

# Analyse de quelques tissus urbains anciens

Autor(en): **Vouga, J.-P.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **42 (1969)**

Heft 6

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126687>

## **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.

# Analyse de quelques tissus<sup>1</sup> urbains anciens

21

## Introduction

L'étude que nous publions ici a été menée par les étudiants de dernière année de l'Ecole d'architecture de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, sous la direction du sous-signé. Elle n'a pas d'autre ambition que d'être une approche du problème de l'habitat dans des contextes urbains concrets appartenant certes à une période révolue mais dont la population de nos jours a cherché à tirer parti. Beaucoup d'habitations plus récentes, qui, en théorie tout au moins, ont tenu compte de l'évolution des conditions de la vie contemporaine, ne présentent pas, sur le plan de la satisfaction des besoins, des solutions mieux convaincantes, de sorte que l'étude d'exemples anciens n'est nullement vaine. Elle montre, entre autres, que la juxtaposition, dans les espaces habités, de «tissus» urbains différents n'a pas à nous effrayer à priori, si les problèmes de l'équipement peuvent être résolus. L'intérêt de l'étude réside aussi dans la confrontation entre quatre exemples très différents. Le fait que la comparaison entre la cité médiévale de Morges et le quartier locatif de Floréal soit tout à l'avantage de la première nous rend attentifs au lourd passif que nous héritons de la période du

## Exposé de l'analyse

L'analyse entreprise se proposait l'appréhension des relations entre le logement et ses occupants dans quatre exemples précis, à l'aide notamment de questionnaires établis par les étudiants.

Elle a porté sur quatre groupes de maisons choisis aussi représentatifs que possible d'un «tissu urbain», à savoir: Morges, Floréal, les Bergières, Prélaz. Les surfaces des secteurs analysés sont de même ordre.

Trois des exemples ont été choisis à Lausanne, à une relative proximité du centre, plus ou moins intégrés dans un tissu urbain plus vaste, souvent sans continuité avec lui. Le quatrième exemple concerne une «tranche» du centre de Morges.

Si, dans les exemples analysés, aucune construction n'est récente (influence sur la nature des logements), il y a cependant une grande diversité dans l'âge des maisons:

Morges: Structure moyenâgeuse.

Floréal: 1900-1920.

Bergières: Les premières maisons datent de 1913, mais on trouve aussi des constructions récentes.

début de ce siècle par rapport au riche héritage d'un passé lointain. Le quartier de villas des Bergières, dont maint parallèle récent répète toutes les erreurs, nous montre que ce type d'habitation ne cessera jamais d'avoir ses partisans. Enfin, nous ne pouvons que regretter que l'expérience de Prélaz soit malheureusement demeurée sans prolongements, car les défauts de ce premier essai auraient été progressivement corrigés par la suite.

Il y aura intérêt à poursuivre de telles analyses dans des ensembles récents choisis parmi ceux qui passent pour des réussites. L'étude systématique des conditions de l'habitat dans ses rapports avec l'urbanisme n'est qu'à ses débuts.

L'analyse qui suit a été conduite par: M<sup>lle</sup> Dembovska et M. Nobs (Morges); MM. Antipas et Cornu (Floréal); MM. Desponds et Reymond (Bergières); MM. Bolli et Hémès (Prélaz); M. Bucher a rédigé l'exposé et les conclusions.

J.-P. Vouga, professeur EPF-L

<sup>1</sup> Nous empruntons à G. Bardet cette excellente expression de «tissu» urbain dont on comprend parfaitement le sens et l'intérêt lorsqu'on considère dans les plans à petite échelle, le dessin formé par les divers secteurs de nos villes.

Prélaz: 1921.

Le groupement, la nature de la propriété et l'occupation du sol sont partout en étroite interrelation.

**Morges:** Cité historique. Les propriétaires (artisans ou commerçants) ont groupé les maisons en ordre contigu, tous les espaces verts sont situés côté lac. Les dimensions des terrains, longs et étroits, entre deux rues, ont amené à des plans d'appartement en longueur avec éclairage des pièces centrales par cours intérieures.

**Floréal:** Plan d'ensemble de maisons de rapport juxtaposées appartenant à plusieurs propriétaires. Les appartements sont orientés sur la rue et non par rapport au soleil, la cour intérieure, autrefois lieu calme de récréation et de jeux, est devenue un parking bruyant. Les espaces verts sont inexistant: une étroite bande non entretenue entre le trottoir et les maisons.

**Bergières:** Juxtaposition de petites parcelles de terrains avec chacune son jardin, son accès pour une ou deux voitures, sa maison. Le groupement dépend du lotisse-

ment des parcelles, des alignements. L'occupation du sol est irrationnelle. La recherche d'un prolongement privé du logis conduit à une infrastructure insuffisante, à une densité faible, à un morcellement des espaces verts.

*Prélaz:* Expérience de maison en rangées: groupement

rationnel de maisons individuelles avec chacune ses prolongements extérieurs. Les appartements, sur plusieurs niveaux, séparent ainsi les parties jour des parties nuit. Par suite du voisinage, les jardins ne sont jamais véritablement privés.

*Tableau comparatif de l'occupation*

	<i>Morges</i>	<i>Floréal</i>	<i>Bergières</i>	<i>Prélaz</i>
Surface totale des parcelles (avec voies de circulation internes)	8 908	24 660	21 960	15 080
Surface construite au sol	6 996	12 760	3 290	1 943
Surface libre	1 840	4 350	13 771	11 300
Surface totale des planchers habitables	17 670	57 970	2 950	4 058
Indice d'occupation du sol	0,78	0,51	0,135	0,16
Indice d'utilisation	1,98	2,35	0,475	0,27
Nombre de ménages	25	524	125	48
Nombre d'habitations	325	1 570 (?)	306	140-150
Densité hab./ha.	273	640 (?)	56	106

*Voici le questionnaire sur la base duquel furent appréciées les relations des habitants avec leur logement et son voisinage immédiat:*

## QUESTIONNAIRE

### 1. Habitant

(Locataire ou propriétaire)

- 1.1. Nom ..... (à remplir par l'enquêteur).
- 1.2. Profession ..... (à remplir par l'enquêteur).
- 1.3. Nombre de personnes habitant le logement .....
- 1.4. Depuis quand habitez-vous ce logement? .....
- 1.5. Nom du propriétaire .....
- 1.6. Y a-t-il eu d'importantes transformations? *Oui Non*  
*Si oui:* Lesquelles? (garage, chauffage, bains, etc.) .....
- Si non:* Lesquelles désiriez-vous? .....

### 2. Appréciation des conditions d'habitat

- 2.11. Votre logement (votre maison) est-il suffisamment grand pour vos besoins d'aujourd'hui? *Oui Non*
- 2.12. Sera-t-il assez grand dans dix ans? *Oui Non*

- 2.13. Sera-t-il trop grand dans dix ans? *Oui Non*
- 2.2. Votre logement (votre maison) est-il facile à meubler? *Oui Non*
- 2.3. Les surfaces de rangement sont-elles assez grandes? *Oui Non*
- 2.31. Pouvez-vous loger des visiteurs? *Oui Non*
- 2.32. *Si non*, souhaiteriez-vous pouvoir le faire? *Oui Non*
- 2.5. Disposez-vous d'une cave? *Oui Non*  
 d'un grenier? *Oui Non*  
 Si vous possédez une voiture disposez-vous:  
 d'un garage? *Oui Non*  
 d'une place de parcage? *Oui Non*
- 2.60. Disposez-vous d'un jardin? *Oui Non*
- 2.61. *Si oui*, à quoi l'utilisez-vous (jardinage, jeux, étendage, etc.) .....

23

- 2.62. *Si oui*, paraît-il indispensable? *Oui Non*
- 2.63. *Si non*, le regrettez-vous? *Oui Non*
- 2.7. La charge de votre logement est-elle: *Faible – Normale – Forte*
- 2.8. Exercez-vous une activité qui vous rapporte dans votre logement (votre maison)? *Oui Non*

### 3. Le voisinage

- 3.1. Vos voisins vous gênent-ils? *Oui Non*
- 3.11. *Si oui* est-ce a) par le bruit? *Oui Non*  
 b) par leurs animaux? *Oui Non*  
 c) par leur comportement? *Oui Non*
- 3.12. Souffrez-vous d'avoir des vis-à-vis? *Oui Non*
- 3.2. Souffrez-vous des bruits extérieurs? (circulation, école, etc.) .....
- 3.3. Où jouent vos enfants? a) par beau temps .....
- b) par mauvais temps .....
- 3.40. Où vont-ils à l'école? .....
- 3.41. Comment se rendent-ils à l'école? .....
- 3.5. Où faites-vous vos achats journaliers? .....
- 3.6. Votre travail est-il: *Proche – Eloigné*

### 4. Avantages et inconvénients

- 4.1. Quels sont dans l'ordre d'importance, les avantages que vous reconnaissez à votre logement (votre maison)?  
 Confort – tranquillité – vue – prix – situation du quartier – autres.
1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
- Autres .....
- 4.2. Quels sont, dans l'ordre d'importance, les reproches que vous adressez à votre logement (votre maison)?  
 Absence de confort – bruit – manque de vue – prix – situation du quartier – autres.
1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
- Autres .....

