

Commune de Vevey

Étude urbanistique du quartier Plan-Dessus

Diagnostic partagé et perspectives d'évolution

Rapport d'étude final



9 mai 2018

1893

1913

1926

1945

1955

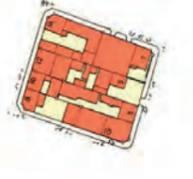
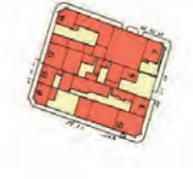
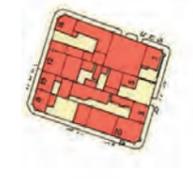
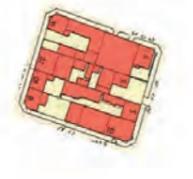
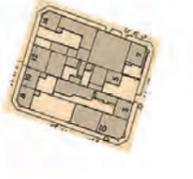
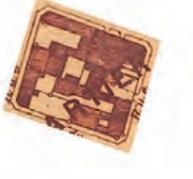
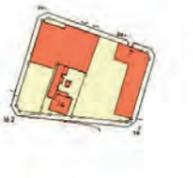
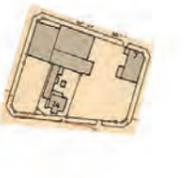
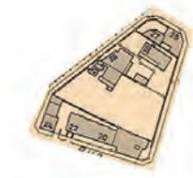
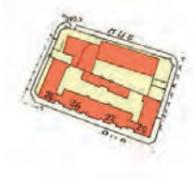
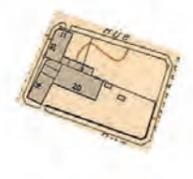
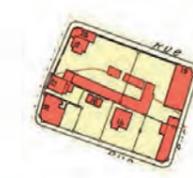
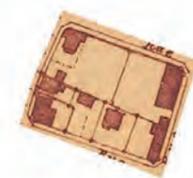
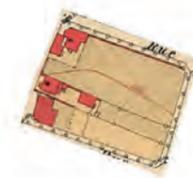
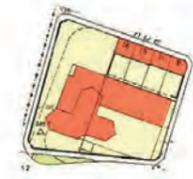
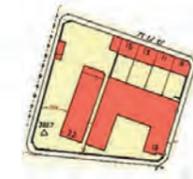
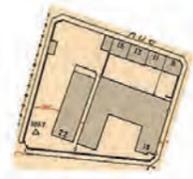
1967

1973

1980

1986

2015



SOMMAIRE

0. INTRODUCTION	05
1. ANALYSE PRÉLIMINAIRE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE	09
2. RESTITUTION DE L'ATELIER PARTICIPATIF	35
3. RECOMMANDATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER	65
4. ANNEXES	79

1893

1913

1926

1945

1955

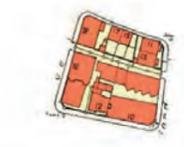
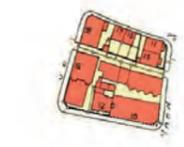
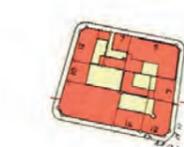
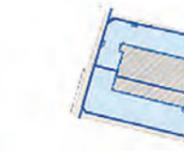
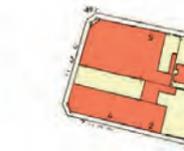
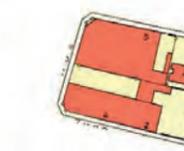
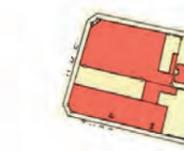
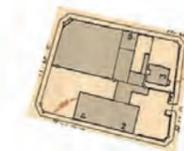
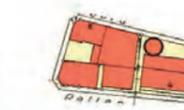
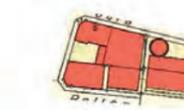
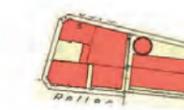
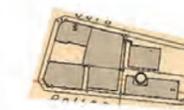
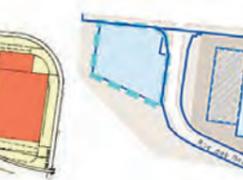
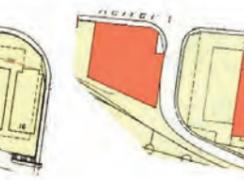
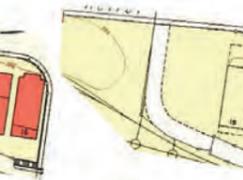
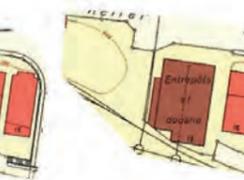
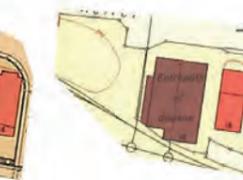
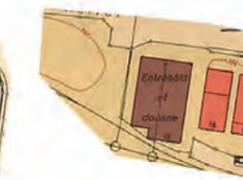
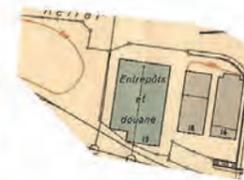
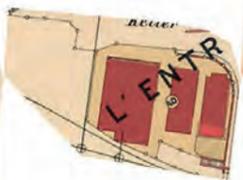
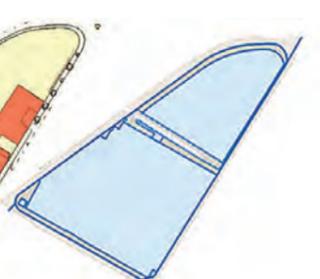
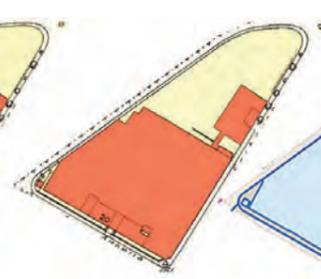
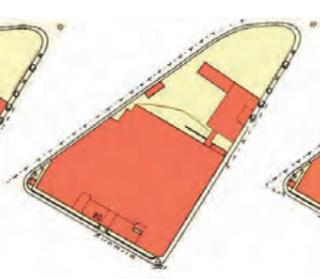
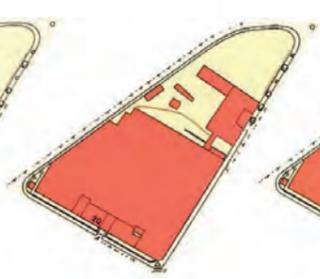
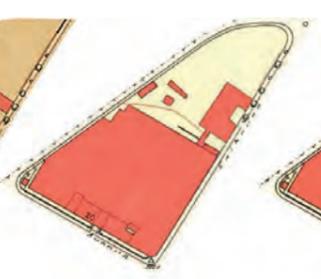
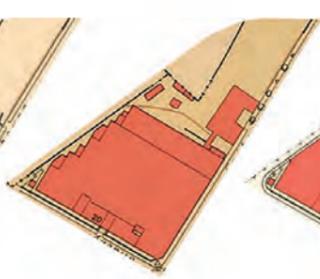
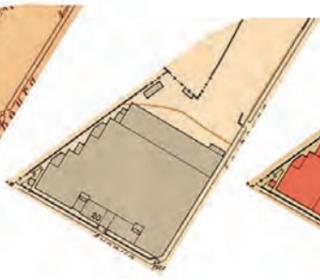
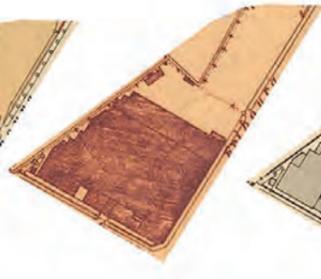
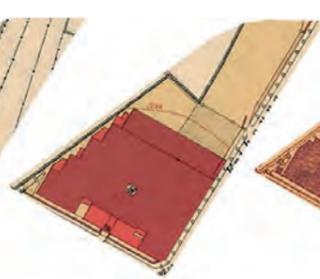
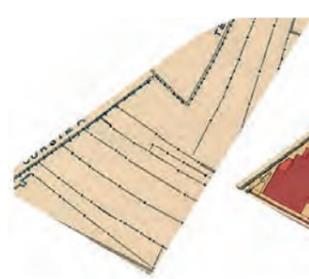
1967

1973

1980

1986

2015



0. INTRODUCTION

0.1 OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

0.2 DÉMARCHE DE TRAVAIL

1. ANALYSE PRÉLIMINAIRE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

2. RESTITUTION DE L'ATELIER PARTICIPATIF

3. RECOMMANDATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

4. ANNEXES

0.1 Objectifs de l'étude

DESCRIPTION ET CONTEXTE

La présente étude d'urbanisme et d'architecture du paysage centrée sur le quartier de Plan-Dessus à Vevey vise l'établissement d'un diagnostic partagé et l'identification des perspectives d'évolution du quartier en termes de qualité urbaine. Dans ce but, elle mêle une expertise technique à une appréciation plus sensible de l'espace réalisée à travers un atelier participatif.

OBJECTIFS

- Assurer la pérennité des qualités existantes en les renforçant avec de nouveaux atouts urbanistiques ;
- Anticiper et accompagner l'évolution spatiale du quartier de Plan-Dessus
- Améliorer la qualité de l'espace public et collectif ainsi que l'articulation avec l'espace bâti

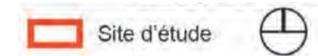
PORTÉE

L'étude servira de base pour la planification future des espaces publics et des îlots du quartier. Les résultats de l'étude permettront également d'alimenter la stratégie urbanistique communale en vue de l'inscription d'une série de nouveaux principes directeurs au sein du plan directeur communal (PDCoM) de la commune de Vevey.

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Situé au Nord-Ouest du territoire communal de Vevey, le quartier de Plan-Dessus est constitué d'une zone d'habitation de forte densité disposant d'un important potentiel de requalification urbaine. Le secteur jouit d'une situation stratégique, avec une proximité intéressante à la gare CFF de Vevey ainsi qu'aux principales centralités communales.

Le tissu bâti du site d'étude se caractérise par une série d'îlots (fermés, semi-ouverts et ouverts) encadrés par un maillage routier orthogonal fortement structuré. Issu d'un passé industriel et ouvrier, le quartier a vécu d'importantes mutations au cours du siècle dernier. Globalement, il possède aujourd'hui un caractère résidentiel vivant, avec un équilibre intéressant entre logement, activités et services. Le tissu bâti est ponctué par une série d'espaces publics de petites dimensions et la place Robin, qui occupe l'un des îlots de la trame urbaine et constitue l'espace public majeur du quartier.



0.2 Démarche de travail



ANALYSE PRÉLIMINAIRE - CONSTATS - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'étude débute par une analyse de la morphogenèse du quartier. Par la suite, une analyse territoriale approfondie est réalisée avec une attention particulière à l'échelle des espaces publics et des îlots.

Cette démarche permet de mieux connaître les caractéristiques spatiales du quartier et de relever les principaux traits urbanistiques du site (structure urbaine, forme des îlots, types d'espaces ouverts, etc.).

Dans un système urbain en trame, il s'agit d'identifier les types d'espaces différents, ainsi que leurs composantes constantes et variables. Cette première étape est alimentée par des données diverses et permet de cerner le caractère d'ensemble ainsi que l'identité urbaine du site d'étude.

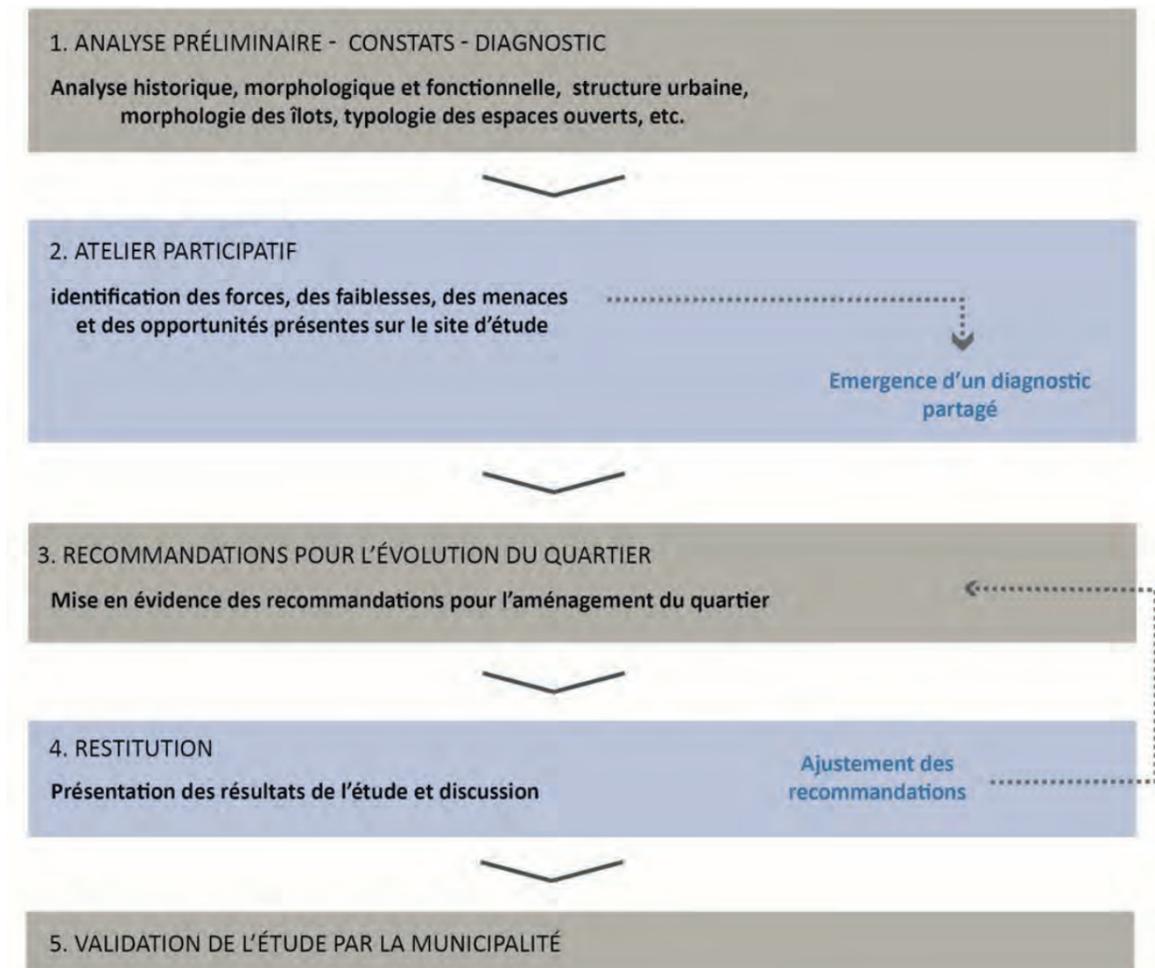
ATELIER PARTICIPATIF

En complément au diagnostic technique et afin de dresser un portrait socio-fonctionnel du quartier basé sur le vécu des habitants, une démarche participative a également été réalisée. Ce travail a permis d'identifier, avec les acteurs directement concernés par l'évolution du quartier de Plan-Dessus, les forces, les faiblesses, les risques ainsi que les opportunités présentes sur le site d'étude.

La démarche participative a permis de confirmer, d'infirmer ou d'ajuster les éléments mis en évidence dans le cadre l'analyse technique réalisée dans la première phase de l'étude. Elle aboutit ainsi à un diagnostic partagé.

RECOMMANDATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

Sur la base du diagnostic partagé, un certain nombre de recommandations pour l'évolution du quartier sont mises en évidence. Elles se focalisent sur les continuités paysagères, le réseau d'espaces publics, l'espace-rue, les îlots et les cœurs îlots.



Légende: démarche de travail

0. INTRODUCTION

1. ANALYSE PRÉLIMINAIRE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

1.1 MORPHOGENÈSE

1.2 ESPACES OUVERTS

1.3 ESPACE-RUE

1.4 ACTIVATION DES FRONTS

1.5 ARBORISATION

1.6 FICHES SECTORIELLES

1.7 CARTES SYNTHÉTIQUES

2. RESTITUTION DE L'ATELIER PARTICIPATIF

3. RECOMMANDATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

4. ANNEXES

1.1 Morphogénèse



ZONE D'INDUSTRIE

Le quartier de « Plan-Dessus » revêt un passé industriel lié aux facteurs suivants :

- Il présente une grande étendue plane .
- Il entretient un rapport historiquement étroit avec la Veveysse (forces motrices) et les chemins de fer.

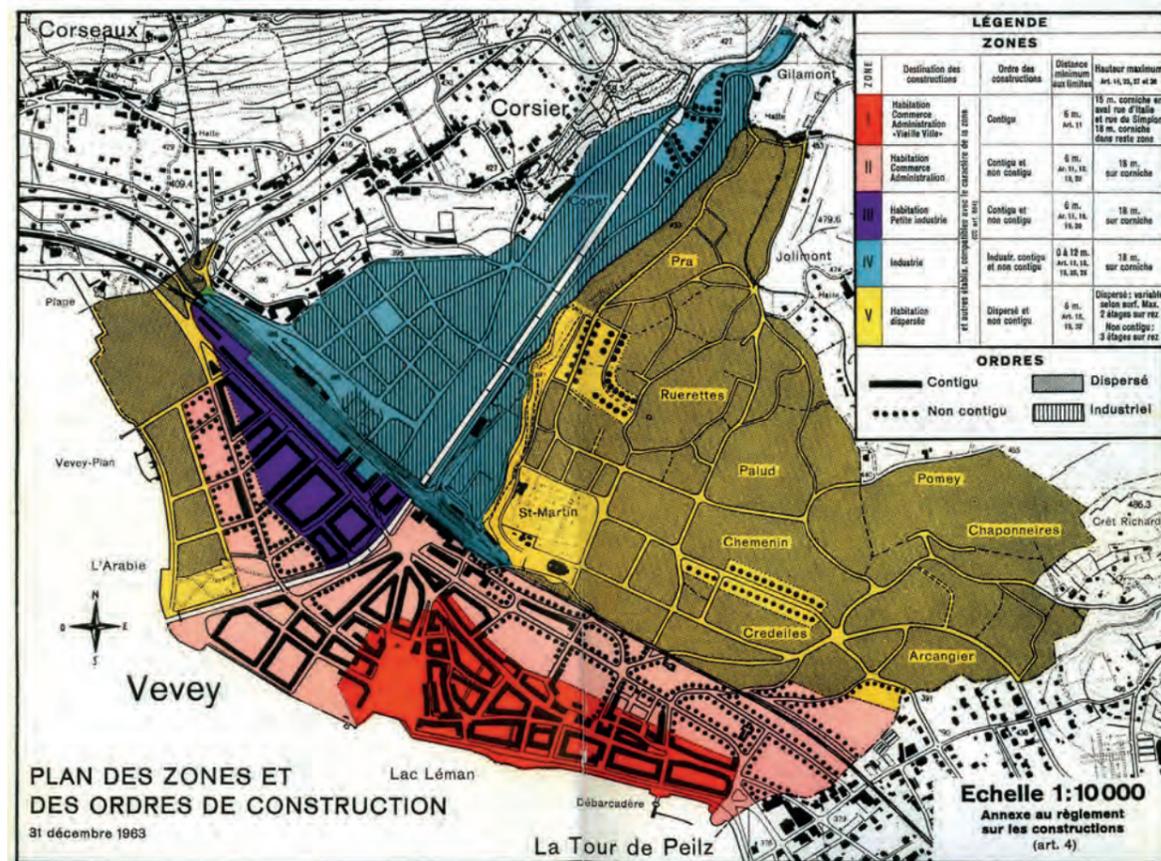
Le Règlement du Plan d'Extension de 1963 (ci-après RPE) le colloque donc en zone « d'industrie ».

PLAN «EN DAMIER»

La planification urbaine du quartier sous forme de damier dès les années 1910 était ambitieuse.

Elle a réussi à maintenir un îlot non-bâti – la place Robin – , prévu dès l'origine.

En revanche, son caractère dirigiste et abstrait n'a pas tenu compte du parcellaire initial, disposé en lanières. L'entrée en vigueur de cette réglementation ne s'est pas accompagnée de mesures foncières adaptées à la situation précédente, ce qui se lit aujourd'hui dans l'arrangement souvent contrasté des volumes bâtis.



Plan d'extension de 1963, source : commune de Vevey

Dès lors, ce secteur va connaître un développement marginalisé, du fait de :

- Son implantation en périphérie, isolée du reste de la Ville par la voie ferrée et la Veveysse.
- Son affectation en zone « industrielle ».
- L'absence de vision claire en matière de police des constructions : « Les bâtiments d'habitation à construire ou à reconstruire dans la partie de la ville réservée à l'ordre industriel sont soumis aux règles des ordres contigu ou non contigu, selon qu'ils se trouvent déjà en fait dans l'un ou l'autre de ces ordres. Dans les terrains non bâtis, la Municipalité fixe l'ordre à appliquer » (Art. 29 RPE).

Ce flou va néanmoins conduire à une variété et une mixité d'affectations remarquable perdurant jusqu'à aujourd'hui.



Superposition de différentes cartes historiques (1883, 1913, 1945, 1980 et 2017), source : geo.admin.ch

1.1 Morphogenèse

ÎLOTS

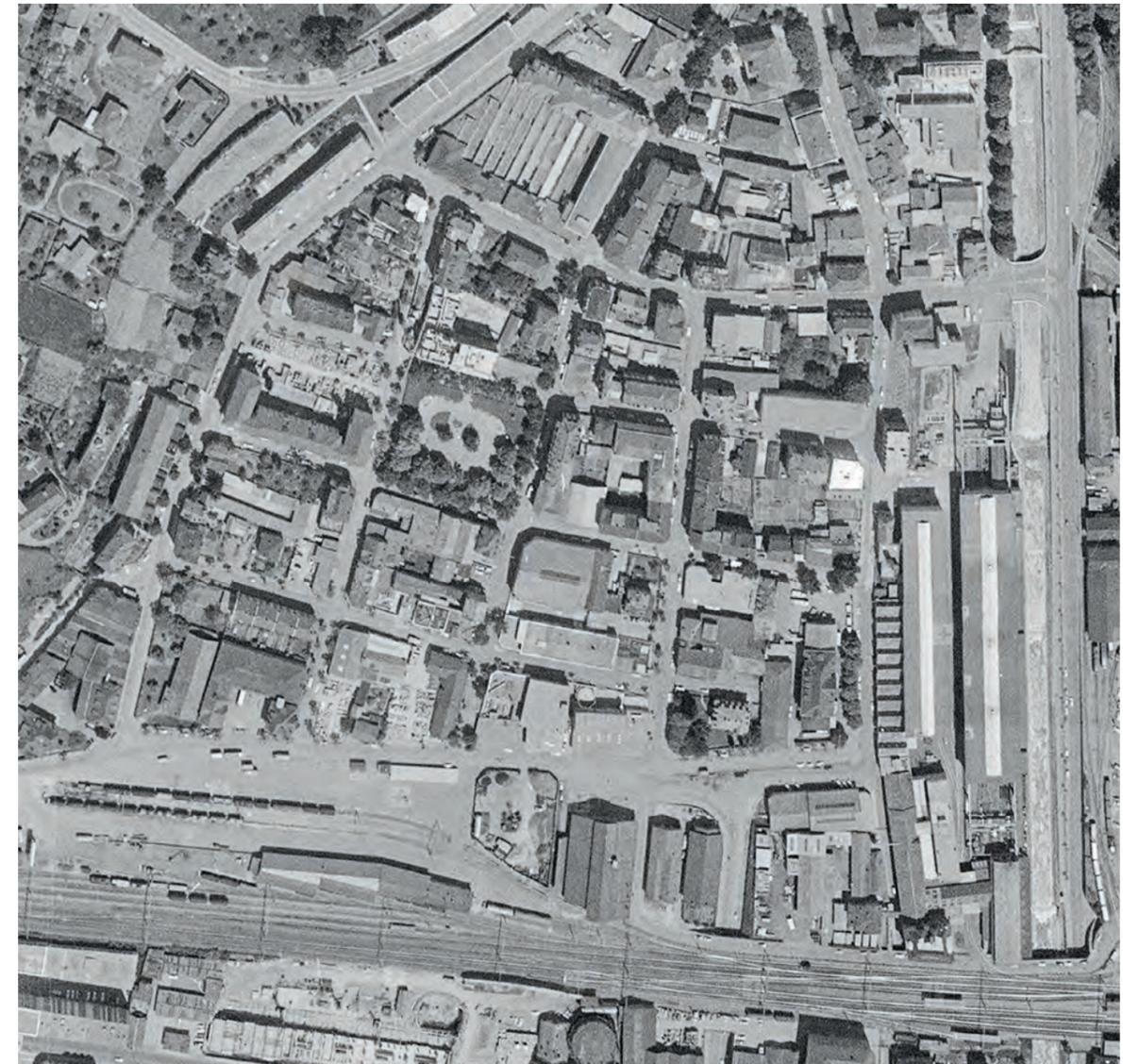
Si elle était sous-jacente à l'origine, la forme urbaine « en îlots » a mis de nombreuses années à se manifester. Le parcellaire inadéquat (parfois bâti antérieurement), la liberté laissée dans les gabarits constructibles conjugués à l'affectation industrielle ont laissé le quartier se construire de manière empirique.

Les années 1960 sont marquées par une forte pression immobilière qui encourage les remaniements fonciers et la collaboration entre propriétaires.

Ce n'est cependant que dans les années 1990 que les premières structures « d'îlots » sont clairement identifiables. Il s'agit donc d'une concrétisation récente à l'échelle de l'histoire du quartier.



Vue aérienne de 1933, source: geo.admin.ch



Vue aérienne de 1969, source: geo.admin.ch

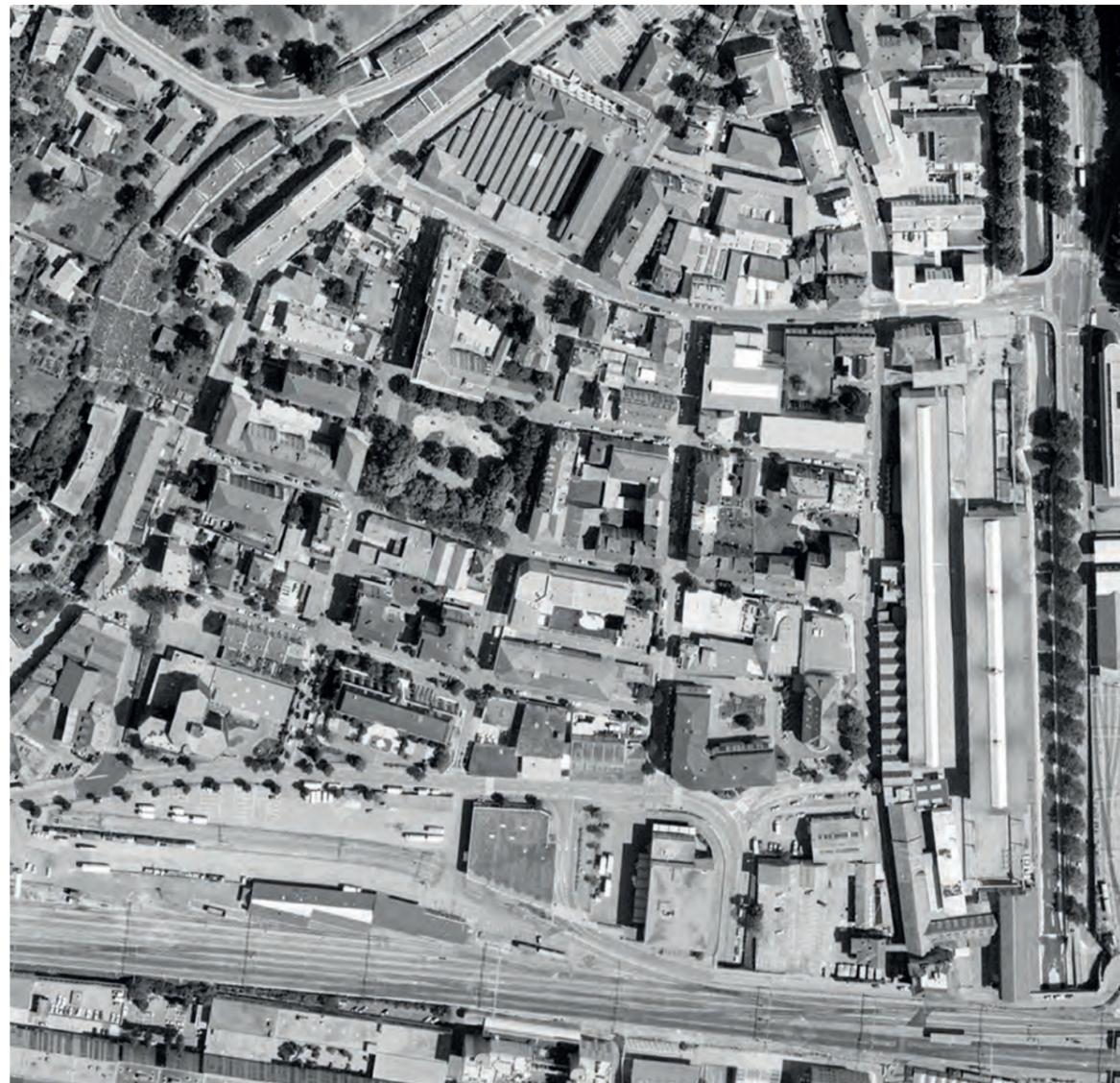
1.1 Morphogenèse

RUES ET PLACE

Bien qu'ayant mis du temps à se concrétiser spatialement, la forme urbaine escomptée de Plan-Dessus a été anticipée par la création d'une trame viaire orthogonale marquée par ses alignements d'arbres. En 1900, un emplacement réservé à une place de quartier est planifié par souci hygiéniste : la place Robin. Le Conseil communal de Vevey vote en 1906 un crédit destiné à financer son aménagement. La réalisation s'achève cette même année.

Contrairement à l'évolution du tissu bâti, la structure arborée du quartier s'est quant à elle fortement affaiblie, pour se transformer en une collection de séquences arborées.

La place Robin affirme quant à elle son rôle, offrant une respiration bienvenue dans ce quartier en mutation.



Vue aérienne de 1998, source: geo.admin.ch



Vue aérienne de 2015, source: geo.admin.ch

1.2 Espaces ouverts



Espace public : la place Robin

Espace public de 3'400m², la place Robin permet la cohabitation d'une multitude d'usages à l'ombre des marronniers et tilleuls. Ses qualités et son caractère polyvalent sont à l'origine de son rôle primordial pour la population. L'addition de ses fonctions peuvent par endroit lui valoir un encombrement significatif de ses franges et un manque de lisibilité. Cette place est contenue par 4 rues circulées qui l'éloignent du tissu bâti environnant. (cf. illustrations espaces ouverts - place Robin, p.15)

Espaces ouverts privés

Les espaces ouverts sur bien-fonds privés présentent des configurations spatiales contrastées entre pièces urbaines selon leur articulation avec le bâti :

- Espace central : 25 %
- Espace périphérique : 15 %
- Espaces interstitiels : 15 %
- Espaces mixtes : 45 %

Bien que souvent plurielles, les vocations de ces espaces conditionnent largement leurs matérialités et ambiances. Deux grandes familles s'esquissent (cf. illustrations espaces ouverts - îlots, p.16).

- vocation de dégagement et plaisance - généralement végétalisés, ces espaces se caractérisent par un gradient d'Est en Ouest, du plus stérile au plus luxuriant (40% des pièces urbaines). Situés en frange d'îlot, ces espaces offrent des ouvertures visuelles appréciées depuis la rue.
- vocation fonctionnelle - espace au caractère plus minéral, en lien avec des aires de circulation et de stationnement (60% des pièces urbaines).

La majorité de ces espaces affiche une fragmentation physique, souvent liée aux délimitations parcellaires ou fonctionnelles.

Places de jeux

Seule, une place de jeux publique existe sur la place Robin. Quelques places de jeux sur bien-fonds privés viennent étayer cette offre de manière peu qualifiée. La plupart des futurs développements intègrent des places de jeux avec le risque de standardisation / banalisation de ces espaces pour des raisons économiques.

Potagers urbains

Bien que très développés par le passé, seuls 4 potagers subsistent dans le quartier, dont 3 se trouvent sur des bien-fonds privés. Une plantation collective a été initiée par la Ville sur la place Robin.

Enjeux

- *Mainiten des aménités de la place Robin*
- *Qualité / continuité des espaces ouverts sur bien-fonds privés et de leur perméabilité physique / visuelle*
- *Possibilité d'appropriation / cohabitation et qualités paysagères*

1.2 Espaces ouverts - place Robin (place du village)



espace vivant et approprié



espace de repos ombragés



équipements sportifs et de jeux multi-âges



espace central polyvalent



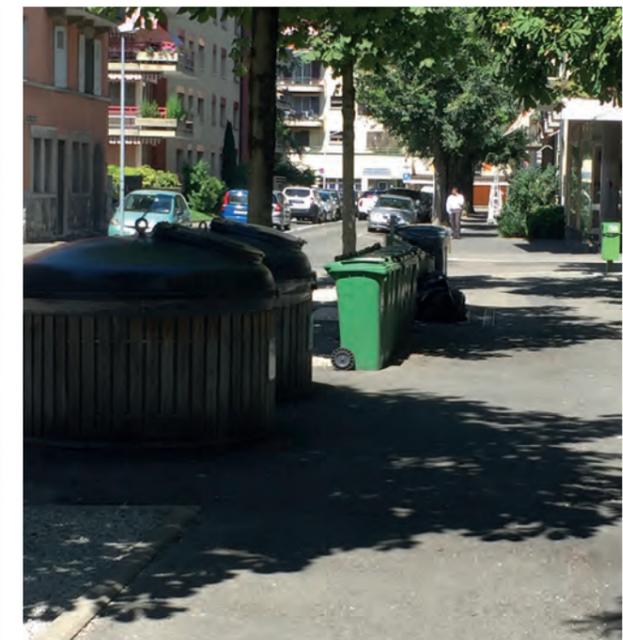
espace cultivé / espace de partage



information et wc



stationnements 2 roues et handicapé



centre de collecte des déchets

1.2 Espaces ouverts - îlots



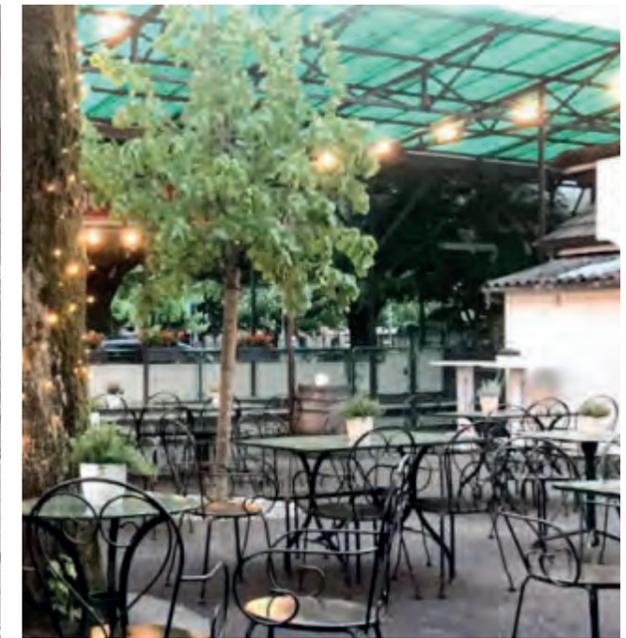
stationnements superposés



aire de circulation



espace multifonctionnel



espace arborisé et approprié



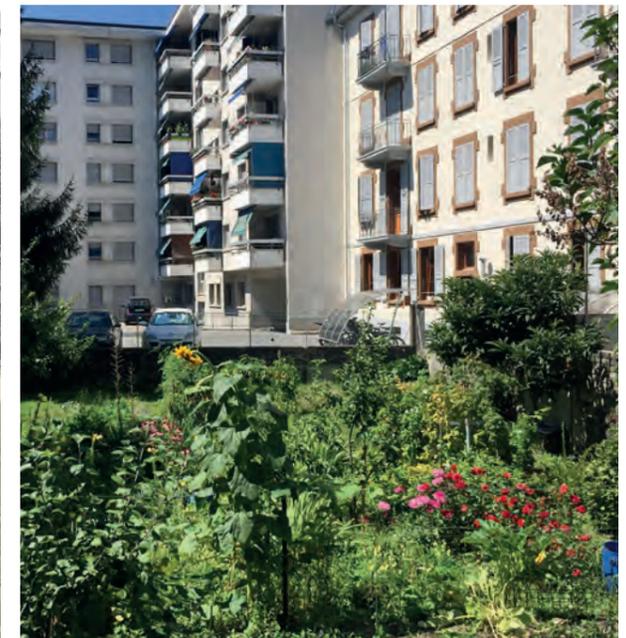
pelouse inaccessible



pelouse et jardins



places de jeux privées



jardin luxuriant

1.3 Espace-rue



Gabarit

Le quartier Plan-Dessus est caractérisé par une trame viaire orthogonale généralement régulière, dont les gabarits de rue sont homogènes, environ 12 m. Ces dimensions contraignent par conséquent fortement les possibilités de réaménagement de ces rues, si l'ensemble des aménités existantes sont à conserver.

