

Densification des zones villas

Une grille de référence

MétamorpHouse
Mariette Beyeler
Novembre 2024



MétamorpHouse sensibilise à la densification douce et choisie des quartiers de maisons individuelles afin d’y augmenter le nombre de logements et aménager des habitations pour différents types, tailles et générations de ménages. L’objectif est d’inciter à une transformation socialement, écologiquement et économiquement résiliente des quartiers d’habitation de faible densité.

Pour inciter les propriétaires à passer à l’action → [metamorphouse.ch](https://www.metamorphouse.ch)

Pour consulter la grille de référence et télécharger ce rapport → [metamorphouse.ch/quartier](https://www.metamorphouse.ch/quartier)

Par souci de concision, l’auteure a renoncé à une rédaction non genrée. Que les propriétaires, habitantes, promeneuses, piétonnes, promoteurs n’en prennent pas ombrage, elles sont des actrices importantes de la densification.

Impressum
Conception, rédaction, coordination : Mariette Beyeler, dr. sc., dipl. arch. EPFL. MétamorpHouse — [metamorphouse.ch](https://www.metamorphouse.ch) — mariette.beyeler@metamorphouse.ch
Photographies : Gabrielle Besenval — [gabriellebesenval.com](https://www.gabriellebesenval.com) (sauf mention contraire)
Illustrations et mise en page : Lucas Jaunin, MétamorpHouse — [metamorphouse.ch](https://www.metamorphouse.ch)
Édition : Région Morges, direction — [regionmorges.ch](https://www.regionmorges.ch)
Novembre 2024



Ce contenu est distribué sous les termes de la licence Creative Commons CC BY-NC-ND 4.0

Table des matières

Table des matières	3
Introduction	4
Introduction	4
Contexte	4
Démarche	5
Échéances intermédiaires	5
Objectifs	6
Prérequis à la densification	8
Posture	10
Fiches	12
Principales conséquences positives souhaitées	13
Méthode	14
Mise en œuvre des recommandations	14
Paysage	16
Intégration dans le paysage	16
Intégration dans la pente	18
Canopée	20
Franges	22
Vision 1 Une rue pour se promener	24
Échappées vers le paysage	26
Parcelles	28
Implantation des constructions	28
Continuités de verdure	30
Orientation des constructions	32
Végétation	34
Traitement des surfaces	36
Terrain en coupe	38
Constructions	40
Longueur des constructions	40
Hauteur des constructions	42
Forme des toitures	44
Simultanéité des constructions mitoyennes	46
Potentiel diffus	48
Rue	50
Rues d’accès	50
Vision 2 Une rue à vivre	52
Rapport à la rue	54
TIM et stationnement	56
Vision 3 Une rue en fête	58
Statut juridique des rues	60
Habitations et habitants	62
Nombre d’habitations	62
Types d’habitation	64
Acteurs de la densification	66
Approche photographique	68

Introduction

Contexte

Dans le cadre de la validation de son programme de législature 2021-2026, le COPOL Urbanisation de Région Morges a identifié la thématique de la densification douce comme un enjeu majeur pour la région.

À la suite de la révision de la LAT, du Plan directeur cantonal et de la LATC, l’extension de la zone à bâtir pour accueillir du logement n’est plus du tout admise dans l’agglomération Lausanne Morges. La densification de zones à bâtir existantes est désormais un des seuls leviers pour créer une offre en logements supplémentaire et apporter une réponse à la croissance démographique dans la région morgienne.

Dans le cadre du bilan des réserves mené par le Canton, plusieurs milliers d’habitants pourraient être accueillis dans ces zones sans révision du règlement et augmentation des droits à bâtir.

Sans mesures prises en amont, le report de la pression foncière sur les zones villas déjà bâties risque de poser plusieurs problèmes à l’échelle des quartiers et des communes: le trafic, le stationnement, la qualité des espaces publics et collectifs, la qualité du paysage bâti et de l’environnement naturel. Il faut assurer une densification qualitative, mais peu d’outils légaux sont à disposition des communes pour gérer le processus.

Si les règlements de construction ont joué leur rôle lors de la construction initiale des quartiers de villas, ils n’ont clairement pas été conçus dans la perspective de leur densification. Les questions soulevées par la densification ne trouveront probablement pas de solution uniquement réglementaire. La complexité de la problématique requiert de nouvelles approches.

Le présent document propose une grille de référence pour la densification des quartiers de maisons individuelles avec pour préoccupation principale 1) la création de logements supplémentaires et 2) la préservation/restauration de leurs qualités.

Démarche

L’étude a été menée à 2 échelles, celle de la région et celle du quartier en réalisant 3 zooms sur des secteurs tests.

Une analyse sensible des quartiers de villas des 10 communes de Région Morges a été menée. Elle a été accompagnée par des discussions dans les Communes sur les qualités perçues, les tendances de développement, les réalisations exemplaires et problématiques. L’analyse sensible a servi à préciser les prérequis à la densification ainsi que la posture.

En collaboration avec la photographe Gabrielle Besenval, une documentation photographique a été réunie, elle accompagne et complète l’analyse sensible.

En parallèle, les règlements et des bilans des réserves ont été analysés.

Échelle du quartier

Dans les trois secteurs tests, les questions à approfondir ont été définies avec les syndics, municipaux ou services d’urbanisme. Les trois zooms ont permis de vérifier les hypothèses formulées à l’échelle de la région et de les préciser en les confrontant aux résultats sectoriels, dans une approche itérative.

Échelle de la région

En cours de mandat, en discussion avec la direction de Région Morges, il a été décidé de ne pas choisir des quartiers présentant des qualités spécifiques ou nécessitant une attention particulière, mais de considérer l’ensemble des zones de villas de Région Morges.

Échéances intermédiaires

25 août 2022	COPOL (Comité de politique régionale Urbanisme), Région Morges, Direction	Présentation des critères d’analyse sensible
27 février 2023	Région Morges, Direction	Présentation des résultats intermédiaires
13 mars 2023	Commune de Morges, Municipalité, Service de l’urbanisme	Présentation des résultats du secteur test Morges, Hugonnet-Chanel
25 mai 2023	Commune de Morges, Municipalité, Service de l’urbanisme	Atelier densification douce
4 septembre 2023	Commune d’Echandens, Municipalité	Présentation des résultats du secteur test Echandens
	Commune de Tolochenaz, Municipalité	Présentation des résultats du secteur test Tolochenaz, Musardière
16 novembre 2023	COPOL (Comité de politique régionale Urbanisme), Région Morges, Direction	Présentation de la synthèse des résultats à l’échelle de la région

Objectifs

Ce document synthétise les acquis de la démarche. Il se veut à la fois pragmatique, ancré dans la réalité de terrain, avec une hauteur de vol qui permet la généralisation à la région. Il se concentre sur les points communs entre les communes en ce qui concerne la densification des zones villas.

La forme recherchée est celle d'un guide méthodologique pour accompagner les communes et les acteurs qui souhaitent une densification qualitative des zones villas.

Les objectifs sont :

- Définir les prérequis
- Proposer une posture
- Donner des clés de lecture
- Proposer un nouveau regard
- Identifier les risques et opportunités
- Dessiner une évolution souhaitable
- Proposer des solutions

Les principes et recommandations qui figurent dans les fiches ne peuvent pas être transposés directement sur le terrain, du fait de la multiplicité des contextes, des bases réglementaires, des rythmes législatifs, des politiques publiques mises en œuvre ou prévues. Chaque commune devra s'approprier ces réflexions lors de l'élaboration des politiques publiques qui seront indispensables pour accompagner et réguler la densification des quartiers de villas.

Prérequis à la densification

La densification des zones de villas a pour objectif d’y accueillir plus d’habitants dans un environnement de qualité. Pour atteindre cet objectif quantitatif, la densification doit être acceptée, faisable et souhaitable.

Densification acceptée

L’acceptation de la densité est nécessaire à la mise en œuvre de la densification. Sans elle, quelques opérations immobilières vont certes avoir lieu, mais au prix d’oppositions et de conflits de voisinage et, en fin de compte, d’une résistance grandissante contre toute forme de densification.

À l’extérieur des quartiers

La densité doit être acceptée non seulement par les propriétaires et habitants des quartiers concernés, mais aussi par la population en général. Plutôt que des îlots déconnectés, les zones de villas représentent un élément constitutif du paysage. La qualité de leur intégration dans ce paysage est un élément déterminant pour l’acceptation de leur transformation.

À l’intérieur des quartiers

À l’intérieur des quartiers, la qualité du rapport au paysage (physique ou visuelle) ainsi que la qualité de l’intégration des bâtiments et des nouveaux logements dans le tissu existant déterminent si la nouvelle densité est acceptée ou pas. Le tissu existant comprend les bâtiments, mais aussi les espaces ouverts, privés ou partagés, la végétation, l’arborisation ainsi que le tissu formé par les habitants, les relations sociales, le voisinage.

Densification faisable

Mise en œuvre et pérennisation de la densification

Lorsque les quartiers de maisons individuelles ont été réalisés, ils étaient considérés comme terminés après la fin des chantiers plus ou moins simultanés. Rien ne laissait présager la nécessité, quelques décennies plus tard, de les transformer pour y accueillir plus d’habitants. Cette transformation est complexe et difficile. Il est possible que ce ne soit pas la dernière. Il est donc impératif que les règles qui mettent en forme la densification d’aujourd’hui ne pénalisent pas les développements ultérieurs.

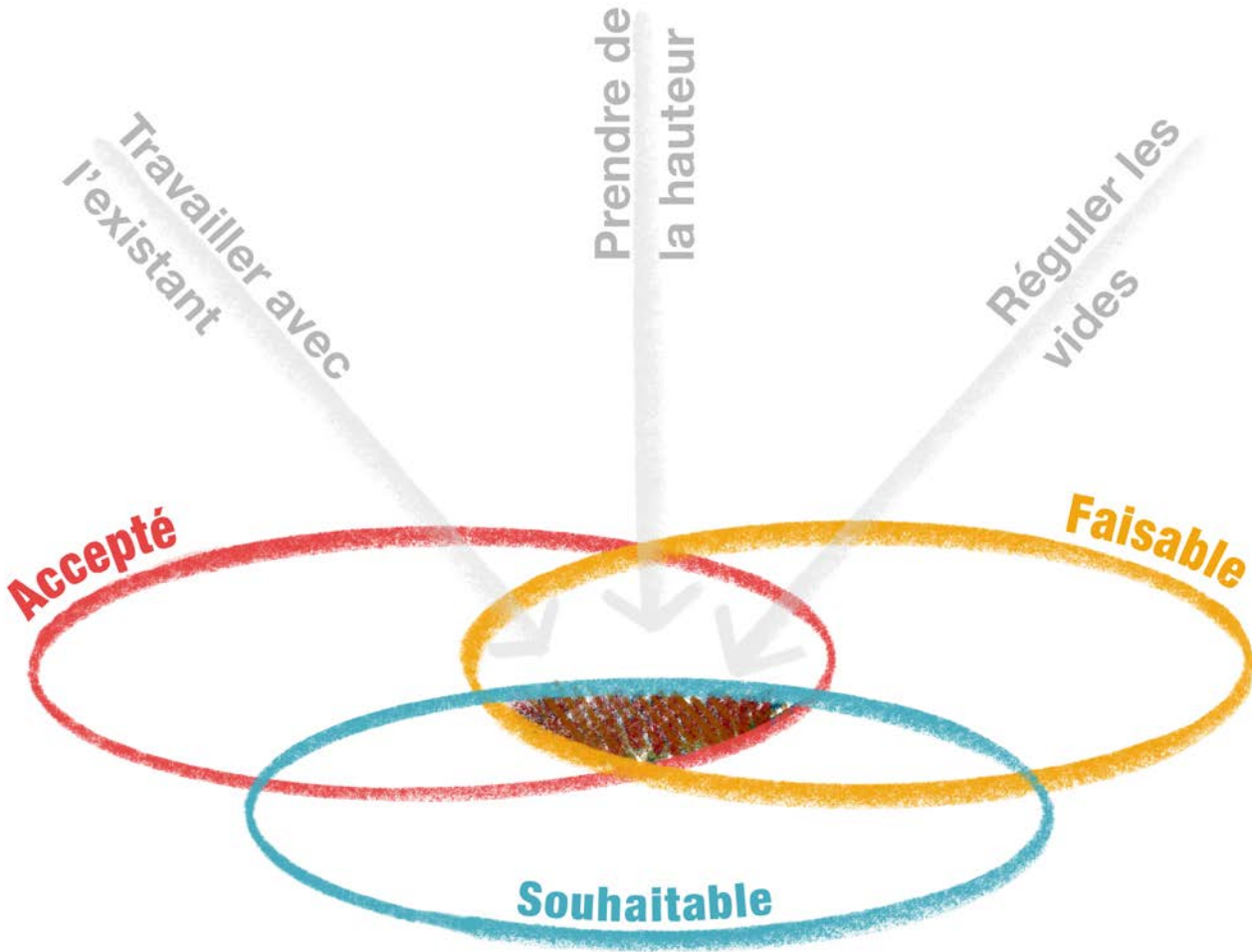
Créer des conditions qui permettent une évolution à long terme et une mise en œuvre de la densification par étapes. L’échelonnement de la densification peut favoriser la préservation des qualités existantes des quartiers, éviter les ruptures et, en retour, mieux faire accepter la densité.

Densification souhaitable

Préservation/restauration des milieux de vie

La densification a un impact sur la qualité de vie dans les quartiers de maisons individuelles. Pour être durable, l’objectif quantitatif — augmenter le nombre d’habitants — doit être accompagné d’objectifs qualitatifs : préserver, restaurer ou améliorer la qualité d’habitation, la qualité de séjour dans les espaces extérieurs, les possibilités d’identification avec le quartier, l’appropriation des espaces partagés, le confort climatique, la biodiversité et la qualité des aménagements extérieurs.

La densification est souhaitable, lorsque la qualité de vie dans les quartiers est bonne, voire meilleure, malgré ou grâce à la densité.



Triade des prérequis

Pour réussir à augmenter durablement le potentiel d’accueil des quartiers de villas, des mesures sont nécessaires pour rendre la densification acceptée (mesures qui favorisent l’acceptation de la densité), faisable (mesures qui garantissent la mise en œuvre de la densification aujourd’hui et sa perpétuation dans le temps) et souhaitable (mesures qui préservent, restaurent et créent des milieux de vie de qualité).

Posture

La posture s’organise selon trois axes : prendre de la hauteur, réguler les vides et travailler avec l’existant.

Prendre de la hauteur

Considérer les quartiers à l’échelle du paysage

Les quartiers de villas ont été implantés en bordure ou à distance des localités. Cette position périphérique leur confère un rôle de transition entre milieu bâti et milieu non bâti. Il faut s’extraire des quartiers pour se rendre compte de leur impact sur le paysage lointain. Ils font partie du paysage, s’y intègrent ou s’y confrontent. Seule une intégration harmonieuse peut préserver la physionomie des villages et les éléments paysagers qui jouent un rôle pour leur identité.

Le paysage intact représente un atout pour l’attractivité de la région, des communes et des quartiers. Une densification qui respecte le paysage favorise l’acceptation de la transformation du milieu bâti.

Considérer parcelles et villas à l’échelle du quartier

Plutôt que procéder parcelle par parcelle, l’approche proposée est centrée sur l’intégration des bâtiments le long de la rue, dans la continuité des jardins, des espaces extérieurs et des trames vertes. Prendre de la hauteur permet de considérer le tissu formé par un ensemble de jardins et de bâtiments, de déceler la structure régissant le quartier et d’y intégrer de nouveaux éléments en continuité de l’existant.

Réguler les vides

Les quartiers de maisons individuelles de Région Morges sont marqués par une très forte hétérogénéité. Même si toutes les maisons d’un même quartier ont été construites dans un laps de temps très court, bâtiments et aménagements extérieurs expriment l’individualité des propriétaires. C’est une caractéristique et un privilège de l’habitation individuelle : marquer de son empreinte l’environnement de vie. L’hétérogénéité concerne l’implantation, l’orientation, la forme et la taille du bâtiment, la forme de la toiture, la matérialisation ou les aménagements extérieurs.

La possibilité de l’individualisation et de la différenciation d’avec son voisinage est une des qualités recherchées dans l’habitation individuelle. L’enjeu de la densification des quartiers est de réussir l’intégration de cette caractéristique dans un ensemble cohérent, alors que la densification pourrait introduire encore plus de variabilité.

Pourtant, un certain calme est indispensable pour une évolution harmonieuse vers la densité. Ce ne sont pas les bâtiments existants, transformés ou remplacés, qui produiront de la cohérence. Elle résultera de la qualité de l’organisation, du dimensionnement et de l’aménagement des vides. Les espaces ouverts entre les bâtiments, les rues et les interfaces sont les structures qui donnent forme, qualité et cohérence aux quartiers.

Travailler avec l’existant

Travailler avec l’existant signifie avec les bâtiments, les structures parcelaires, les règles d’implantation non écrites, le terrain aménagé, les arbres, mais aussi avec les propriétaires et les habitants.

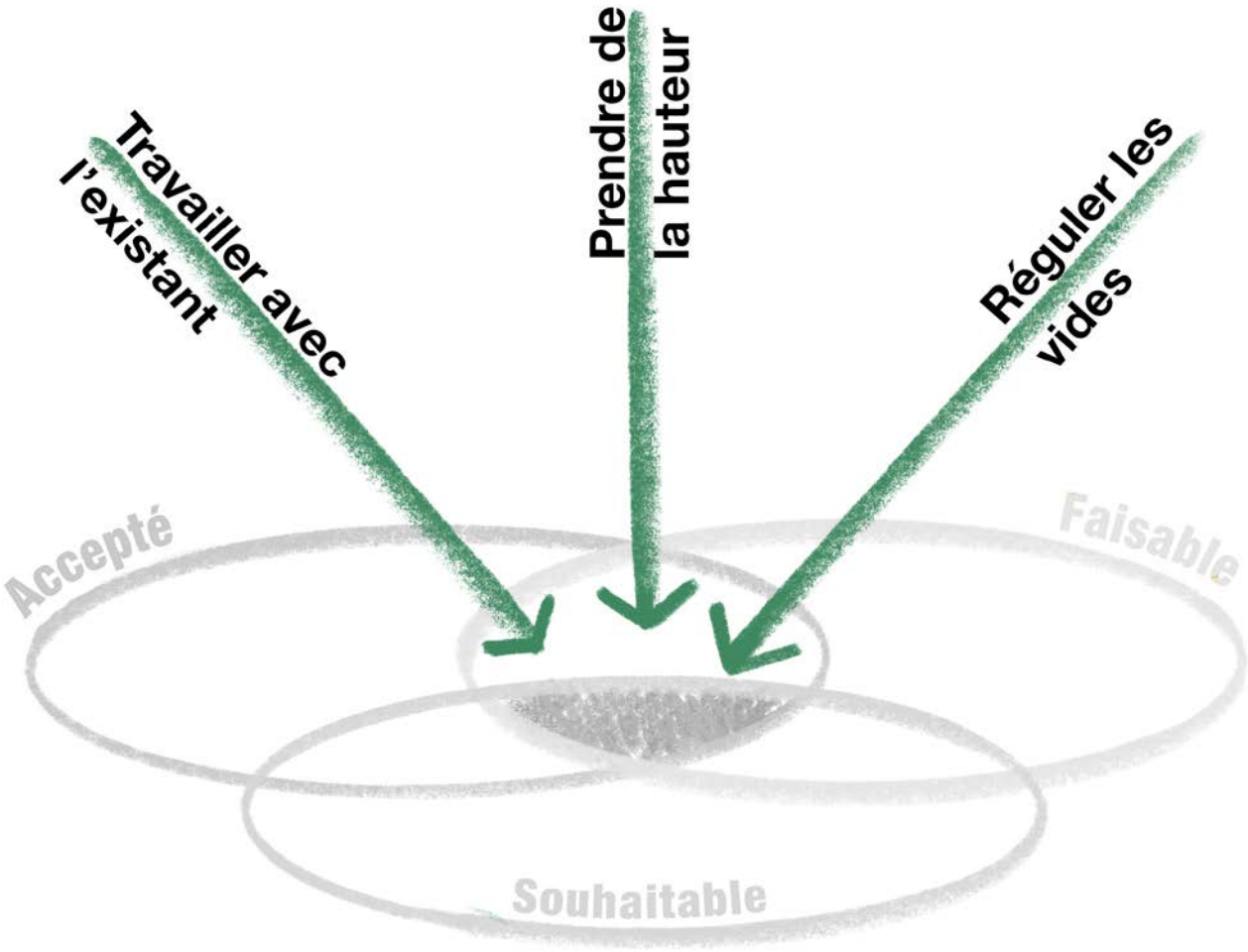
Le travail avec l’existant s’impose dans le contexte de crise climatique. La réduction des émissions de CO₂ et des déchets de chantier ainsi qu’une prise en compte de la dépense énergétique globale, y compris l’énergie grise, doit devenir la règle.

À l’échelle des habitants, travailler avec l’existant aide à préserver des repères qui participent au bien-être, à l’identification avec son environnement et, en fin de compte, peuvent favoriser l’acceptation de la densité. Le travail avec la nature présente dans le quartier, le sol végétalisé, les plantations et les arbres, la pleine terre, est essentiel pour non seulement préserver la biodiversité menacée, mais aussi pour garantir un confort climatique agréable.

Travailler avec l’existant, le terrain aménagé, le bâti et les habitants peut favoriser une mise en œuvre accélérée de la densification, tout en la rendant plus résiliente et durable. Par exemple, motiver les propriétaires à compléter leur maison par une annexe ou une surélévation et de la subdiviser en deux ou trois logements permet de valoriser de petites réserves, de financer la rénovation énergétique et d’optimiser l’occupation de la maison. Ces opérations sur mesure créent des logements diversifiés qui permettent en retour une mixité sociale qui est aussi garante d’une régénération pérenne.

Posture

La grille de référence propose d’aborder la mise en œuvre de la densification selon trois axes qui composent une posture : prendre de la hauteur, réguler les vides et travailler avec l’existant.



Fiches

Les fiches sont structurées en cinq thèmes principaux qui regroupent chacun entre trois et six fiches. Chacune occupe une double page A4 en vis-à-vis. Leur organisation est uniforme :

La problématique explique le lien entre la thématique de la fiche et la densification des zones villas.

Menaces et risques regroupent les évolutions négatives de la densification en lien avec la thématique. Des liens aux thèmes connexes permettent une lecture non linéaire.

Évolution souhaitable et opportunités regroupent des pistes pour une évolution vertueuse des quartiers lors de leur densification. Des liens aux thèmes connexes permettent une lecture non linéaire.