Tableau comparatif des résultats du questionnaire

Stabilité des habitants	Morges grande environ 15 ans	Floréal grande environ 15 ans	Bergières très variable en général stable	Prélaz grande jusqu'à 45 ans
Transformations effectuées récemment	chauffage bain	chauffage bain	l'entretien est régulier	chauffage – bain garages – cuisine
Améliorations souhaitées		cuisine ascenseur – bain	peu importantes	
Opinion sur la grandeur du logement – aujourd'hui – dans dix ans	en général suffisamment grand idem (population assez âgée)			
Facilités d'ameublement	partout: facile à meubler (!)		surfaces de rangement assez grandes	
Jardin	côté lac jardin privé dans cinq cas sur dix à disposition de l'appartement du rez jugé indispensable	pas de jardin 5 sur 17 le regrettent	jugé indispensable	privé 10 sur 15; indispensable jardinage, étendage, jeux
Voisinage	trop dense (impasse Hôtel-de-Ville)	orientation sur rue, haute densité	peu gênant	jardin trop exposé au voisinage
Commerce – Achats	rez des maisons de la Grand-Rue	la vie de quartier dépend de la ville	«Coopé» du quartier attractions centre de la ville	«Coopé» du quartier
Centres scolaires, sportifs	école à 300–400 m.	école Montriond place de Milan bibliothèque de quartier	bien situé	bien situé
Parking	sur rue: à peine suffisant	garage ou place privée dans cours	sur rues de desserte suffisant	emplacement ou garage privé
Loyer	normal à faible	normal à faible	normal à fort	normal à faible
Confort	bruit occasionnel (circulation)	bruit (circulation) (voisins)		
Avantages	situation confort tranquillité prix	situation prix confort vue (!) tranquillité	tranquillité situation confort	confort tranquillité prix être propriétaire
Désavantages	bruits manque de confort	bruits manque de vue absence confort absence verdure	manque de vue prix	7 sur 15 pas répondu situation instable, terrain prêté jusqu'en 1970

### Conclusions

En général les personnes interrogées donnent une appréciation non réfléchie et sans recul des conditions de logement (facile à meubler), appréciation passive (assez grand, dans dix ans aussi), les manques sont peu ressentis (jardin, soleil, lieu de détente hebdomadaire) de même que les avantages (proximité du centre). Le confort, respec-

tivement son absence, est toujours cité dans les avantages, respectivement dans les désavantages. La seule critique générale semble être le bruit. Nos quartiers, tous relativement anciens, sont habités par des gens assez âgés (pas de population typique), on s'explique ainsi la relative stabilité et la relative passivité des habitants.

## Morges

Le quartier considéré est délimité par les rues suivantes :

Place du Port 2

Rue des Trois-Suisses

Rue Louis-de-Savoie N°s 57 à 79 et 68 à 88

Grand-Rue 81 à 93

Place de l'Hôtel-de-Ville

Rue des Alpes

L'habitation étudiée est sise rue Louis-de-Savoie 59, elle date d'environ 1850

25



Morges vu d'avion ; au premier plan, le quartier étudié.

### Occupation du sol

Surface totale des parcelles	8 908 m <sup>2</sup>
Surface construite au sol	6 996 m <sup>2</sup>
Surface construite totale	17 670 m <sup>2</sup>
Dépôts	72 m <sup>2</sup>
Occupation des surfaces libres (11 maisons avec jardins)	1 840 m <sup>2</sup>

### Indice d'occupation

- a)  $\frac{\text{Surface totale du plancher}}{\text{surface construite totale}} = 1,98$
- b)  $\frac{\text{Surface construite au sol}}{\text{surface construite totale}} = 0,78$

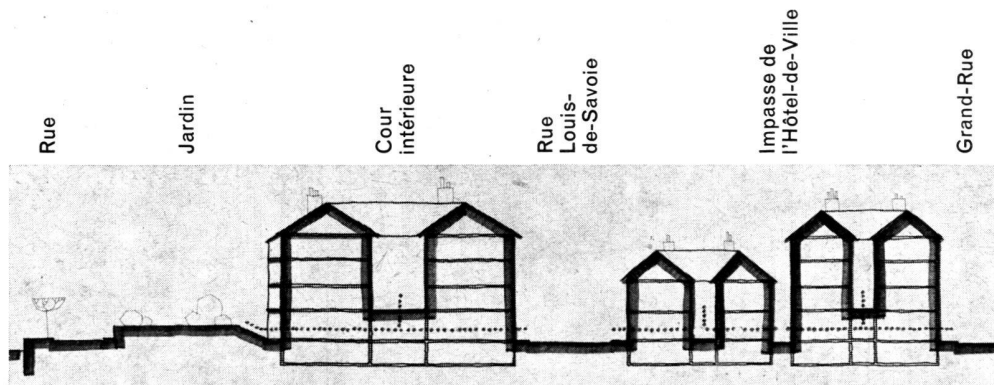
### Analyse de la cellule

L'étude porte sur des types de maisons accolées l'une à l'autre sur trois rangées parallèles, l'une de celle-ci bénéficiant d'un jardin (voir coupe).

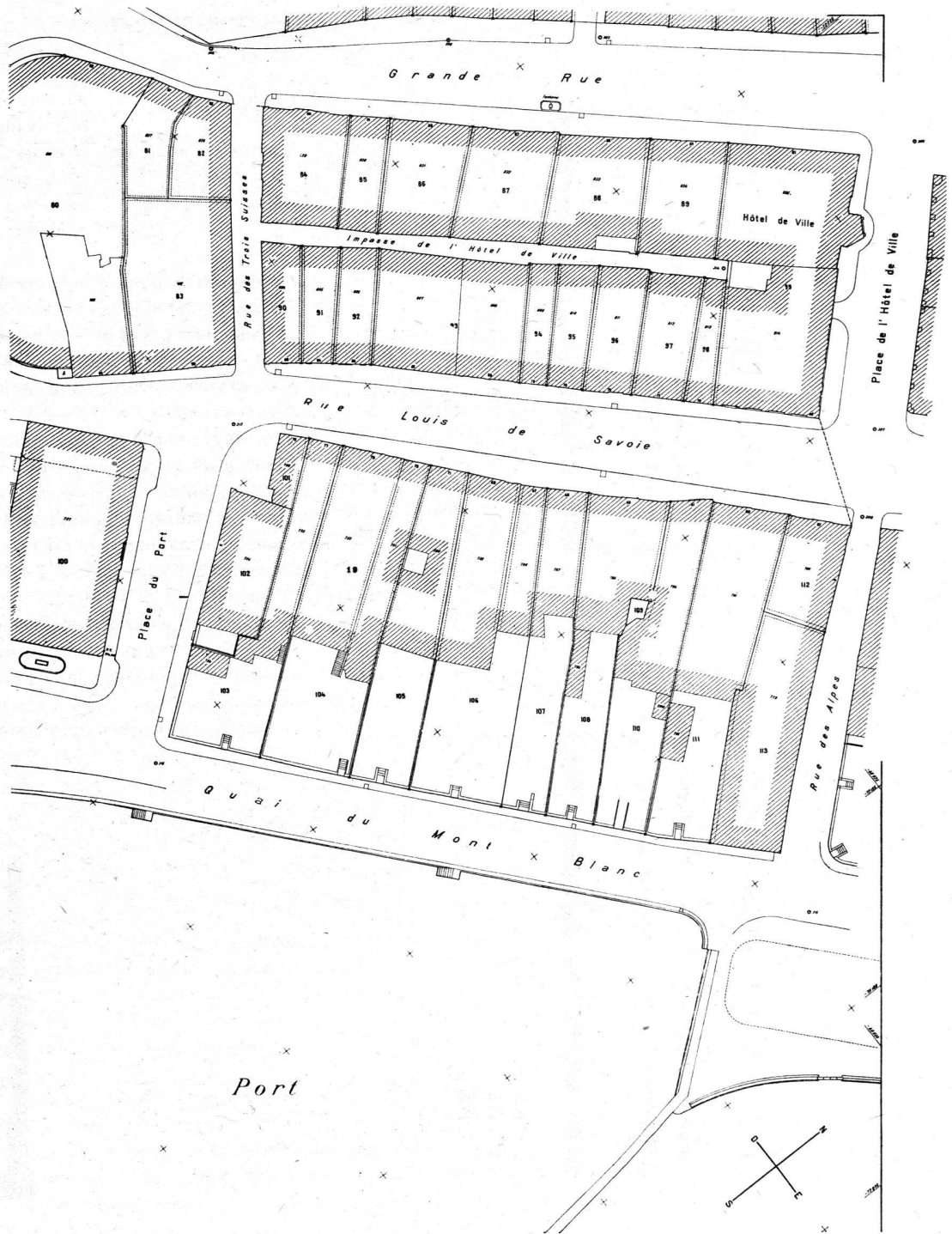
Ces «tranches» de maisons varient entre 3 m. 50 et 11 m. L'accès aux appartements se fait selon un schéma de circulation se répétant à peu près dans chaque immeuble avec quelques variantes dans l'accès aux escaliers (cours intérieures dégagées, escaliers sur couloirs, etc.).

Pour les immeubles situés aux extrémités (à l'exclusion de l'Hôtel de Ville, de la banque et de l'hôtel situés côté Lausanne), les accès se font à partir de la circulation

Coupe transversale  
Echelle: 1:800

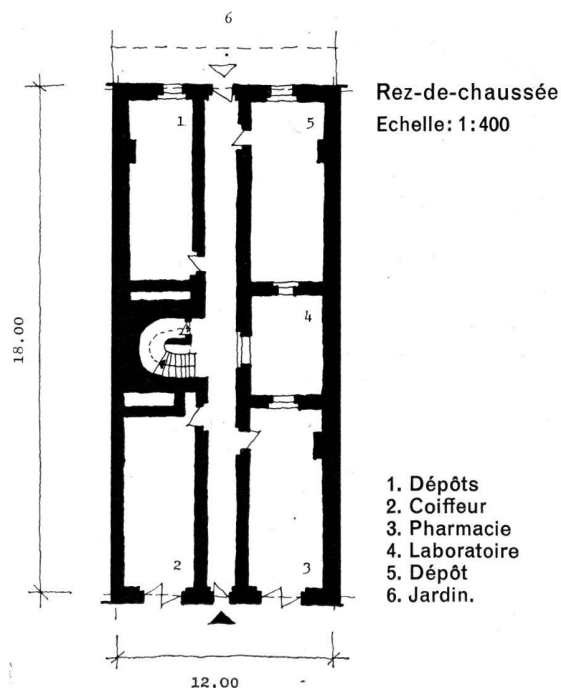
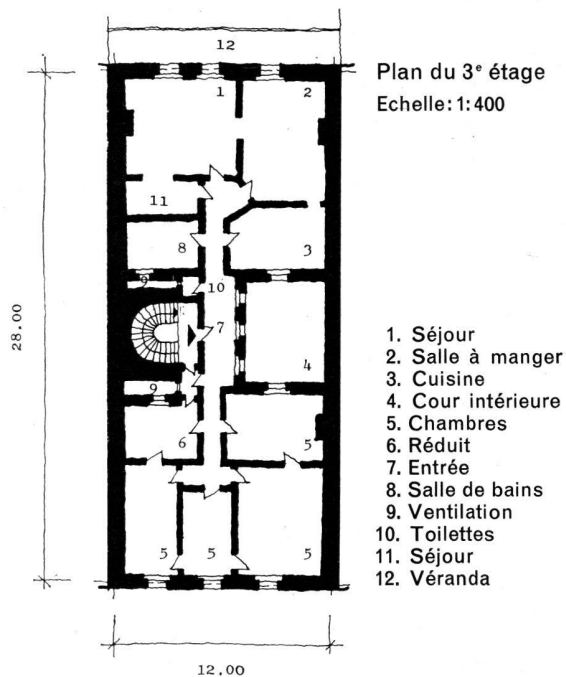