Seuls les impasses du quartier des Moulins et la section Sud de la rue des Moulins qui sont plus récentes, présentent des gabarits plus généreux avec environ 18 m.

Sollicitation

Les rues de Plan-Dessus sont soumises à de nombreuses sollicitations, dont l'expression spatiale crée un agrégat fonctionnel et d'agrément, à l'origine d'un fort encombrement des rues pour le piéton. Chaussée, trottoir, stationnement (TIM, vélos), éclairages, poubelles et arborisation (cf. illustrations espace-rue, pp.18-20) cohabitent de manière plus ou moins harmonieuse sur l'ensemble de la trame viaire, avec une prédominance de la dimension fonctionnelle dans une grande partie du quartier. Les aménagements paysagers récents tendent cependant à améliorer le confort d'usage de ces espaces, grâce à la piétonisation de certains tronçons de rue ou une régulation du trafic.

Les opportunités de repos sont concentrées au niveau des 3 espaces publics aménagés : place Robin, promenade des Moulins, espace entre Deux-Gares. Le long des parcours, seuls des éléments informels permettent le repos. (cf. illustrations espace-rue - opportunités de repos, p.21).

Front de rue et relation au bâti

Les fronts de rue du quartier sont principalement bâtis avec ponctuellement des frontages privés à valeur fonctionnelle ou d'agrément, selon la configuration et les besoins.

La légère dénivellation Nord-Sud que connaît le quartier implique à l'échelle du bâtiment des dispositifs architecturaux pour assurer leur intégration. Les choix opérés influencent directement l'identité et l'ambiance des rues, invitant ou non à la flânerie (cf. illustrations espace-rue - relation architecturale, p.22).

Souvent relevés dans le périmètre, la surélévation ou l'abaissement des rez-de-chaussée suggèrent une mise à distance plus ou moins réussie face aux mouvements de la rue.

Des transitions physiques horizontales souvent trop fines pour créer un espace intéressant marquent aussi le paysage des rues de Plan-Dessus, sans pour autant apporter de qualité à l'espace environnant.

Enjeux

- *Équilibre entre éléments fonctionnels et d'agrément*
- *Qualité des relations entre bâti et espace rue*

1.3 Espace-rue - stationnement / encombrement



stationnement latéral simple sur chaussée



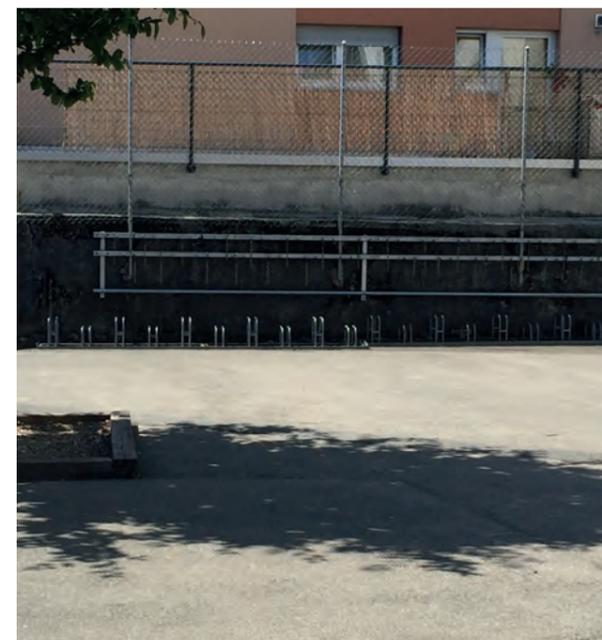
stationnement latéral double à cheval sur trottoir



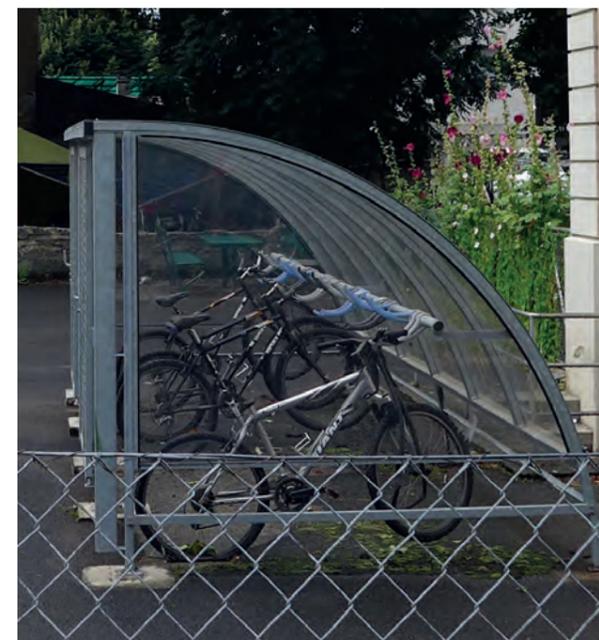
stationnement latéral ponctué d'arbres



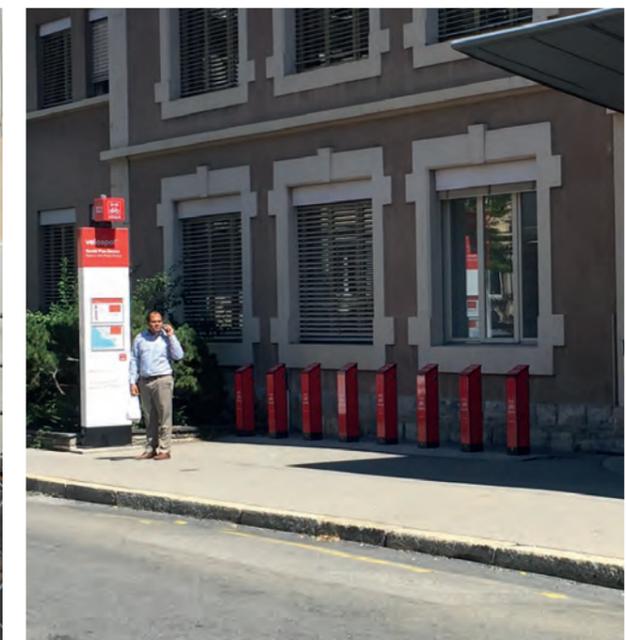
stationnements vélos publics



stationnements vélos école



couverts à vélos



station vélos en libre service

1.3 Espace-rue - éclairage

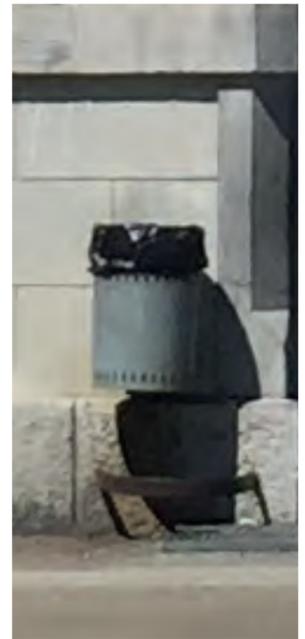


éclairage urbain



éclairage routier

1.3 Espace-rue - collecteur de déchets



poubelles



écopoints

point de collecte privé

1.3 Espace-rue - opportunité de repos



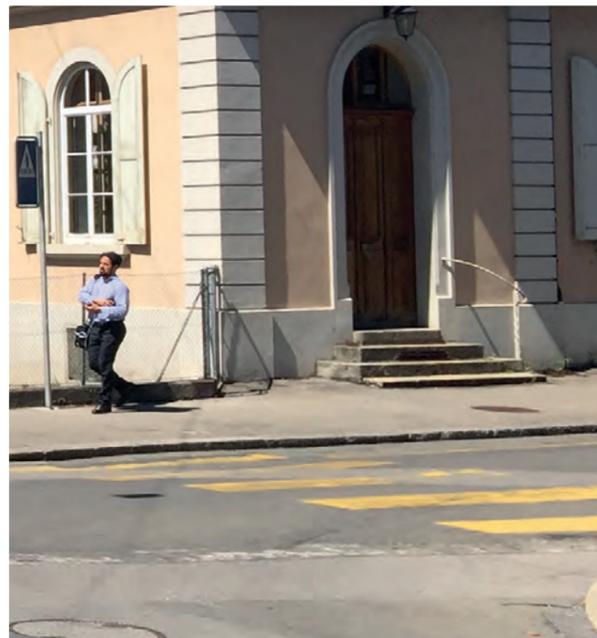
rue de Moulins (10 pces)



promenade des Moulins (12 pces)



place Robin (14 pces)



opportunités informelles - escaliers



marches et pieds de façade



rebords de fenêtre



murets

1.3 Espace-rue - relation architecturale



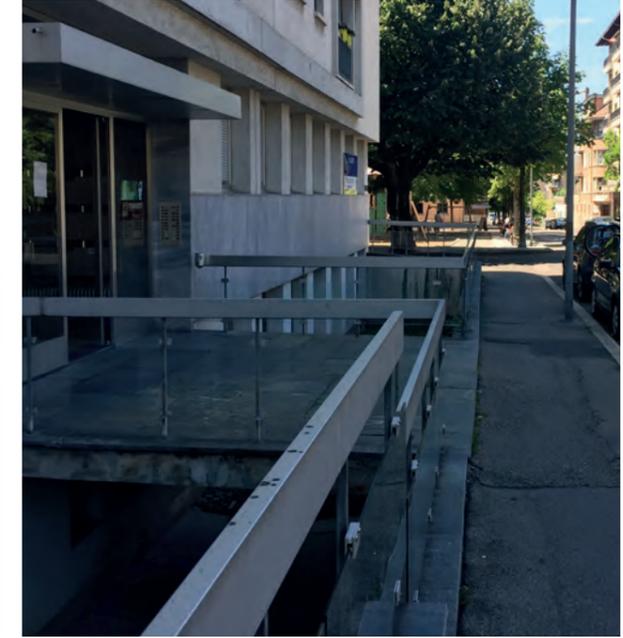
surélévation du rez-de-chaussée - escaliers intérieurs



surélévation du rez-de-chaussée - escaliers extérieurs



abaissement du rez-de-chaussée en contrebas de la rue



rez-de-chaussée inférieur avec fossé de lumière



coursive



alternance - à niveau et surélevé



espace de transition végétalisé



espace de transition fonctionnel

1.4 Activation des fronts



Mixité fonctionnelle

L'affectation du quartier Plan-Dessus en zone industrielle permet une importante mixité fonctionnelle et une animation des rez-de-chaussée grâce au programme qui y siège.

Affectations et relations au DP

Les relations tissées entre « intérieur » et « extérieur » sont ainsi largement corrélées aux activités en présence. Quatre types de liens sont observables sur cette portion de territoire (cf. illustrations activation des rez-de-chaussée - programmation, p.24) :

- Equipement public et collectif : espace de dégagement et d'agrément au niveau d'aménagement variable ;
- Commerce et restaurant : devanture / prolongement des rez-de-chaussée avec personnalisation / identification de l'espace-rue ;
- Artisanal / industriel : interface minérale, dégagement fonctionnel, destiné aux chargements et manœuvres ;
- Bureau et service: absence de transition, situation de repli accompagnée généralement d'une opacification des vitrines.

Les commerces / restaurants et équipements (para-) publics constituent des jalons dans le quartier, rayonnant souvent sur le domaine public ou les espaces publics attenants.

Répartition spatiale

Les activités en rez-de-chaussée proposent des points de repères à l'usager et animent des séquences de rue discontinues. L'intensité urbaine le long des parcours fluctue. Les tronçons activés se dessinent entre le centre-ville et la place Robin.

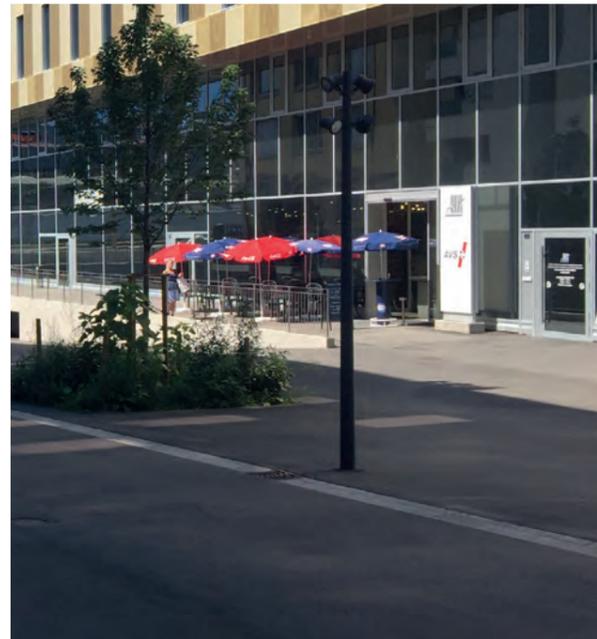
Enjeux

- Continuité et lisibilité des séquences animées
- Relations à la rue

1.4 Activation des fronts - programmation



café des Moulins



centre commercial et administratif



activités artisanales au rez-de-chaussée



activité artisanale



école



institution



bureau



espace de soin

1.5 Arborisation structurante



Patrimoine et essences

Le quartier compte près de 450 arbres, dont les essences présentent une grande diversité, avec 36 variétés recensées. Près de 60% de ce patrimoine arboré se trouve sur le domaine public (cf. illustrations arborisation structurante - essences, p.26). La majorité des rues se composent de 1 à 2 essences d'arbres, alors que trois liaisons Nord-Sud totalisent 4 essences différentes.

Répartition spatiale

Cette arborisation est organisée sous forme d'alignements simples ou doubles, qui renforcent par séquence la trame viaire du quartier, tout en offrant ponctuellement des repères pour l'utilisateur. La dimension identitaire de l'arborisation est également révélée par le nom de certaines rues du quartier : les rues des Tilleuls et des Marronniers. Seules trois liaisons sont historiquement dépourvues d'arbres : le chemin Vert, la rue des Moulins et l'avenue de Corsier.

Tendance

Plus dense par le passé, cette arborisation subsiste de manière souvent discontinue dans la plupart des rues. De nombreux abattages ont eu lieu pour des questions sanitaires et sont encore prévus, laissant entrevoir des opportunités pour un renouvellement et une cohérence accrue à l'échelle de la rue. La rue du Jura présente en cela un taux de renouvellement de 92 %.

Espace vital

Le traitement des pieds d'arbres présente des différences notables selon les secteurs ou quartiers. Les arbres situés sur les tronçons de rue où un chevauchement du stationnement sur le trottoir existe se caractérisent par l'étroitesse de l'ouverture de leur pied, alors que les nouveaux aménagements tendent à laisser davantage de place aux arbres. (cf. illustrations arborisation structurante - pieds d'arbre, p.27)

Le traitement des pieds d'arbre constitue en cela une opportunité majeure pour plus de nature en ville.

Enjeux

- Qualité et continuité de l'arborisation / valeur identitaire pour le quartier
- Promotion de la biodiversité
- Préservation du patrimoine arboré privé

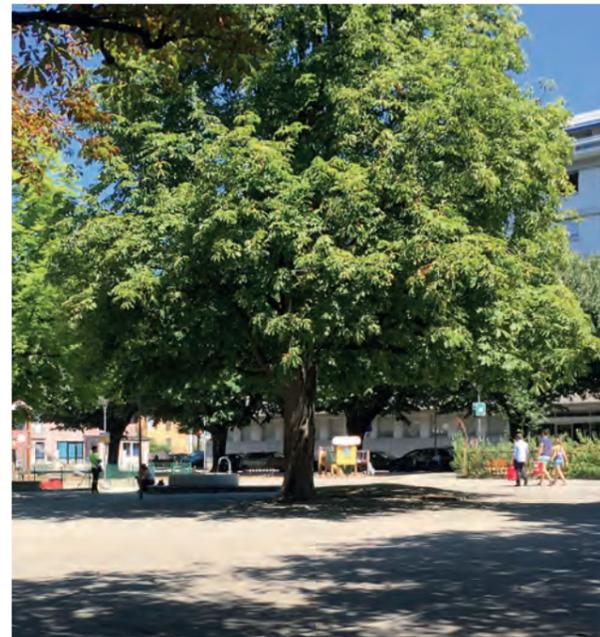
1.5 Arborisation structurante - essences



tilleul, taillé en tête de chat



tilleul



marronnier d'Inde



marronnier d'inde



érable champêtre



platane hybride



magnolia du Japon



marronnier à fleur



frêne



micocoulier de Provence



charme



chêne



noisetier de Byzance



février à 3 épines

1.5 Arborisation structurante - pieds d'arbre



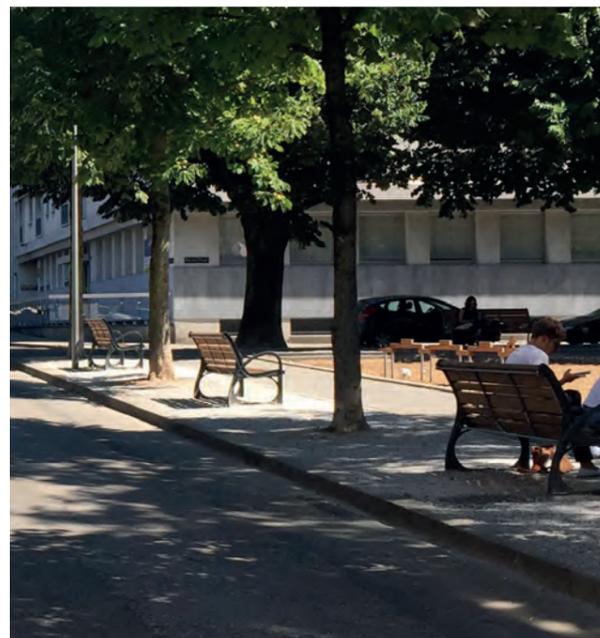
talus herbeux



fosse végétalisée à niveau



fosse végétalisée avec bordure



fosse d'arbre linéaire en stabilisé



fosse en gravier avec bordure



pourtour en gravier et asphalte



grille d'arbre

1.6 Fiches sectorielles



Dans le cadre du diagnostic technique réalisé, une analyse fine de chaque rue et de chaque secteur bâti composant le quartier de Plan-dessus a été réalisée. Chaque espace fait ainsi l'objet d'une fiche spécifique détaillant les caractéristiques de l'espace en question.

Cette démarche permet d'acquérir une connaissance fine des différents espaces et de les regrouper en fonction de caractéristiques et typologies similaires.

FICHES SECTORIELLES - RUE

Les fiches sectorielles de chaque rue sont disponibles en annexe de la présente étude (cf. chapitre 4.1). Les clefs de lecture de celles-ci ainsi que les critères d'analyse retenus sont présentés ci-après.

L'analyse détaillée effectuée dans le cadre des fiches sectorielles a permis la réalisation d'une carte synthétique illustrant le potentiel de requalification de chaque rue (cf. chapitre 1.9).

FICHES SECTORIELLES - SECTEUR BÂTI

Les fiches sectorielles de chaque secteur bâti sont disponibles en annexe de la présente étude (cf. chapitre 4.2). Le fonctionnement des fiches sectorielles ainsi que les critères d'analyse retenus sont présentés ci-après.

L'analyse spécifique effectuée dans le cadre de la réalisation des fiches sectorielles a permis de mettre en évidence pour chaque secteur :

- Le potentiel constructible.
- Le potentiel de mutation qualitatif.
- La typologie du bâti (regroupement des secteurs par familles).

Les résultats sont présentés sous la forme cartes synthétiques (cf. chapitre 1.9).

1.8 Fiches sectorielles : rue - détail des critères d'analyse



Nom de la rue

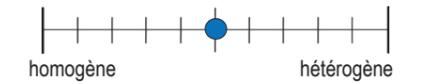
CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : XXX
- Longueur : XXX m
- Type de liaison : XXX
- Circulation : sens de circulation
- Nombre d'intersections : XXX
- Indice d'état (PGE) : XXX

ANALYSE DES ABORDS :

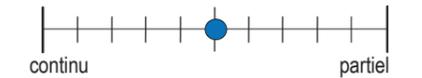
STRUCTURE

Configuration générale de la rue examinée. Analyse volontairement globale permettant une contextualisation du tracé.



FRONTAGE

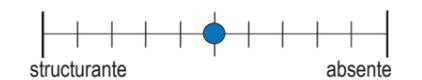
Relation avec le bâti environnant à l'origine de la rythmicité de la rue.



ANALYSE VIAIRE :

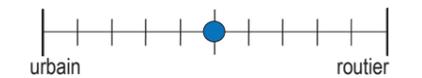
ARBORISATION

Qualité et prestance des alignements d'arbres existants.



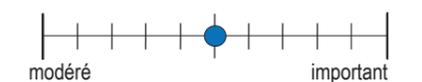
ÉCLAIRAGE

Type de luminaire et ambiance ressentie.



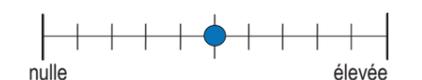
STATIONNEMENT

Recensement des places de parc pour véhicules motorisés et évaluation de l'encombrement occasionné.



VALEUR D'ACCUEIL

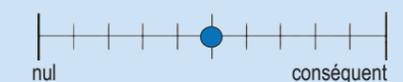
Confort du parcours pour les piétons, commodités, possibilités de repos et agréments visibles



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Degré d'intérêt pour le réaménagement future du tronçon examiné. Multicritère mais basé essentiellement sur :

- Indice d'état de la route
- Degré d'encombrement
- Etat de l'arborisation



1.6 Fiches sectorielles - secteur - détail des critères d'analyse



Nom du secteur

CARACTÉRISTIQUES:

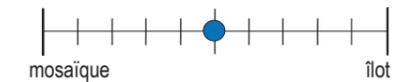
- Surface : XXXX m²
- Nombre de parcelles : X
- Surface non-bâtie : XXXX m²
- Pourcentage de pleine terre : XX %
- Surface bâtie: XXXX m²



ANALYSE DU BÂTI :

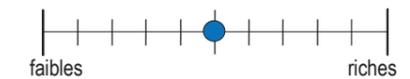
MORPHOLOGIE URBAINE

Forme globale et dominante des immeubles du secteur examiné. Analyse volontairement globale, pas d'examen à l'échelle du bâtiment.



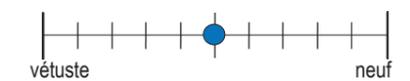
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Variété des affectations et répercussions éventuelles à l'extérieur des bâtiments.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

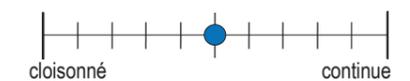
Indirectement: potentiel de remplacement d'une construction selon sa taille, sa fonction et son état.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

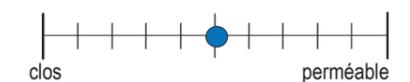
COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Présence et quantité d'obstacles spatiaux (constructions, murs, différences de niveau, végétaux, clôtures,...) entre les parcelles du secteur.



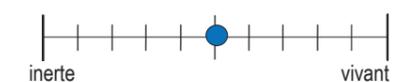
POROSITÉ

Facilité d'accès au cœur du secteur et possibilité de traversée pour les piétons (liaison NS / EO).



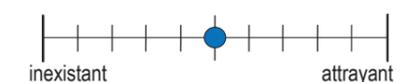
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Composition des espaces ouverts et vocations.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

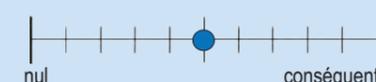
Aménité pour l'accueil du corps (habitant/visiteur) et confort de séjour.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Degré d'intérêt du secteur examiné pour une opération immobilière future. Multicritère mais basé essentiellement sur:

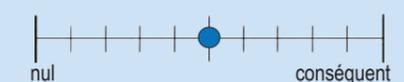
- Nombre de parcelles
- Taille des bien-fonds
- Quantité de surface libre
- Etat et fonction des constructions existantes.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Facilité avec laquelle les espaces extérieurs pourraient être mis en valeur. Multicritère basé sur :

- Importance, taille et fonction des espaces extérieurs
- Degré de cloisonnement et présence d'obstacles
- Degré de porosité
- Pourcentage de pleine terre



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



Légende

-  Potentiel élevé (secteur en entier)
-  Potentiel moyen (localisé)
-  Potentiel faible à inexistant

 ECHELLE : sans échelle.

POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT



Légende

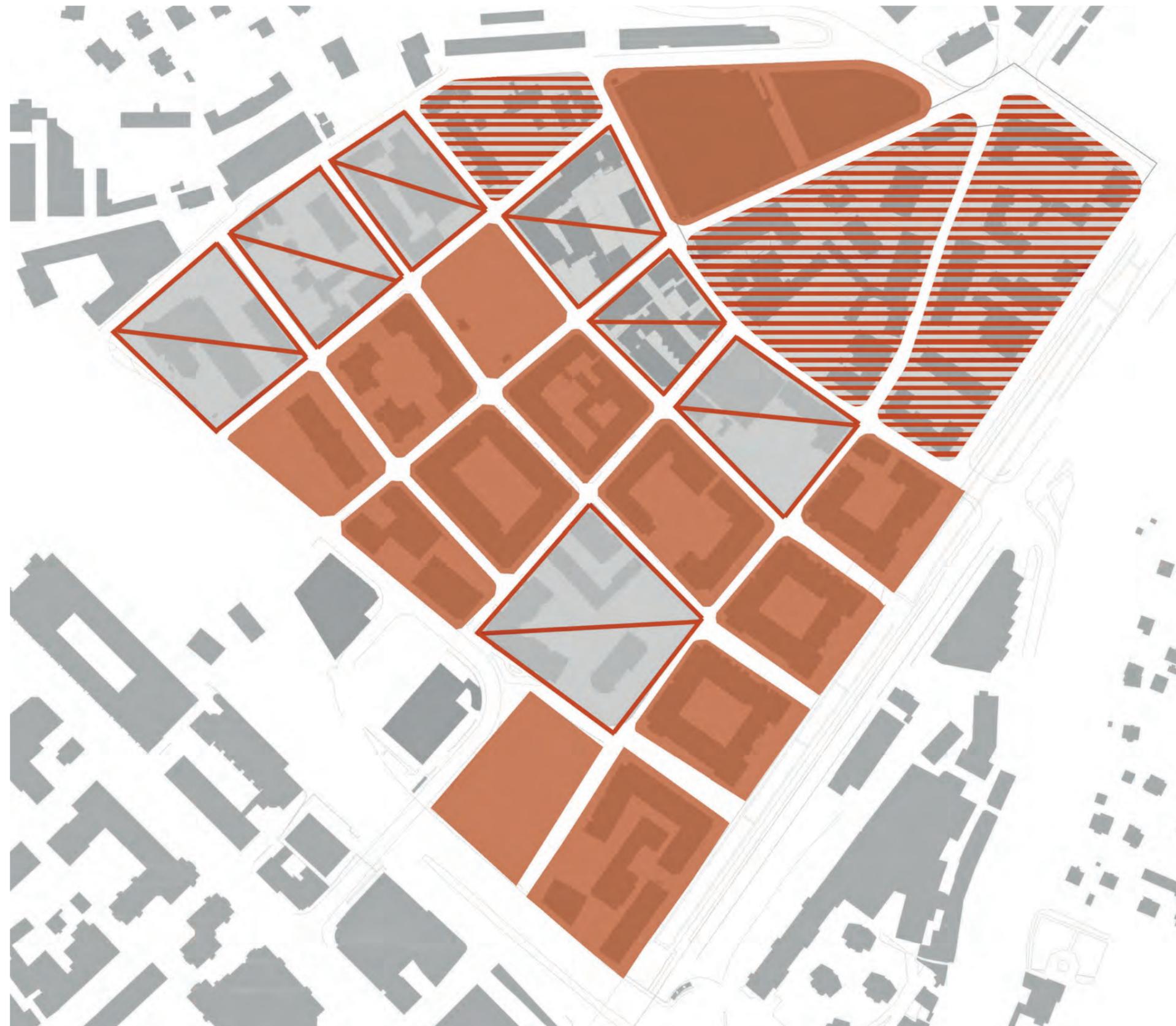
-  Potentiel élevé (disponible immédiatement)
-  Potentiel moyen (possible après quelques travaux)
-  Potentiel faible (refonte du secteur nécessaire)

 ECHELLE : sans échelle.

Cartes synthétiques - analyse du bâti

1.7

REGROUPEMENT DES SECTEURS PAR FAMILLES



Légende

-  Pièce urbaine (bâtiments dispersés)
-  Divisé
-  Unitaire

 ECHELLE : sans échelle.

POTENTIEL DE REQUALIFICATION DES RUES



Légende

- Potentiel élevé
- Potentiel important
- Potentiel moyen
- Potentiel Ciblé
- - - Relation à améliorer
- ✱ Point problématique

 ECHELLE : sans échelle.

Cartes synthétiques - espace-rue

1.7

0. INTRODUCTION

1. ANALYSE PRÉLIMINAIRE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

2. RESTITUTION DE L'ATELIER PARTICIPATIF

2.1 PRÉSENTATION DE L'ATELIER

2.2 POSTE 1 - IMAGE DU QUARTIER

2.3 POSTE 2 - PRATIQUES

2.4 POSTE 3 - PERCEPTIONS ET ENVIES

2.5 POSTE 4 - BOÎTE À HISTOIRES ET IDÉES

2.6 POSTE 5 - MON QUARTIER RÊVÉ

3. RECOMMANDATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

4. ANNEXES

2.1 Présentation de l'atelier



DESCRIPTION

Un atelier participatif destiné à affiner, ajuster ou confirmer les éléments mis en évidence dans le cadre l'analyse technique réalisée dans la première phase de l'étude a eu lieu en date du 29 novembre 2017, dans la salle de gymnastique du quartier de Plan-Dessus.

Cet atelier a réuni des habitants ainsi que divers autres acteurs concernés par l'évolution du quartier. Lors de cet atelier les participants ont été amenés, à travers différents postes (5 au total), à faire part de leur perception concernant les aménagements existants et à exprimer leurs désirs vis à vis de l'évolution du quartier.

Le contenu, les objectifs et les principaux enseignements des différents postes sont présentés de manière détaillées ci-après.

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES DE L'ATELIER

Lors de l'atelier participatif, l'accent a été mise sur l'analyse des espaces ouverts (rue, place, parc, jardins et cœur d'îlots).

Les objectifs spécifiques de l'atelier étaient les suivants :

- Associer les usagers aux réflexions sur l'évolution de leur quartier.
- Construire une vision partagée des enjeux, des forces, des faiblesses et opportunités du secteur.
- Intégrer une dimension sensible à l'analyse urbanistique en faisant appel au vécu, aux souvenirs et à la pratique des espaces.

2.2 Poste 1 - image du quartier



DESCRIPTION

Le poste 1 avait pour objectif la mise en lumière des perceptions spatiales et des repères. Il consistait à la réalisation de trois cartes mentales à des échelles différentes.

Les cartes mentales constituent des outils de transcription sous forme cartographique d'un espace tel que les personnes interrogées se le représente. Il s'agit donc par définition d'une représentation subjective de l'espace, dans laquelle la personne interrogée reporte sur un support papier uniquement à l'aide de sa mémoire, les lieux qu'elle pratique, apprécie ou connaît. Elle met alors en évidence une représentation graphique qui ne reflète que partiellement la réalité physique du terrain, biaisée par sa connaissance, ses modes d'appropriation personnels et sa pratique du territoire.

La comparaison des cartes mentales avec la réalité des cartes « objectives » permet de mettre en lumière la représentation subjective d'un lieu, la perception de l'espace et la mise en évidence d'identités spatiales collectives.

MÉTHODE ET OBJECTIFS

Les participants étaient amenés à produire trois cartes mentales à des échelles différentes : une carte de la ville de Vevey dans son ensemble, une carte du quartier de Plan-dessus et une carte à l'échelle d'un îlot (celui dans lequel ils vivent ou travaillent). Ils disposaient de 5 minutes pour chaque carte.

Objectifs spécifiques :

Carte à l'échelle de la ville de Vevey :

Cette carte avait d'une part pour objectif de mettre en évidence les principaux éléments structurants de la ville. D'autre part, il s'agissait d'identifier la représentation du quartier de Plan-Dessus à cette échelle, notamment à travers les relations qu'il entretient avec le reste de la ville.

Carte à l'échelle du quartier de Plan-Dessus :

Cette carte avait pour objectif de mettre en évidence les principaux éléments structurants et identitaires du quartier. Elle visait également à identifier le rôle des espaces publics et des cœurs d'îlots à l'échelle du quartier.

Carte à l'échelle de l'îlot:

L'objectif principal de cette carte était de faire ressortir en priorité la perception des espaces de vie plus intimes. A cette échelle une attention particulière est portée à l'importance donnée aux cœurs d'îlots et à leur qualification.

GRILLE D'ANALYSE

Les cartes mentales produites par les participants ont été analysées à l'aide de la grille d'analyse suivante :

1. Mise en évidence des éléments structurants.
2. Identification des principales déformations (surface, distance, etc.).
3. Occurrences des représentations des éléments de paysage urbain.
4. Identification des limites (de la ville, du quartier, de l'îlot).
5. Mise en évidence des principales « zones d'ombre ».
6. Présence d'information au sujet des cœurs d'îlots et qualification de celle-ci.

2.2 Poste 1 - image du quartier

CARTES A L'ÉCHELLE DE LA VILLE

ELEMENTS D'ANALYSE

Les représentations à l'échelle de la ville sont avant tout marquées par la présence de limites internes importantes formées par les voies de chemin de fer et dans une moindre mesure par la Veveyse. Sur la base des cartes produites par les usagers, il semble que ses limites divisent la ville en quatre secteurs distincts. Ces derniers semblent présenter des caractéristiques propres et possèdent en outre tous des repères identitaires forts.

Bien que considéré comme un élément structurant majeur, le Veveyse n'est pas perçue comme un élément continu chez tous les participants. Le fait que la Veveyse soit enterrée entre les voies CFF et le sud du centre commercial de Saint-Antoine semble induire une certaine complexité dans la perception et la lisibilité de son tracé.

