

RÉCITS DE RUES

Partir de l'expérience sensible de la rue
pour penser nos outils d'urbanisme
et imaginer ensemble les quartiers de demain.

urbaplan

Les récits de rue, racontés par leurs habitant·e·s et passant·e·s ainsi qu'au travers du regard d'expert·e·s, désirent sensibiliser les citoyen·ne·s à leur environnement bâti.

Le principe de développement urbain vers l'intérieur couplé à l'urgence de la transition écologique impose des transformations importantes de nos villes.

La mise en œuvre de ces transformations passe en particulier par l'évolution de nos règlements d'urbanisme qui fixent le cadre des constructions et aménagements sur domaine privé.

La rue, espace public par excellence, voit son ambiance fortement impactée par les règles appliquées aux parcelles qui l'encadrent ou la bordent.

Il est donc essentiel que professionnel·e·s et habitant·e·s dialoguent de ce qui fonde la qualité d'une rue ou d'un quartier à travers un langage commun permettant de comprendre et débattre des qualités que l'on vise pour nos villes de demain.

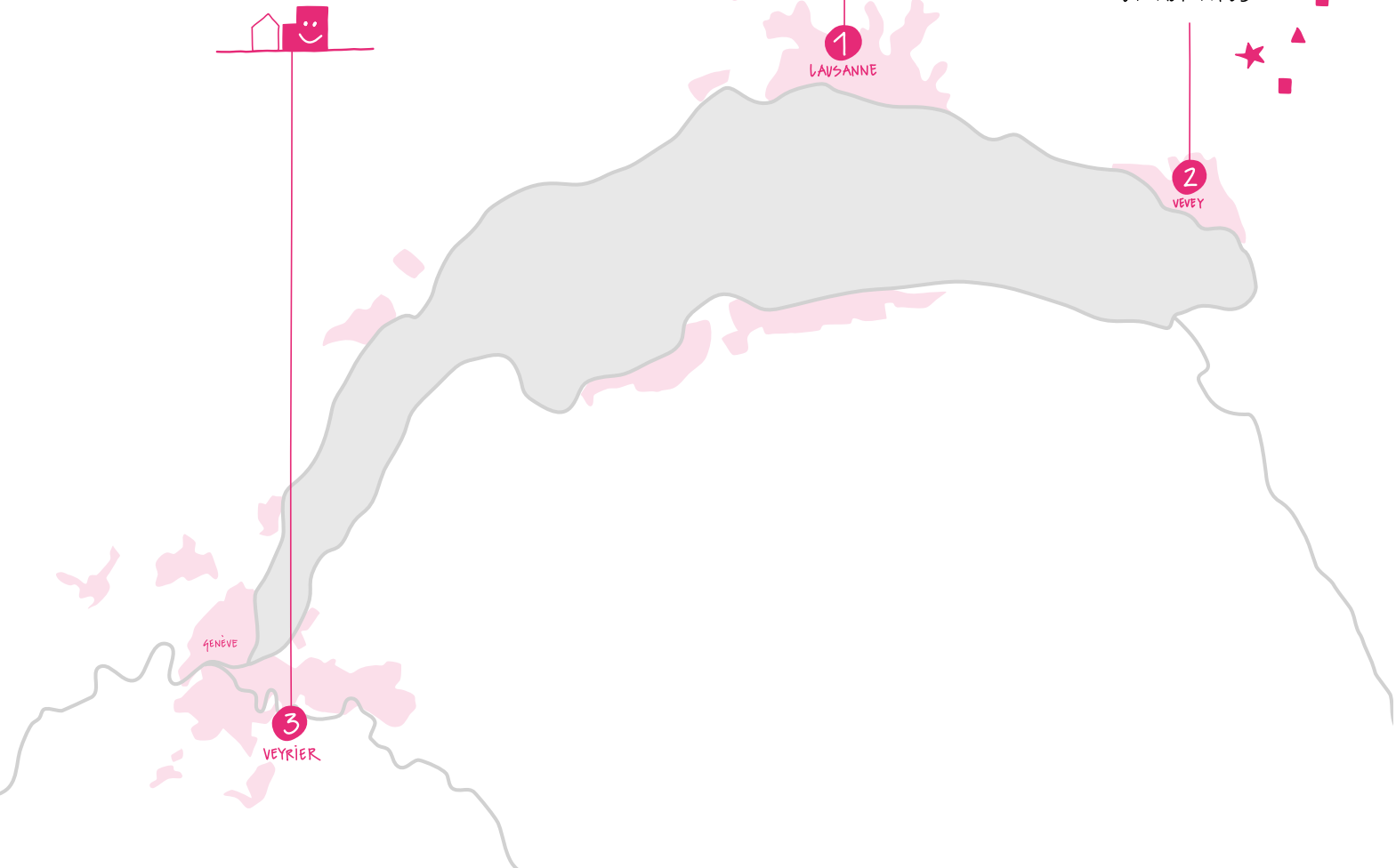
Cette expérience tend à vulgariser la teneur des règlements d'urbanisme et à préciser leurs effets sur l'ambiance de nos rues et quartiers.

Les récits

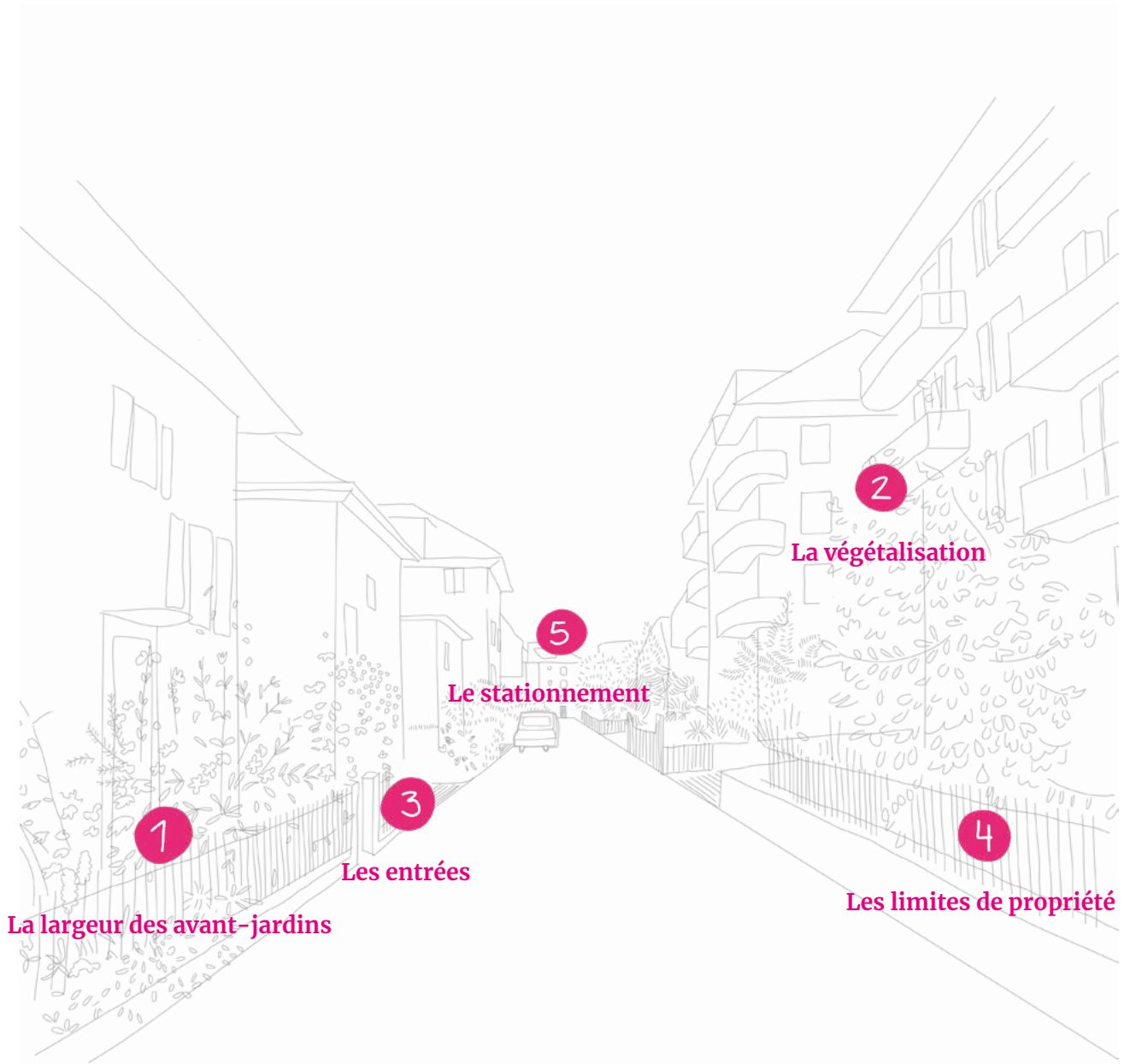
CHEMIN DU MONT-TENDRE
LES AVANT-JARDINS

CHEMIN DE LA GRANDE-GORGE
DENSIFICATION QUALITATIVE ET RESPECTUEUSE

RUE DES TILLEULS
AFFECTATION, PROGRAMMATION
ET ACTIVITÉS



CHEMIN DU MONT-TENDRE LAUSANNE



Les avant-jardins

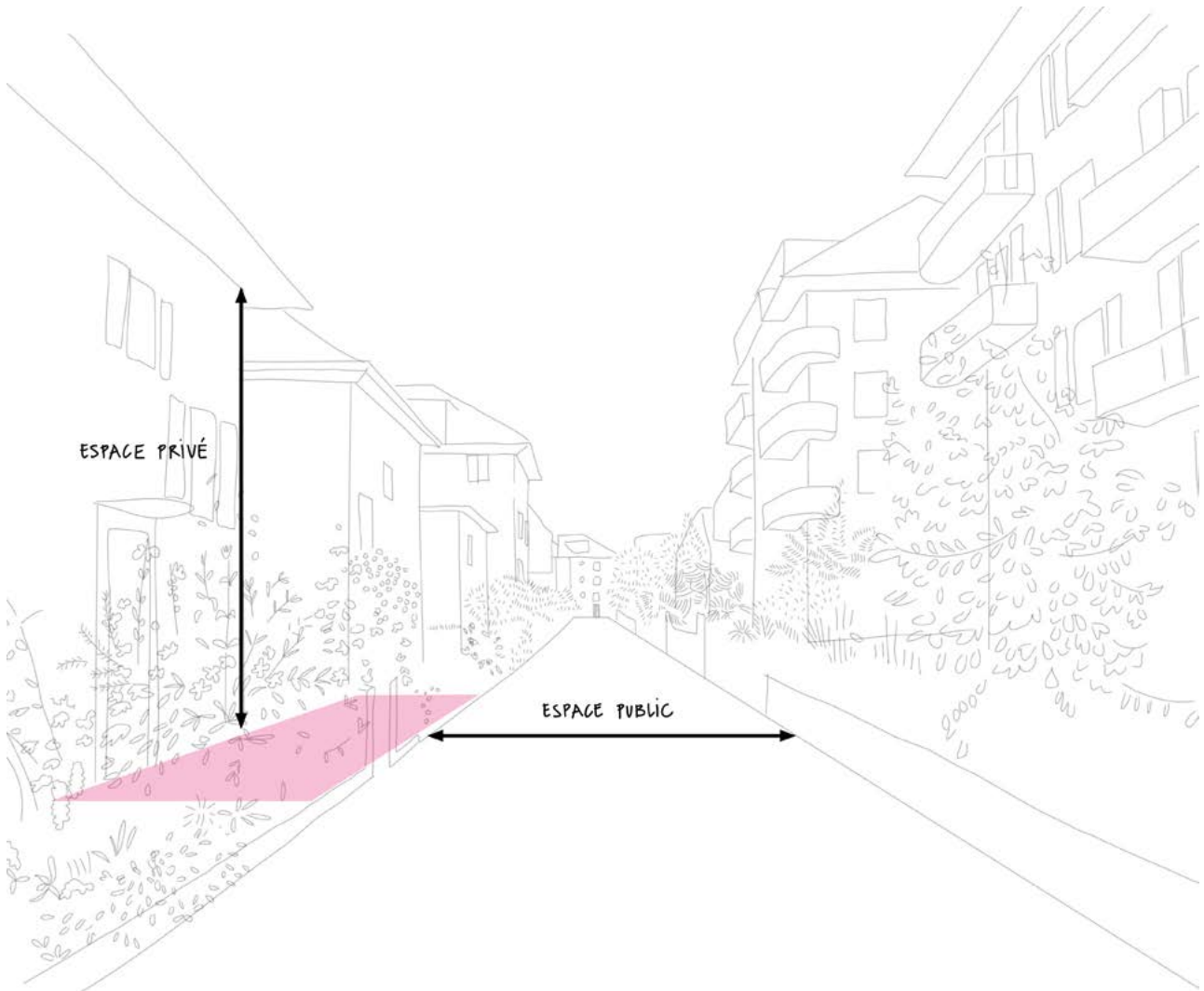
CHEMIN DU MONT-TENDRE LAUSANNE

Une capsule vidéo pour se mettre dans
l'ambiance de la rue !



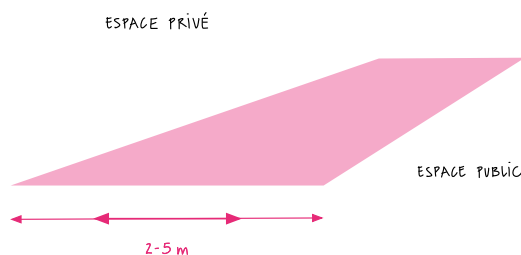
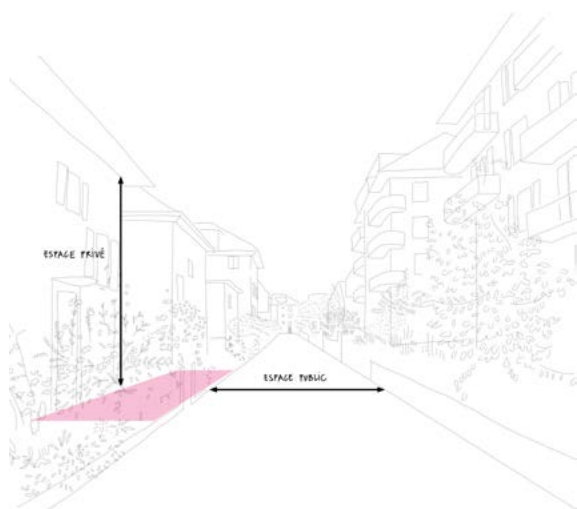
Les avant-jardins

1 La largeur des avant-jardins



CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

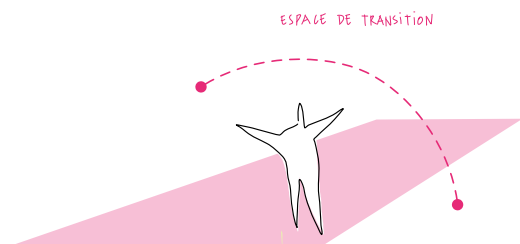
1 La largeur des avant-jardins



Au travers des règlements d'urbanisme, il est possible d'imposer une profondeur minimale entre la façade du bâtiment et le domaine public, c'est-à-dire la rue.

Cet espace constitue l'avant-jardin. Sa largeur est généralement comprise entre **2 et 5 mètres**.

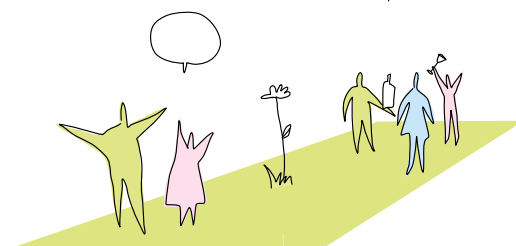
LES HABITANT·E·S PEUVENT
SE L'APPROPRIER



Il s'agit d'un **espace de transition** qui appartient au domaine privé. Les habitant·e·s peuvent se l'approprier à leur manière. Visible depuis la rue, il contribue fortement à caractériser son ambiance.

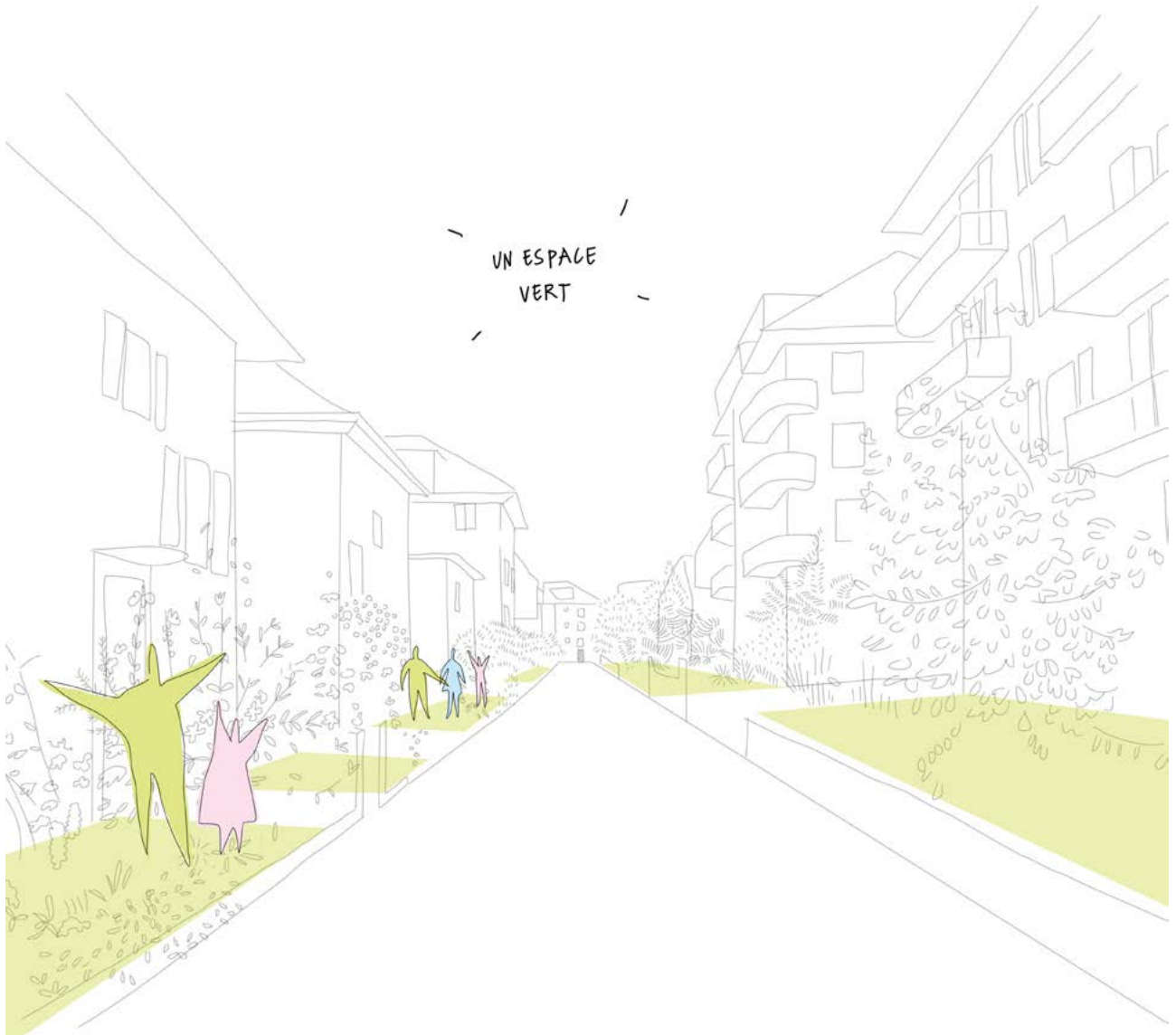
USAGE INDIVIDUEL

USAGE COLLECTIF



L'avant-jardin est un **espace vert**, qui permet un usage individuel (habitant·e·s du rez-de-chaussée) ou bien, dans certains cas, un usage collectif et accessible à l'ensemble des habitant·e·s d'un immeuble.