Les recommandations se réfèrent à la méthode de mise en œuvre et proposent des actions possibles pour favoriser une densification qualitative. Les recommandations ne sont pas exhaustives, elles doivent susciter une réflexion et inciter à concevoir des actions adaptées à chaque quartier.

Des illustrations accompagnent le texte, elles précisent et prolongent certains aspects de la réflexion et permettent une approche visuelle.

Trois visions complètent les fiches, elles illustrent une évolution possible des dessertes en véritable rues de quartier. La MétamorphHouse de la rue est au cœur d’une densification de qualité.

Vision 1



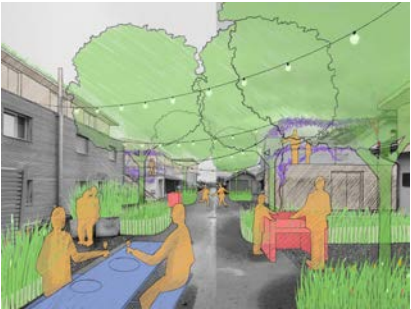
→ Une rue pour se promener, p. 24

Vision 2



→ Une rue à vivre, p. 52

Vision 3



→ Une rue en fête, p. 58

Principales conséquences positives souhaitées

Paysage

- Une bonne intégration de la densification dans le paysage
- Une bonne intégration de la densification dans la pente
- Une transition soignée vers la campagne
- Une physionomie des localités attrayante
- Une canopée bien établie
- Des quartiers attractifs
- De belles échappées et connexions vers le paysage
- Une densification acceptée

Fiches correspondantes

- Intégration dans le paysage, p. 16
- Intégration dans la pente, p. 18
- Canopée, p. 20
- Franges, p. 22
- Échappées vers le paysage, p. 26
- Vision**
- Une rue pour se promener, p. 24

Parcelles

- Des continuités de verdure renforcées
- Une trame bâtie précise qui respecte l’existant
- Une trame bâtie capable d’évoluer vers plus de densité
- Des surfaces de pleine terre préservées
- Une végétation dense et riche
- Une gestion des eaux de pluie améliorée
- Une canopée développée
- Une bonne intégration de la densité
- Un confort climatique amélioré
- Une biodiversité foisonnante
- Des espaces ouverts partagés de qualité
- Des jardins privés préservés
- Des dégagements visuels préservés

Fiches correspondantes

- Implantation des constructions, p. 28
- Continuités de verdure, p. 30
- Orientation des constructions, p. 32
- Végétation, p. 34
- Traitement des surfaces, p. 36
- Terrain en coupe, p. 38

Constructions

- Une densification compacte et évolutive
- Une priorité à la transformation/extension des bâtiments existants
- Des réserves à bâtir valorisées
- Une mise en œuvre accélérée de la densification
- Des villas existantes rénovées énergétiquement
- Une utilisation raisonnée des ressources et une maîtrise des émissions
- Une prise en compte de l’énergie grise
- Une identité des quartiers préservée

Fiches correspondantes

- Longueur des constructions, p. 40
- Hauteur des constructions, p. 42
- Forme des toitures, p. 44
- Simultanéité des constructions, p. 46
- Potentiel diffus, p. 48

Rues

- Des rues appropriables et propices au vivre ensemble
- Un trafic automobile apaisé et contenu
- Un stationnement optimisé et partiellement mutualisé
- Des services mis en commun
- Une mobilité douce favorisée
- De la place pour les piétons, les enfants, les personnes âgées
- Des transitions entre rue et maison plus progressives
- Des rues ombragées
- Des rues qui permettent une densité évolutive

Fiches correspondantes

- Rues d’accès, p. 50
- Rapport à la rue, p. 54
- TIM et stationnement, p. 56
- Statut juridique des rues, p. 60
- Visions**
- Une rue pour se promener, p. 24
- Une rue à vivre, p. 52
- Une rue en fête, p. 58

Habitations et habitants

- Des habitants plus nombreux
- Des habitations de taille et de prix variés
- Des générations qui cohabitent au lieu de se succéder
- Des logements adaptés pour les personnes âgées
- Une occupation optimisée des villas
- Une surface habitable par personne en baisse
- Des propriétaires/habitants acteurs de la densification

Fiches correspondantes

- Nombre d’habitants, p. 62
- Types d’habitation, p. 64
- Acteurs de la densification, p. 66

Mise en œuvre des recommandations

Méthode proposée

Pour la concrétisation des recommandations formulées dans les fiches, le cadre méthodologique proposé ne se limite pas à la modification du règlement. Il s’agit plutôt d’élaborer une politique publique sur la densification des zones de faible densité.

Cette démarche devrait être centrée sur les habitants et se fonder sur une vision partagée du futur de ces quartiers.

Comme les impacts (par exemple sur le paysage) et les enjeux de leur densification (par exemple sur l’offre de logements diversifiée) dépassent largement les limites de la zone de faible densité, on veillera à l’implication progressive des habitants d’une rue, du quartier, et finalement de la commune.

Développer une vision commune est donc la première étape. Celle-ci sous-tendra et légitimera ensuite le développement des mesures incitatives et de régulation. Pour ces mesures, les moins formelles devraient avoir la priorité sur les plus contraignantes.

Les trois axes de réflexion proposés pour le développement de la vision sont :

- 1) Prendre de la hauteur
- 2) Réguler les vides
- 3) travailler avec l’existant.

Certaines étapes de cette démarche constituent des points de référence (la vision par exemple), mais les autres devraient être considérés comme des processus continus ou cycliques.

Les éléments clés proposés pour accompagner la mise en place de la régulation sont :

- 1) Une densification **faisable** (mesures qui garantissent la mise en œuvre de la densification aujourd’hui et sa perpétuation dans le temps)
- 2) Une densification **acceptée** (mesures qui favorisent l’acceptation de la densité)
- 3) Une densification **souhaitable** (mesures qui préservent, restaurent et créent des milieux de vie de qualité).

Menaces

Si la densification produit des effets non souhaitables, par exemple une baisse de la qualité de vie dans les quartiers de villa ou une dégradation de leur intégration dans le paysage, elle pourrait être de moins en moins acceptée. Un blocage partiel ou complet du processus pourrait générer de nombreux conflits de voisinage et des tensions au niveau communal. Des mesures non coordonnées peuvent également représenter une menace pour la qualité de la densification, mais aussi pour sa faisabilité dans la durée.

Risques

Opposition à la densification
Blocage du processus
Conflits de voisinage
Tensions dans la commune
Difficultés de pilotage

Évolution souhaitable

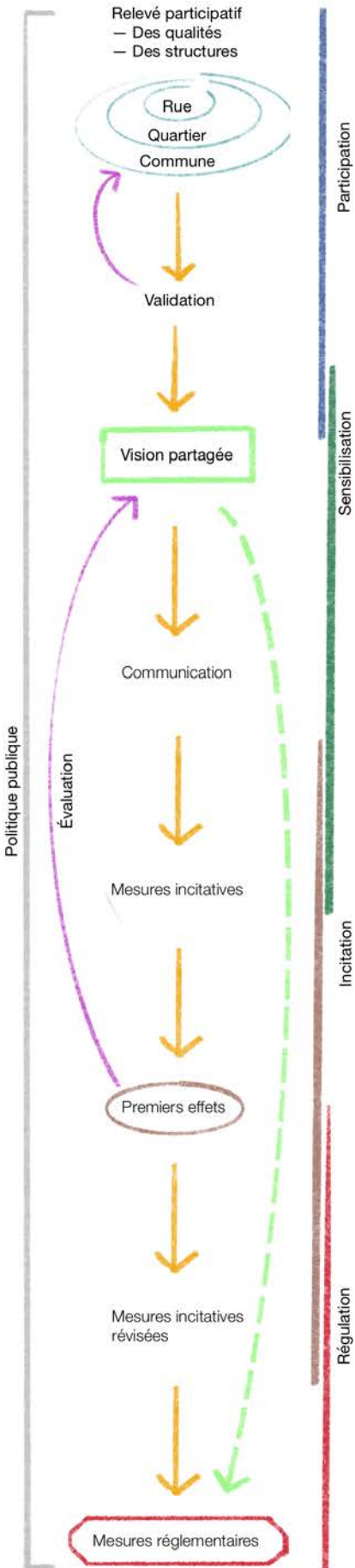
Une densification qui renforce et restaure les qualités des quartiers de villas, leur intégration dans le paysage et la commune représente une opportunité d’améliorer le vivre ensemble et de réaliser un projet collectif vertueux. Les villas transformées peuvent contribuer à la qualité de vie dans la commune, par exemple en proposant une offre de logements diversifiée ou en enrichissant le réseau de promenade dans un environnement de qualité. En suscitant l’adhésion à un tel projet, l’identité communale pourrait en être renforcée. Un processus souhaitable devrait participer à créer du lien, favoriser les échanges et les rencontres, susciter le débat, trouver un consensus.

Opportunités

Stimuler le vivre ensemble et favoriser les rencontres
Participer à un projet collectif vertueux
Améliorer le lien avec les autres quartiers
Renforcer l'identité communale
Créer du lien, échanger, débattre, trouver un consensus

Recommandations

Démarche participative	
Visites de quartier et ateliers	
Relever les qualités	
Relever les structures	
Développer une vision partagée	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Encourager les initiatives de rue ou quartier (fête, chartes, labels, etc.)	Vision 3 → Une rue en fête, p. 58
Mesures de sensibilisation	
Valider la vision et l’affiner	
Communiquer la vision	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Former les propriétaires aux avantages de la densification	
Mesures incitatives	
Inviter les propriétaires et maîtres d’œuvre à consulter la commune à un stade précoce de tout nouveau projet de construction	
Évaluer l’adéquation du projet avec la vision de développement	
Sensibiliser aux qualités à préserver/renforcer, aux mesures à prendre et aux bénéfices à attendre	
Inviter à respecter les chartes et labels	
Valoriser les bons exemples	
Évaluer les effets produits	
Réviser les mesures incitatives	
Mesures contraignantes	
S’appuyer sur la vision partagée pour réviser le règlement des constructions	



Si les indices sont adaptés à la hausse, une révision du règlement s’imposera de fait.

Intégration dans le paysage

Paysage

Intégration dans le paysage

- Intégration dans la pente
- Canopée
- Franges
- Échappées vers le paysage

Problématique

Les zones villas ont été implantées et se sont développées en bordure ou à distance des localités. Cette position périphérique leur confère un rôle de transition entre milieu bâti et milieu non bâti. Malgré la forte urbanisation de l’agglomération lémanique, la plupart des quartiers ont au moins une façade en relation directe et immédiate avec le paysage rural ou naturel. La proximité avec la campagne ou le lac est un atout pour la qualité d’habitation dans les quartiers. Inversement, les villas marquent fortement le paysage proche et lointain et façonnent la physionomie des localités. L’impact des quartiers de villas sur le milieu environnant varie en fonction du type de paysage. La confrontation est plus dure face au milieu naturel et agricole — lac, vignes, champs, vergers — que du côté de l’agglomération lémanique, où les villas se fondent dans l’espace urbanisé. Après leur expansion continue depuis les années 1960, les zones villas ont probablement trouvé leur délimitation définitive. Une réflexion sur leur intégration dans le paysage naturel ou agricole pourrait en être justifiée. Dans un contexte de transformation urbaine forte et rapide, un paysage intact et une physionomie harmonieuse des localités ont une valeur de repère et constituent un patrimoine collectif à protéger.

Menaces

La densification, à l’échelle de la parcelle individuelle, peut avoir un impact sur la perception du quartier de l’extérieur: sans vision d’ensemble, elle risque d’accentuer les contrastes et de durcir la confrontation entre milieu bâti et environnement naturel. La densification menace l’arborisation existante et avec elle la perception presque idyllique des quartiers dans la campagne: des îlots de verdure avec des villas blotties sous les arbres. La détérioration de l’intégration des quartiers dans le paysage provoque une perte de repères et menace l’identité et la physionomie des localités. Une opposition à la densification pourrait en être la conséquence.

Risques

Détérioration du paysage	
Dégradation de la physionomie des localités	
Perte de repères	
Perte d’attractivité des quartiers	
Fragmentation de la canopée	→ Canopée, p. 20
Décomposition de la ligne d’horizon	→ Canopée, p. 20
Mise à nu des bâtiments	→ Intégration dans la pente, p. 18
Durcissement de la transition entre espace bâti et non bâti	→ Franges, p. 22
Opposition à la densification	

Le noyau villageois de Tolochenaz est encadré par les canopées des grandes propriétés jouxtant le bourg. Les villas sont situées à l’extérieur: à droite, elles se fondent dans le paysage; au sud et à gauche, elles s’imposent sans filtre.



Évolution souhaitable

L’impact de la densification sur le paysage devrait être pris en compte. Le fait que les quartiers de villas ont atteint leur extension maximale vers la campagne pourrait justifier la réalisation d’un projet paysager qui se concentrerait sur la perception des quartiers depuis l’extérieur et anticiperait l’impact de nouvelles volumétries sur le paysage environnant. L’effort d’intégration pourrait favoriser une meilleure acceptation de la densité et de la densification.

Opportunités

Intégrer visuellement des volumes plus importants	→ Canopée, p. 20
Harmoniser la silhouette des quartiers	Forme des toitures, p. 44
Améliorer la transition entre milieux bâti et non bâti	→ Franges, p. 22
Mettre en place des filtres végétaux	→ TIM et stationnement, p. 56
Diminuer l’aspect minéral	→ Végétation, p. 34
Préserver le paysage	→ Intégration dans la pente, p. 18
Renforcer ou redessiner la physionomie des localités	
Préserver les repères	
Préserver ou augmenter l’attractivité	
Favoriser l’acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Identifier les façades de quartier les plus exposées	
Identifier les parcelles à grand impact sur le paysage	
Développer un projet paysager	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Développer une stratégie d’arborisation	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Privilégier des couleurs de façade qui favorisent l’intégration	

→ Approche photographique

Protection des repères

Les règlements sur les constructions et les plans d’affectation permettent la protection de vues, de dégagements ou de monuments spécifiques. Par exemple, à Echandens, une limitation de la hauteur maximale dans un périmètre défini préserve la vue depuis l’église. La définition d’une zone verte préserve le dégagement du château.

Le village d’Echandens est implanté sur la ligne de partage entre l’agglomération lémanique au sud et les champs au nord. Les villas entourent le bourg et créent un front plutôt qu’une transition avec la campagne. La densification des parcelles individuelles devrait s’accompagner d’un projet d’intégration à l’échelle du quartier et du village.



Intégration dans la pente

Paysage

→ Intégration dans le paysage

Intégration dans la pente

→ Canopée

→ Franges

→ Échappées vers le paysage

Problématique

Les quartiers de villas implantés dans la pente sont nombreux. La topographie de la région est caractérisée par une suite de collines qui descendent progressivement vers le lac. Ces quartiers profitent d’une bonne orientation, de la vue sur les montagnes, parfois sur le lac, ou de la proximité du Léman. Vue de l’aval, la façade des quartiers en pente se développe en hauteur. Les bâtiments et murs de soutènement situés sur des plans différents se juxtaposent et s’additionnent par l’effet de la perspective. Le bâti semble plus dense et plus élevé. L’hétérogénéité des volumes, couleurs, formes de toiture et ouvertures — caractéristique des zones villas — est plus visible dans la pente qu’en terrain plat.

Menaces

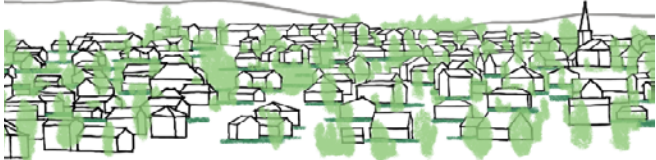
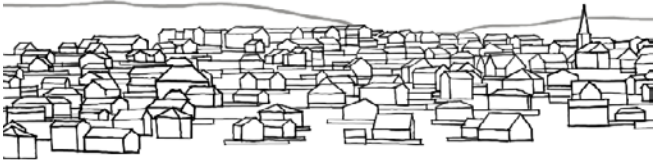
La densification des bâtiments, les terrassements et les murs de soutènement accentuent le caractère minéral de la façade aval des quartiers implantés dans la pente. La confrontation est particulièrement dure entre le vignoble en pente douce et les parcelles terrassées. Lorsque la vue sur le paysage est en jeu, les arbres et la végétation enveloppante sont particulièrement menacés. Leur absence met à nu les bâtiments et accentue la perception d’un ensemble peu cohérent (volumes, couleurs, formes de toiture et ouvertures). Cette façade minérale peut être perçue comme une tache dans le paysage et entrer en conflit avec l’identité et la physionomie des localités. Une opposition à la densification pourrait en être la conséquence.

Risques

Accentuation du caractère minéral	→ Hauteur des constructions, p. 42
Augmentation de l'hétérogénéité	→ Forme des toitures, p. 44
Diminution de la végétation	→ Végétation, p. 34
Mise à nu des bâtiments	→ Franges, p. 22
Mise à nu des murs de soutènement	→ Franges, p. 22
Détérioration du paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Dégradation de la physionomie des localités	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Perte de repères	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Perte d'attractivité des quartiers	
Opposition à la densification	

Le caractère minéral et l'hétérogénéité des volumes et formes de toiture sont plus visibles dans la pente qu'en terrain plat.

La végétalisation des parcelles et des murs de soutènement crée une image calme et cohérente.



Évolution souhaitable

La végétation et les arbres adoucissent le caractère minéral des quartiers implantés dans la pente. Ils permettent une meilleure distinction entre les différents plans et atténuent l’impact de l’hétérogénéité architecturale sur le paysage. La densification pourrait être l’occasion de mettre en œuvre un projet paysager pour intégrer la forte hétérogénéité des constructions : il devrait permettre de concilier la protection et restauration des plantations et les vues sur le paysage. Une attention particulière devrait être accordée aux terrassements et au traitement des raccords. Les talus végétalisés devraient être privilégiés aux murs de soutènement nus. Une certaine uniformisation des nouvelles toitures pourrait être souhaitable. Dans la pente, des toitures d’attique végétalisées pourraient rendre les volumétries plus simples et homogènes et favoriser leur intégration dans le quartier et le paysage. Vues de dessus, les toitures végétalisées pourraient aussi être plus discrètes que les toitures minérales. L’abandon de couleurs trop claires et de matériaux brillants favoriserait une meilleure intégration du quartier dans le paysage. Une certaine homogénéité des constructions et leur intégration soignée dans la pente abondamment végétalisée préservent le paysage. Un paysage préservé représente un atout pour l’attractivité de la région, des communes, mais aussi pour les quartiers. Il pourrait favoriser une meilleure acceptation de la densification.

Opportunités

Intégrer visuellement l'hétérogénéité des bâtiments	→ Forme des toitures, p. 44
Harmoniser la silhouette des quartiers	→ Forme des toitures, p. 44
Intégrer visuellement des volumes plus importants	→ Canopée, p. 20
Préserver les vues sur le paysage	→ Hauteur des constructions, p. 42
Diminuer l'aspect minéral	→ Végétation, p. 34
Améliorer la lisibilité des plans et de la profondeur	
Préserver le paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Renforcer ou redessiner la physionomie des localités	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver les repères	
Préserver ou augmenter l'attractivité	
Favoriser l'acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Identifier les façades de quartier les plus exposées	
Identifier les parcelles à grand impact sur le paysage	
Développer un projet paysager	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Relever les vues principales et les préserver	
Végétaliser les murs de soutènement	
Privilégier les talus plantés aux murs de soutènement	
Limiter le terrassement du terrain naturel	
Privilégier des couleurs de façade qui favorisent l'intégration	
Accepter les toitures plates végétalisées	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52

→ Approche photographique

Canopée

Paysage

→ Intégration dans le paysage

→ Intégration dans la pente

Canopée

→ Franges

→ Échappées vers le paysage

Problématique

La construction des quartiers de villas a démarré dans les années 1960, et avec elle, la plantation d’arbres. Au fil des ans, les quartiers ont été recouverts d’un manteau de verdure. L’arborisation joue un rôle clé pour l’intégration des quartiers de villas dans le paysage. Elle a la capacité d’absorber la variation des hauteurs et l’hétérogénéité des volumes construits. Il en résulte une façade calme et relativement ordonnée. Vues de loin, les maisons semblent blotties sous les arbres. La canopée dessine la silhouette des quartiers, mais aussi, du fait de leur position en avant-poste, la physionomie des localités.

L’arborisation et la canopée ont un impact positif sur d’autres facteurs : confort climatique, plaisir esthétique, agrément, biodiversité, stockage de carbone, infiltration des eaux pluviales, etc.

Menaces

La densification génère des coupes d’arbres. D’autres disparaissent parce qu’ils ont vieilli ou subi un dégât important suite à un épisode météorologique violent. La disparition d’arbres majeurs transforme la ligne d’horizon des quartiers. Les bâtiments sont mis à nu, les ruptures volumétriques deviennent visibles. Le remplacement de la canopée par la ligne d’horizon accidentée des toitures a un impact négatif sur le rapport au paysage environnant et modifie la physionomie des localités.

Les nouvelles constructions ont tendance à fractionner les jardins. La diminution des surfaces de pleine terre menace l’espace vital des arbres majeurs, remplacés par des essences choisies pour leur faible hauteur et volume.

La diminution de la qualité de l’arborisation provoque la diminution des bénéfices associés.

Risques

Fragmentation de la canopée	
Augmentation de l'hétérogénéité	→ Forme des toitures, p. 44
Décomposition de la ligne d’horizon	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Mise à nu des bâtiments	→ Franges, p. 22
Coupe d’arbres	→ Végétation, p. 34
Diminution de la surface de pleine terre	→ Continuités de verdure, p. 30
Dégradation du confort climatique	→ Végétation, p. 34
Accentuation du caractère minéral	→ Franges, p. 22
Détérioration du paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Dégradation de la physionomie des localités	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Perte de repères	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Perte d’attractivité des quartiers	
Opposition à la densification	

Capacité d’intégration de la canopée

2013 Un bâtiment des années 1960, qui dépasse de plusieurs mètres la hauteur réglementaire des villas voisines, est intégré dans la canopée.



2023 La coupe d’arbres révèle les irrégularités et détériore la perception du quartier de l’extérieur.



Évolution souhaitable

La canopée permet de créer un ensemble harmonieux à partir de volumétries disparates : elle devrait être considérée comme un préalable à la densification.

Le développement en hauteur des bâtiments et la présence d’arbres majeurs sont liés : seule une densification compacte (en hauteur) permet de conserver les arbres existants et de trouver la surface de pleine terre pour des arbres supplémentaires. Inversement, une canopée bien développée permet d’intégrer — dans le quartier et dans le paysage — des volumes plus haut. Les projets de densification, qui préservent les arbres existants, ne devraient pas être pénalisés par rapport aux projets, qui nécessitent leur abattage. Une construction plus compacte et en hauteur pourrait produire des variations d’élévation, mais elles seraient compensées par l’arborisation préservée.

