Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 31 (1959)

Heft: 2

Artikel: Urbanisme : les habitations collectives dans la cité

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124838

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Les habitations collectives dans la cité

Les tristes casernes locatives

La construction de gros immeubles locatifs, si intensive depuis quelques années dans la plupart de nos villes, provoque parfois quelques remous dans l'opinion publique. On est gêné de voir des façades nouvelles, neutres, souvent ternes sinon tristes, donnant sur une ancienne rue au caractère historique ou du moins harmonieux; ou encore l'on déplore la démolition de belles propriétés à la place desquelles l'on édifie des blocs d'habitation. Le problème est double: d'une part il faut bien loger une population qui ne cesse de s'accroître, d'autre part on doit absolument protéger les sites d'une localité et veiller à ne pas rompre leur esthétique.

Les «Documents d'architecture contemporaine» ont traité à plusieurs reprises cette question, rejoignant les préoccupations de l'Association suisse pour le plan d'aménagement national. Nous reprenons ici quelques-unes de leurs constatations.

Pour mettre en place les habitations collectives dans une ville, il serait souhaitable que des règles simples fussent rassemblées. Ce problème d'urbanisme n'est pas résolu actuellement. Les textes sont dispersés entre les lois, les programmes d'aménagements communaux, régionaux, et les règlements sanitaires. Les solutions données aux initiatives privées et aux projets d'organismes publics reflètent l'incertitude du législateur et des services chargés d'appliquer les lois.

Un progrès sensible serait apporté par la distinction fondamentale du règlement d'urbanisme d'une part et du règlement sanitaire de l'autre. Le règlement d'urbanisme traiterait exclusivement de la mise en place des constructions par rapport à l'alignement, à la ligne mitoyenne, en fonction des largeurs de rue et des profondeurs de cours, bref tout ce qui concerne l'extérieur de la construction. Au règlement sanitaire reviendrait en revanche l'exclusivité des dispositions intérieures, surface des pièces, hauteur des étages, largeur des escaliers, des accès, dimensions des baies, équipement sanitaire proprement dit, évacuation, ventilation, etc.

Si l'on ne considère d'abord que l'extérieur, c'est-à-dire cette mise en place des habitations dans la cité, il apparaît de toute évidence que, par l'importance de leur volume et le nombre de leurs habitants, les habitations collectives méritent plus de soin encore que les maisons individuelles. Elles tiennent une place plus importante dans la silhouette de la ville; leur grande hauteur impose plus de précautions pour laisser le soleil et la lumière pénétrer dans chacune de leurs alvéoles.

Espace, air et soleil

Il suffit de regarder la photographie aérienne d'une grande ville, Paris par exemple, même lorsqu'il s'agit d'un «beau quartier», pour comprendre qu'ont été construits des puits sans air et sans soleil, dans lesquels jour et nuit vivent hommes et enfants. L'alignement rigoureux donne des rues ordonnées, quelques avenues plantées; cependant, derrière ces façades, l'utilisation ingénieuse mais impitoyable du gabarit ne réserve aucun espace non construit autre que celui du règlement. Autant de cours, autant de trous pleins d'ombre.

Aujourd'hui, on a généralement senti tout le défaut de ce système et on a cherché à donner plus d'air en supprimant les cours fermées. Progrès certes, mais il faut aller plus loin, car il y a encore des angles de cours sans air et sans soleil. La notion de construction à l'alignement doit être abandonnée. Les arbres, les arbustes, le gazon, doivent accompagner les habitations mieux que dans un simple alignement sur une avenue. Les reculements permettront d'isoler les maisons de la rue et des constructions voisines.

On s'aperçoit qu'une ville moderne a besoin d'espaces pour le stationnement des voitures particulières, pour les gares routières avec leurs cars encombrants, qu'une composition entre les habitations du centre, c'est-à-dire les habitations en hauteur imposée par la cherté du terrain et la demande pressante, peut se faire avec les espaces nécessaires aux marchés, aux parcs d'autos, aux terrains de sport, aux jardins de quartier où la mère de famille est heureuse de pouvoir promener ses enfants sans faire plus d'un quart d'heure de marche depuis son domicile.

Nécessité des plans d'aménagement

Il ne s'agit pas ici d'indiquer à quel endroit doivent être prévues les zones d'habitations collectives dans une ville. Cela revient aux études des projets d'aménagement. Il est

intéressant cependant de noter qu'il ne saurait être question de choisir un terrain sans se référer aux projets d'aménagement communaux et régionaux. Il est tentant de convoiter des terrains libres, mais s'ils sont réservés à des parcs, à des maraîchers, à des services publics, dans les projets d'aménagement, l'espoir d'y construire doit être abandonné. Les habitations collectives ne seront en effet autorisées qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération et dans les zones définies par l'urbaniste. Celui-ci peut prévoir des zones résidentielles où les habitations collectives se mêlent aux habitations individuelles. Il faudra toujours étudier préalablement quels sont les volumes constructibles dans chaque îlot. Un cahier des charges établit les hauteurs des constructions et garantit par la suite les habitants contre des surélévations fâcheuses ou contre la construction des espaces intérieurs qui a fait de tels ravages dans certains quartiers de grandes villes.