Réduction  
du plan cadastral  
du quartier étudié  
Echelle: 1:2000



**Morges Habitation rue Louis-de-Savoie 59**

**Conventions de travail**

Ouvriers	travail manuel semi ou non qualifié.
Employés	de bureau, d'Etat, de commerce, techniciens, gouvernantes, etc.
Commerce, artisanat	commerçants, vendeuses, artisans, commis voyageurs.
Hôtel, restauration	sommeliers, cuisiniers, hôteliers, pensions.

**Appréciation des conditions d'habitat**

Toutes les personnes consultées trouvent leur logement suffisamment grand pour leurs besoins actuels. Ce logement sera assez grand dans dix ans, sauf dans un cas. (Cela provient du fait qu'une partie des personnes consultées sont âgées.)

9 personnes sur 10 ont trouvé leur logement facile à meubler (reste à savoir ce qu'elles entendent par meubler un appartement!).

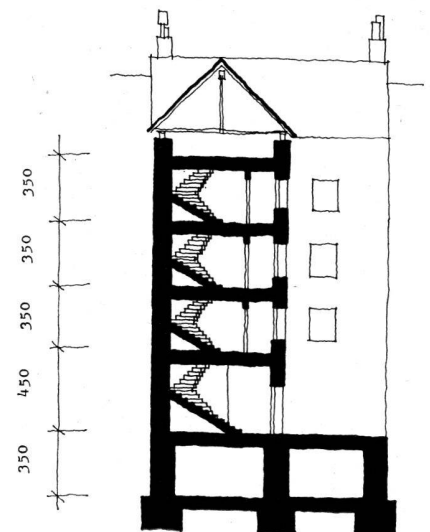
4 familles peuvent loger des visiteurs, mais 3 sur 10 seulement souhaitent pouvoir le faire.

5 locataires disposent d'une cave et 8 ont un grenier à disposition.

Le jardin est généralement utilisé comme surface verte, 3 pour le jardinage, 1 pour le jeu (voir remarques «voisinage»). 5 personnes sur 10 le considèrent comme indispensable.

Garage: le tissu urbain ne permet pas d'avoir de garage

Coupe transversale  
Echelle: 1:400



privé. Le parking est possible devant les immeubles (zone bleue la journée).

#### Loyers:

Dans la majorité des cas (6) la charge est normale, pour les 4 autres faible (âge des maisons: 100 ans et plus). Une seule personne exerce une activité dans la maison (atelier de sculpteur dans le toit).

#### Le voisinage

Aucun locataire ou propriétaire ne se plaint du bruit! Les bruits occasionnels sont mentionnés (écoles, circulation, animaux). Les vis-à-vis ne gênent pas.

4 familles utilisent le jardin pour leurs enfants. N.B. Une seule rangée d'habitations avec jardin. En cas de pluie l'immeuble ou le logement servent de place de jeux.

2 familles envoient leurs enfants à Morges même (école primaire), 1 seule à Lausanne (école privée).

Achats: toutes les personnes interrogées font leurs achats dans le vieux Morges. 300 à 400 m. à pied au maximum.

5 personnes ont leur travail proche (souvent dans le même immeuble), une seule éloignée (Lausanne).

#### Voisinage

##### *Isolement ou promiscuité ?*

De par la structure de la vieille ville, chaque maison jouit d'un «axe» de vues parallèles entre elles. D'après les renseignements fournis lors de l'enquête, aucune des personnes interrogées ne s'est plainte de la vue restreinte et les remarques au sujet des voisins ont été modérées.

##### *Distance aux voisins.*

Maximum 12 m.

Minimum 2 m.

Concernant l'impasse de l'Hôtel-de-Ville, la distance contraint les habitants à fermer les volets ou à installer d'épais rideaux (conditions de lumière?). On remarque d'ailleurs que des étendages font leur apparition aux fenêtres donnant ainsi un caractère napolitain!

##### *Relations.*

Dans plusieurs cas, on trouve une boutique ou un commerce avec appartement à l'étage.

Concernant l'utilisation des jardins côté lac, ce sont uniquement le propriétaire ou le locataire du rez-de-chaussée qui utilisent cet espace: passage possible entre la rue Louis-de-Savoie et le lac.

#### Avantages et inconvénients

Les *avantages* par ordre d'importance sont les suivants:

1. Situation.
2. Confort.
3. Tranquillité.
4. Prix.

Les *désavantages* mentionnés sont difficilement catégoriques, vu une certaine méfiance envers le questionnaire (vous êtes sûr qu'on n'aura pas d'ennuis!). Les avantages paraissent suffisamment forts pour atténuer les inconvénients.

1. Bruits.
2. Manque de confort.

#### Infrastructure proche

Situé dans le contexte ancien de Morges, ce quartier bénéficie de l'attrait commercial de la Grand-Rue (grands magasins notamment). De plus, de nombreuses boutiques et artisanats contribuent à «étoffer» l'éventail offert aux indigènes et aux touristes.

Les centres scolaires et sportifs sont dans un rayon de 300 à 400 mètres, facilement accessibles aux enfants. L'Hôtel de Ville est en position centrale, greffé sur la Grand-Rue très fréquentée, alors que la rue Louis-de-Savoie est plus calme. Le nombre des places de parc est, semble-t-il, juste suffisant pour les besoins actuels.

Les habitants semblent être conscients de leur chance, car nulle réclamation importante ne s'est fait entendre! La présence des facteurs cités plus haut ainsi que la situation par rapport au lac compensent les désagréments de maisons quelquefois vétustes et sommairement équipées. La question du prix des appartements est également un facteur à ne pas négliger (1 pièce + 1 cuisine = 60 fr.).



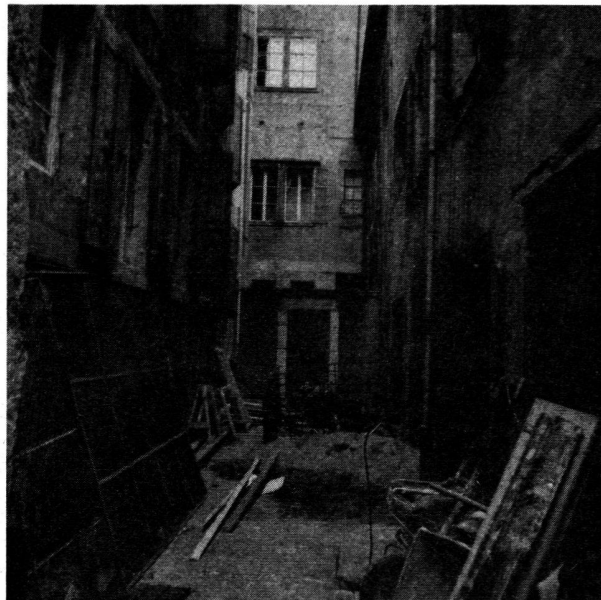
La rue Louis-de-Savoie.



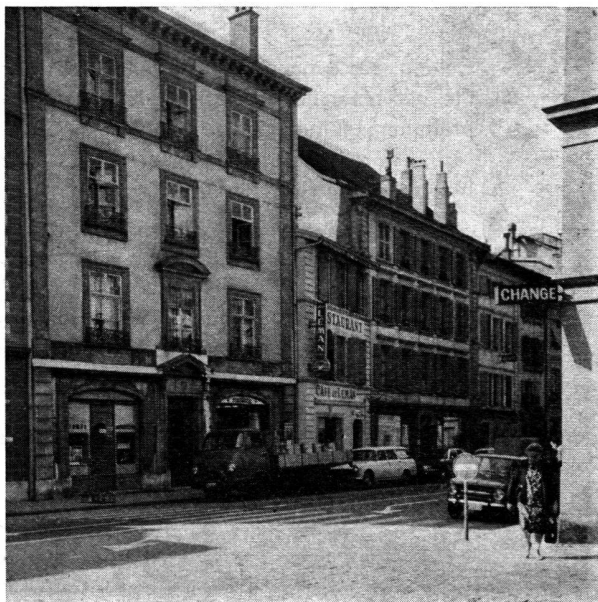
Ci-contre et ci-dessous:  
Le plaisant aménagement  
des jardins privés.



L'impasse de l'Hôtel-de-Ville fait un fort contraste avec l'aspect plaisant du quartier.



Immeuble rue Louis-de-Savoie, N° 59  
Ci-dessous à gauche : cuisine de l'appartement de la page 28.  
» a droite : une façade sur le quai.