Une planification du renouvellement des arbres devrait être mise en place. Les arbres en milieu bâti ont une durée de vie plus courte que dans le milieu naturel. Des plantations anticipées permettraient d’assurer une couverture arborisée continue. Une gestion prévisionnelle de l’arborisation permettrait également une adaptation progressive des essences au réchauffement climatique.

Le pouvoir d’intégration de la canopée et les nombreuses vertus des arbres pourraient exercer une influence positive sur l’acceptation de la densité, à l’intérieur comme à l’extérieur des quartiers.

Opportunités

Intégrer visuellement des volumes plus importants	→ Hauteur des constructions, p. 42
Intégrer visuellement l'hétérogénéité des bâtiments	→ Forme des toitures, p. 44
Diminuer l'aspect minéral	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Renforcer la canopée	→ Végétation, p. 34
Préserver le paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Renforcer ou redessiner la physionomie des localités	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver ou augmenter l’attractivité	
Préserver la surface de pleine terre	→ Implantation des constructions, p. 28
Améliorer le confort climatique	→ Continuités de verdure, p. 30
Protéger les arbres	→ Végétation, p. 34
Favoriser la biodiversité	→ Végétation, p. 34
Favoriser l'acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Développer une stratégie d’arborisation	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Planifier le renouvellement des arbres	
Assurer la transition vers des essences d’arbre plus adaptées	
Introduire un indice de canopée	
Préciser les règles sur la plantation et la sauvegarde des arbres	
Utiliser la hauteur des arbres comme référence pour déterminer la hauteur admissible des volumes bâtis	
Accompagner les projets de densification de la plantation d’arbres de grande taille	

→ Approche photographique

Plantation d’arbres

La plupart des communes de Région Morges exigent la plantation d’arbres lors de toute nouvelle construction, par exemple, 1 arbre par tranche de 250 m², 300 m² ou 500 m² de surface de parcelle. Les raisons justifiant cette obligation sont esthétiques (masquer des installations) ou identitaires (préserver un caractère de quartier).

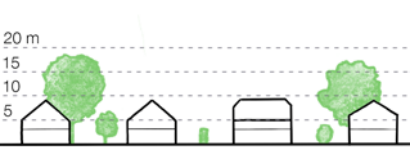
Sauvegarde d’arbres

Les formulations des règlements sur les constructions laissent une (trop) grande marge d’interprétation. À titre d’exemple : 1) Les arbres d’essence de valeur devront, *dans la mesure du possible*, être sauvegardés. 2) Si les possibilités de bâtir ne s’en trouvent pas affectées dans une *mesure excessive*, une implantation des constructions différente de celle prévue par le constructeur peut être imposée (afin de préserver des arbres).

Dans les zones villas, le potentiel de plantation d’arbres se trouve essentiellement sur les fonds privés. Les règles sur la plantation et la sauvegarde des arbres devraient être précisées. Elles pourraient être complétées par l’introduction d’un indice de canopée et la mise en œuvre d’une stratégie d’arborisation (voir : Stratégie d’arborisation et de végétalisation de la Ville de Morges, 2023).

Capacité d’intégration de la canopée

La hauteur autorisée des bâtiments est fixée à partir du terrain naturel. On pourrait définir la hauteur en fonction de la capacité d’intégration de la canopée.



Franges

Paysage

- Intégration dans le paysage
- Intégration dans la pente
- Canopée
- Franges
- Échappées vers le paysage

Problématique

Chaque propriétaire en bordure de quartier matérialise une portion de la transition entre zone bâtie et zone non bâtie. De loin, les plantations jouent un rôle d’homogénéisation. De près, l’hétérogénéité du traitement des limites, parcelle par parcelle, domine. La transition entre les quartiers de villas et le paysage naturel ou agricole se produit soit par les jardins, soit par la rue. La transition par les jardins est adoucie par la présence de seuils et de filtres végétaux. La transition par les rues est plus problématique. L’interface entre la rue et les villas est un espace en tension : son aménagement est caractérisé par une minéralisation croissante. La façade bâtie mise à nu se confronte directement aux champs et produit un impact négatif sur le paysage.

Menaces

La densification met les surfaces végétalisées, les haies naturelles et l’arborisation sous pression. Côté jardin, des terrassements et des murs de soutènement renforcent la minéralisation des franges. Des clôtures et des haies opaques (parfois plantées d’essences persistantes) menacent la progressivité de la transition. La disparition progressive des filtres végétaux et l’individualisation des franges perturbent l’intégration du quartier dans le paysage. Le terrassement et la construction de murs de soutènement le long des parcelles en bordure de quartier détériorent en particulier l’intégration dans le vignoble en pente douce.

Risques

Suppression des filtres végétaux	→ Végétation, p. 34
Durcissement de la transition entre espace bâti et non bâti	
Mise à nu des bâtiments	→ Canopée, p. 20
Accentuation du caractère minéral	→ Traitement des surfaces, p. 36
Dégradation du confort climatique	→ Canopée, p. 20
Détérioration du paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Dégradation de la physionomie des localités	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Perte de repères	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Perte d’attractivité des quartiers	
Opposition à la densification	

Évolution souhaitable

Une transition harmonieuse génère un calme qui pourrait favoriser l’acceptation de la densité. Le traitement des transitions entre milieux bâti et non bâti devrait faire l’objet d’un projet paysager coordonné. Côté jardin, la plantation d’un filtre végétal coordonné permettrait d’adoucir l’impact des quartiers et de leur densification sur l’environnement. De telles plantations formeraient également des niches et couloirs écologiques favorisant la biodiversité. Les murs de soutènement existants devraient être végétalisés et la réalisation de nouveaux ouvrages évitée en faveur de talus plantés. Un soin particulier devrait être apporté aux murs aménagés en bordure des quartiers en pente. Côté desserte, l’espace rue devrait être redéfini pour préserver et renforcer la végétation entre la rue et les villas et pour planter un filtre végétal entre la rue et la campagne.

Opportunités

Intégrer visuellement des volumes plus importants	→ Hauteur des constructions, p. 42
Améliorer la transition entre milieux bâti et non bâti	→ TIM et stationnement, p. 56
Diminuer l’aspect minéral	→ Végétation, p. 34
Mettre en place des filtres végétaux	→ TIM et stationnement, p. 56
Préserver le paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Renforcer ou redessiner la physionomie des localités	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver les repères	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver ou augmenter l’attractivité	
Favoriser l’acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Développer un projet paysager	
Mettre en place des filtres végétaux	
Redéfinir les rues de desserte en bordure des quartiers	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Végétaliser les murs de soutènement	
Privilégier les talus plantés aux murs de soutènement	

→ Approche photographique



Photographies: Gabrielle Besenval

Face au vignoble, les murs de soutènement devraient être intégrés avec doigté.

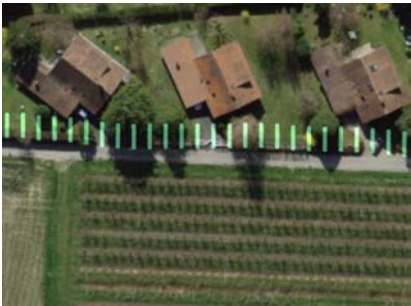


La végétalisation des murs, la plantation de filtres végétaux ou le remplacement des murs par des talus plantés atténueraient les contrastes.

Vision 1



→ Une rue pour se promener, p. 24



Source: geo.admin.ch

Des accès aux parcelles précis et accompagnés de plantations favorisent l’intégration du quartier dans le paysage.



Source: geo.admin.ch

La minéralisation des interfaces rue-parcelle et la mise à nu des bâtiments durcit la transition entre le quartier et la campagne.



Source: geo.admin.ch

La redéfinition des accès aux parcelles et la plantation d’un filtre végétal entre la rue et la campagne pourraient atténuer la confrontation.



Source: geo.admin.ch

La transition entre milieux bâti et non bâti par les jardins peut être marquée par une forte individualisation.



Source: geo.admin.ch

La plantation d’un filtre végétal plus homogène et perméable permettrait de mieux intégrer le quartier tout en favorisant la biodiversité et la circulation de la faune.

Vision 1

Une rue pour se promener

Les dessertes qui bordent les quartiers matérialisent une rupture entre espace bâti et campagne. Ces franges impactent la physionomie des localités.

Densifier sans améliorer la rue est une impasse : circulation augmentée, conflits d'usage plus marqués, surfaces goudronnées en progression, confrontation plus dure avec la campagne.

La requalification des dessertes débute avec la désimperméabilisation des sols. Les eaux de pluie s'infiltrent. La forme de la rue se précise, sa largeur diminue et le trafic s'apaise. La végétation forme des seuils.

La plantation d'arbres constitue un filtre végétal et améliore la transition avec la campagne. Le quartier s'intègre dans le paysage et sa physionomie se redessine. La rue est ombragée, le confort climatique s'améliore et la biodiversité progresse.

Des équipements publics et des services communs y trouvent leur place : du mobilier, un nouvel éclairage, une fontaine, des places de stationnement collectives, des places pour les deux-roues...

La rue accueille les habitants, elle invite à la promenade et devient un espace de rencontre. La MétamorphHouse de la rue est au cœur d'une densification de qualité.

- Intégration dans le paysage, p. 16
- Canopée, p. 20
- Franges, p. 22
- Végétation, p. 34
- Traitement des surfaces, p. 36
- Hauteur des constructions, p. 42
- Forme des toitures, p. 44
- Rues d'accès, p. 50
- Rapport à la rue, p. 54
- TIM et stationnement, p. 56

Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52

Vision 3 → Une rue en fête, p. 58

Illustration animée
metamorphouse.ch/quartier/vision-1



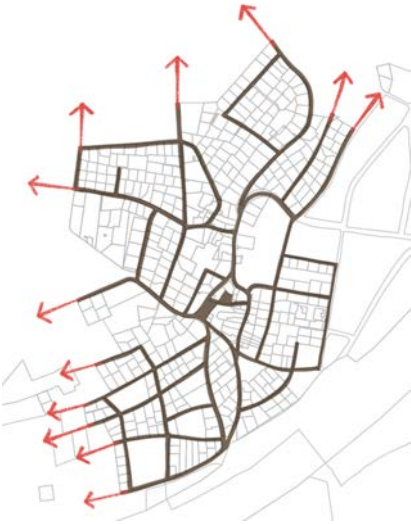
Photographies originales : Gabrielle Bessival. Montage de deux images.



Échappées vers le paysage

Paysage

- Intégration dans le paysage
- Intégration dans la pente
- Canopée
- Franges
- Échappées vers le paysage



Connexions à l'environnement naturel

La plupart des quartiers de villas sont traversés par des chemins qui se prolongent dans les champs ou les vignes ou ouvrent des perspectives sur le lac. Cette connexion immédiate au grand paysage est un atout pour les quartiers de villas. Elle peut aussi rendre acceptable la densité du milieu bâti.

Problématique

Presque toutes les zones villas entretiennent un rapport direct avec le paysage naturel. Les échappées consistent en des relations visuelles ou physiques entre le quartier et le paysage. Elles sont fondamentales pour forger le sentiment de *Vivre à la campagne*, un critère décisif dans le choix d'habiter une maison individuelle.

Ces connexions avec le paysage à travers les quartiers de villas bénéficient à l'ensemble des habitants de l'agglomération. Elles représentent un atout pour la région et les communes.

Deux types d'échappées peuvent être distinguées. Les percées majeures se font dans l'axe des rues. Les percées secondaires permettent des vues à travers ou au-dessus du tissu de bâtiments et de plantations, en direction du paysage plus lointain. Sans permettre d'accès physique, les vues transversales donnent le sentiment de *faire partie du paysage*.

Menaces

Les menaces se concentrent sur les échappées latérales. La matérialisation des limites le long des rues — haies opaques (parfois plantées d'essences persistantes), murs ou garages — empêche les échappées visuelles à travers les parcelles. La qualité de séjour dans les rues est péjorée et le sentiment de *faire partie du paysage* est menacé. La densification augmente ce risque avec la construction de volumes plus importants et leur implantation en décalage avec le tissu bâti existant.

Risques

Perte des transparences latérales	
Perte du sentiment de proximité avec la campagne et le paysage	
Perte de repères	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Perte d'attractivité des quartiers	
Opposition à la densification	

Évolution souhaitable

Les échappées visuelles dans l'axe des rues devraient être soigneusement préservées et, si possible, complétées par des relations piétonnes depuis le cœur du quartier vers le paysage immédiat. Un réseau piétonnier riche et dense est un atout pour l'attractivité du quartier et la mobilité douce.

Les limites latérales des rues devraient être perméables, pour permettre des vues lointaines, pour élargir l'espace perçu d'une façade d'entrée à l'autre et éviter l'effet tunnel.

Une densification compacte favoriserait la préservation d'une partie des échappées latérales vers le paysage.

La préservation des échappées visuelles pourrait favoriser une meilleure acceptation de la densification.

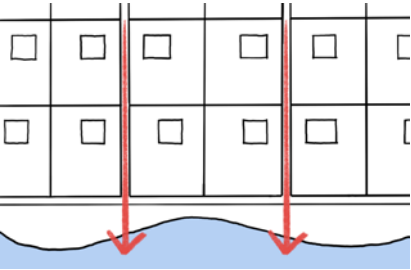
Opportunités

Préserver le sentiment de proximité avec la campagne et le paysage	
Préserver les repères	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver ou augmenter l'attractivité	
Favoriser l'acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

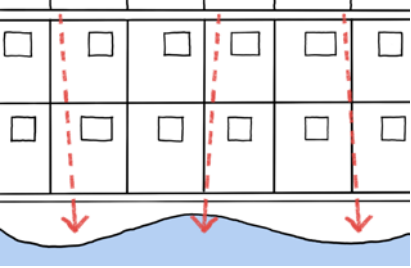
Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Relever les principales échappées visuelles	
Protéger les échappées majeures	
Intégrer les échappées dans un réseau de cheminements piétonniers	

→ Approche photographique



Percées majeures dans l'axe des rues.



Vues à travers ou au-dessus du quartier, en direction du paysage plus lointain

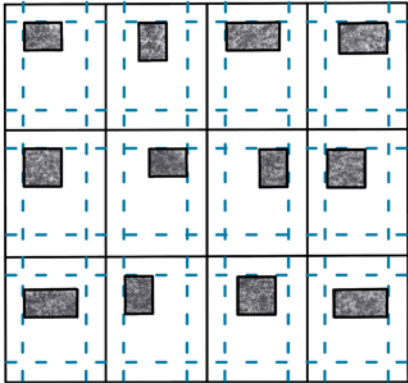
Implantation des constructions

Parcelles

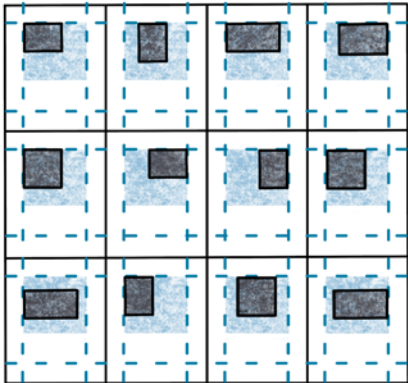
Implantation des constructions

- Continuités de verdure
- Orientation des constructions
- Végétation
- Traitement des surfaces
- Terrain en coupe

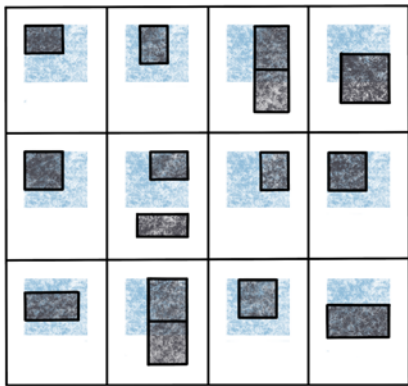
Implantations originelles décentrées



Zone d'implantation informelle



Une évolution future cohérente n'est plus possible.



Problématique

La zone d’implantation des constructions (zone constructible de la parcelle) est définie par des distances aux limites qui sont, en général, identiques sur le pourtour de la parcelle. Les distances définies représentent des minima : quatre, cinq ou six mètres aux limites, le double entre bâtiments. Elles peuvent être majorées pour des bâtiments qui dépassent une certaine longueur, largeur ou hauteur prescrite par la commune. Les plans d’alignement des constructions le long de limites sont rares.

La définition de la zone d’implantation par des minima permet une occupation centrée de la parcelle. Elle devait initialement favoriser la réalisation d’un tissu hétérogène de villas placées au milieu de leur jardin, loin les unes des autres. Cependant, les villas originelles ne suivent que rarement ce schéma d’implantation. Elles privilégient une position décentrée pour dégager le plus grand jardin possible. L’implantation décentrée génère trois types d’espaces extérieurs bien différenciés : un espace d’accès/de stationnement/d’entrée, des espaces latéraux de distanciation entre façades secondaires et un jardin, qui profite de la meilleure exposition.

Ensemble, les implantations décentrées des villas existantes produisent un tissu bâti cohérent, obéissant à des règles non formalisées, lisibles à l’échelle d’une rue ou d’un quartier.

Menaces

La densification, le remplacement des villas existantes par des bâtiments à l’emprise au sol plus importante et l’augmentation des surfaces dédiées au stationnement et aux manœuvres des TIM induisent des implantations plus centrées. Elles menacent la cohérence du tissu bâti existant.

Risques

Rupture avec le tissu bâti existant	
Fragmentation des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Multiplication des espaces extérieurs de distanciation	→ Végétation, p. 34
Diminution de la surface de pleine terre	→ Végétation, p. 34
Diminution de la végétation	→ Végétation, p. 34
Coupe d’arbres	→ Canopée, p. 20
Augmentation des surfaces imperméables	→ Traitement des surfaces, p. 36
Multiplication des dessertes secondaires	→ Rues d’accès, p. 50
Perturbation des orientations privilégiées	→ Orientation des constructions, p. 32
Introduction de vues croisées gênantes	→ Orientation des constructions, p. 32
Blocage des échappées visuelles	→ Orientation des constructions, p. 32
Fragmentation des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Interruption des couloirs écologiques	→ Continuités de verdure, p. 30

Évolution souhaitable

Les nouvelles constructions devraient suivre les principes d’implantation des bâtiments existants. Intégrées dans un périmètre déjà bâti, elles respecteraient ainsi les caractéristiques des espaces ouverts.

Une réduction de la zone d’implantation des constructions, qui augmenterait la surface inconstructible dédiée au jardin, devrait être mise en place. Les qualités préservées et générées pourraient favoriser l’acceptation d’une densification plus compacte.

À terme, la réduction des distances aux limites latérales entre bâtiments pourrait être envisagée. La plus forte proximité entre façades latérales serait compensée par une orientation privilégiée partagée et le dégagement sur les espaces extérieurs majeurs de qualité.

La définition d’une zone d’implantation favorise une densification en étapes et/ou une augmentation progressive de l’IUS.

Opportunités

Préserver l’identité des quartiers	→ Rues d’accès, p. 50
Préserver le tissu bâti	
Renforcer la trame bâtie	
Requalifier le rapport des bâtiments à la rue	→ Rapport à la rue, p. 54
Prioriser les dessertes existantes	→ Rues d’accès, p. 50
Favoriser une densification compacte	→ Hauteur des constructions, p. 42
Préserver la continuité des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Préserver la surface de pleine terre	→ Végétation, p. 34
Protéger les arbres	→ Canopée, p. 20
Préserver les échappées visuelles	→ Orientation des constructions, p. 32
Favoriser la transformation et l’extension du bâti existant	→ Potentiel diffus, p. 48
Rendre possible la densification durablement	

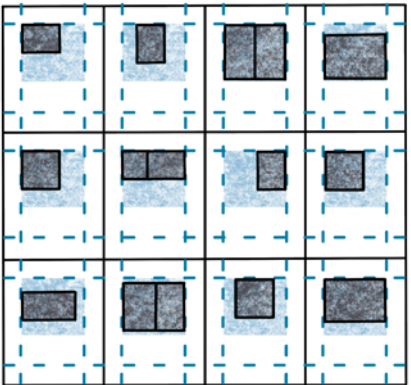
Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Refuser des implantations en conflit avec la vision de développement 1)	
Exiger une consultation préalable pour tout nouveau projet	
Modifier le règlement, par exemple : 2)	
Adapter les distances au contexte du tissu bâti	
Réduire la zone d’implantation	
Décentrer la zone d’implantation	
Introduire des alignements le long des rues	
Introduire des limites de construction	
Autoriser la réduction des distances latérales entre bâtiments avec l’accord des propriétaires concernés	
Autoriser la contiguïté avec l’accord des propriétaires concernés	

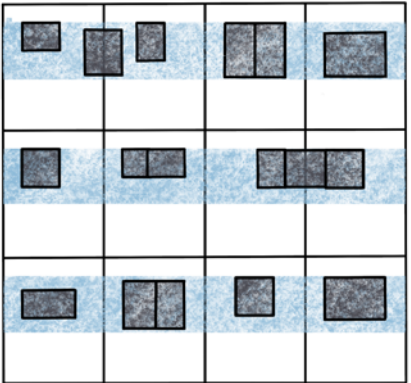
Note 1 Toutes les communes de Région Morges disposent dans leur règlement sur les constructions d’un article stipulant que *la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur*. Les raisons invoquées sont l’intégration, l’orientation, l’esthétique, l’unité ou l’aspect général d’un quartier.

Note 2 De nombreux cantons et communes travaillent avec deux types de distances aux limites : la petite distance (pD) et la grande (gD). La gD est appliquée sur la façade la plus longue bien ensoleillée. Sa valeur peut être fixe (par exemple 2 x pD) ou calculée en fonction de la longueur de la façade ou de la hauteur du bâtiment.
Source : Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)
Ce supplément de distance est insuffisant pour préserver les caractéristiques du

Densification compacte respectant la logique de la zone d’implantation informelle



Une évolution future cohérente du tissu est possible, par exemple, en réduisant les distances latérales entre bâtiments.



tissu bâti existant. L’introduction de limites de construction, de périmètres d’implantation ou d’alignements permet de maîtriser l’implantation des bâtiments de manière précise.

Note La Direction générale du territoire et logement (DGTl) du canton de Vaud rappelle que, lorsqu’une modification de la mesure d’utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du PDCn et aux densités minimales préconisées. Les densités existantes peuvent toutefois être maintenues. Dans ce cas, une justification doit démontrer que les nouvelles règles (implantation, alignement, limites, distances, etc) n’augmentent en rien les capacités de construction de la zone.

