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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 2

Artikel: Coefficient d'utilisation du sol et plans de quartier dans la région montreusienne

Autor: Jeanneret, Paul

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125975

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: 11.07.2025

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

Coefficient d'utilisation du sol et plans de quartier dans la région montreusienne

par Paul Jeanneret

Depuis deux ans, un nouveau plan d'extension est à l'étude dans la commune de Montreux. Comme la plupart des villes de notre pays, mais avec un peu de retard peut-être, Montreux voit sa population suivre une courbe ascendante et des bâtiments de tous genres s'élever un peu sur tout son territoire. De grands chantiers se sont ouverts, dont celui de La Tour-d'Ivoire, qui s'édifie en face du Casino, dont le théâtre, disons-le en passant, a été rénové avec beaucoup de goût. Comme dans l'expansion de pas mal de nos cités, on remarque que les nouveaux quartiers, si les bâtiments qui les composent obéissent généralement aux règlements en vigueur, n'ont toutefois pas le caractère de beauté qu'on eût été en droit d'attendre d'une cité qui est située dans un cadre admirable et dont le caractère touristique est universellement connu. Il faut dire que dans ces conditions, les constructeurs se trouvent souvent devant une tâche ardue. Les architectes doivent naturellement répondre aux exigences du maître de l'œuvre et ils n'ont pas la liberté de s'exprimer toujours comme ils le désireraient; cela d'autant plus que la grande préoccupation de la plupart des sociétés immobilières consiste aujourd'hui à augmenter le rendement des capitaux dont elles disposent. Préoccupation légitime sans doute, mais qui va souvent à fin contraire du caractère esthétique de la cité.

C'est pourquoi, à Montreux comme dans d'autres villes, on a éprouvé le besoin, au sein des autorités, de régler mieux l'expansion de la ville, en revoyant, à la lumière des expériences, le plan des zones.

Un homme qui a beaucoup donné à sa ville

Dans la dernière interview qu'il avait accordée, quelque temps avant sa mort, M. Edouard Jaccoud, le regretté directeur des travaux de Montreux, nous avait déjà exposé, à l'intention de nos lecteurs, les soucis que lui donnait l'expansion harmonieuse de sa ville natale, à laquelle il a tant donné. Il nous avait dit alors que Montreux devait se développer dans ce qu'on appelle les «hauts», autrement dit dans la zone comprise entre l'agglomération, qui s'étend au bord du lac, et où il ne reste pour ainsi dire plus de terrains à bâtir, et les contreforts du Cubly notamment, sommet qui domine la partie occidentale de la commune. C'est sur cette sorte de balcon, situé à mi-hauteur entre le lac et la montagne, autrement dit dans une situation dominante et fort bien exposée, qu'il voyait, nous avait-il déclaré, l'avenir de la cité. Ce point de vue a prévalu.

Les membres des autorités et les urbanistes qui se sont penchés sur ce problème ont dû se rendre compte qu'il n'y avait pas d'autre solution que celle-là pour implanter les quartiers nouveaux, destinés à faire de Montreux, qui compte actuellement, en chiffre rond, une vingtaine de milliers d'habitants, une cité de 35 000 à 40 000 habitants qui semble bien devoir être sa mesure maximale. Il est vrai qu'à ce moment-là, la ville, ayant atteint sa plénitude, ne fera plus qu'un avec celles voisines de La Tour-de-Peilz et de Vevey, et le Service intercommunal d'épuration des eaux et des gadoues (SIEG) compte déjà que la future agglomération de la Riviera vaudoise comptera 90 000 ha-

---

n'oblige pas le preneur. Les communes et les cantons continuent à travailler «à la petite semaine» en cédant à toutes sortes d'influence.

Il nous faut donc une législation...

... qui nous **oblige** à prévoir, à faire des études complètes d'aménagement toujours tenues à jour, toujours adaptées à l'évolution de la civilisation et de la population et à nous en tenir à ces plans. Ce travail d'aménagement n'est pas un travail de politicien, ni de simple constructeur, voire d'un architecte. C'est un travail d'équipe, d'analyse et de synthèse, de programmation et de mise en forme de création. Le plan d'aménagement demandera, sous la conduite d'urbanistes spécialisés, la collaboration temporaire ou permanente d'ingénieurs de différentes disciplines: agronomes, forestiers, géographes, de spécialistes de la circulation, de sociologues, de démographes, de juristes, d'économistes, d'hygiénistes et de psychologues.

Mais ce qui serait criminel, monstrueux, ce serait, par la suite, d'éviter l'application des plans d'aménagement; celle-ci doit être exigée par nous tous, même en tenant compte de nos intérêts immédiats, malgré cris et critiques. Nous devons exiger que nos autorités s'y mettent tout de suite, leur en donner les pouvoirs, les soutenir. Nous le devons à nos descendants comme à nous-mêmes. Nous devons nous habituer à agir en nous sentant responsables de l'avenir et nous dire simplement de temps en temps: «L'avenir commence aujourd'hui.»