La perception du quartier de Plan-Dessus au sein de la ville de Vevey semble relativement similaire à travers les différentes cartes analysées. Le quartier de Plan-Dessus est globalement représenté comme secteur bien distinct du reste de la ville, possédant sa propre identité. Il est certes représenté comme un quartier connecté au reste de la ville, l'important obstacle représenté par les voies de chemin de fer reste cependant omniprésent dans les représentations cartographiques.

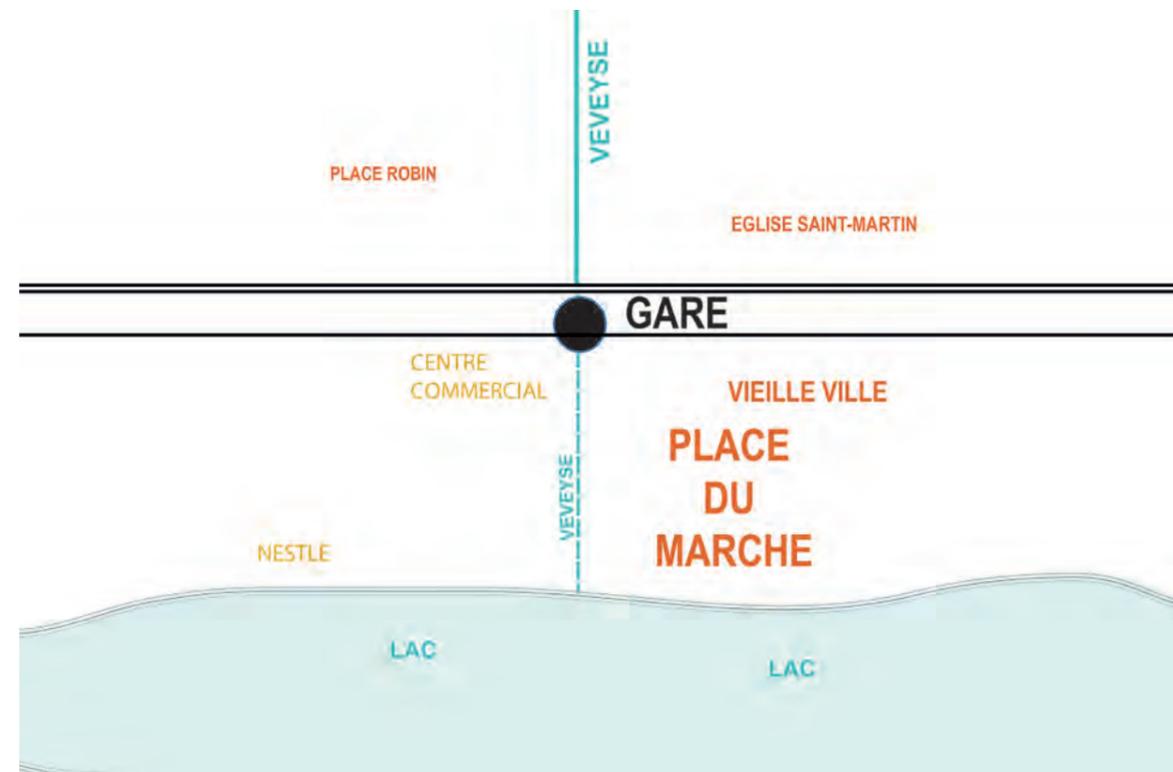
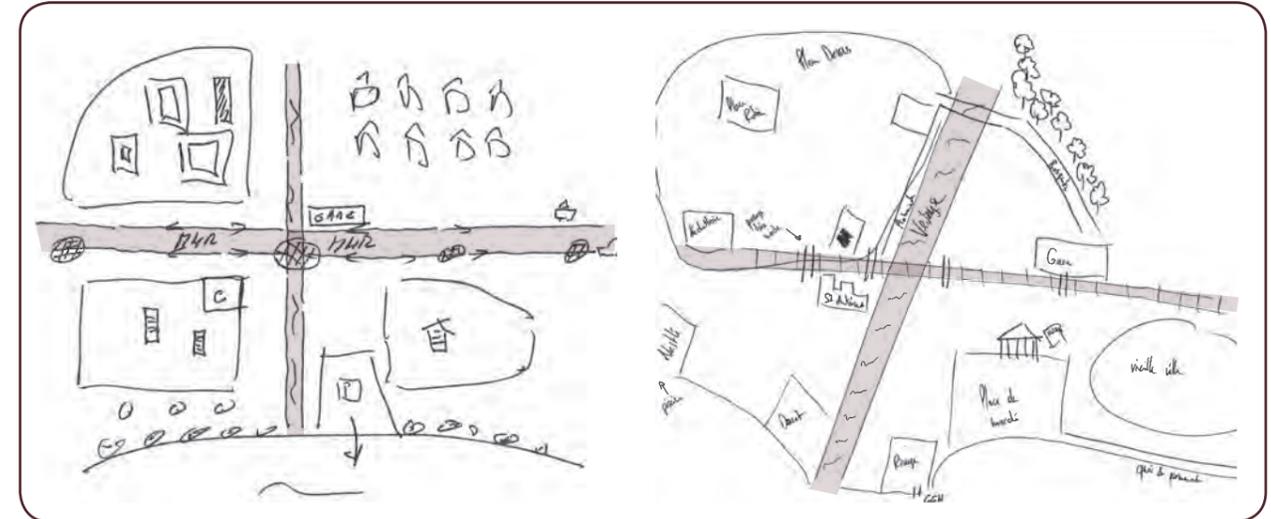
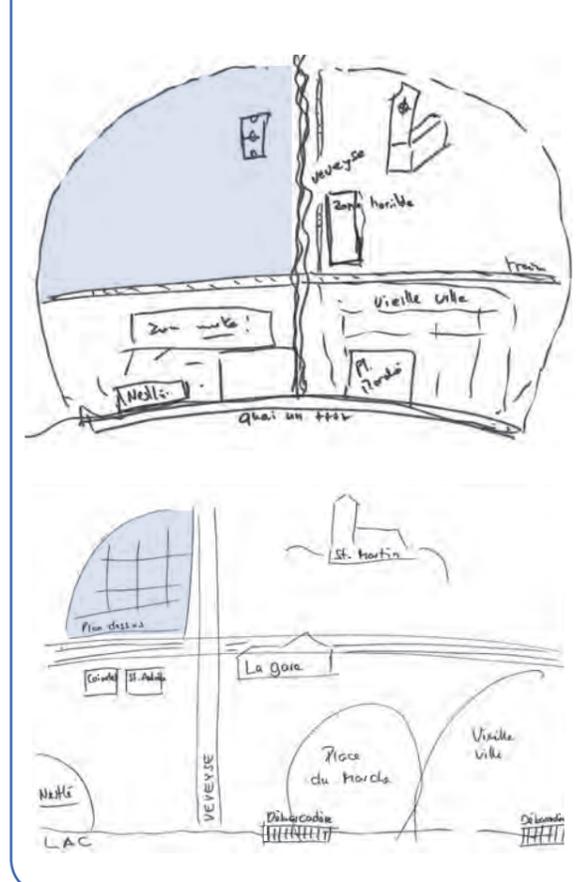


Illustration schématique des éléments récurrents représentés sur les cartes mentales

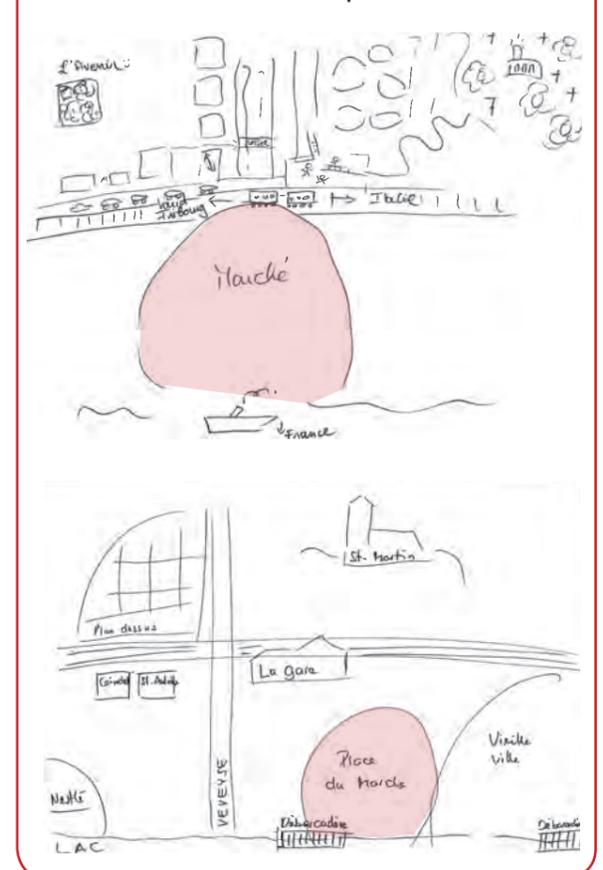
Des limites internes importantes et structurantes:



Rôle marginal du quartier de Plan-dessus à l'échelle de la ville :



Surévaluation de la taille de la place du Marché:



2.2 Poste 1 - image du quartier

CARTES A L'ÉCHELLE DU QUARTIER

ELEMENTS D'ANALYSE

A cette échelle, il semble que la trame orthogonale du quartier constitue le principal élément structurant. A contrario, à l'exception des constructions récentes à l'est de la rue des Moulins, la morphologie du bâti en îlot ne semble pas être un élément majeur dans la perception des usagers.

Il semble d'ailleurs que la connaissance et la pratique que les usagers ont de leur quartier se limitent pour une grande majorité d'entre eux au réseau viaire. La rareté des représentations des éléments bâtis et surtout des cœurs d'îlots témoigne de la faible importance que semblent représenter actuellement ces éléments à l'échelle du quartier.

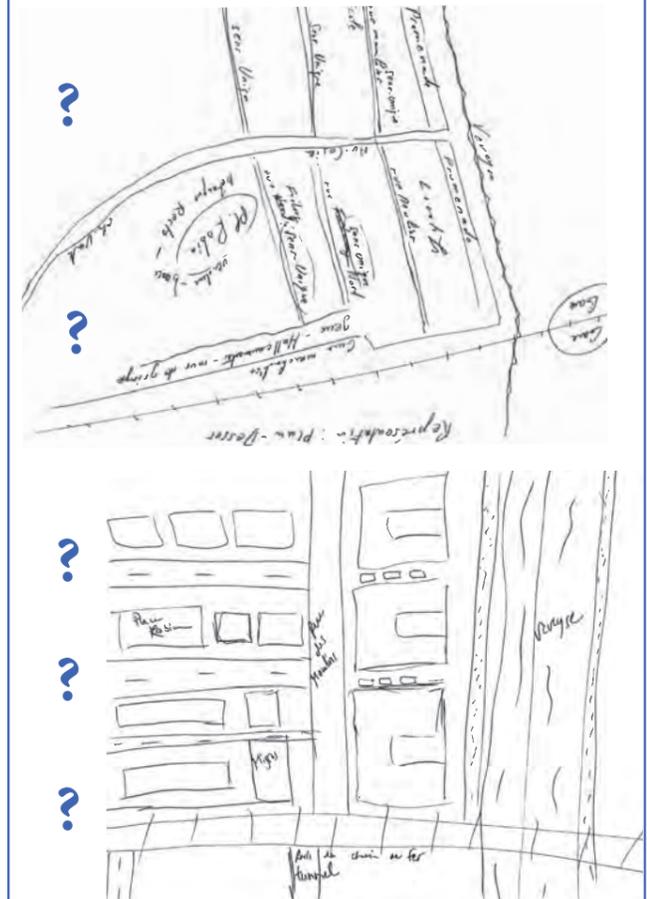
Concernant les espaces publics, il est intéressant de relever l'importance marginale accordée à la promenade le long de la Veveyse, au contraire de la place Robin qui apparaît comme l'élément identitaire principal du quartier et le seul véritable espace public d'importance. Les autres principaux points de repère sont avant tout liés à des commerces, cafés et restaurants. A ce titre, le café de l'Avenir apparaît comme un élément identitaire fort, tout comme la Migros et les autres commerces situés à proximité.

Il est également intéressant de relever que les secteurs situés au-delà de la place Robin sont souvent méconnus des usagers ou possèdent une importance moindre.

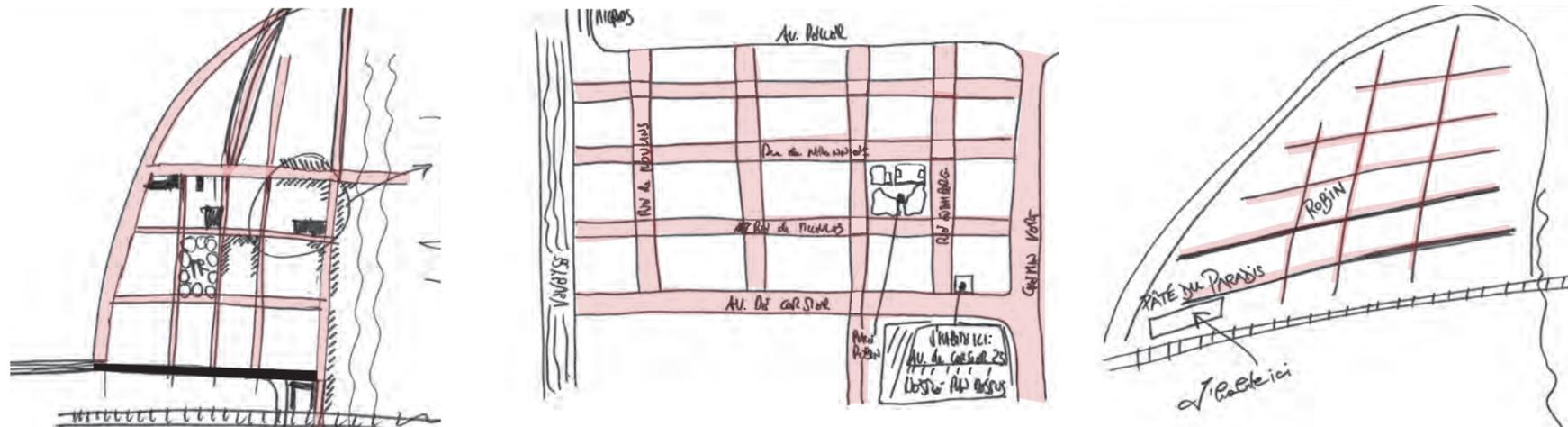
Omniprésence de la place Robin :



Méconnaissance de l'ouest du quartier (au delà de la place Robin) :



Importance de la trame orthogonale comme élément structurant du quartier :



2.2 Poste 1 - image du quartier

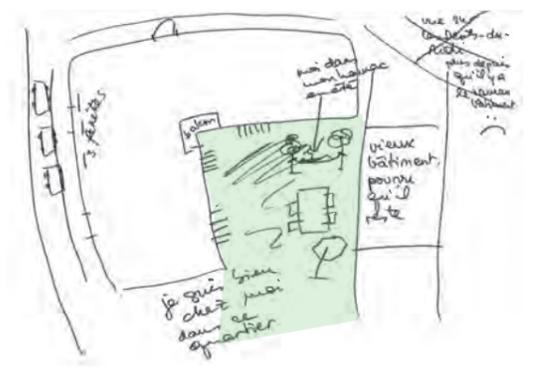
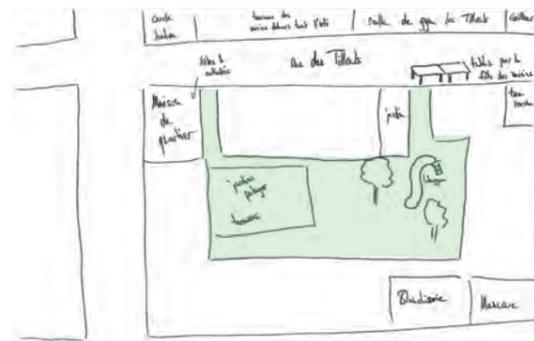
CARTES A L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT

ELEMENTS D'ANALYSE

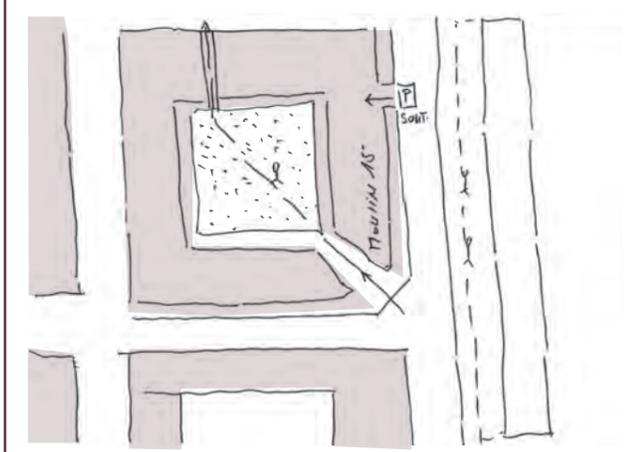
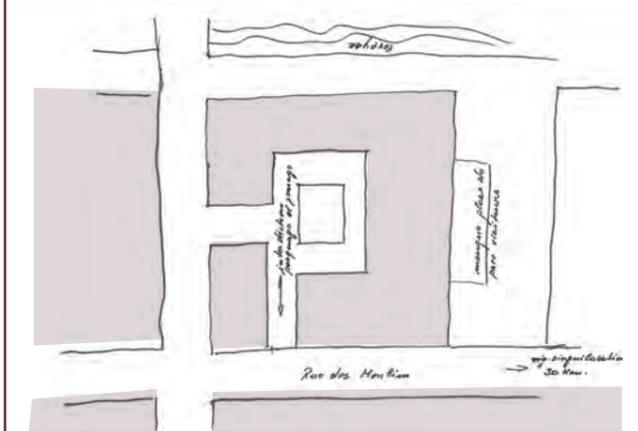
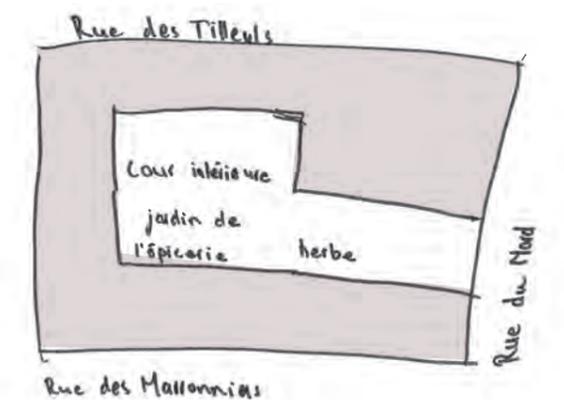
A cette échelle, il est intéressant de relever l'importance de l'espace-rue davantage mis en avant dans les représentations cartographiques que les cœurs d'îlots. Les cœurs d'îlots sont certes représentés, mais plusieurs éléments semblent indiquer qu'ils possèdent le plus souvent un rôle marginal dans la vie des usagers. En effet, leur surface est souvent minimisée, ils sont souvent illustrés par un simple « vide » et peu de représentations font état d'une réelle appropriation de ces espaces.

Certains cœurs d'îlots semblent néanmoins se distinguer, notamment celui de l'îlot inscrit entre les rues des Moulins, des Marronniers et des Tilleuls, ainsi que celui de l'îlot situé entre les rues du Nord, des Marronniers et des Tilleuls. Ces deux cœurs d'îlots sont représentés de manière plus détaillée et une appropriation de ces espaces est mise en évidence. Il est intéressant de relever que ces deux îlots sont ceux qui présentent l'aménagement le plus soigné, le plus diversifié et le moins cloisonné. Ils constituent également des îlots relativement perméables.

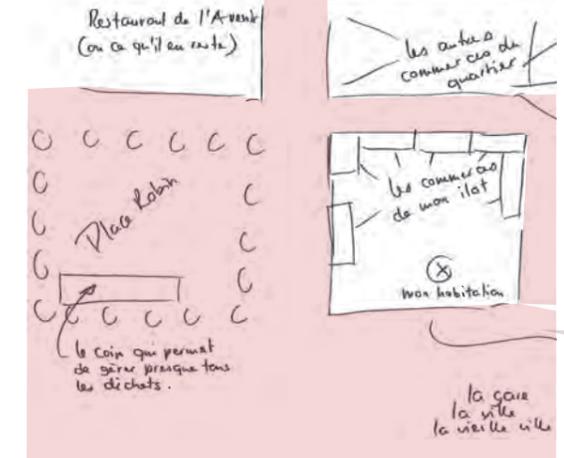
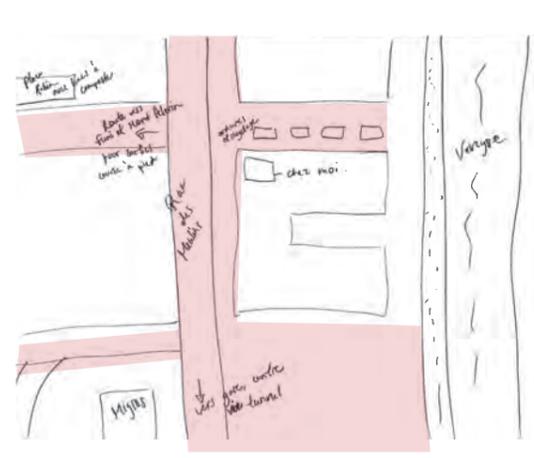
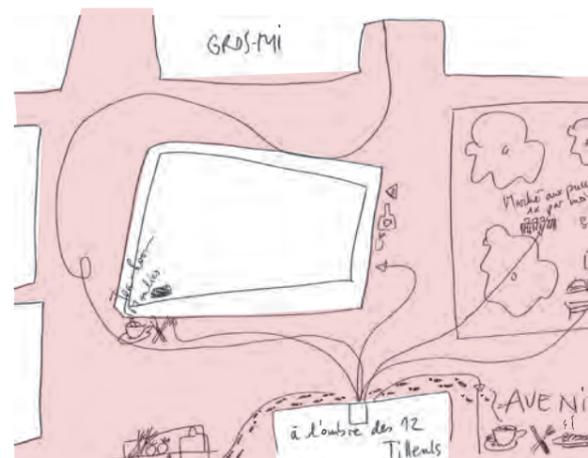
Qualification de l'îlot inscrit entre les rues des Moulins, des Marronniers et des Tilleuls, et de celui situé entre les rues du Nord, des Marronniers et des Tilleuls :



Exagération de l'espace occupé par le bâti par rapport au cœur d'îlot :



Importance de l'espace rue au dépend des cœurs d'îlots :



2.3 Poste 2 - pratiques

DESCRIPTION

Le poste 2 visait à mettre en évidence certaines perceptions et pratiques spatiales des habitants du quartier, grâce à une succession d'exercices sur une vue aérienne.

MÉTHODE ET OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Ce poste s'est organisé en 3 phases distinctes d'environ 5 minutes chacune. Ces différentes étapes visaient chacune des objectifs complémentaires.

Dans ce cadre, les participants seuls ou en petits groupes, selon leurs affinités, étaient appelés à identifier successivement :

- les secteurs calmes et reposants ainsi que les entités animées et vivantes ;
- les lieux de pause et de séjour fréquentés lorsqu'ils disposaient de 30 minutes ou 2 heures et qu'il faisait beau ;
- les éléments emblématiques du quartier.

Lors du premier exercice, les participants disposaient de stylos de couleurs afin de différencier les ambiances ressenties. Suite à des difficultés d'interprétation de les notions d'animé / vivant, les dimensions de bruyant et repoussant ont été ajoutées.

Lors des 2 exercices suivants des autocollants de formes et couleurs différentes étaient à disposition afin de les appliquer sur les sites retenus.

Les résultats présentés par la suite sont le fruit de la superposition des 27 cartes réalisées lors de ce poste.

ÉLÉMENTS D'ANALYSE - AMBIANCES

La majorité des cartes ne traitait pas de l'ensemble du quartier, mais permettait de mettre en évidence les lieux ayant place dans l'imaginaire des personnes présentes. Les données récoltées ont permis de couvrir la quasi totalité du quartier. Sur cette base, quelques orientations générales peuvent se dégager, bien que ces dernières soient à interpréter avec précautions sachant qu'il s'agit de données qualitatives.

- Les notions de bruyant et désagréable sont majoritairement associées aux espaces circulés par les véhicules motorisés. L'avenue Reller, les avenues de Gilamont et de Corsier la rue des Moulins ressortent ainsi clairement.
- Les circulations internes à un seul îlot ont été mentionnées comme bruyantes, soit l'îlot au Sud-Est de la rue des Moulins. Cette situation résulte du raccourci que ce passage offre aujourd'hui aux habitants du quartier.
- Les espaces vivants et animés sont localisés principalement en continuité du centre-ville, avec les 2 îlots en lien avec la rue des Deux-Gares.
- Les pièces urbaines en frange de quartier Ouest et Nord sont considérées quant à elles comme des espaces plus calmes et reposants.

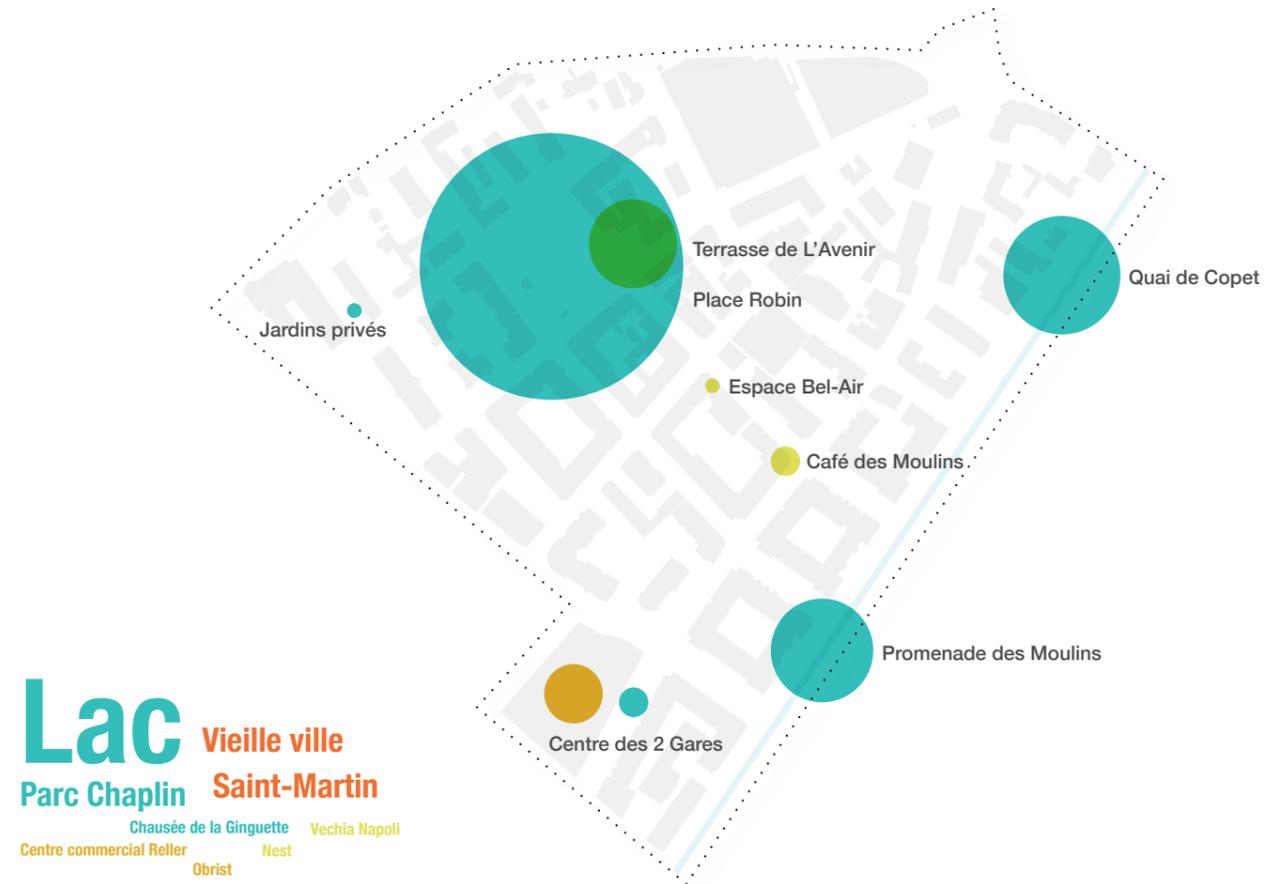
ÉLÉMENTS D'ANALYSE - LIEUX DE SÉJOUR / COMPOSANTES EMBLÉMATIQUES

Les points saillants ayant pu être mis en lumière sont illustrés sur les planches suivantes.



2.3 Poste 2 - pratiques : lieux de séjour

Si vous avez **30 minutes** à disposition et qu'il fait beau, où allez-vous ?



73% des lieux fréquentés se trouvent dans le quartier

27 % sont situés hors du quartier

 Espace ouvert / naturel

 Espace culturel et de rencontre / restaurant

Si vous avez **plus d'une heure** à disposition et qu'il fait beau, où allez-vous ?



6% des lieux fréquentés se trouvent dans le quartier

94 % sont situés hors du quartier

 Commerces

 Architecture / histoire du lieu

2.3 Poste 2 - pratiques : composantes emblématiques

Quels sont les espaces du quartier qui vous tiennent à coeur? Lesquels souhaiteriez-vous faire découvrir à des gens qui ne connaissent pas le quartier ?



- Espace ouvert / naturel
- Espace culturel et de rencontre / restaurant
- Commerces
- Architecture / histoire du lieu
- Autre (domicile / lieu de travail)

2.4 Poste 3 - perception et envies

DESCRIPTIONS ET OBJECTIFS

Le poste 3 se divisait en 2 parties distinctes :

- 1) Exprimer par écrit le ressenti vis-à-vis de photographies prises à divers endroits du quartier.
- 2) Répartir une liste d'adjectifs déjà définie entre différents types d'espaces.

Ce poste avait pour objectifs d'une part de mettre en lumière les espaces du quartier qui sont appréciés et ceux qui le sont moins, d'autre part de mettre en évidence à quelles types d'ambiance correspondent les différents espaces.

MÉTHODE

1) Photographies :

Circulation de 15 à 20 photos (selon le nombre de participants) d'espaces publics (places, promenades et rues) et de cœurs d'îlot et définition des forces et faiblesses des espaces représentés.

Chaque participant disposait de 30 secondes pour inscrire sous la photo, ce qu'il affectionne et au contraire ce qu'il n'apprécie pas avant de la passer à son voisin.

2) Boîte à adjectifs :

Étiquettes à placer selon 3 entrées : espace public // cœur d'îlot // pas adapté au quartier

Chaque participant disposait d'un certain nombre d'étiquettes sur lesquelles un adjectif était écrit. Il choisissait à quelle espace correspondait le mieux l'adjectif en question.

Les adjectifs à répartir dans les différents types d'espaces étaient les suivants :

Accessible / Accueillant / Animé / Calme / Convivial / Fonctionnel / Intime / Ouvert / Récréatif / Reposant / Social / Verdoyant

Il leur était également possible de compléter librement cette liste s'ils le jugeaient nécessaire.

Les adjectifs étaient ensuite à répartir selon 4 catégories soit 3 types d'espaces tels qu'ils seraient souhaités idéalement :

- Cœur d'îlot.
- Espace public « extérieur » (Rues, places, ...).
- Mixte (Cœur d'îlot et espace public).

La 4ème catégorie se proposait de recenser les termes inadaptés au quartier.

ELEMENTS D'ANALYSE : 1ère partie (photographie)

Afin de rester suffisamment synthétique et de garantir une vue d'ensemble, les photographies ont été regroupées par type de lieux.

On distingue bien sûr les lieux clés et identitaires du quartier, soit :

- La place Robin.
- La promenade le long de la Veveyse.
- Le passage de la rue des Moulins.

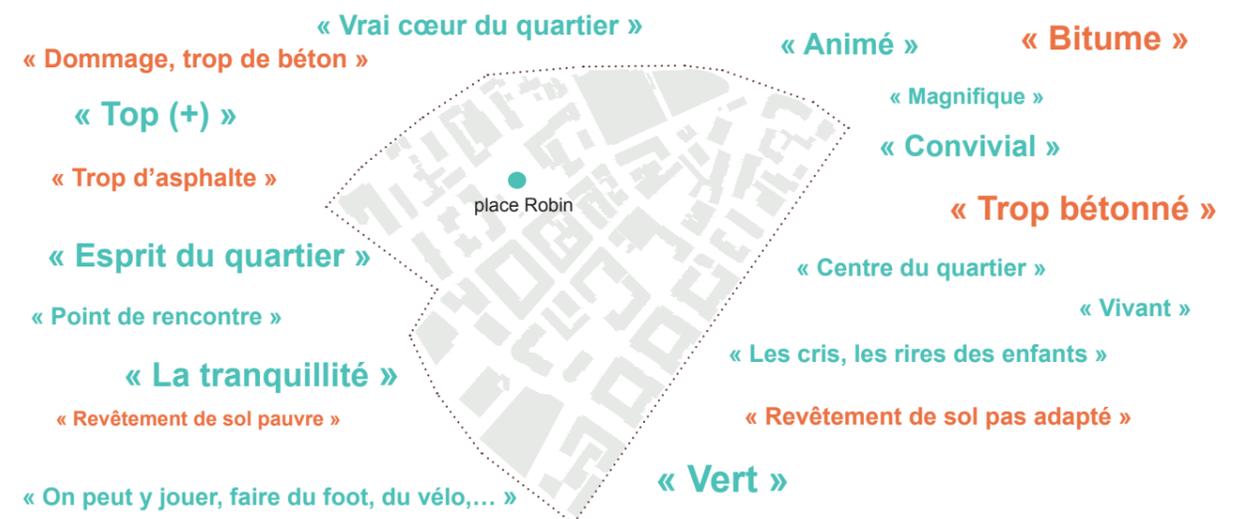
Les autres vues – plus anonymes - ont été regroupées par endroits :

- Les extérieurs et jardins.
- Les parkings.
- Les rues

PLACE ROBIN



Légende : vue sur la place Robin depuis l'ouest



Légende : Connotation positive - Connotation négative

Le lieu jouit sans conteste d'une forte popularité puisqu'il a été immédiatement reconnu. On peut même percevoir une sensibilité ou un attachement marqué de la part de la population susceptibles de fausser quelque peu les réactions.

En termes d'aménagement, les jardins potagers sont plébiscités, de même que les bancs, les arbres, les jeux pour enfants, les tables de ping-pong. Ces éléments sont tous relevés comme étant insuffisants en nombre et/ou en taille dans les points négatif. L'autre point négatif récurrent reste le sol minéral en trop grande proportion.