Continuités de verdure

Parcelles

- Implantation des constructions
- Continuités de verdure**
- Orientation des constructions
- Végétation
- Traitement des surfaces
- Terrain en coupe

Problématique

Les continuités de verdure résultent de l’implantation décentrée des villas existantes sur leur parcelle. Elles sont une composante forte de l’identité et de la qualité des quartiers.

Lors de leur construction, les villas ont été implantées selon des règles non formalisées, en fonction de la topographie, de l’orientation, du tracé de la voirie, de la forme des parcelles, etc. L’intention des propriétaires était de maximiser la surface bien exposée de leur jardin. Les parcelles adjacentes ont fini par former une structure verte au-dessus des limites parcellaires. Les villas s’y orientent de manière relativement homogène, ce qui leur assure une certaine privacité en évitant les vues croisées. Le vide formé par les jardins offre des dégagements à l’intérieur du tissu bâti.

La trame verte a favorisé la plantation et la croissance d’arbres de grande taille avec un impact positif sur la biodiversité et le confort climatique. Les continuités de verdure forment des couloirs écologiques et de pleine terre connectés à l’environnement naturel et participent à la bonne intégration des quartiers dans le paysage.

Menaces

Des constructions nouvelles à l’emprise au sol importante ou l’aménagement de dessertes secondaires empiètent sur les continuités de verdure et les interrompent. Seules subsistent des poches de verdure isolées et également menacées. Les arbres majeurs sont remplacés par des plantations au volume contenu dont la fonction primaire est de faire écran. Les effets bénéfiques sur la biodiversité et le confort climatique diminuent avec la perte des continuités.

Risques

Fragmentation des jardins	→ Implantation des constructions, p. 28
Diminution de la surface de pleine terre	→ Végétation, p. 34
Coupe d’arbres	→ Canopée, p. 20
Dégradation de la biodiversité	→ Végétation, p. 34
Interruption des couloirs écologiques	→ Végétation, p. 34
Dégradation du confort climatique	→ Traitement des surfaces, p. 36
Rupture avec le tissu bâti existant	→ Implantation des constructions, p. 28
Multiplication des dessertes secondaires	→ Rues d’accès, p. 50
Introduction de vues croisées gênantes	→ Orientation des constructions, p. 32
Opposition à la densification	

Évolution souhaitable

Dans chaque quartier, les continuités de verdure existantes devraient être relevées, préservées, voire reconstituées. La plantation d’arbres de grande taille devrait y être favorisée.

Leur connexion avec le paysage naturel devrait être étudiée, préservée ou améliorée de manière à perpétuer leur fonction de couloir écologique.

En préservant les vides générés par la continuité des jardins, on permettrait aux maisons qui les bordent de s’y orienter et d’y trouver un dégagement privatif, même en cas de densification continue du quartier.

Préserver des espaces extérieurs de qualité — un grand jardin continu, planté et arboré — pourrait favoriser une densification continue, souhaitable et acceptée.

Opportunités

Préserver la continuité des jardins	
Préserver les jardins	→ Végétation, p. 34
Favoriser une densification compacte	→ Implantation des constructions, p. 28
Mettre en place des filtres végétaux	→ Végétation, p. 34
Renforcer la canopée	→ Canopée, p. 20
Requalifier la rue	→ Rues d’accès, p. 50
Préserver les échappées visuelles	→ Orientation des constructions, p. 32
Favoriser la biodiversité	→ Végétation, p. 34
Améliorer le confort climatique	→ Végétation, p. 34
Favoriser l’acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	
Rendre possible une densification en étapes sans perte de qualité des espaces extérieurs	

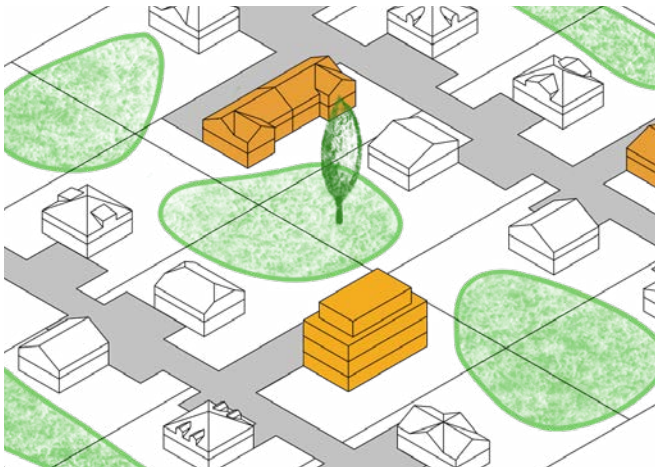
Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Réguler les vides	
Mettre en place des mesures de protection de la continuité des jardins	
Définir des zones d’implantation	

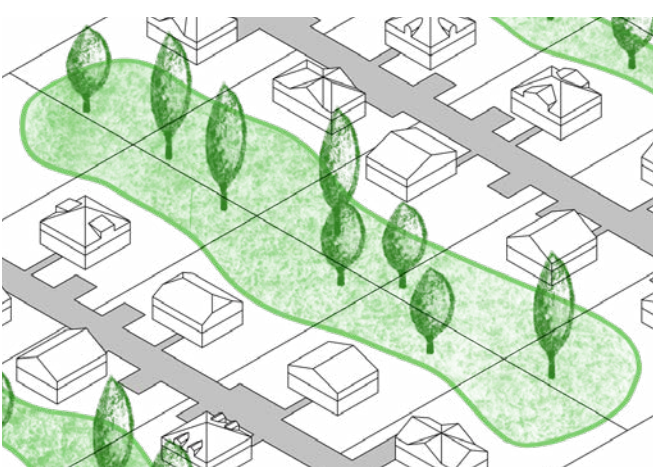
Les jardins de parcelles adjacentes forment une trame de verdure.



Des implantations en rupture avec le tissu bâti existant fragmentent la continuité de verdure et diminuent les plantations.



La préservation de continuité verte favorise la croissance d’arbres avec un impact positif sur le confort climatique et la biodiversité.



Des espaces extérieurs de qualité sont un préalable à la densification continue.



Orientation des constructions

Parcelles

- Implantation des constructions
- Continuités de verdure
- Orientation des constructions**
- Végétation
- Traitement des surfaces
- Terrain en coupe

Problématique

Les villas existantes suivent des règles non formalisées d’implantation des bâtiments et d’orientation des espaces de vie. Ces règles sont liées à la topographie, l’orientation, la vue, la forme des parcelles, l’accès, etc. Les espaces de jour principaux sont, en général, orientés sur le jardin, bénéficient de la meilleure exposition, profitent des dégagements et ouvrent sur les prolongements extérieurs. Cette orientation commune des espaces majeurs rend les vis-à-vis plus acceptables pour les chambres et les services. Les ouvertures y sont plus petites et la protection contre les vues plus acceptée.

Menaces

La densification menace l’orientation originelle relativement uniforme des villas et des espaces de vie. De nouvelles implantations, par exemple des villas jumelles en rupture avec le tissu existant, s’orientent vers les jardins des parcelles adjacentes. Il en résulte des vues croisées qui remettent en cause une qualité essentielle recherchée dans la maison individuelle : la privacité des espaces de vie et de leurs prolongations extérieurs. Les implantations transverses interrompent les continuités de verdure et bloquent des échappées visuelles et dégagements. Une sensation de promiscuité pourrait se développer et nourrir l’opposition à la densité.

Risques

Rupture avec le tissu bâti existant	→ Implantation des constructions, p. 28
Fragmentation des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Multiplication des espaces extérieurs de distanciation	→ Végétation, p. 34
Introduction de vues croisées gênantes	→ Simultanéité des constructions, p. 46
Blocage des échappées visuelles	
Perturbation des orientations privilégiées	
Promiscuité et perte de privacité	
Impact négatif sur le vivre ensemble	
Opposition à la densification	

Évolution souhaitable

L’orientation privilégiée des maisons d’une rue ou d’une portion de quartier devrait être relevée et préservée malgré la densification. Une orientation privilégiée commune permet de supporter une proximité latérale plus grande, sans introduire de vues croisées. En combinaison avec la préservation des continuités de verdure, la définition d’une orientation privilégiée permettrait une densification sans perte de qualité des espaces extérieurs ni de la qualité des relations entre espaces de vie et prolongements extérieurs. Le respect des orientations privilégiées va de pair avec une différenciation des espaces extérieurs, la préservation des jardins et la requalification de la rue. Des espaces ouverts de qualité et différenciés, privés et protégés ou partagés et stimulants, sont des préalables à la densification à long terme.

Opportunités

Favoriser une densification compacte	→ Implantation des constructions, p. 28
Préserver les orientations	
Préserver les échappées visuelles	→ Implantation des constructions, p. 28
Préserver la continuité des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Préserver ou augmenter la qualité d’habitation	→ Longueur des constructions, p. 40
Requalifier la rue	→ Rues d’accès, p. 50
Rendre possible la densification durablement	
Rendre possible une densification en étapes sans perte de qualité des espaces extérieurs	

Recommandations

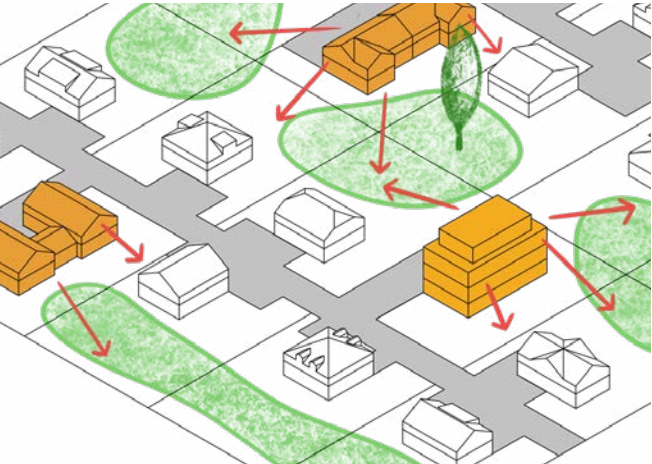
Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Réguler les vides	
Mettre en place des mesures de protection des orientations privilégiées	
Définir des zones d’implantation	

→ Approche photographique

Les villas sont orientées sur le jardin. Les espaces de jour principaux bénéficient de la meilleure exposition, profitent des dégagements et ouvrent sur les prolongements extérieurs.



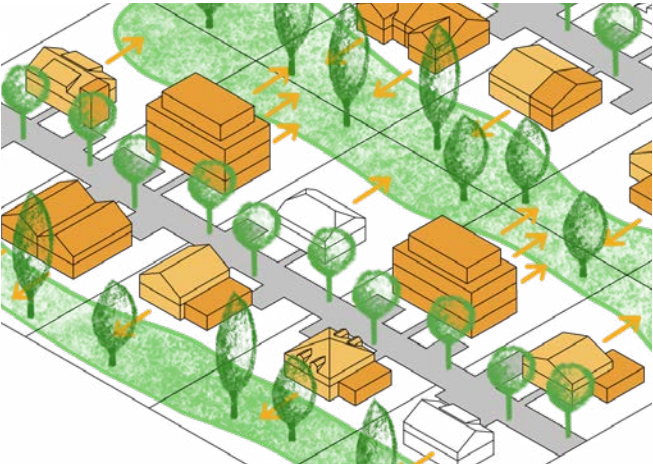
Des implantations transverses s’orientent sur les jardins adjacents. Les vues croisées menacent la privacité des habitations voisines. Elles nourrissent une sensation de promiscuité et l’opposition à la densité.



Le renforcement du tissu bâti existant préserve les échappées visuelles et les dégagements et maintient la sensation de grande dimension.



Le respect des orientations privilégiées et des échappées visuelles à l’intérieur du tissu bâti est un préalable à la densification continue.



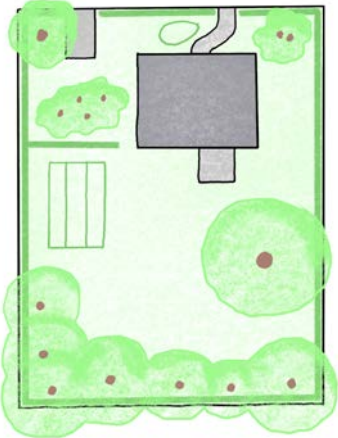
Végétation

Parcelles

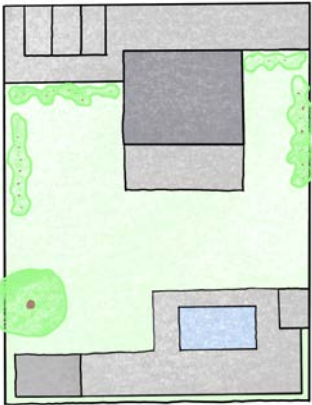
- Implantation des constructions
- Continuités de verdure
- Orientation des constructions

Végétation

- Traitement des surfaces
- Terrain en coupe



Des plantations riches et variées favorisent l'intégration des architectures hétéroclites dans un ensemble cohérent. Elles participent à la définition des limites, des transitions et des seuils et permettent de hiérarchiser, d'articuler et de caractériser les espaces ouverts.



Les plantations sont réduites à de petits massifs et à des haies opaques dont le rôle est de protéger contre les vues gênantes.

Problématique

Vivre dans un environnement *vert* est un critère décisif dans le choix d'habiter une maison individuelle. L'aménagement végétal date souvent de l'époque de construction des quartiers et les plantations ont eu le temps de se développer et s'épanouir.

Pour les propriétaires, à l'échelle de la parcelle, les plantations peuvent servir des objectifs variés : embellissement, loisir, nourriture, santé, écologie, distanciation, individualisation, protection, distinction, etc.

À l'échelle du quartier, elles favorisent l'intégration des architectures hétéroclites dans un ensemble cohérent. Elles participent à la définition des limites, des transitions et des seuils et permettent de hiérarchiser, d'articuler et de caractériser les espaces ouverts.

Au fil des ans, les plantations riches et variées ont créé de véritables biotopes et des couloirs écologiques connectés au paysage naturel. Elles ont un impact déterminant sur la qualité des espaces ouverts, le confort climatique, la qualité de vie et la biodiversité dans les quartiers.

Menaces

Le jardin est à la fois un agrément et une charge. Cette relation ambiguë conduit à choisir des plantations de plus petite taille et à une minéralisation des surfaces, y compris dans le jardin proprement dit.

Les arbres plantés lors de la construction des villas existantes vieillissent ou sont mal adaptés au réchauffement climatique. Ils sont victimes d'épisodes météorologiques violents et les propriétaires s'inquiètent des dégâts d'une éventuelle chute. Le renouvellement des grands arbres est menacé et la transition vers des essences plus résistantes est lente.

L'emprise au sol des bâtiments et la surface dédiée au stationnement et aux manœuvres des voitures augmentent. Les jardins sont fragmentés. La diminution des surfaces de pleine terre précède celle du nombre et de la taille des plantations, tout particulièrement des arbres majeurs. La qualité végétale des espaces de jardin s'appauvrit. Le rôle des plantations se limite de plus en plus à de petits massifs et à des haies opaques contre les vues gênantes.

Risques

Diminution de la végétation	
Diminution de la surface de pleine terre	
Coupe d'arbres	→ Canopée, p. 20
Multiplication des espaces extérieurs de distanciation	→ Végétation, p. 34
Fragmentation des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Augmentation des surfaces imperméables	→ Traitement des surfaces, p. 36
Suppression des filtres végétaux	→ Végétation, p. 34
Mise à nu des bâtiments	→ Franges, p. 22
Détérioration du paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Durcissement de la transition entre espace bâti et non bâti	→ Franges, p. 22
Interruption des couloirs écologiques	→ Continuités de verdure, p. 30
Dégradation de la biodiversité	→ Continuités de verdure, p. 30
Dégradation du confort climatique	
Opposition à la densification	

Évolution souhaitable

Un projet paysager à l'échelle du quartier devrait être mis en place. Les qualités paysagères et écologiques existantes devraient être préservées et renforcées par des plantations intégrées avec soin.

L'augmentation de la densité bâtie devrait être accompagnée d'une augmentation des plantations. La végétation est un levier puissant d'intégration de nouveaux volumes et de nouvelles hauteurs.

Lorsque les villas originales sont remplacées par de nouvelles constructions, leur implantation devrait préserver les plantations majeures existantes, les continuités de verdure et réserver une surface de pleine terre adaptée à de nouvelles plantations.

Une gestion à long terme devrait être initiée pour assurer un remplacement progressif des arbres de grande taille vieillissants ou inadaptés au changement climatique.

Un accompagnement des propriétaires dans la sélection des essences des grands arbres et leur entretien pourrait contribuer à l'émergence d'une culture végétale de quartier.

Une augmentation de la végétation des quartiers représenterait une mesure efficace pour préserver un confort climatique à long terme.

Opportunités

Intégrer visuellement des volumes plus importants	→ Hauteur des constructions, p. 42
Intégrer visuellement l'hétérogénéité des bâtiments	→ Canopée, p. 20
Diminuer l'aspect minéral	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver le paysage	→ Franges, p. 22
Préserver la continuité des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Préserver les jardins	→ Végétation, p. 34
Conserver les plantations existantes	
Favoriser la biodiversité	→ Continuités de verdure, p. 30
Mettre en place des filtres végétaux	→ Franges, p. 22
Végétaliser et arboriser les seuils d'entrée	→ Rapport à la rue, p. 54
Renforcer la canopée	→ Canopée, p. 20
Préserver la surface de pleine terre	→ Implantation des constructions, p. 28
Profiter des vertus multiples des arbres	→ Canopée, p. 20
Améliorer le confort climatique	
Faire de l'ombre	
Favoriser l'acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Développer un projet paysager	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Planifier le renouvellement des arbres	
Assurer la transition vers des essences d'arbre plus adaptées	
Accompagner les projets de densification de la plantation d'arbres de grande taille	
Imposer un projet paysager lors de chaque mise à l'enquête	
Relever les surfaces de pleine terre et les protéger	

→ Approche photographique



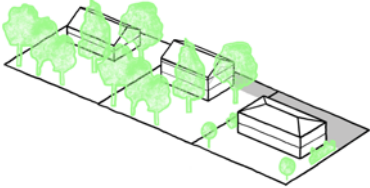
2013

Source : geo.admin.ch



2023

La diminution des plantations est lente, mais constante. Elle nourrit la sensation de proximité et l'opposition à la densification.



La présence d'arbres majeurs et la densification sont liées : une canopée bien développée permet d'intégrer des volumes plus haut. Inversement, seule la densification compacte (en hauteur) permet de conserver les arbres existants et de trouver la surface de pleine terre pour des arbres supplémentaires.

Traitement des surfaces

Parcelles

- Implantation des constructions
- Continuités de verdure
- Orientation des constructions
- Végétation
- Traitement des surfaces
- Terrain en coupe

Problématique

L’organisation originelle des parcelles est caractérisée par la recherche d’une surface maximale dédiée au jardin végétalisé, d’un accès délimité (un portail piéton, une entrée voiture, une place de parc) aux surfaces minérales réduites.

L’évolution des quartiers de villas montre une forte tendance à l’imperméabilisation des sols et à la minéralisation des surfaces. Le jardin remplit de nouvelles fonctions (jeux, sport, salon extérieur, barbecue, jacuzzi, piscine, cabane) et les équipements correspondants sont installés sur des surfaces artificielles. Côté rue, la surface dédiée au stationnement et aux manœuvres augmente et fusionne avec l’accès piéton pour former une grande étendue minéralisée. Ces poches minérales se greffent à la rue.

Menaces

Avec ou sans densification, l’imperméabilisation et la minéralisation du sol progressent. La réduction des surfaces perméables et de pleine terre menace en premier lieu la faune et la flore. La diminution des surfaces végétalisées rend critique la gestion des eaux pluviales et la raréfaction des haies et des arbres risque de transformer les quartiers de villas en îlots de chaleur. La diminution du confort climatique est accompagnée de la perte d’attractivité des quartiers : la rue se mue d’un espace délimité en espace aux limites floues, où les places de stationnement et de manœuvre forment une grande étendue minérale et imprécise, dangereuse pour les piétons et la mobilité douce.

Risques

Augmentation des surfaces imperméables	
Multiplication des dessertes secondaires	→ Implantation des constructions, p. 28
Diminution de la végétation	→ Végétation, p. 34
Suppression des filtres végétaux	→ Rapport à la rue, p. 54
Diminution de la surface de pleine terre	→ Implantation des constructions, p. 28
Gestion des eaux pluviales critique	
Coupe d’arbres	→ Canopée, p. 20
Durcissement de la transition entre espace bâti et non bâti	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Mise à nu des bâtiments	→ Franges, p. 22
Détérioration du paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Dégradation de la biodiversité	→ Continuités de verdure, p. 30
Augmentation des risques pour les piétons et la mobilité douce	→ Rues d’accès, p. 50
Dégradation du confort climatique	
Opposition à la densification	

La rue se mue d’un espace délimité en espace aux limites floues, où les places de stationnement et de manœuvre forment une grande étendue minérale et imprécise, dangereuse pour les piétons et la mobilité douce.



Évolution souhaitable

La densification ne devrait pas mener à une réduction de la surface de pleine terre ni à une augmentation de la surface imperméable. Au contraire, de nombreuses surfaces pourraient être rendues à nouveau perméables.

Les nouveaux projets de construction et transformation seraient accompagnés d’un projet de paysagisme.

La surface des parcelles destinée à rester libre de construction devrait être quantifiée et qualifiée avec précision. Des surfaces de pleine terre seraient définies pour garantir la bonne viabilité de plantations de grande envergure. Les espaces de stationnement et manœuvre devraient être redimensionnés et mieux articulés. Des seuils, des filtres végétaux et une matérialisation du sol différenciée permettraient de retrouver des espaces mieux structurés aux fonctions plus lisibles.

Le réaménagement des rues de desserte représente une opportunité d’apaiser le trafic et de donner de la place aux piétons et aux enfants.

L’implantation et le développement compact des bâtiments ainsi que la perméabilisation des sols auraient un impact positif sur la végétation, le confort climatique et la bonne absorption des eaux de pluie.

Opportunités

Diminuer l’aspect minéral	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver le paysage	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver la continuité des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Favoriser la biodiversité	→ Végétation, p. 34
Mettre en place des filtres végétaux	→ Rapport à la rue, p. 54
Préserver la surface de pleine terre	→ Implantation des constructions, p. 28
Améliorer le confort climatique	
Requalifier la rue	→ Rues d’accès, p. 50
Apaiser le trafic	→ TIM et stationnement, p. 56
Donner de la place aux piétons et à la mobilité douce	→ TIM et stationnement, p. 56
Améliorer la gestion des eaux de pluie	
Favoriser l’acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Développer un projet paysager	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Relever les surfaces de pleine terre et les protéger	
Mettre en œuvre la désimperméabilisation des sols	

→ Approche photographique



Source : geo.admin.ch



Source : geo.admin.ch

Le jardin remplit de nouvelles fonctions (jeux, sport, salon extérieur, barbecue, jacuzzi, piscine, cabane) et les équipements correspondants sont installés sur des surfaces artificielles.