1 La largeur des avant-jardins



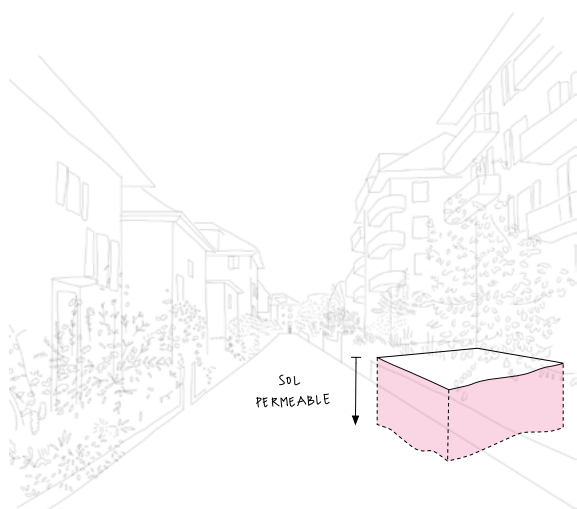
CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

1 La largeur des avant-jardins

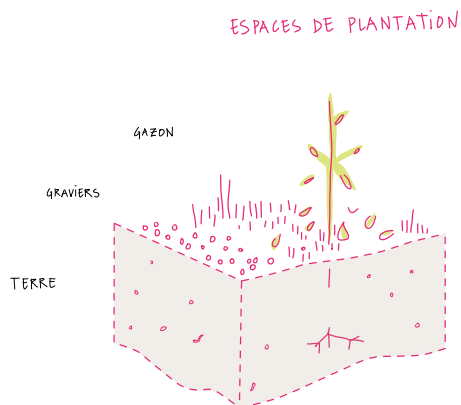


CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

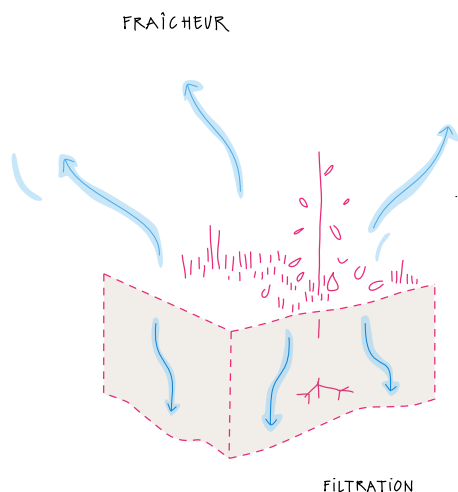
2 La végétalisation



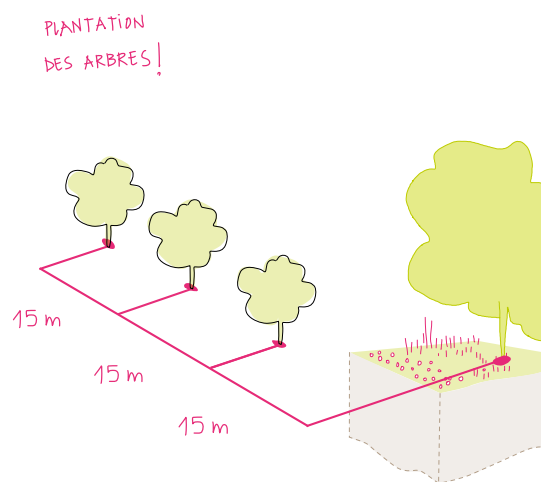
Le règlement d'urbanisme peut imposer que l'espace entre la rue et la façade soit en pleine terre afin d'offrir des espaces de plantation.



Il peut à ce titre indiquer un pourcentage minimum de surface du sol à aménager avec des **matériaux perméables** (pelouse, graviers, terre).



Cela **favorise la rétention** des eaux pluviales et le maintien d'une certaine **fraîcheur** durant la saison chaude.



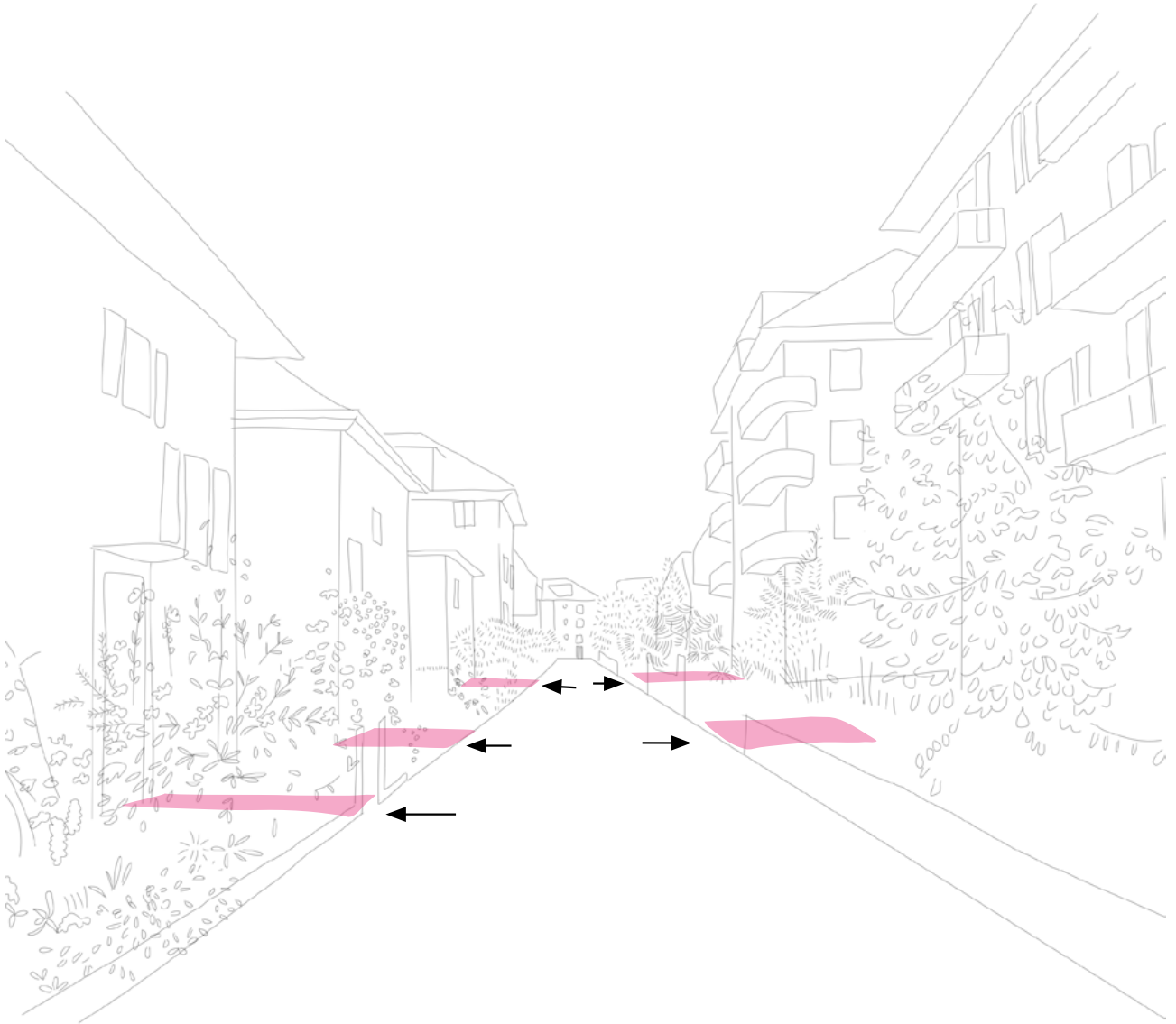
Le règlement peut également imposer un **nombre minimum d'arbres par parcelle** le long de la rue (ex : plantation d'un arbre tous les 15 mètres).

2 La végétalisation



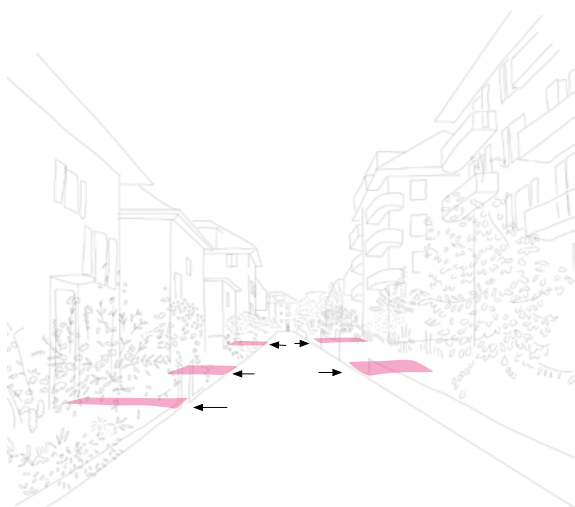
CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

3 La localisation des entrées

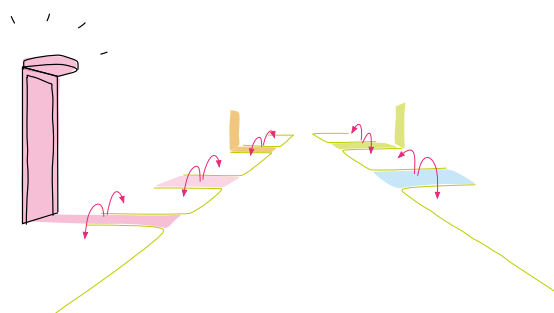


CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

3 La localisation des entrées

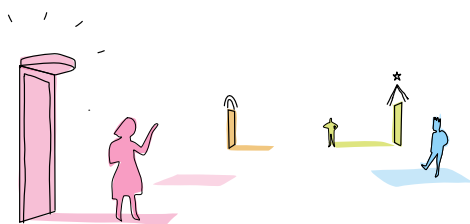


Si l'on veut que les avant-jardins tiennent leur rôle, ils doivent être **liés à l'entrée des bâtiments**. Le plan d'affectation peut déterminer comment les entrées doivent être orientées.



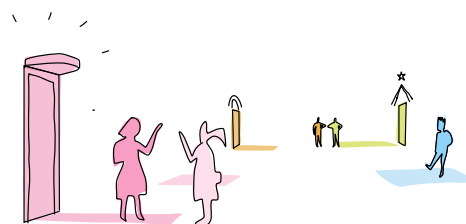
C'est un **espace qui permet d'animer la rue** par les allées et venues des habitant.e.s. Une entrée située au détour d'un immeuble ne contribuera pas à cette animation.

LIEU
D'IDENTIFICATION



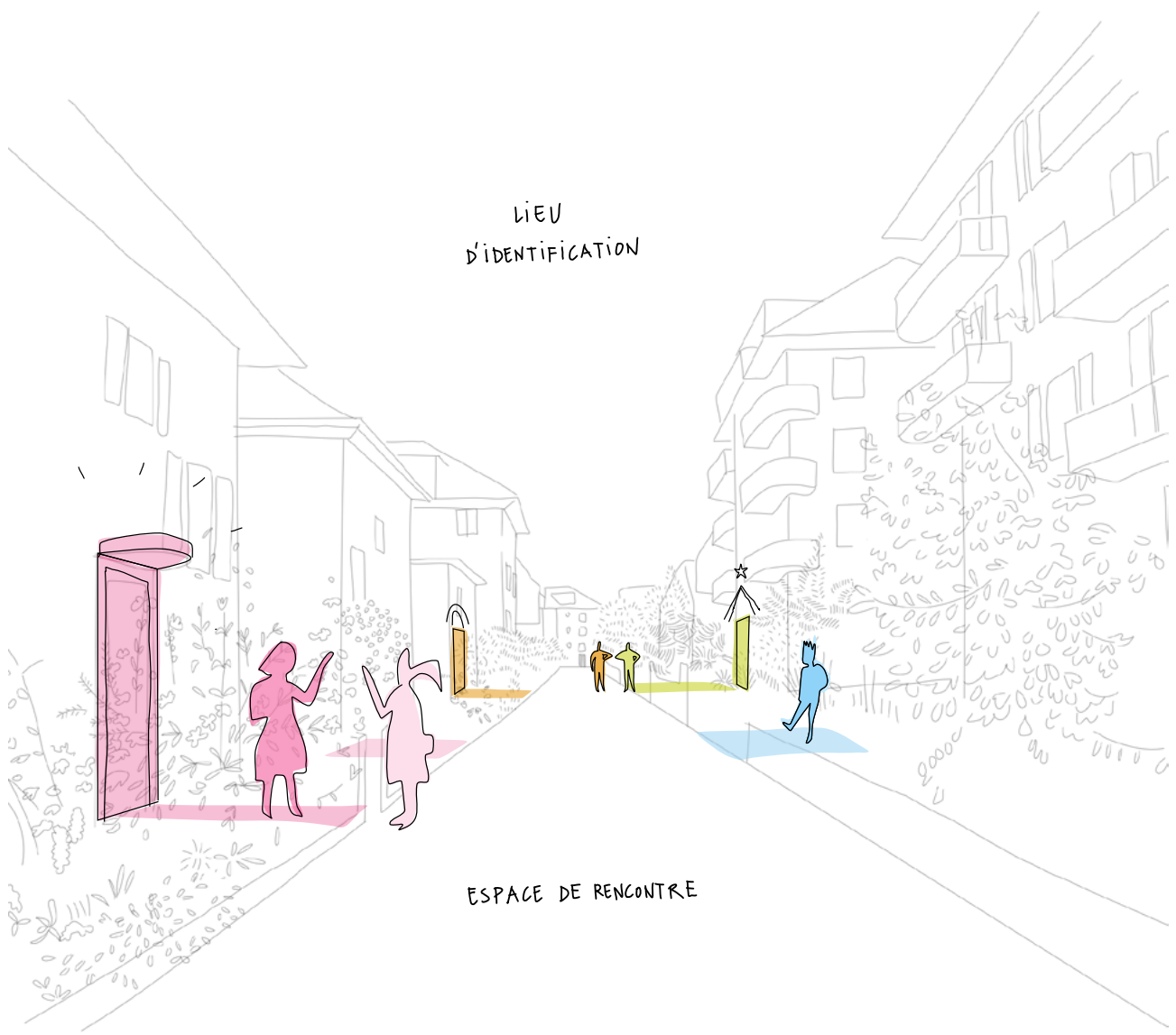
En effet, l'entrée est un **lieu clé d'identification** de son logement. Sa position est stratégique et peut créer, ou non, des dynamiques de quartier.

ESPACE DE RENCONTRE

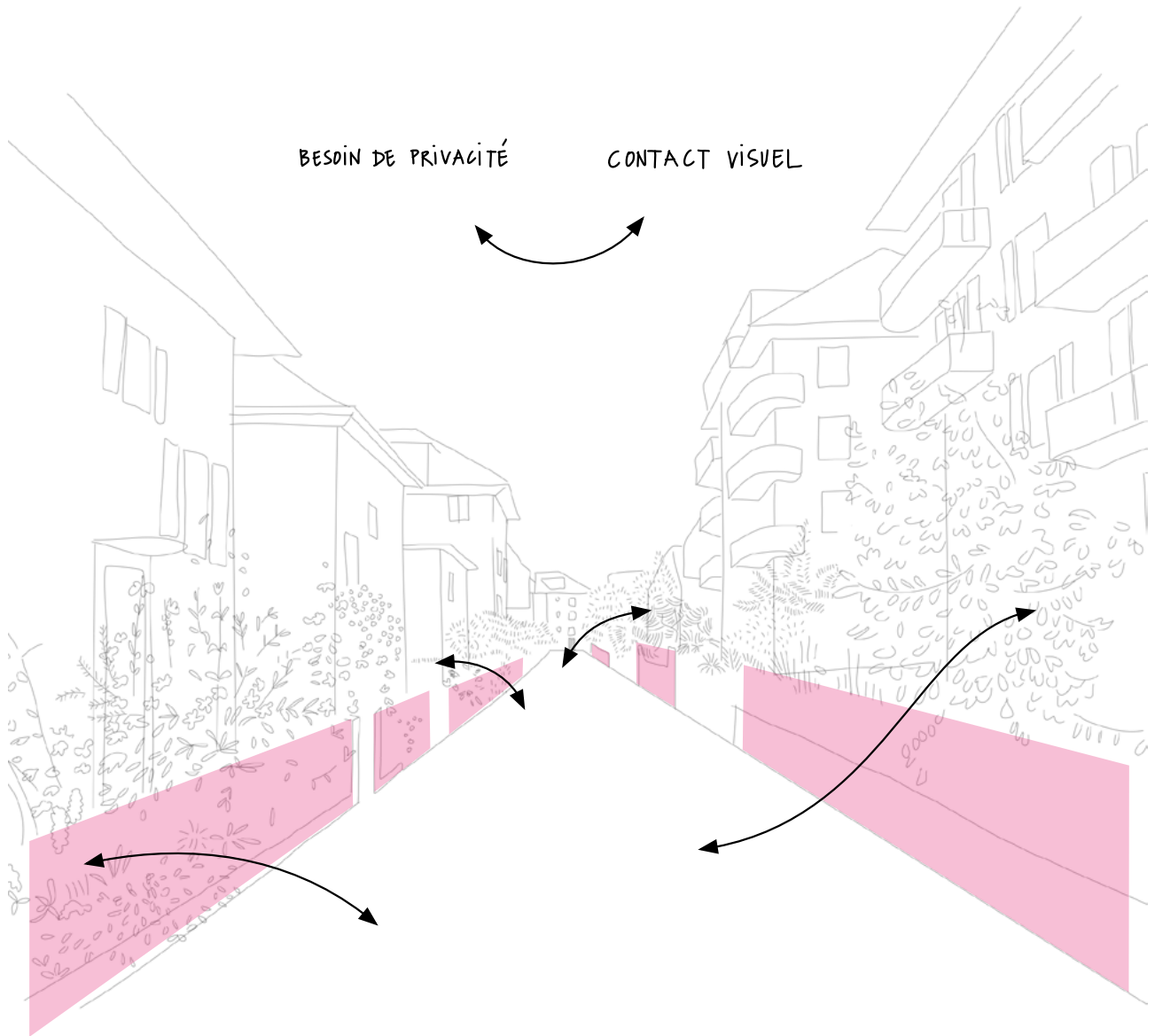


C'est un **espace qui permet de rencontrer** et saluer ses **voisin.e.s**.