# Quartier de Floréal

32

## Analyse de l'occupation du sol

Surface totale de la parcelle	17 110 m <sup>2</sup>
	<u>7 550 m<sup>2</sup></u>
	24 660 m <sup>2</sup>
Surface construite au sol	12 760 m <sup>2</sup>
Surface de plancher habitable	57 970 m <sup>2</sup>
Surface libre	4 350 m <sup>2</sup>

Ce sont des espaces libres publics dont la presque totalité est réservée au parking. Les espaces verts sont pratiquement inexistant.

$$\text{Indice d'occupation du sol} = \frac{\text{surface construite}}{\text{surface parcelle}} = 0,51$$

$$\text{Indice d'utilisation} = \frac{\text{surface planchers}}{\text{surface parcelle}} = 2,35$$

Nous constatons que la moitié de la parcelle est construite (contrairement aux normes de l'ORL, nous avons compté dans la surface de la parcelle les rues Jean-Louis-de-Bon et J.-J.-Cart).

## L'habitant, estimation de la population

Nous avons considéré que le nombre des occupations

des habitants équivalait au nombre de ménages, donc au nombre d'appartements.

Nombre d'appartements 524

Les indications des questionnaires nous ont permis de définir le nombre moyen d'habitants par appartement.

Nombre moyen d'habitants par appartement 3

Estimation de population 524 × 3 = 1570

Il nous semble intéressant de calculer le nombre d'habitants à l'hectare vu ces résultats assez élevés.

Nombre hab/ha. 640 hab/ha.

A titre de comparaison, nous avons à :

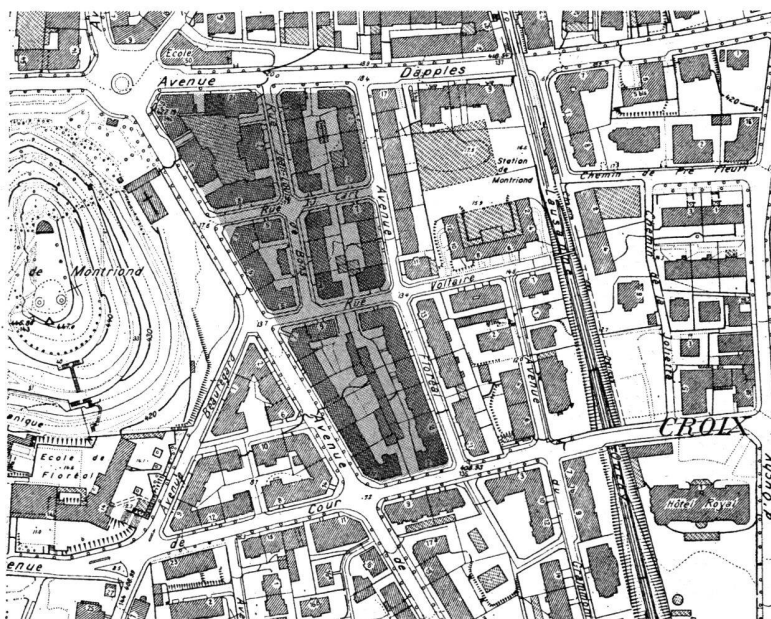
Tscharnergut 365 hab/ha.

Lignon 360 hab/ha.

Nous constatons que le nombre d'habitants à l'hectare est presque le double dans notre cas. Si nous comparons maintenant les indices d'utilisation des quartiers de Floréal et de Tscharnergut, nous remarquons que les rapports restent toujours les mêmes; en effet

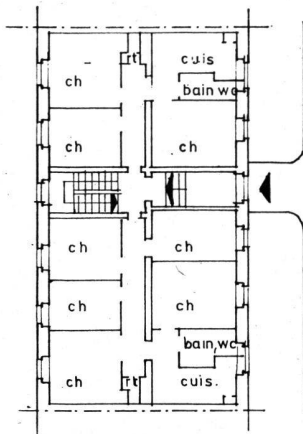
Indice d'utilisation: Tscharnergut 0,9

Floréal 2,35

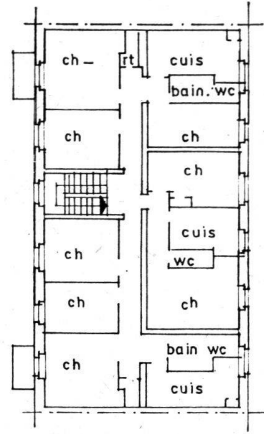


Quartier Floréal  
Echelle: 1:5000

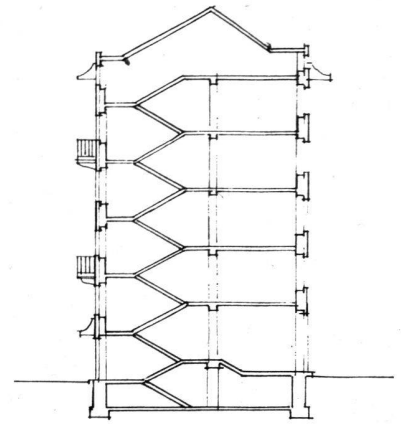
- parcelle considérée
- magasins



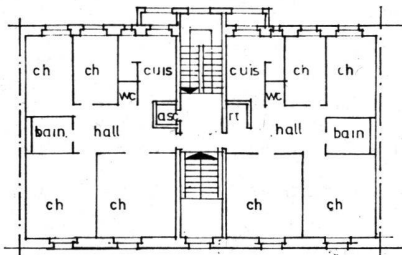
Rez-de-chaussée



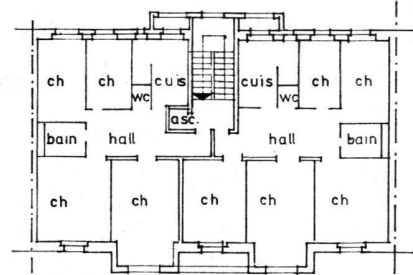
Etages 1, 2, 3, 4



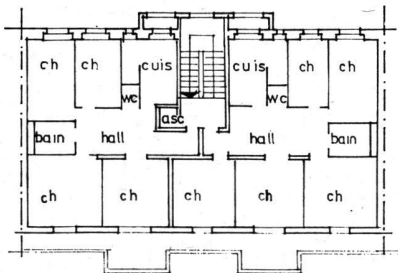
Coupe



Rez-de-chaussée



Etages 1, 2, 3, 4



Etage 5

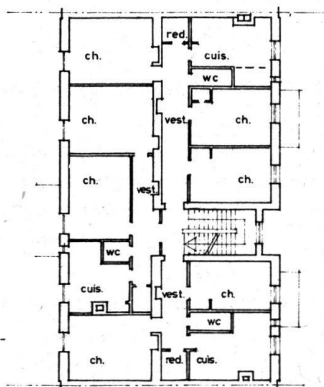
**Quartier Floréal**

en haut: rue Jean-Louis-de-Bons 5

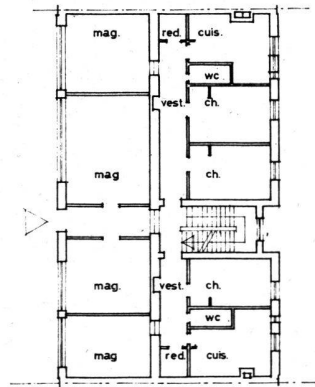
ci-contre: rue Floréal 10-22

en bas: avenue de la Harpe

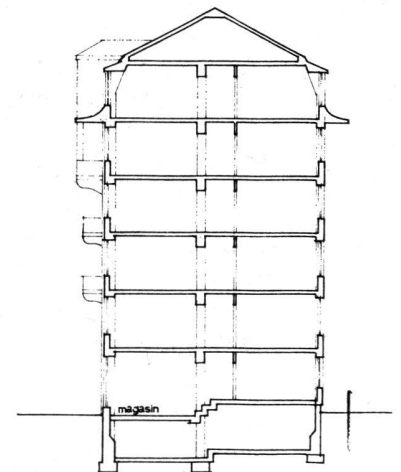
Echelle: 1:400



Etage



Rez-de-chaussée



Coupe

**Classes socio-professionnelles**

	Av. Floréal	Av. de-La-Harpe	Av. Dapples
Ouvriers	7,0%	4,0%	6,4%
Employés	40,5%	25,0%	36,0%
Commerce			
Artisanat	23,0%	22,0%	15,0%
Hôtellerie			
Restauration	2,5%	5,0%	8,5%
Professions libérales			
Artistes	5,5%	21,0%	8,5%
Directeurs			
Cadres supérieurs	0,0%	0,0%	2,1%
Retraités			
Sans profession	21,5%	23,0%	23,5%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Magasins	2	0	1	+ 3 pdb
Bureaux				
Cabinets	0	2 pdb	5 pdb	
Associations				
Caisses	1	0	2	

**Conventions de travail** (voir page 28)

Ouvriers	travail manuel semi ou non qualifié.
Employés	de bureau, d'Etat, de commerce, techniciens, gouvernantes, etc.
Comm./Artisanat	commerçant, artisans, commis voyageurs.
Hôtel/Restauration	sommeliers, cuisiniers, hôteliers pensions.

	Av. Cour	J.-L.-de-Bons	Av. Cart	Av. Voltaire	% au total
Ouvriers	11,6%	9,0%	7,3%	6,8%	7,0%
Employés	34,5%	36,5%	32,0%	34,1%	34,5%
Commerce – Artisanat	19,3%	24,0%	23,0%	27,2%	22,5%
Hôtellerie – Restaurant	11,6%	4,5%	4,0%	4,5%	4,8%
Professions libérales – Artistes	3,8%	3,5%	13,0%	18,2%	10,3%
Directeurs – Cadres supérieurs	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%	0,3%
Retraités – Sans profession	19,2%	22,5%	18,9%	9,2%	20,5%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	1	5	1	2	
	+ 3 pdb	+ 3 pdb		+ 2 pdb	
	0	0	1	1 pdb	
	0	1	2	0	

«pdb» indique que le responsable du magasin/bureau/cabinet n'habite pas dans le bâtiment.

**Appréciation des conditions d'habitat**

Nombre de questionnaires reçus: 17

Moyenne de personnes par appartement: 3,2.

Max.: 5.