Vision 1



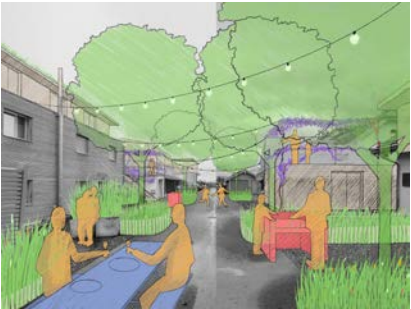
→ Une rue pour se promener, p. 24

Vision 2



→ Une rue à vivre, p. 52

Vision 3



→ Une rue en fête, p. 58

Terrain en coupe

Parcelles

- Implantation des constructions
- Continuités de verdure
- Orientation des constructions
- Végétation
- Traitement des surfaces
- Terrain en coupe

Problématique

Les villas existantes ont souvent été implantées sur un terrain remanié. Les mouvements de terre ont été motivés par la topographie, par exemple pour l'aménagement d'un jardin horizontal dans une situation de pente. Sur terrain plat, on trouve de nombreuses constructions accolées à des buttes artificielles (voir ci-contre). Ces terrains aménagés sont aujourd'hui plantés et arborisés.

Les règlements sur les constructions se réfèrent au terrain naturel, libre de toute construction. Un terrain aménagé situé au-dessus du terrain naturel réduit la hauteur de construction autorisée. Dans ce cas, il est avantageux de revenir au terrain naturel pour utiliser la hauteur autorisée maximale.

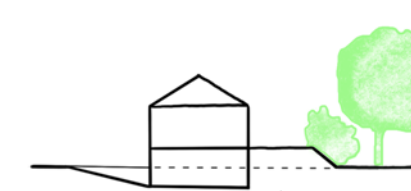
Menaces

La référence au terrain naturel dans un quartier bâti depuis plusieurs décennies risque de provoquer d'importants mouvements de terre, de modifier le paysage du quartier et de détruire les jardins plantés.

La référence au terrain naturel favorise les opérations de démolition-reconstruction plutôt que la surélévation du bâti existant. Les nouvelles constructions ont souvent une emprise au sol importante et ne favorisent pas — contrairement à une surélévation de la villa existante — une densification compacte et la préservation du jardin.

Risques

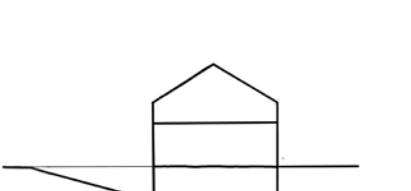
Mouvements de terre	
Diminution de la végétation	→ Végétation, p. 34
Frein à la densification par surélévation	→ Hauteur des constructions, p. 42
Multiplication des opérations de démolition-remplacement	



Le niveau du rez-de-chaussée est placé un demi-étage au-dessus du terrain naturel afin de réduire la pente d'accès au garage et les coûts de l'excavation. La terre d'excavation est conservée sur place pour aménager une sortie de plain-pied de la maison au jardin. Ce type de construction a remporté un grand succès dans les années 1960 et 1970.



La référence au terrain naturel dans la définition de la hauteur des constructions pénalise le bâti existant. Elle est problématique pour la valorisation des réserves à bâtir et la préservation des plantations.



La référence au terrain naturel favorise la démolition-remplacement du bâti et du jardin.

Évolution souhaitable

Partout où le terrain réaménagé est planté et arborisé, il devrait être considéré comme le terrain naturel. Maintenir le terrain aménagé ne devrait pas pénaliser les projets qui travaillent avec l'implantation existante ou proposent une densification compacte par surélévation. Inversement, creuser le terrain aménagé ne devrait pas conférer des droits supplémentaires.

Minimiser les mouvements de terre et de stocker les terres d'excavation sur place devrait être érigé en règle.

Dans un quartier qui est construit, aménagé et planté, la référence au terrain naturel est obsolète. On pourrait définir la hauteur des constructions à partir du niveau aménagé, qu'il soit naturel ou pas. Les variations de hauteur qui en résulteraient seraient compensées par la végétation et la arborisation préservée.

Opportunités

Diminuer les mouvements de terre	
Préserver les jardins	→ Végétation, p. 34
Conserver les plantations existantes	→ Végétation, p. 34
Préserver la surface de pleine terre	→ Implantation des constructions, p. 28
Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant	
Optimiser l'occupation des bâtiments	→ Types d'habitation, p. 64
Valoriser les réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Définir le point de référence de hauteur à partir du terrain aménagé	
Avantager l'aménagement d'habitations supplémentaires par surélévation	
Assouplir les limitations de hauteur pour l'aménagement d'habitations supplémentaires	
Remplacer la hauteur maximale en mètres par le nombre d'étages admis	
Introduire un indice d'occupation du sol (IOS)	
Introduire un indice de pleine terre	

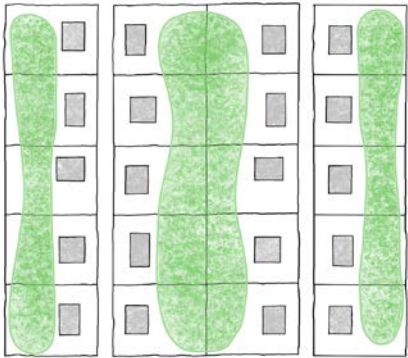
Note La Direction générale du territoire et logement (DGTL) du canton de Vaud rappelle que, lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du PDCn et aux densités minimales préconisées. Les densités existantes peuvent toutefois être maintenues. Dans ce cas, une justification doit démontrer que les nouvelles règles (implantation, alignement, limites, distances, etc) n'augmentent en rien les capacités de construction de la zone.

Longueur des constructions

Constructions

Longueur des constructions

- Hauteur des constructions
- Forme des toitures
- Simultanéité des constructions mitoyennes
- Potentiel diffus



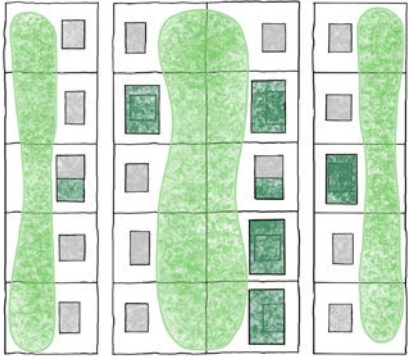
Homogénéité des bâtiments

Les quartiers sont souvent caractérisés par des bâtiments aux dimensions assez homogènes.



Limitation des longueurs des bâtiments

Préserver l'homogénéité par la limitation des longueurs pourrait provoquer une multiplication des bâtiments et des dessertes secondaires et fragmenter les espaces ouverts.



Intégration de longueurs augmentées

Intégrer de nouvelles longueurs dans le tissu existant permet de préserver et de créer des espaces ouverts majeurs. Le tissu peut évoluer vers une densité plus élevée.

Problématique

Les dimensions des villas originelles ont été déterminées par le programme de l'habitation familiale. La maximisation des surfaces et volumes habitables n'était pas l'objectif. De ce fait, un quartier ou une rue peut être caractérisé par des bâtiments aux dimensions assez homogènes, indépendamment des droits à bâtir disponibles sur les parcelles individuelles. Certains règlements sur les constructions limitent la longueur maximale des bâtiments ou majorent la distance à la rue ou aux limites en fonction de la longueur des constructions, afin de favoriser leur intégration et réduire l'impact sur les parcelles voisines.

Menaces

Avec la densification, la dimension des bâtiments va augmenter et créer un contraste avec les villas existantes. La limitation des longueurs pourrait favoriser une multiplication des constructions et, en conséquence, provoquer un fractionnement des espaces ouverts, privés et partagés, une augmentation des dessertes, une perte de définition et de caractère des rues. La multiplication de maisons d'échelle modeste risque de produire principalement des habitations familiales et de perpétuer une offre uniforme. La majoration des distances ne représente pas une garantie pour une intégration de qualité. Une implantation en retrait risque de produire une rupture du tissu bâti existant, générer une orientation des nouvelles habitations transverse, perpendiculaire aux existantes, introduire des vues croisées et bloquer les échappées visuelles. L'augmentation des distances aux limites latérales ne produit pas une zone de jardin propice aux plantations de grande envergure. Elle favorise par contre des mesures défensives contre les vues. Sur la rue, la majoration de la distance augmente la surface consacrée au stationnement et aux manœuvres des véhicules sans améliorer le rapport du bâtiment à la rue. La multiplication des bâtiments ou l'implantation plus centrée des grands volumes empêche l'aménagement d'espaces extérieurs différenciés et de qualité : elles fragmentent les espaces de jardin, augmentent la promiscuité entre les habitations et donnent aux rues un caractère flou et imprécis.

Risques

Ruptures d'échelle des bâtiments	
Multiplication des bâtiments	
Rupture avec le tissu bâti existant	→ Implantation des constructions, p. 28
Multiplication des dessertes secondaires	→ Rues d'accès, p. 50
Augmentation des surfaces de stationnement et de manœuvre	→ TIM et stationnement, p. 56
Détérioration du rapport à la rue	→ Rapport à la rue, p. 54
Blocage des échappées visuelles	→ Orientation des constructions, p. 32
Introduction de vues croisées gênantes	→ Orientation des constructions, p. 32
Multiplication des espaces extérieurs de distanciation	→ Végétation, p. 34
Fragmentation des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Offre uniforme d'habitations	→ Types d'habitation, p. 64
Perte de repères	
Frein à la densification	
Opposition à la densification	

Évolution souhaitable

Une augmentation des dimensions des bâtiments est indispensable à la densification cohérente du tissu bâti existant. Dans les bourgs, on peut constater que la présence de grandes bâtisses implantées le long des rues ne détériore pas la perception d'un tissu urbain de grande qualité. Dans les quartiers de villas, l'augmentation des volumes est possible pour autant qu'elle soit associée à un projet urbain. Des espaces extérieurs de grande qualité sont un préalable pour l'évolution des quartiers de villas vers une densité de plus en plus élevée. L'augmentation de la dimension des bâtiments ne devrait pas rompre le tissu du quartier. Le renforcement de la trame déjà bâtie favoriserait la densification par transformation et extension et inciterait à valoriser également de petites réserves à bâtir. Le développement compact des bâtiments dans un périmètre contenu permettrait d'évoluer vers des densités plus élevées tout en préservant des espaces extérieurs de qualité. La qualité d'une rue n'est pas proportionnelle à la distance des bâtiments. Plus que de réguler la distance, le projet urbain devrait requalifier le rapport des bâtiments à la rue : seuils, traitement des surfaces, plantations, programme collectif, etc. Un retrait supplémentaire pourrait se justifier, si l'espace gagné permet de générer de nouvelles qualités, par exemple par la plantation d'arbres.

Opportunités

Intégrer visuellement des volumes plus importants	
Renforcer la trame bâtie	→ Implantation des constructions, p. 28
Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant	→ Simultanéité des constructions, p. 46
Valoriser les réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48
Diversifier l'offre de logements	→ Types d'habitation, p. 64
Préserver ou augmenter l'attractivité	
Préserver les jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Requalifier la rue	→ Rapport à la rue, p. 54
Rendre les espaces ouverts partagés appropriables	→ Rues d'accès, p. 50
Préserver ou augmenter la qualité d'habitation	→ Orientation des constructions, p. 32
Favoriser l'acceptation de la densité	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Avantager les opérations qui s'intègrent dans le tissu existant	Vision 3 → Une rue en fête, p. 58
Supprimer la limitation des longueurs dans les règlements	
Supprimer la majoration des distances dans les règlements	
Adapter les distances aux limites pour favoriser la densification de la trame bâtie existante	

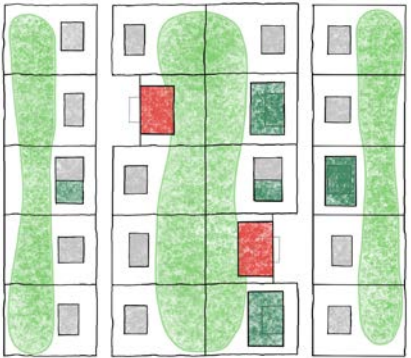
→ Approche photographique

Note La Direction générale du territoire et logement (DGTL) du canton de Vaud rappelle que, lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du PDCn et aux densités minimales préconisées. Les densités existantes peuvent toutefois être maintenues. Dans ce cas, une justification doit démontrer que les nouvelles règles (implantation, alignement, limites, distances, etc) n'augmentent en rien les capacités de construction de la zone.



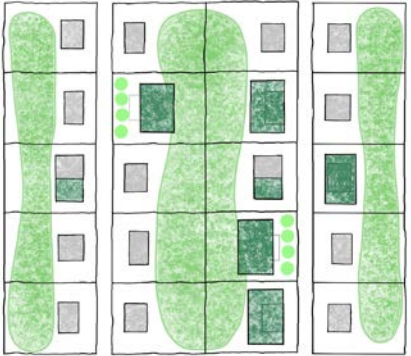
Majoration des distances aux limites

L'augmentation des distances aux limites n'est pas une garantie de bonne intégration des bâtiments. Les implantations transverses et la multiplication des dessertes secondaires fragmentent les jardins et les transforment en espaces de distanciation.



Majoration des distances à la rue

L'augmentation des distances à la rue n'est pas une garantie pour un bon rapport à la rue. La surface libre gagnée risque d'être minéralisée et dédiée au stationnement des voitures.



Intégration de longueurs augmentées

L'augmentation des distances à la rue devrait être utilisée pour l'aménagement d'un seuil — convivial, bien dimensionné et planté — entre l'espace privé de la maison et l'espace partagé de la rue.

Hauteur des constructions

Constructions

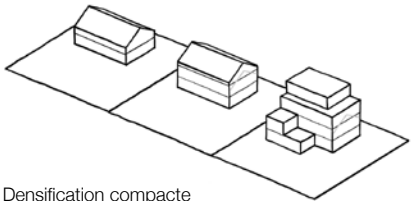
→ Longueur des constructions

Hauteur des constructions

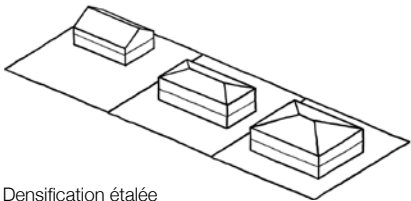
→ Forme des toitures

→ Simultanéité des constructions mitoyennes

→ Potentiel diffus



Densification compacte



Densification étalée

Les quartiers de villas sont caractérisés par des bâtiments à hauteur réduite et des jardins. La densification par surélévation introduit des hauteurs inhabituelles. La densification par étalement menace les jardins.

La préservation et la requalification des espaces ouverts, privés et partagés permettent d'absorber les nouvelles hauteurs et d'intégrer les quartiers de villas dans un processus de densification vertueux et durable.

Problématique

Une hauteur réduite des bâtiments est le signe distinctif des quartiers de villas. La plupart des règlements sur les constructions autorisent l'aménagement d'un ou deux étages plus combles habitables. Les hauteurs sont en général définies pour des constructions avec un toit en pente. La faible hauteur des villas et la forme homogène des toitures devaient favoriser la construction d'un type idéal de maison individuelle et garantir sa bonne intégration dans un ensemble.

Des constructions réalisées avant l'application des règlements sur les constructions (la première loi sur l'aménagement du territoire date de la fin des années 1970) ont parfois une hauteur de plusieurs mètres supérieure à celle admise ultérieurement. Ces exemples montrent que la bonne intégration n'est pas nécessairement la conséquence de hauteurs réduites, mais plutôt du développement de la végétation, notamment des arbres et leur canopée.

Menaces

La hauteur des bâtiments détermine le type de densification : par augmentation de l'emprise au sol et étalement ou par une emprise compacte au sol et surélévation.

Les hauteurs maximales définies dans les règlements sur les constructions ne favorisent pas la densification par surélévation. En même temps, l'aménagement d'une nouvelle habitation dans une extension latérale n'est pas autorisé : la plupart des règlements sur les constructions interdisent la construction non simultanée d'habitations mitoyennes.

Ces freins favorisent des opérations de démolition-remplacement avec augmentation de l'emprise au sol. Cependant, une hauteur réglementaire augmentée ne garantit pas une densification compacte sans limitation de l'occupation du sol.

Risques

Frein à la densification par surélévation	→ Forme des toitures, p. 44
Multiplication des bâtiments	
Multiplication des opérations de démolition-remplacement	
Rupture avec le tissu bâti existant	→ Implantation des constructions, p. 28
Fragmentation des jardins	→ Végétation, p. 34
Diminution de la surface de pleine terre	→ Continuités de verdure, p. 30
Accentuation du caractère minéral	→ Traitement des surfaces, p. 36

Évolution souhaitable

L'augmentation des hauteurs favoriserait une densification plus compacte. La densification en hauteur permettrait de préserver les espaces de pleine terre et de planter des arbres majeurs. Inversement, les arbres aideraient à la bonne intégration des nouvelles hauteurs.

L'augmentation des hauteurs représente une menace pour la vue sur le paysage. Cette perte pourrait être compensée par l'aménagement d'une habitation de qualité dans le nouvel étage de combles ou d'attique.

La possibilité de surélever les villas existantes pour aménager un étage habitable supplémentaire faciliterait la transformation du bâti existant et sa subdivision en habitations superposées. Une stratégie de densification qui combine construction d'annexes et surélévation permet de valoriser les réserves à bâtir diffuses tout en créant des espaces extérieurs attractifs par l'aménagement de toits-terrasses.

De nombreuses villas ont une implantation dans le terrain qui les empêche de valoriser la hauteur maximale autorisée pour aménager, par exemple, des combles habitables. Le remplacement de la hauteur maximale abstraite par un nombre maximum d'étages habitables (avec définition de la hauteur d'étage) pourrait aussi favoriser la densification compacte. On pourrait également réfléchir à abandonner une définition quantitative de la hauteur maximale pour la remplacer par une définition qualitative en fonction du contexte bâti, végétal ou topographique.

Opportunités

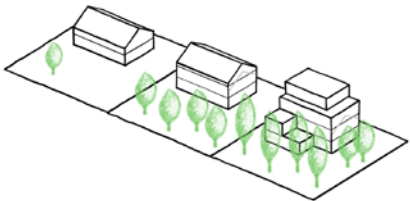
Favoriser une densification compacte	→ Implantation des constructions, p. 28
Intégrer visuellement des volumes plus importants	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Préserver la surface de pleine terre	→ Canopée, p. 20
Préserver la continuité des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Compenser la perte de la vue sur le paysage	
Favoriser la surélévation des bâtiments existants	
Valoriser les réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48
Augmenter l'offre de logements	→ Nombre d'habitations, p. 62
Diversifier l'offre de logements	→ Types d'habitation, p. 64

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Avantager l'aménagement d'habitations supplémentaires par surélévation	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Assouplir les limitations de hauteur pour l'aménagement d'habitations supplémentaires	
Remplacer la hauteur maximale en mètres par le nombre d'étages admis	
Introduire un indice d'occupation du sol (IOS)	
Introduire un indice de pleine terre	

→ Approche photographique

Note La Direction générale du territoire et logement (DGTL) du canton de Vaud rappelle que, lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du PDCn et aux densités minimales préconisées. Les densités existantes peuvent toutefois être maintenues. Dans ce cas, une justification doit démontrer que les nouvelles règles (implantation, alignement, limites, distances, etc) n'augmentent en rien les capacités de construction de la zone.



Végétation

La densification compacte préserve la pleine terre et permet la plantation d'arbres.

Énergie grise et CO₂

La densification compacte par surélévation des maisons existantes plutôt que par démolition-remplacement est une solution vertueuse du point de vue écologique et énergétique : elle permet de réduire la consommation d'énergies grise et de fonctionnement, les émissions de CO₂ ainsi que la production de déchets.

L'indice d'occupation du sol (IOS)

l'IOS favorise la construction/densification compacte : la valorisation du total des droits à bâtir disponible est corrélée à l'optimisation de la hauteur. Sans limitation de l'occupation du sol, l'augmentation de la hauteur autorisée n'empêche pas la valorisation des droits à bâtir par étalement.

Vision 2



→ Une rue à vivre, p. 52

Forme des toitures

Constructions

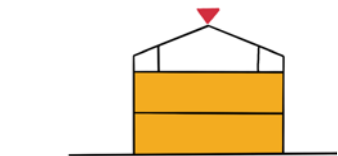
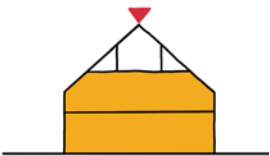
→ Longueur des constructions

→ Hauteur des constructions

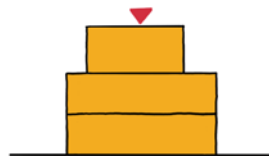
Forme des toitures

→ Simultanéité des constructions mitoyennes

→ Potentiel diffus



L'inclinaison des pans de toiture a un impact sur la surface utile. Des pans peu inclinés permettent de réaliser — sur des dimensions au sol identiques — une surface utile plus grande que des pans fortement inclinés (RLATC Art. 27 Hauteur des locaux).



À hauteur et surface au sol égales, un bâtiment à toit plat comptabilise une surface utile plus grande qu'un bâtiment avec un toit incliné.

Problématique

La plupart des règlements imposent des toitures à deux pans, parfois également l'orientation du faîte. La latitude laissée dans le choix des pentes et des formes secondaires (noues, faîte croisé, etc.) crée un paysage de toitures très hétérogène. Les lucarnes et tabatières, dont le nombre, la forme et les dimensions sont en général définis avec précision, ne permettent pas d'apporter le calme ou de garantir l'esthétique que les concepteurs des règlements avaient probablement imaginée. La possibilité de l'individualisation et de la différenciation est une des qualités recherchées dans l'habitation individuelle. L'enjeu de la densification des quartiers de villas est de réussir l'intégration de cette spécificité dans un ensemble cohérent.

Les toits plats sont souvent interdits, notamment pour des raisons esthétiques. Il est pourtant possible que des attiques à toit plat participent à la simplification du paysage des toitures, tout en favorisant l'aménagement de surfaces habitables supplémentaires.

Menaces

Dans le contexte de la densification, les règlements sur les toitures ne permettent pas de garantir la cohérence du développement. Lorsque les règlements produisent une limitation de la surface habitable au niveau des toitures, elles favorisent une augmentation de l'emprise au sol des bâtiments. Par exemple, ne pas autoriser l'ouverture dans la toiture d'une unique grande lucarne peut empêcher la création d'un logement supplémentaire attractif par la valorisation des réserves à bâtir diffuses. Les restrictions risquent de favoriser le remplacement des villas par des bâtiments plus imposants sans pour autant garantir leur bonne intégration.