3 La localisation des entrées

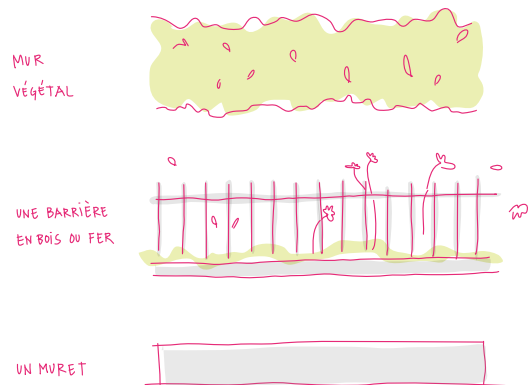
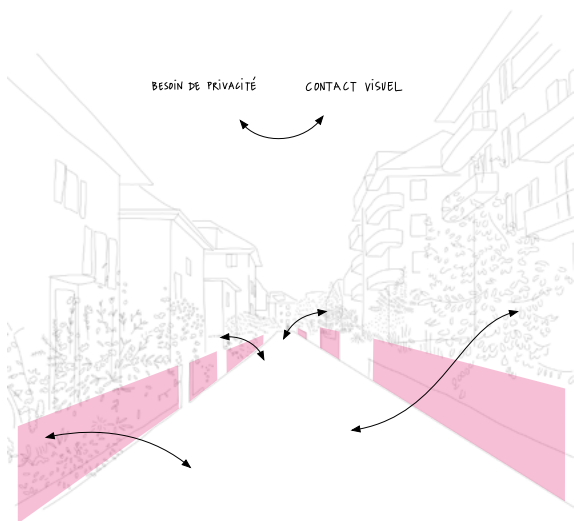


4 Le traitement des limites de propriété



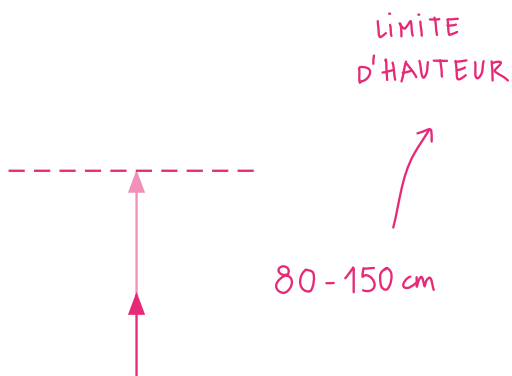
CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

4 Le traitement des limites de propriété

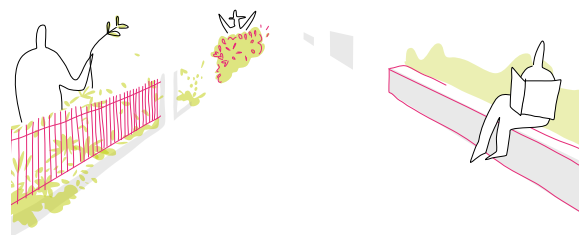


Le traitement de la limite de propriété doit répondre à la fois au **besoin de privacité** des habitant·es tout en permettant un **contact visuel intéressant depuis et vers la rue**.

La qualité des limites de propriété peut être traitée par le règlement d'urbanisme. Par exemple : un **muret de 80 centimètres de haut**, une **barrière ajourée en bois ou fer forgé** ou une **limite végétalisée**...



QUELLE AMBIANCE!



Le règlement peut **limiter la hauteur des haies ou de la barrière** afin d'assurer la privacité sans générer de trop fortes ruptures spatiales.

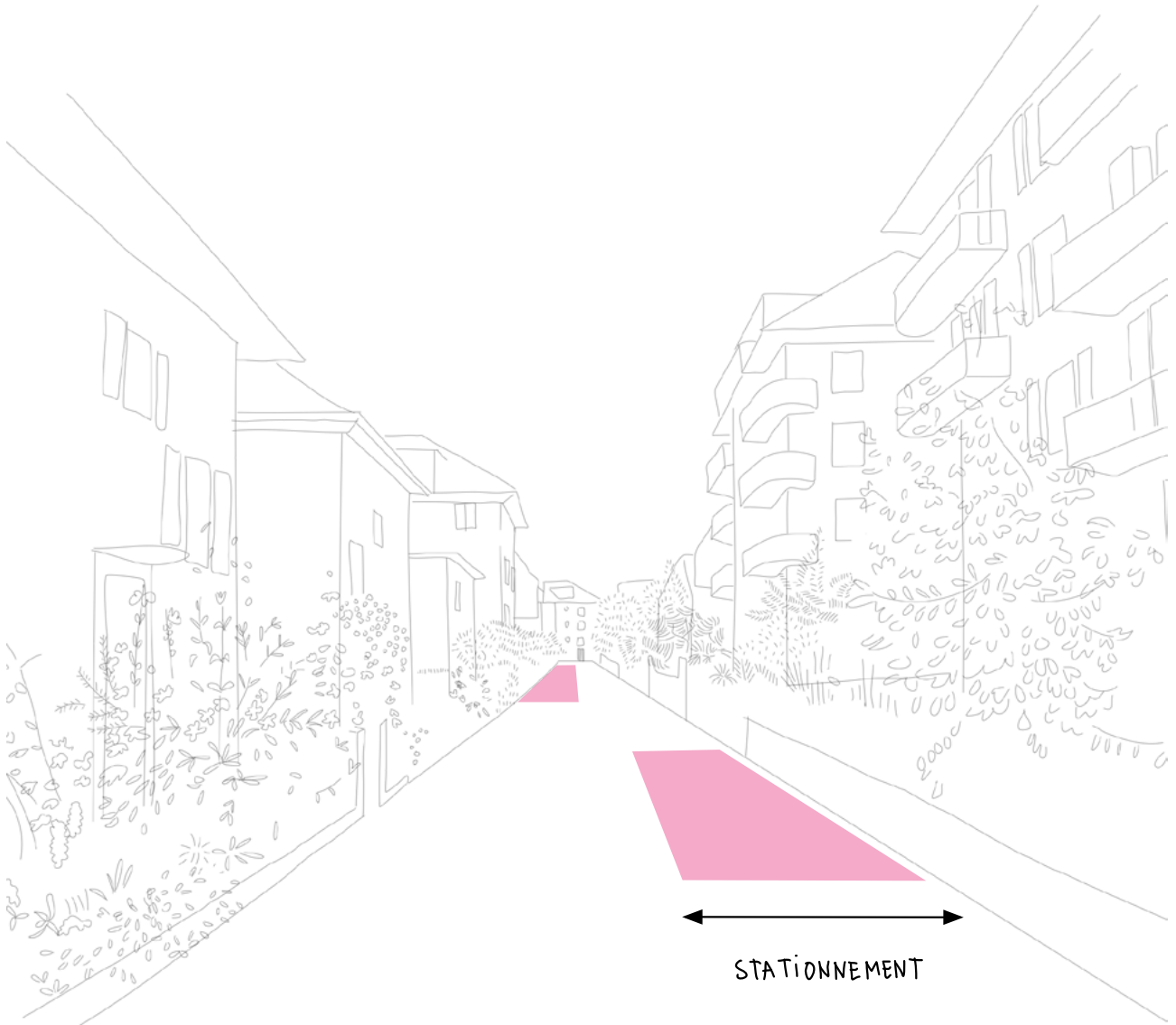
Des limites ouvertes et un aménagement soigné des avant-jardins **bénéficient à l'ambiance globale de la rue**.

4 Le traitement des limites de propriété



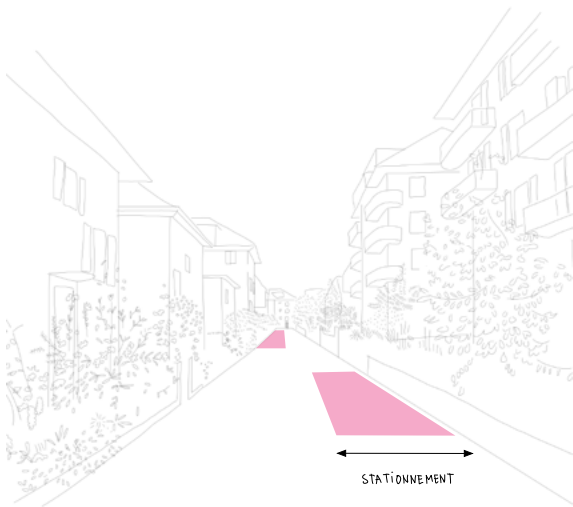
CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

5 Le stationnement



CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

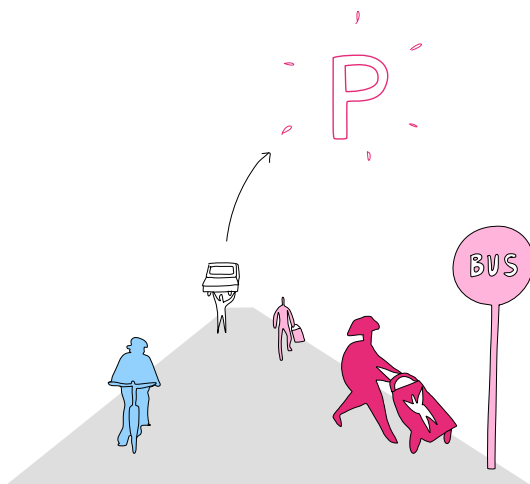
5 Le stationnement



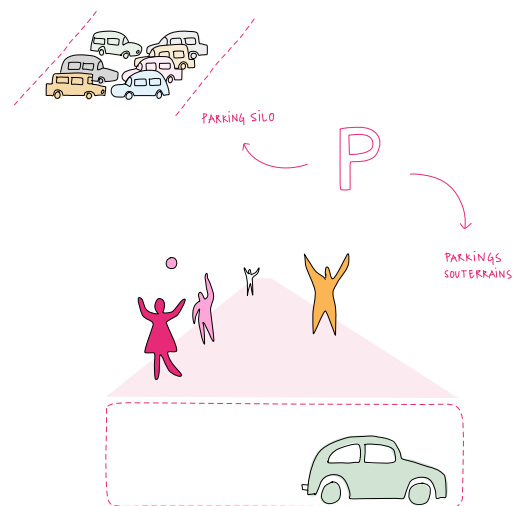
Pour garantir des espaces agréables et appropriables, il est important de se pencher sur **la place de la voiture**.



Interdire le stationnement sur cet espace d'avant-jardin permet de les traiter de manière plus qualitative. Par ailleurs, limiter la présence de garages privés en rez-de-chaussée des bâtiments augmente également la possibilité de plantation et d'aménagements de l'avant-jardin.

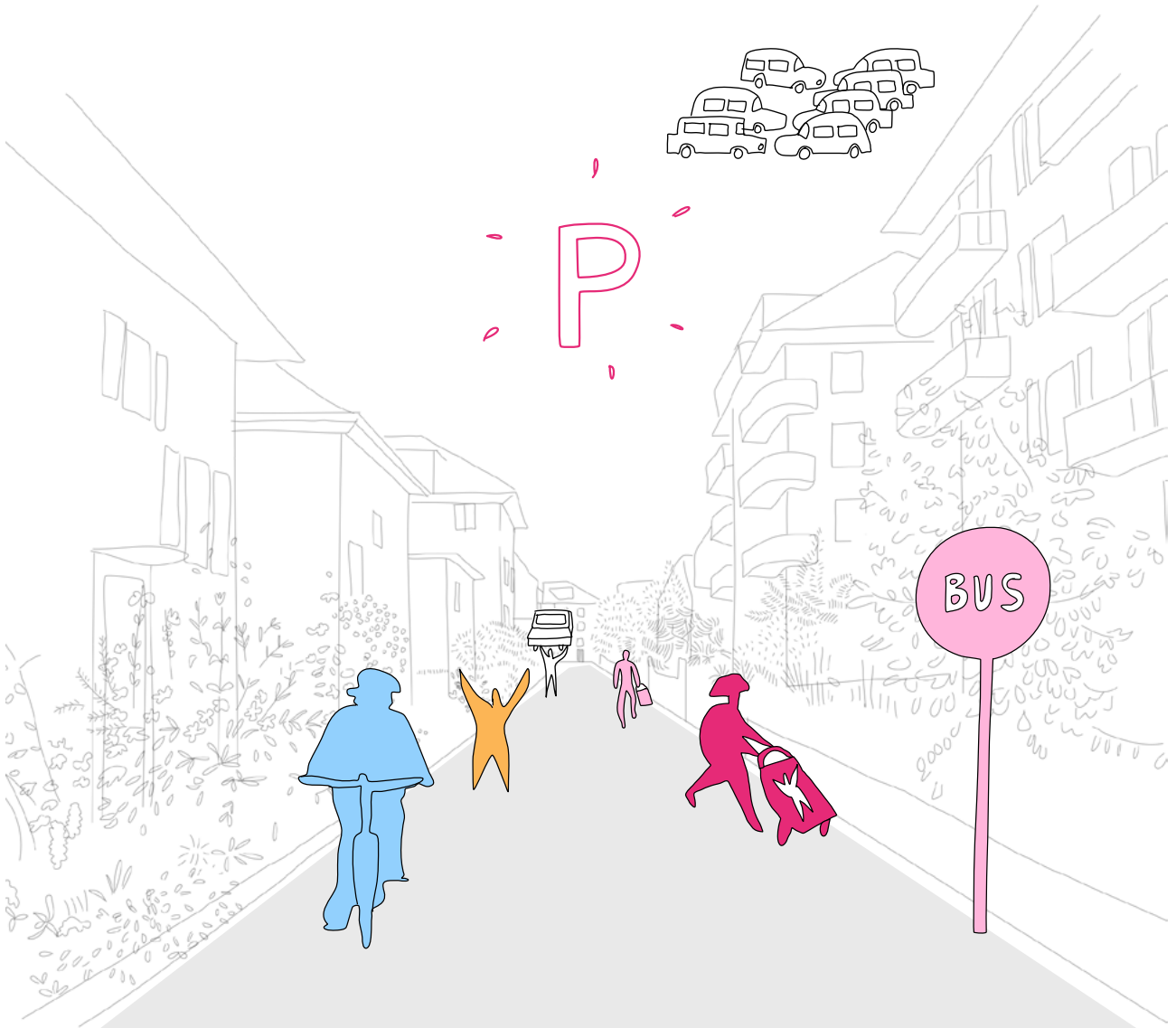


Dans les centres urbains, il s'agit en premier lieu de **favoriser les mobilités actives** (piétons et vélo) et le recours aux **transports publics** pour faire baisser le nombre de véhicules par habitant.



Les véhicules restant peuvent être mutualisés entre habitant·e·s et **regroupés** dans des parkings **existants ou reconvertis**. Une rue débarrassée du stationnement est un espace sécurisé, avec de **l'air propre et de la place pour jouer** !