2.4 Poste 3 - perception et envies

PROMENADE LE LONG DE LA VEVEYSE

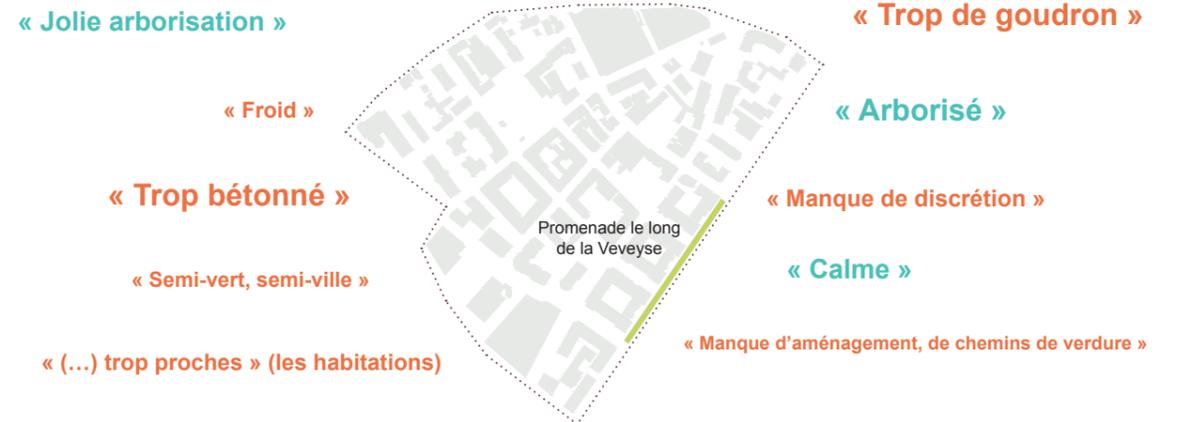
2 photographies illustrant ce lieu ont été commentées, l'une montrait une perspective de la promenade, l'autre une vue de la rivière. La vue de la promenade est jugée « calme », un terme qui revient pratiquement dans un commentaire sur deux pour les points positifs. On y trouve aussi le qualificatif « arborisé » ou « jolie arborisation ». Les bancs sont également appréciés. Dans les points négatifs figurent de manière récurrente, la minéralité du sol ou le rapport aux habitations jugé problématique.



Légende : vue sur la Veveyse depuis une passerelle piétonne située le long du quai de Copet



Légende : vue sur la promenade le long de la Veveyse depuis le sud

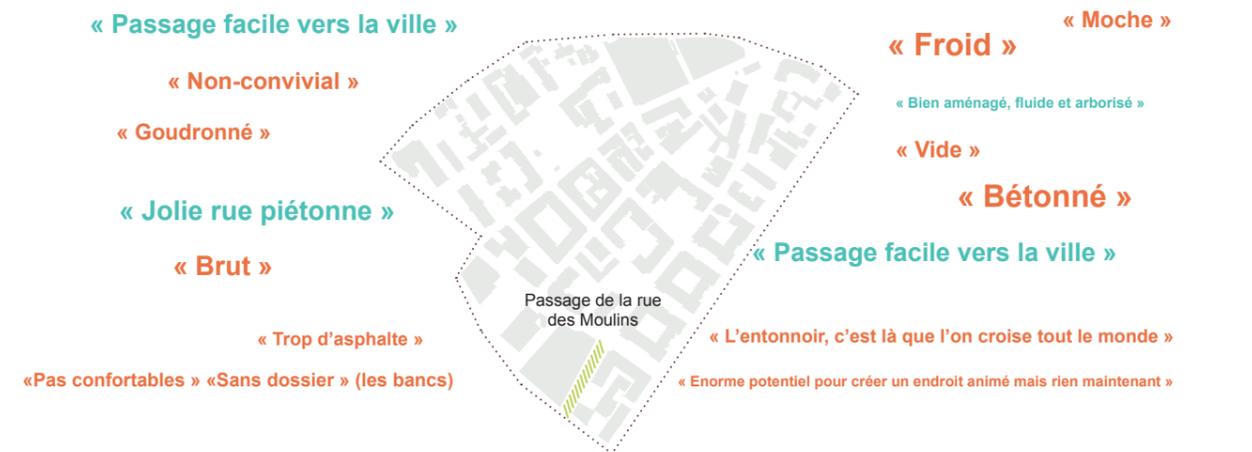


PASSAGE DE LA RUE DES MOULINS

L'emplacement stratégique est clairement mis en évidence et la fonctionnalité du lieu comme liaison vers la ville est soulignée. Par contre, la minéralité du lieu rebute et l'aménagement est jugé perfectible.



Légende : vue sur le Passage de la rue des Moulins depuis le nord



2.4 Poste 3 - perception et envies

EXTÉRIEURS ET JARDINS

Ilots de la Veveyse :

Dans les points positifs, les qualités basiques du lieu sont relevées, toutefois l'appréciation générale est clairement négative.



Légende : Connotation positive - Connotation négative

Potager de l'îlot de l'avenir :

La vue du potager dans l'îlot de l'Avenir attire un véritable plébiscite. Cette satisfaction peut sans doute être reliée au contexte actuel valorisant ce type de démarche assimilée à une forme de « retour à la terre ».



Légende : Connotation positive - Connotation négative

Espaces verts de cœur d'îlots:

Deux espaces de cœur d'îlots présentant les mêmes caractéristiques (engazonnés et arborisés) ont été étudiés. Ce type d'espace est bien entendu très apprécié. Toutefois, des réserves sont émises, notamment devant les grandes surfaces vertes engazonnées jugées quelque peu trop ordonnées et peu appropriables.



Légende : Connotation positive - Connotation négative



Légende : vue sur un cœur d'îlot des Moulins de la Veveyse



Légende : vue sur le Passage de la rue des Moulins depuis le nord



Légende : cœur d'îlot entre la rue des Moulins et le quai de Copet



Légende : Cœur d'îlot entre les rues des Moulins, des Marronniers et des Tilleuls

2.4 Poste 3 - perception et envies

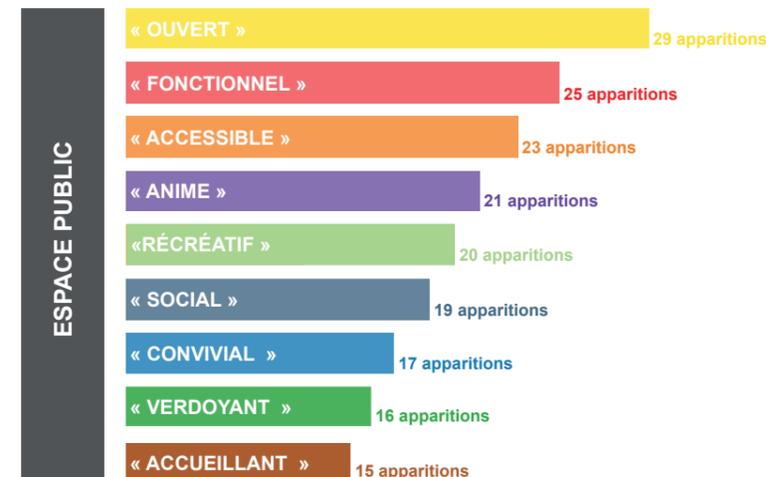
ELEMENTS D'ANALYSE : 2ème partie (adjectifs)

L'examen a été fait selon 2 critères croisés :

- De manière évidente, le nombre d'adjectifs similaires récoltés par type d'espace.
- La répartition d'un même adjectif entre les différentes catégories. Le total varie en effet, certains participants ayant choisi de ne pas distribuer la totalité des billets remis. Mais cet examen permet surtout de nuancer une qualité attribuée en la comparant aux autres espaces : un critère majoritairement attribué peut par exemple se révéler paradoxalement secondaire en cas d'attribution équivalente ou supérieure pour les autres espaces.

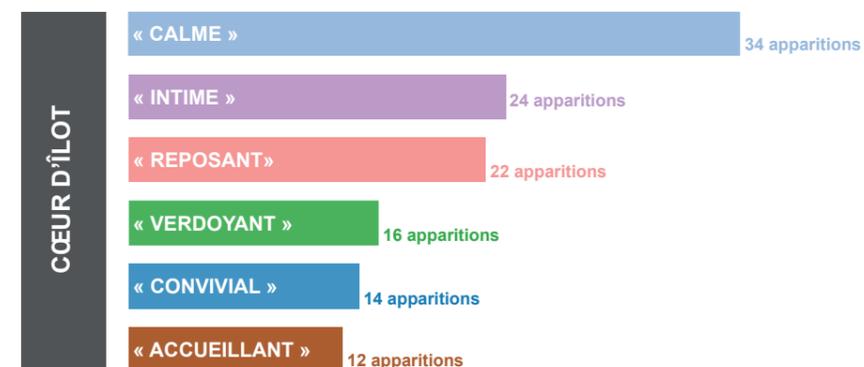
L'analyse selon les 2 critères précédents, en particulier le 2ème, permet de mettre en lumière 2 catégories d'adjectifs :

- Ceux qui sont clairement clivants, attribués massivement à un type d'espace souvent en opposition à un autre, notamment : animé, calme, fonctionnel, intime, ouvert, reposant.
- Ceux dont la connotation globalement positive et la portée générale sont plébiscités à quantité à peu près équivalente pour tous les espaces et totalement absents de la catégorie « inadapté au quartier » soit : accueillant, convivial, social, verdoyant.



Si « ouvert » peut être plus ou moins opposé à « intime » et « animé » ou à « calme », on retrouve l'opposition avec les cœurs d'îlots. Néanmoins on remarque les attentes d'efficacité de l'espace public, voulu également comme « fonctionnel » et « accessible ».

La dimension d'animation et de récréation est aussi bien présente.



Les adjectifs « animé » (3 apparitions sur 33 apparitions) et « ouvert » (3 apparitions sur 35 billets remis) ferment la marche, ce qui semble confirmer la dimension de tranquillité souhaitée en cœur d'îlot.



Cette catégorie consacrée aux adjectifs qui s'appliqueraient aussi bien au « cœur d'îlot » qu'à « l'espace public en général » a reçu nettement moins de billets que les 2 autres espaces (79 billets soit contre 141 pour le cœur d'îlot et 199 pour l'espace public. La différence est probablement à rechercher dans une attribution moindre d'adjectifs « clivants ».

Synthèse

De manière évidente, c'est la notion de tranquillité qui prévaut de façon marquée pour les cœurs d'îlots. Une dimension récréative n'est cependant pas exclue.

L'opposition à l'espace public n'est toutefois pas frontale puisque celui-ci est souhaité « ouvert », « fonctionnel » et « accessible » avant de parler d'animation ou de récréation. Au-delà de la notion de vie ou d'animation, c'est clairement les aspects pratiques qui priment. La composante « reposant » est certes bien présente en cœur d'îlot mais apparaît néanmoins dans l'espace public.

Les qualificatifs les plus neutres « accueillant », « convivial », et « verdoyant » sont naturellement souhaités quel que soit l'espace concerné.

2.5 Poste 4 - boîte à histoires et idées

DESCRIPTION ET OBJECTIF

Le poste 4 avait pour objectif d'ouvrir un espace de discussions lors duquel les participants pouvaient exprimer librement leurs préoccupations, qu'elles soient en lien ou non avec la présente étude. Ce poste avait pour ambition de mettre en relation directe la population et les représentants de la direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable de la Ville, afin le cas échéant de clarifier certains aspects en lien par exemple avec la zone réservée.

MÉTHODE

Plus informel, ce poste s'organisait autour de deux tables :

- Table 1 : discussions ouvertes avec trois représentants de la direction de l'urbanisme, de la mobilité et du développement durable de la Ville.
- Table 2 : boîte à histoires et idées, chaque participant pouvait à ce stade inscrire une anecdote, un souvenir, un constat ou une envie sur un carton avant de le déposer dans la boîte.

L'ensemble des messages déposés dans la boîte à histoires et idées a été retranscrit et organisé en fonction des types - constats, souhaits ou recommandations - puis classé par thématiques. Les points abordés à cette occasion ont pu être regroupés sous les en-têtes suivantes : espaces publics, nature, société, urbanisation et mobilité.

ÉLÉMENTS D'ANALYSE

La représentation synthétique a pour objectif de refléter les sensibilités et les préoccupations des participants et ne sont pas à considérer comme une forme de priorisation ou d'importance. Les pourcentages associés à ces thématiques reflètent en cela uniquement le nombre d'allitérations. Cette approche permet de faire ressortir également le lien étroit qui existe entre espace public et mobilité dans le quartier de Plan-Dessus, sachant que les espaces publics sont dans la plupart des cas assimilés à la rue.

L'ensemble des éléments mentionnés lors de ce poste sont retranscrits par famille sur les planches ci-après. Une synthèse reposant sur une quinzaine d'orientations issues des recommandations formulées, clôt ce poste.

A noter qu'une attention particulière sera à porter au phasage des prochains développements afin de garantir l'habitabilité du quartier et son confort pour les habitants. De nombreux travaux s'enchaînent et s'enchaîneront, générant inévitablement des nuisances. La gestion des temporalités semble en cela cruciale. L'évaluation des possibilités d'appropriation temporaires par le biais d'installations éphémères se dessine comme une piste.

91 messages
pour plus de 110 constats et propositions

Constats



Souhaits et recommandations



2.5 Poste 4 - boîte à histoires et idées

SOCIÉTÉ

ESPACES PUBLICS

PLACE ROBIN

- La place Robin est un **atout** ! La place Robin est **exceptionnelle** ! (enfants /jeux)
- La place Robin, un super **lieu de vie**, très vivant où j'ai pu côtoyer des familles de toute provenance.
- Place Robin : **fête** des cultures
 - découvrir les mets des différentes cultures ;
 - découvrir la multiethnicité du quartier ;
 - voir que toutes les cultures peuvent cohabiter ensemble.
- Place Robin, il y a 15 ans : Mamans est enfants : très convivial ! J'ai **rencontré** beaucoup de personnes de cultures différentes. Avec l'APERRO bien des **animations**. L'école de l'athénée permettait aux parents de faire connaissance. Place vivante presque comme un village.
- À la place Robin... Cette place est top mais :
 - les **voitures** n'ont pas toujours la visibilité et les enfants traversent sans faire attention (ce sont des enfants), elle est trop peu sécurisée pour les petits.
 - la **boîte à livres** est une super idée... Elle brûle régulièrement, quel dommage !
- C'est dommage qu'elle ne soit pas bien protégée pour les **enfants** (combien de fois j'ai failli écraser des enfants qui surgissent inopinément...).
- Discussions entre amis à l'**ombre des arbres**.
- Beaucoup de souvenirs dans ce quartier, enfance et adolescence: lorsque j'allais en vélo sur la place Robin.
- Attachement : L'Avenir et place Robin.

PLACE DE JEUX

- Une place de jeux (place Robin) si **petite** pour une si grande densité, ce n'est pas assez !!!

CENTRE DES 2 GARES

- Place devant le Centre des Deux-Gares. Avant : je me suis réjouie de ce bel espace qui allait être aménagé. Maintenant : les bancs sans dossier = on ne veut pas que l'on s'y installe ? Le goudron = triste. Les carrés autour des arbres = bien petits.

POPULATION / HABITANTS

- Quartier culturel et multiculturel.
- Ma femme et moi on vit super bien dans le quartier et on y a conçu un enfant !
- Beaucoup de personnes âgées, quartier pas adapté pour elles...
- Ancien habitant de Fribourg 10. On souhaitait faire une grande peinture sur un drap pour une fête mais l'appart' était trop petit... on a utilisé le grillage de la place Robin est des gamins nous ont aidé à peindre notre grande fresque, c'était super !
- J'ai grandi à Vevey (Doret) et n'ai été que quelques fois à plan dessus... Aucune raison d'y aller sauf un copain qui y habitait.

SERVICES A LA POPULATION

- Les **commerçants** sont très agréables. Il fait **bon vivre** dans ce quartier. Il serait dommage qu'il s'urbanise trop !
- Le quartier est très **agréable**, c'est bien d'avoir des commerçants comme il y en a !
- Les **Temps modernes** : friche = imagination, collectif = partage, activités diverses = public divers, mélange fécond, possibilité d'atelier à petit prix. bistrot accessible et non bistrannique. Souvenirs d'une belle période !
- Les Temps modernes manquent, un **lieu de liberté, de musique, moins stérile** que la norme actuelle, plus accueillant que le Bel Air.
- Les grandes soirées à **L'Avenir**.
- Les soirées d'été sur la terrasse de **L'Avenir** ! Grand moment de vie !
- **Terrasse ombragée et jeu de quilles** : convivialité avec un café
- **Nestlé** prévoit de quitter ses locaux de Plan-Dessus en 2019. Quelle impact sur les commerçants du quartier (repas de midi, boulangerie,...) ?
- **Bistrot et restaurants** qui avaient une âme de quartier.
- Pas très fan de la **boîte de nuit**... Beaucoup de bruit sous mes fenêtres à des heures très tardives le week-end.

RUES

- **Trop de voiture**
- Le passage entre l'établissement de Nant et le commerce de stores à la rue des Moulins, des **marchés dangereuses** et inadaptées.
- Beaucoup de **saleté** sur les trottoirs !
- **Poubelles** dans les rues !



2.5 Poste 4 - boîte à histoires et idées

NATURE

LA VEVEYSE

- Quand la nuit je dors j'entendais un bruit fin, je me demandais s'il pleuvait. Non, ce n'était pas la pluie dans le silence de la nuit. C'était la **musique de la Veveyse** qui s'entend jusqu'à la rue du Nord.

URBANISATION

- Politiciens et architectes : réfléchissez avant de donner des permis de construire. **Trop de bâtiments, peu de verdure, trop de voitures.**
- Ras le bol de tous ces **travaux**...

IDENTITÉ / IMAGE DU QUARTIER

- J'ai vécu dans ce quartier, j'y suis né et aujourd'hui j'y travaille, c'est un quartier où la **mixité travail-habitation** est très importante et doit le rester. Autrefois on y trouvait beaucoup d'entreprises et d'artisans, c'était riche et varié! Il y avait une **rigueur dans l'organisation des rues** et un **chaos dans les constructions**, aujourd'hui les projets « lissent » l'image et sont tous pareils, l'activité diminue et c'est dommage!
- A force de démolir, le quartier va perdre son **âme**! Voir la rue des Moulins et ses bâtiments tout blancs, on dirait un hôpital.
- Je crains que le quartier soit livré aux **promoteurs** uniquement c'est-à-dire l'irrespect des plaisirs existants.
- Je vois **deux centres** : la place Robin surtout pour les enfants et la Migros. Comment rééquilibrer?

ZONE RÉSERVÉE

- Si le développement de **l'îlot de L'Avenir** est bloqué, il y a un risque que le café doive fermer car des travaux sont requis : risque de perdre ce lieu apprécié!
- **Projet Retraite populaire** avec loyer raisonnable bloqué par la zone réservée. Vevey manque de logement, logique???
- Si **Nestlé** ferme ses bâtiments, il y aura une perte d'activité pour les commerces et les restaurants et des parcelles en friche! Alors que des PPA étaient à bout touchant et ils incluaient des logements LUP. TOUT EST BLOQUÉ!

MOBILITÉ

TRANSIT

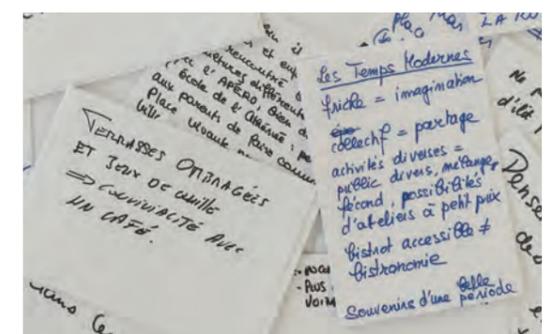
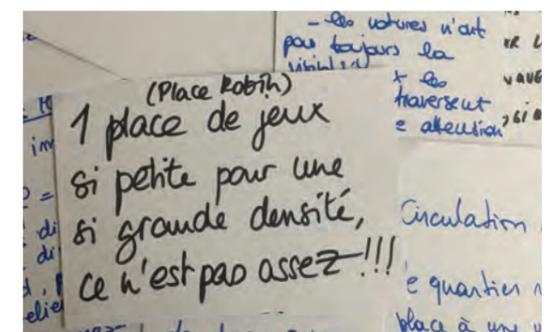
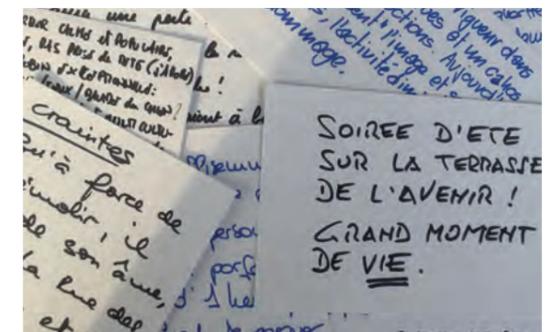
- Comment limiter la circulation automobile dans le quartier, sans gêner les habitants et les visiteurs? Comment limiter le **transit des voitures ville-autoroute** qui nuit à la qualité de vie du quartier?
- Circulation... **Avenue de Corsier** catastrophique!
- Le **carrefour entre Corsier et Gilamont** est une catastrophe!
- **Trafic intense** mal géré!

CIRCULATION INTERNE

- Les **rues sont trop étroites**, c'est pas toujours évident de circuler... ou de trouver des places de parc, trop nombreuses.
- Toutes les rues de Plan-Dessus, **revêtement déplorable**.
- Est-il vraiment nécessaire que tous ces **camions** viennent zigzaguer dans les petites rues du quartier?
- Depuis la nuit des temps, les routes sont **difficiles et non adaptées**!
- **Circulation difficile**. Le quartier rêvé à laisser place à l'urbanisation (seulement 900 places = Moulin de la veveyse!).
- On ne parle pas ce soir, dans vos ateliers, de circulation...? Pourquoi...? On est sans doute dans le seul quartier au monde en plan quadrillage sans avoir de **sens unique**.
- On peut tout faire à **pied**, un peu loin du centre-ville à pied.
- **Lien avec la ville**... à chercher car il y en a plein!
- Elle est où la **piste cyclable** (Passage St-Antoine)?

STATIONNEMENT

- Quelle est la **stratégie future** pour le parcage dans le quartier? Il y a ainsi besoin de résoudre ce problème à Plan-Dessus, pas seulement à la place du marché.
- **Routes et trottoirs pas soignés**, beaucoup de voitures et pas assez de places de parc, surtout pour les parents qui déposent les enfants à l'école ou à la garderie.
- **Pas de place de parc**... que faire?
- Galère pour se garer!
- Pas suffisamment de places de parc! Certaines personnes tournent parfois plus d'une heure pour au final se parquer loin de chez eux!
- Crainte : suppression de places de parc.



2.5 Poste 4 - boîte à histoires et idées

ESPACES PUBLICS

PLACE ROBIN

- Clôturer la place Robin, le quartier est populaire, les enfants y sont sans surveillance. J'y vis et j'y travaille : j'ai plusieurs fois secouru des élèves, je n'y vais plus... ça fait trop d'heures supplémentaires !
- Place Robin sécurité éducateur.
- Importance d'une place de jeux à la place Robin. Souvenirs de partie de billes !
- Stop aux déchets sur la place Robin !
- Cirque, marché une fois par semaine sur la place Robin.

ESPACE VERT

- Création de zones piétonnes et plus d'espaces verts
- Encore plus de verdure et de parcs.
- Plus de verdure, des terrasses végétalisées !
- Développer plus d'espaces verts (arbres, fleurs, etc.) pour mettre de la couleur au quartier plutôt bétonné des Moulins.
- Des potagers urbains !
- Pas de jardins potagers devant la fenêtre des voisins ! Cherchons des places ensemble.

ESPACE DE RENCONTRE

- Encourager le développement des cafés, espaces de repos (bancs, espaces de jeux, bistrot) qui rassemblent les gens, invitant à profiter du quartier.
- Encourager le partage des cultures via des objets, éléments décoratifs représentant différentes nationalités.
- Utilisation des espaces verts attenants aux bâtiments des Moulins pour encourager l'échange / l'utilisation des espaces pour les enfants et les habitants.

ESPACE RÉCRÉATIF

- Remplacer les places de parc et espaces bétonnés entre les bâtiments des Moulins par des places de jeux (place d'échanges).
- Enfants/Adolescents emplacement avec toiture skate trottinette bancs pour les parents.

ESPACE POUR CHIEN

- Parc pour les besoins des chiens.
- Lieu pour chien avec enclos pour se débattre / espace adéquat surtout avec verdure et sachets à crottes.

RUE ET PROMENADE

- Serait-il possible de longer la Veveyse jusqu'au lac ? La promenade des Moulins est très agréable mais très vide (peu utilisée)...
- Créer une artère piétonne pour accéder au centre-ville !
- En finir avec les poubelles dans les rues !

SPORT URBAIN

- Intégrer des éléments qui encourage l'activité physique dans le quartier (parcours Vita urbain) avec signalétique pour encourager les gens à essayer les exercices.

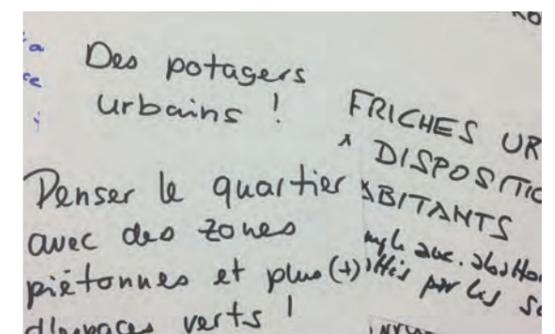
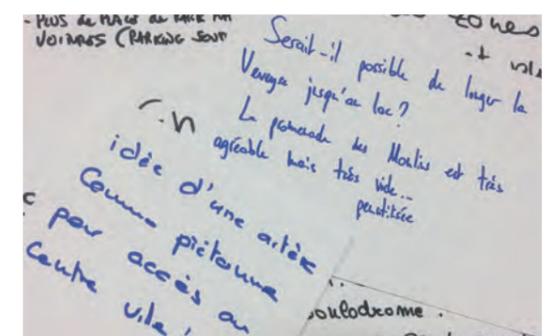
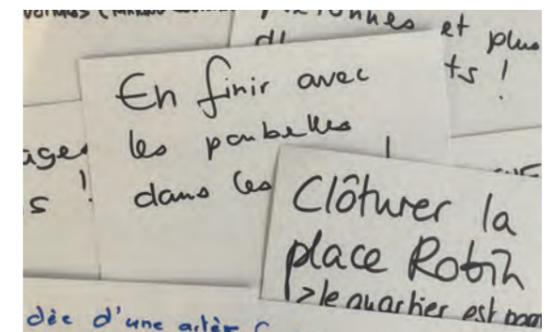
SOCIÉTÉ

POPULATION / HABITANTS

- Que le quartier reste multiculturel et vivant !
- Organiser une fête de quartier sur la rue des Moulins pour mieux relier les moulins de la Veveyse au quartier.
- Festival image, approche-toi de nous !
- Mise en place d'un site internet pour faire émerger des initiatives populaires des habitants.

SERVICES A LA POPULATION

- Sauvegarder les petits commerces.
- Favoriser les petits commerces !
- Garder les petits commerces du quartier
- Il manque un kiosque.
- Structure d'accueil UAPE véritable et pas bricolée. Il n'y en a pas une « conventionnée ».
- Attention on peut garder le restaurant de l'Avenir. Sa cour, ses arbres, son boulodrome. C'est un des cœurs du quartier. Tout faire pour que cela reste avec une rénovation respectueuse de cet espace !



2.5 Poste 4 - boîte à histoires et idées

NATURE

ARBORISATION

- Plus d'**arbres dans les rues** (sur les trottoirs) !
- Arrêter de couper les arbres sans les remplacer, il y a environ cinq ans à la rue de Fribourg.
- Planter des **arbres fruitiers**.

COURS D'EAU

- Écouter le chant de **la Veveyse** !

URBANISATION

- Plus un quartier ouvrier, quelle âme ?

ÎLOT

- Densifier en respectant une **architecture de qualité** car ce quartier est proche des TP est du centre-ville.
- Revoir les îlots avec un **concept innovant, ouvert, végétal, convivial**.

COEUR D'ÎLOT

- Ne pas remplir les espaces trop densifié.
- Ne pas sacrifier les cœurs d'îlot pour du parking en surface, mais si en même temps en boucle des rues pour en faire des potagers, cela ne va pas fonctionner.

FRICHE URBAINE

- Laisser des endroits en friche : sans intervention, pour les enfants et pas pour les cacas de chien !
- Friche urbaine à disposition des habitants (exemple avec abattoir pour les scouts).

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

- Plus de places de parc, mais moins de voitures (parking souterrain) !
- Parking souterrain sous la place Robin.
- Il n'y aura jamais moins de voitures qu'aujourd'hui : il est impératif d'intégrer ce fait. Accès des employés, parking obligatoire à développer.

MOBILITÉ DOUCE

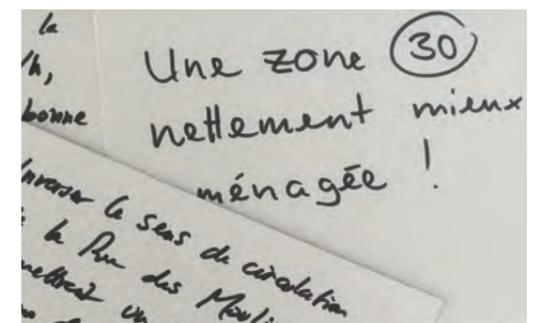
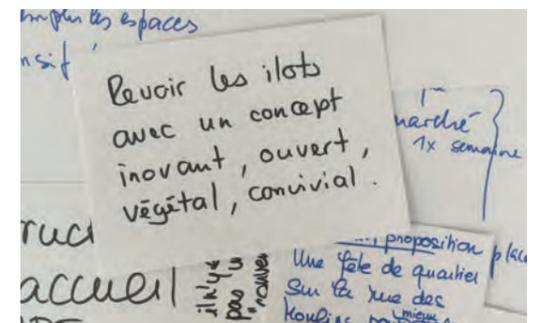
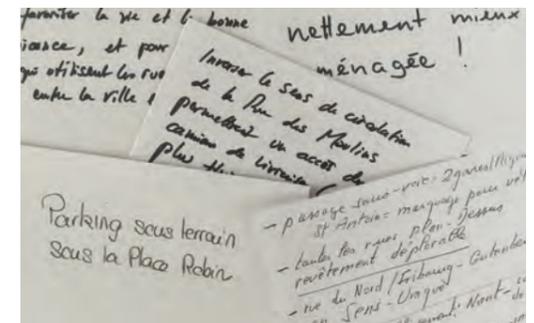
- Limiter la circulation des voitures et il y aura une belle piste cyclable !...
- Passage sous voie : entre 2 gare- Saint-Antoine = marquage pour vélos.
- piste cyclable urgent.
- Augmenter le nombre de places de parc pour les vélos.
- Supprimer le parage des vélos sur les trottoirs.

CIRCULATION INTERNE

- Pas de passage piéton, pas de marquage ! Circulation à sens unique ! ? Pourquoi pas !
- Le trafic devrait être unidirectionnelle dans les rues étroites.
- Circulation des routes en sens unique.
- Inverser le **sens de circulation de la rue des Moulins** permettrait un accès des camions de livraison de la migros plus fluide et moins gênant.
- Zone 30 ? Contrôler la vitesse des voitures !
- Une zone 30 nettement mieux aménagée !
- Mettre des ralentisseurs pour que les voitures circulent moins vite.
- Des rues à la circulation limitées à 20 km/h pour favoriser la vie et la bonne ambiance, et pour décourager ceux qui utilisent les rues comme passage entre la ville et l'autoroute.

ACCROCHES

- Améliorer les débouchés du quartier avenue Reller sur Châtel-St-Denis / avenue de Corsier sur Gilamont.
- Modifier les feux de l'avenue de Corsier en direction du Nord au Sud.
- Relier les deux cotés de la Veveyse.



2.5 Poste 4 - boîte à histoires et idées : synthèse

ESPACES PUBLICS



Pérenniser les caractères récréatif et animé de la place Robin et sécuriser ses franges pour les enfants



Encourager la création de nouveaux espaces verts de détente et de rencontre : parcs, potagers urbains, etc.



Promouvoir le développement d'espaces récréatifs



Évaluer la possibilité de créer un espace pour chiens



Développer des continuités piétonnes qualifiées entre le quartier et le centre ville / le quartier et le lac



Favoriser la pratique d'activités physiques dans le quartier



Libérer les rues et la place Robin des déchets

NATURE



Renouveler le lien avec la Veveyse



Renforcer l'arborisation des rues

SOCIÉTÉ



Valoriser les caractères multiculturel et vivant du quartier



Maintenir les petits commerces et évaluer les besoins pour le développement d'équipements publics adaptés

URBANISATION



Densifier en respectant une architecture de qualité, garantissant le caractère verdoyant des cœurs d'îlot



Profiter des friches urbaines pour de nouvelles appropriations : terrain d'aventures pour les enfants, sports de glisse, etc.

MOBILITÉ



Questionner les circulations motorisées internes au quartier et les vitesses



Augmenter le nombre de places de parc, tout en réduisant leur nombre en surface



Augmenter le nombre de places pour vélos, sans réduire l'espace réservé aux piétons



Améliorer la fluidité des accroches avec les axes de mobilité environnants

2.5 Poste 4 - boîte à histoires et idées

ESPACES PUBLICS

RUES

- Les rues et trottoirs sont mal entretenus et mériteraient une réfection et un nettoyage plus rigoureux et fréquent.
- Manque de dispositifs de récolte des déchets adaptés.
- Le quartier est perçu comme « sale ».
- Les arbres coupés à la rue de Fribourg, remplacés par des places de stationnement, n'ont malheureusement jamais été remplacés.

PLACES / AMÉNAGEMENTS

- La place Robin nécessite un meilleur entretien, et un réaménagement. L'aspect sécurité est pointé du doigt (proximité des terrains de jeux et du flux de trafic).
- Les espaces ouverts du quartier des Moulins sont trop restreints, trop confinés, et trop pauvres en termes d'aménagement paysager.
- L'aménagement du débouché du passage St-Antoine sur la rue des Moulins devant la Migros est controversé : Pour certains, cet espace n'est pas confortable, trop goudronné, minéral, la « vraie nature » est absente, les bancs sont mal placés et inconfortables, les racks à vélos sont mal placés. Pour d'autres, cet aménagement est perçu comme luxueux, et généreux en termes de dégagement.

MOBILITÉ

TRANSPORTS MOTORISÉS INDIVIDUELS

- Déficit général de places de stationnement pour les habitants.
- Problèmes de circulation -> proposition de pallier à cela en mettant en place des circuits à sens unique. Pour d'autres personnes, la fluidification du trafic par ce genre de dispositif entraînerait une augmentation des vitesses de transit. Comment alors modérer les vitesses tout en fluidifiant le trafic ?
- Proposition de réaménager le débouché sur la rue de Corsier, en arrivant depuis l'avenue de Gilamont : croisements impossible à cause de la géométrie de la rue et de la mise en place d'un arrêt de bus devant la pharmacie. Création de bouchons sur la rue des Moulins.
- L'entrée dans la zone 30 au Sud de la rue des Moulins (depuis la route Entrepôts / avenue Reller) est mal indiquée (marquage au sol effacé, pas d'autre panneau).

MOBILITÉ DOUCE

- Les angles entre le chemin Vert, la rue des Tilleuls et l'avenue de Corsier sont dangereux. Les voitures passent sur le trottoir pour pouvoir croiser et cela rend le tronçon dangereux pour les piétons.
- Manque de visibilité aux carrefours (à cause des voitures garées).
- Trop peu de passages piétons dans le quartier.
- Volonté pour qu'un pont pour les vélos soit construit sur la Veveyse.
- Volonté d'un passage Nord-Sud par une passerelle sur les voies CFF pour passer de l'avenue Reller à l'avenue Général-Guisan, à la hauteur de la rue Gutenberg ou du chemin Vert.
- Volonté pour qu'une liaison entre la rue des Bosquets et la chaussée de la Guinguette soit possible à vélo grâce à la création d'une rampe à la place de l'escalier présent.
- Perte de l'accès cyclable par le passage St-Antoine et dangerosité des alternatives par la route des Entrepôts ou par l'avenue de Gilamont.
- Intérêt pour une zone 20 km/h à la place de 30km/h dans le quartier. Peut-être 30km/h sur le front Sud-Est ?
- Connecter mieux les cheminements existants et les pacifier autant que possible à l'intérieur du quartier.