Risques

Augmentation de l'hétérogénéité	
Frein à la densification par surélévation	
Sous-occupation des bâtiments	→ Nombre d'habitations, p. 62
Offre uniforme d'habitations	→ Types d'habitation, p. 64
Diminution de la surface de pleine terre	→ Hauteur des constructions, p. 42
Multiplication des opérations de démolition-remplacement	

Évolution souhaitable

L'aménagement d'habitations au niveau des toitures devrait être encouragé pour favoriser la densification compacte, la transformation des bâtiments existants et la valorisation de réserves à bâtir diffuses.

La possibilité de créer des logements de qualité dans les combles et les attiques permet de rétablir, pour un logement par bâtiment au moins, des relations visuelles avec le paysage qui ont été perdues par la densification du quartier.

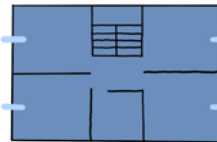
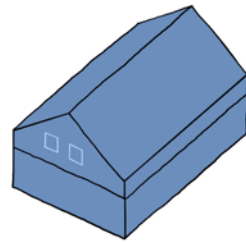
Les règles sur les lucarnes devraient être assouplies pour permettre d'aménager des logements supplémentaires dans les toitures et améliorer ainsi la diversité de l'offre d'habitations.

Les toits-terrasses devraient être autorisés au moins sur les annexes et corps de bâtiments secondaires, habités ou non.

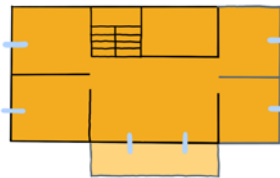
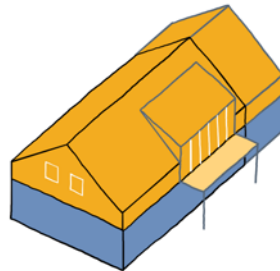
Autoriser les attiques à toit plat végétalisé, en retrait du volume principal, pourrait contribuer à mettre de l'ordre dans le paysage des toitures. Le volume construit serait occupé de manière plus efficace. Pour les terrains en pente, une vue plongeante sur des surfaces végétalisées est plus agréable qu'une vue sur une surface de tuiles. Les toits plats végétalisés retiennent l'eau et améliorent le confort climatique par évaporation.

L'introduction de toits plats augmenterait dans un premier temps l'hétérogénéité des quartiers. Le calme pourrait s'installer avec le remplacement progressif et des silhouettes plus simples.

L'introduction de toits plats devrait être accompagnée d'un règlement sur les attiques. La construction de cubes sans différenciation du dernier étage devrait être évitée.



Les prescriptions sur les ouvertures dans la toiture assignent aux combles la fonction de chambres à coucher.



La possibilité d'ouvrir des lucarnes généreuses favorise l'extension latérale des villas et l'aménagement d'habitations indépendantes dans les combles.

Opportunités

Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant	
Optimiser l'occupation des bâtiments	→ Nombre d'habitations, p. 62
Utiliser les volumes construits de manière plus efficace	
Diversifier l'offre de logements	→ Types d'habitation, p. 64
Augmenter l'offre de logements	→ Nombre d'habitations, p. 62
Compenser la perte de la vue sur le paysage	→ Hauteur des constructions, p. 42
Valoriser les réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48
Préserver la surface de pleine terre	→ Hauteur des constructions, p. 42
Harmoniser la silhouette des quartiers	→ Intégration dans le paysage, p. 16
Intégrer visuellement l'hétérogénéité des bâtiments	→ Intégration dans la pente, p. 18

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Avantager l'aménagement d'habitations supplémentaires dans les toitures	
Assouplir les règles sur les lucarnes et tabatières	
Autoriser les terrasses à toit plat pour les annexes	Vision 3 → Une rue en fête, p. 58
Accepter les toitures plates végétalisées	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Réguler le retrait des attiques	

→ Approche photographique

Simultanéité des constructions mitoyennes

Constructions

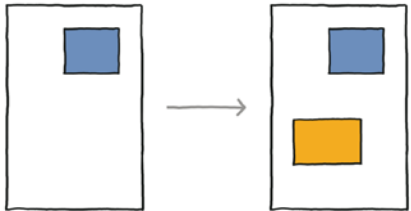
→ Longueur des constructions

→ Hauteur des constructions

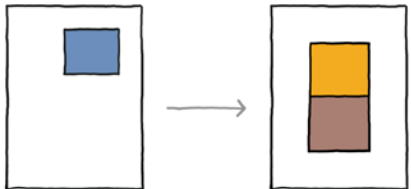
→ Forme des toitures

Simultanéité des constructions mitoyennes

→ Potentiel diffus



L'obligation de la simultanéité des constructions mitoyennes favorise le morcellement des parcelles.



L'obligation de la simultanéité des constructions mitoyennes favorise le remplacement des villas existantes par des jumelles.

Problématique

Dans les zones villas, l'implantation des bâtiments est en général d'ordre non contigu. Les villas jumelles ou mitoyennes et les habitats groupés représentent des exceptions à la règle. La contiguïté est en général complétée par l'obligation de réaliser les habitations simultanément. Cette règle exprime une volonté d'uniformisation des bâtiments pour garantir, à partir des années 1990, le développement de quartiers plus denses.

Menaces

Pour les maisons individuelles existantes, l'obligation de la construction simultanée d'habitations mitoyennes empêche la densification par juxtaposition d'une habitation supplémentaire indépendante.

Lorsque les distances aux limites et entre bâtiments permettent l'implantation d'un bâtiment supplémentaire en ordre non contigu, l'obligation de la simultanéité favorise une implantation de la nouvelle construction en rupture avec le tissu bâti.

Lorsque les distances aux limites et entre bâtiments ne permettent pas l'implantation d'un bâtiment supplémentaire en ordre non contigu, l'obligation de la simultanéité favorise la démolition de la villa existante pour valoriser les droits à bâtir par deux villas jumelles.

Lorsque les réserves à bâtir sont insuffisantes pour réaliser un bâtiment indépendant, l'obligation de la simultanéité des constructions mitoyennes empêche leur valorisation, par exemple par la construction d'une petite annexe indépendante.

Risques

Frein à la densification par transformation

Multiplication des opérations de démolition-remplacement

Multiplication des dessertes secondaires → Rues d'accès, p. 50

Rupture avec le tissu bâti existant → Implantation des constructions, p. 28

Fragmentation des jardins → Continuités de verdure, p. 30

Diminution de la surface de pleine terre → Canopée, p. 20

Perturbation des orientations privilégiées → Orientation des constructions, p. 32

Opposition à la densification

Évolution souhaitable

La règle de la simultanéité ne devrait pas s'appliquer aux bâtiments existants lorsque le projet d'une habitation supplémentaire mitoyenne s'intègre dans le tissu bâti existant et respecte les orientations des habitations voisines. Compléter le bâti existant par la construction d'habitations mitoyennes renforcerait le tissu bâti existant.

Opportunités

Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant

Favoriser une densification compacte → Implantation des constructions, p. 28

Diversifier l'offre de logements → Types d'habitation, p. 64

Prioriser les dessertes existantes → Rues d'accès, p. 50

Préserver les orientations → Orientation des constructions, p. 32

Préserver la continuité des jardins → Continuités de verdure, p. 30

Rendre possible une densification en étapes sans perte de qualité des espaces extérieurs → Continuités de verdure, p. 30

Valoriser les réserves à bâtir diffuses → Potentiel diffus, p. 48

Recommandations

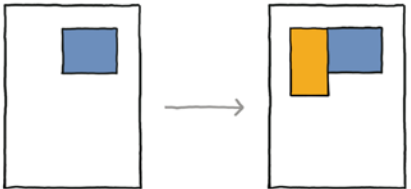
Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler → Mise en œuvre des recommandations, p. 14

Supprimer les clauses de simultanéité

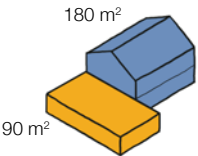
Mettre en place des mesures de protection de la continuité des jardins

Sensibiliser les propriétaires aux vertus de la transformation

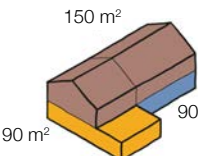
Avantager les opérations qui s'intègrent dans le tissu existant Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52



La possibilité de construire une annexe indépendante mitoyenne permet de diversifier l'offre d'habitations.



Les deux corps de bâtiment fonctionnent de manière indépendante.

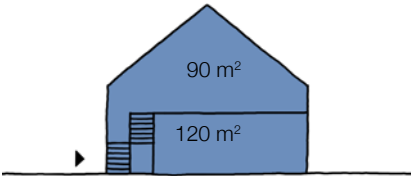


Dans un processus de densification continue, les deux corps de bâtiment peuvent évoluer vers une forme hybride avec des habitations juxtaposées et superposées.

Potentiel diffus

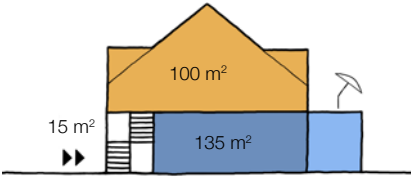
Constructions

- Longueur des constructions
 - Hauteur des constructions
 - Forme des toitures
 - Simultanéité des constructions mitoyennes
- Potentiel diffus



Exemple de valorisation du potentiel diffus

La villa de deux étages dispose d'une réserve à bâtir de 40 m². Cette réserve est insuffisante pour créer une nouvelle habitation. Elle permet néanmoins de compléter les surfaces existantes pour permettre la subdivision de la villa en deux habitations.



L'escalier existant est transformé pour aménager un accès indépendant au logement situé à l'étage.

À l'étage, l'ouverture de lucarnes permet de rendre le volume des combles plus généreux (réserve à bâtir: 10 m²).

Le rez-de-chaussée est complété par une annexe (réserve à bâtir: 30 m²) pour agrandir la salle de bains et aménager une chambre à coucher.

Le toit-terrasse de l'annexe offre un espace extérieur de qualité au logement de l'étage.

Problématique

De nombreuses villas existantes n'utilisent pas tous les droits à bâtir disponibles. La construction d'une villa par des particuliers fut en général motivée par un idéal d'habitation, des besoins spécifiques et limitée par les moyens disponibles. La valorisation maximale des droits à bâtir n'était pas l'objectif. Jusqu'à la fin des années 1980, la surface des parcelles et la taille des villas n'étaient pas corrélées: les parcelles étaient souvent généreuses et les habitations plutôt modestes (par rapport aux standards actuels). Ce n'est qu'après le boom des quartiers de villas que — sous influence de l'augmentation du prix des terrains — la surface des parcelles a été progressivement réduite au minimum nécessaire à la construction d'une habitation familiale.

Menaces

Les réserves diffuses sont nombreuses. Leur potentiel pour la création d'habitations supplémentaires — par la transformation et extension de la villa existante — est largement sous-estimé. Négliger ce potentiel et mettre l'accent sur la valorisation des réserves les plus évidentes ralentit la mise en œuvre de la densification et favorise les opérations de démolition-remplacement plutôt que de stimuler le développement d'une culture de la transformation.

Corréler la densification à la possibilité de réaliser de grandes opérations plutôt qu'à valoriser le potentiel diffus nécessite une augmentation des indices de construction.

Risques

Focalisation sur les grandes réserves	→ Acteurs de la densification, p. 66
Rupture avec le tissu bâti existant	→ Implantation des constructions, p. 28
Offre uniforme d'habitations	→ Types d'habitation, p. 64
Gel des réserves à bâtir diffuses	
Frein à la densification par transformation	
Opposition à la densification	

Évolution souhaitable

Les propriétaires devraient être sensibilisés au potentiel des petites réserves et incités à le valoriser. La densification par valorisation de réserves diffuses permettrait aux propriétaires de devenir/rester les acteurs de la transformation de la maison et du quartier, alors que des réserves trop importantes peuvent motiver la vente et la densification par des professionnels de l'immobilier.

La densification par réorganisation et extension des villas permettrait de développer une culture de la transformation, d'inscrire la densification dans la continuité de l'existant, de préserver ou renforcer ses qualités et de corriger ses défauts. Par exemple, en augmentant le nombre d'habitations, en diversifiant l'offre et en optimisant l'occupation des bâtiments.

Transformer une villa en plusieurs habitations, dont une au moins est sans barrières et adaptée à un ménage à mobilité réduite ou âgé, offre des avantages aux propriétaires et à la commune.

La densification par valorisation des réserves diffuses produit un impact environnemental plus modeste qu'une opération de démolition-remplacement. Elle représente une piste pour accélérer et financer la rénovation énergétique du parc de villas existantes.

Une valorisation des petites réserves ne devrait pas empêcher de futures étapes de densification.

Opportunités

Valoriser les réserves à bâtir diffuses	
Valorisation des réserves par les propriétaires-habitants	→ Acteurs de la densification, p. 66
Encourager la transformation pour diminuer l'impact des chantiers	→ Rues d'accès, p. 50
Assurer une consommation raisonnée des ressources	
Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant	→ Hauteur des constructions, p. 42
Accélérer la mise en œuvre des rénovations énergétiques	
Préserver l'identité des quartiers	
Préserver le tissu bâti	→ Implantation des constructions, p. 28
Diversifier l'offre de logements	→ Types d'habitation, p. 64
Préserver la continuité des jardins	→ Continuités de verdure, p. 30
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Assister les propriétaires pour quantifier leurs réserves à bâtir	
Aider les propriétaires à passer du quantitatif au qualitatif	
Sensibiliser les propriétaires aux vertus de la transformation	
Montrer aux propriétaires l'intérêt de créer une seconde habitation pour financer une rénovation énergétique	

Rues d'accès

Rues

Rues d'accès

- Rapport à la rue
- TIM et stationnement
- Statut juridique des rues

Problématique

La voiture a rendu possible le développement des quartiers de villas. L'accès aux maisons a été conçu et dimensionné pour les voitures, qui étaient alors plus petites et moins nombreuses. Lors de la parcellisation, différentes solutions ont été combinées pour assurer l'accès : rues publiques, couloirs privés, rues en copropriété et droits de passage. Les rues n'ont été conçues que pour le transport individuel motorisé (TIM), sans tenir compte des autres usages et fonctions d'une rue : il n'y a pas de place pour des trottoirs ni pour le vivre ensemble.

Menaces

La densification va d'abord générer une circulation de chantier avant de générer plus de TIM. Les chantiers qui se succèdent sur une longue durée peuvent provoquer des nuisances très importantes. Les capacités de stationnement limitées et une meilleure connexion aux TP vont augmenter le nombre de piétons et le recours à la mobilité douce. Le mélange des modes de déplacement s'annonce plus conflictuel avec des risques augmentés pour les enfants et les personnes âgés. Augmenter la surface dédiée aux voitures n'est pas une bonne idée : favoriser le TIM dans les quartiers en densification risque de détériorer la situation. Le nombre d'habitants va croître, leur diversité également. Aux propriétaires de villas vont s'ajouter des locataires et des propriétaires de logements en propriété par étage ou en copropriété. Le vivre ensemble exigera des espaces de rencontre, des possibilités d'appropriation et d'identification, ainsi que la nécessité de mutualiser certains services. Pour la mobilité douce et les fonctions sociales de la rue, l'absence d'ombre est une menace.

Risques

Augmentation du trafic	→ TIM et stationnement, p. 56
Augmentation du trafic de chantier	
Multiplication des dessertes secondaires	→ Implantation des constructions, p. 28
Augmentation des risques pour les piétons et la mobilité douce	
Perte de qualité de séjour dans la rue	
Conflits d'usage	
Impact négatif sur le vivre ensemble	
Dégradation du confort climatique	→ Végétation, p. 34
Frein à la densification	→ Statut juridique des rues, p. 60

Évolution souhaitable

Un bon fonctionnement de la rue est un préalable indispensable à la densification. Instaurer une zone de rencontre limitée à 20 km/h devrait devenir la règle dans les quartiers de villas. Un concept de circulation et de stationnement devrait permettre de contenir le TIM, modérer la vitesse et réduire les risques associés aux manœuvres. Les rues devraient évoluer vers des espaces collectifs partagés qui favorisent la mobilité douce, l'appropriation par des usagers de tout âge, les rencontres et la mutualisation de services (poubelles, car sharing, places de jeux, etc.) D'un espace hostile, elle doit devenir un espace qui donne envie de se l'approprier. Une attention particulière devrait être portée à l'ombre et au confort climatique de la rue. Sans planter d'arbres, ces nouveaux usages ne seront pas possibles en été. La désimperméabilisation de certaines surfaces devrait être envisagée, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et pour modérer la vitesse.

Evolution souhaitable (suite)

L'aménagement de la rue devrait être accompagné d'une redéfinition des limites avec les parcelles attenantes. Le processus de densification va s'étirer sur une période longue. L'impact répété du trafic de chantier sur les rues devrait être pris en compte. L'encouragement à la transformation des bâtiments, par exemple leur extension ou/et surélévation par des éléments préfabriqués, permettrait de réduire la durée et l'impact du trafic de chantier.

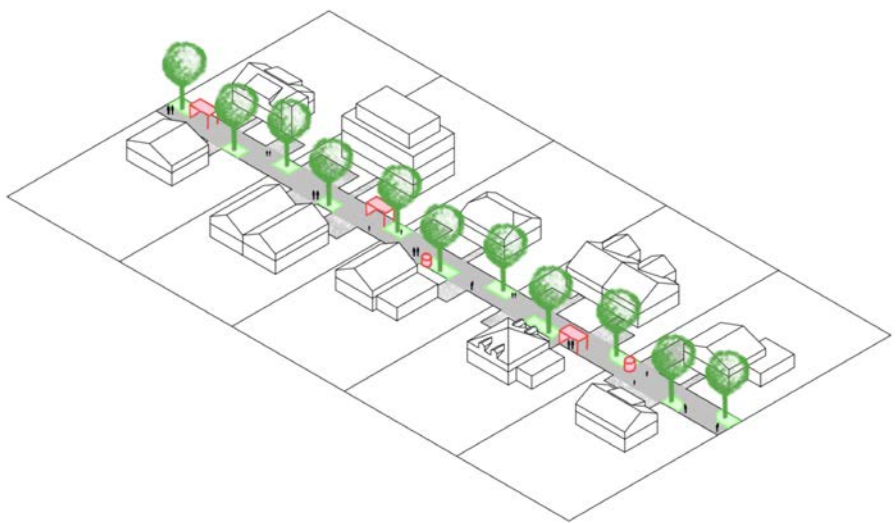
Opportunités

Apaiser le trafic	→ TIM et stationnement, p. 56
Encourager la transformation pour diminuer l'impact des chantiers	→ Potentiel diffus, p. 48
Prioriser les dessertes existantes	→ TIM et stationnement, p. 56
Réduire les risques et favoriser la mobilité douce	
Rendre les espaces ouverts partagés appropriables	
Stimuler le vivre ensemble et favoriser les rencontres	
Préserver l'identité des quartiers	
Requalifier la rue	→ Rapport à la rue, p. 54
Redéfinir les limites de la rue	→ Rapport à la rue, p. 54
Faire de l'ombre	→ Végétation, p. 34
Améliorer le confort climatique	→ Traitement des surfaces, p. 36
Mutualiser les services	
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Établir un concept de circulation et de stationnement	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Passer à des zones de rencontre 20 km/h	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Accompagner vers la mutualisation de services	Vision 3 → Une rue en fête, p. 58
Inscrire des servitudes d'usage public pour services partagés	
Offrir des contreparties aux propriétaires qui jouent le jeu	
Planter des arbres le long des rues	
Avantager la densification par transformation	
Réguler le trafic de chantier	

→ Approche photographique



Vision 1



→ Une rue pour se promener, p. 24

Vision 2



→ Une rue à vivre, p. 52

Vision 3



→ Une rue en fête, p. 58

La requalification de la rue est un préalable à la densification. Il ne s'agit pas de désencombrer la rue pour garantir un meilleur flux du TIM, mais de la réaménager pour augmenter la qualité de passage et de séjour dans la rue de tous les usagers et habitants.

Dans un quartier dense, la qualité de l'espace ouvert partagé est déterminante pour la qualité du vivre ensemble. Elle dépend du dimensionnement *juste* de la rue (ni trop large, ni trop étroite), de la place réservée aux différents usagers et usages, des possibilités d'appropriation et de rencontre, de la matérialisation et de la végétalisation.

Vision 2

Une rue à vivre

La desserte assure la circulation, elle est peu propice au vivre ensemble.

Densifier sans améliorer la rue est une impasse : circulation augmentée, conflits d'usage plus marqués, surfaces goudronnées en progression.

La requalification des dessertes débute avec la désimperméabilisation des sols. Les eaux de pluie s'infiltrent. La forme de la rue se précise, sa largeur diminue et le trafic s'apaise. La végétation forme des seuils entre la rue et les maisons.

La plantation d'arbres améliore le confort climatique. Les oiseaux y nichent et l'ambiance sonore change. La rue ombragée suscite de nouveaux usages.

Des équipements publics et des services communs y trouvent leur place : du mobilier, une fontaine, des places de stationnement pour les vélos électriques...

La rue accueille les habitants, elle invite à la mobilité douce, la rencontre et le vivre ensemble sont favorisés. La MétamorphHouse de la rue est au cœur d'une densification de qualité.

- Intégration dans le paysage, p. 16
- Canopée, p. 20
- Franges, p. 22
- Végétation, p. 34
- Traitement des surfaces, p. 36
- Hauteur des constructions, p. 42
- Forme des toitures, p. 44
- Rues d'accès, p. 50
- Rapport à la rue, p. 54
- TIM et stationnement, p. 56

Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24

Vision 3 → Une rue en fête, p. 58

Illustration animée
metamorphouse.ch/quartier/vision-2



Photographies originales : Gabrielle Bessival. Montage de deux images.



Rapport à la rue

Rues

- Rues d'accès
- Rapport à la rue**
- TIM et stationnement
- Statut juridique des rues



Photographies : Gabrielle Bossenval



Problématique

Les villas originelles étaient en général entourées d’une haie qui clôturait la parcelle. Cette haie était interrompue par un portail d’accès piéton et un accès voiture délimité. L’espace entre la rue et la façade d’entrée était constitué d’une séquence de seuils et planté de quelques massifs et arbres. Le passage du public au privé se faisait de manière progressive et cet espace servait aussi à l’individualisation et aux repères. Il ne subsiste que peu de villas qui préservent cette organisation. La croissance du nombre de véhicules, ainsi que les exigences accrues de stationnement et de manœuvres, ont détruit ces aménagements. Le jardin d’entrée s’est transformé en une place d’entrée consacrée indistinctement au cheminement d’accès, aux manœuvres et au stationnement. Le parcours de la rue à la maison emprunte une large surface goudronnée. L’espace rue se dilate en une surface indistincte et anonyme. Pour les plus grandes parcelles, qui peuvent accueillir la surface de stationnement et de manœuvre à l’intérieur de leurs limites, la tendance est parfois inversée. On se barricade contre la rue et les haies deviennent de plus en plus opaques. Dans ce cas, la rue peut subir un effet tunnel.