(HSM-Résumé de la conférence de Mme Billeter, architecte, donnée le 2 décembre 1965, à Neuchâtel, à l'intention des travailleurs sociaux. OSN.)

bitants. C'est pour ce chiffre, en effet, que les diverses installations de ce service seront dimensionnées.
Bien qu'on n'en soit pas encore là, le rythme de l'expansion actuelle permet de prévoir que cette agglomération aux dimensions respectables pourra se réaliser d'ici quelques décennies. Déjà, les diverses communes de la région sont conscientes que l'évolution les rapproche. Les trois principales communes, celles de Montreux, de La Tour-de-Peilz et de Vevey débattent ensemble de certains problèmes régionaux. C'est ainsi qu'après la création, déjà lointaine, du Service intercommunal des eaux et celle, récente, du SIEG, on marche vers la fusion des Offices du tourisme Vevey-Montreux et l'on étudie actuellement la construction d'une patinoire intercommunale, qui s'édifiera sur la station d'épuration, projetée sur le terrain du Pierrier, à Clarens, dans une situation relativement centrée par rapport à l'ensemble de la future agglomération. Il y a là un mouvement irréversible d'unification, les intérêts des diverses communes de la région étant bien souvent les mêmes. Peut-être sera-t-on amené, un jour, à établir un plan d'extension intercommunal. On n'en est pas encore là, puisque, dans l'état actuel des choses, chaque commune a encore son propre plan d'extension. Mais, en ce qui concerne l'aménagement du territoire, on est parfaitement conscient, dans les communes de la Riviera vaudoise, que celui-ci doit être vu à l'échelle régionale, et cela dès à présent. Le contraire serait déraisonnable, on l'a heureusement compris.
Pour en revenir au plan d'extension montreusien, qui est actuellement soumis au législatif, il comprend sept zones: A, zone urbaine; B, zone villageoise; C, zone destinée à l'habitation collective; D, zone villas; E, zone montagne; F, zone verdure; G, zone sans destination spéciale.

Plus de zone industrielle?

On remarquera que le nouveau projet prévoit la disparition de la zone industrielle, dont tout Clarens et une partie de l'agglomération montreusienne faisaient partie; il n'est pas question pour autant d'empêcher l'établissement de nouvelles industries à Montreux; celles-ci, au contraire, sont toujours les bienvenues. Elles pourront s'établir dans les diverses zones. Mais, étant donné le caractère de la ville, il va sans dire que la préférence sera donnée aux industries qui ne sont ni bruyantes ni nauséabondes. Comme la place manque sur le territoire communal pour les industries lourdes (du reste, les prix des terrains y sont trop élevés), ce sont plutôt des industries légères qui peuvent choisir cette région de la Riviera vaudoise et plusieurs l'ont fait, du reste, au cours de ces dix dernières années. Des voix se sont fait entendre, toutefois, pour réclamer le rétablissement d'une zone industrielle, qui permettrait du moins aux industries existantes de se développer sans trop de difficulté. Il y a là certainement une lacune du nouveau plan et il s'agit de le corriger sans retard si l'on ne veut pas voir disparaître du territoire communal certaines industries importantes.

La zone C, la plus importante pour l'expansion de la ville

Comme nous venons de le dire, c'est dans les «hauts» de Montreux que l'expansion de la ville se fera. A cette intention, les auteurs du projet ont destiné la zone C à l'habitation collective. Cette zone, qui comprendra des territoires situés dans la partie supérieure de Territet, à Caux et dans la partie inférieure des Avants, s'inscrira surtout dans un vaste triangle allant du village de Baugy-sur-Clarens pour atteindre celui de Brent au nord, et s'étendant finalement dans la direction du village de Pertit, sur Montreux. Cette partie de la zone C comprend, comme on le voit, plusieurs villages, dont certains sont restés très pittoresques. Celui de Brent, par exemple, demeurera en zone villageoise comme aussi Chernex. Ainsi donc, la zone C comprendra quelques enclaves de zones différentes. Par exemple, le Château du Châtelard et ses environs seront heureusement maintenus en zone F (verdure), tandis qu'à proximité de Chernex une parcelle de zone A (urbaine), est prévue. C'est que, dans cette partie de la zone A, précisément, on projette de construire d'importants ensembles.
Nous croyons savoir que la zone C, dont nous venons de définir les grandes lignes, a fait l'objet de vives discussions au sein de la commission chargée de l'étude du plan d'extension. Son importance est considérable pour le développement de la ville. Cette zone C, telle qu'elle est proposée, sera traversée par la future autoroute, dont on a de bonnes raisons de croire que le chantier démarrera au printemps prochain. Tout le monde s'accorde à penser que cette zone est admirablement située, mais elle présente l'inconvénient d'être très morcelée. Du reste, dans une partie de cette zone, dans la région de Fontanivent-Chaulin, de nombreuses villas se sont édifiées depuis une dizaine d'années, villas qui n'offrent pas un coup d'œil très remarquable. On a même l'impression que, dans ce secteur, les villas ont été construites conformément au règlement des constructions, sans doute, mais sans qu'on ait cherché un certain ordre qui eût été souhaitable.
Lors de la séance du Conseil communal montreusien, au cours de laquelle le nouveau plan des zones a été présenté, plusieurs orateurs sont intervenus pour déclarer que le coefficient d'utilisation du terrain, fixé dans le projet à 0,8 était ou trop élevé ou trop faible.
L'un d'eux, l'architecte J. Mottier, a plaidé pour une réduction de ce coefficient, qui lui paraît favoriser des ensembles de constructions qui sont loin d'être réussis. En revanche, il a rompu une lance pour le principe des plans de quartier, qui permet de briser une certaine monotonie et l'uniformité des gabarits. Il a de plus attiré l'attention du législatif montreusien sur le fait qu'un indice trop grand va obliger