5 Le stationnement



CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

LIEU
D'IDENTIFICATION

P

UN ESPACE
VERT



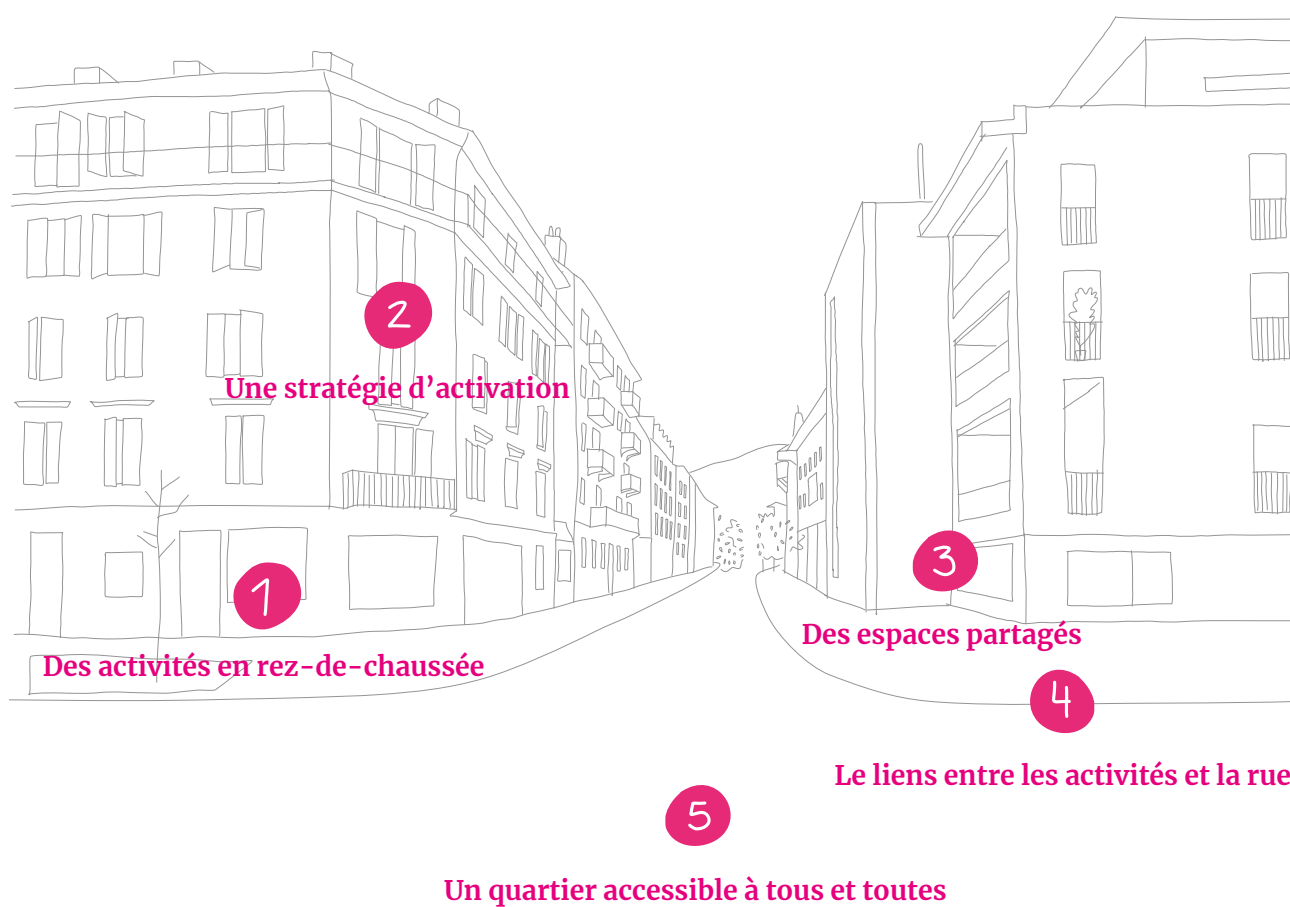
ESPACE DE RENCONTRE

CHEMIN DU MONT-TENDRE
LAUSANNE

RUE DES TILLEULS

dans le quartier Plan-dessus

VEVEY



Affectation, programmation et activités

RUE DES TILLEULS

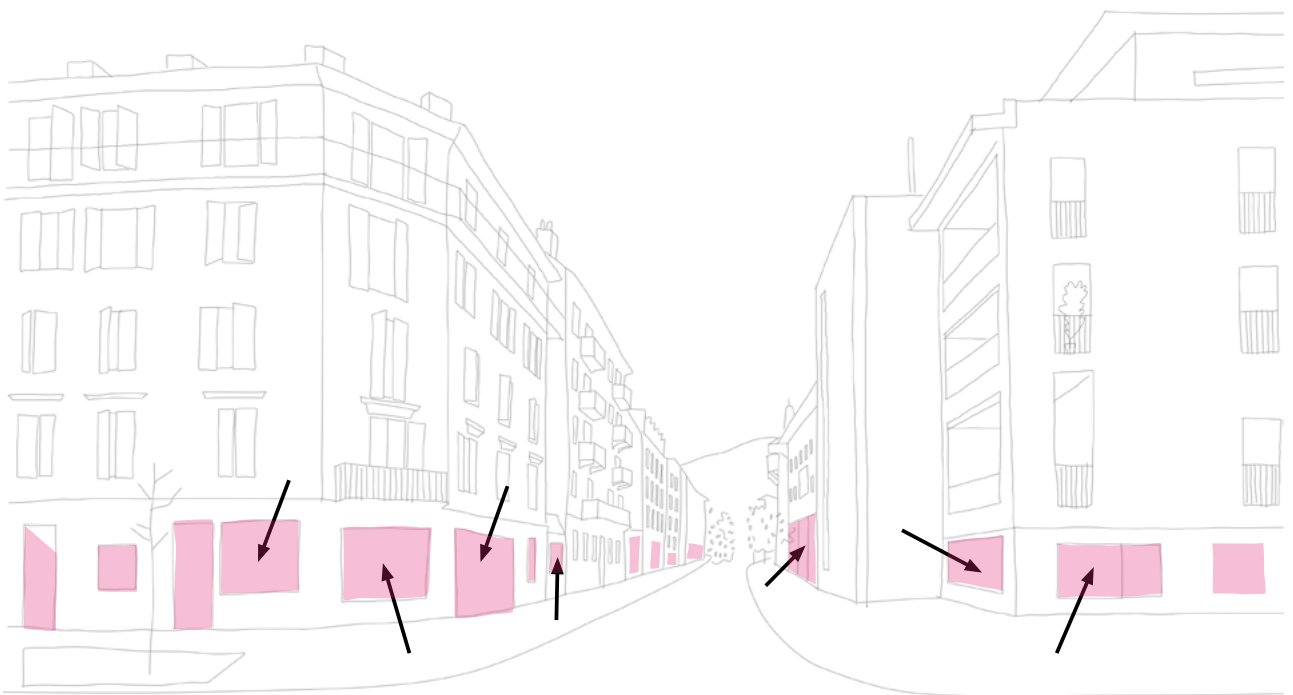
dans le quartier Plan-dessus

VEVEY



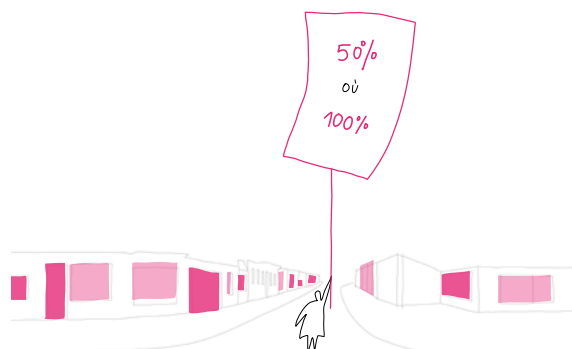
Affectation, programmation et activités

1 Des activités en rez-de-chaussée



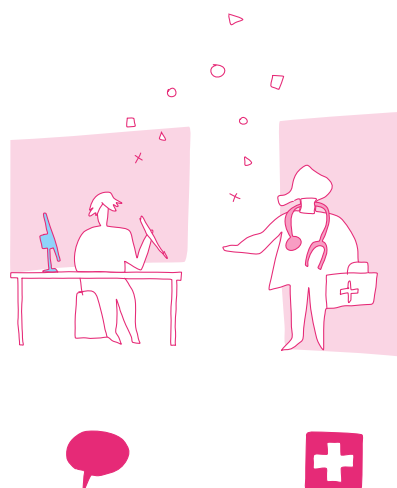
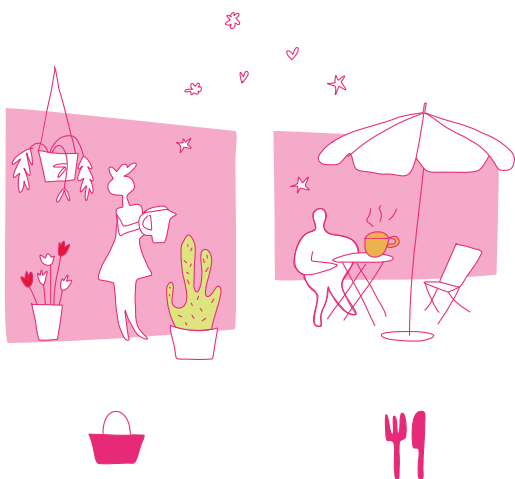
RUE DES TILLEULS
dans le quartier Plan-dessus
VEVEY

1 Des activités en rez-de-chaussée



Les outils d'affectation sont intéressants pour **favoriser la mixité programmatique et sociale**.

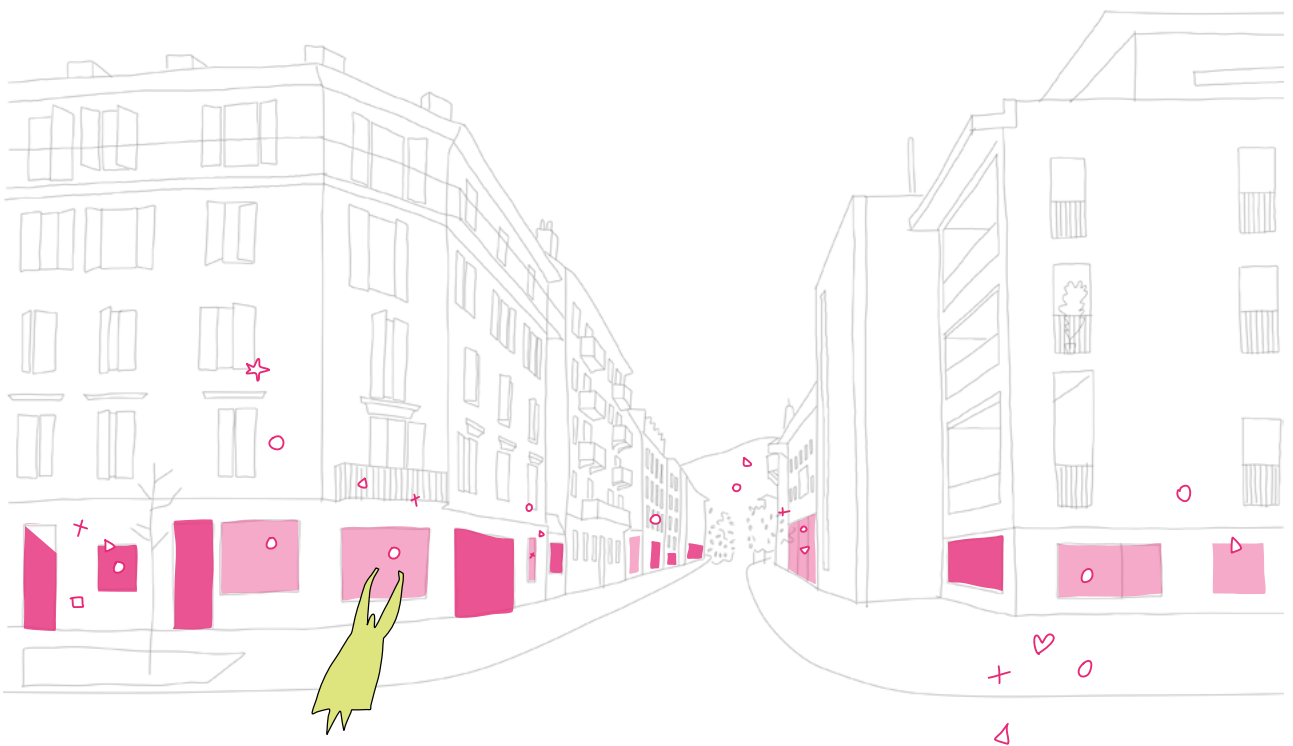
Le règlement peut imposer un **pourcentage d'activités en rez-de-chaussée**. Par exemple : **100 %** ou seulement **50 %**.



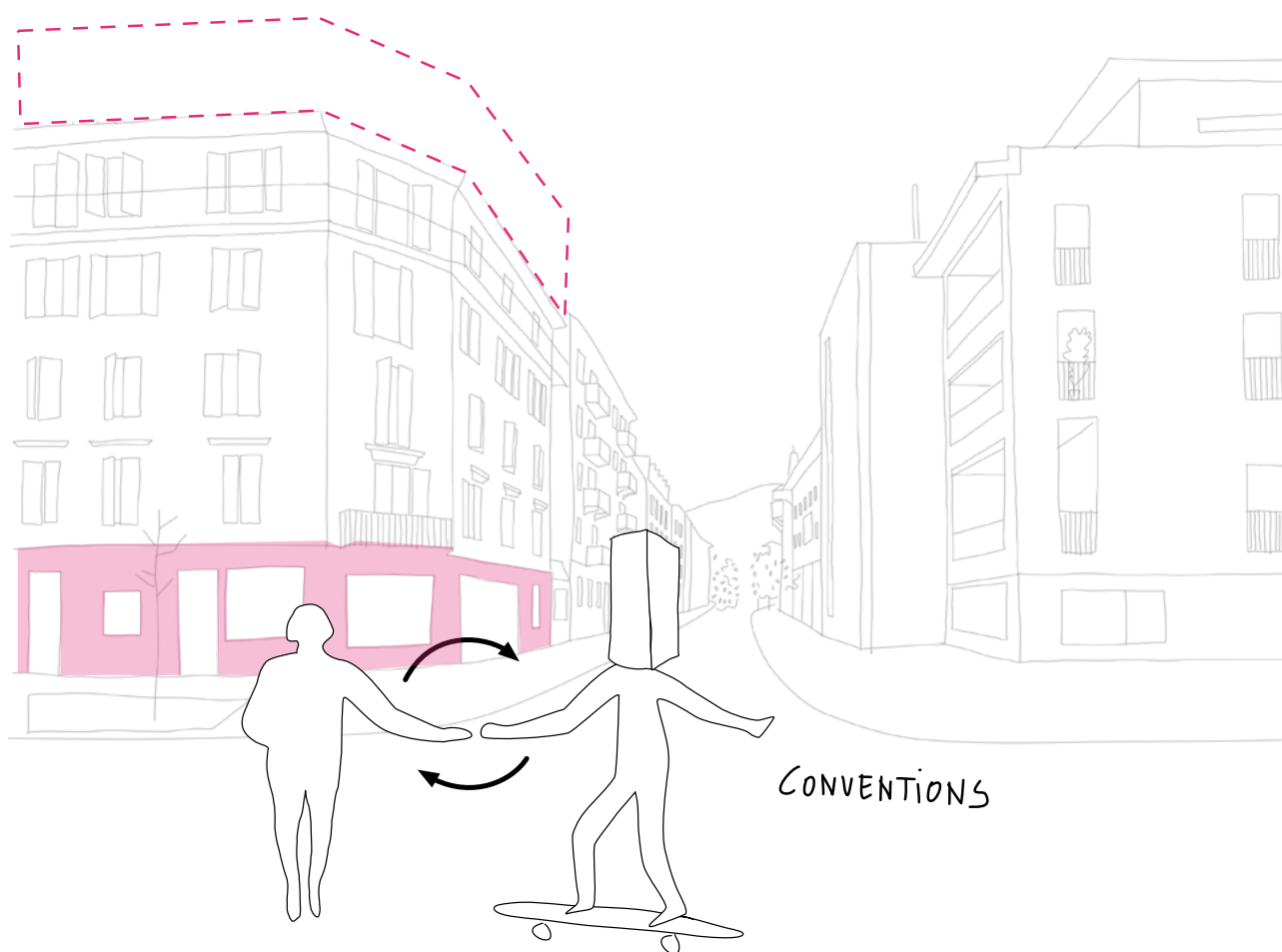
Il peut également préciser le type d'activités attendues :
- **activités « ouvertes au public »** telles que commerces et restaurants dans les endroits stratégiques où l'on veut **favoriser l'animation des espaces publics**.

- **activités selon une définition plus large** comprenant bureaux, cabinets médicaux, banques et assurances. Ces activités participent moins directement à l'animation de la rue, mais permettent d'assurer une **mixité programmatique au sein du quartier**.

1 Des activités en rez-de-chaussée

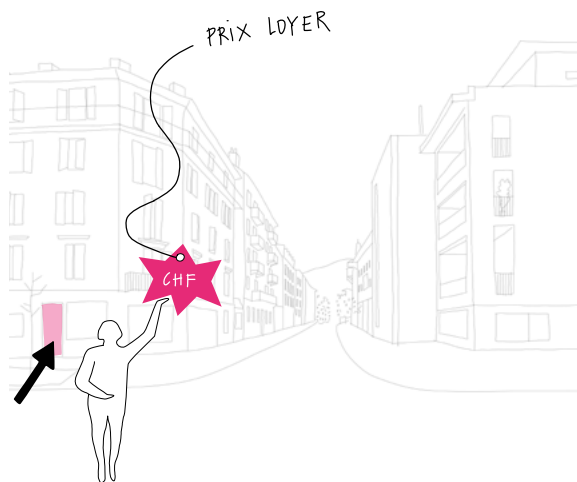


2 Une stratégie d'activation

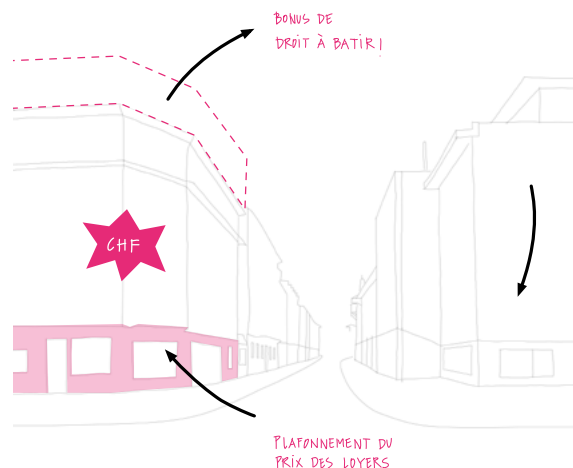


RUE DES TILLEULS
dans le quartier Plan-dessus
VEVEY

2 Une stratégie d'activation



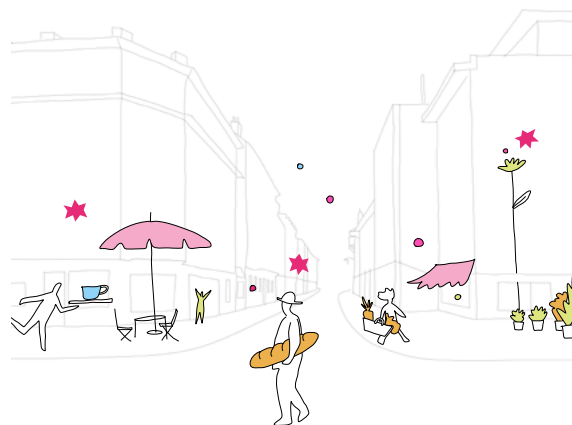
Bien que des activités puissent être imposées, l'implantation de commerces dépend également de facteurs économiques tels que le prix du loyer.



Pour cela, le règlement peut encourager la mise en place de conventions entre propriétaires et commune pour garantir des loyers plafonnés en échange de bonus de droit à bâtir.



Des loyers attractifs favorisent le développement de commerces de proximité.



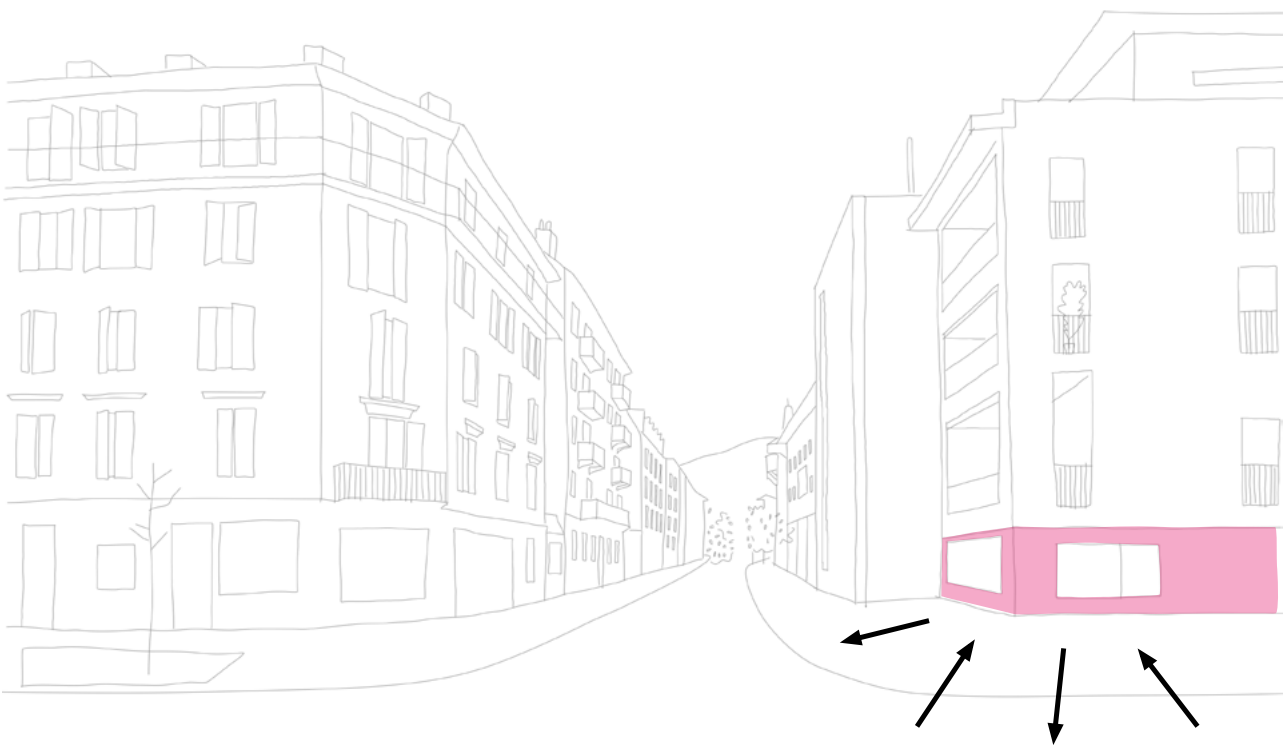
Plus le réseau commerçant est solide, plus les habitudes des habitant·e·s sont ancrées.

