

11. HABITAT ET CONSTRUCTION

11.1 Diagnostic

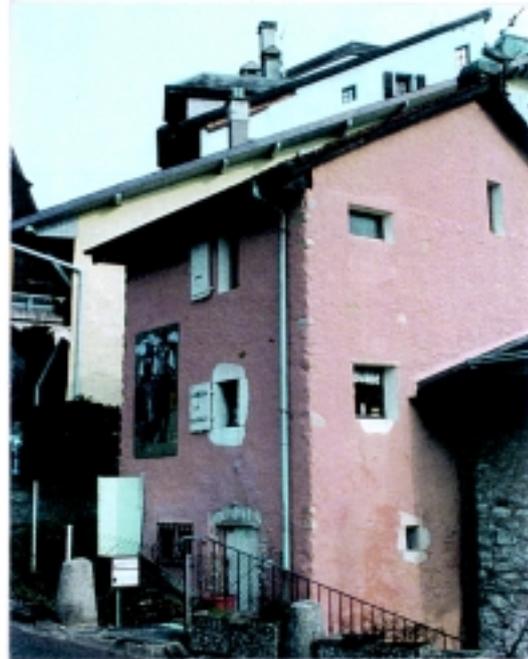
L'aire urbanisée de Montreux recèle un capital architectural et urbanistique exceptionnel. Cependant, au cours des 30 dernières années, nombre de sites ont été considérablement altérés par des constructions hors d'échelle, banalisés par des bâtiments sans caractère ou tout simplement détruits pour faire place à des opérations spéculatives. Ce constat n'est pas propre à Montreux, il résulte d'une crise générale de l'architecture de la ville et de l'ancrage des gens dans leur milieu. Mais Montreux, qui vit beaucoup de son image de marque, y est particulièrement sensible. L'enjeu est de taille : comment mettre en œuvre une politique de développement fondée, entre autres, sur la sauvegarde et la valorisation des qualités architecturales et urbanistiques, valeurs indissociables de la qualité de vie ? La démarche suivie dans le plan directeur consiste principalement à reconnaître les typologies constructives de Montreux et à promouvoir un développement en harmonie avec son système de références. A cet égard, la prise en compte des valeurs urbaines, architecturales et paysagères constitue un atout et non une contrainte, et en appelle à tous les acteurs du développement, publics et privés.

L'agglomération présente des typologies relativement homogènes et cependant très différenciées.

- **Les noyaux anciens**

Constitués des noyaux d'origine, conglomérats de maisons villageoises, ils s'articulent sur des voiries étroites et sinueuses. La trame du bâti et des interstices présente une mosaïque de petite échelle, fine et découpée. Dans ces ensembles, la perception des échelles, ainsi que des matériaux et couleurs, revêt une importance considérable, lors de

transformations, constructions ou aménagements. A cet égard, des maisons et ensembles villageois ont subi des altérations, souvent irréversibles.



- **L'habitat urbain**

L'essentiel se situe entre les voies CFF et le lac, se caractérise par des dimensions plus importantes du bâti et des espaces, et présente plusieurs modèles (logement ouvrier, HLM, résidence urbaine, etc.).

Situés au cœur de la ville, les *anciens quartiers* offrent des conditions intéressantes d'habitat, du fait de la proximité des services, de loyers abordables, de la diversité sociale, du potentiel d'appropriation spatiale du logement et de ses prolongements, notamment. Dans toute la mesure du possible, il convient de valoriser ce type d'habitat plutôt que de le raser aux seules fins de densification.

Dans d'autres secteurs, comme à Clarens, l'extension des dernières décennies a conduit à des *collectifs de banlieue* caractérisés par la banalité et surdimensionnés, souffrant d'un manque de substance d'animation dans les rez-de-chaussée, bordant des avenues peu attractives.



La promotion d'une réhabilitation architecturale lors de rénovations, par exemple, une réévaluation des possibilités constructives à l'occasion de la révision du plan général d'affectation, ainsi qu'une attention particulière portée à la requalification des espaces privés et publics constituent autant de contributions à une amélioration significative de la qualité résidentielle.

Disséminés dans divers quartiers, de nombreux témoins de la *Belle Époque* subsistent en ville. Ils contribuent non seulement à l'image de marque, mais encore à la qualité d'appropriation sociale et émotionnelle des habitants. Il appartient donc à la planification urbaine d'intégrer la mise en valeur de ces éléments. De plus, les rénovations se feront dans le respect des styles et mises en œuvre.

À l'arrière du front de ville de la Rouvenaz, ainsi que dans quelques autres quartiers, se déploient des *interfaces d'îlots* d'une grande

richesse, faites de prolongements extérieurs du logement, de franchissements, de cours, de jardins, etc. Il convient de relever la précarité de cette structure et de sa grande diversité, du fait de la vétusté, et surtout du caractère occulte de ce tissu, caché par les fronts de rues. Considérant le mutisme quasi-complet de la réglementation sur ces objets, le risque de "table rase" n'est pas négligeable.



Cette face cachée de la ville appelle une réhabilitation et une valorisation. Ses multiples facettes se prêtent bien à diverses formes de requalification, telles que mise en réseau avec les rues, espaces extérieurs privés, lieux de culture et d'activités, notamment.

- **L'habitat suburbain et périurbain**

À l'instar de certains grands locatifs en ville, des quartiers entiers d'habitation collective en situation périphérique, présentent aussi, souvent, un cadre de vie banlieusard sans âme, avec néanmoins pour atout des vues exceptionnelles sur le lac et les Alpes. Il manque cependant des éléments de cohésion sociale, tels que lieux de rencontre, activités de proximité, etc. Le décor architectural manque parfois d'originalité.