2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé

DESCRIPTION ET OBJECTIF

Pour ce poste, l'objectif était de mettre en lumière les lacunes et les souhaits d'aménagement. A la suite des 4 postes consacrés au diagnostic, un pas supplémentaire a été franchi ici grâce au développement d'une approche plus conceptuelle, tournée vers l'avenir.

MÉTHODE

Quatre groupes ont été formés. Une quarantaine de minutes leur étaient accordées pour imaginer leur quartier rêvé.

Sur la base d'une orthophoto géante et de pictogrammes, illustrant un éventail d'aménités possibles, les différents groupes ont pu débattre et créer collectivement un projet urbain.

Les pictogrammes qu'ils soient en lien avec des aménagements de confort, des équipements, des éléments naturels ou la mobilité ont permis de nourrir les échanges entre les membres du groupe. Des post-its laissant libre cours aux participants étaient également à disposition pour compléter leurs propositions.

Un médiateur par table était présent pour délivrer les consignes et prendre note des points saillants.

ÉLÉMENTS D'ANALYSE

Les quatre projets issus de cet exercice ont été traités en vue de synthétiser les visions développées. Les souhaits exprimés par les pictogrammes ont été catégorisés par familles, afin de généraliser l'information et d'offrir une lecture commune entre les projets. Les liaisons ont été reprises en l'état, selon les catégories soumises lors de l'atelier.

Les différentes propositions imaginées ont révélé spatialement les points forts suivants :

- Place Robin : confirmation et renforcement de son rôle ;
- Promenade de la Veveyse : renforcement de la liaison et animation ;
- Espace public adjacent au Centre des Deux-Gares : valorisation.

Trois grandes orientations, dont l'intensité et le développement fluctuent en fonction des groupes, ont également pu être mises en exergue. Ces dernières visent à promouvoir :

- Un quartier plus accueillant ;
- Plus de nature en ville ;
- Un quartier connecté et accessible.

Les intentions spécifiques à chaque projet sont décrites individuellement sur les planches suivantes.



2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé - Groupe 1



2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé - Groupe 1



Plus de nature en ville

- Création d'un parc au niveau de la Cour aux marchandises, sans suppression des places de parc
- Renforcement du caractère verdoyant de la place Robin et de l'espace attenant au Centre des 2 Gares
- Renforcement de l'arborisation des rues
- Mise en place de jardins potagers

Un quartier connecté et accessible

- Création d'une liaison MD continue le long de la Veveyse
- Franchissement de la Veveyse permettant de relier Plan-Dessus aux Bosquets
- Construction d'un parking au niveau de stade de Copet

Un quartier plus accueillant

- Maintien des usages de la place Robin et fermeture à la circulation des franges Nord et Est de la place Robin
- Installation de bancs et fontaines

Coeur d'îlot

- Volonté d'ouvrir les îlots, de les décloisonner

-  Place de parc TIM
-  Mobilier urbain
-  Espace de jeux ou sport
-  Végétation
-  Culture/Service à la population
-  Commerces, terrasse, vente directe
-  Domicile/Lieu fréquenté
-  Axe MD

2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé - Groupe 2



2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé - Groupe 2



Une mobilité facilitée et sécurisée

- Création d'une continuité MD le long de la Veveyse
- Tranquillisation des rues Est-Ouest: mise en sens unique, stationnement ponctué par une arborisation et des éclairages
- Création de pistes cyclables le long des axes circulés
- Mise en place de stations vélos en libre service

Un quartier plus accueillant

- Renforcement des aménités de la place Robin avec sécurisation de ses franges (zone 20)
- Déplacement de l'écopoint situé sur la place
- Plus de places de jeux
- Développement d'une UAPE à proximité du Collège de Plan

Plus de nature en ville

- Arborisation de la Cour aux marchandises
- Aménagement de jardins potagers

- Sécurité routière
- Place de parc TIM
- Vélos en libre service
- Mobilier urbain
- Espace de jeux ou sport
- Eclairage
- Végétation
- Culture/Service à la population
- Commerces, terrasse, vente directe
- × Domicile/Lieu fréquenté
- Axe MD
- Piste cyclable
- Axe vert

2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé - Groupe 3



Un quartier connecté et accessible

- Création d'une piste cyclable le long de la promenade des Moulins connectée à la rue des Deux Gares
- Amélioration / ajout des franchissements de la Veveyse entre Plan-Dessus et les Bosquets
- Renforcement des liaisons entre les îlots des Moulins et gestion des niveaux
- Mise en place d'une station vélos en libre service sur la place Robin
- Sécurisation / Accroissement du confort de la rue des Moulins pour les piétons et les vélos
- Création d'un parking sous la place Robin

Plus de nature en ville

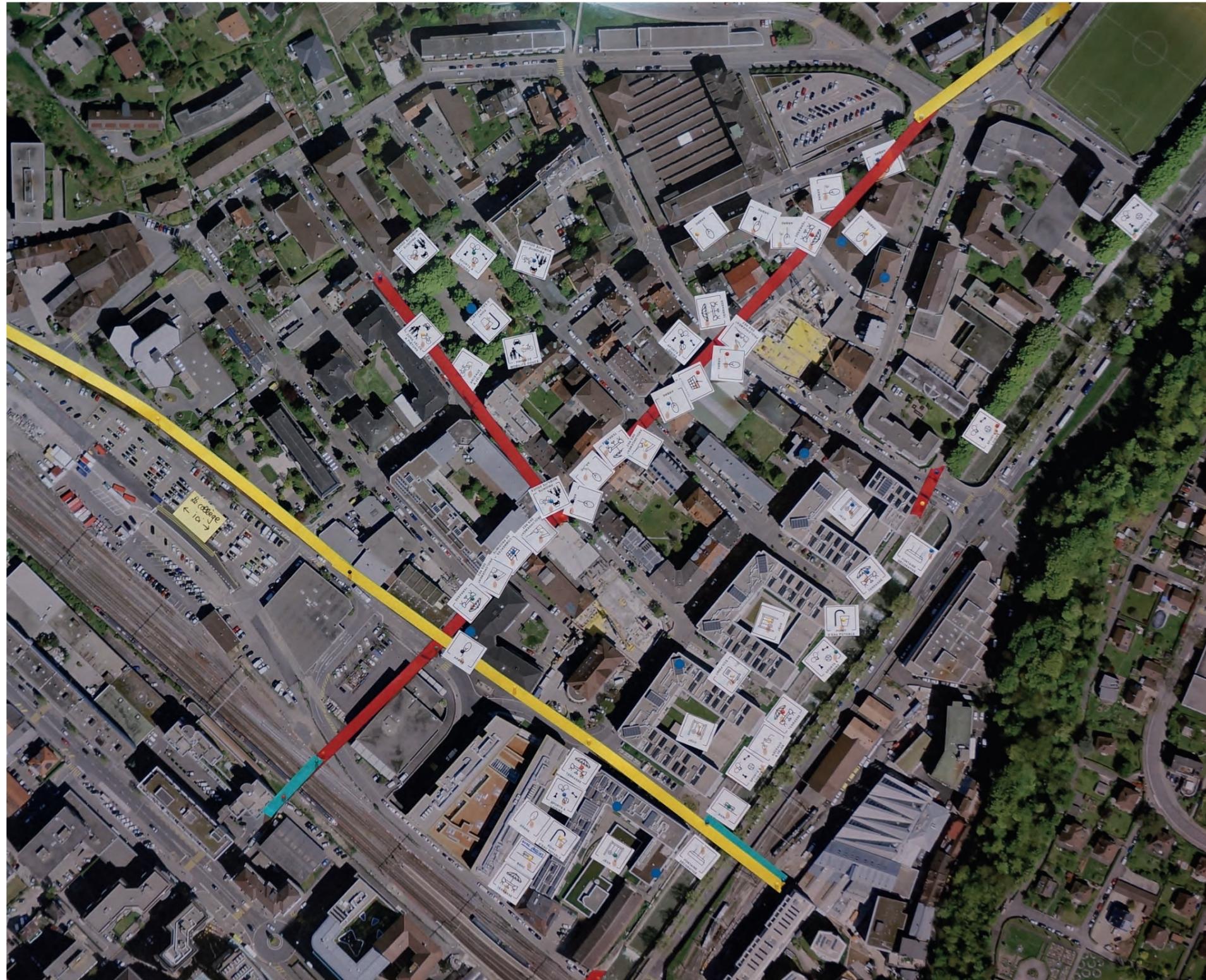
- Renaturation des rives de la Veveyse
- Renforcement du caractère verdoyant de l'espace attenant au Centre des 2 Gares
- Plantation d'une arborisation sur l'Avenue de Corsier

Un quartier plus accueillant

- Animation de la place Robin par l'installation de terrasses et d'un kiosque à musique
- Adaptation de l'éclairage de la Rue de Fribourg

- Sécurité routière
- Place de parc TIM
- Vélos en libre service
- Mobilier urbain
- Eclairage
- Ecopoint
- Végétation
- Culture/Service à la population
- Commerces, terrasse, vente directe
- × Domicile/Lieu fréquenté
- Axe MD
- Piste cyclable
- Passerelle

2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé - Groupe 4



2.6 Poste 5 - Mon quartier rêvé - Groupe 4



Un quartier plus accueillant

- Aménagement complémentaire de l'espace attenant au Centre des 2 Gares
- Maintien des aménités de la place Robin et sécurisation de ses franges
- Animation de la promenade de la Veveyse (terrasses, aménités de détente et sportives)
- Création dans le secteur des Moulins de places de jeux
- Création d'un axe structurant Nord-Sud animé par des terrasses, étales de commerces
- Prolongement de cet axe au Nord avec recombposition d'une maille

Un quartier connecté et accessible

- Franchissement des infrastructures ferroviaire entre Plan-Dessus et Plan-Dessous
- Franchissement de la Veveyse entre Plan-Dessus et les Bosquets
- Garantie de la continuité de la promenade de la Veveyse au niveau de l'avenue de Corsier / connexion avec la rue des Deux-Gares
- Création d'une piste cyclable le long de l'avenue Reller jusqu'aux Bosquet

Plus de nature en ville

- Réarborisation de la rue de Fribourg
- Maintien de l'arborisation de la rue du Nord

- Sécurité routière
- Stationnement vélos
- Mobilier urbain
- Espace de jeux ou sport
- Ecopoint
- Végétation
- Culture/Service à la population
- Commerces, terrasse, vente directe
- × Domicile/Lieu fréquenté
- Axe MD
- Piste cyclable
- Passerelle

0. INTRODUCTION

1. ANALYSE PRÉLIMINAIRE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

2. RESTITUTION DE L'ATELIER PARTICIPATIF

3. RECOMMANDATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

3.1 RECOMMANDATIONS - LIAISONS PAYSAGÈRES STRUCTURANTES

3.2 RECOMMANDATIONS - ESPACES PUBLICS

3.3 RECOMMANDATIONS - ESPACE-RUE

3.4 RECOMMANDATIONS - ÎLOTS

3.5 RECOMMANDATIONS - CŒURS D'ÎLOTS

4. ANNEXES

3.3 Recommandations

DESCRIPTION ET OBJECTIF

Sur la base du diagnostic technique et de la synthèse de l'atelier participatif, une série de recommandations pour l'évolution du quartier de Plan-Dessus sont ici formulées. Ces recommandations découlent d'une vision d'ensemble, capable d'orienter les futurs revalorisations urbaines et développements urbanistiques pour une qualité de vie renforcée.

Dans une approche transversale, les 5 volets développés traitent des espaces ouverts en lien avec le domaine public, ainsi que les espaces sur bien-fonds privés construits ou non ; la qualité des espaces ouverts étant intimement corrélée à leur environnement. Liaisons paysagères structurantes, réseau d'espaces publics et espaces-rues, ainsi qu'ilot et cœur d'ilot sont abordés successivement.

En raison de la maîtrise foncière du domaine public, les recommandations portant sur les espaces ouverts publics sont spatialisées grâce à des schémas d'intentions, alors que les principes d'évolution du tissu bâti répondent aux différentes typomorphologies du quartier. Les recommandations développées à l'échelle des pièces urbaines ont été nourries par les réflexions menées simultanément à l'échelle d'un îlot du périmètre d'étude.

COORDINATION

Les orientations développées dans ce volet constituent des jalons, qui pour certains sont à coordonner à plus large échelle, tels que le réaménagement de la place de la Gare.

En raison de la configuration des espaces-rues et de leurs dimensions, toute intervention de réaménagement nécessite une priorisation et une réorganisation de ses composantes, en regard des objectifs visés. Une stratégie de mobilité doit être élaborée à l'échelle du quartier, afin de définir les possibilités de réaménagement des espaces ouverts (liaisons, modération du trafic, piétonisation, stationnement périphérique, etc.).

Le caractère torrentiel de la Veveyse demande une collaboration étroite avec des spécialistes en dynamiques fluviales pour la mise en oeuvre des recommandations.

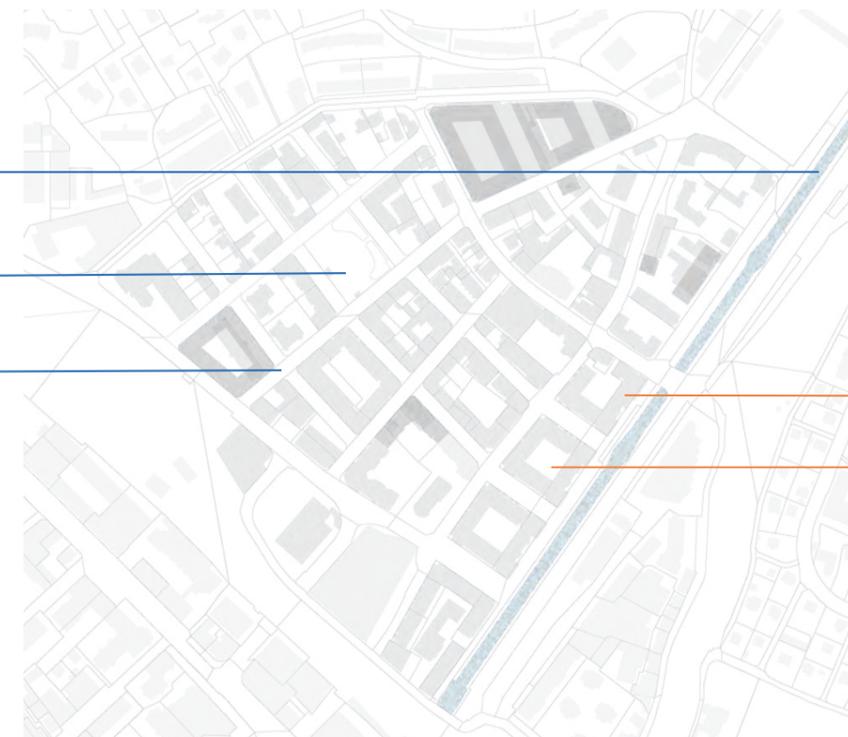
Liaisons paysagères structurantes

Espaces publics

Espace rue

Ilôts

Cœurs d'ilôts



3.1 Recommandations - liaisons paysagères structurantes



CRÉER DES CONTINUITÉS PAYSAGÈRES STRUCTURANTES EN LIEN AVEC LA MOBILITÉ DOUCE

Promenade de la Veveyse

- Prolonger la promenade de la Veveyse jusqu'au lac (piéton)
- Renforcer les relations avec l'eau
- Valoriser le contact avec la nature et diversifier les expériences avec l'eau

Voie verte entre les gares CFF et du funiculaire

- Créer une liaison MD rapide et qualifiée, intégrant arborisation et éléments d'agrément et confort

Promenade des Bosquets

- Faciliter les continuités avec la promenade des Bosquets (sécurité et confort)
- Requalifier les liaisons avec le quartier des Bosquets et améliorer leur visibilité

Promenade Chaplin

- Créer une balade thématique reliant la gare de Vevey au musée Chaplin's World
- Baliser l'itinéraire grâce à des fresques murales profitant des façades aveugles du quartier
- Réaménager les sections de rue pour une meilleure marchabilité et un confort des piétons

Rapprochement des Quartiers Plan-Dessus et Plan-Dessous

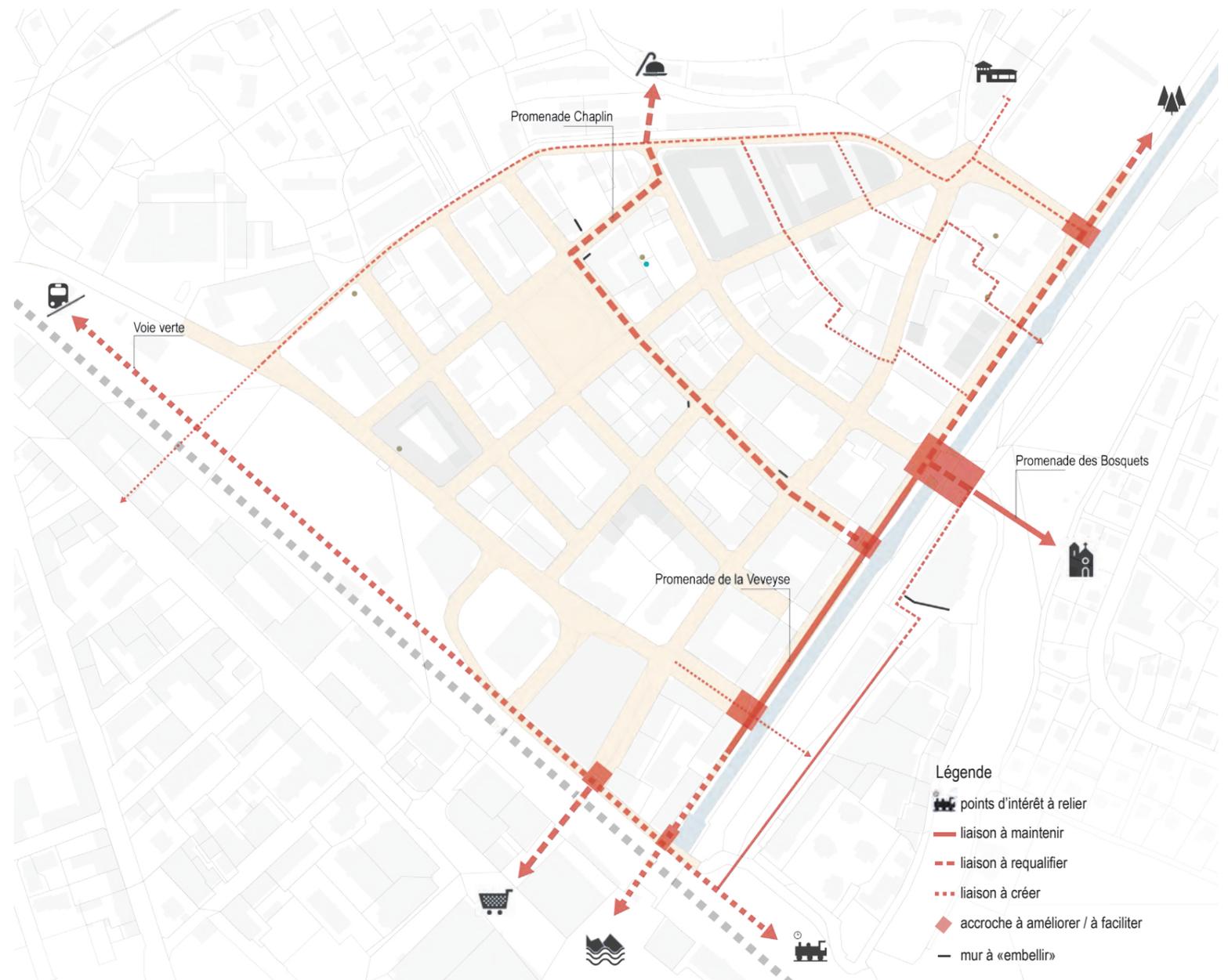
- Améliorer le confort d'usage du passage St-Antoine / affirmer son caractère singulier
- Requalifier le chemin Vert pour les MD
- Evaluer la possibilité de créer une traversée des voies ferrées dans le prolongement du chemin Vert

Accès et visibilité des continuités structurantes

- Assurer une liaison efficace et qualifiée entre les différents niveaux topographiques
- Valoriser les opportunités de repos
- Affirmer la présence de la Veveyse dans le quartier
- Sécuriser le carrefour entre les avenues de Corsier et de Gilamont

Perméabilité physique des pièces urbaines situées au Nord du quartier

- Créer des cheminements MD Est-Ouest continus
- Diversifier les expériences de l'habitant en créant des liaisons plus intimes



3.2 Recommandations - espaces publics

RENFORCER LE RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS EN TERMES DE DISTRIBUTION SPATIALE ET DE COMPLÉMENTARITÉ

Confirmation du rôle emblématique de la place Robin

- Etendre le périmètre de la place jusqu'aux fronts bâtis qui l'encadrent
- Assurer la sécurité des divers usagers
- Affirmer son caractère polyvalent, reflet de la diversité du quartier
- Renforcer le caractère verdoyant

Affirmation / Renforcement des qualités des espaces publics existants

Espace entre 2 Gares

- Améliorer les liaisons topographiques et spatiales avec les bâtiments
- Renforcer le caractère verdoyant

Promenade de la Veveyse

- Evaluer les possibilités techniques et temporelles pour renforcer les liens visuel et physique avec la rivière / garantir des points d'accès à l'eau (escaliers, plateformes, etc..)
- Animer la promenade

Création de nouveaux espaces publics

- Coordonner leur localisation aux affectations des rez-de-chaussée et aux opportunités spatiales existantes
- Développer un parc urbain (temporaire?) favorable à la biodiversité au niveau de la Cour aux marchandises
- Augmenter le nombre d'espaces récréatifs publics et améliorer leur distribution spatiale (mutualisation des usages - ex. préau de Plan)
- Encourager / faciliter l'implantation de potagers urbains sur bienfonds publics et privés, à l'image des «Potagers de la Guinguette»

Intégration systématique de processus participatif pour la valorisation / création d'espaces publics adaptés aux besoins des habitants



Légende

-  espace public existant
-  espace public à valoriser
-  espace public à créer
-  espace récréatif public à maintenir / développer
-  potager urbain à maintenir / promouvoir
-  lien avec l'eau à renforcer
-  activité rayonnante à soutenir



3.3 Recommandations - espace-rue

RENFORCER LA VALEUR D'ACCUEIL DE L'ESPACE-RUE

Renouveau et complément de l'arborisation structurante

- S'inspirer du plan historique et évaluer la faisabilité de sa reconstitution en regard de la présence des réseaux souterrains
- Privilégier le choix par rue d'une essence d'arbre adaptée au gabarit de la rue ou d'essences dont les silhouettes (port, feuillage, etc.) créent une unité reconnaissable à l'échelle de la rue
- Garantir des fosses de plantation suffisantes entre 9m³ et 25m³ pour les nouvelles plantations (coordination avec réseau souterrain)
- Améliorer les ouvertures des pieds d'arbre existantes, en faveur de plus de nature en ville

Réduction de l'encombrement des rues et accroissement du confort piéton

- Améliorer le confort d'usage des principaux cheminements menant à l'école (largeur de trottoir accrue, arborisation, etc.)
- Etudier les possibilités de réorganisation du stationnement et de remédiation aux places de stationnement empiétant sur les trottoirs
- Evaluer les possibilités d'extension des trottoirs au niveau des intersections ou des tronçons de rue (à coordonner avec étude mobilité)
- Implanter des bancs-relais considérant entre autres les attracteurs environnants

Différenciation des ambiances selon les vocations principales

Rue active

- Renforcer l'attractivité des sections de rues commerçantes et rechercher leur continuité (rassembler les aménités)
- Garantir une perméabilité visuelle au niveau des rez-de-chaussée entre intérieur et extérieur
- Limiter les différences de niveaux entre les rez-de-chaussée et les rues
- Promouvoir des configurations spatiales favorables au prolongement des activités sur le DP

Rue résidentielle et mixte

- Accorder davantage d'espace aux habitants et passants
- Renforcer le caractère verdoyant de ces rues, pour plus de nature en ville

Rue passante

- Encourager des espaces de transition fonctionnels ou d'agrément suffisants le long des avenues et franges de quartier pour permettre un aménagement qualifié
- Accroître le confort pour les modes doux (aménagement cyclable sécurisé, trottoir qualifié, végétalisation, etc.)

Identification spatiale des seuils d'entrée dans le quartier, donnant la priorité aux modes doux

- Faciliter les continuités piétonnes (trottoir / cheminement)
- Tranquilliser les circulations motorisées (traitement de sol / peinture)
- Etudier l'opportunité de créer un quartier dans lequel les espaces-rues sont partagés

Amélioration des séquences de transition entre les domaines public et privé

- Chercher à créer des continuités cohérentes et lisibles



3.3 Recommandations - espace-rue



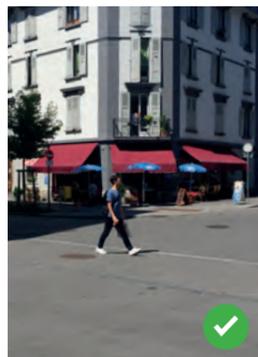
Garantir la sécurité des piétons et la continuité des cheminements (avenue Reller, etc.)

Réaménager les tronçons de rue dans lesquels le stationnement empêche sur les trottoirs



Libérer les espaces piétons

Evaluer la possibilité d'étendre les trottoirs (intersection / mise en sens unique de certaines rues) pour y permettre un prolongement des rez-de-chaussée / une végétalisation du quartier ou le stationnement des vélos



Réaménager les tronçons de rue où le stationnement empêche sur les trottoirs



Renforcer l'arborisation des rues

Donner suffisamment d'espace aux pieds d'arbres pour permettre un verdissement du quartier



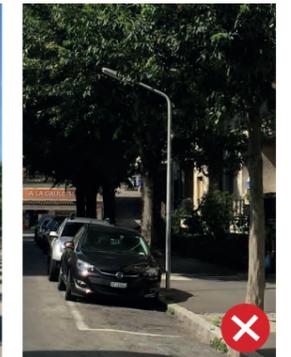
Accroître les possibilités de repos le long des parcours : implantation de banc-relais à coordonner avec l'activité-des-rez

Privilégier un choix de mobilier urbain modulable et ergonomique, favorable à l'expérimentation de postures variées



Renouveler l'éclairage routier existant au profit d'un éclairage urbain, adapté au contexte (hauteurs des mats, orientation des spots, variation de l'intensité de l'éclairage en fonction des besoins etc.)

Privilégier des éclairage à faible consommation / Minimiser la pollution lumineuse

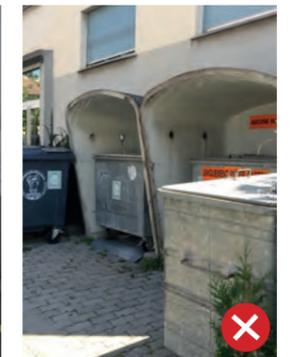


Accroître le nombre de poubelles dans les rues, l'implantation étant à définir en fonction des attracteurs en présence

Privilégier des modèles de poubelle permettant le tri des déchets

Limiter l'impact des conteneurs privés sur le domaine public en privilégiant des conteneurs enterrés

Evaluer les besoins en écopoints en organisant un atelier regroupant usagers et services chargés de la collecte.



3.4 Recommandations - îlots

Les recommandations formulées ci-après, relatives à l'évolution du tissu bâti du quartier de Plan-Dessus, reprennent les différentes typologies de secteurs identifiées dans le cadre du diagnostic technique (cf. chapitre 1.9), sur la base d'une analyse fine de chaque secteur (cf. annexe 4.2). Les différentes typologies, qui se décomposent parfois en sous-catégories sont rappelées ci-dessous. Des recommandations spécifiques à chacune d'elles sont proposées ci-après.

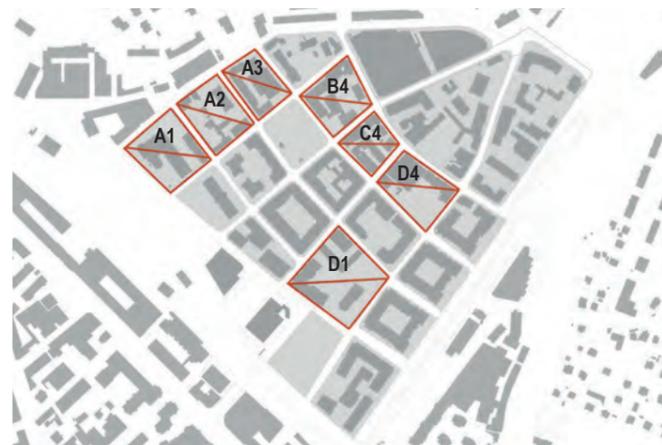
1. SECTEURS UNITAIRES



Trois sous catégories sont identifiées :

- **1A: Îlots formés** (Secteurs : B2, B3, C2, C3, D3, E0, E1, E3 et E4).
- **1B: Îlots «bâtiments»** (Secteurs : B5, C1 et D0).
- **1C: Îlots «objets»** (Secteur : B1).

2. SECTEURS DIVISÉS



Deux sous catégories sont identifiées :

- **2A: Îlots divisés en deux** (Secteurs : A1, A2, A3, D1 et D4).
- **2B: Îlots ou pièces urbaines densifiés** (Secteurs : B4 et C4).

3. SECTEURS «PIÈCE URBAINE»



Une seule catégorie est identifiée :

- **3A: Pièces urbaines hétérogènes** (Secteurs : A4, D5 et E5).

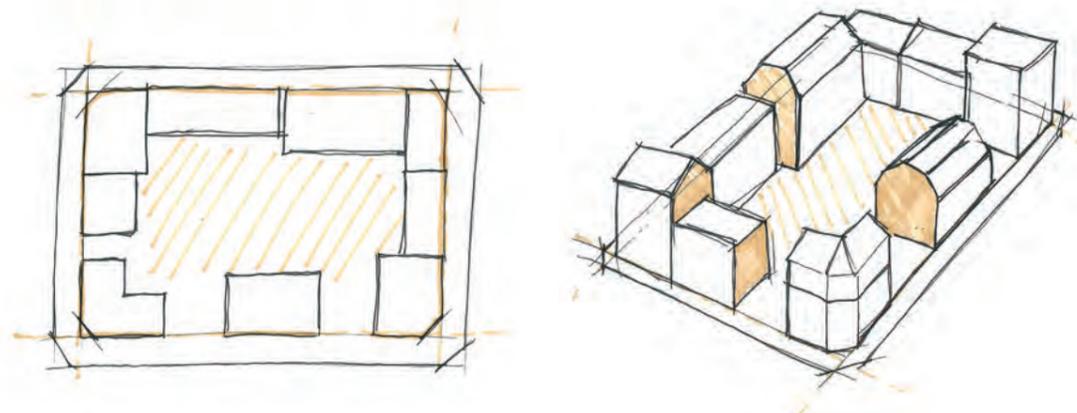
3.4 Recommandations - îlots

1. SECTEURS UNITAIRES

CARACTÉRISTIQUES

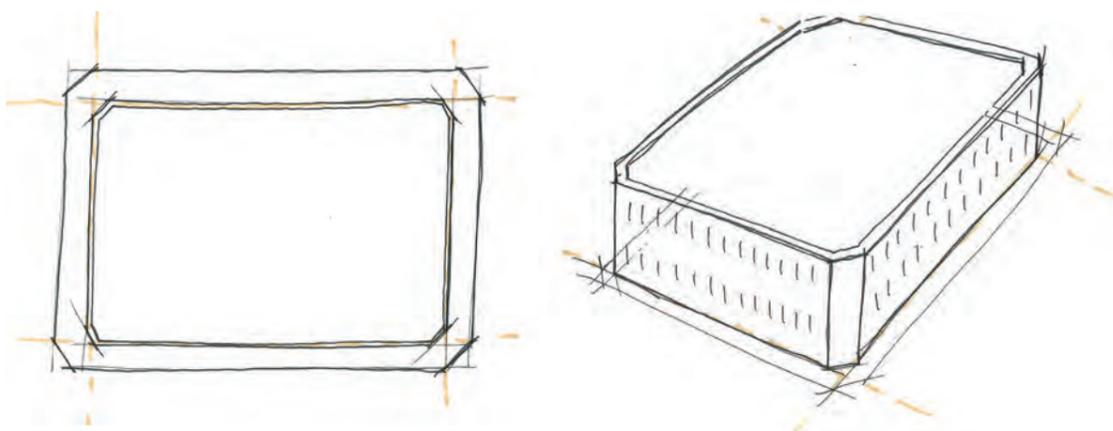
Les îlots de cette catégorie se distinguent par un tissu homogène et unitaire.

1A : ÎLOTS FORME



- Majorité de bâtiments mitoyens construits en couronne, alignés en front de rue.
- Espace intérieur unitaire, dénué de constructions (ou du moins de bâtiments principaux).
- Nombre de parcelles très variable.
- Présence de murs pignons en attente.

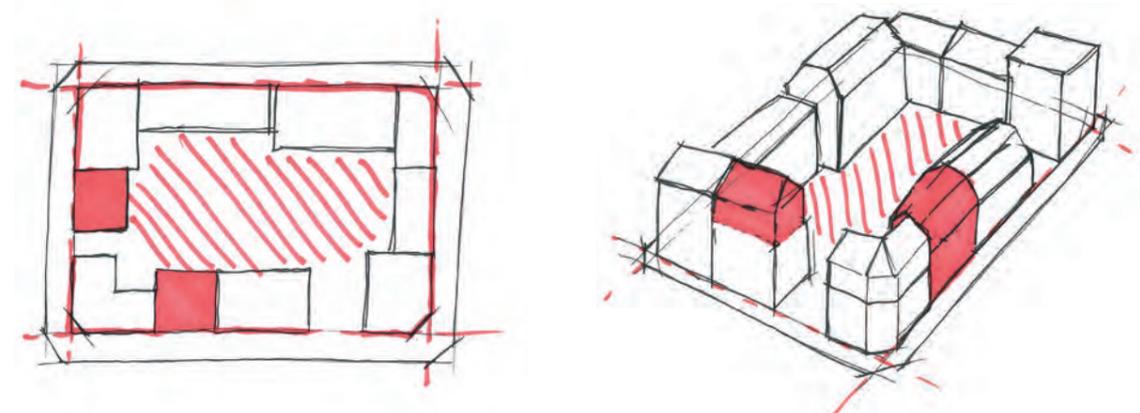
1B : ÎLOTS « BÂTIMENT »



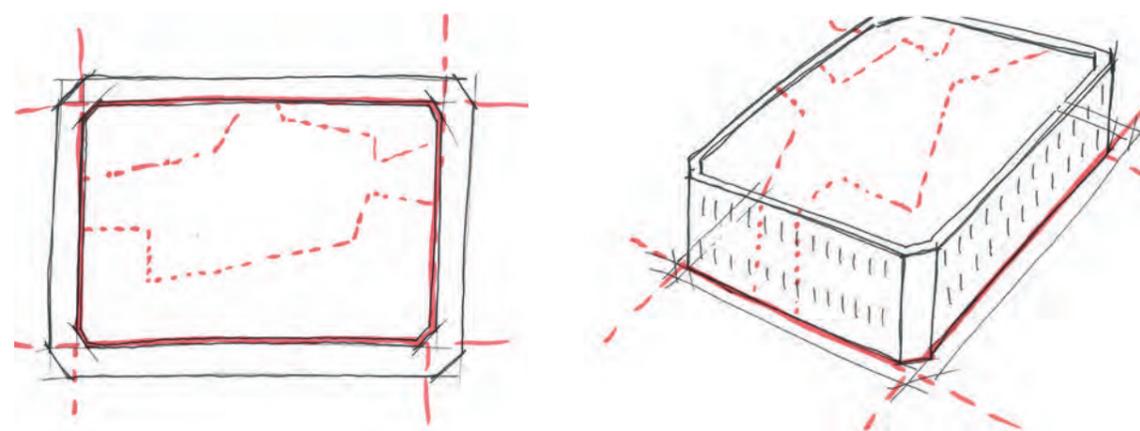
- Îlot intégralement bâti et occupé par un seul bâtiment dont les façades sont placées en front de rue.
- Généralement ensemble du périmètre réduit à une parcelle unique.

