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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 34 (1962)

Heft: 8

Artikel: La maison familiale et l'urbanisme

Autor: Sudreau, Pierre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125329

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: 12.07.2025

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

serait cruel, car on a garanti des sommes pour un montant élevé. Mais, jusqu'ici, les expériences sont concluantes et cette politique a favorisé le démarrage de nombreuses constructions.
De ce qui précède, on déduit qu'il est plus facile de trouver du terrain au Locle qu'à La Chaux-de-Fonds. Au Locle, en effet, dans les quartiers extérieurs, il existe encore de nombreuses parcelles, à La Jaluse notamment, destinées à la construction de maisons familiales et locatives. Au Verger, on le sait, on a prévu l'aménagement d'un vaste quartier de maisons locatives et de constructions industrielles.
En revanche, à La Chaux-de-Fonds, le problème posé aux constructeurs de maisons familiales est plus délicat. La ville préfère vendre les parcelles qu'elle possède à des fins industrielles quand elle ne les cède pas gratuitement en faveur de la construction d'immeubles HLM.

Procédure accélérée au Locle

Si, au Locle comme à La Chaux-de-Fonds, on ne connaît qu'à titre exceptionnel la mise à l'enquête publique, la procédure qu'il faut suivre avant de commencer les creusages n'a pas la même durée.
Au Locle, c'est le Conseil communal qui, après consultation de la Commission d'urbanisme et de la Commission de la police du feu, accorde sa sanction. Les formalités sont réduites au minimum et, après le dépôt des plans, la construction peut démarrer, le plus souvent, dans un délai moyen de quinze à trente jours.
A La Chaux-de-Fonds, une fois déposés aux Travaux publics, les plans sont examinés par les différents services compétents (services industriels, police locale, police sanitaire, voirie). C'est ensuite la Commission d'urbanisme qui en étudie l'esthétique, son examen portant essentiellement sur l'extérieur des constructions. C'est enfin la Commission des travaux publics et la Commission de la police du feu qui, en commun, se penchent sur les plans afin de voir si leur détail correspond aux normes réglementaires. Jusqu'à la sanction du Conseil communal, la procédure peut durer de un à deux mois dans les cas normaux, ou de six mois à une année dans les cas difficiles.

Les charges des propriétaires

Quant aux charges qui incombent aux propriétaires, le principe, sinon le calcul, est le même dans les deux villes. Il y a cession de terrain gratuite de la part du propriétaire pour l'ouverture de la route.
Au Locle, le propriétaire doit payer une taxe variant de 50 fr. à 75 fr. par mètre de rive. A La Chaux-de-Fonds, le critère est différent : 6 fr. le mètre carré pour la demi-rue longeant la parcelle du propriétaire si l'on doit ouvrir la route, 4 fr. le mètre carré si elle est déjà ouverte.
A La Chaux-de-Fonds, où l'aménagement du trottoir incombe au propriétaire, ce dernier doit acquitter une taxe de 25 fr. pour la bordure que la ville prend à sa charge. Toutefois, il touche une subvention de 25 % ou 50 % s'il goudronne son trottoir ou s'il le recouvre d'un tapis.
Au Locle, tout comme la route, le trottoir est aménagé par la commune, le propriétaire devant assumer le 50 % des frais.
Quant au raccordement à l'égout, dans les deux villes il est à la charge du propriétaire. Il s'agit d'une taxe qui est fonction de la valeur de l'assurance immobilière : 8 ‰ au Locle et 2,5 ‰ à La Chaux-de-Fonds.
On réduit même ce chiffre d'un tiers à La Chaux-de-Fonds lorsque la canalisation est déjà établie.
(« Gazette de Lausanne ».)

La maison familiale et l'urbanisme

Une circulaire du ministre français de la Construction aux préfets, aux directeurs départementaux de la Construction et aux maires.

La maison « familiale » ou « individuelle » est regardée par les uns comme le dernier asile de la liberté et de la famille, par les autres comme le refuge d'un individualisme anachronique. Le débat n'est pas si simple et il faut le dépassionner.
C'est un fait que la préférence d'une grande partie du public va à la maison individuelle. Aucun pouvoir n'est fondé à lui refuser cette satisfaction si ce n'est pour une raison d'intérêt général. On n'en voit guère qu'une : ce genre d'habitat demande beaucoup d'espace ; il ne peut donc être adopté pour loger une population nombreuse, sous peine de stériliser beaucoup de terre, d'allonger démesurément les trajets, de gaspiller les investissements publics ; il n'est donc généralement pas à sa place au centre des grandes agglomérations, mais il est parfaitement admissible à leur périphérie ou dans les villes moyennes et les petites localités.
Cependant, l'habitat individuel comporte un autre risque : son support classique est le lotissement qui, tel qu'on l'a pratiqué en grand depuis la fin de la première guerre mondiale, est synonyme d'incohérence et de laideur.
La division en lots alignés le long de voies de desserte, sans aucune préoccupation de structure, en négligeant de prévoir les services de la vie collective, aboutit à juxtaposer des maisons sur le terrain et non à créer l'habitacle d'une communauté.

