

# Plans de quartier, au service de qui?

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(1964)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1026826>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Plans de quartier, au service de qui?

On a beaucoup parlé d'aménagement du territoire. L'opinion se familiarise peu à peu avec cette notion. Mais le problème plus particulier de l'aménagement des villes reste entier. Nous aimerions montrer dans cet article de quels moyens disposent les pouvoirs publics pour défendre contre la spéculation urbaine l'intérêt collectif et comment ils s'en servent.

## Les outils légaux

Ce sont, pour une ville comme Lausanne :

- la loi vaudoise sur la police des constructions ;
- le plan directeur d'extension et son règlement ;
- les alignements ;
- les plans d'extension et les plans de quartier.

Le plan directeur d'extension, complété par un règlement, divise la ville en zones de l'ordre contigu comme dans les rues du centre, non contigu, zone villas, zone périphérique, zone industrielle, etc. Chaque zone a ses règles particulières de construction. Par exemple, dans la zone périphérique les constructions peuvent être de 25 m. sur 16 ; la distance au voisin doit être de 6 m. (donc 12 m. entre deux constructions).

Par un plan d'extension, dans les terrains déjà bâtis, la commune peut apporter des précisions à l'aménagement d'un quartier : alignements nouveaux, dérogations aux dispositions générales du plan, réserve de verdure, etc. Ces mesures n'auront d'ailleurs d'effet qu'à plus ou moins longue échéance, au fur et à mesure de démolitions d'immeubles existants.

Un plan de quartier joue le même rôle. Théoriquement, il s'applique à des terrains peu ou pas bâtis. Les propriétaires ont le droit de proposer un projet de plan aux autorités : le plan entre alors dans le détail, prévoyant l'implantation et la masse des immeubles.

## Les intérêts opposés

Les autorités ne doivent pas simplement veiller à ce que les alignements soient assez larges. Elles doivent songer à donner une unité au quartier, prévoir des équipements collectifs : des écoles, des places de jeux, des salles de quartier, des parcs, des places de stationnement pour véhicules en dehors de la voie publique. Elles doivent pouvoir modifier le taux d'habitation pour éviter une trop forte densité de population.

Les particuliers, eux, cherchent le rendement maximum.

## Le marchandage

Comment se déroule la confrontation (nous nous référons à un exemple précis et récent) ? Les propriétaires prennent en général à leur service un avocat ou un architecte bien introduit auprès des services administratifs.

Puis ils établissent ce qu'ils considèrent comme un droit acquis, le coefficient d'habitation (on appelle coefficient d'habitation, le rapport entre la surface de plancher habitable et la surface de la parcelle). Pour cela, ils estiment que théoriquement tout le terrain sera habitable selon les normes légales prévues, comme si l'on pouvait disposer des maisons à la manière d'un jeu de plots, sans tenir compte des servitudes, des conditions particulières du terrain, et des règles de l'urbanisme moderne. On part donc en négociation, selon cette méthode avantageuse avec un coefficient d'habitation théorique de 1,2 à 1,4 dans les zones périphériques ou de l'ordre non contigu.

Puis l'on marchandise ce droit théorique pour obtenir des dérogations. Ce sera notamment l'augmentation du nombre des étages, ce qui permettra de conserver le même nombre de mètres carrés habitables

tout en aménageant des zones de verdure, des places de stationnement pour véhicules, des garages, des places de jeux pour enfants, par exemple. Ces divers aménagements, quoique pas toujours rentables, n'en constitueront pas moins un attrait certain, et partant, une plus-value des immeubles. En effet, l'amateur éventuel, le futur locataire, ne sera pas insensible à l'idée qu'il trouvera, à proximité immédiate de chez lui, des places où ses enfants pourront jouer au lieu d'aller dans la rue, des dégagements entre les constructions, ménageant la vue, de la verdure, une place pour garer sa voiture en dehors de la voie publique. **Si le propriétaire voulait offrir ces mêmes avantages avec des constructions réglementaires, cela entraînerait ipso facto une diminution souvent considérable du nombre de mètres carrés de plancher habitable.**

En échange de tous ces avantages, le propriétaire accepte alors de se contenter d'un coefficient d'habitation réduit de 1 (alors que le coefficient de 0,8 ne devrait pas être dépassé), concession qui ne lui coûte rien puisque le droit était tout théorique.

Les pouvoirs publics, eux, s'estiment satisfaits de cette concession (qui n'en est pas une) et, la plupart du temps, comme ce fut le cas récemment à Lausanne, la commune ne songe même pas à obtenir à bas prix ou gratuitement des terrains dont elle a besoin pour la construction d'une école.

Ainsi, quand bien même la jurisprudence du Tribunal fédéral s'est assouplie et a admis que des restrictions au droit de la propriété foncière pouvaient être imposées sans indemnisation, on n'ose pas les imposer. Par contre, on accorde des dérogations sans contre-prestations.

La politique saine et souple serait d'exiger que le coefficient d'habitation soit réduit au chiffre limite de 0,8 afin d'éviter une concentration excessive de la population et des constructions ; de n'accorder des dérogations intéressantes pour le propriétaire privé que dans la mesure où elles sont compensées par une participation à l'équipement collectif (cession de terrains, notamment).