2 Une stratégie d'activation

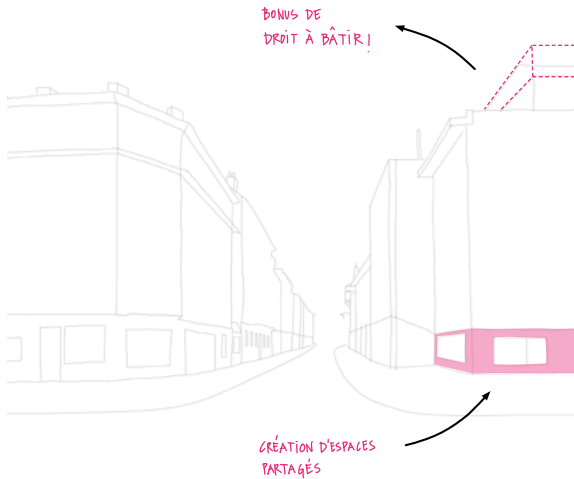


RUE DES TILLEULS
dans le quartier Plan-dessus
VEVEY

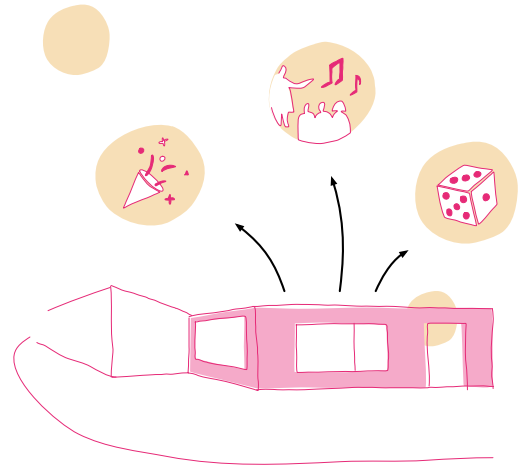
3 Des espaces partagés



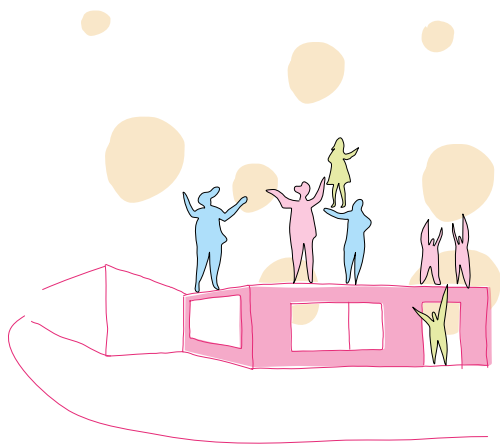
3 Des espaces partagés



Le règlement peut **imposer ou encourager la création d'espaces partagés** à destination des habitant-e-s et associations de quartier. L'octroi de bonus de constructibilité est un bon levier d'encouragement.



Ces espaces partagés permettent **des activités collectives** (cours, jeux...) ou peuvent être loués par les habitant-e-s le temps d'un évènement.

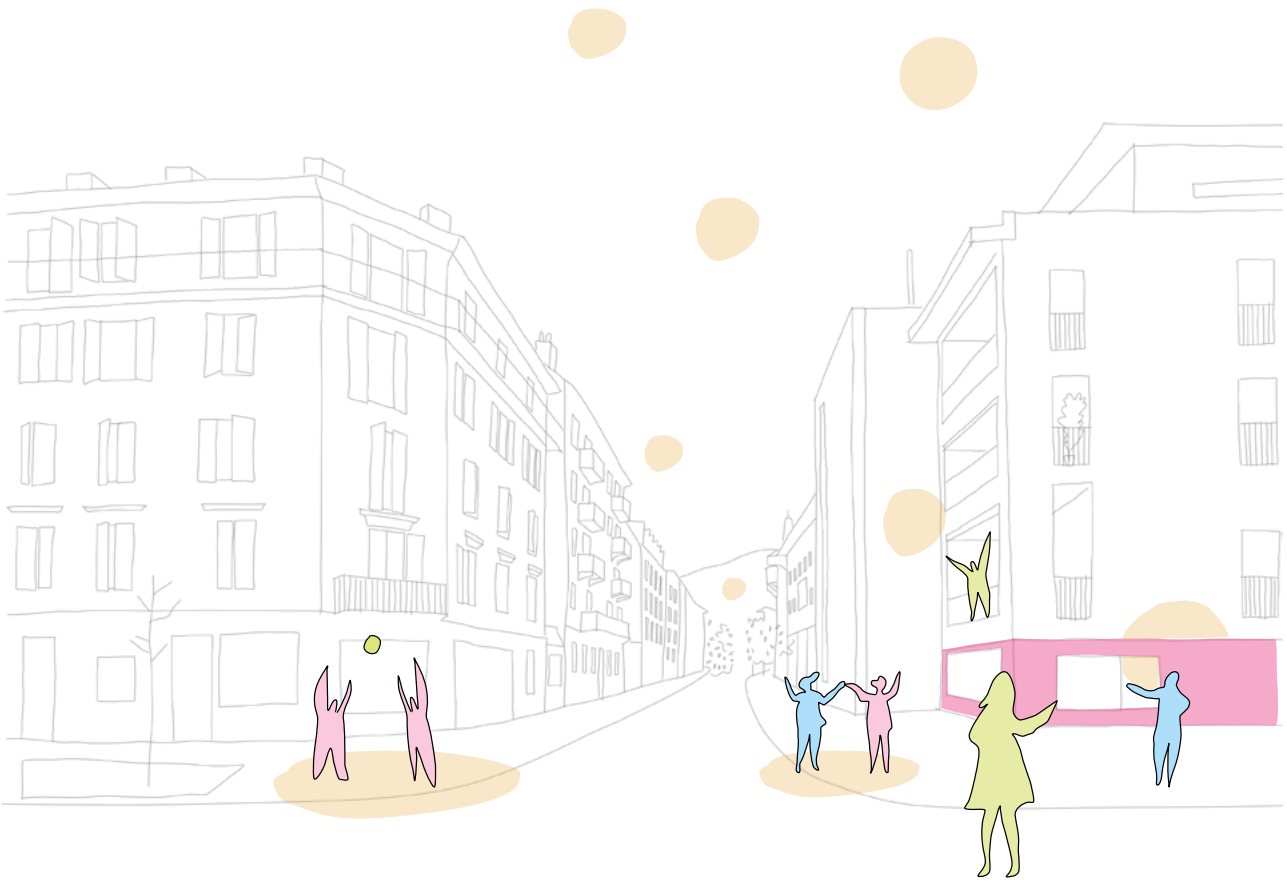


Ces espaces rendent possible le **lien social**,

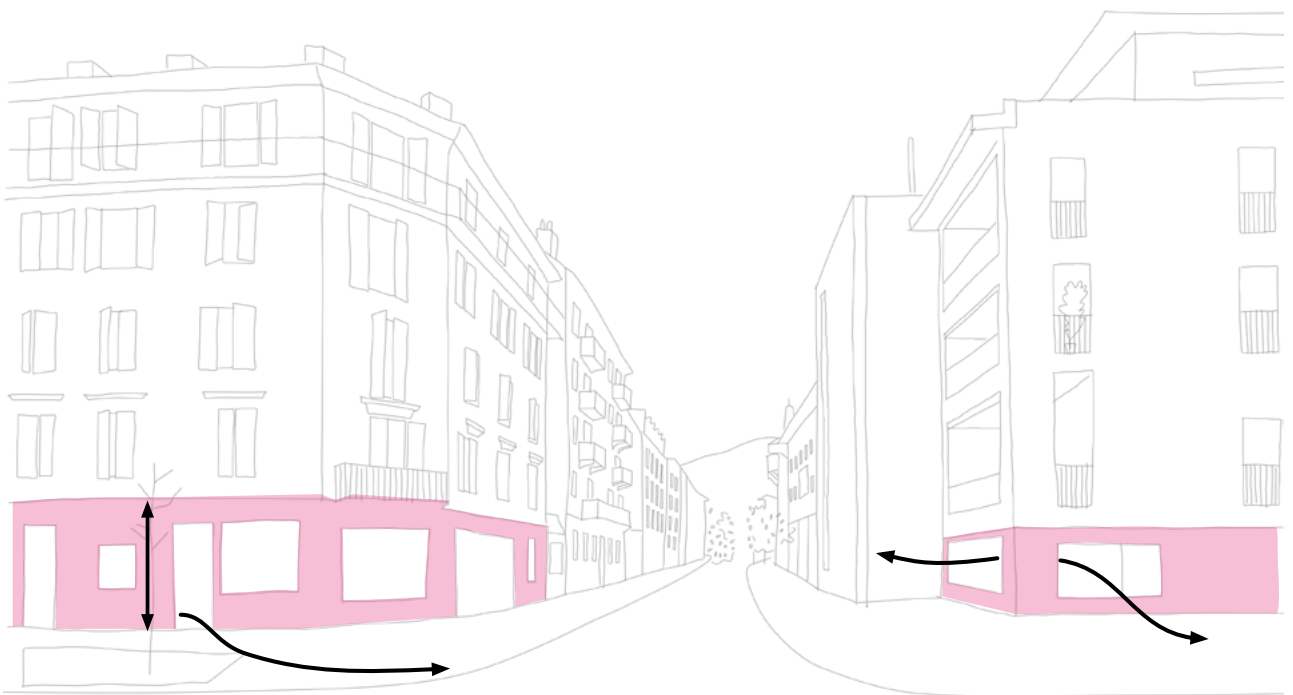


essentiel pour **vivre ensemble**, en particulier dans les centres urbains.

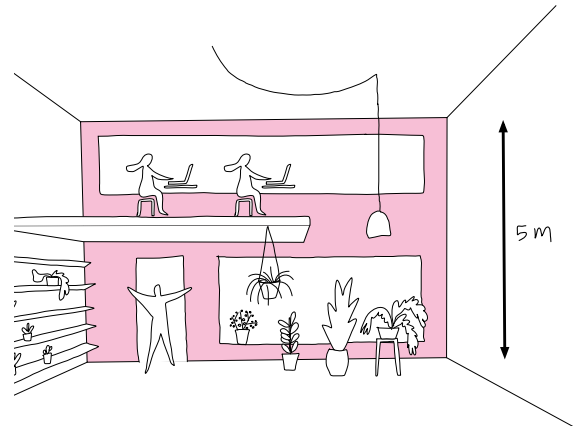
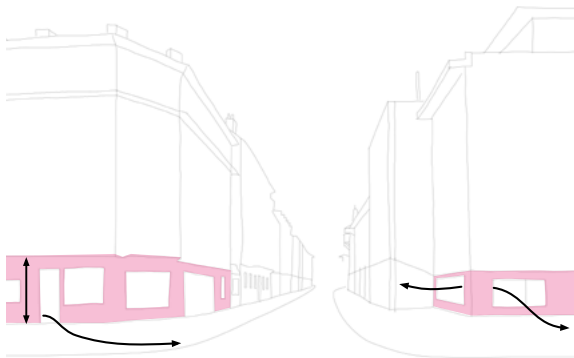
3 Des espaces partagés



4 Les liens entre les activités et la rue

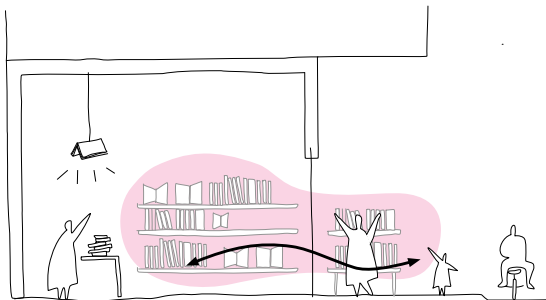


4 Les liens entre les activités et la rue

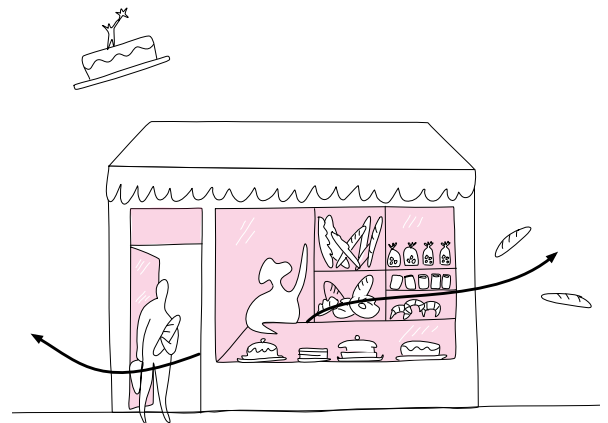


Pour assurer un lien qualitatif entre les activités et la rue, le règlement peut préciser un certain nombre d'éléments spatiaux :

Il est par exemple possible de prévoir une hauteur sous plafond minimum du rez-de-chaussée pour que différents types d'activités soient possibles.



Il est également important que la rue et les rez-de-chaussée soient au même niveau pour permettre un lien direct et accessible.

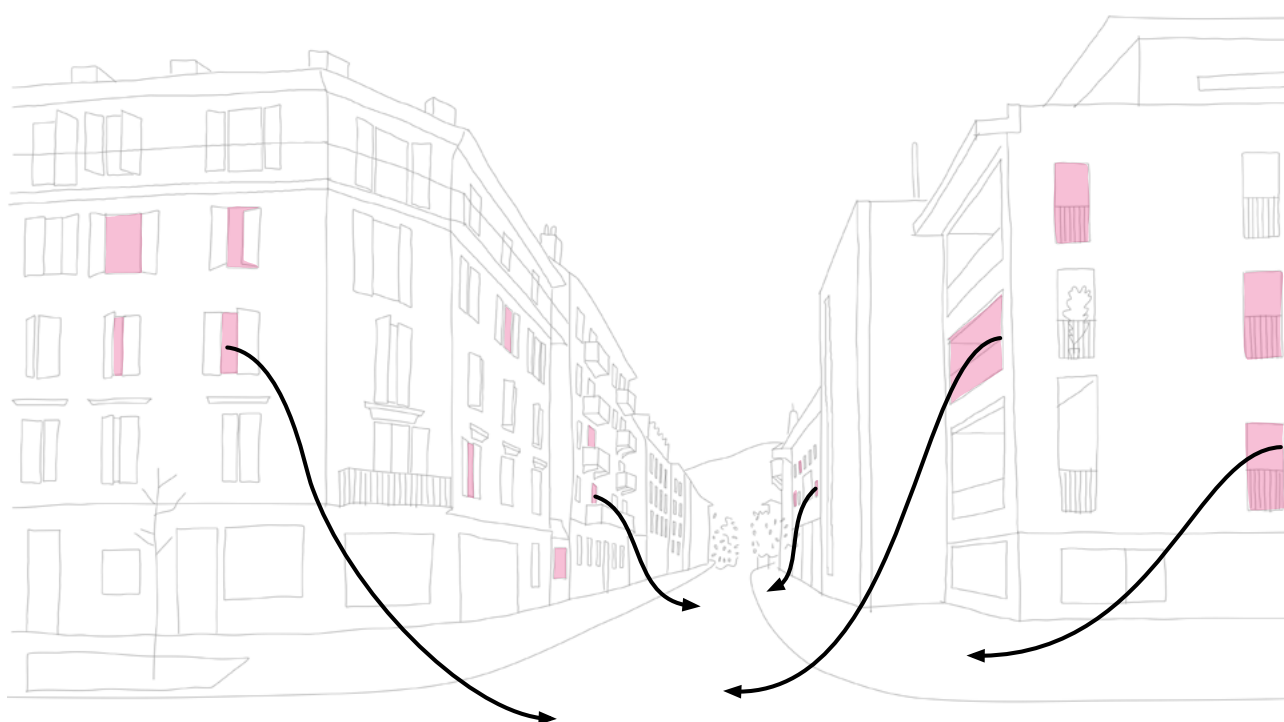


Enfin, il est possible de fixer un pourcentage d'ouvertures de la façade afin de permettre un contact visuel entre la rue et l'intérieur du rez-de-chaussée. C'est un élément clé pour une rue vivante dans laquelle on a du plaisir à se balader.