Min.: 2.

Temps moyen d'occupation: 13,7 ans.

Max.: 28 ans.

Min.: 6 mois.

Transformations: 5 adjonctions de chauffage  
2 modernisations de la salle de bains  
(1 tapisserie refaite)  
(1 appartement repeint).

5 familles désirent: amélioration de cuisine.

4 familles désirent: ascenseur.

3 familles désirent: amélioration salle de bains.

2 familles désirent: renouvellement peintures.

1 famille désire: renouvellement tapisseries.

1 famille désire: renouvellement équipements en général.

13 familles considèrent leur appartement «suffisamment grand» aujourd'hui; pour 4 familles, il est trop petit.

«Assez grand dans 10 ans»: 11 oui 5 non.

«Trop grand dans 10 ans»: 2 oui 12 non.

14 des appartements sont considérés «faciles à meubler».

Surfaces de rangement «assez grandes» 7  
«pas assez grandes» 9

13 disposent d'une cave et  
12 disposent d'un grenier.  
6 peuvent loger des visiteurs  
11 ne peuvent pas.  
7 aimeraient pouvoir le faire  
3 pas.

Sur 17 familles, 9 possèdent une voiture dont  
3 disposent d'un garage  
et 5 disposent d'une place de parc.

Des 16 familles qui n'ont pas de jardin,  
5 le regrettent et  
5 ne le regrettent pas.

Une seule famille trouve la charge de son logement  
«forte».

3 la trouvent «faible»  
13 la trouvent «normale».

Pourtant à la question 4.1 (avantages par ordre de préférence), 5 donnent le prix en premier  
4 donnent le prix en second  
2 donnent le prix en troisième.

Dans 2 appartements s'exerce une activité lucrative.

### Voisinage

Sur 4 appartements gênés par les voisins

2 le sont par le bruit et

1 par le comportement.

Par contre 12 appartements sont gênés par le bruit de la route

et 2 seulement par des vis-à-vis.

Par beau temps les enfants jouent:

dans la cour (2)

à la place de Milan (2)

dans le quartier (1)

par mauvais temps:

dans l'appartement (3)

à la maison des loisirs (1)

Remarque:

les aménagements pour jeux d'enfants dans le quartier  
sont pratiquement inexistantes.

Le voisinage possède suffisamment d'écoles (8), une  
seule famille a un enfant qui aille en ville et tous s'y  
rendent à pied, sauf ce dernier.

13 familles font leurs achats dans le quartier

1 en ville

(3 n'ont pas répondu).

Remarque: le marché de Grancy n'est jamais cité.

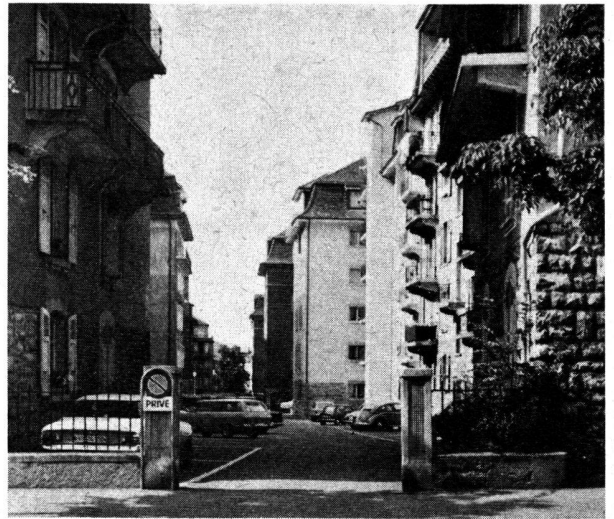
7 ont leur travail «proche»

5 ont leur travail «éloigné»

### Avantages et inconvénients

Avantages:	Cité	en 1 <sup>er</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>	6 <sup>e</sup>
Situation du quartier	13 fois	4 fois	4 fois	4 fois	1 fois		
Prix	11 fois	5 fois	4 fois	2 fois			
Confort	9 fois	7 fois	1 fois	1 fois			
Vue	5 fois		4 fois			1 fois	
Tranquillité	5 fois	3 fois		1 fois			1 fois
Ensoleillement	1 fois				1 fois		
«Bon plan»	1 fois	1 fois					
Balcon-loggia	1 fois				1 fois		
Reproches:	Cité	en 1 <sup>er</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	5 <sup>e</sup>	6 <sup>e</sup>
Bruit	8 fois	7 fois	1 fois				
Manque de vue	8 fois	5 fois	3 fois				
Absence de confort	3 fois	2 fois	1 fois				
Absence de verdure	2 fois			1 fois	1 fois		
Mal meubleable	1 fois	1 fois					
Prix haut	1 fois	1 fois					
Petit	1 fois		1 fois				





### Résumé sommaire des constatations

Le quartier de Floréal est une région très peuplée, les bâtiments sont de 5 à 6 niveaux habitables, et les espaces libres publics sont presque entièrement consacrés au parking.

Les équipements pour les besoins principaux: alimentation, écoles primaires et enfantines, pharmacie et autres petits magasins ainsi que quelques petits artisans donnent à ce quartier une vie réelle de quartier.

Pour tout ce qui a trait à l'équipement secondaire, c'est-à-dire: les grands magasins, les magasins où l'on se rend occasionnellement, les loisirs, etc., Floréal a la même situation que tous les quartiers qui se situent sous gare: ils sont strictement dépendants du centre de la ville. Par sa forte densité, son manque d'espace libre et ses constructions relativement anciennes, ce quartier est habité par une population dont le niveau de vie est moyen et même bas, à l'exception des habitants de Floréal 10-22 dont le niveau est moyen et du bloc de la rue J.-J.-Cart 8 où nous avons trouvé un niveau de vie supérieur (quelques appartements sont occupés par des bureaux).

Quelques vues caractéristiques du quartier de Floréal. Les voitures occupent toute la place autrefois aménagée en jardins ou pour les jeux.



# Les Bergières

37

## Analyse de la cellule

Deux types de cellules caractérisent le quartier, soit:

- a) cellule type villa individuelle deux étages;
- b) cellule type villa locative trois étages, habitables (3x2 appartements).

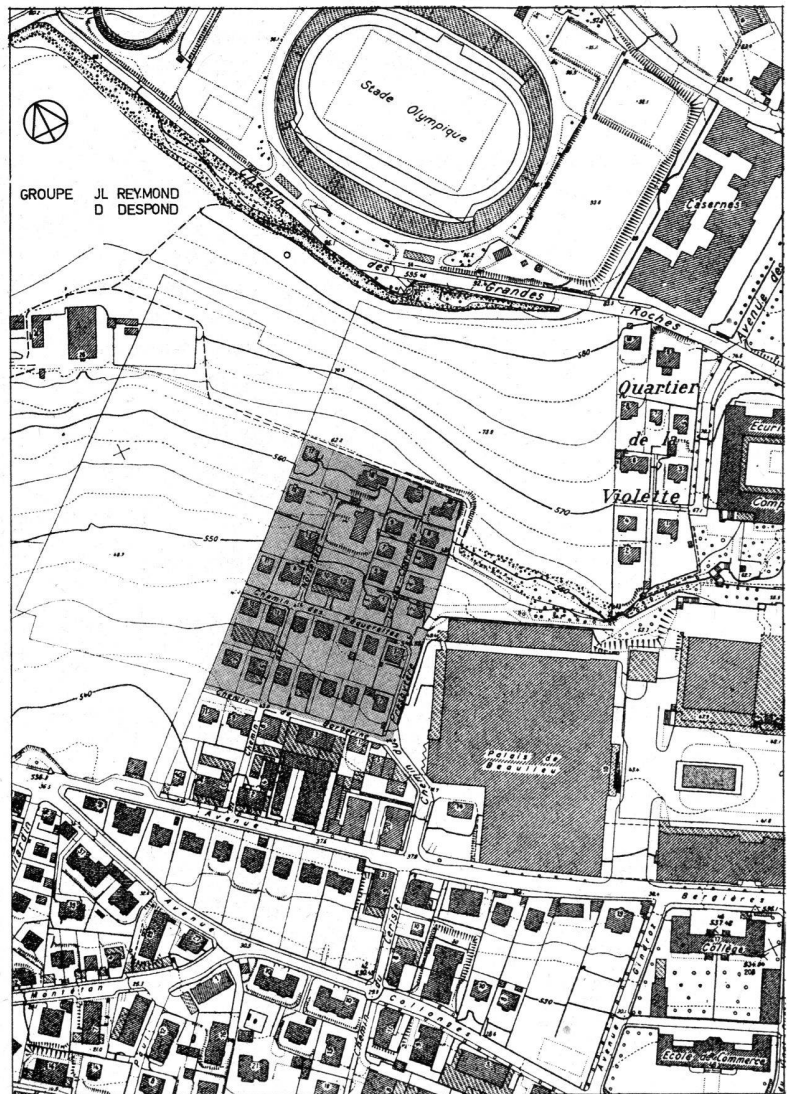
*Relation de la cellule à l'ensemble.*

*Type a)* Relations directes avec l'espace extérieur. Tentative de lutter contre la promiscuité. Mais espace extérieur généralement désintégré par la cellule elle-même.

Voisinage avec promiscuités combattues par moyens primaires tels haies ou murs sur les limites de la parcelle.

*Type b)* Privilège de relations avec l'extérieur pour le rez-de-chaussée, même promiscuité que sous a) dans l'utilisation dudit espace extérieur.

Egalement promiscuité à l'intérieur de la parcelle (plusieurs cellules en contact avec le même jardin). Danger de l'extension à la « villa collective » de règlements valables (?) pour la cellule individuelle.



Le quartier des Bergières

Echelle: 1:5000

Accès - Distribution automobile individuelle jusqu'à l'entrée de presque toutes les habitations.

Conséquence: réseau très dense de routes, places et dégagements.

#### L'habitant

Nombre de ménages 125

Nombre d'habitants 306

#### Constatations

Nombre de personnes type a: 2-3-3-2-2-3-3-5.

par logement type b: 7-5-6-2-4-1-3-5.