RECOMMANDATIONS

L'objectif prioritaire pour cette catégorie consiste à maintenir et renforcer les caractéristiques déjà acquises.



- Obligation d'aligner les façades sur le front de rue (sur les angles, une seule suffit) ; profondeur pouvant varier.
- Maintien d'une ou plusieurs ouvertures par périmètre (règle et proportions à définir).
- Maintien ou création d'un coeur d'îlot formant un espace partagé généreux
- Absence de parcelle constructible non-contigüe à l'espace de la rue.



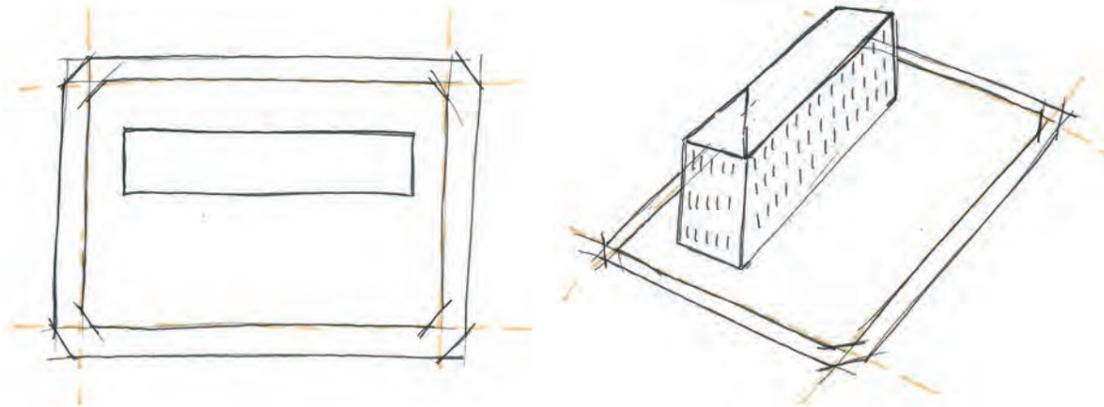
- En raison du remplacement intégral de la substance bâtie, obligation de présenter un plan spécial (procédure facilitée par le nombre réduit de parcelles).

3.4 Recommandations - îlots

1. SECTEURS UNITAIRES

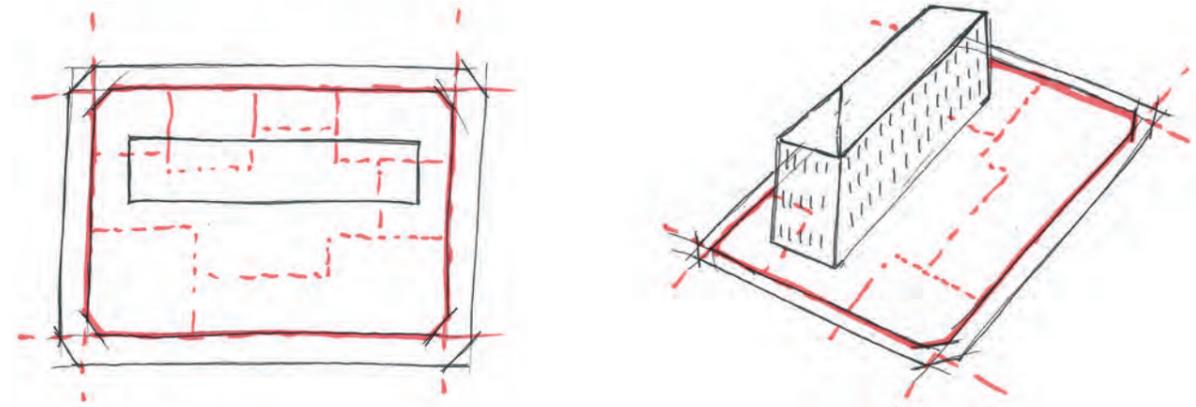
CARACTÉRISTIQUES

1C : ÎLOTS « OBJET »



- Îlot occupé par un seul bâtiment « objet », généralement de grandes dimensions.
- Façades généralement implantée en retrait de la rue.
- Espace vide résiduel sur plusieurs côtés (voire l'intégralité) et absence de cœur d'îlot.
- Parcelle généralement unique.

RECOMMANDATIONS



- En raison du remplacement intégral de la substance bâtie, obligation de présenter un plan sectoriel (procédure facilitée par le nombre réduit de parcelles).

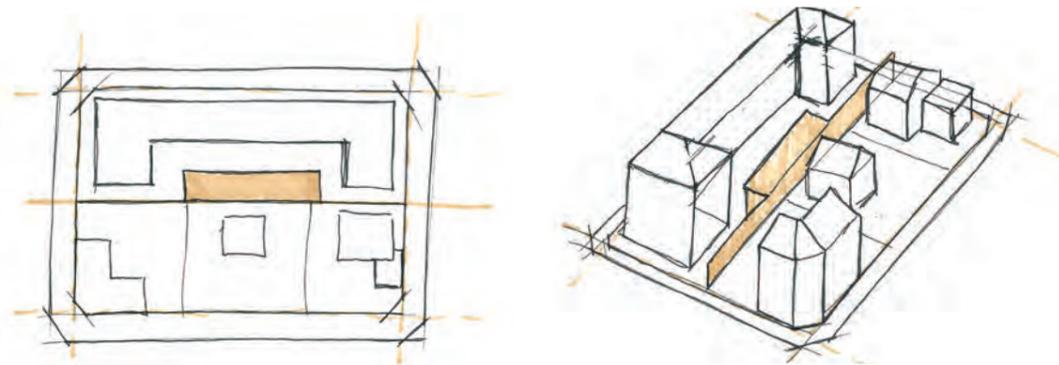
3.4 Recommandations - îlots

2. SECTEURS DIVISES

CARACTÉRISTIQUES

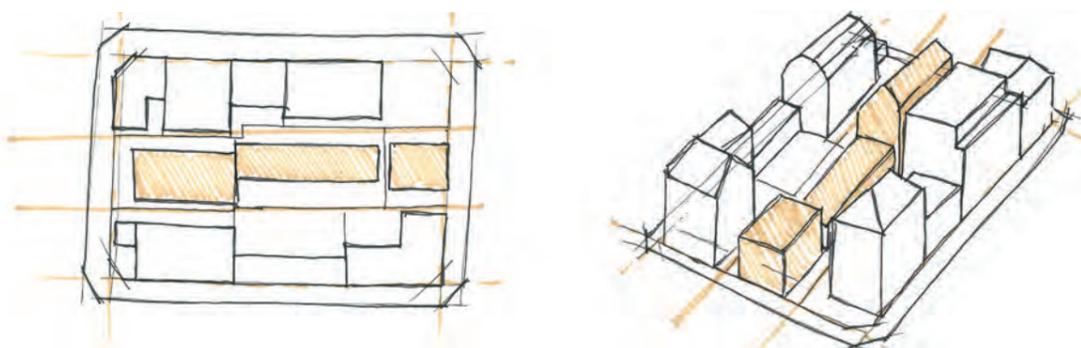
Ce type d'îlot résulte de la superposition forcée entre le foncier originel et la trame orthogonale de la voirie. Il présente une (parfois plusieurs) division centrale marquée, foncière mais également renforcée par d'autres aspects en découlant : obstacles (clôtures, murs, dépendances, ...), topographie, et type d'affectation principale.

2A : ÎLOTS DIVISÉS EN DEUX



- 2 bandes de parcelles longeant 2 côtés opposés, bâti reprenant cette disposition et orienté en fonction.
- Forte présence de la division centrale qui supprime toute notion de cœur d'îlot.
- Bandes généralement formées par 2 ou 3 parcelles.
- Tissu bâti généralement hétérogène (présence de façades en front de rue et de constructions en retrait, emprise et taille des bâtiments).

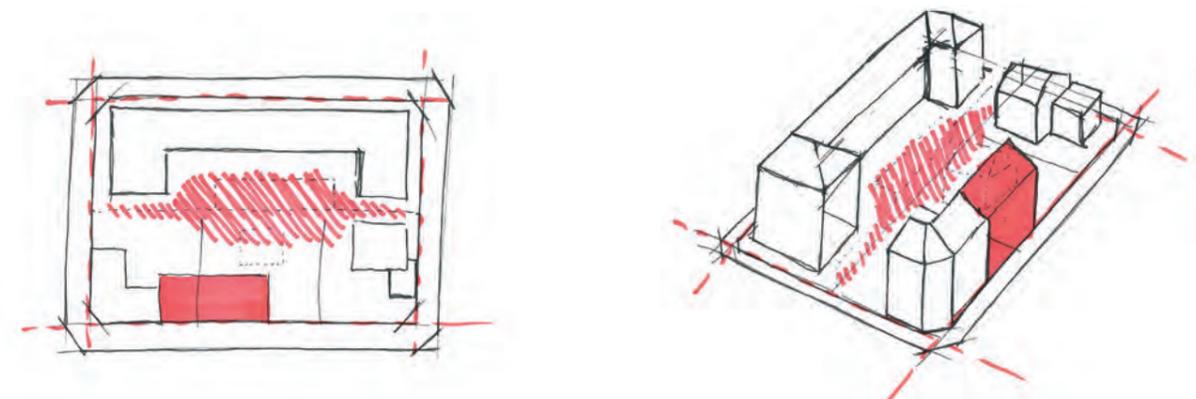
2B : ÎLOTS / PIÈCES URBAINES DENSIFIÉS



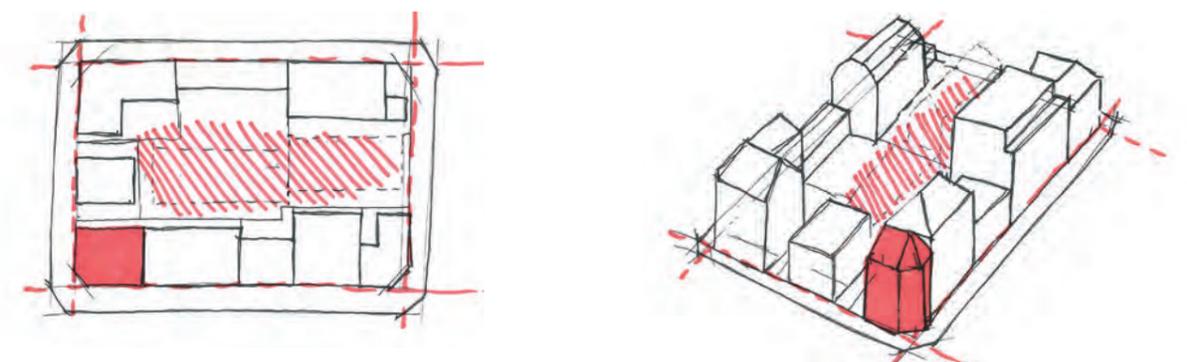
- Bâtiments majoritairement alignés sur 2 côtés de la trame orthogonale, disposés en rangées avec souvent la présence d'une rangée de constructions importantes en cœur d'îlot.
- Cœur du périmètre bâti, espace parfois traversant sous forme de contre-allées parallèles, absence de cœur d'îlot.
- Bandes de parcelles agrégées sous forme de strates mais supérieure à 2 (résultant du parcellaire initial).
- Majorité des façades ajourées, peu de murs pignons en attente ; volumes, orientation et toitures disparates.
- Façades en retrait de la rue, présence d'un vide résiduel sur plusieurs faces (voire l'intégralité).

RECOMMANDATIONS

L'effacement de la césure centrale – même si elle est conservée au niveau foncier – demeure la priorité.



- Obligation d'aligner les façades sur le front de rue (sur les angles, une seule suffit).
- Évolution vers un cœur d'îlot unitaire, dénué de constructions et d'obstacles physiques.
- Interdiction de créer une bande supplémentaire par morcellement, sauf parcelle d'accès au cœur d'îlot non-destinée à être construite.
- Imposition d'un PPA en cas de projets conséquents (procédure facilitée par le nombre réduit de parcelles concernées).



- Obligation d'aligner les façades sur le front de rue (sur les angles, une seule suffit).
- Dégager les cœurs de périmètre des constructions présentes, souvent des dépendances ou des garages.
- Obliger chaque parcelle destinée à être construite à présenter une contiguïté suffisante avec le domaine public ; rendre inconstructibles les parcelles qui ne répondraient pas à cette exigence.

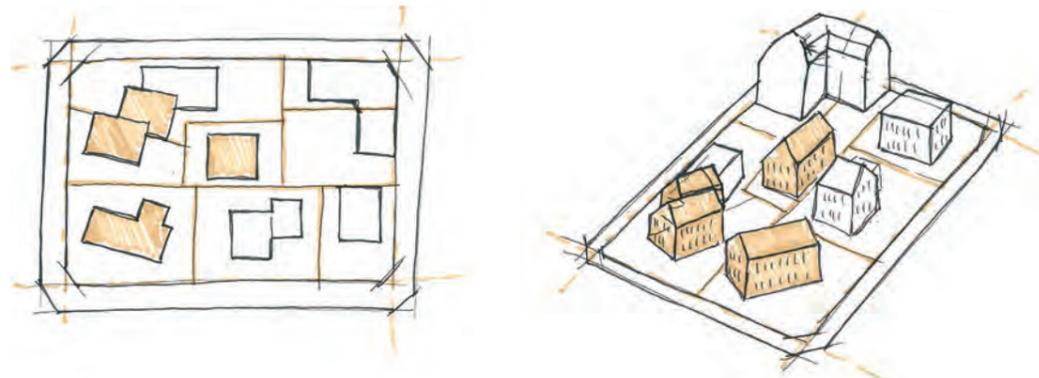
3.4 Recommandations - îlots

3. SECTEURS «PIÈCE URBAINE»

CARACTÉRISTIQUES

Cette dernière catégorie regroupe des périmètres ne présentant pas de caractéristique d'îlot.

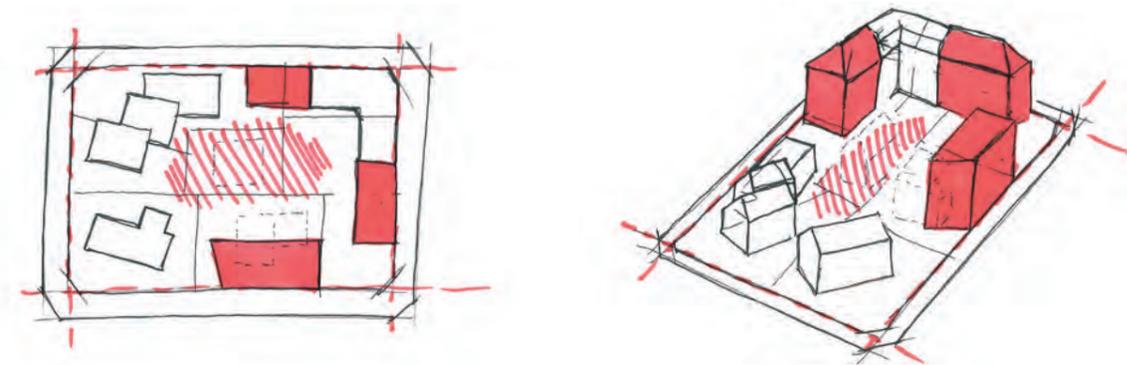
3A : PIÈCES URBAINES HÉTÉROGÈNE



- Périmètre ne formant parfois pas un quadrilatère
- Nombreux bâtiments « objets » aux orientations diverses, rarement alignées sur la trame de la voirie et majoritairement en retrait ; généralement des constructions antérieures à la trame orthogonale.
- Espaces lâches, résiduels et non-tenus provoquant une absence de cœur d'îlot,
- Parcelles nombreuses et de formes parfois complexes.
- Quasi-absence de bâtiments présentant des murs pignons ou un alignement sur le front de rue, volumes agrégés de taille souvent similaire.

RECOMMANDATIONS

L'effacement de la césure centrale – même si elle est conservée au niveau foncier – demeure la priorité.



- Obligation d'aligner les façades sur le front de rue (sur les angles, une seule suffit) ; latéralement application d'une distance à la limite ou ordre contigu ; mesures favorisant la 2ème solution pour les nouveaux bâtiments.
- Dégager les cœurs de périmètre des constructions présentes, souvent des dépendances ou des garages.
- Obliger chaque parcelle destinée à être construite à présenter une contiguïté avec l'espace de la rue ; rendre inconstructibles les parcelles qui ne répondraient pas à cette exigence.

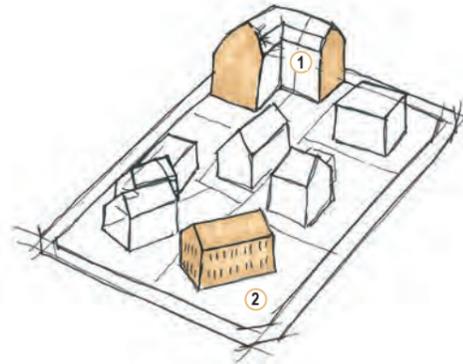
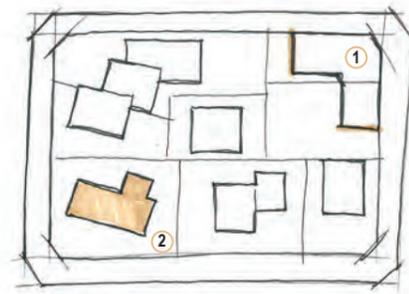
3.4 Recommandations - îlots

4. CAS PARTICULIERS

CARACTÉRISTIQUES

RECOMMANDATIONS

4A : AMORCE D'ÎLOT

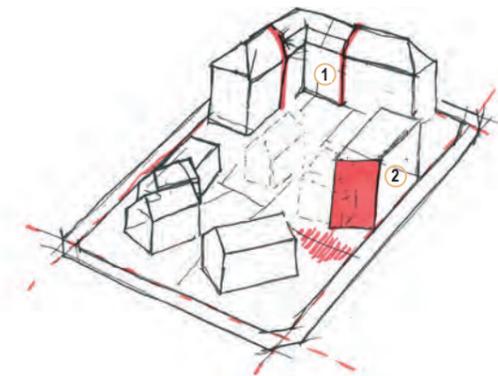
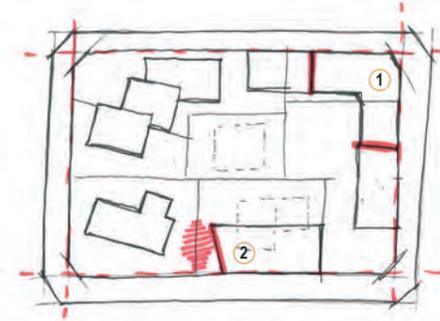


1. Amorce d'îlot

- Bâtiment aligné en front de rue, formant parfois déjà un ensemble contigu avec d'autres.
- Présence de murs pignons en attente.

2. Bâtiment objet

- Construction fréquemment en retrait, occupant souvent le centre d'une parcelle
- Présence de façades ajourées, généralement toutes.



1. Amorce d'îlot

- Renforcer les amorces d'îlot existantes en reprenant les gabarits définis par les murs pignons existants ainsi que les types et orientations de toitures.

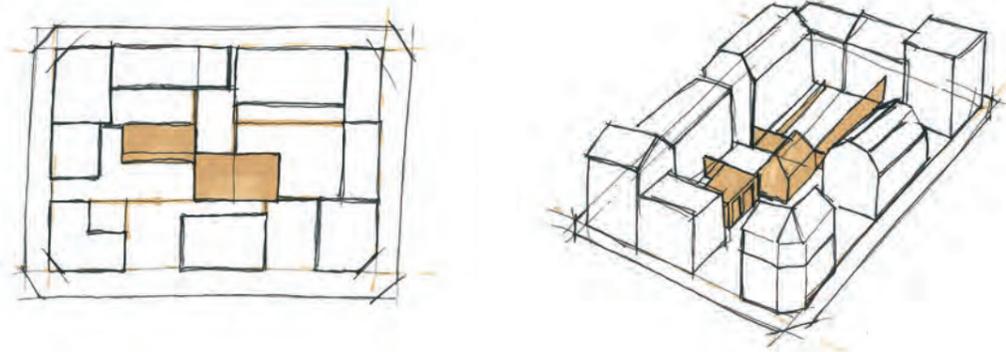
2. Bâtiment objet

- Remplacer le bâtiment par une construction obéissant aux directives.
- En cas d'intérêt particulier (privé, patrimonial, paysager, accès,...), former un « vide construit » tenu.

3.5 Recommandations - cœurs d'îlots

CARACTÉRISTIQUES

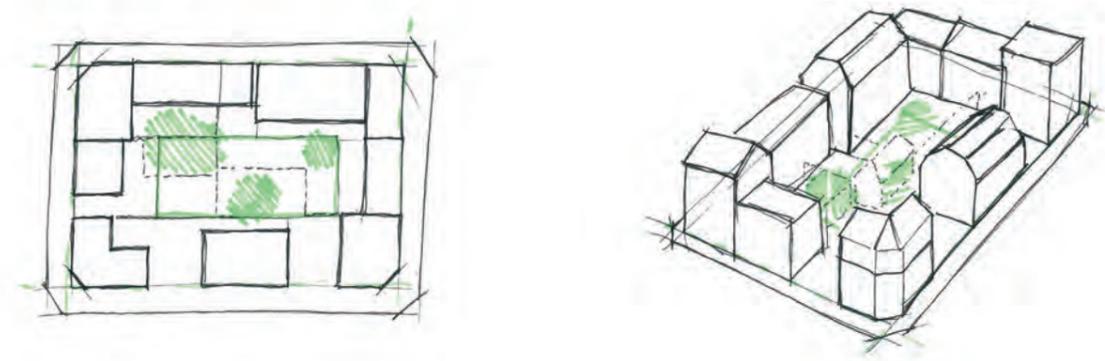
Un certain nombre d'îlots voient le potentiel réaménagement de leur cœur compliqué ou compromis par les éléments suivants :



- Présence de constructions en cœur d'îlot, principalement des garages.
- Surfaces dévolues à la circulation et au stationnement de véhicules (en lien avec l'élément précédent).
- Séparations physiques (Murs, clôtures, haies, ...).
- Morcellement parcellaire important.
- Présence d'activités et d'usages parfois conflictuelles avec les habitations.
- Prédominance d'espace peu appropriable possédant une faible valeur d'usage.

RECOMMANDATIONS

En accompagnement des mesures précédentes, le potentiel des cœurs d'îlots peut être renforcé par les mesures suivantes :



Recommandations d'aménagement

- Suppression des constructions et des places de stationnement en cœur d'îlot (en déplaçant par exemple les places de stationnement, ou en les intégrant à un nouveau projet). En cas de construction de parking souterrain: garantir une épaisseur de terre suffisante pour permettre le développement de la végétation.
- Réaménager l'espace en intégrant d'éventuels dispositifs garant d'une certaine intimité sans avoir recours aux murs, aux clôtures ou aux haies.
- Porter une attention particulière à l'aménagement de l'espace de transition entre espace collectif/public et privé afin de garantir la privacité et l'intimité du «chez-soi» et de son prolongement, tout en évitant un cloisonnement de l'espace. Valoriser notamment, le recours à la végétation basse.
- Favoriser (ou maintenir) le calme et la tranquillité au sein des cœurs d'îlot en évitant l'implantations d'activités génératrices de nuisances.
- Valoriser l'aménagement d'un espace central appropriable par les habitants de l'îlot et doté d'une réelle valeur d'accueil et d'usage.
- Préserver l'arborisation d'importance, en cas de développement urbanistique compenser l'abattage d'arbres par la plantation de nouveaux sujets sur le bienfonds lui-même ou sur le DP : conventions public-privé.

Recommandations de planification

- Permettre la comptabilisation des surfaces de toitures accessibles et présentant un substrat suffisant pour le développement d'une végétation intensive dans l'indice de verdure.
- Placer le cœur d'îlot sur une parcelle non-constructible en copropriété des fonds attenants (ou assurer son inconstructibilité au moyen d'une servitude inscrite au registre foncier).
- Soutenir / imposer la mise en place d'une coordination entre les propriétaires en cas de travaux projetés (réflexion d'ensemble à mettre en place de manière adaptée à la nature du projet: rénovation, surélévation, démolition / reconstruction).
- Favoriser une mutualisation du stationnement à l'échelle de l'îlot.
- Mettre en place une politique de stationnement à l'échelle du quartier et de l'îlot permettant de limiter la pression sur la rue tout en favorisant une libération des cœurs d'îlot.
- Favoriser l'intégration des habitants dans les projets d'aménagement des cœurs d'îlots et inciter les initiatives promouvant une gestion collective de ces espaces.

0. INTRODUCTION

1. ANALYSE PRÉLIMINAIRE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

2. RESTITUTION DE L'ATELIER PARTICIPATIF

3. RECOMMANDATIONS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

4. ANNEXES

4.1 FICHES SECTORIELLES - RUE

4.2 FICHES SECTORIELLE - SECTEUR

4.1 Fiches sectorielles : rue



CHEMIN VERT

CARACTÉRISTIQUES:

Orientation : Nord-Sud

Longueur : 450 m

Type de liaison : périphérique

Circulation : 2 sens principalement

Nombre d'intersections : 6 T + 1 fourche

Indice d'état (PGE) : mauvais

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Principalement minéral avec des places de stationnement en alternance, la structure du chemin Vert est très hétérogène et sinueuse en relation au frontage.



FRONTAGE

Le front Nord et Nord-Ouest est composé de 3 barres d'immeubles générant un frontage continu mais hétérogène. Deux bâtiments d'habitations plus anciens créent une alternance avec la continuité du front continu dessiné par les barres. Le front Sud/Sud-Est est encore plus fragmenté, la diversité dans la typologie des bâtiments donne naissance à un frontage extrêmement irrégulier.



ANALYSE VIAIRE :

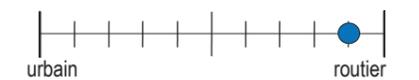
ARBORISATION

Arborisation sur le domaine public limitée à trois tilleuls. Seuls les sujets plantés en franges des parcelles privées confèrent une structure verte à cet axe.



ÉCLAIRAGE

Réverbères routiers homogènes.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

5 places sur 42 places chevauchent le trottoir. Les 37 restantes et les 13 places deux-roues sont situées en site propre.



VALEUR D'ACCUEIL

Les trottoirs tortueux et l'absence de bancs ou autre dispositif d'accueil confère un caractère très routier au chemin Vert.

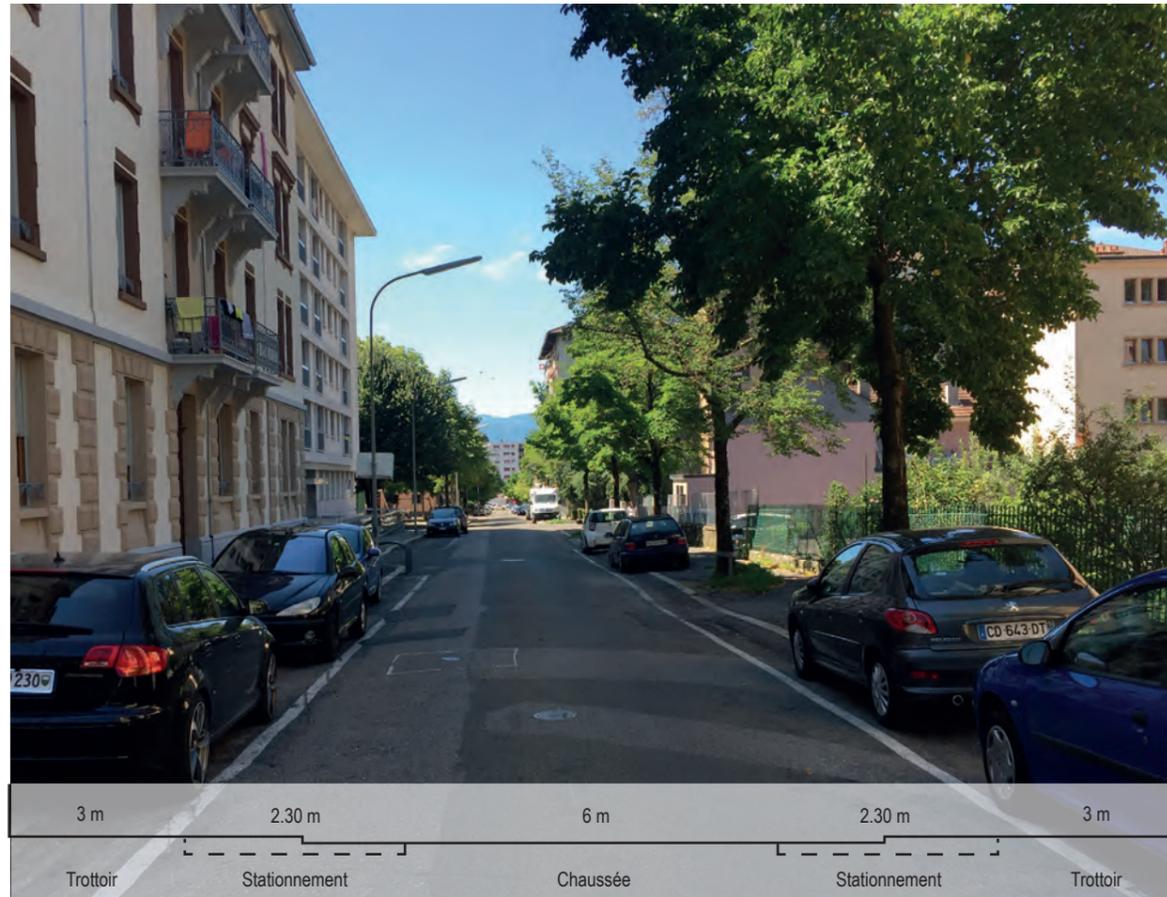


POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Requalification possible grâce à la largeur de façade à façade de la rue. La diminution du stationnement offre un grand potentiel de réaménagement. Le caractère végétal pourrait être renforcé en conservant une logique de ponctuation pour rythmer et diversifier cet axe.



4.1 Fiches sectorielles : rue



RUE GUTENBERG

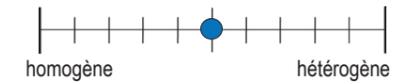
CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Nord-Sud
- Longueur : 290 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 3 + 2 accroches en T
- Indice d'état (PGE) : bon au Nord / critique au Sud

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Tracé rectiligne à caractère minéral. La place Robin offre une respiration lumineuse bienvenue.



FRONTAGE

Le frontage est généralement continu et sans retrait. L'îlot situé entre la rue des Tilleuls et l'avenue de Corsier s'ouvre sur un parking qui crée, avec la place Robin, une rupture dans l'alignement des façades.



ANALYSE VIAIRE :

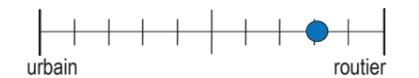
ARBORISATION

Arborisation d'alignement présente le long de la place Robin et dans son prolongement au Nord et Sud. 2 arbres marquent l'entrée Sud de la rue. De nombreux arbres ont été abattus, sans être remplacés.



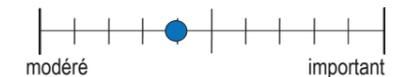
ÉCLAIRAGE

Réverbères élevés orientés sur l'espace de circulation, avec différenciation au niveau de la place Robin.



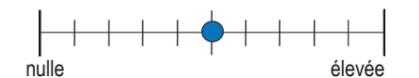
STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

Avec 47 places de stationnement sur 290m, la rue est submergée de places de stationnement. L'unique respiration se situe à la hauteur de la place Robin.



VALEUR D'ACCUEIL

Nulle si ce n'est grâce à sa connectivité avec la place Robin qui offre de belles opportunités de repos.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Principalement lié à la réorganisation du stationnement en site propre. L'arborisation continue ou alternée offre des ambiances de mail à cette rue. Son caractère généralement contigu représente la contrainte majeure à une requalification de grande envergure.



4.1 Fiches sectorielles : rue



RUE DE FRIBOURG

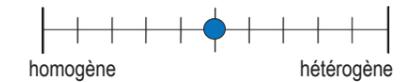
CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Nord-Sud
- Longueur : 450 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 4 + 2 accroches
- Indice d'état (PGE) : critique

ANALYSE DES ABORDS :

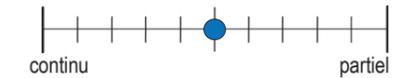
STRUCTURE

Caractère variable le long de la rue avec présence végétale aux Sud et au Nord. Une respiration s'offre au niveau de la place Robin. Ambiance principalement minérale.



FRONTAGE

Sur les 11 îlots bordant la rue, 6 présentent des fronts bâtis continus ou séquencés, alors que les 5 autres présentent des retraits par rapport aux limites de DP. Lors de retrait, des structures physiques s'érigent en limite de propriété.



ANALYSE VIAIRE :

ARBORISATION

Arborisation d'alignement présente le long de la place Robin et dans son prolongement au Nord et Sud. 2 arbres marquent l'entrée Sud de la rue. De nombreux arbres ont été abattus, sans être remplacés.



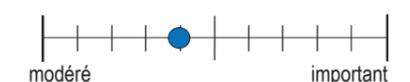
ÉCLAIRAGE

Réverbères élevés orientés sur l'espace de circulation, avec différenciation au niveau des intersections.



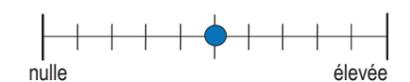
STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

76 places voitures et 60 places deux roues bordent la rue. Un chevauchement du stationnement sur les trottoirs existe sur une grande portion de la rue.



VALEUR D'ACCUEIL

Présence de double trottoirs, tout au long de la rue dont la largeur varie. Possibilité de repos uniquement au niveau de la place Robin.