Menaces

Cette évolution représente une perte de qualité pour les habitants, pour la rue et pour le quartier. Le caractère anonyme trouble les repères et peut rendre difficile l’identification de l’entrée de certaines maisons. La façade d’entrée se confronte directement à l’espace public et la rue devient hostile. En été, ces grandes surfaces goudronnées transforment certaines portions en îlots de chaleur. La croissance du nombre d’habitants consécutive à la densification induira un besoin croissant d’espace collectif, mais aussi une gestion plus subtile des transitions vers le privé. Avec plusieurs habitations par maison, des entrées bien identifiées deviennent indispensables. La mise en place de filtres qui aident à séparer les espaces communs et les espaces privés s’impose. Un rapport à la rue sans qualité ne peut pas assurer un vivre ensemble de qualité.

Risques

Perte de repères	
Perception négative de la rue	
Dégradation du confort climatique	→ Traitement des surfaces, p. 36
Impact négatif sur le vivre ensemble	
Détérioration du rapport à la rue	
Suppression des filtres végétaux	→ Végétation, p. 34
Perte de qualité de séjour dans la rue	

Les villas ne cherchent pas de rapport privilégié à la rue. À l’origine, une série de seuils — minéraux ou végétaux — accompagnait le retrait de la maison individuelle privée de l’espace partagé public. Le dimensionnement précis des entrées et des cheminements a cédé la place à une ouverture béante des parcelles sur rue pour faciliter le stationnement et les manœuvres des voitures. Avec la densification, le rapport des villas à la rue devrait évoluer. Un retour des seuils favoriserait l’appropriation de cet espace de transition par les habitants plus nombreux et leur vivre ensemble.

Évolution souhaitable

Le vivre ensemble et la transition public-privé devraient être les moteurs de la transformation des franges des rues d’accès. Il faudrait d’une part séparer et caractériser les espaces, mais aussi travailler sur des transparences et des connexions (pour éviter l’effet tunnel). La rue d’accès doit être requalifiée et une bonne part du défi consiste à améliorer le rapport entre les parcelles adjacentes et la rue. Le retour de la végétation et des arbres dans cette zone pourrait représenter un axe d’intervention déterminant, avec à la clé une amélioration du confort climatique bienvenue en été. La qualité des transitions n’est pas proportionnelle à la distance entre maison et rue. Dans les cités-jardins, par exemple, des transitions de qualité ont été réalisées sur une profondeur de 2 à 3 mètres. Il faudrait se concentrer sur des transitions de qualité et non sur une distanciation du bâti.

Opportunités

Diminuer la surface consacrée à la voiture	→ TIM et stationnement, p. 56
Mettre en place des filtres végétaux	→ Végétation, p. 34
Requalifier le rapport des bâtiments à la rue	
Redéfinir les limites de la rue	→ Rues d’accès, p. 50
Stimuler le vivre ensemble et favoriser les rencontres	
Introduire de nouvelles fonctions favorisant les relations sociales	
Rendre les espaces ouverts partagés appropriables	
Végétaliser et arboriser les seuils d’entrée	→ Végétation, p. 34
Améliorer le confort climatique	→ Traitement des surfaces, p. 36

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Coordonner la transformation de la rue	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Mettre en œuvre la désimperméabilisation des sols	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Réguler les places de parc et de manœuvre	
Inscrire des servitudes d’usage public pour services partagés	
Offrir des contreparties aux propriétaires qui jouent le jeu	

→ Approche photographique

Vision 1



→ Une rue pour se promener, p. 24

Vision 2



→ Une rue à vivre, p. 52

Vision 3



→ Une rue en fête, p. 58

TIM et stationnement

Rues

- Rues d'accès
- Rapport à la rue
- TIM et stationnement**
- Statut juridique des rues

Problématique

Le trafic individuel motorisé (TIM) progresse dans les quartiers de villas, ainsi que l'espace dédié au stationnement et aux manœuvres. Les véhicules deviennent de plus en plus grands.

Le nombre de places de stationnement à aménager est basé sur les normes VSS (Association suisse des professionnels de la route et des transports). En général, dans les zones villas, deux places par habitation sont demandées. Les règlements définissent le nombre de places à créer comme des minima.

Menaces

Une telle progression du trafic individuel motorisé (TIM) n'a pas été envisagée lors de la parcellisation des quartiers de villas et de la conception des systèmes de desserte. Au fil des ans, la plupart des propriétaires ont réaménagé la surface dédiée aux voitures pour l'augmenter.

En absence de limitation du nombre de places de stationnement autorisées, la densification va produire une augmentation des surfaces dédiées au TIM. Une multiplication du nombre d'habitations par deux risque de produire une multiplication des places de stationnement par trois. La création de dessertes secondaires sera indispensable à cette croissance.

Les quartiers ne peuvent pas absorber cette évolution sans perte massive de surface végétalisée, de pleine terre, de leur attractivité et de la qualité de vie.

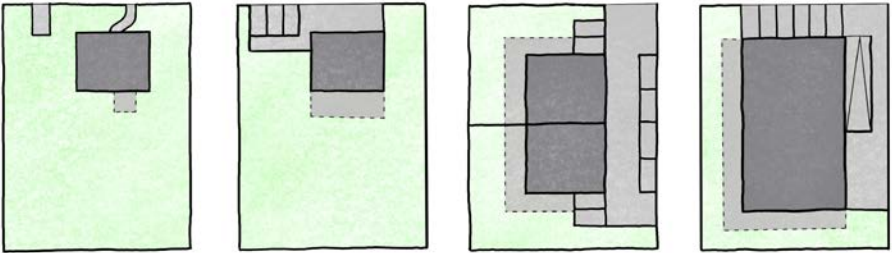
L'aménagement de parkings souterrains ou de garages au rez-de-chaussée des bâtiments n'est pas une solution à généraliser. Les places intérieures sont souvent accompagnées de places extérieures. Parkings souterrains et rampes d'accès diminuent la part de pleine terre et impliquent une démolition du bâti existant. Ces équipements augmentent l'impact des chantiers et renchérissent le prix des constructions.

De plus, l'augmentation du nombre de places de stationnement génère plus de TIM.

Risques

Augmentation du trafic	
Augmentation des surfaces de stationnement et de manœuvre	→ Rues d'accès, p. 50
Multiplication des dessertes secondaires	→ Implantation des constructions, p. 28
Augmentation des surfaces imperméables	→ Traitement des surfaces, p. 36
Diminution de la surface de pleine terre	→ Végétation, p. 34
Perte d'attractivité des quartiers	
Perte de qualité de séjour dans la rue	→ Rues d'accès, p. 50
Dégradation du confort climatique	→ Végétation, p. 34
Augmentation des risques pour les piétons et la mobilité douce	
Gestion des eaux pluviales critique	→ Traitement des surfaces, p. 36

Une multiplication du nombre d'habitations par deux produit une multiplication des places de stationnement et de manœuvre par trois, au détriment des habitants non motorisés, de la mobilité douce, du vivre ensemble, des arbres, du climat, etc.



Évolution souhaitable

La régulation par minima est un échec qui a conduit à un surdimensionnement. On devrait passer à des maxima, en planifiant leur diminution progressive au cours du processus de densification.

Il pourrait être indispensable, par exemple, de passer à terme à une seule place par habitation, les besoins supplémentaires étant satisfaits par des places collectives. Comme le manque de places impacte tous les propriétaires, qu'ils envisagent de créer des habitations supplémentaires ou pas, une intervention à l'échelle de la rue ou du quartier semblerait plus efficace. L'électrification pourrait représenter une opportunité de mettre en commun des abris permettant de charger les vélos électriques ou des bornes de recharge pour les automobiles.

Tous ces efforts devraient permettre de contenir la hausse du TIM dans une part acceptable, malgré la densification, en adéquation avec les objectifs de mobilité régionale.

L'avenir est à une solution mixte avec des places privées réduites, des places mutualisées, des véhicules partagés, une bonne connexion aux transports publics et une mobilité douce favorisée.

La régulation du stationnement à l'intérieur et à l'extérieur des quartiers représente une occasion de désimperméabiliser leur surface et de planter des arbres pour assurer leur ombrage.

Les emplacements utilisés pour du stationnement sauvage pourraient être pérennisés, en accord avec le propriétaire du terrain, et faire partie du pool de places à macaron. Certaines places de parc mutualisées peuvent être utilisées pour diminuer la largeur des rues et fonctionner comme des chicanes.

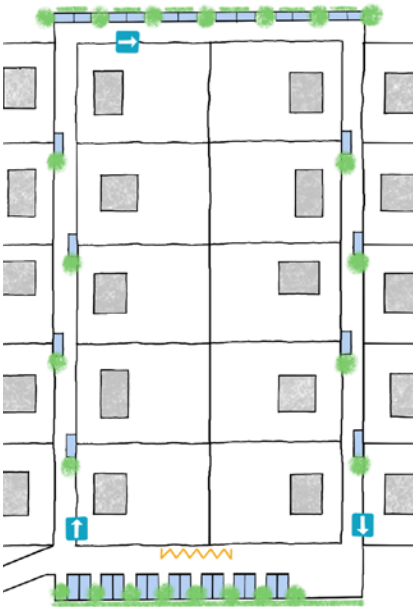
Opportunités

Contenir l'augmentation du trafic	
Apaiser le trafic	
Diminuer la surface consacrée à la voiture	
Gérer les places de parc à l'échelle du quartier	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Réduire le nombre de voitures dans le quartier	
Proposer des places car sharing	
Requalifier la rue	→ Rapport à la rue, p. 54
Mutualiser les services	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Améliorer la transition entre milieux bâti et non bâti	→ Franges, p. 22
Donner de la place aux piétons et à la mobilité douce	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Établir un concept de circulation et de stationnement	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Coordonner la transformation de la rue	Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52
Aménager des places de parc collectives à macaron	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Mettre en œuvre la désimperméabilisation des sols	Vision 3 → Une rue en fête, p. 58
Réguler les places de parc et de manœuvre	
Inscrire des servitudes d'usage public pour services partagés	
Offrir des contreparties aux propriétaires qui jouent le jeu	

→ Approche photographique



Des places de stationnement à macaron à l'extérieur du quartier pourraient être une alternative aux places de parc individuelles devant les habitations. Dans les rues, des places pourraient être mutualisées pour les visiteurs ou réservées au car sharing.



Source: geo.admin.ch

Des places collectives pourraient être installées le long des rues en bordure des quartiers. Intégrées dans une bande arborisée et accompagnées de la plantation de haies, la transition entre le quartier et la campagne pourrait en être améliorée.

Vision 1



→ Une rue pour se promener, p. 24

Vision 3

Une rue en fête

La desserte assure la circulation, elle est peu propice au vivre ensemble.

Densifier sans améliorer la rue est une impasse : circulation augmentée, conflits d'usage plus marqués, surfaces goudronnées en progression.

La requalification des dessertes débute avec la désimperméabilisation des sols. Les eaux de pluie s'infiltrent. La forme de la rue se précise, sa largeur diminue et le trafic s'apaise. La végétation forme des seuils entre la rue et les maisons.

La plantation d'arbres améliore le confort climatique. Les oiseaux y nichent et l'ambiance sonore change. La rue ombragée suscite de nouveaux usages.

Des équipements publics et des services communs y trouvent leur place : du mobilier, un gril de quartier, une gestion collective des déchets...

La rue accueille les habitants, la rencontre et le vivre ensemble sont favorisées. La fête s'y invite. La MétamorphHouse de la rue est au cœur d'une densification de qualité.

- Intégration dans le paysage, p. 16
- Canopée, p. 20
- Franges, p. 22
- Végétation, p. 34
- Traitement des surfaces, p. 36
- Hauteur des constructions, p. 42
- Forme des toitures, p. 44
- Rues d'accès, p. 50
- Rapport à la rue, p. 54
- TIM et stationnement, p. 56

Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24

Vision 2 → Une rue à vivre, p. 52

Illustration animée
metamorphouse.ch/quartier/vision-3



Photographies originales : Gabrielle Bessivel. Montage de deux images.



Statut juridique des rues

Rues

- Rues d'accès
- Rapport à la rue
- TIM et stationnement
- Statut juridique des rues

Problématique

La desserte des parcelles se fait par des rues publiques ou par des rues privées. Les accès privés se répartissent en trois groupes : l'accès par un corridor appartenant au bénéficiaire, l'accès par un droit de passage qui grève un ou plusieurs autres propriétaires, l'accès par une rue en copropriété.

Menaces

La distribution par chemin privé/servitude pourrait complexifier la mise en œuvre de la densification. L'installation d'un chantier desservi par un droit de passage ou à travers d'un corridor d'accès étroit pourrait s'avérer problématique. La densification risque de produire une aggravation des servitudes de passage (utilisation dans un autre but que celui prévu au moment de sa constitution) : plus de véhicules, plus d'usagers, des accès de chantier aux nuisances plus élevées.

La densification provoquera des tensions. On pourrait imaginer une forte opposition aux nouveaux projets, voir un blocage complet.

Avant d'être « densifiable », les parcelles dont l'accès est limité en largeur ou liées à un droit de passage pourraient exiger une concertation entre les propriétaires concernés.

Une fois les opérations réalisées, l'augmentation du nombre d'habitations entraîne celle du transport individuel motorisé (TIM), ce qui pourrait être source de conflits.

Risques

- Complications juridiques
- Frein à la densification
- Conflits de voisinage
- Conflits d'usage
- Opposition à la densification

Évolution souhaitable

Il est dans l'intérêt de tous les propriétaires de trouver un compromis : préserver la qualité de vie tout en densifiant. Le problème partagé pourrait devenir un levier pour la requalification de la rue et la régulation du TIM. La commune pourrait jouer un rôle d'initiatrice et de facilitatrice dans ces domaines.

Il faudrait régler le problème dans une perspective à long terme. Augmenter la qualité de la rue pourrait être considéré comme une sorte de dédommagement pour l'usage accru consenti.

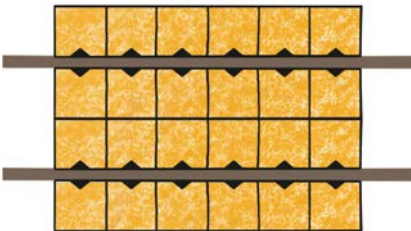
Opportunités

Requalifier la rue	→ Rues d'accès, p. 50
Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant	→ Potentiel diffus, p. 48
Privilégier la préfabrication	→ Potentiel diffus, p. 48
Contenir l'augmentation du trafic	→ TIM et stationnement, p. 56

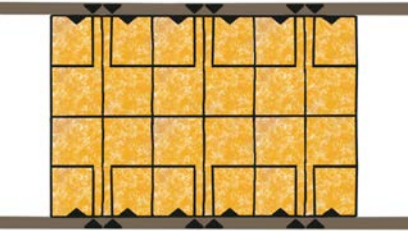
Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Initier la concertation	
Établir un concept de circulation et de stationnement	Vision 1 → Une rue pour se promener, p. 24
Réguler le trafic de chantier	
Coordonner la transformation de la rue	Vision 3 → Une rue en fête, p. 58
Offrir des contreparties aux propriétaires qui jouent le jeu	

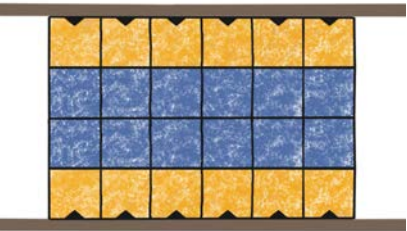
Les dessertes sont publiques. Elles quadrillent le quartier et desservent toutes les parcelles.



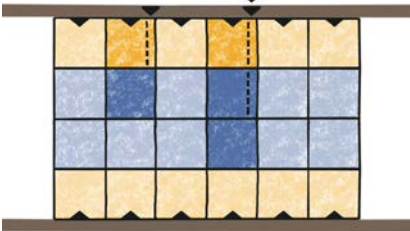
Les parcelles en retrait de la desserte publique y sont reliées par un couloir.



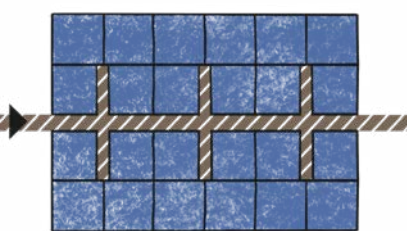
Les dessertes publiques contournent le quartier. Les parcelles situées en retrait en sont coupées.



L'accès aux parcelles au cœur du quartier peut être organisé par des servitudes de passage. Les parcelles sont impliquées dans un système de dépendance, qui augmente avec le retrait par rapport à la desserte publique.



L'accès aux parcelles au cœur du quartier (ou pour des quartiers en entier) peut être organisé par des chemins en propriété privée, en copropriété ou par des servitudes.



Nombre d’habitations

Habitations et habitants

Nombre d’habitations

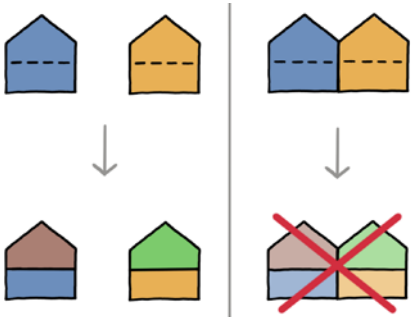
→ Types d’habitation

→ Acteurs de la densification

Règlements

La plupart des communes de Région Morges autorisent deux appartements par bâtiment. Certains règlements ne précisent pas le nombre (Echandens et Morges), d’autres le limitent à une, deux ou trois habitations en fonction de la surface du terrain à bâtir (Lonay, Lully ou Saint-Prex). Il en résulte que sur certaines parcelles seule une habitation par bâtiment est autorisée.

À Lonay, par exemple, deux tiers (238) des parcelles (357) situées en zone d’habitation individuelle ont une surface inférieure à 1200 m². Elles peuvent accueillir au maximum un bâtiment avec un logement au maximum. En conséquence, le potentiel de densification par augmentation du nombre d’habitations est limité au tiers (119) des villas.



Subdivision vs sous-occupation

La sous-occupation menace les villas jumelles ou mitoyennes, qui ont marqué le boom du développement des zones villas dans les années 1980. De nombreux règlements les considèrent comme des habitations juxtaposées formant ensemble un bâtiment. Lorsque le nombre d’habitations par bâtiment est limité à deux, elles ne peuvent pas être subdivisées.

Problématique

Dans les zones villas, le nombre d’habitations par bâtiment est souvent limité et varie entre une et trois habitations. La limitation peut être définie de manière absolue ou en fonction de la surface des parcelles, sans toutefois dépasser un maximum de trois par bâtiment. Le nombre limité de logements devait distinguer l’habitation individuelle (dans une maison avec jardin) de l’habitat collectif (dans un immeuble).

La densité bâtie peut augmenter avec ou sans augmentation du nombre d’habitations. Lorsque le nombre autorisé est atteint, la valorisation des droits à bâtir peut se faire de deux manières: 1) *sans* augmentation du nombre d’habitations par agrandissement des logements existants ou par remplacement du bâtiment existant par une construction plus grande ou 2) *avec* augmentation du nombre d’habitations par la construction de bâtiments supplémentaires. Il est aussi possible que le nombre d’habitations diminue lors d’une valorisation de droits à bâtir.

Menaces

L’augmentation du nombre d’habitations par multiplication et étalement de bâtiments menace la cohérence du tissu bâti existant et réduit les surfaces de pleine terre nécessaire à une densification souhaitable.

En général, les villas sont conçues pour des ménages avec enfants. Lorsque les enfants devenus adultes quittent le foyer familial, les parents habitent seuls dans une maison qui n’est adaptée ni pour un petit ménage ni pour vieillir chez soi. En Suisse, plus de la moitié des maisons individuelles est occupée par un petit ménage de un ou deux habitants. Renoncer à la possibilité d’aménager des habitations supplémentaires aux caractéristiques différentes favorise la sous-occupation des villas existantes et provoque un statu quo en matière d’uniformité de l’offre d’habitation.

L’augmentation du nombre d’habitations ne garantit pas à elle seule une occupation optimisée des surfaces bâties. Sans une diversification de l’offre et une augmentation du nombre d’habitants, la densification pourrait produire encore plus de logements sous-occupés.

Risques

Densification du bâti sans augmentation de la densité d’habitants	
Multiplication des bâtiments	
Offre uniforme d’habitations	→ Types d’habitation, p. 64
Augmentation du prix des logements produits	→ Types d’habitation, p. 64
Manque de logements adaptés à l’évolution des ménages	→ Types d’habitation, p. 64

Risques (suite)

Sous-occupation des bâtiments	→ Types d’habitation, p. 64
Sous-occupation des habitations	→ Types d’habitation, p. 64
Frein à la densification	→ Potentiel diffus, p. 48
Frein à la densification par transformation	→ Potentiel diffus, p. 48

Évolution souhaitable

L’objectif de la densification des zones villas est d’augmenter le nombre d’habitations en conservant une occupation du sol la plus faible possible. Une augmentation du nombre d’habitations autorisées par bâtiment est indispensable à la mise en œuvre de la densification. Ce préalable va permettre une diversification de l’offre.

Toutes les villas individuelles, y compris les mitoyennes, devraient pouvoir être réorganisées en plusieurs logements par subdivision et extension des volumes existants.

La transformation devrait être une priorité: elle favoriserait à la fois l’occupation optimisée du parc existant, sa rénovation énergétique ainsi que la valorisation de réserves à bâtir diffuses.

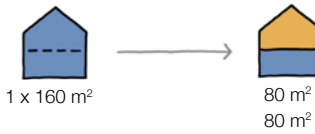
L’augmentation du nombre d’habitations devrait être réalisée par la densification compacte plutôt que par la multiplication de bâtiments, afin de préserver les surfaces non bâties. Accompagner l’augmentation de la densité des habitations et des habitants par une revalorisation des espaces ouverts devrait être une priorité.

Pour être souhaitable, toute consommation supplémentaire de surface à bâtir devrait être accompagnée par la croissance du nombre d’habitants. Contenir la surface construite et habitable par personne est un axe déterminant pour assurer une consommation raisonnée des ressources.