On comprend aisément que, là où le terrain est cher, il faut renoncer aux maisons individuelles et construire en hauteur, mais on ne doit pas perdre le gain de cet empilement des logements les uns au-dessus des autres en les privant de soleil et de lumière par un resserrement mortel. N'ayant plus de jardin individuel, l'habitant de la maison à plusieurs étages n'en retrouve l'agrément que dans les jardins communs.

Si vous pouviez le faire, quel logement choisiriez-vous?

Le principe, une fois admis, d'implanter les nouvelles habitations collectives au milieu d'espaces bien dégagés, il reste à tenir compte de l'orientation et à déterminer quelle longueur est la meilleure pour chacun des bâtiments.

Les théoriciens de l'orientation sont partagés. L'orientation d'une façade à l'est et de l'autre à l'ouest satisfait le plus grand nombre parce que le soleil est assuré également à toutes les pièces. Son inconvénient est la variation de température dans les pièces tour à tour chaudes et froides au cours de la même journée et, pour l'ouest, la gêne de la trop grande chaleur en été avec le soleil couchant.

La variété peut aussi être introduite dans l'implantation même des habitations et ce parti se justifie, car si le goût des urbanistes et des architectes varie en matière d'orientation, il en est de même de celui des locataires, si bien qu'il est défendable jusqu'à prochaine démonstration scientifique de laisser aux usagers la possibilité de choisir selon leur préférence.

L'exposition sud et nord, et plus particulièrement sud-est-nord-ouest offre de sérieux avantages, chaleureusement défendus par ceux qui en ont fait l'expérience. Une baie ouverte au sud-est reçoit le soleil du matin jusqu'au milieu de l'après-midi. Si elle est protégée par un balcon, elle ne souffrira pas de la trop grande chaleur de l'été, car alors le soleil est haut et elle recevra en hiver ses rayons jusqu'au fond de la pièce. De plus le soleil la quittera assez tôt pour que la soirée ne soit pas accablante. Côté nord-ouest, un rayon de soleil couchant apporte aux pièces secondaires un peu de lumière et de chaleur sans aller jusqu'à modifier brutalement la température.

Les urbanistes ont formulé quelques principes quant à la longueur des habitations collectives. On a construit des bâtiments qui avaient jusqu'à 170 mètres de long; la plupart ont de 20 à 70 mètres. A la vérité, longs et courts se mettent respectivement en valeur, mais il est certain qu'une trop grande longueur risque d'être triste ou monotone. La recherche de plans successifs, de redans, de balcons écarte parfois la monotonie. Toutefois il est peu recommandable de dépasser une longueur de 70 mètres pour les bâtiments de quelques étages.

On pourrait résumer en quelques mots les recettes pour implanter les habitations collectives sur un terrain dégagé: reculement, orientation, rupture de l'alignement et de la continuité, arbres et jardins.

Où placer les maisons-tours?

Dans un quartier déjà construit, le choix est malheureusement beaucoup plus restreint. Pour tirer parti d'un espace contenu entre des mitoyens aveugles et des cours voisines, en restant dans des hauteurs convenables, il n'est plus question de choisir une orientation. Il restera du moins intéressant de reculer les bâtiments en arrière de l'alignement sur rue. On doit également tenir compte des hauteurs et ne pas admettre, par exemple, comme on le voit faire quelquefois chez nous, neuf étages en mitoyen avec des bâtiments hauts de neuf à douze mètres.

En revanche, tel îlot en bordure d'une avenue large et dont le centre est constitué par un bel espace planté, peut fort bien s'accommoder d'une grande hauteur. Sans doute conviendra-t-il de s'assurer que ses derniers étages n'écraseront pas un monument historique dont la valeur est reconnue, mais on peut admettre que la silhouette d'une ville, en quelques points bien choisis, ne fera que gagner en opérant des différences dans le «plafond» des hauteurs. Comme on sait, d'autre part, que les étages supérieurs d'un immeuble d'habitation sont les plus recherchés et que ce sont les plus beaux appartements que l'on y place, on imagine l'intérêt d'un programme de quelques habitations collectives sur un nombre d'étages supérieur à la moyenne admise en général. Les vues, les dégagements des terrasses qui les surmonteraient seraient très appréciés et très recherchés.

Il y aurait beaucoup à dire encore. Nous n'avons fait que présenter quelques-uns des problèmes que pose l'implantation des habitations collectives dans la cité. Nous reviendrons sur cet aspect de l'urbanisme, car il arrive aujourd'hui encore qu'on édifie au hasard, sans tenir compte des lois élémentaires – et à longue portée – de l'aménagement urbain. Or quand le mal est fait, il est irréparable. Il y a des verrues qui ne disparaissent jamais.

Chaque ville, chaque village devrait avoir son programme d'aménagement et s'y tenir. ASPAN.