la commune à équiper la zone en question en routes, accès, égouts, eau, et de même acheter des terrains très coûteux pour l'équipement scolaire. «Le plan de quartier, a-t-il déclaré pour terminer, est à tous points de vue, tant pour les propriétaires que pour la commune, la solution valable.»

D'autres orateurs, se rattachant à divers partis (car la discussion, ici, n'avait aucun caractère politique) ont exprimé le vœu qu'au contraire l'indice en question soit porté si possible à 1 au lieu de 0,8. Leur argument est avant tout démographique. Si l'on veut, ont-ils dit en substance, que la ville atteigne une population de 35 000 à 40 000 habitants, chiffre que nous avons signalé comme étant l'objectif des autorités montreusiennes, il faut résolument éviter tout gaspillage du terrain, de ce terrain qui est particulièrement rare à Montreux. Le porte-parole de l'exécutif, lui, tout en reconnaissant le bien-fondé d'une telle préoccupation, a rappelé que la politique est l'art du possible et que, dans le cas de l'indice d'utilisation du terrain, il y avait somme toute peu de chance pour que l'Etat de Vaud autorise un coefficient supérieur à 0,8, qui paraît raisonnable à l'autorité.

Plans de quartier ou non?

Engagée par M. Mottier, architecte, la discussion a porté également sur l'opportunité d'introduire à Montreux, et surtout dans la zone d'expansion de la ville, dont nous parlons, le principe du plan de quartier qui permettrait de coordonner les constructions selon des préoccupations esthétiques. Cette proposition a été, cette fois encore, combattue par plusieurs conseillers, qui ont estimé que le plan de quartier ne pouvait intervenir que là où la commune est propriétaire du terrain.

Il nous a paru que cette conception était erronée. Et, pour en avoir le cœur net, nous nous sommes adressés au directeur du Service d'urbanisme de la ville de Lausanne, M. Porret, architecte, qui a bien voulu nous confirmer, et confirmer également à nos lecteurs, que le plan de quartier peut aussi bien être appliqué pour des terrains privés que pour les terrains communaux. La preuve? Ce sont les multiples plans de quartier qui ont été élaborés ou exécutés sur le territoire lausannois.

Mais M. Porret a justement souligné dans la réponse qu'il nous a faite qu'un tel système est valable surtout quand il s'agit d'un grand terrain, ayant des limites naturelles, ruisseau ou lac, ou deux rues projetées, et qui est peu ou pas bâti. Quand il y a des constructions existantes, il peut présenter des difficultés. Précisons que la commune peut en tout temps proposer un plan de quartier sur un terrain privé. Le plan de quartier peut être aussi appliqué sur un terrain groupant plusieurs propriétaires, dont plus de la moitié demandent cette procédure, ou dont les requérants possèdent plus de la moitié de la valeur fiscale du terrain en question.

Cette manière de faire est même, nous a-t-il dit, la seule qui permette de réaliser quelque chose de convenable. Le règlement de construction est fait pour des parcelles destinées à recevoir un seul bâtiment. Mais dès qu'il est prévu plusieurs bâtiments, c'est le plan de quartier qui s'impose.

Des avantages pour les communes

En appliquant un tel système, une commune peut obtenir des avantages substantiels. Par exemple, elle peut consentir à augmenter le coefficient d'utilisation du sol et recevoir en contrepartie, gratuitement, les surfaces qui lui sont nécessaires pour aménager des routes et des parcs, pour construire des écoles, en un mot tout ce qui concerne les services sociaux. Les profanes ne se rendent pas assez compte de l'importance des surfaces qui doivent être consacrées à de tels usages collectifs.

En d'autres termes, la commune retire trois sortes d'avantages d'une opération de ce genre:

Le premier, c'est qu'elle peut contrôler la construction de grands quartiers.

Le second, c'est qu'elle peut éventuellement obtenir des terrains pour couvrir les besoins sociaux d'un quartier.

Enfin, le troisième, qui est en quelque sorte le principal avantage d'une telle opération, c'est qu'elle permet une meilleure utilisation, plus harmonieuse, de son territoire.

Il faut donc souhaiter que cette pratique des plans de quartier soit de plus en plus utilisée pour le plus grand bien de la collectivité.

«Journal de la Construction de la Suisse romande.»