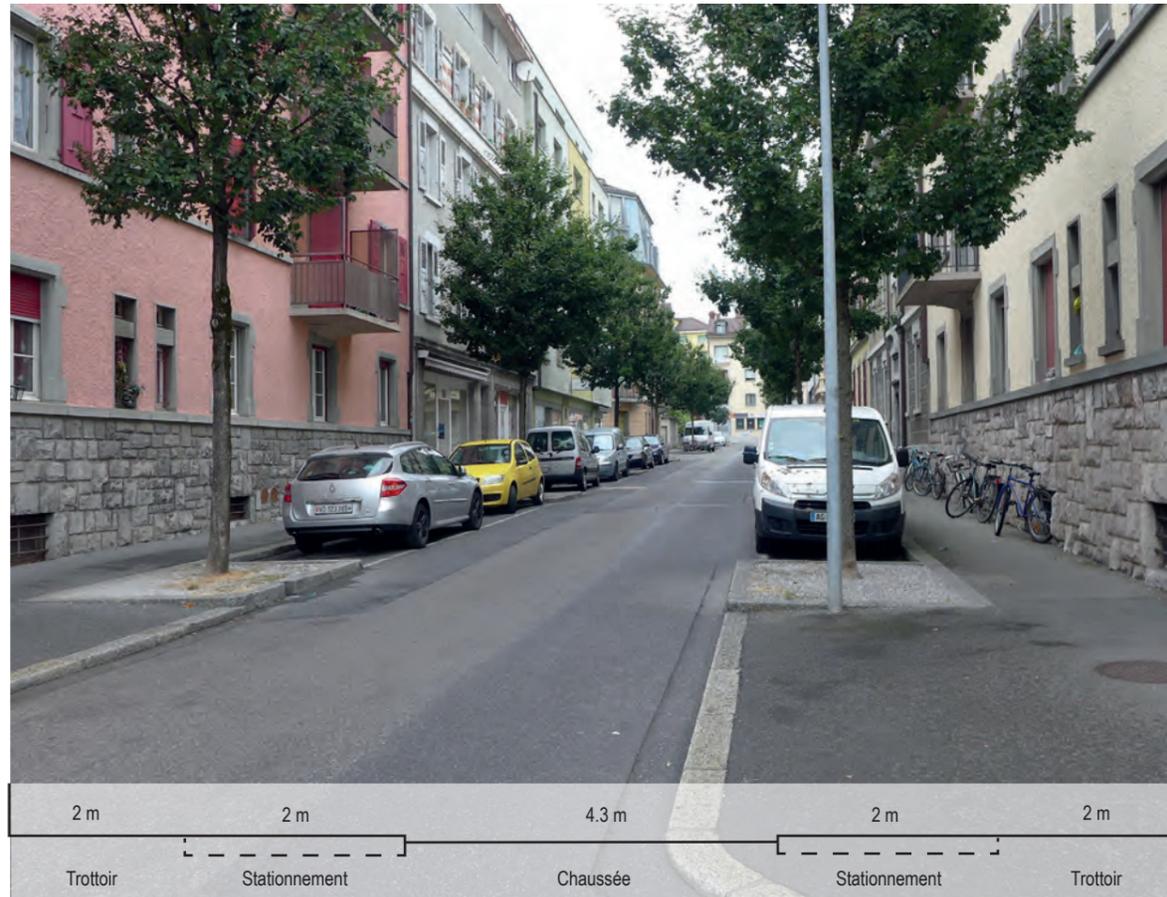


POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Opportunités offertes grâce à la totale restructuration des secteurs B1 et B5. Renforcement de l'arborisation possible. Potentiel de revalorisation au niveau de la place Robin en vue d'un désencombrement et d'une extension de la place jusqu'aux fronts bâtis.



4.1 Fiches sectorielles : rue



RUE DU NORD

CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Nord-Sud
- Longueur : 230 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 2 + 4 accroches en T
- Indice d'état (PGE) : majoritairement mauvais

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Structure homogène due au caractère rectiligne et à l'arborisation régulière. La rue du Nord débouche sur un carrefour en T, qui diminue les perspectives visuelles.



FRONTAGE

Les 8 îlots forment un front bâti continu très homogène.



ANALYSE VIAIRE :

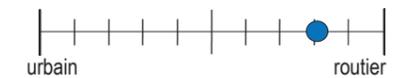
ARBORISATION

25 sujets dont 21 érables champêtres et 4 frênes plantés en plates bandes de même largeur que l'espace de stationnement.



ÉCLAIRAGE

Lampadaires orientés sur l'espace de circulation. L'éclairage à une échelle du piéton est absent.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

38 places espacées par des érables champêtres.



VALEUR D'ACCUEIL

Les aménagements destinés à l'accueil sont inexistant sur cette rue.

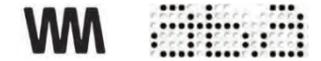


POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Projet en cours sur la section comprise entre la rue des Tilleuls et la rue des Marronniers.



4.1 Fiches sectorielles : rue



RUE DES MOULINS

CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Nord-Sud
- Longueur : 500 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : Sens unique ou piéton
- Nombre d'intersections : 4 + 1 accroches
- Indice d'état (PGE) : critique au Nord / neuf au Sud

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

- Rue découpées en trois sections bien distinctes :
1. Nord du périmètre - av de Corsier : Portion routière avec une voie à sens unique vers le Sud et du stationnement à l'Est.
 2. Av. de Corsier - av Reller : Caractère routier à sens unique vers le Nord et le stationnement à l'Ouest.
 3. Av. Reller - voies ferrées : Récemment aménagée, portion piétonne.



FRONTAGE

1. Partiel au Nord puis devenant plus continu
2. Frontage continu formé par les nouvelles constructions.
3. Frontage défini par les nouvelles habitations et par le mur de soutènement à l'Ouest.



ANALYSE VIAIRE :

ARBORISATION

1. Absente sur domaine public. Une dizaine de thuyas sur domaine privé rythment cette portion.
2. 7 cerisiers structurent cette portion.
3. Un alignement de 5 érables champêtres créent une perspective structurante.



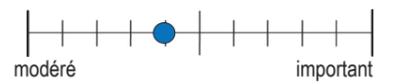
ÉCLAIRAGE

Seul élément commun aux trois portions, l'éclairage a été uniformisé lors du réaménagement de la portion Sud.



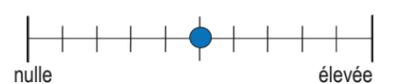
STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

44 places sur toute la longueur de la rue et 7 places deux-roues.



VALEUR D'ACCUEIL

1. Aucun dispositif de repos ou de loisir.
2. Idem
3. Haute valeur d'accueil offerte par les multiples bancs présents à proximité des commerces.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

L'extension de l'arborisation permettrait d'unifier les différentes portions qui composent la rue des Moulins. Une nouvelle fois, l'espace occupé par les places de stationnement abrite un potentiel élevé à une éventuelle requalification. Cette rue présente des opportunités ponctuelles pour améliorer l'intégration du quartier dans son contexte et valoriser son patrimoine.



4.1 Fiches sectorielles : rue



QUAI DE COPPET/ PROMENADE DES MOULINS

CARACTÉRISTIQUES:

Orientation : Nord-Sud

Longueur : 480 m

Type de liaison : promenade périphérique

Circulation : piétonne et cycliste depuis l'av. de Coriser vers le Sud.

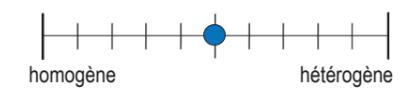
Nombre d'intersections : 3 en T + 2

Indice d'état (PGE) : critique (Quai de Coppet)

ANALYSE DES ABORDS :

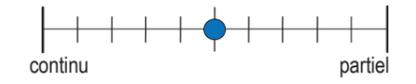
STRUCTURE

Promenade située entre la Veveyse et les quartiers d'habitations. La portion située au Nord de l'avenue de Corsier n'est pas requalifiée et conserve un caractère routier.



FRONTAGE

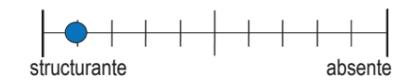
Le frontage de la portion Nord est discontinu. Celui de la portion Sud est constitué par les nouveaux bâtiments.



ANALYSE VIAIRE :

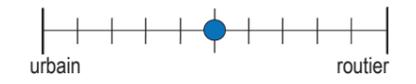
ARBORISATION

Un alignement continu constitué de 25 platanes hybrides (portion sud) et de 15 marronniers d'Inde (portion nord).



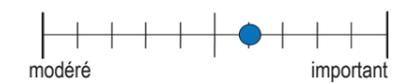
ÉCLAIRAGE

Dans la portion Nord, l'éclairage est assuré par des lampadaires élevés au caractère routier. La portion Nord est éclairée par des réverbères plus bas, adapté au caractère de promenade.



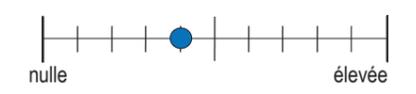
STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

35 places (dont 15 places en épis) bordent la portion Nord. Aucune place de stationnement n'est présente sur la portion Sud.



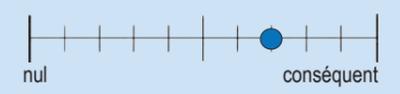
VALEUR D'ACCUEIL

La portion Nord possède une petite promenade située entre les places de stationnement et la Veveyse agréable pour les promeneurs. La portion Sud est ponctuée de bancs bifaces installés récemment.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

La portion Nord possède un fort potentiel de requalification, principalement lié à l'organisation des places de stationnement. Le décalage du stationnement côté urbanisation permettrait de libérer le quai pour les mobilités douces et les instants de contemplation. Le lien avec la Veveyse représente en effet un fort potentiel de requalification sur toute la longueur des quais.



4.1 Fiches sectorielles : rue



AVENUE DE CORSIER

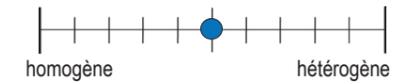
CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Est-Ouest
- Longueur : 350 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : 2 sens
- Nombre d'intersections : 2 accroches, 4 intersections dont 2 en T
- Indice d'état (PGE) : critique à mauvais

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Le caractère minéral et rectiligne est visible sur toute la longueur de l'avenue de Corsier.



FRONTAGE

La morphologie des îlots composant cette avenue forme un front bâti continu, malgré la diversité des architectures présentes.



ANALYSE VIAIRE :

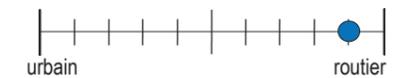
ARBORISATION

L'avenue de Corsier est l'une des rares rue du quartier à ne posséder aucun arbre. Seuls 2 figuiers, un olivier, un tamari et un cyprès plantés sur le domaine public apportent un caractère végétal à cette avenue.



ÉCLAIRAGE

Les lampadaires hauts confèrent un éclairage routier à cette avenue.



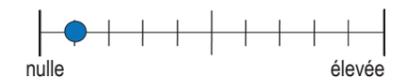
STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

35 places sont réparties sur le long des 350m de l'avenue. Elles n'encombrent pas la circulation piétonne et leur disposition permet de ralentir les vitesses de circulation.



VALEUR D'ACCUEIL

L'avenue présente de large trottoirs, malheureusement occupés par des poids-lourds. La valeur d'accueil est très faible sur cette avenue.

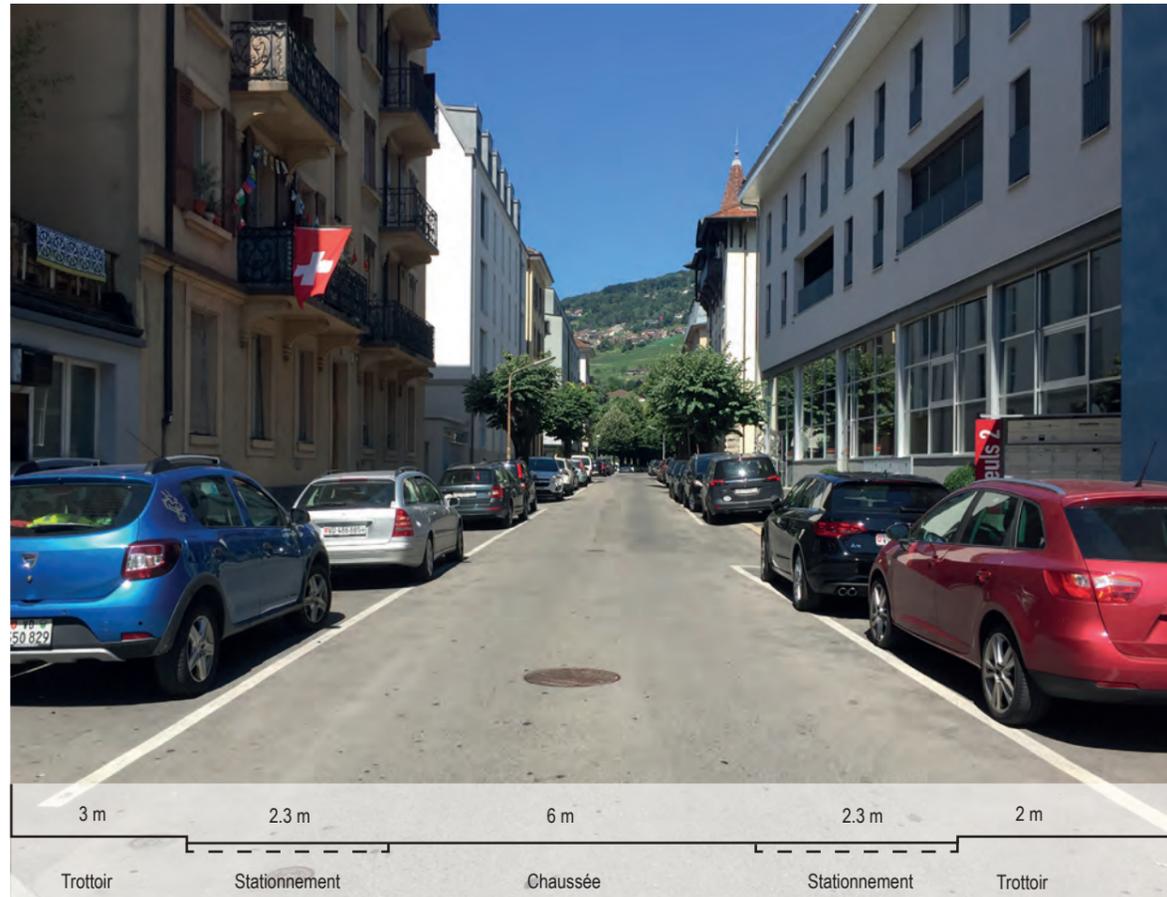


POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Les potentiels de requalification résident principalement dans l'exploitation de la largeur des trottoirs pour en faire un espace de circulation avec plus de texture.



4.1 Fiches sectorielles : rue



RUE DES TILLEULS

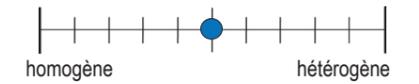
CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Est-Ouest
- Longueur : 350 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 4 + 2 accroches
- Indice d'état (PGE) : moyen

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Le caractère de l'avenue de Corsier est très homogène, notamment à cause du front bâti continu et de son caractère à prédominance minérale.



FRONTAGE

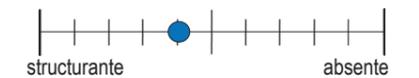
Les 9 îlots forment un front bâti continu, avec une respiration à la hauteur de la place Robin.



ANALYSE VIAIRE :

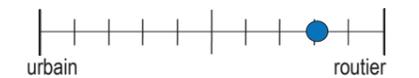
ARBORISATION

18 tilleuls structurent la portion Ouest, 10 d'entre eux vont être renouvelés par les autorités locales.



ÉCLAIRAGE

Réverbères élevés orientés sur l'espace de circulation, avec différenciation à la hauteur de la place Robin.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

76 places voitures bordent la rue. Un chevauchement du stationnement sur les trottoirs existe sur la partie Nord de la rue.



VALEUR D'ACCUEIL

La place Robin augmente considérablement la valeur d'accueil de cet axe. La rue est encombrée par les places de stationnement.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Le renouvellement des 10 tilleuls est une opportunité de repenser la valeur d'accueil d'une rue aujourd'hui submergée par le stationnement. La libération de la devanture de la salle de gymnastique semble une piste intéressante.



4.1 Fiches sectorielles : rue



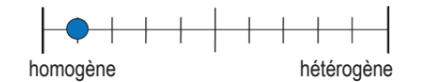
PASSAGE DU PORT DE DANSE

CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Est-Ouest
- Longueur : 55 m
- Type de liaison : cul-de-sac avec issue MD
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 2 accroches
- Indice d'état (PGE) : neuf

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE
Impasse offrant un petit promontoire qui surplombe le Quai de Coppet.



FRONTAGE
Défini par les nouveaux bâtiments.



ANALYSE VIAIRE :

ARBORISATION
6 tilleuls ont été plantés en continuité des sujets présents sur l'avenue.



ÉCLAIRAGE
Les modèles de lampadaires sont les mêmes que ceux utilisés sur la rue des Moulins.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT
10 places voitures (dont une PMR et 3 livraisons) et 28 places deux-roues. Passage régulièrement encombré par d'autres véhicules en stationnement informel. L'offre en matière de stationnement est importante par rapport à la taille et l'affectation de cet espace.



VALEUR D'ACCUEIL
Aucun dispositif.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Le promontoire offre un joli point de vue sur la Veveyse. Un changement de texture pourrait éviter le parking informel et une valorisation de l'espace en gros gravier serait à privilégier.



4.1 Fiches sectorielles : rue



RUE DES MARONNIERS

CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Est-Ouest
- Longueur : 350 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 3 + 2 accroches (dont une en T)
- Indice d'état (PGE) : bon à moyen

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE
Caractère rectiligne et régulier s'ouvrant en son milieu à la hauteur de la place Robin.



FRONTAGE
La linéarité de la rue est renforcée par le frontage continu. Seul un bâtiment à l'Ouest présente un retrait par rapport au DP. La place Robin fait également exception.



ANALYSE VIAIRE :

ARBORISATION
La rue des Marronniers est l'une des plus «verte» du quartier en prenant en compte les sujets plantés sur le DP. Les alignements d'arbres créent une perspective intéressante sur les accroches de la rue.



ÉCLAIRAGE
Réverbères élevés orientés sur l'espace de circulation.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT
Les 55 places sont disposées de part et d'autre de la rue à l'exception de la portion aux abords de la place Robin. Les places sont à cheval entre le trottoir et l'espace de circulation.



VALEUR D'ACCUEIL
Tout comme dans le cas de l'avenue des Tilleuls, les franges de la place Robin offrent de belles opportunités de séjour. Sur les autres portions, la valeur d'accueil est quasi nulle.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

La largeur des trottoirs propre au quartier représente une belle opportunité pour l'ajout des bancs ou autre mobilier, donnant de la prestance à cette rue. Il est également possible de jouer sur les textures du sol. Une fois de plus, la plus grande partie de l'espace encombré l'est par les places de stationnement.



4.1 Fiches sectorielles : rue



PASSAGE DE LA CHOCOLATIÈRE

CARACTÉRISTIQUES:

Orientation : Est-Ouest

Longueur : 60 m

Type de liaison : impasse

Circulation : impasse avec issue MD

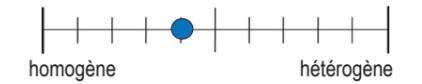
Nombre d'intersections : 2 accroches

Indice d'état (PGE) : neuf

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Espace sur dalle créé par l'entrée du parking souterrain. La dalle est aménagée de places de stationnement et d'un éco-point.



FRONTAGE

En tant qu'espace résiduel, le frontage est généré par les façades des nouvelles constructions.



ANALYSE VIAIRE :

ARBORISATION

8 marronniers viennent prolonger l'arborisation de la rue des Marronniers.



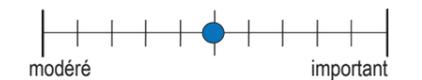
ÉCLAIRAGE

Des lampadaires similaires à ceux de la rue des Moulins créent une uniformité et une ambiance urbaine proche de l'échelle humaine.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

38 places deux-roues sont répartis en quatre poches de stationnement sur la dalle. Le parking souterrain offre 40 places.



VALEUR D'ACCUEIL

Bien que dépourvu de toute place de stationnement, l'espace demeure pauvre en dispositif d'accueil.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

La situation sur dalle limite les actions possibles sur cet espace. Le promontoire représente une nouvelle fois la principale opportunité d'augmenter la valeur d'accueil. Un renforcement de la visibilité de la Veveyse est à rechercher.



4.1 Fiches sectorielles : rue



RUE DU JURA

CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Est-Ouest
- Longueur : 260 m
- Type de liaison : connectrice
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 2 + 2 accroches en T
- Indice d'état (PGE) : moyen

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Rue rectiligne, elle est l'unique axe Est-Ouest qui ne vient pas s'accrocher sur la rue des Moulins. Ceci implique donc une variation de la trame orthogonale propre au quartier. L'ampleur des bâtiments diminue en direction de l'Est, donnant l'impression que l'on quitte progressivement le centre ville pour tendre vers un autre quartier. Le caractère industriel ou tertiaire s'estompe vers une ambiance plus résidentielle



FRONTAGE

La rue présente un frontage discontinu. Les retraits par rapport au DP sont investis par des zones de dépôt / de livraison, des espaces de transition liés à une entrée ou des jardins privés.



ANALYSE VIAIRE :

ARBORISATION

L'arborisation sur le DP est structurante et composée de tilleuls et de noisetiers de Byzance, dont certains sont à renouveler. L'entrée du bâtiment de Nestlé et les jardins privés augmentent considérablement le caractère verdoyant de la rue autant en quantité qu'en diversité.



ÉCLAIRAGE

Réverbères élevés orientés sur l'espace de circulation.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

Les 49 places de stationnement présentes chevauchent le trottoir et l'espace de circulation. Ayant l'avantage de ralentir les vitesses de circulations en réduisant la largeur de la voie de circulation, les places empiètent sur le trottoir.



VALEUR D'ACCUEIL

La valeur d'accueil est très faible tout au long de cette rue.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

L'opportunité de requalification est directement liée à la restructuration du stationnement, afin de libérer les trottoirs de ces emprises. Le renouvellement de son arborisation constitue également une opportunité majeure en termes d'ambiance.



4.1 Fiches sectorielles : rue



AVENUE RELLER

CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Est-Ouest
- Longueur : 400 m
- Type de liaison : desserte
- Circulation : 2 sens
- Nombre d'intersections : 4 en T + 2 accroches
- Indice d'état (PGE) : mauvais

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

En frange de quartier, l'avenue Reller crée la transition entre un quartier mixte à caractère résidentiel prépondérant et une poche plus industrielle. Développé plus récemment, la partie Est de l'avenue présente un caractère bien différent de celui rencontré à l'Ouest.



FRONTAGE

La confrontation du quartier avec une poche industrielle et l'évolution du quartier donne lieu à un frontage discontinu.



ANALYSE VIAIRE :

ARBORISATION

L'arborisation sur DP se limite à 18 tilleuls plantés à l'Ouest de l'avenue. L'arborisation sur domaine privé se résume à l'arborisation liée au bâtiment Nestlé.



ÉCLAIRAGE

Réverbères élevés orientés sur l'espace de circulation.



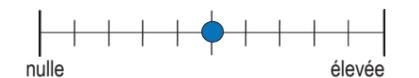
STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

10 places alignées sur la portion Sud de la route. Le trottoir n'est pas impacté par ces places.



VALEUR D'ACCUEIL

La valeur d'accueil est différente entre la portion Est Ouest de l'avenue. Le secteur à l'Est possède une bonne valeur d'accueil, en lien avec le réaménagement de la rue des Moulins, alors que la partie Ouest est totalement dépourvue de dispositif de repos.



POTENTIEL DE REQUALIFICATION

Le potentiel de requalification dépend étroitement de l'avenir de la Cour aux Marchandises. Dans l'intervalle, l'amélioration du confort des piétons aux abords de l'avenue Reller est primordiale. Ceci passe par une qualification de ses trottoirs et un traitement qualifié de ses futures franges urbanisées.



4.1 Fiches sectorielles : rue



PASSAGE DES ATELIERS

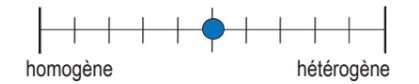
CARACTÉRISTIQUES:

- Orientation : Est-Ouest
- Longueur : 60 m
- Type de liaison : cul-de-sac avec issue MD
- Circulation : 2 sens principalement
- Nombre d'intersections : 2 accroches
- Indice d'état (PGE) : neuf

ANALYSE DES ABORDS :

STRUCTURE

Principale accroche à la promenade des Moulins, cette portion viaire se caractérise par une forte identité fonctionnelle : places de stationnement, double éco-point de part et d'autre du passage, amenant à un massif ornemental, à l'Est.



FRONTAGE

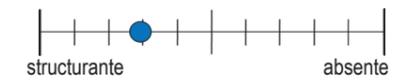
Le frontage est conditionné par les façades des nouvelles constructions et des espaces de transition, qui prennent la forme de talus végétalisé ou de course minérale.



ANALYSE VIAIRE :

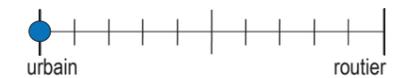
ARBORISATION

Une dizaine de tilleuls viennent agrémenter ce passage.



ÉCLAIRAGE

Des lampadaires similaires à ceux de la rue des Moulins créent une uniformité et une ambiance urbaine proche de l'échelle humaine.



STATIONNEMENT / ENCOMBREMENT

28 places deux-roues sont répartis de part et d'autre du passage à l'Est, alors que 12 places pour voiture occupe la section intermédiaire.



VALEUR D'ACCUEIL

Bien que traversé, cet espace ne présente aucun dispositif d'accueil. La visibilité de la Veveyse est nulle. Ce tracé n'invite aucunement le piéton à rejoindre la promenade des Moulins.

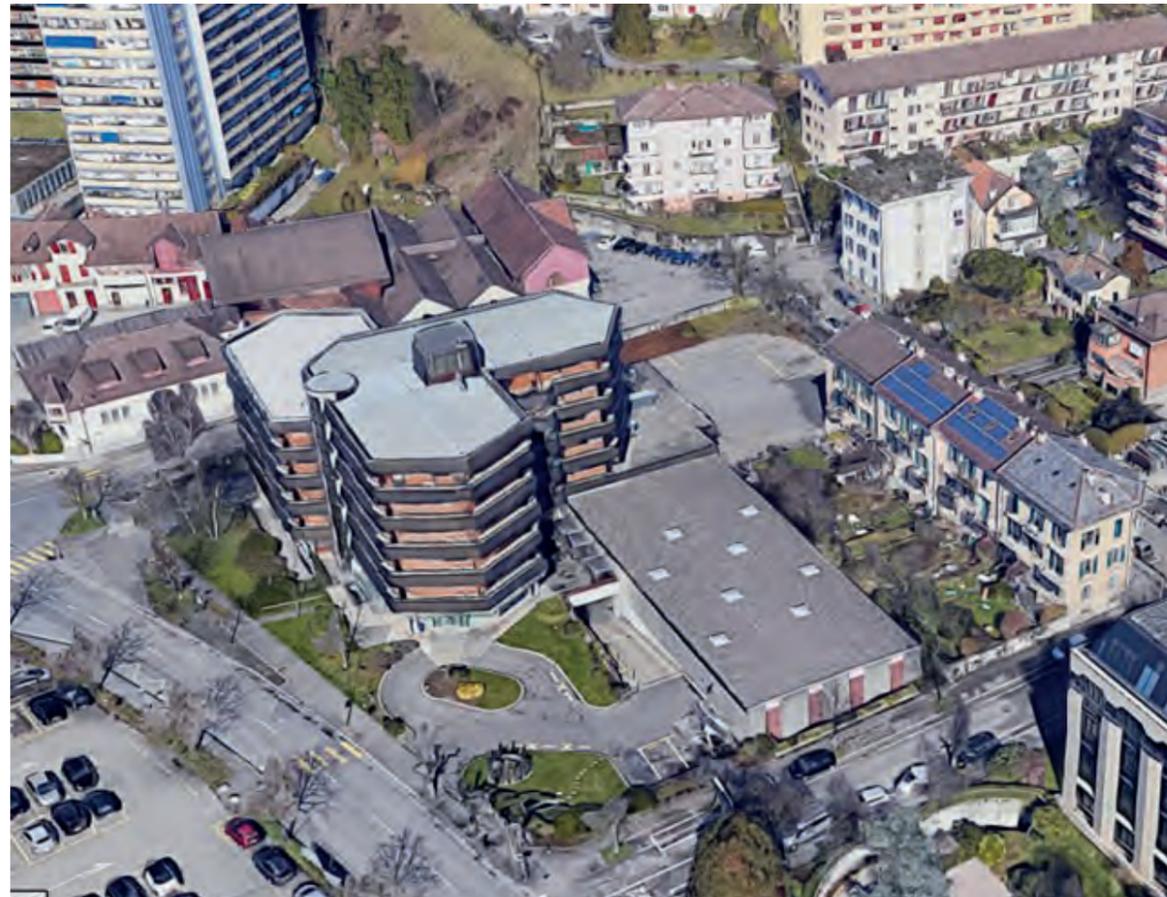


POTENTIEL DE REQUALIFICATION

L'opportunité de requalification est directement liée à l'amélioration du lien avec la Veveyse. Principale accroche au cours d'eau, cette connexion doit gagner en convivialité ; son attrait étant à travailler.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR A1

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 5'607 m²

Nombre de parcelles : 5

Surface non-bâtie : 3'342 m²

Pourcentage de pleine terre : 41 %

Surface bâtie: 2'265 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Bâtiment administratif «objet» doublé d'un bâtiment sans fenêtres. Habitations mitoyennes en limite de la rue du Jura avec mur pignon en attente.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Bâtiment administratif en retrait, très grands balcons, Absence de fenêtres sur le bâtiment central
Habitation avec rez surélevé.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment administratif récent (~1985). Habitations (~1910) en bon état et classées en note 3.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Délimitation des limites de propriété univoque avec forte différenciation de traitement entre la parcelle 252 et les 4 autres parcelles.



POROSITÉ

Liaisons piétonnes NS et EO possibles au sein du secteur. Liaisons cependant peu intuitives et peu accueillantes en raison de la place laissée aux piétons (espace fonctionnel / exigüité).



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Principalement minéral avec espace de circulation prédominant sur la parcelle 252 avec présence d'îlots verts d'agrément. Jardins privatifs / collectifs luxuriants au Nord.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espaces principalement fonctionnels. Les espaces privatifs présentent une forte valeur d'usage.



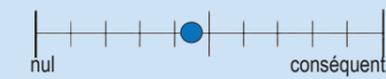
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Très vaste parcelle (80% de l'îlot) dévolue aux bâtiments administratifs.
En cas de disparition de ces bâtiments, fort potentiel.
Autre partie divisée en 4 et bâtiments classés. Évolution peu probable.

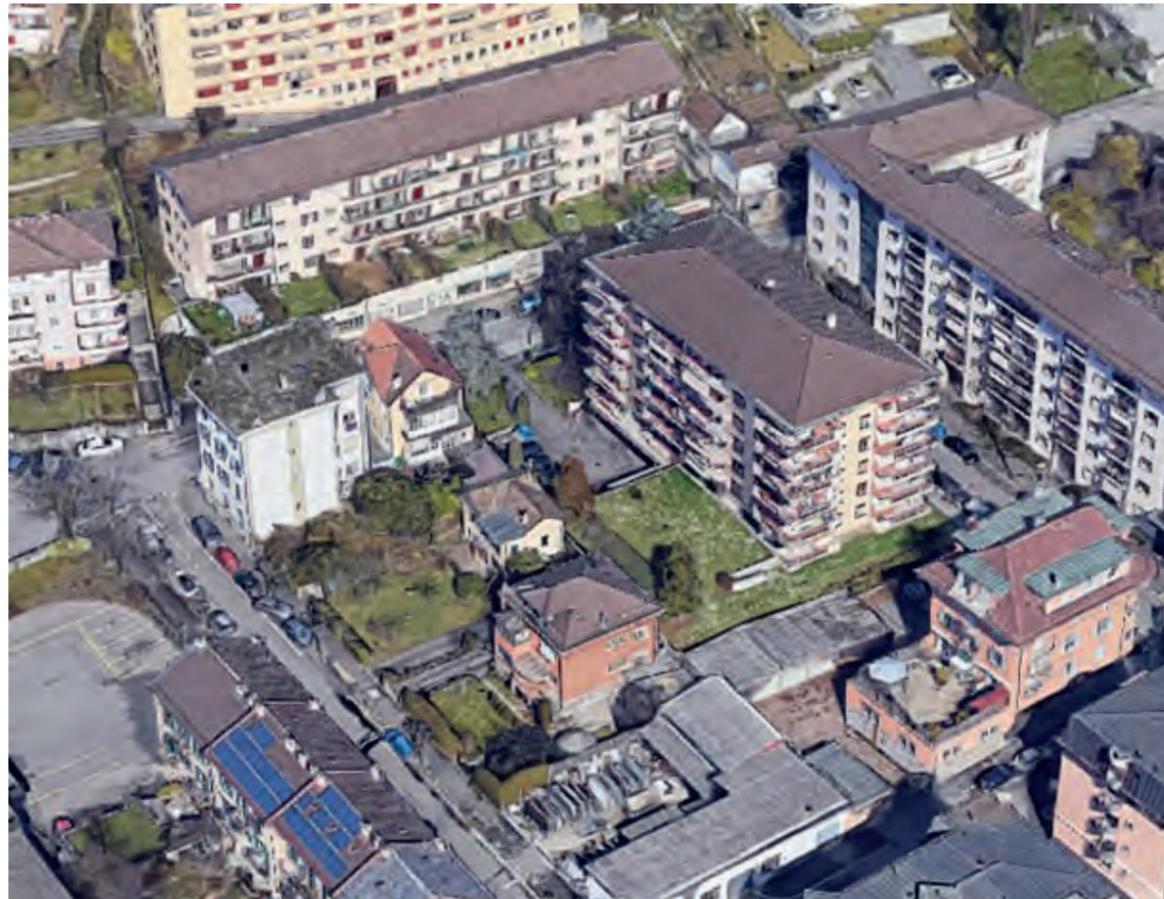


POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

80% de l'îlot dévolu à un bâtiment administratif sans lien avec son contexte, 20% restant appartenant à des jardins privés totalement coupés de l'espace public. En l'état, peu d'évolution possible. Changement majeur en cas de disparition du bâtiment administratif.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR A2

CARACTÉRISTIQUES:

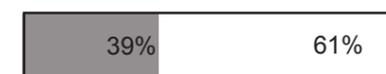
Surface : 4'710 m²

Nombre de parcelles : 7

Surface non-bâtie : 2'885 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

Surface bâtie: 1'825 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

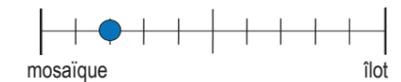
Bâtiments aux angles est et ouest en typologie urbaine. Marbrerie au sud. Plots au sud-ouest occupant le centre de l'îlot. Grand bâtiment de logement «plot» datant des années 1980 au nord (fond 245). Îlot très morcelé.

INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Bâtiments plots très en retrait de la rue, au fond des jardins. Bâtiment sur fond 245 avec entrée en sous-sol. Quelques balcons sur la rue des Marronniers.

ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Seul bâtiment angle marronniers/ Gutenberg classé en note 4. Petits bâtiments d'habitation soignés. Grand bâtiment de logements sur fond 245.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Nombreuses petites parcelles privées sur rue du Jura avec bâtiments au centre de l'îlot. Stockage de la marbrerie. ¼ au nord occupé par un seul bâtiment. Ensemble très éclaté.



POROSITÉ

Majorité de jardins ou extérieurs privés (marbrerie). Espaces résiduels et de circulation sur fond 245.



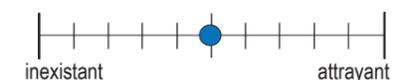
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Au nord, alternance d'espaces verdoyants et minéraux avec des surfaces importantes réservées à la circulation et au stationnement. Au sud, prédominance de jardins privatifs.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

A l'exception des jardins privatifs, les espaces fonctionnels à faible valeur d'usage prédominent.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Îlot très morcelé. Seule parcelle importante (~30%) déjà occupée par bâtiment récent avec nombreux logements, reste non significatif.