On n'en est pas encore là.

# Casa d'España et travailleurs espagnols

## Mise au point

Nous avons reçu verbalement des responsables de la Casa d'España de Lausanne une demande de mise au point, à savoir : que leur association n'a pas été fondée par l'ambassade d'Espagne, mais par quelques Espagnols dont le but est de regrouper des compatriotes pour une activité culturelle-sociale, apolitique ; le consulat d'Espagne les subventionne par quelques milliers de francs pour leurs frais de locaux et de mobilier.

## Remarques générales

Les conversations que nous avons eues récemment avec de nombreux travailleurs émigrés nous ont fait découvrir de plus près encore le drame humain et politique que vivent beaucoup d'entre eux.

Tout d'abord, une atmosphère de méfiance. Qui est au service de qui ? Qui renseigne qui ? Risquerait-on d'être arrêté si l'on rentrait en Espagne ? Pourrait-on créer, par ses opinions, des ennuis à sa famille restée au pays ? Toute une atmosphère de régime policier à laquelle, semble-t-il, les Espagnols sont aussi sensibles dans l'émigration qu'en Espagne même.

D'où le souci de plusieurs de se limiter à des activités apolitiques. Mais il est évident que l'apolitisme ne doit pas être pris au sens suisse (ne pas militer dans un parti), mais au sens de l'Espagne officielle. Une séance culturelle sur le rôle de la presse et de la liberté d'information serait politique dans le sens espagnol ; une phrase anodine lue dans un bulletin d'émigrés : nous espérons trouver des hommes dé-

voués capables de défendre la cause de la classe ouvrière, est jugée politique au premier chef.

Enfin, l'absence de soutien de la part de la Suisse (qui devrait porter notamment sur la mise à disposition de locaux et l'organisation de cours de langue française) nous est apparue, à quelques exceptions près, plus flagrante que jamais.

## Le dernier cri de la publicité:

## La salade à Ronsard

La publicité a toujours été snob. La bonne élite ne se décline pas ; toujours trois étoiles.

Récemment, une plaquette super-luxueuse du style papier glacé, couché, lissé, avec reproductions en couleurs de croupes de verres de cognac, de cambrements racés de chevaux montés par des écuyers en costumes historiquement chamarrés a battu tous les records du style Plaisir de Versailles, annexant de surcroît quelques grands de la culture pour mieux vendre sa camelote.

Descartes aimait le bon vin.

Un seul de D.P. l'a reçue. Un autre l'a lue.

« Les aristos à la lanterne... » Les inélegants de l'An II avaient le mot d'ordre incisif. Mais quatre-vingt-treize n'a que très provisoirement assaini le marché des particules. Increvable, le ristou. Mais qu'est-ce que ce personnage ? C'est le meilleur, assure l'étymologie. Et l'homme le meilleur, comme il se devait, consommait les meilleurs produits. Les firmes Jean Haecky, Importation S.A., Bâle, Max

Oettinger S.A., Tabacs en gros, Bâle, Provins, Fédération de producteurs de vins du Valais, Sion, Sources thermales de Weissenbourg S.A., Thoun, Auguste Senglet S.A., distillerie, Muttentz, Roessiger et Cie, Bâle, agence générale de la Maison J. Mommessin, Mâcon, Buchecker et Cie « Aux arts du feu », Lucerne et Zurich, nous le remémorons. Nous le savions : le prince de Galles, que la petite histoire appela Edouard VII, appréciait la couronne d'agneau à la reine et la femme en cocotte. Les midinettes en sont encore tout émue. Mais le prince, aujourd'hui, fait moins recette qu'autrefois. La publicité que nous avons sous les yeux témoigne d'un louable effort de renouvellement : l'aristocratie, par ses soins, se démocratise. Le recrutement s'élargit : aux seigneurs il adjoint les génies. Tenez-vous à participer à l'élite ? C'est à votre portée, bourses garnies. Fumez un Gold Label Casanova : en vous passera le frisson de la grande aventure. Vos pouvoirs amoureux s'en trouveront certainement agrandis. Buvez-vous beaucoup de café ? Mais alors, cher monsieur, vous êtes quelqu'un. Quelqu'un dans le genre de Balzac. Aimez-vous Brahms ? Pardon, aimez-vous, comme Brahms, le bon vin et le potage de volailles aromatisé de cumin ? Confondriez-vous musique et friture ? Berlioz est là qui vous le pardonne : il affectionnait si fort le ragoût de perdrix garni d'oëufs à la coque. Ronsard, paraît-il, a passé à la postérité. Mais c'est pour avoir composé une pièce en l'honneur de la salade. La poésie, à la bonne heure, est enfin digestible. Mais vous doutiez-vous que la Révolution d'octobre a failli nous coûter la vodka Smirnoff ? Machiavéliques notoires, les bolchevistes ont laissé filer le fabricant, sans doute pour qu'il empoisonne l'Occident !

Nous vivons dans une société de consommation. Mais ne nous plaignons pas trop d'y être aliénés : elle fait sa part à la culture !