4 Les liens entre les activités et la rue

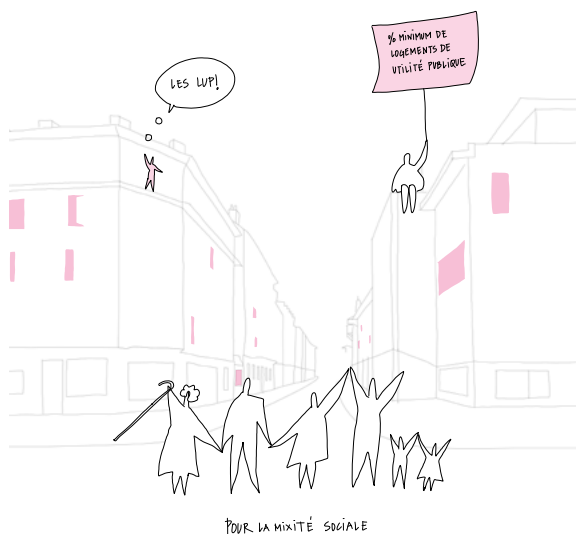


5 Un quartier accessible à tous et toutes

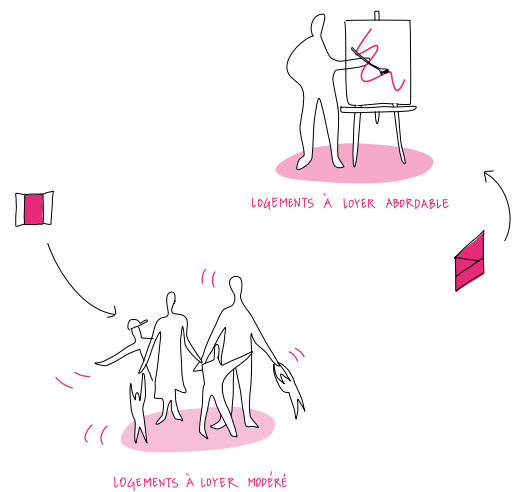


RUE DES TILLEULS
dans le quartier Plan-dessus
VEVEY

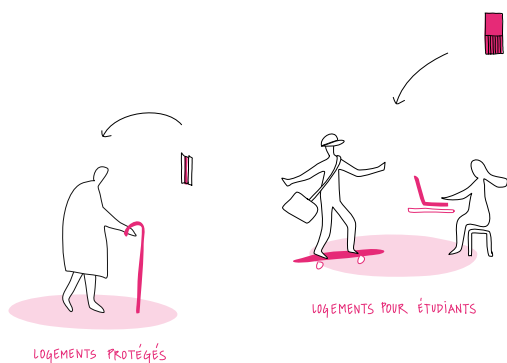
5 Un quartier accessible à tous et toutes



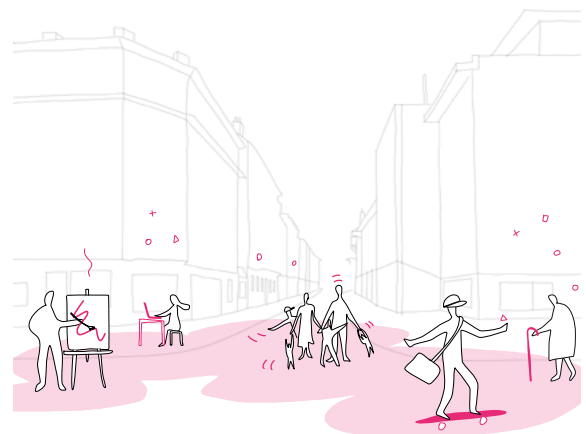
Pour favoriser la mixité sociale, le règlement peut inscrire un **pourcentage minimum de logements pour les personnes à revenus modestes.**



Cela peut être des logements à loyer modéré, abordable, des logements étudiants,

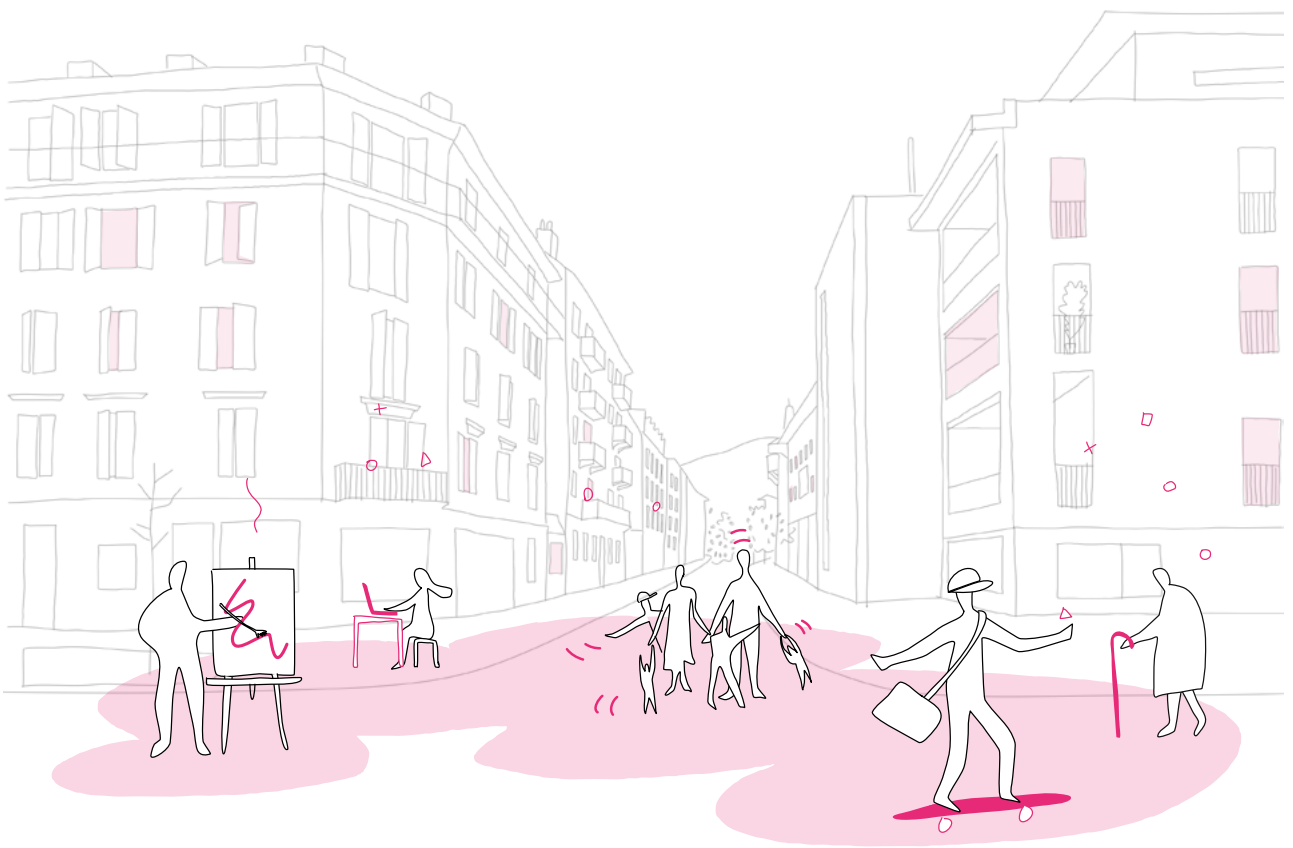


mais aussi des logements adaptés pour les personnes âgées ou en situation de handicap,

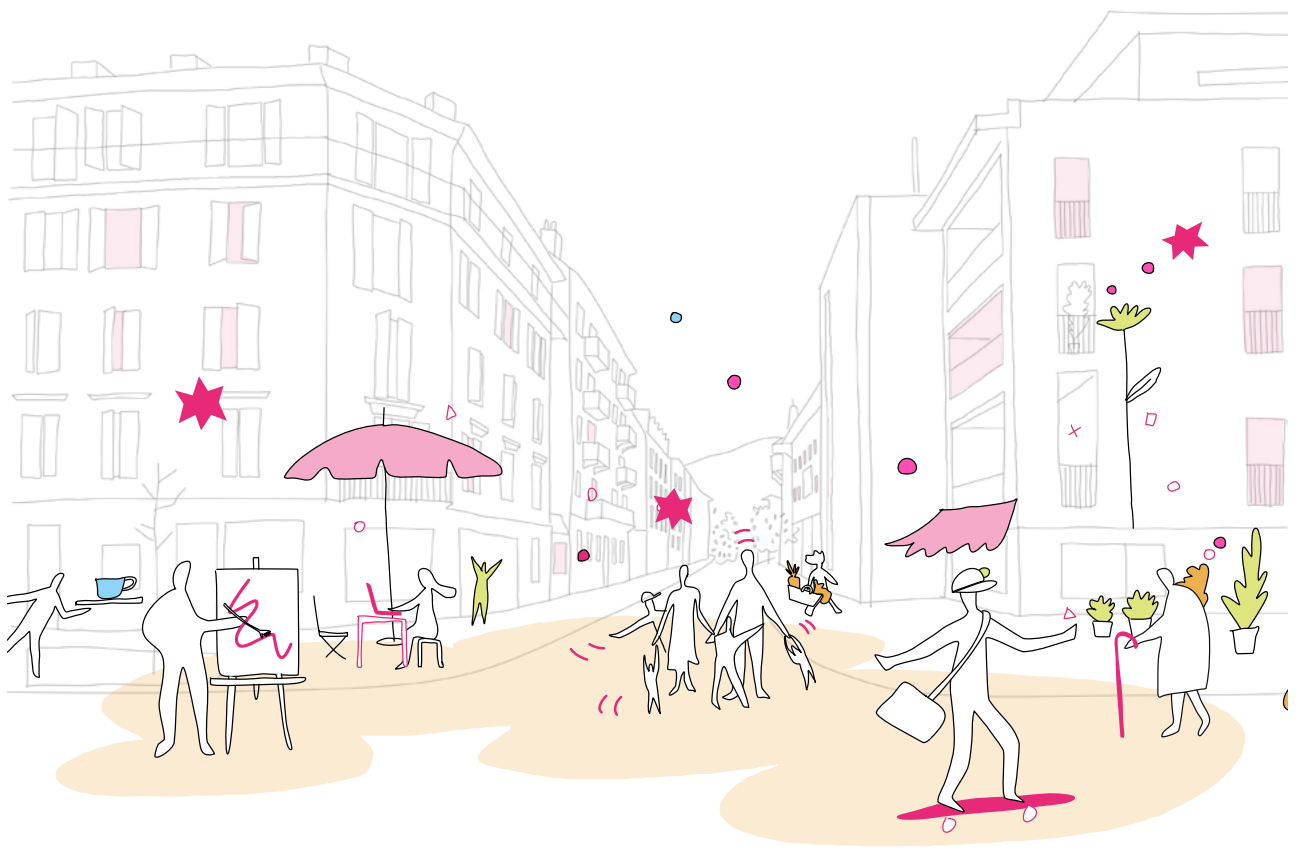


Diversifier l'offre en logements permet de contribuer à une ville plus inclusive et plus solidaire !

5 Un quartier accessible à tous et toutes

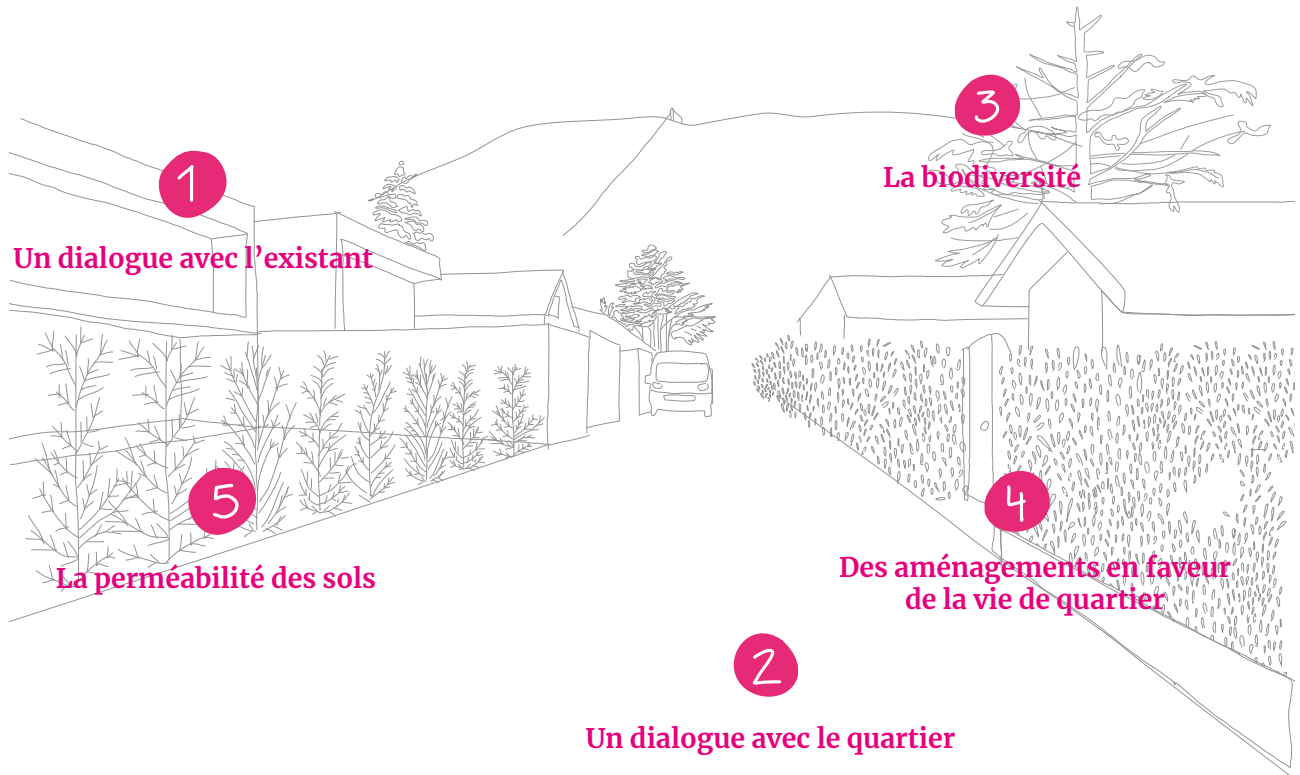


RUE DES TILLEULS
dans le quartier Plan-dessus
VEVEY



RUE DES TILLEULS
dans le quartier Plan-dessus
VEVEY

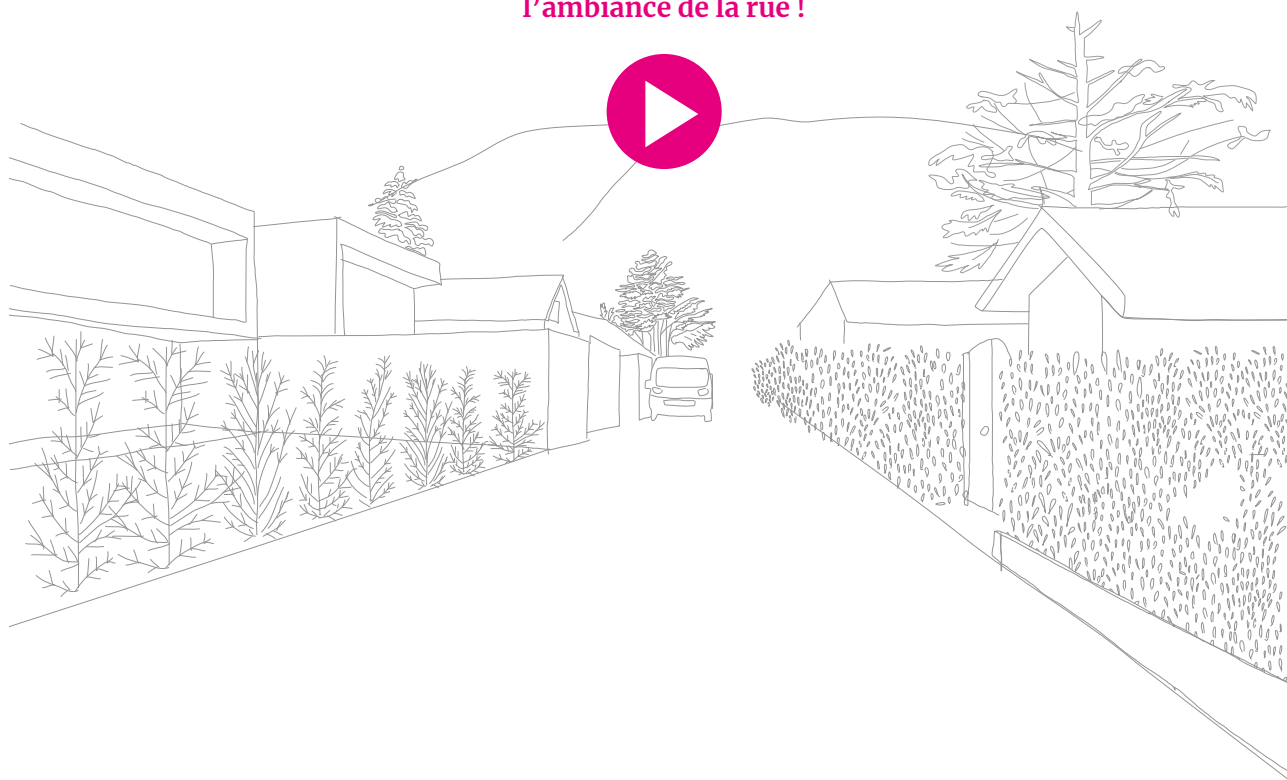
CHEMIN DE LA GRANDE-GORGE VEYRIER



densification qualitative et respectueuse

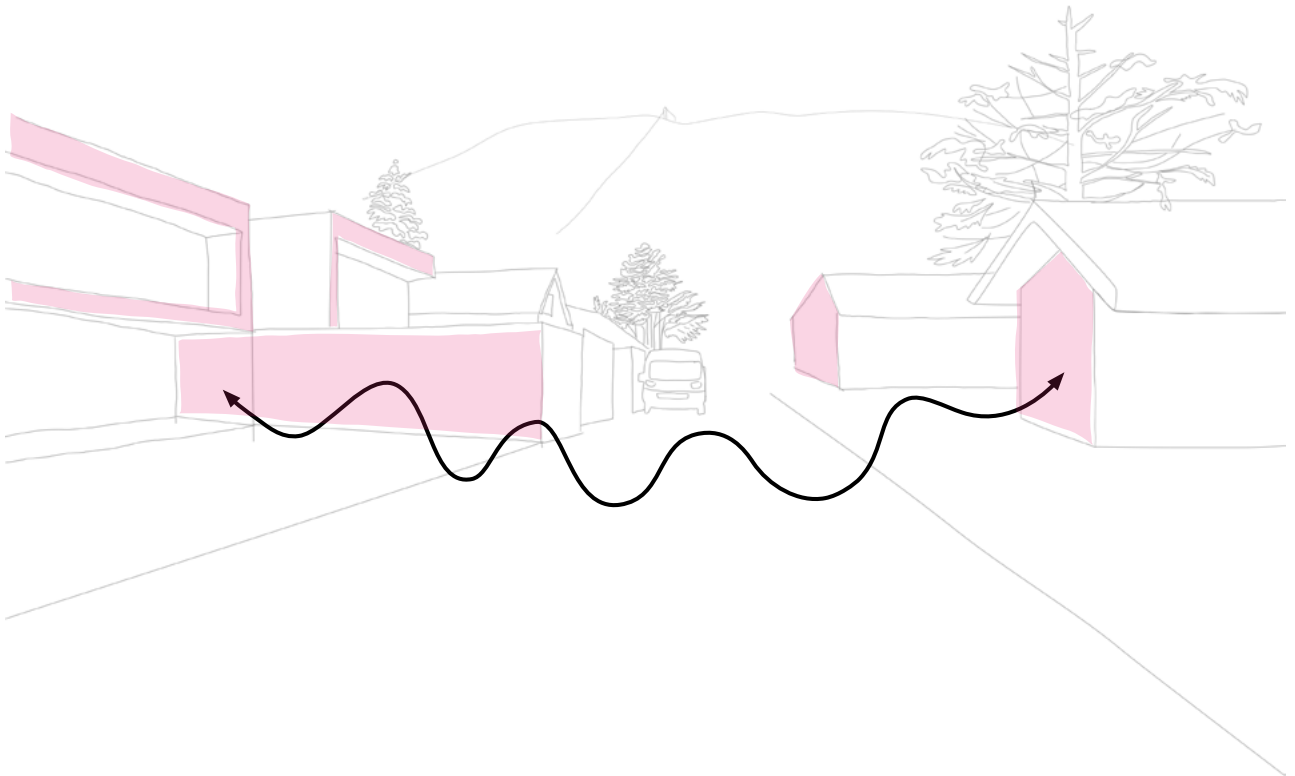
CHEMIN DE LA GRANDE-GORGE VEYRIER

Une capsule vidéo pour se mettre dans
l'ambiance de la rue !