1 personne = chambre louée.

7 personnes = logement transformé: appartement avec chambres en location. Densité d'occupation normale.

#### Durée d'occupation

De 56 ans à 1 mois.

On constate deux temps d'occupation:

courte durée = logement type b ou a transformé (locataire);

longue durée = propriétaire ou locataire âgé.

Majorité de gens âgés et stables, fidèles au quartier dont ils sont satisfaits. Très peu de ménages avec enfants (10%). Les jeunes en général sont itinérants (stage, etc.), stables à 40%.

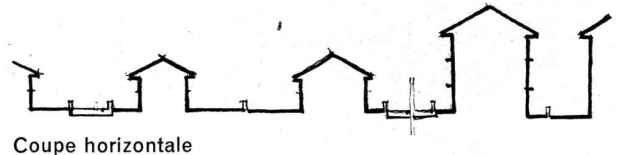
#### Transformations exécutées:

Entretien régulier; grosses transformations: en général dans type a (villa transformée ou x pièces en y appartements).

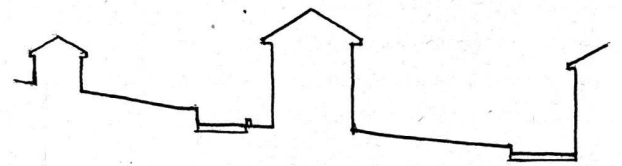
#### Transformations désirées

Généralement peu importantes: tapisseries, mazout, gaz, peintures.

Entretien correct des logements pour la plupart anciens (1913).



Coupe horizontale



Coupe dans le sens de la pente

#### Essai de définition des classes socio-professionnelles

Gérant	4,5%
Ouvriers	5,3%
Employés	24,1%
Commerce, artisanat	21,3%
Hôtellerie, restauration	3,0%
Professions libérales, artistes	11,4%
Directeurs, cadres supérieurs	0,81%
Retraités, sans profession	29,6%
<i>Total</i>	<u>100%</u>

#### Appréciation des conditions d'habitat

Logement suffisamment grand:

aujourd'hui 90% oui 10% non

dans 10 ans 70% oui 30% non

Espace vital considéré comme correct par les habitants.

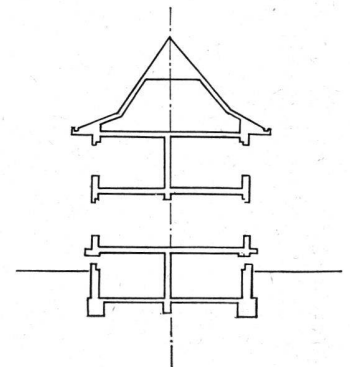
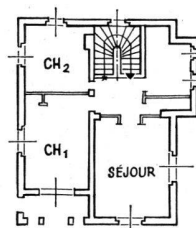
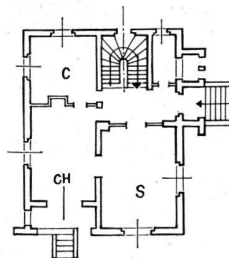
Logement facile à meubler 90% oui

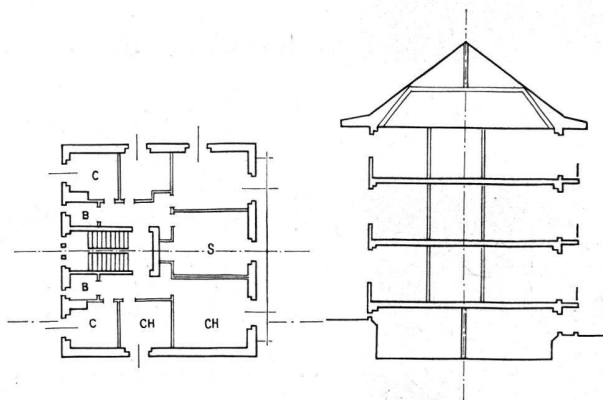
Surfaces de rangements assez grandes 80% oui

Logement de visiteurs: 50% ont l'espace nécessaire, les autres improvisent.

Partout, caves et greniers disponibles.

Plans et coupes immeuble  
«Les Maisonnettes»  
Année de construction 1913  
Echelle: 1:400





Plans et coupes types «Immeubles Rapin»  
Année de construction 1914

Echelle : 1 : 400

#### Garages et stationnement

Possibilités de parking dans le quartier

Garages peu nombreux (10%)

Places de parc privées (20%)

#### Jardins

Utilisation: 1. détente, loisirs; 2. jardinage; 3. jeux;  
indispensable aux yeux des 70% qui le possèdent.

Appréciation et utilisation de l'espace vert données surtout dans le type a, moins par les locataires du type b.

#### Appréciation des charges

Normale (50%)

Faible (20%)

Forte (30%)

Loyer en général correct.

#### Voisinage

Voisins peu gênants (100%).

Peu de bruit; ni animaux, ni enfants, ni éléments extérieurs, sauf durant le Comptoir (90%).

Gêne des vis-à-vis (80% non; 20% trop près).

La tranquillité générale du quartier est incontestable.

Les enfants jouent dehors.

Les petits vont à l'école tout près du quartier, les plus grands en ville.

Les achats journaliers se font dans le quartier (Coopé).

Les habitants (80%) travaillent en ville, à des distances très variables.

#### Avantages et inconvénients

Avantages:

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| 1. Tranquillité          | 100% |
| 2. Situation du quartier | 90%  |
| 3. Confort               | 60%  |
| 4. Prix                  | 20%  |
| 5. Vue                   | 5%   |

Désavantages:

- |                          |     |
|--------------------------|-----|
| 1. Manque de vue         | 95% |
| 2. Prix                  | 20% |
| 3. Absence de confort    | 10% |
| 4. Bruit                 | 5%  |
| 5. Situation du quartier | -   |

Autres: bloc déplaisant, vieillesse du logement.

#### Constataions

Le quartier est tranquille (aucun élément bruyant, public ou autre);

il est privilégié dans son contexte de verdure;

il est bien situé (proximité du centre de la ville, des sports, des loisirs et des communications);

il est ensoleillé.

Les habitants sont relativement stables.

Le confort est correct.

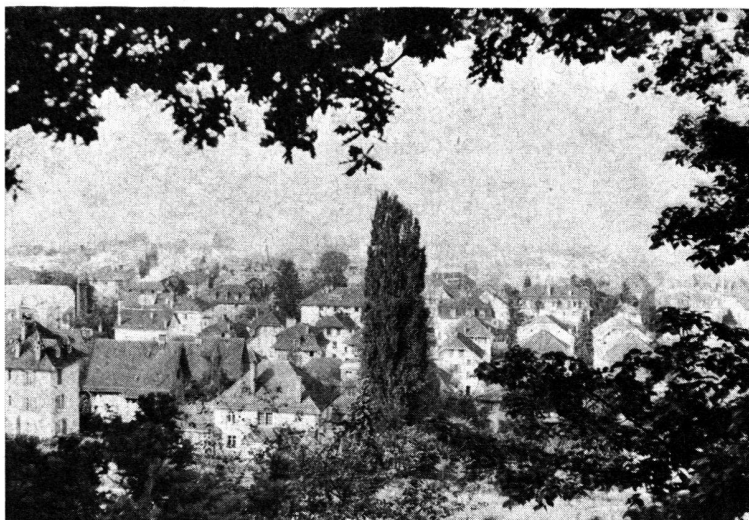
Les constructions, anciennes, offrent un loyer relativement modéré et des possibilités d'aménagement et même de transformations au gré des locataires.

*Remarque d'ordre psychologique:* les locataires, réagissant en fonction du marché du logement, manifestent une certaine soumission aux conditions qui leur sont imposées par leur habitation.

Chacun cherche à tirer parti dans la mesure de son possible de l'abri qu'il a eu la chance de trouver.

Chemin privé - l'ambiance du quartier.





Le quartier vu d'en haut.



Un autre aspect de l'ambiance.

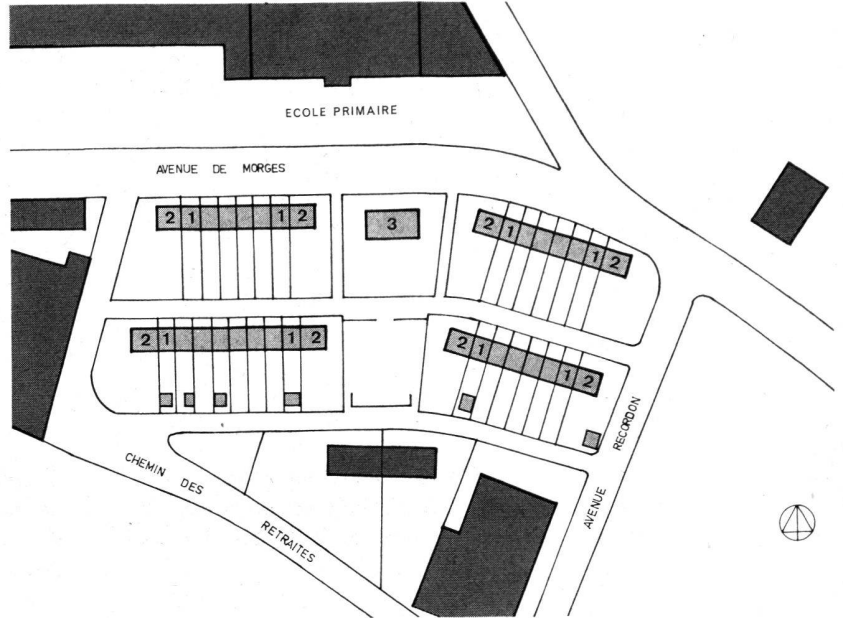
Les logements du type *b* (locatifs) et l'aménagement des prolongements extérieurs.



# Prélaz

Plan d'ensemble du quartier de Prélaz construit en 1912 par F. Gilliard et F. Godet, architectes.