A moins d'une réunion des parcelles sur rue du Jura, peu d'évolution probable.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Îlot scindé en 2 bandes parallèles: rue du Jura: bande scindée en petits jardins privatifs; rue des Marronniers: bâtiment de logements et espace résiduel collectif. Actuellement peu de potentiel. Evolution des conditions peu probable à court et moyen terme.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR A3

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 3'516 m²

Nombre de parcelles : 3

Surface non-bâtie : 1'309 m²

Pourcentage de pleine terre : 100 %

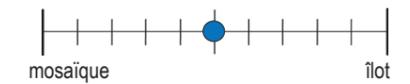
Surface bâtie: 2'207 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Bâtiment formant un ½ îlot sur rue des Marronniers occupant 50% du périmètre. Bâtiment «objet» des années 1980 avec partie semi enterrée sur rue des Tilleuls.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Balcons sur toutes les façades côté rue. Espaces résiduels réduits (bâtiments à la limite du DP). Espaces collectifs aux rez dans les 2 angles sur rue des Marronniers. Intérieur de l'îlot dévalorisé ou coupé de la rue (surélevé).



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

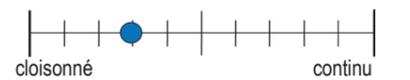
2 grands bâtiments d'habitation. Rénovation nécessaire sur celui des années 1950 (rue des Marronniers).



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

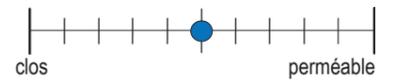
COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Malgré le nombre de parcelles réduit, rupture centrale importante (1 niveau de différence), séparant la cour de service au Sud et l'espace de dégagement surélevé au Nord.



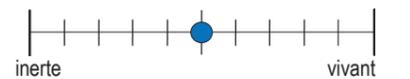
POROSITÉ

Jardins sur rue des Tilleuls inaccessibles (surélevés). Cour arrière côté rue des Marronniers accessible, permettant une liaison entre ch. Vert et rue Gutenberg.



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Traitement différencié entre les 2 parcelles, avec au Sud un espace entièrement minéral et au Nord un espace verdoyant accompagné d'arbres.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espace de service (stationnement, garages, étendoirs). Distribution des ailes par coursives en direction de la cour. Espaces verts offrant des dégagements, usages possibles uniquement au NO.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Îlot divisé entre 2 grands bâtiments de logement. Évolution à court terme peu probable.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Configuration laissant en l'état peu de marge de manœuvre. Cœur d'îlot coupé en 2 avec une partie privative surélevée artificiellement et une partie dévolue uniquement aux services.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR A4

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 4'151 m²

Nombre de parcelles : 6

Surface non-bâtie : 2'473 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

Surface bâtie: 1'678 m²



ANALYSE DU BÂTI :

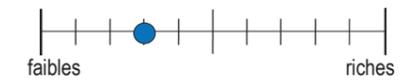
MORPHOLOGIE URBAINE

Majorité de bâtiments antérieurs au plan orthogonal impliquant implantations indépendantes de la voirie. Orientations et toitures hétérogènes.



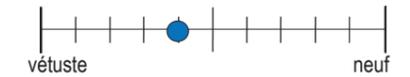
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Espaces résiduels nombreux par rapport au DP, aggravés par la complexité des implantations. Seul l'immeuble sur fond 241 marque un retrait contrôlé. Pas de réel «cœur d'îlot»



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

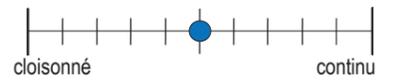
Bâtiments préexistants (avant 1913) ou datant des années 1930 (immeuble sur fond 241)(note 3). Quelques autres bâtiments classés en note 4.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Peu de coupures spatiales. Agrégation de bandes plus qu'îlot. Grand espace sur parcelle 240 au centre de la zone.



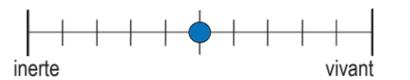
POROSITÉ

Pas de réel espace «intérieur», succession de bandes traversantes. Jardins privatifs et espaces résiduels.



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espace important dévolu à un parking collectif à l'est. Le reste des espaces ouverts est occupé par des jardins privatifs.



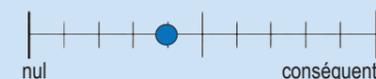
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Les espaces verts offrant des dégagements et certains usages possibles sont exclusivement privatifs.



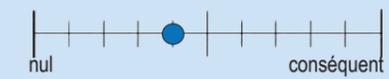
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Parcelle 240 en attente. Vaste, peu bâtie et sans bâtiment classé. Peu de potentiel ailleurs.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Le potentiel de la parcelle 240 ne permettrait qu'une amélioration locale. Le remplacement de l'un des volumes existant pourrait tendre vers une restructuration de l'espace mais n'impliquerait qu'un impact ponctuel.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR B1

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 3'449 m²

Nombre de parcelles : 1

Surface non-bâtie : 2'553 m²

Pourcentage de pleine terre : 49%

Surface bâtie: 896 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

1 seul bâtiment administratif «barre» provoquant un espace résiduel autour de lui.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Bâtiment administratif, aucun prolongement extérieur.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment administratif récent (~1995), fragilisé par son statut et l'unicité de la parcelle.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

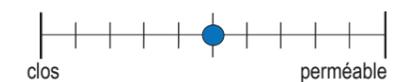
COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Parcelle unique avec limites garantissant généralement une perméabilité visuelle. Rupture créée par le bâtiment avec parvis et arrière cour.



POROSITÉ

Desserte sous forme d'impasse traduisant le caractère privatif du secteur. Absence de liaison transversale.



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espaces de circulation et de parking. Végétalisation arbustive d'agrément formant un écran autour du bâtiment.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espaces fonctionnel et d'agrément non aménagés pour accueillir le corps, espace de passage.



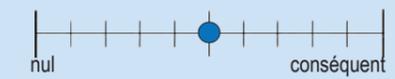
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Îlot constitué d'une seule parcelle avec un bâtiment administratif unique. La société propriétaire pourrait facilement lancer une opération d'importance.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

En l'état, espace ouvert mais privatif. Pas de cœur d'îlot (bâtiment objet unique). Évolution très probable de la substance bâtie à court terme qui pourrait aboutir à une situation complètement nouvelle.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR B2

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 3'908 m²

Nombre de parcelles : 4

Surface non-bâtie : 1'346 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

Surface bâtie: 2'562 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Bâtiment formant un demi-îlot sur rue des Marronniers (parcelles 265 et 266). 2 bâtiments sur rue du Jura marquant les angles mais avec un retrait important.

INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Cages d'escaliers donnant sur l'intérieur de l'îlot et activités au rez dans les 2 bâtiments sur la rue du Jura. Balcons sur les angles. Intérieur de l'îlot formant un vide indéfini.

ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Unité entre les 4 bâtiments, réalisés en 2 étapes dans les années 1990.

ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Unité générale. Fluidité et absence d'obstacles.

POROSITÉ

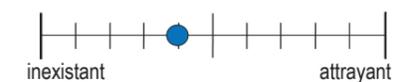
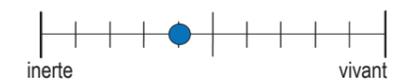
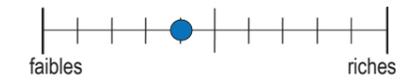
Accès sur rue Gutenberg et rue de Fribourg fermés. Privatisation par porte sur rue des Marronniers. Accès possible sans difficulté par rue du Jura.

AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espace central d'un seul tenant alternant terrains herbeux sans qualité ni fonction et allées desservant les différentes entrées. Présence de petits espaces privatifs le long du bâtiment située au nord.

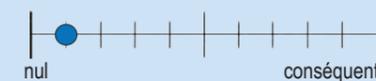
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Faible valeur d'accueil. Espace de dégagement et de passage dépourvu de réel aménagement et équipement.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Bâtiments récents et formant un ensemble. Peu d'évolution probable à court et moyen terme.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Les espaces extérieurs pourraient aisément être requalifiés. Ils ne sont cloisonnés par aucun obstacle majeur et forment actuellement un grand vide résiduel.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR B4

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 4'472 m²

Nombre de parcelles : 7

Surface non-bâtie : 2'081 m²

Pourcentage de pleine terre : 100 %

Surface bâtie: 2'391 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Périmètre hétérogène entre bâtiments reprenant clairement une structure d'îlot mais pas forcément contigus et bâtiments «objets» avec des orientations diverses.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Varié et riche. Athénée: salle publique. Présence des terrains de pétanque et du restaurant.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Athénée classé en note 3, comme bâtiment central sur rue Gutenberg fraîchement rénové. Grand immeuble à l'angle Gutenberg/ Tilleuls datant des années 1960.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Cloisonnement généralement fort, délimitation parcellaire avec bâtiments ou murets. Nombreux obstacles, niveaux variables selon les parcelles.



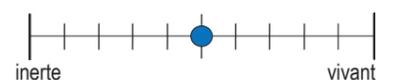
POROSITÉ

Espaces ouverts introvertis. Inaccessible hors accès au parking et rez inférieur. Accès aux jardins et terrasses par les bâtiments. Perméabilité visuelle offerte.



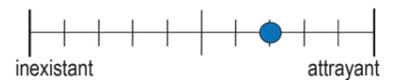
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Diversité des aménagements. Cour du grand immeuble sursaturée par le stationnement (2 niveaux). Jardins, potagers, terrasse du restaurant de l'Avenir et terrain de pétanque.



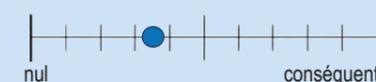
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Terrasse de restaurant et terrain de pétanque participe au caractère de ce secteur. Les jardins privatifs / collectifs présentent une forte valeur d'usage.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Angle Fribourg/Tilleuls, seul libre de construction mais espace semi-public. Bâtiments importants, parfois récemment rénovés. Quelques uns classés. Potentiel global limité, local moyen.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Les alentours de l'Athénée pourraient être valorisés de même que l'espace semi-public de l'angle Fribourg/ Tilleuls. Évolution de l'aire de stationnement peu probable.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR B5

CARACTÉRISTIQUES:

- Surface : 10'126 m²
- Nombre de parcelles : 1
- Surface non-bâtie : 0 m²
- Pourcentage de pleine terre : 54 %
- Surface bâtie: 10'126 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Îlot entièrement bâti et dévolu à l'industrie. Taille, tissu urbain et historique distincts du reste du quartier.



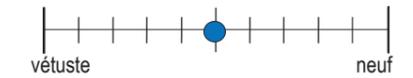
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Fonction d'activités et de stationnement exclusivement. Îlot bâtiment sans interaction avec la rue.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Usine classée en note 4 (début du XXème) et parking récent (2005)



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Parcelle entièrement bâtie. Vide entre les 2 bâtiments.



POROSITÉ

Césure entre les 2 bâtiments. Passage privatisé.



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Parcelle entièrement bâtie. La seule portion non bâtie est constituée de l'accès au parking.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Équipement exclusivement destiné aux accès véhicules et au stationnement.



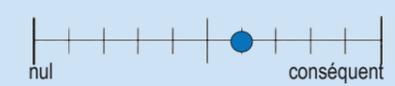
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

La taille importante du périmètre et son indépendance actuelle lui font mener une vie propre, distincte du reste du quartier. Un PPA est actuellement en cours d'étude sur ce périmètre.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Potentiel nul en l'état mais possibilité de requalification majeure en cas d'évolution de la situation.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR C1

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 2'922 m²

Nombre de parcelles : 5

Surface non-bâtie : 816 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

Surface bâtie: 2'106 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Périmètre trop mince pour générer un espace intérieur malgré une majorité de bâtiments en limite du DP. Tous les bâtiments sont mitoyens.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Bâtiments d'activités, anciens, presque vétustes. Interactions nulles. Quelques programmes semi-publics.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

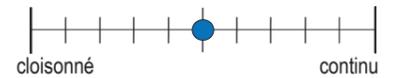
2 bâtiments sur rue du Jura en note 4. Autres bâtiments en note 6 (sans intérêt). Ensemble ancien voire vétuste.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Îlot presque totalement bâti. Pas d'espace intérieur. Très morcelé sur le plan du foncier.



POROSITÉ

Nul. Aucun espace intérieur.



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Les espaces non-bâti sont réservés pour les dépôts et stocks des entreprises.



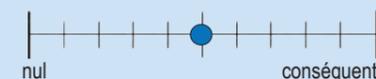
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espace sans équipement ni valeur d'accueil.



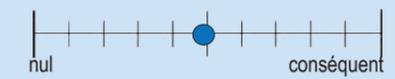
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Bâtiments anciens souvent en mauvais état. Développement potentiel freiné par le nombre de parcelles mais existant.

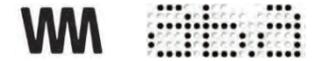


POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Pratiquement nul en l'état. Dépôts et stocks d'activités, bâtiments anciens sans qualités. Même en cas de requalification, peu probable qu'un cœur d'îlot extérieur trouve sa place étant donné les dimensions du périmètre.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR C2

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 4'381 m²

Nombre de parcelles : 2

Surface non-bâtie : 1'367 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

Surface bâtie: 3'014 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

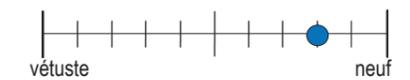
Îlot bâti en tant que tel.

INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Peu d'interaction avec la rue. Cœur d'îlot semi-public ayant fait l'objet d'un aménagement. Activités au rez essentiellement administratives, peu d'interactions.

ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Constructions récentes



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Cœur d'îlot divisé selon les différentes fonctions implantées selon un projet global.

POROSITÉ

Cœur d'îlot ouvert au public. Espace collectif et passages au niveau du rez.

AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Parc collectif ombragé avec place de jeux. Présence de jardins privatifs au sud. Couverture du sol diversifiée: végétale, allées pavées et copeaux de bois.

ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espace équipé de bancs, de jeux pour enfants et stationnements vélos. Espaces collectifs à forte valeur d'usage.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Réalisations récentes. Modèle à priori pour le développement du quartier.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

L'aménagement est existant, l'espace aussi. Dans tous les cas, même en cas de mauvais fonctionnement, des modifications sont envisageables sans entraîner des travaux coûteux et importants.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR C3

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 3'494 m²

Nombre de parcelles :8

Surface non-bâtie : 1'001 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

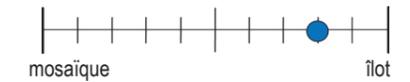
Surface bâtie: 2'493 m²



ANALYSE DU BÂTI :

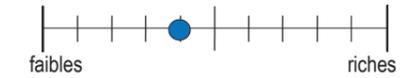
MORPHOLOGIE URBAINE

Îlot pratiquement formé en dépit d'interventions espacées dans le temps et d'un nombre important de parcelles.



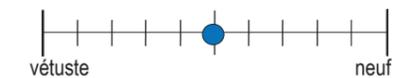
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Peu d'interactions avec la rue. Présence de locaux collectifs (école) à l'angle rue de Fribourg/ rue des Tilleuls. Espace collectif au centre cantonné à une parcelle. Garages au centre.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Quelques bâtiments en note 4. Une réalisation récente.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Césure importante due à des constructions (garages notamment) au cœur de l'îlot. Nombreuses parcelles.



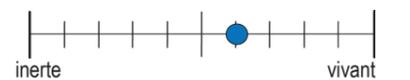
POROSITÉ

Faible. Accès au cœur via les bâtiments ou bloqués par des garages.



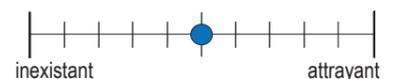
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espaces extérieurs très cloisonnés avec aménagement très différencié. Alternance entre espaces minéraux réservés au stationnement, jardins collectifs et petits jardins privatifs en prolongement des rez-de-chaussée.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Les jardins collectifs et privatifs présentent une certaine valeur d'usage.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Îlot presque entièrement construit. Si remplacement d'un bâtiment, volume similaire probable. Peu d'évolution probable.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Une requalification du centre de l'îlot pourrait être pertinente. Le problème du stationnement devrait être résolu au préalable mais permettrait un décroisonnement.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR C4

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 2'826 m²

Nombre de parcelles : 8

Surface non-bâtie : 977 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

Surface bâtie: 1'849 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Série de rangs successifs de bâtiments. Occupation en bandes parallèles avec contre-allée scindant l'îlot en 2.



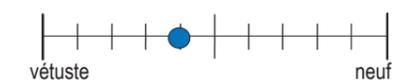
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Petite surface commerciale dans l'angle vers la place Robin. Logements avec parfois un petit jardin privatif. Cœur d'îlot occupé par des surfaces d'activités, des garages, une contre-allée et du stationnement.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments sur rue des Tilleuls classés en note 3 et 4, en note 4 sur la rue de Fribourg.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Césure très importante de l'allée de circulation. Répercussion sur l'orientation et le bâti général. Jardins privatifs.



POROSITÉ

Cœur d'îlot occupé par des garages. La structure en bandes empêche la création d'un espace «intérieur»



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Allée de circulation divisant l'îlot en 2 parties. A l'exception de quelques jardins privatifs les espaces extérieurs sont réservés exclusivement aux accès et au stationnement.



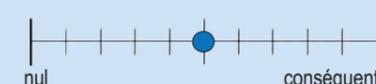
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

A l'exception des petits jardins privatifs, les équipements sont exclusivement destinés aux accès véhicules et au stationnement.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Le cœur d'îlot est actuellement occupé par des constructions annexes liées à des bâtiments en bordure d'îlot. Potentiel local de densification. En cas de remplacement d'un bâtiment, forte probabilité que le statut quo prime.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

A condition de résoudre le problème du stationnement, le cœur de l'îlot pourrait se prêter à une intervention. Le petit bâtiment commercial offre également un structure collective existante.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR D0

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 5'961 m²

Nombre de parcelles : 1

Surface non-bâtie : 0 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

Surface bâtie: 5'961 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

1 seul bâtiment occupant tout l'îlot.



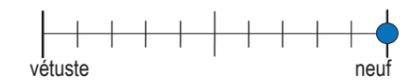
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Centre commercial. Les interactions avec l'extérieur restent ponctuelles et asservies à celui-ci



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

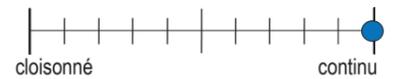
Bâtiment pratiquement neuf.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

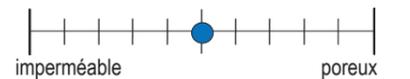
COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Projet unitaire.



POROSITÉ

Îlot-bâtiment. Affectation semi-publique au rez mais soumise au fonctionnement de la galerie commerciale.



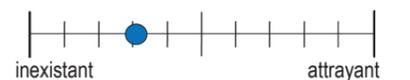
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Aucun espace extérieur à l'exception d'une petite terrasse subordonnée à l'espace commercial.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Aucun espace extérieur. Ce rôle est rempli par l'espace rue, en particulier par la rue des Moulins (piétonne), à l'est.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Nul. Bâtiment récent de taille importante. Aucune évolution avant le long terme.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

La construction a abouti à une requalification de la rue piétonne qui constitue un axe important. Celle-ci pourrait être encore améliorée. Le cœur d'îlot reste subordonné à la surface commerciale.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR D1

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 7'794 m²

Nombre de parcelles : 3

Surface non-bâtie : 3'590 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

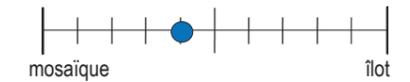
Surface bâtie: 4'204 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Bâtiments aux 2 angles opposés. Bâtiment objet à l'angle avenue Reller/ rue des Moulins. Héritage de bâtiments d'activités basés sur d'anciennes trames (murs pignons) à l'angle Marronniers/ Nord (parcelle 312).



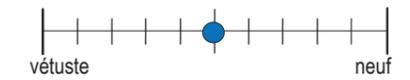
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Très faibles. Bâtiments de logements sans vraie considération pour leur contexte et bâtiments d'activité introvertis.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Multiples. Bâtiments d'activités anciens et vétustes, bâtiment modifié de manière importante en note 4 et bâtiments de logements contemporain très récent.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Césure importante trois quarts/ un quart avec des murs pignons. Espace fluide sur le reste du périmètre.



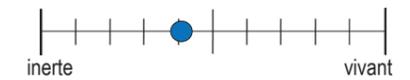
POROSITÉ

Les espaces de circulations bien que privés dégagent beaucoup d'espace.



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Les espaces extérieurs sont essentiellement dévolus au stationnement et à circulation. Présence d'un espace occupé par de la végétation d'agrément.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espace essentiellement fonctionnel.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Angle Marronniers/ Nord très fragile. Prochaine intervention probable (parcelle 312). Bâtiment classé en note 4 sur l'angle opposé mais ne présentant pas un grand intérêt. Îlot en devenir.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Espaces ouverts et généreux. La création d'un projet sur la parcelle 312 pourrait légitimer une refonte générale des extérieurs.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR D3

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 4'701 m²

Nombre de parcelles : 11

Surface non-bâtie : 1'762 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

Surface bâtie: 2'939 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Îlot complet en dépit de nombreux fonds différents. Concrétisation au cours du temps.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Présence de surfaces commerciales sur la rue des Moulins. Salle collective à l'angle Nord/Tilleuls. Cœur d'îlot aménagé en jardins, parfois privatisés (logement essentiellement).



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Époques nombreuses. La construction de nouveaux bâtiments a vraisemblablement eu un effet bénéfique sur la rénovation des anciens. Plusieurs note 4 et une note 3.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Espace central unitaire. Espace bordé de grillages pour délimiter la parcelle des jardins voisins. Degré de privacité varié.



POROSITÉ

Une entrée semi-publique sur l'angle Moulins/ Marronniers débouche dans un espace commun. Les autres jardins sont accessibles par les bâtiments. Le choix des limites de propriété garantit une vision d'ensemble des espaces extérieurs.



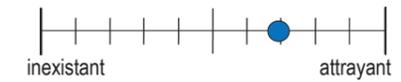
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Parc collectif ombragé avec place de jeux. Jardins et potagers à l'Ouest.



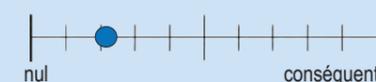
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espace agrémenté de bancs et de jeux. Restrictions cependant d'usages. Espace collectifs voisins à forte valeur d'usage.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Faible. Plus de surface libre de construction. Le remplacement ou la rénovation de l'un des bâtiments n'aura plus d'effet significatif à moins d'une éventuelle densification en cœur d'îlot.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

La gestion du grand espace central pourrait être améliorée afin d'en améliorer sa perméabilité.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR D4

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 4'598 m²

Nombre de parcelles : 4

Surface non-bâtie : 1'102 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

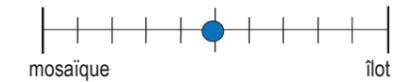
Surface bâtie: 3'496 m²



ANALYSE DU BÂTI :

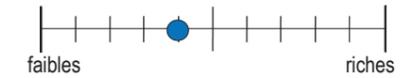
MORPHOLOGIE URBAINE

Bâti entre l'îlot en formation et les rangées parallèles. Façades sur rue des Tilleuls proches de l'îlot. Angles opposés occupés par un grand bâtiment industriel/ artisanal (parcelle 298) mordant dans la profondeur et un bâtiment ancien «plot» même si situé sur un angle.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Grand espace vert central privatif et coupé de la rue par entrée de parking. Commerces et activités sur avenue de Corsier. Cœur d'îlot diminué par bâtiment d'activités implanté «en profondeur».



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Nombreuses époques. Notes 3 et 4.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Espace vert central. Quart nord occupé par des bâtiments. Nombre de parcelles réduit.



POROSITÉ

Espace vert privativé et isolé de la rue par entrée de parking. Interstices engoncés entre les bâtiments.



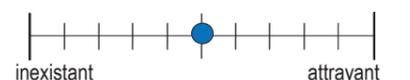
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espace extérieur entièrement occupé par une parc collectif ombragé d'un seul tenant.



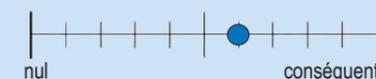
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Valeur d'usage et d'accueil demeurant faible malgré un certain potentiel.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

La disparition du bâtiment d'activité (vide?) dégagerait un potentiel important. Le reste de l'îlot paraît stable (nombre réduit de parcelles notamment).



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

La disparition du bâtiment d'activités dégagerait un potentiel de requalification correspondant plus ou moins à la moitié de l'îlot. L'accès au garage souterrain de la parcelle 299 paraît bloquer toute intervention sur la rue des Moulins.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR D5

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 13'034 m²

Nombre de parcelles : 15

Surface non-bâtie : 7'817 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

Surface bâtie: 5'217 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

De par ses dimensions, davantage pièce urbaine hétéroclite que réel îlot. Front presque continu sur l'avenue de Corsier. Desserte secondaire divisant pratiquement le périmètre en 2 partie. Division en îlots possible à long terme.



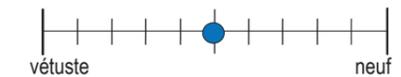
INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Faibles. Construction en front de rue. Essentiellement stationnement en partie arrière avec un grand jardin privatif.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Époques aussi nombreuses que bâtiments hétéroclites.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

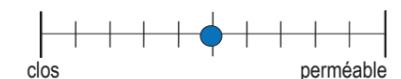
COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Très important. Nombreuses rangées de garages créant des cours séparées.



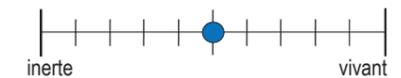
POROSITÉ

Préau scolaire au nord, allées, espaces de stationnement. Les espaces verts sont tous privatifs.



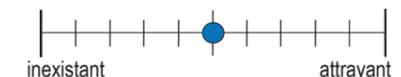
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espaces extérieurs très hétéroclites : préau, stationnement et espaces verts privatif ou collectif. Globalement l'espace réservé au stationnement est important.



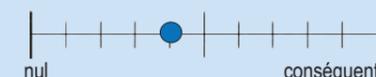
ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Équipement et valeur d'accueil très différents selon les espaces. Certains espaces privatifs ou collectif présente une forte valeur d'usage.



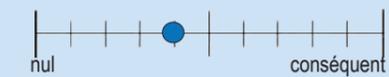
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Une restructuration des espaces au cœur du périmètre pourrait générer un potentiel non-négligeable. Toutefois de nombreux fonds sont concernés ce qui est susceptible de ralentir fortement le processus.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

En l'état, inexistant à une échelle pertinente. La restructuration du cœur permettrait de résoudre la saturation des espaces intérieurs par le stationnement générant un nouveau potentiel de requalification.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR E0

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 6'085 m²

Nombre de parcelles : 7

Surface non-bâtie : 1'261 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

Surface bâtie: 4'824 m²



ANALYSE DU BÂTI :

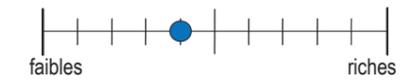
MORPHOLOGIE URBAINE

Îlot fermé récemment. Côté voies de chemin de fer, 2 bâtiments anciens classés mais bien intégrés.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Crèche en cœur d'îlot. Beaucoup de logements. Peu d'interaction. Bâtiment des ateliers CFF en attente.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments historiques en note 3 ou constructions récentes.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

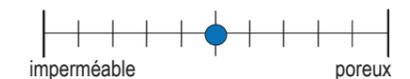
COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Aucune césure. Espaces extérieurs exigus, coincés entre la crèche et les bâtiments.



POROSITÉ

Îlot très accessible. Saturé toutefois par programme scolaire au centre. Pas de liens du côté de la Veveyse.



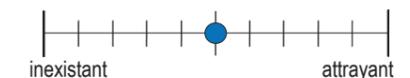
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espace extérieur partagé entre la crèche, les circulations piétonnes, les espaces de stationnement et de petits jardins privés.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Espace fonctionnel avant tout destiné à la circulation piétonne. Peu de possibilité d'appropriation et faible valeur d'accueil (en dehors des équipements de la garderie).



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Faible. Intervention récente et importante. Autres bâtiments rénovés ou en attente. Peu d'évolution même à long terme.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

La situation finale est en attente de la conclusion de la promenade et de la réfection du bâtiment à l'angle voies/ Veveyse. L'espace intérieur existe mais est saturé par la promenade scolaire et réduit à de simples allées. Potentiel spatial restreint.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR E1

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 3'687 m²

Nombre de parcelles : 2

Surface non-bâtie : 1'088 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

Surface bâtie: 2'549 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Îlot entièrement reconstruit sur une nouvelle trame. Intervention unique.

INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Présence de commerces sur la rue des Moulins. Peu d'interactions avec les logements. Quelques petits jardins privatifs ou balcons. Niveau très faible au vu du cadre.

ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

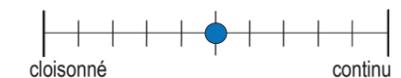
Construction très récente.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Espace ouvert avec privatisation / sécurisation de certains secteurs par des haies ou grillages. Différence de niveau marquée entre les espaces de circulation et les espaces de dégagement.



POROSITÉ

Cœur d'îlot accessible et perméable. Différences de niveau cependant problématiques pour les accroches avec le réseau viaire.



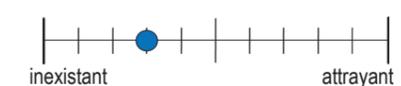
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espace de dégagement «fonctionnel». Espaces de circulation piétonne, allée. Surface verte surélevée.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Configuration spatiale limitant toute forme d'appropriation. Abri pour les enfants de la crèche, terrasse privative.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Vaste opération immobilière récente. Peu d'évolution à moyen voire long terme (conclusion similaire pour îlot E3 et E4).

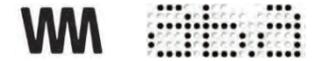


POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Les espaces existent. Aménagements minimalistes sans qualité. Gestion des niveaux problématique. Aucun rapport avec la promenade le long de la Veveyse (conclusion similaires pour îlot E3 et E4).



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR E3

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 3'467 m²

Nombre de parcelles : 2

Surface non-bâtie : 978 m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

Surface bâtie: 2'489 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

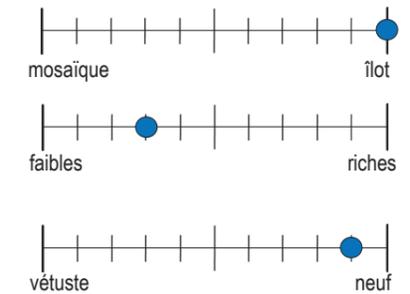
Îlot entièrement reconstruit sur une nouvelle trame.

INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Présence de commerces sur la rue des Moulins. Peu d'interactions avec les logements. Quelques petits jardins privatifs ou balcons.

ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Constructions très récentes



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Espace central unitaire. Différences de niveaux avec les rues latérales et la promenade. Gestion peu pertinente.

POROSITÉ

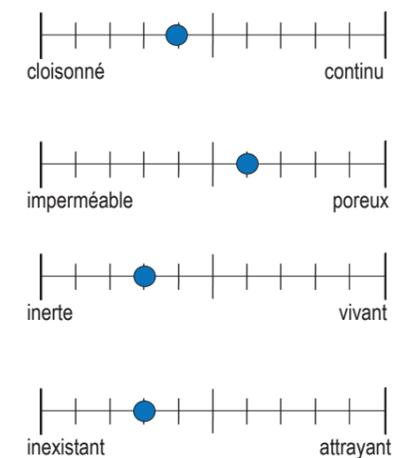
Cœur d'îlot accessible mais différences de niveaux problématiques.

AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espace de dégagement «fonctionnel». Espaces de circulation piétonne, allée. Surface verte surélevée.

ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Configuration spatiale limitant toute forme d'appropriation. Présence de terrasses privatives.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Vaste opération immobilière récente. Peu d'évolution à moyen voire long terme. (conclusion similaires pour îlot E1 et E4)



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Les espaces existent mais sont aménagés de manière peu pertinente. Gestion des niveaux problématique. Aucun rapport avec la promenade le long de la Veveyse (conclusion similaires pour îlot E1 et E4).



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR E4

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 2'918 m²

Nombre de parcelles : 3

Surface non-bâtie : 982 m²

Pourcentage de pleine terre : 0 %

Surface bâtie: 1'936 m²



ANALYSE DU BÂTI :

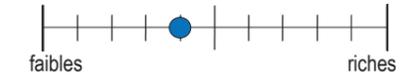
MORPHOLOGIE URBAINE

Îlot presque totalement reconstruit sur une nouvelle trame. Bâtiment existant maintenu sur l'angle.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Présence de commerces sur la rue des Moulins. Peu d'interactions avec les logements. Quelques petits jardins privatifs ou balcons.



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

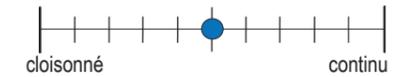
Constructions très récentes. Bâtiment d'angle plus ancien. En attente d'un rafraîchissement.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Différences de niveaux avec les rues latérales et la promenade. Gestion peu pertinente.



POROSITÉ

Cœur d'îlot accessible mais différences de niveaux pas résolues.



AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Espace de dégagement «fonctionnel». Espaces de circulation piétonne, allée. Surface verte surélevée.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Configuration spatiale limitant toute forme d'appropriation. Présence de terrasses privatives.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Vaste opération immobilière récente. Peu d'évolution à moyen voire long terme. (conclusion similaires pour îlot E1 et E3)



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Les espaces existent mais sont aménagés de manière peu pertinente. Gestion des niveaux problématique. Aucun rapport avec la promenade le long de la Veveyse (conclusion similaires pour îlot E1 et E3). Le lien avec l'arrière du bâtiment existant paraît également non résolu.



4.2 Fiches sectorielles - secteur



SECTEUR E5

CARACTÉRISTIQUES:

Surface : 13'007 m²

Nombre de parcelles : 6

Surface non-bâtie : 7'121m²

Pourcentage de pleine terre : 54 %

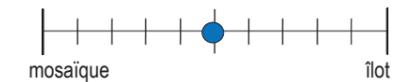
Surface bâtie: 5'886 m²



ANALYSE DU BÂTI :

MORPHOLOGIE URBAINE

Pièce urbaine davantage qu'ilot de par la taille notamment. Grande variété de type de bâtiments et d'affectations.



INTENSITÉ ET INTERACTION PROGRAMMATIQUES

Enceinte close pour activités (parcelle 355). Quelques équipements et zones collectives au nord (parcelle 349).



ÉTAT DES CONSTRUCTIONS

Epoques très diverses. Aucun bâtiment classé. La partie dévolue aux activités paraît délaissée.



ANALYSE DES ESPACES EXTÉRIEURS :

COMPOSITION SPATIALE / CLOISONNEMENT

Parcellaire complexe. Parcelle 355 close.



POROSITÉ

Partie sur l'avenue de Corsier fermée par front bâti et présence d'une enceinte close liée aux activités (parcelle 355).



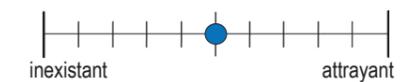
AMÉNAGEMENT / MATÉRIALITÉ

Présence d'espaces de verdure collectifs (parcelles 347, 349 et 1313), stationnement et circulation ailleurs.



ÉQUIPEMENT / VALEUR D'ACCUEIL

Malgré la présence de quelques jeux pour enfants, la qualité des équipements et la valeur d'accueil demeurent globalement limitées.



POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

La parcelle 355 pourrait faire l'objet d'un projet important. Son impact se limiterait cependant en grande partie à celle-ci: le reste du périmètre fonctionnant en grande partie de façon autonome.



POTENTIEL DE RÉAMÉNAGEMENT

Le verrou sur l'avenue du Corsier pourrait évoluer dans le cas d'une opération sur la parcelle 355. Les équipements collectifs sur le fond 349 pourraient être valorisés.