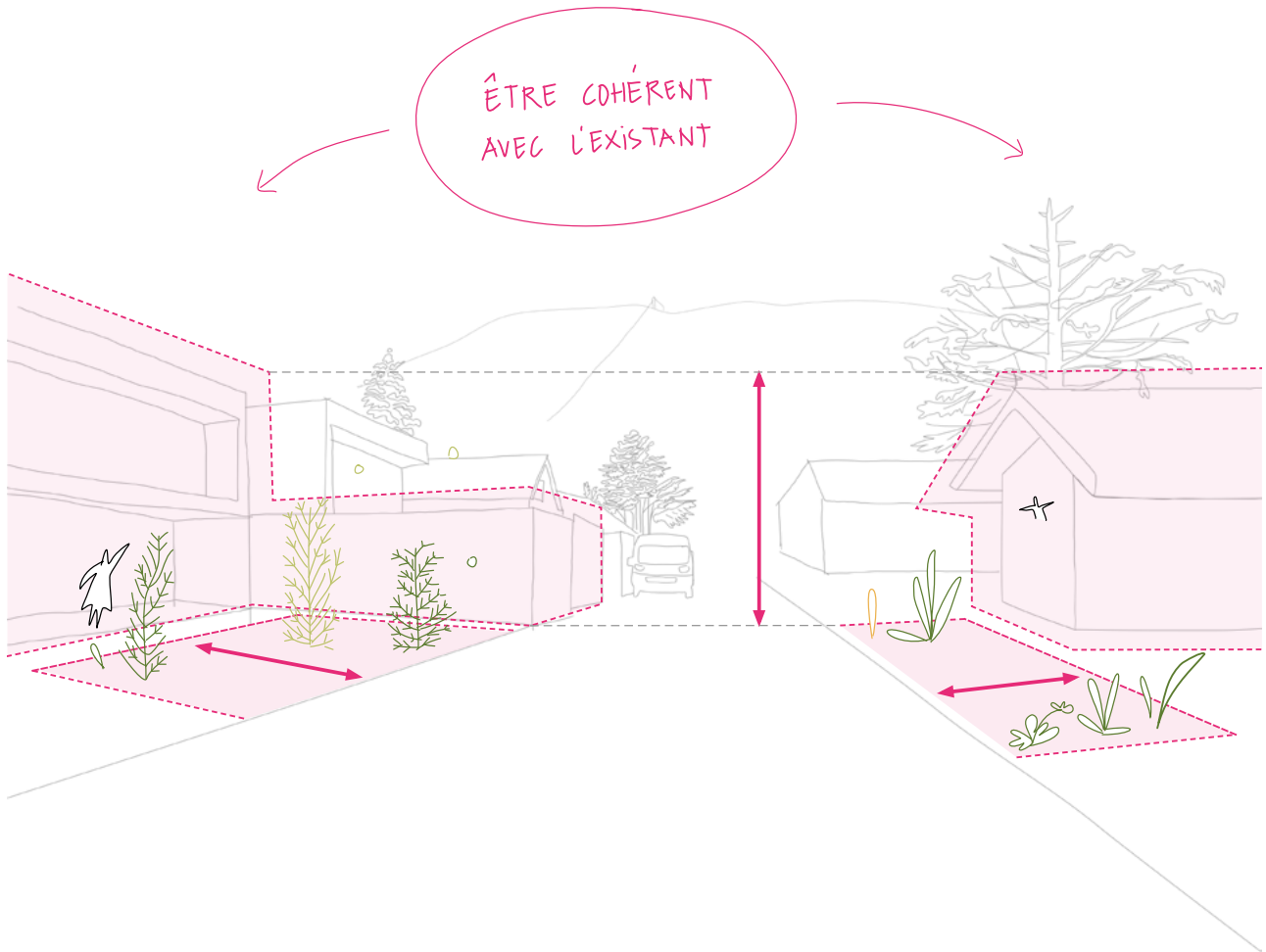
densification qualitative et respectueuse

1 Un dialogue avec l'existant

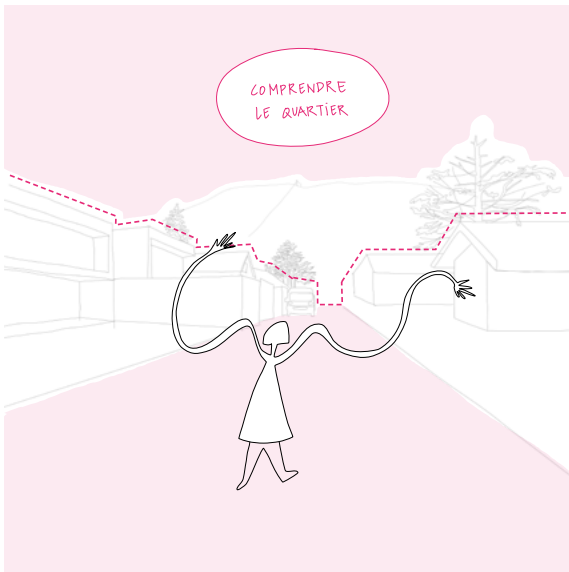


CHEMIN DE LA GRANDE-GORGE
VEYRIER

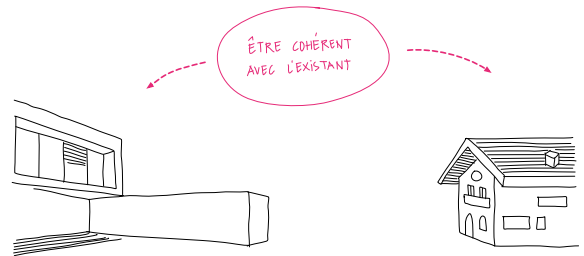
1 Un dialogue avec l'existant



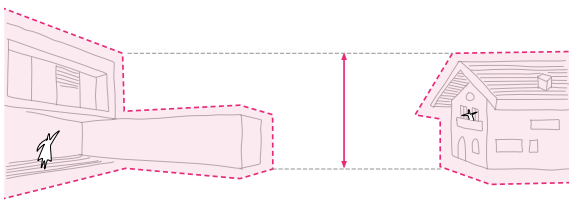
1 Un dialogue avec l'existant



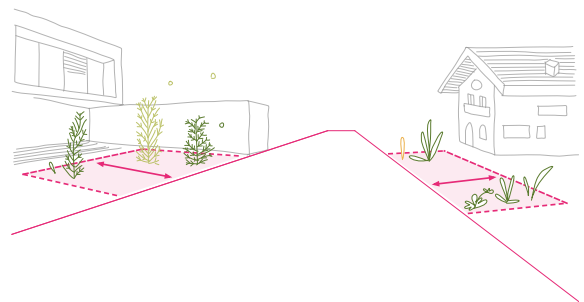
La densification doit s'inscrire dans une bonne **compréhension du quartier** afin d'être en **cohérence avec l'existant**.



Pour cela, une analyse fine du quartier doit être réalisée afin de déterminer les **éléments importants à préserver** et les **pesées d'intérêts** à effectuer.

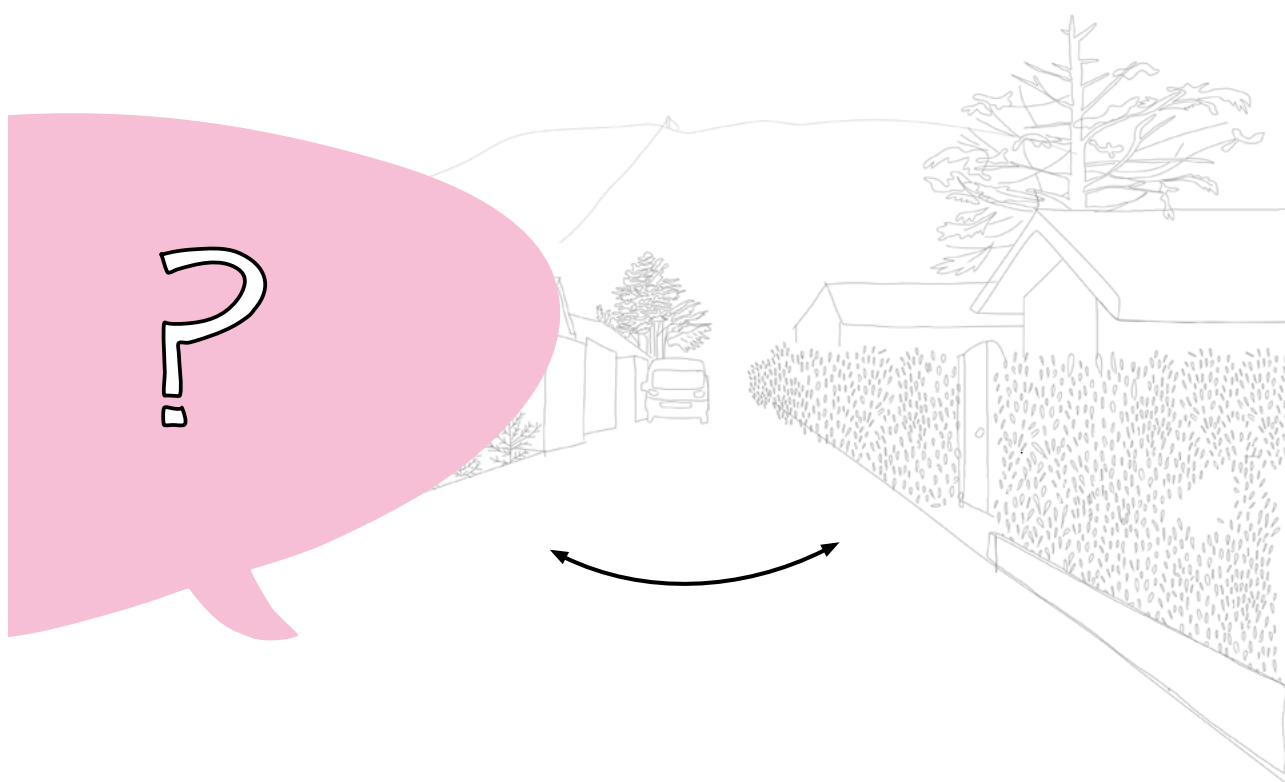


le règlement détermine les seuils critiques des **gabaris constructibles**.



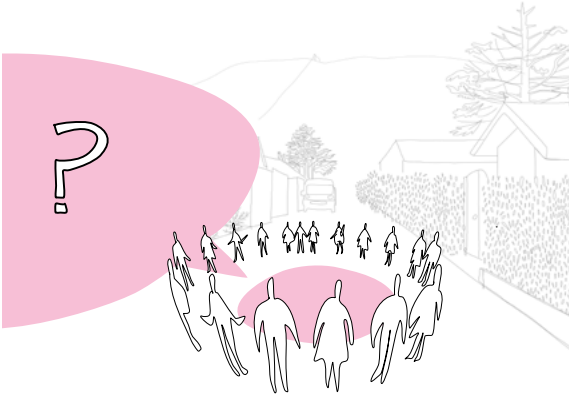
Il détermine aussi leur **logique d'implantation par rapport à la rue**, en particulier la largeur de l'avant-jardin.

2 Un dialogue avec le quartier

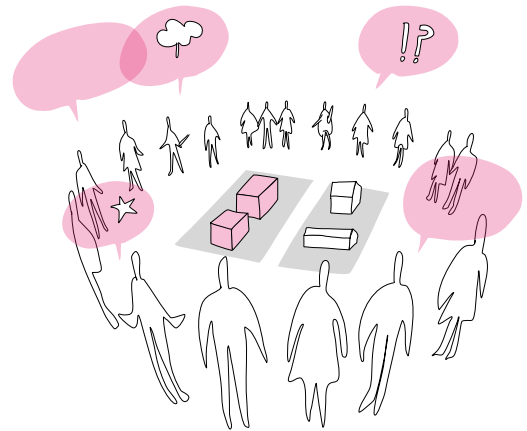


2

Un dialogue avec le quartier



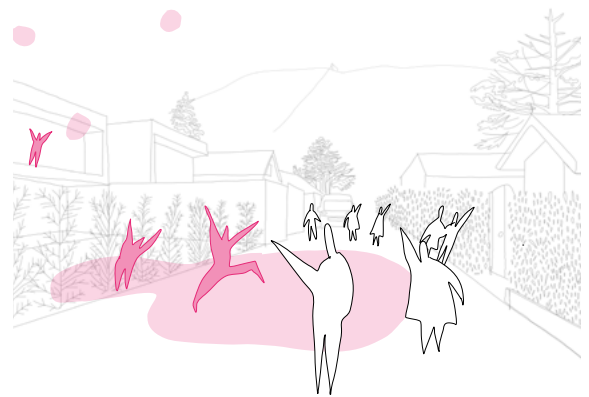
L'implication des habitant·e·s en amont du processus de densification est un facteur clé de la réussite des transformations urbaines.



La concertation permet de faire émerger les critères de qualité urbaine spécifiques au quartier pour une densification respectueuse.



L'implication du voisinage se poursuit par des initiatives privées pour renforcer la vie de quartier...



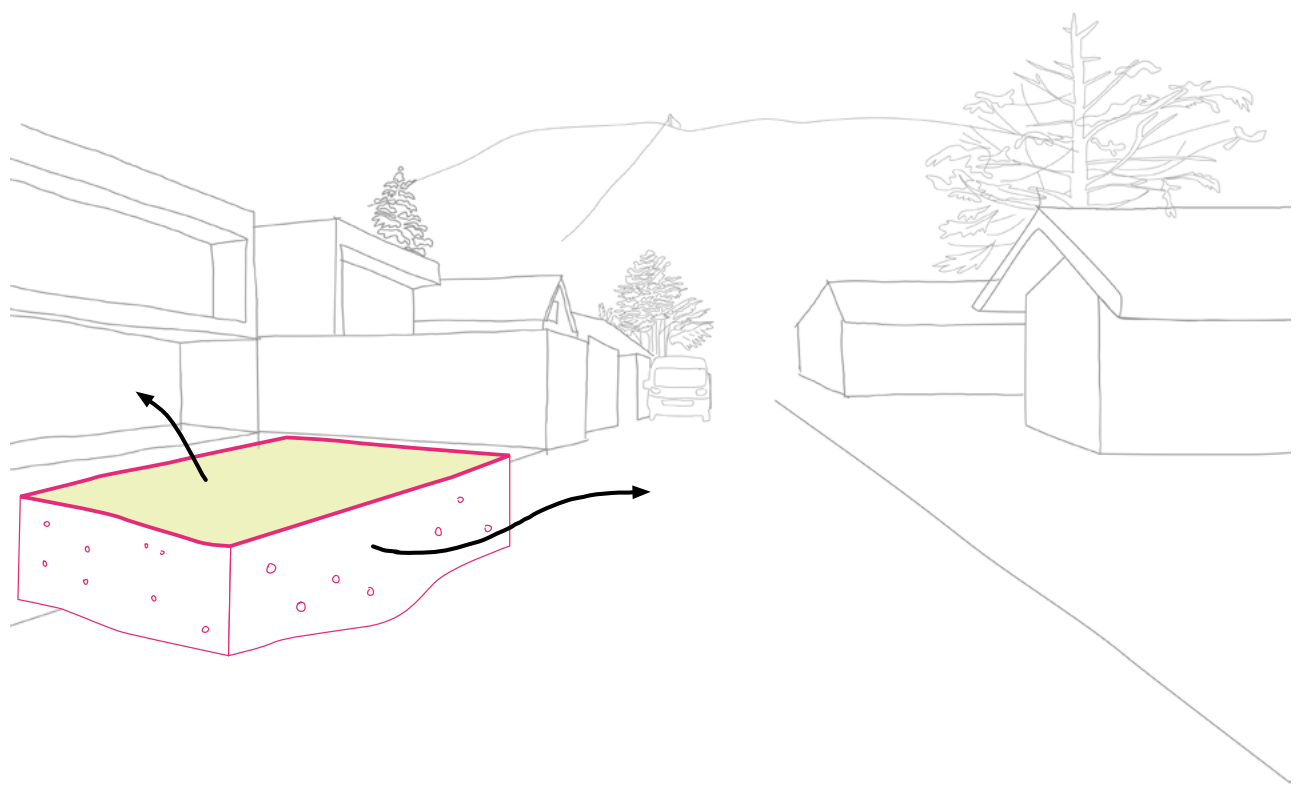
et favoriser l'intégration sociale des nouveaux habitants et habitantes !

2 Un dialogue avec le quartier

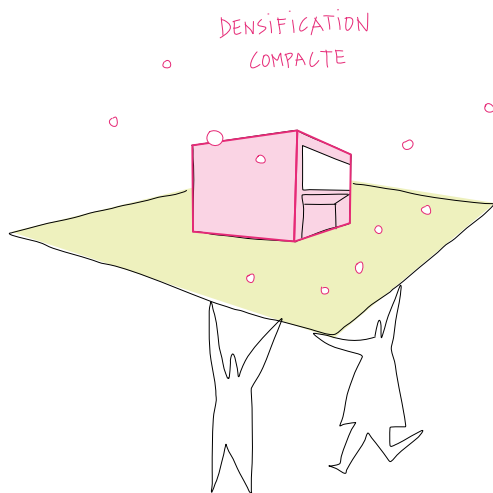


CHEMIN DE LA GRANDE-GORGE
VEYRIER

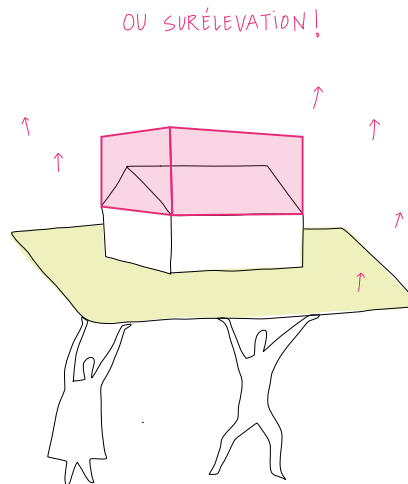
3 La perméabilité des sols



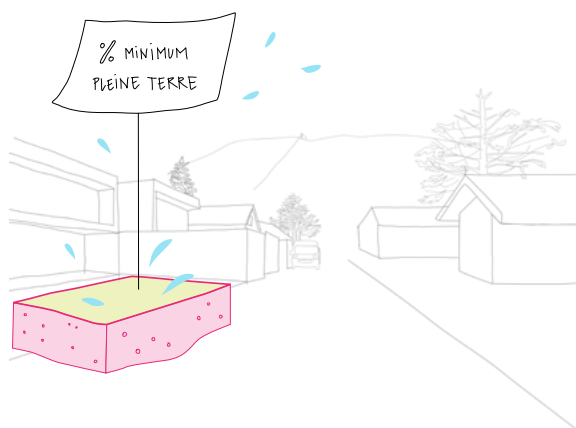
3 La perméabilité des sols



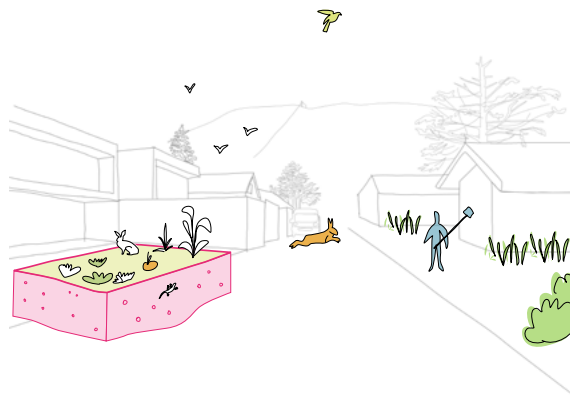
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la densification doit rester compacte et économe en sol.