Echelle: 1:2500



41

## Occupation du sol

Surface totale du périmètre étudié (parcelles et circulations)	15 083 m <sup>2</sup>	
Surface des parcelles	12 080 m <sup>2</sup>	
Surface construite au sol :		
habitations	1943 m <sup>2</sup>	
garages	176 m <sup>2</sup>	2 119 m <sup>2</sup>
Surface totale des planchers habitables		4 058 m <sup>2</sup>
Occupation des surfaces libres :		
place centrale	825 m <sup>2</sup>	
circulations internes	2 178 m <sup>2</sup>	
jardins	9 961 m <sup>2</sup>	12 964 m <sup>2</sup>

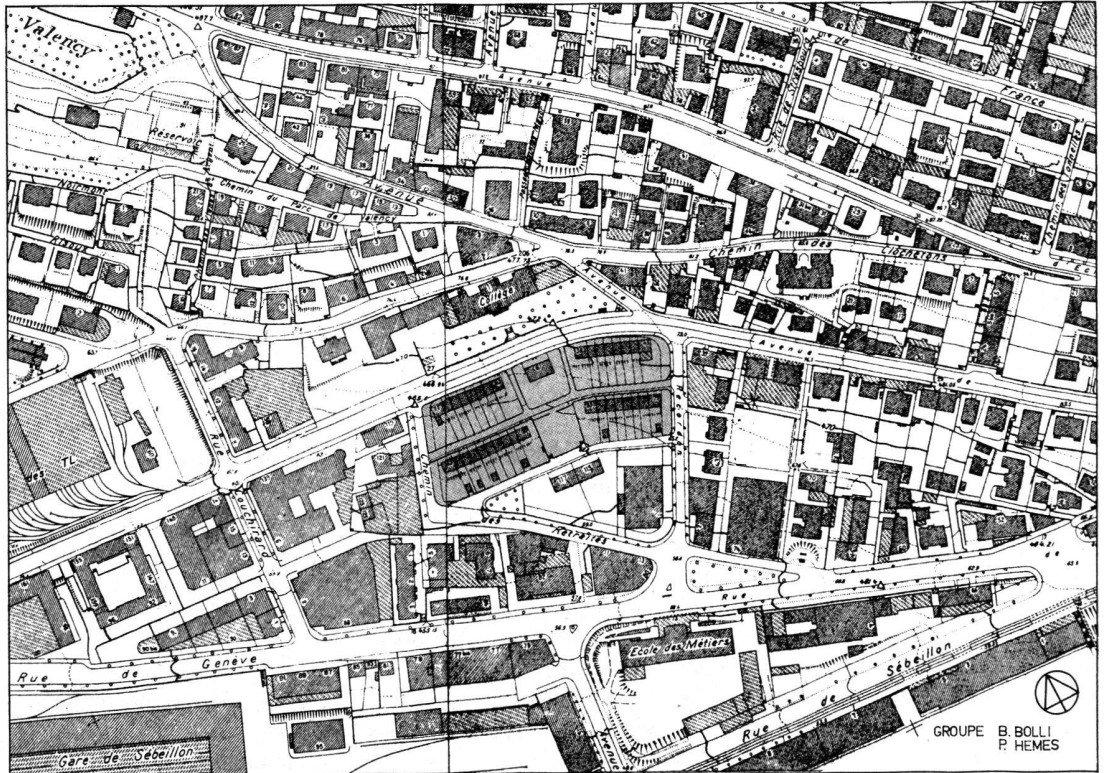
Indice d'utilisation 0,27  
Indice d'occupation au sol 0,16

## Analyse de la cellule

Les trois types d'habitation suivants ont été considérés :

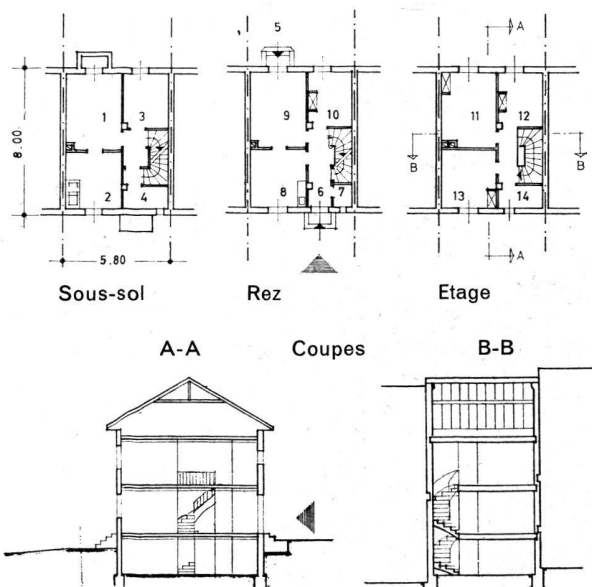
a) Habitation individuelle	1 appartement
26 fois 1	2 niveaux habitables
	2 façades éclairées
b) Habitation de bout	2 appartements
8 fois 2	2 niveaux habitables
	3 façades éclairées
c) Habitation collective	6 appartements
1 fois 3	3 niveaux habitables

Le quartier se compose de quatre barres formées de



Echelle: 1:5000

maisons individuelles contiguës terminées à leurs extrémités par des habitations de deux appartements. Cette composition très symétrique est accentuée par l'implanta-



Type 1 Echelle: 1:400

1. Etendage; 2. Buanderie; 3. Atelier; 4. Cave; 5. Jardin; 6. Entrée; 7. W.-C.; 8. Cuisine; 9. Séjour; 10. Chambre; 11. Chambre; 12-13. Chambres; 14. Bains.

Architectes: F. Gilliard et F. Godet

tion d'un immeuble locatif faisant face à une place centrale plantée d'arbres.

Toutes les cellules donnent sur un jardin au sud et sont distantes de 30 m. des autres cellules.

Remarques:

Il n'y a rien dans la composition des cellules et de leurs prolongements pour éviter le contact direct entre voisins afin de garder une certaine intimité. Cela se traduit par une volonté de certains habitants de se protéger visuellement de façon artificielle et maladroite (voir photos).

Les cellules ne comportent aucun prolongement vers l'extérieur. On passe de l'intérieur à l'extérieur brutalement, ce qui se traduit actuellement par l'adjonction de terrasses couvertes ou non, éléments non intégrés dans l'ensemble et souvent de caractère provisoire (voir photos).

Ce questionnaire a porté sur 15 familles du quartier.

Le nombre de personnes habitant dans le quartier de Prélaz a été évalué sur la base d'une moyenne faite à partir de ces 15 familles:

15 familles total 47 personnes  
Moyenne calculée environ 3,2 personnes par famille  
Nombre de personnes total du quartier: env. 140 à 150 personnes

#### L'habitant

Nombre de ménages 26 dans les maisons individuelles  
16 dans les maisons de bout  
6 dans le locatif

Total 48 ménages

Essai de définition des classes socio-professionnelles

a) Professions état	b) Nombre	c) Pourcentage par rapport à la totalité (48)
Veuves	7	16%
Retraités	4	9%
Employés TL	4	
SI	3	
PTT	2	
CFF	2	
Police	1	
Douane	1	
Electriciens	2	
Mécanicien	1	
Appareilleur	1	
Serrurier	1	
Menuisier	1	
Typographes	2	
Sculpteur	1	
Pierriste	1	
Nettoyeurs	2	
Magasiniers	2	
Chauffeur	1	
Monteur	1	
Commis	1	17 39%
Représentants	2	4%
Institutrice	1	2%

#### Stabilité des habitants:

Les personnes questionnées habitent dans le quartier depuis:

Au minimum 3 mois

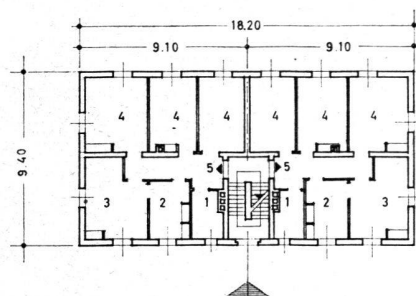
Au maximum 46 ans  
 Moyenne sur 15 foyers: 13,5 ans  
 Douze familles sur quinze ont effectué des transformations importantes réparties comme suit:  
 Chauffage 9 familles  
 Bains 6 familles  
 Garage 5 familles  
 Cuisine 3 familles

#### Appréciation des conditions d'habitat

Les logements sont suffisamment grands pour les besoins actuels pour la totalité des personnes questionnées. Ils seront encore assez grands dans dix ans pour la totalité sauf deux.

La totalité des familles exceptée une, trouve leur appartement facile à meubler et les surfaces de rangements suffisantes.

Cette appréciation provient du fait que sur 15 familles, 13 sont propriétaires de leur logement, facilitant ainsi les transformations et l'aménagement désirés par chacune d'elles.



Rez / 1<sup>er</sup> étage / 2<sup>e</sup> étage

Type 3 - Echelle: 1:400

1. Bains, W.-C.; 2. Cuisine; 3. Séjour; 4. Chambre; 5. Entrée.  
 Architectes: F. Gilliard et F. Godet

Deux familles seulement n'ont pas la possibilité de loger des visites et ne souhaitent d'ailleurs pas le faire.

La totalité des personnes disposent d'un jardin, d'une cave et d'un grenier. Le jardin est utilisé pour le jardinage par 14 familles, pour l'étendage par 9 et comme surface de jeux par 4.

Dix personnes considèrent un jardin comme étant indispensable.

Sur 5 personnes possédant une voiture, 4 disposent d'un garage (construit à leurs frais et sur la parcelle du jardin) ainsi que d'une place de parking.

La charge du logement est considérée comme normale par 10 familles, faible par 5 familles et forte par aucune d'elles. Une seule personne exerce une activité lucrative à l'intérieur même du logement.