Opportunités

Augmenter le nombre d’habitations avec une densité bâtie peu augmentée	
Augmenter l’offre de logements	
Diversifier l’offre de logements	→ Types d’habitation, p. 64
Favoriser la mixité des habitants	→ Types d’habitation, p. 64
Réduire la surface habitable occupée par habitant	→ Types d’habitation, p. 64
Optimiser l’occupation des bâtiments	→ Types d’habitation, p. 64
Favoriser la transformation et l’extension du bâti existant	→ Potentiel diffus, p. 48
Valoriser les réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48
Accélérer la mise en œuvre de la densification	→ Potentiel diffus, p. 48
Assurer une consommation raisonnée des ressources	→ Potentiel diffus, p. 48

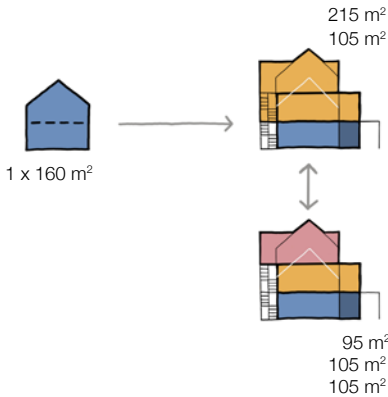
Augmentation du nombre d’habitations par transformation du bâtiment existant.



Dans la plupart des villas, la subdivision sans augmentation du bâti génère de petites habitations.



L’extension et la subdivision de la villa permettent d’aménager deux habitations à la taille et aux caractéristiques différentes.



La possibilité d’une subdivision réversible dans le temps en deux respectivement trois habitations réduit le risque de sous-occupation.

Valorisation de réserves à bâtir **sans** augmentation du nombre d’habitations

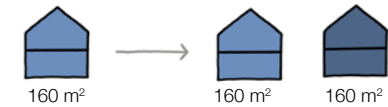


Extension du bâtiment et agrandissement des habitations existantes



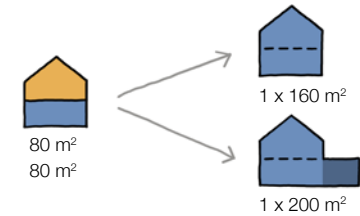
Remplacement du bâtiment existant par une construction aux habitations plus grandes.

Valorisation de réserves à bâtir **avec** augmentation du nombre d’habitations



Construction d’un bâtiment supplémentaire

Diminution du nombre d’habitations



Jusqu’aux années 1960, la construction de maisons à deux logements était courante. Comparées aux standards actuels, ces habitations étaient de taille modeste. En conséquence, au fil des ans, elles ont été réunies en une grande habitation familiale.

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Relever le nombre et les types d’habitations	
Libéraliser le nombre d’habitations autorisé par bâtiment	
Lier le subventionnement de la rénovation énergétique à la création de logements supplémentaires	
Inciter à la création de logements adaptés au grand âge	

Définitions liées à la densité

Indicateurs quantitatifs

Densité bâtie: surfaces et volumes bâtis par zone, quartier, rue ou parcelle.

Densité d’habitations: nombre d’habitations par zone, quartier, rue, parcelle ou bâtiment.

Densité d’habitants, densité d’occupation: nombre d’habitants par zone, quartier, rue, parcelle, bâtiment ou habitation.

Indicateurs qualitatifs

Type, taille ou caractéristiques des logements
Profil, taille ou âge des ménages ou des habitants

Définitions de l’auteure

Types d'habitation

Habitations et habitants

→ Nombre d'habitations

Types d'habitation

→ Acteurs de la densification

Problématique

La générosité des habitations est un signe distinctif des quartiers de villas, même si les surfaces des premières maisons individuelles sont parfois modestes par rapport aux plus récentes.

Les quartiers de villas ont été réalisés dans une période de forte croissance démographique (baby-boom), caractérisée par une augmentation du nombre de ménages avec enfants. C'est pour ce public cible que les quartiers ont été développés. Aujourd'hui, la croissance démographique est accompagnée du vieillissement de la population, de la diminution de la taille des ménages et de leur diversification.

Menaces

La production d'habitations familiales ou de logements de grande surface ne répond pas à l'évolution de la taille et des formes des ménages.

Dans les villas existantes, lorsque les enfants devenus adultes quittent le foyer familial, les parents habitent seuls dans une maison qui n'est ni adaptée pour un petit ménage, ni pour vieillir chez soi. En Suisse, plus de la moitié des maisons individuelles est occupée par un ou deux habitants.

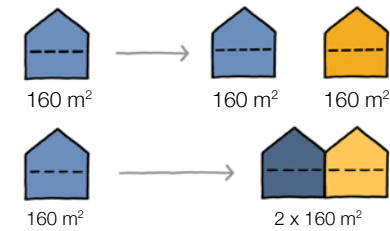
Le vieillissement des propriétaires par cohorte pose également un défi aux collectivités publiques pour le développement des infrastructures, installations et services nécessaires.

La diversification de l'offre existante et la réalisation d'habitations de petite taille ne sont pas les priorités actuelles de la densification. Mettre l'accent sur la production de logements de grande taille, c'est aussi prioriser les grandes réserves et négliger les réserves diffuses. Le corollaire de cette focalisation est la démolition-remplacement.

Risques

Offre uniforme d'habitations	→ Acteurs de la densification, p. 66
Manque de logements adaptés à l'évolution des ménages	
Augmentation du prix des logements produits	
Sous-occupation des habitations	→ Nombre d'habitations, p. 62
Ralentissement de la rotation générationnelle	
Vieillesse des habitants, des bâtiments et du quartier	
Frein à la densification	→ Potentiel diffus, p. 48
Multiplication des bâtiments	→ Implantation des constructions, p. 28
Multiplication des opérations de démolition-remplacement	
Frein à la densification par transformation	

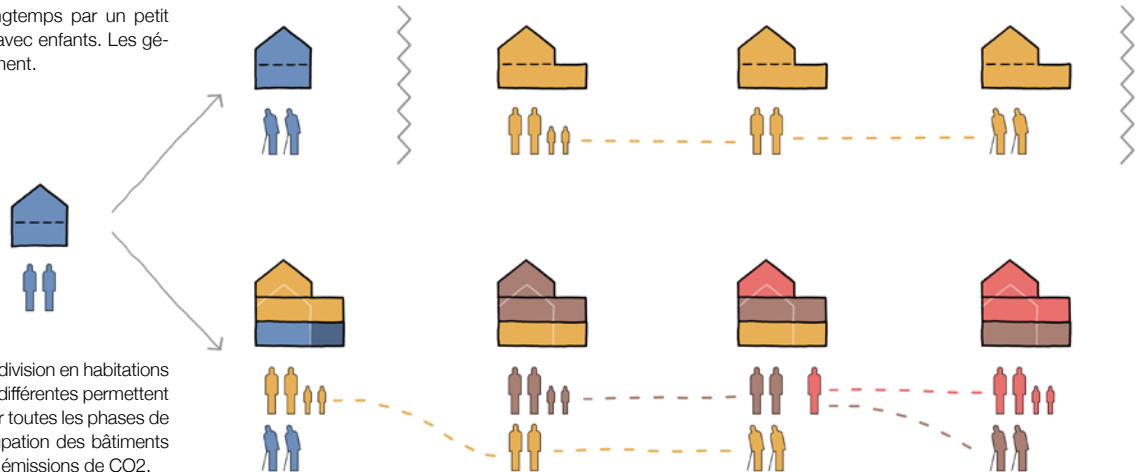
Production d'une offre non diversifiée
Densification par multiplication d'habitations familiales



Densification par multiplication de logements homogènes et de grande taille



La villa est occupée plus longtemps par un petit ménage que par un ménage avec enfants. Les générations se succèdent lentement.



L'extension de la villa et sa subdivision en habitations de taille et de caractéristiques différentes permettent de disposer de logements pour toutes les phases de la vie. L'optimisation de l'occupation des bâtiments permet de contenir/réduire les émissions de CO2.

Évolution souhaitable

La transformation du parc de villas existantes et la construction de nouveaux bâtiments devraient à la fois augmenter et diversifier l'offre d'habitation pour répondre à l'évolution démographique des ménages : augmentation du nombre, diminution de la taille et vieillissement des ménages.

Les projets de densification devraient intégrer les personnes seules, les jeunes couples, les retraités, les familles monoparentales dans leur public cible, afin de permettre aux différentes générations de cohabiter dans les bâtiments plutôt que de s'y succéder. Toute construction et transformation devrait mener à une occupation des bâtiments optimisée — permanente et non cyclique — tout en favorisant le maintien à domicile (ou au moins dans leur quartier) des personnes âgées en perte d'autonomie. Les projets devraient privilégier un programme et une clé de répartition des habitations permettant aux habitants de changer de logement dans leur maison ou dans leur quartier au gré de l'évolution de leur ménage, de leur âge, de leur projet de vie ou de leurs moyens financiers.

La transformation des bâtiments existants en plusieurs logements, par extension et subdivision, devrait être encouragée pour activer les réserves à bâtir diffuses. Leur valorisation systématique, par exemple lors d'une rénovation énergétique de la villa, permettrait d'accélérer la mise en œuvre de la densification (et de la rénovation) et de la production d'une offre de logements multipliée et diversifiée.

Opportunités

Augmenter le nombre d'habitations avec une densité bâtie peu augmentée	→ Acteurs de la densification, p. 66
Diversifier l'offre de logements	→ Acteurs de la densification, p. 66
Favoriser la mixité des habitants	→ Nombre d'habitations, p. 62
Réduire la surface habitable occupée par habitant	
Optimiser l'occupation des bâtiments	
Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant	→ Potentiel diffus, p. 48
Valoriser les réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48
Augmenter l'offre de logements	→ Nombre d'habitations, p. 62
Offrir des habitations à prix varié	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Assister les propriétaires pour quantifier leurs réserves à bâtir	
Aider les propriétaires à passer du quantitatif au qualitatif	
Sensibiliser les propriétaires aux vertus de la transformation	
Montrer aux propriétaires l'intérêt de créer une seconde habitation pour financer une rénovation énergétique	
Inciter à la création de logements adaptés au grand âge	
Inciter à la diversification de l'offre de logements	
Limiter le nombre de logements de type semblable par bâtiment ou par quartier	

Acteurs de la densification

Habitations et habitants

→ Nombre d'habitations

→ Types d'habitation

Acteurs de la densification

Problématique

Les quartiers de villas sont caractérisés par de nombreux propriétaires, qui ont construit pour leur famille et habitent leur maison. La densification pourrait changer le profil des acteurs et avec lui les caractéristiques des quartiers, mais aussi les habitants.

Menaces

La valorisation de réserves à bâtir importantes peut être problématique pour des *petits* propriétaires. Devant l'ampleur de l'opération, le risque est élevé qu'ils 1) diffèrent toute transformation à la génération suivante, y compris la rénovation énergétique ou 2) confient l'opération à des professionnels de l'immobilier.

Plus les droits à bâtir à valoriser sont importants, moins il est probable qu'ils soient utilisés pour la transformation-extension-subdivision du bâti existant. Pour rentabiliser l'investissement (achat du terrain onéreux), les acteurs professionnels privilégient la démolition-remplacement, afin de maximiser l'activation des droits à bâtir. Ces opérations produisent, en général, plusieurs habitations par bâtiment, juxtaposées en villas mitoyennes ou superposées. Elles perpétuent l'uniformité de l'offre en proposant des habitations généreuses, vendues dans une gamme de prix (très) élevés. La diffusion de la copropriété et de la propriété par étage dans les quartiers de villas augmente le nombre de propriétaires et avec lui le nombre d'acteurs à impliquer dans une future étape de transformation. La première vague de densification risque de rendre les suivantes difficiles, voire impossibles.

Risques

Transformation du quartier par des acteurs professionnels de l'immobilier	
Augmentation du nombre de propriétaires	
Complication de la densification future	
Fragmentation ou regroupement parcellaire	→ Implantation des constructions, p. 28
Multiplication des opérations de démolition-remplacement	→ Potentiel diffus, p. 48
Augmentation du prix des logements produits	→ Types d'habitation, p. 64
Offre uniforme d'habitations	→ Types d'habitation, p. 64
Manque de logements adaptés à l'évolution des ménages	→ Types d'habitation, p. 64
Focalisation sur les grandes réserves	→ Potentiel diffus, p. 48
Gel des réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48
Ralentissement de la rotation générationnelle	→ Types d'habitation, p. 64

Évolution souhaitable

Le profil des acteurs de la densification peut avoir un impact sur le type et le prix de logements produits. L'aménagement d'habitations supplémentaires par les propriétaires-habitants peut être motivé par un scénario d'habitation, une situation financière ou familiale très personnelle. Ce contexte singulier pourrait favoriser une offre d'habitations diversifiées et abordables. Contrairement aux investisseurs, les propriétaires-habitants possèdent le bien-fond depuis de nombreuses années et ne sont pas obligés de répercuter sa valeur de marché dans le calcul de la rentabilité et des loyers. L'attachement émotionnel des propriétaires-habitants à leur maison et leur quartier peut favoriser une densification par transformation, extension, surélévation et subdivision de la villa existante. La préservation des jardins pourrait en être une conséquence vertueuse.

Les propriétaires-habitants devraient être sensibilisés aux opportunités que leur offrent la valorisation des réserves à bâtir et la production d'habitations supplémentaires.

Tout projet de densification, qu'il soit réalisé par des propriétaires-habitants ou par des professionnels de l'immobilier, devrait s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent à l'échelle de la rue ou du quartier. La possibilité de réaliser la densification par étapes successives devrait être préservée. L'intégration des projets dans une perspective de densification continue est d'autant plus nécessaire que le nombre de propriétaires augmente.

Opportunités

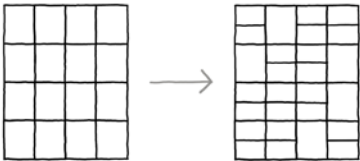
Valorisation des réserves par les propriétaires-habitants	
Valoriser les réserves à bâtir diffuses	→ Potentiel diffus, p. 48
Augmenter le nombre d'habitations avec une densité bâtie peu augmentée	→ Potentiel diffus, p. 48
Diversifier l'offre de logements	→ Types d'habitation, p. 64
Offrir des habitations à prix varié	→ Types d'habitation, p. 64
Optimiser l'occupation des bâtiments	→ Types d'habitation, p. 64
Favoriser la transformation et l'extension du bâti existant	→ Potentiel diffus, p. 48
Rendre possible la densification durablement	

Recommandations

Relever, développer une vision, sensibiliser, réguler	→ Mise en œuvre des recommandations, p. 14
Assister les propriétaires pour quantifier leurs réserves à bâtir	
Aider les propriétaires à passer du quantitatif au qualitatif	
Inciter les propriétaires à valoriser les réserves à bâtir	
Montrer aux propriétaires l'intérêt de créer une seconde habitation pour financer une rénovation énergétique	
Accompagner les propriétaires dans leurs démarches	

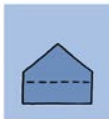
Avantages de la valorisation des réserves à bâtir pour les propriétaires

Pour les propriétaires-habitants, les opportunités de la densification sont nombreuses: financer la rénovation énergétique du bâti existant, générer des revenus, satisfaire les critères bancaires de solvabilité lors du passage à la retraite et de la baisse de revenu consécutive, préparer la succession, par exemple lorsqu'aucun des enfants ne dispose des moyens financiers pour reprendre seul la maison, rester habiter au grand âge sans devoir supporter la charge de l'entretien d'une maison ou d'un jardin trop grands, etc.



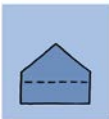
Multiplication du nombre de propriétaires

Le nombre élevé de propriétaires complexifie la mise en œuvre de la densification dans les quartiers de villas. L'augmentation de ce nombre (par la réalisation de copropriétés et la diffusion de PPE) risque de condamner toute densification future.



Démolition-Remplacement

Le financement d'une opération de démolition-remplacement rend souvent nécessaire la vente des logements (en copropriété ou en PPE), surtout lorsque le bien-fonds a du être acheté préalablement.



Extension-Subdivision

La transformation en plusieurs logements par les propriétaires-habitants permet de réaliser des revenus locatifs qui participent au financement des travaux. Le choix des locataires et la flexibilité d'attribution des habitations en fonction des besoins ne sont pas possibles lorsque les logements sont vendus.



L'arborisation joue un rôle important pour l'intégration des quartiers dans le paysage. La canopée favorise la perception d'un ensemble homogène plutôt que de volumes disparates.
→ Intégration dans le paysage, p. 16
→ Canopée, p. 20



L'hétérogénéité des volumes, couleurs, formes de toiture et ouvertures — caractéristique des zones villas — est plus visible dans la pente qu'en terrain plat.
→ Intégration dans la pente, p. 18





Les plantations et le traitement du dénivelé — pente naturelle ou terrassement — ont un grand impact sur la physionomie du quartier.
→ Intégration dans la pente, p. 18



La mise à nu des bâtiments détériore l'intégration dans le paysage.
→ Intégration dans le paysage, p. 16
→ Intégration dans la pente, p. 18
→ Canopée, p. 20





La fragmentation de la canopée révèle les irrégularités volumétriques du quartier.
→ Canopée, p. 20



En l'absence d'une végétation développée, l'impact des couleurs des façades sur la perception du quartier est important.
→ Intégration dans la pente, p. 18
→ Végétation, p. 34

L'homogénéité des formes de toiture ne suffit pas à garantir une intégration harmonieuse dans la campagne.
→ Végétation, p. 34
→ Forme des toitures, p. 44





La présence ou l'absence d'arbres détermine la qualité de l'intégration des villas dans le paysage.
→ Franges, p. 22



La mise à nu des bâtiments favorise la confrontation plutôt que la transition entre milieux bâti et non bâti.
→ Franges, p. 22





La physionomie de la localité est fortement influencée par la végétation des franges, particulièrement à l'entrée dans le quartier.
→ Franges, p. 22



L'impact de l'aménagement individuel des franges sur la physionomie de la localité est négligé.
→ Franges, p. 22





La transition entre milieux bâti et non bâti est particulièrement problématique lorsqu'elle est matérialisée par une rue d'accès à dominante minérale.
→ Franges, p. 22



Une végétation riche a un impact positif sur la qualité de la transition.
→ Franges, p. 22





Les poches de verdure à l'intérieur du tissu bâti sont précieuses. Les plantations le long des franges atténuent l'impact des bâtiments et préservent la qualité de ces « pièces vertes ».

→ Franges, p. 22



Les parcelles de vignes à l'intérieur du tissu bâti sont un élément fort de l'identité paysagère. La mise à nu des bâtiments implantés en amont et en aval du vignoble durcit la confrontation.

→ Franges, p. 22

→ Intégration dans la pente, p. 18





Les échappées physiques ou visuelles connectent les quartiers à leur environnement.
 → Échappées vers le paysage, p. 26





La connexion au paysage est un atout pour les habitants et pour la population en général.
→ Échappées vers le paysage, p. 26



Les percées donnent le sentiment de faire partie du paysage.
→ Échappées vers le paysage, p. 26





La perméabilité des haies et la hauteur réduite des clôtures et murs permettent des vues latérales et créent un effet d'ouverture. La présence de seuils végétaux assure une transition progressive du public au privé.
→ Rapport à la rue, p. 54





Les arbres et les haies constituées d'une multitude d'essences sont d'une grande valeur pour le plaisir visuel, le confort climatique et la biodiversité.
→ Végétation, p. 34





La minéralisation des surfaces progresse. Elle va de pair avec la diminution du confort climatique (îlots de chaleur) et une gestion problématique des eaux de pluie.

→ Traitement des surfaces, p. 36

→ Rapport à la rue, p. 54

→ TIM et stationnement, p. 56





De grands arbres sont un patrimoine exceptionnel. Une gestion à long terme devrait être initiée pour assurer le remplacement progressif des plus anciens et de ceux qui souffrent du changement climatique.
→ Végétation, p. 34
→ Canopée, p. 20





Les sols perméables à l'eau sont vivants, la végétation peut prendre des formes très strictes ou mordre un peu sur la rue.
 → Traitement des surfaces, p. 36
 → Rapport à la rue, p. 54



Les rues d'accès ont besoin d'être restructurées et le trafic apaisé. Des traitements de sol différenciés y contribuent. Sans faire le choix de la perméabilité, le confort climatique de la rue n'est pas amélioré.
 → Traitement des surfaces, p. 36
 → Rues d'accès, p. 50
 → TIM et stationnement, p. 56





Entre la rue et la façade d'entrée, un équilibre doit être trouvé entre ouverture et privacité. Une connexion bien dimensionnée et des seuils végétaux permettent de gérer cette transition progressive.

→ Rapport à la rue, p. 54

→ Végétation, p. 34





Les arbres ont la capacité d'harmoniser visuellement des volumes de hauteur différente.
→ Hauteur des constructions, p. 42



L'arborisation détermine l'intégration des bâtiments.
→ Hauteur des constructions, p. 42
→ Végétation, p. 34





Des filtres végétaux favorisent l'intégration des bâtiments dans le quartier.
→ Rapport à la rue, p. 54
→ Végétation, p. 34



La majoration des distances à la rue ou aux limites pour les constructions de grande longueur n'est pas une garantie de bonne intégration.
→ Longueur des constructions, p. 40

Une orientation partagée des bâtiments préserve la privacité des habitations malgré la proximité.
→ Orientation des constructions, p. 32





L'aménagement de l'espace entre la rue et la maison détermine le caractère de l'interaction entre les habitants et les passants: stimuler les échanges sociaux, observer ou se cacher.
→ Rapport à la rue, p. 54
→ Rues d'accès, p. 50





L'intensification du transport individuel motorisé exige de préciser et de réduire la place accordée au trafic automobile.
→ Rues d'accès, p. 50
→ TIM et stationnement, p. 56



Des murs et haies imperméables protègent l'intimité des jardins, mais annulent les possibilités d'interaction.
→ Rapport à la rue, p. 54





Le développement des quartiers de villas a été rendu possible grâce aux voitures. Leur stationnement est une préoccupation centrale. L'espace qui leur est dédié s'est développé de manière forte et représente aujourd'hui de vastes étendues minérales.

→ [TIM et stationnement](#), p. 56





Les poubelles occupent les seuils entre la rue et les maisons. La transition de l'espace public à l'espace privé est réduite à sa plus simple expression.
→ Rues d'accès, p. 50
→ Rapport à la rue, p. 54



Une gestion collective des déchets est peut-être un premier pas vers l'introduction de nouvelles fonctions partagées : abri vélos, fontaine, banc, car sharing, etc.
→ Rues d'accès, p. 50





Les surfaces dédiées à la voiture dominant l'espace ouvert partagé. La végétation est absente ou réduite au minimum. Le rapport à la rue des bâtiments est très dur. Il rend difficile l'appropriation de l'espace rue par les habitants et ne stimule pas le vivre ensemble.

→ TIM et stationnement, p. 56
→ Végétation, p. 34
→ Rapport à la rue, p. 54



Une grille de référence Densification des zones villas

Métamorphose
Murielle Beyer
Novembre 2024