Les rénovations et transformations fournissent dès lors des occasions de réhabilitation architecturale, qu'il conviendra de promouvoir. De même, la requalification des espaces extérieurs publics et privés sera mise à contribution. Une meilleure évaluation quantitative et qualitative est indispensable pour ce type d'habitat, généralement trop dense.

- **L'habitat individuel**

Investissant de grandes surfaces très exposées aux vues, ce genre d'habitat se présente généralement sous forme unitaire, parfois en mode groupé. Quelques quartiers se distinguent par une homogénéité architecturale intéressante (Coteau de Belmont, villas Dubochet, etc.) et méritent, à ce titre, des mesures de préservation. A contrario, dans les quartiers en expansion, la diversité confine quelques fois à l'hétéroclite et requiert la recherche de dénominateurs communs.

Ici et là, quelques constructeurs ont su interpréter les données du site et la configuration générale du sol, et adapter la typologie du bâti à la topographie, en tirant parti des qualités du lieu (orientation, échelle, interventions extérieures, etc.).

En d'autres lieux, il n'est pas rare que les références locales, historiques et paysagères soient insuffisamment prises en compte, quand elles ne sont pas carrément occultées par l'introduction d'éléments étrangers (façades entièrement vitrées, godets préfabriqués, encochements, clichés architecturaux, etc.). Or, dans ces lieux chargés de repères, des typologies constructives et des agencements extérieurs bien ajustés aux caractéristiques des sites ne peuvent qu'ajouter à la qualité de vie et renforcer la notion d'identité.

Enfin, dans les secteurs qui s'y prêtent, certaines formes d'**habitat individuel groupé** peuvent présenter un intérêt du fait d'une occupation plus rationnelle du sol, d'une économie à la construction, d'une certaine sociabilité. En outre, ce mode peut également apporter une contribution à la préservation de sites attribués aux "aires de dégagement".

- **L'habitat rural**

Il se développe hors de l'aire urbanisée, en ordre dispersé. Colonisant généralement des anciens ruraux, il offre des conditions d'habitat privilégiées, malgré la rareté des équipements et services. Dans toutes les situations, ce mode de logement tire parti d'un environnement bénéfique et exerce simultanément une empreinte, tantôt en harmonie au site, tantôt en décalage. Dans ces secteurs, une bonne compréhension des

composantes majeures du site, ainsi que des caractéristiques de l'architecture locale permettent des choix adéquats d'échelles, matériaux, couleurs et végétaux.

11.2 Objectifs d'aménagement

- Promouvoir la reconnaissance et l'intégration des valeurs urbaines.
- Promouvoir la reconnaissance et l'intégration des valeurs architecturales.
- Promouvoir la reconnaissance et l'intégration des valeurs paysagères.
- Préserver et promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle en ville.
- Améliorer la sociabilité des quartiers suburbains et périurbains d'habitation collective.

11.3 Commentaires et recommandations

1. Valeurs urbaines

Dans les villages et certains quartiers urbains, les *limites parcellaires* coïncident souvent avec les maisons elles-mêmes, surtout lorsqu'elles sont contiguës, posant ainsi la texture particulière du bâti et de ses interstices. Ces effets confèrent leur caractère et leurs qualités aux ensembles, lesquels s'observent particulièrement en situation de fronts de rues. Il conviendra donc de préserver cette lecture et de la mettre en évidence à l'occasion de rénovations, transformations et reconstructions, ainsi qu'en cas de jonction de parcelles ou d'immeubles dans une même opération.

Dans la mesure du possible, les rez-de-chaussée en front de rue devraient être réservés à des fins d'activités, commerces, services et toutes autres fonctions de nature à renforcer la charge d'animation et la sociabilité des rues publiques. Qu'il s'agisse de réaffectations ou de nouvelles constructions, un soin particulier sera porté à la *relation architecturale et fonctionnelle* du

bâti à l'espace public adjacent. On évitera, par exemple, d'aligner des portes de garages, ou de créer des barrières architecturales entre les niveaux intérieur et extérieur. Une *utilisation mesurée des combles* existants et nouveaux confère assurément une plus-value à l'habitat urbain et villageois. La notion de mesure se comprend autant en termes quantitatifs que qualitatifs. Ainsi, sous réserve des effets induits sur la densité et les valeurs architecturales, dans les toitures suffisamment amples pour loger des galeries, surcombles et autres espaces d'appoint, la réglementation de construction devrait être adaptée en conséquence. Il convient, en outre, de valoriser les multiples espaces extérieurs, se développant sur des portions de toiture plate, sur des éléments de terrasses ou sur des terre-pleins, fréquents dans les anciens quartiers, à des fins de prolongements extérieurs du logement.

Dans les quartiers présentant des structures en îlots (par exemple les communs de Clarens), ou linéaires (par exemple le quartier des Vaudrès), la qualité de l'habitat sera valorisée par une *contribution accrue des espaces extérieurs* collectifs, voire privatifs. Il s'agit, entre autres, de promouvoir l'accessibilité aux surfaces vertes, de privilégier des couverts polyvalents aux garages extérieurs, d'inclure aux projets de constructions les aménagements extérieurs, la mise en scène végétale et l'éclairage, par exemple.

Dans la palette extrêmement riche des caractéristiques du "domaine" urbain, certaines valeurs plus ou moins occultées appellent une mise en évidence : *les éléments d'identité*. Omniprésents, au détour d'une maison, dans la perspective d'une rue, au travers d'un parc, ou encore de l'intérieur d'îlots ou de maisons, nombreux sont les détails d'architecture et de paysage, repères de grande qualité qui rappellent l'appartenance au lieu de résidence (ou de séjour) et le valorisent.