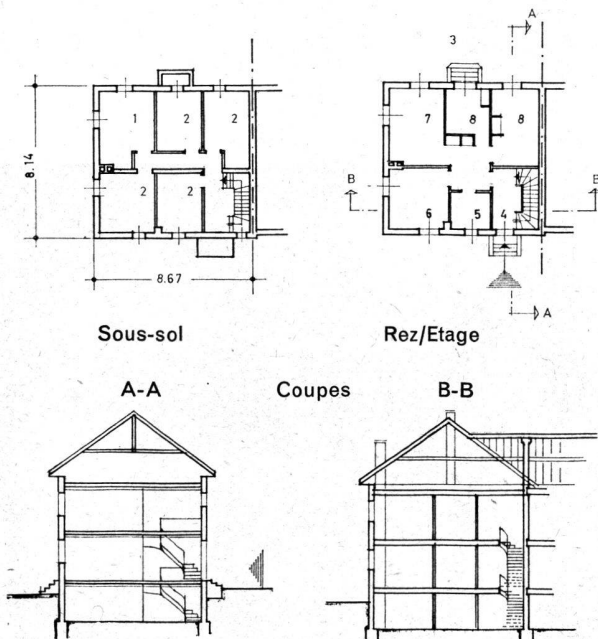
#### Le voisinage

Aucune famille ne se plaint du bruit ou du comportement de ses voisins ni ne souffre des bruits extérieurs exceptés quelques personnes dont le logement côtoie l'avenue de Morges.

Sur 15 foyers, 5 seulement ont des enfants qui jouent par beau temps dans le jardin ou le parc de Prélaz, par mauvais temps à la maison. Ils se rendent à l'école à pied (l'école primaire se trouve sur place!).

La totalité des personnes font leurs achats journaliers dans le quartier même de Prélaz, très rarement en ville.

Sur 10 personnes exerçant une profession, 7 ont leur lieu de travail éloigné, 3 proche.

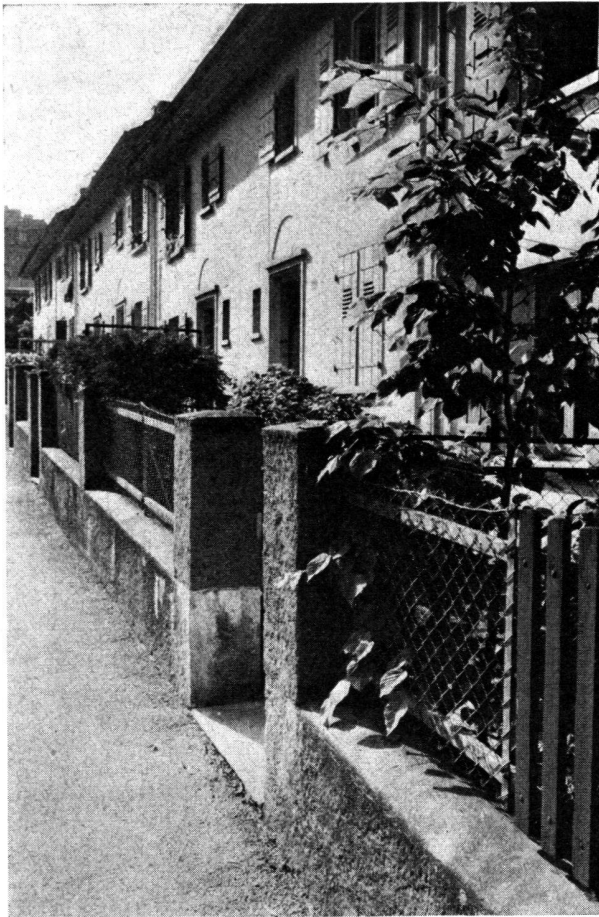


Type 2 Echelle: 1:400

1. Buanderie; 2. Cave (bûcher); 3. Jardin; 4. Entrée; 5. Bains, W.-C.; 6. Cuisine; 7. Séjour; 8. Chambre.

Architectes: F. Gilliard et F. Godet





Maisons individuelles, façades nord.

#### **Avantages et inconvénients**

Les *avantages* par ordre d'importance sont les suivants :

1. Le confort.
2. La tranquillité et la situation du quartier.
3. Le prix du logement.
4. Etre propriétaire de la maison.

Une seule personne évoque la vue sur le jardin!

Les *désavantages* mentionnés dans les questionnaires sont difficiles à interpréter du fait de certaines conditions instables :

Droit de superficie sur tout le quartier de Prélaz.

La commune de Lausanne redevient propriétaire en 1970, et le quartier sera probablement entièrement transformé.

Cela a une influence directe sur les réponses où souvent les propriétaires se refusent d'y trouver des désavantages :

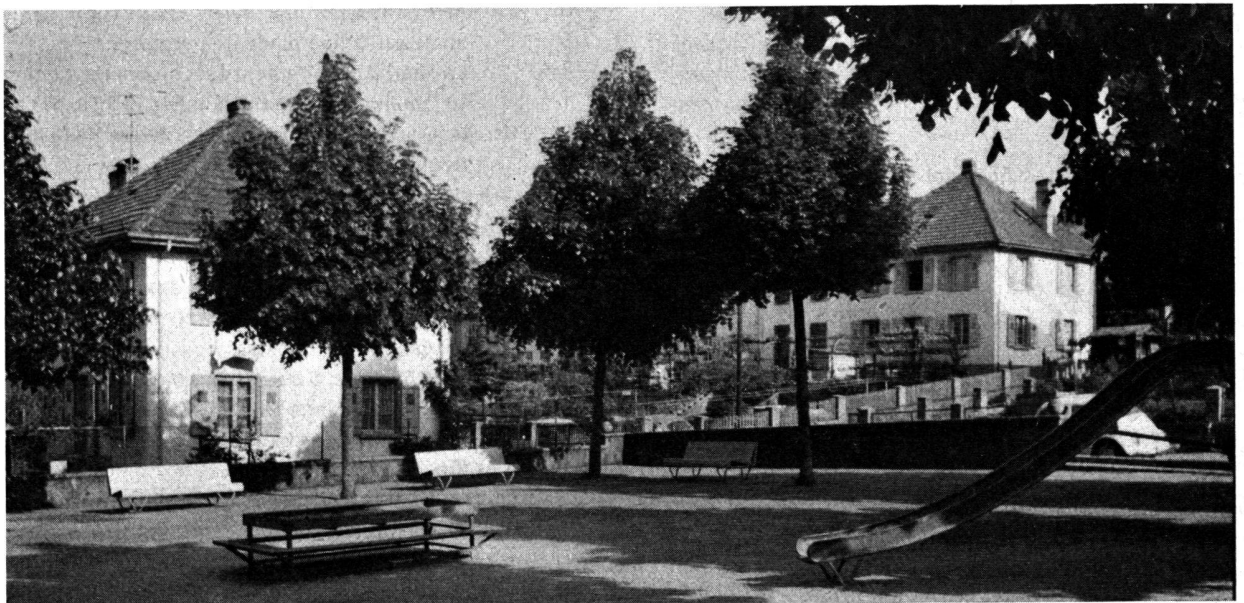
« Chacun se plaît d'être chez nous. »

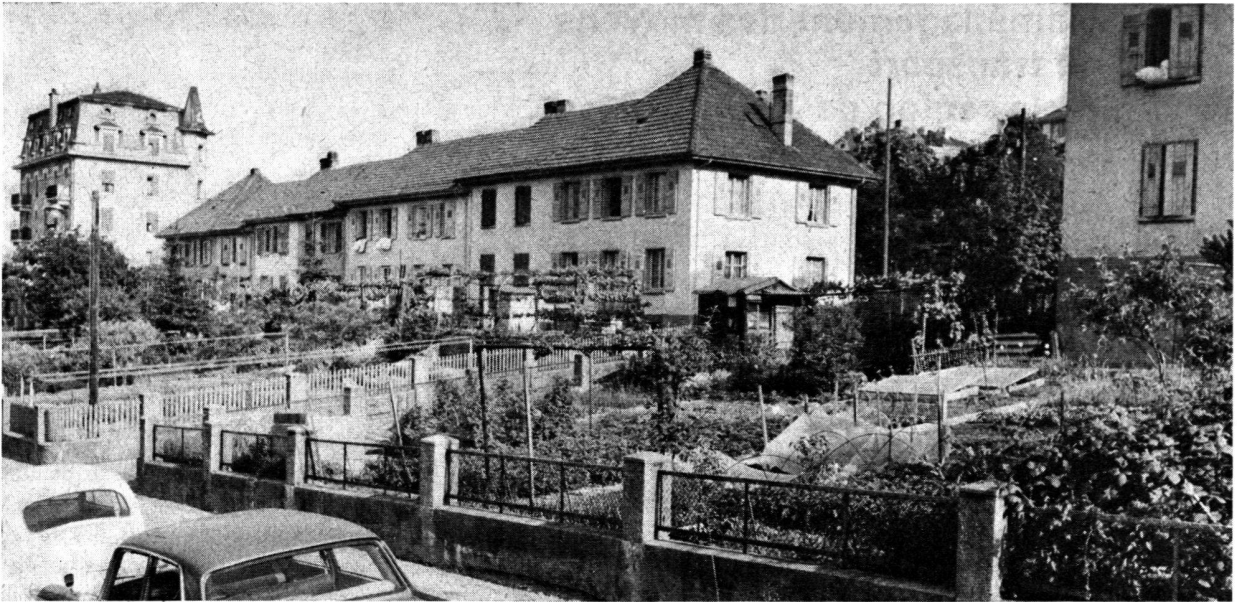
« Nous nous plaisons dans notre maison qui est suffisante pour nous qui sommes âgés. »

7 familles sur 15 n'ont pas répondu à la question!

Toutefois le bruit de la circulation et le manque de vue semblent être les deux seuls reproches mentionnés.

Les rangées ouest, vues de la place centrale plantée d'arbres.





La rangée nord-ouest avec ses jardins;  
on remarque la volonté des habitants  
de se protéger maladroitement des voisins.



Vue du quartier depuis l'est.

Façades sur l'avenue de Morges.