La logique de surélévation est, à cet égard, une solution intéressante.

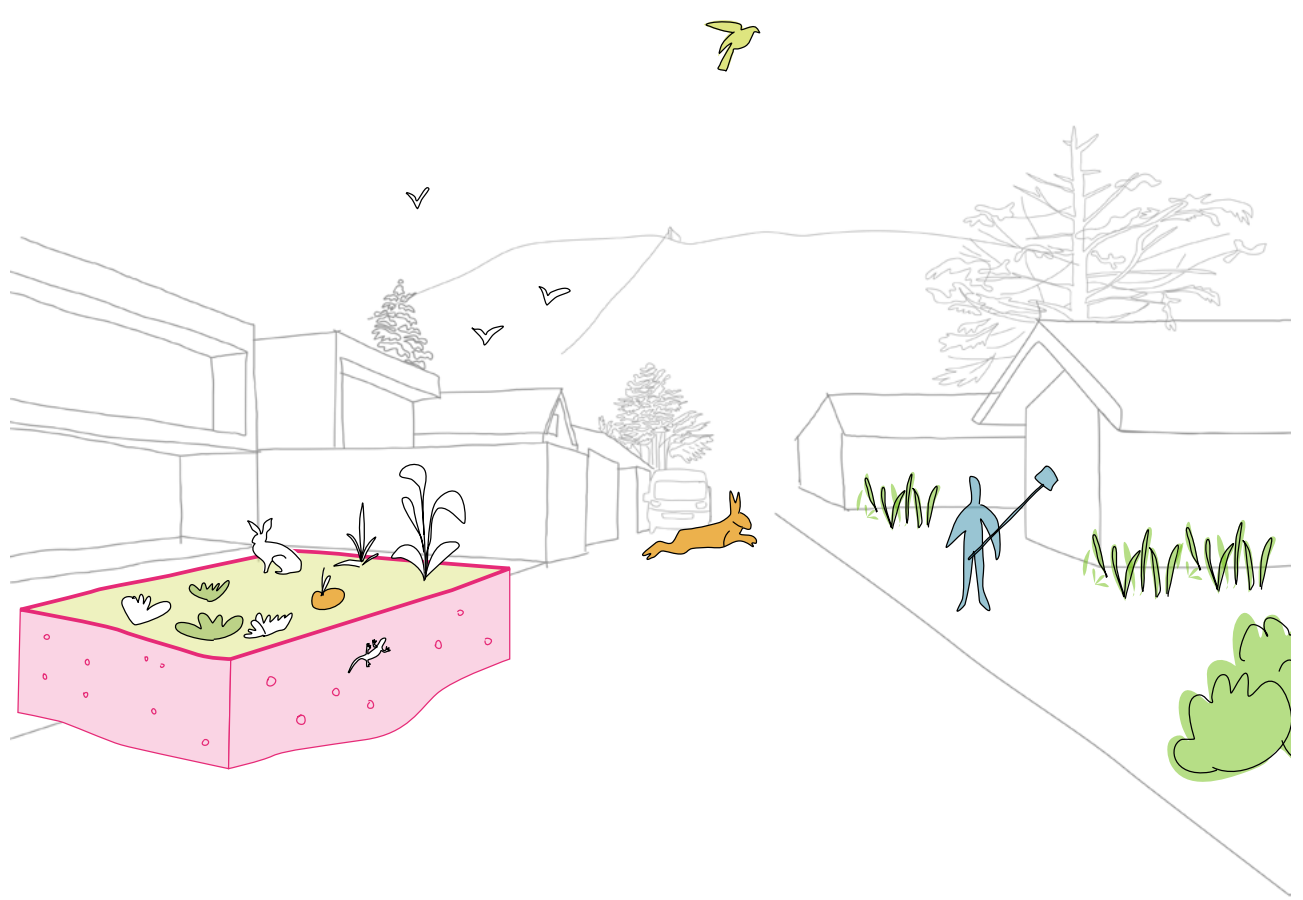


Au travers des règlements, il est possible de fixer des pourcentages de pleine terre minimum pour contenir l'imperméabilisation du sol et limiter les îlots de chaleur durant la saison chaude.

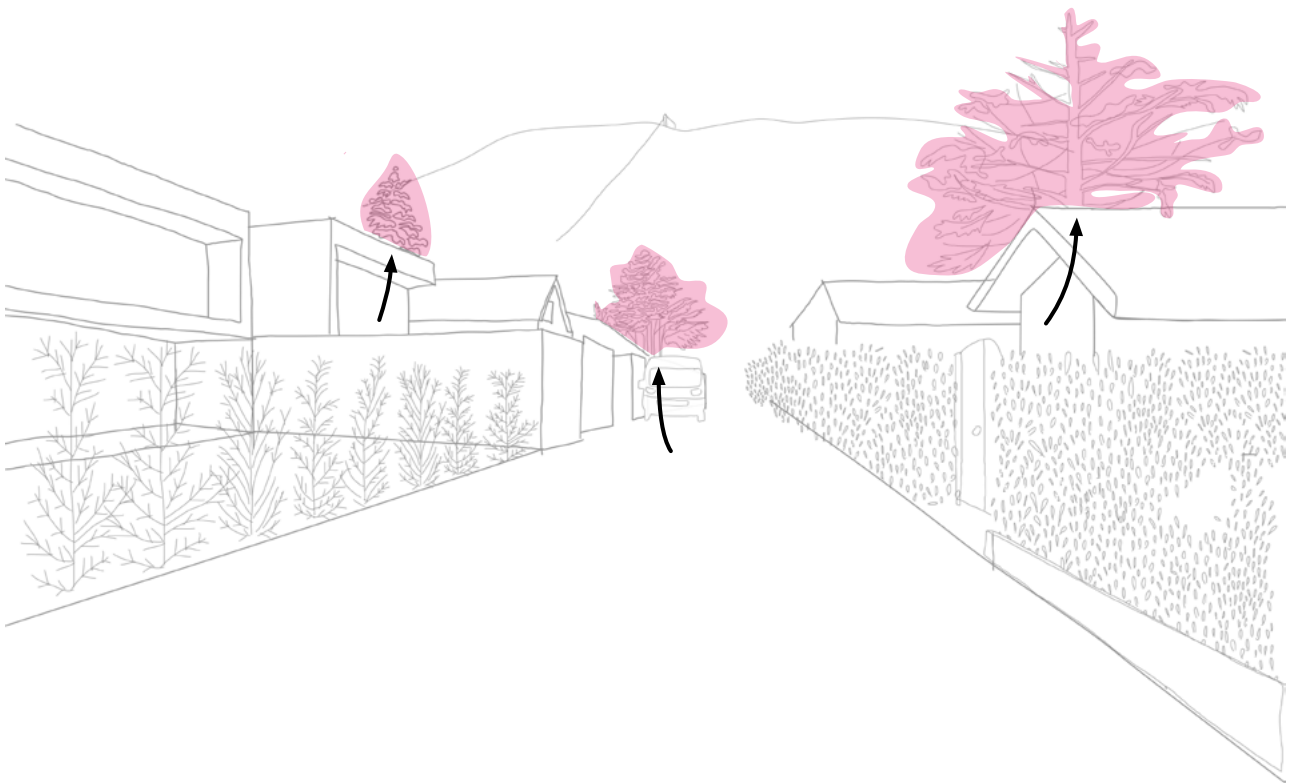


Cela revient à favoriser la biodiversité et à maintenir une certaine fraîcheur.

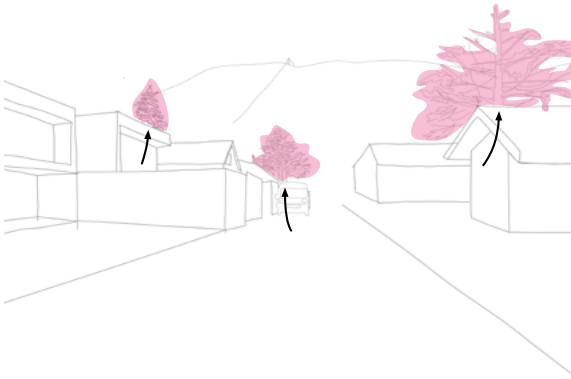
3 La perméabilité des sols



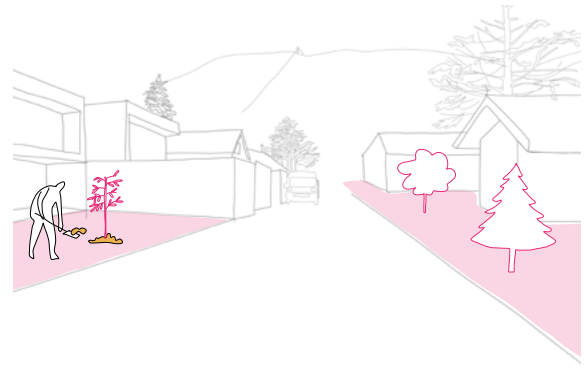
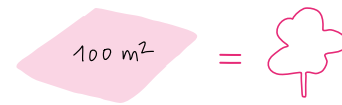
4 La biodiversité



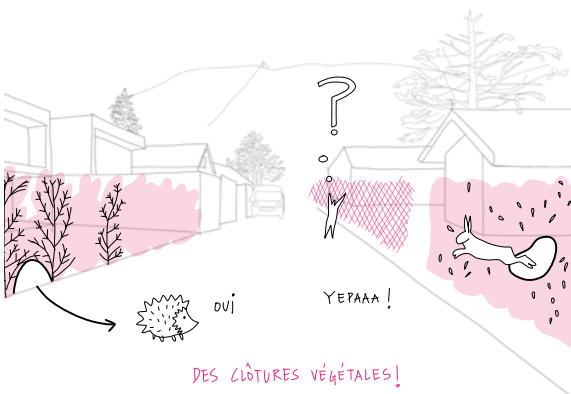
4 La biodiversité



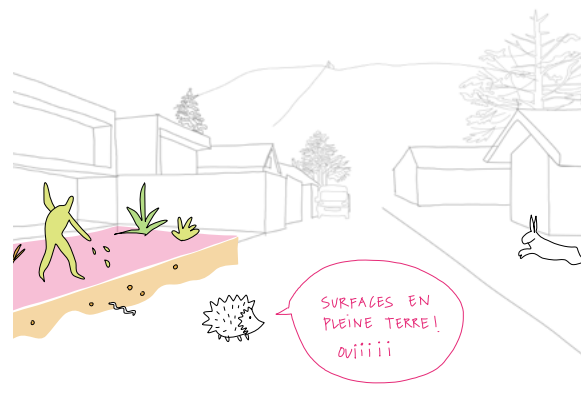
Pour développer la biodiversité, le règlement s'appuie sur un **relevé des arbres majeurs de la commune** afin de proscrire l'abattage de certains arbres.



Il peut également fixer un **taux minimum d'arborisation** (par exemple : 1 arbre pour 100 m² d'espace ouvert).



Afin de faciliter le déplacement de la petite faune tel que les hérissons, le règlement peut **restreindre les clôtures en limite de propriété**.

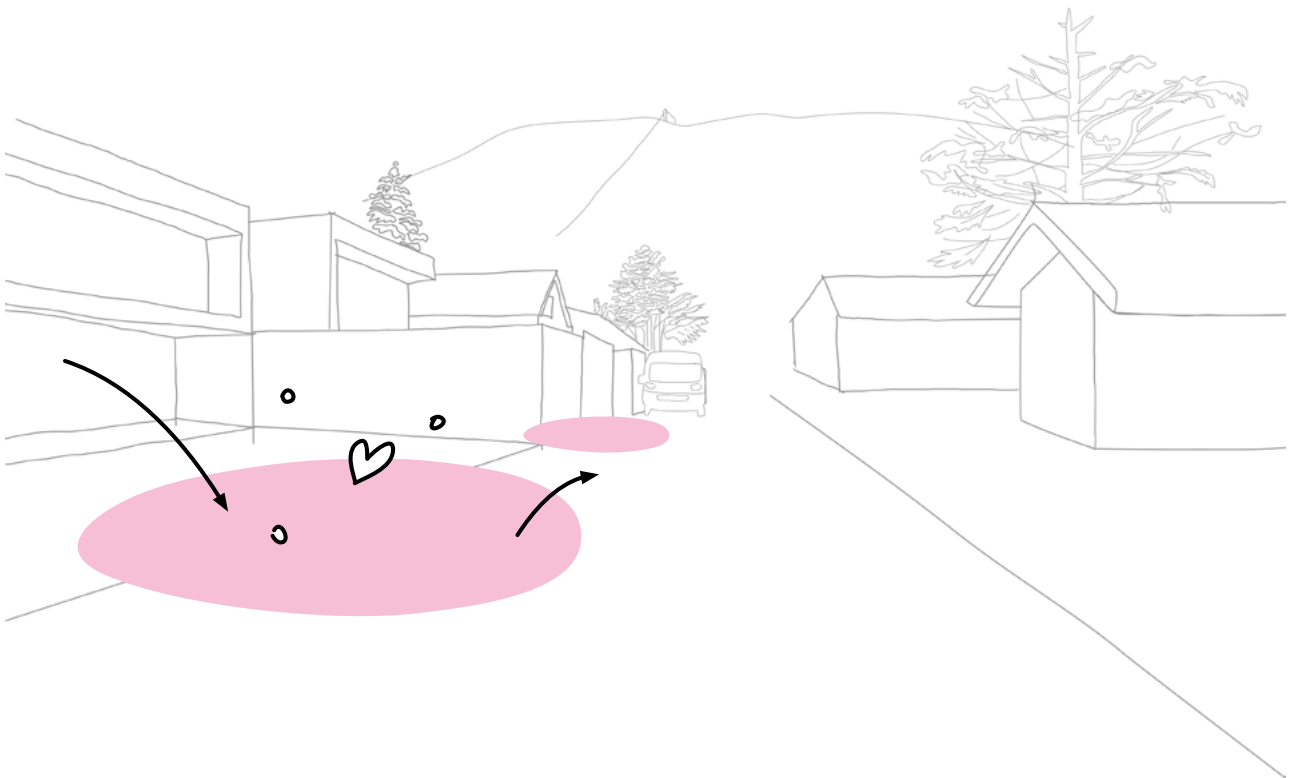


Le règlement favorise également la biodiversité à travers des **pourcentages minimaux de pleine terre et de surfaces dont l'entretien est extensif**.

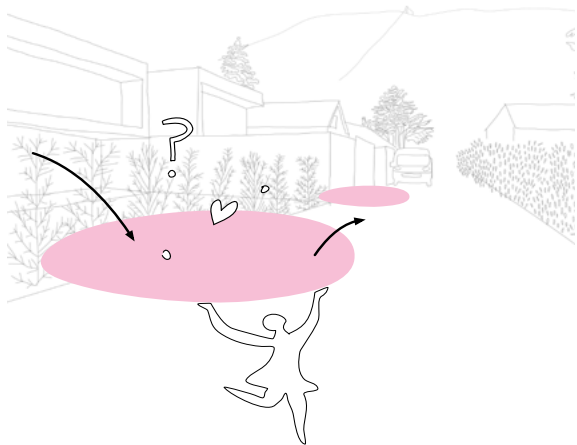
4 La biodiversité



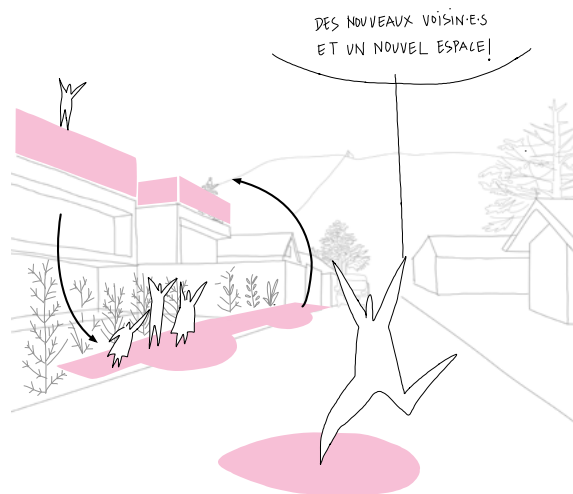
5 Des aménagements en faveur de la vie de quartier



5 Des aménagements en faveur de la vie de quartier



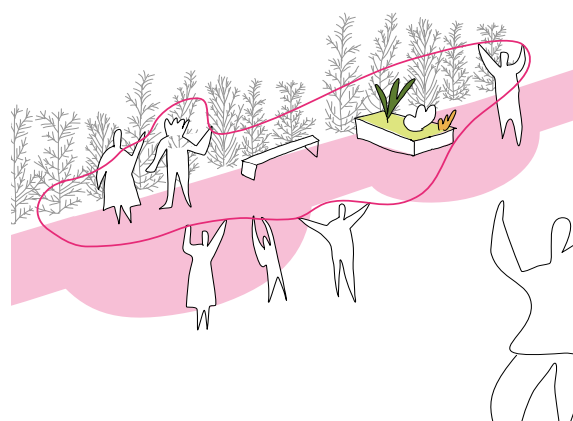
La densification doit **contribuer à l'amélioration qualitative des espaces** ouverts et à son appropriation par tous et toutes.



Le règlement peut **réserver des espaces privés en faveur d'aménagements collectifs** en encourageant des servitudes ou des cessions au domaine public contre des bonus de droits à bâtir.



Ces espaces **favorisent le lien social** entre voisins·es.



et **permettent une meilleure intégration des nouveaux habitant·es** dans le quartier.

5 Des aménagements en faveur de la vie de quartier