D'autre part, les règles arithmétiques imposées par les cahiers des charges ne suffisent pas à assurer l'harmonie de constructions projetées indépendamment les unes des autres et échelonnées dans le temps.
Incohérence sociale, atteinte au paysage, le lotissement est devenu trop souvent la plaie de nos villes et de nos stations de vacances. Ses ravages s'étendent à mesure que, le niveau de vie s'élevant, l'accession à la propriété du logis ou de la résidence secondaire se généralise. Il est grand temps de mettre un terme à ce gâchis.

I. Principes de composition applicables aux ensembles de maisons familiales

Désormais un principe absolu devra être observé : les maisons familiales doivent être intégrées dans une composition d'urbanisme et d'architecture ; la conception du « grand ensemble » ne doit pas être réservée à l'habitat collectif mais s'appliquer aussi à l'habitat individuel.
Le lotissement, c'est-à-dire la division parcellaire, ne doit en aucun cas précéder le dessin des volumes à construire ; il faut commencer par tracer la composition d'ensemble, établir le plan de masse, répartir les volumes et ne délimiter les parcelles que par voie de conséquence.
Les plans de masse doivent rompre avec la tradition, héritée de l'entre-deux-guerres, du « pavillon » fiché au milieu de son lot, entouré d'un jardin-corridor trop étroit pour les arbres, qui seraient pourtant bien nécessaires pour éviter la promiscuité et donner de l'unité au paysage.
Les maisons devront être groupées soit en ensembles mitoyens de deux ou plusieurs constructions, soit en grappes.
La composition fera place aux différentes catégories de maisons correspondant, quant à la dimension et au niveau de confort, à la variété des besoins d'une communauté normalement composée.
Il devra d'autre part prévoir, comme cela se fait pour tous les grands ensembles, les équipements de la vie collective et les espaces libres communs.
Il conviendra le plus souvent d'intercaler dans un ensemble où l'habitat individuel domine quelques immeubles collectifs qui mettront un accent dans la composition tout en répondant aux préférences de certaines familles.
En tout état de cause, il ne faut jamais juxtaposer sans précaution un ensemble d'habitat strictement individuel et un ensemble fait uniquement d'immeubles collectifs : une zone de transition doit être ménagée pour éviter un hiatus toujours choquant.
Les réseaux électriques et téléphoniques, lorsqu'ils sont aériens, contribuent pour beaucoup à l'aspect de chaos que donnent de trop nombreux lotissements. Il est nécessaire de les enterrer.
Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée, l'implantation des poteaux et des consoles et la disposition des lignes feront l'objet d'une étude minutieuse tendant à les dérober au mieux à la vue.

II. Obligations imposées aux constructeurs

Les constructeurs seront astreints non seulement à se tenir dans l'enveloppe dessinée par le plan de masse, mais aussi à respecter des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments — pente de toit ou disposition des terrasses, matériaux, couleurs — formulées de manière à obtenir sans uniformité excessive une harmonie d'ensemble.
Les projets types homologués par le Ministère de la construction, même régionalisés, ne seront pas systématiquement admis. L'homologation porte sur la qualité technique du projet : bonne organisation fonctionnelle des pièces, respect des normes d'équipement technique, des règlements d'hygiène et de sécurité. Mais la possibilité d'insérer le projet dans un site et sur une parcelle donnée relève d'un examen sur place des services de l'urbanisme épaulés par les architectes conseils et consultants.
Les clôtures, si les propriétaires tiennent à s'isoler du voisin, seront faites de haies vives habillant au besoin un grillage.
Enfin, l'acquisition d'une parcelle dans un ensemble d'habitat individuel entraînera pour l'acquéreur, outre les servitudes rappelées ci-dessus, des obligations de :

construire dans un certain délai pour éviter la perte économique qu'entraîne la présence de lots non bâtis dans des lotissements dont les équipements généraux et les services de desserte sont assurés par la collectivité ;

participer non seulement aux frais de premier établissement qui seront généralement incorporés dans le prix du terrain, mais à l'entretien des équipements d'agrément collectif (espaces plantés communs, terrain de sport réservé aux habitants, etc.) et à la gestion de certains services dont ils tirent profit : stationnement central, gardiennage, etc.

Les recommandations qui précèdent ne visent pas à empêcher le développement de l'habitat individuel, bien au contraire, mais à le discipliner.
De grands progrès ont été faits dans l'urbanisme des quartiers d'habitation collectifs, à travers les expériences successives des immeubles préfinancés, de la reconstruction, du secteur industrialisé, de la construction des grands ensembles récents.
Pendant ce temps, les canons de l'habitat individuel n'ont pas évolué : aucun progrès n'a été enregistré parce que peu de promoteurs sérieux se sont intéressés à ce genre d'habitat, qui appartient toujours au domaine des marchands de terrains et des constructeurs isolés. C'est la raison pour laquelle la maison individuelle est toujours si décriée. Il s'agit de la réhabiliter en l'intégrant dans l'urbanisme moderne.

Pierre Sudreau.

(Extrait de « La Journée du Bâtiment », du 6 avril 1962.)