

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 30 (1958)

**Heft:** 9

**Artikel:** Le quartier d'habitation et ses normes

**Autor:** Rossillion, P. / Bricet, A.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-124787>

### **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:** 17.04.2026

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

régression de proportion semblable à celle de 1956. Et d'après cette tendance des permis de construire, il faut également compter, pour l'année courante, un recul semblable pour l'activité industrielle du bâtiment. Il ne faudrait toutefois exclure, du total de cette régression des permis de construire, la régression des logements terminés. Si l'on considère en effet le délai de construction, on constate que le nombre des permis de construire ne peut être en relation qu'avec le nombre de maisons terminées une année ou une année et demie plus tard. C'est pourquoi l'on sera conduit à observer que l'activité de l'industrie de la construction ayant même augmenté durant la période de baisse, le nombre des permis de construire est toujours sensiblement plus élevé que le nombre correspondant de maisons terminées. Ce qui veut dire que la tendance à la baisse de la construction elle-même sera plus lente et plus lointaine que celle des permis de construire. Le mouvement ascendant des logements terminés a cessé en 1955. En 1956, la production est restée à peu près stationnaire, et cela aussi est assez vraisemblable pour l'année dernière.

Dans les quarante-deux villes pour lesquelles des chiffres

existent, on peut calculer une augmentation de 1865 unités. Cette augmentation provient de l'activité de la construction dans les grandes villes, alors que les trente-sept autres villes montrent une légère régression dans l'activité du bâtiment par rapport à 1956. En ce qui concerne la tendance prévue pour l'année courante, il faut encore considérer le nombre de logements en construction à la fin de l'année. Ceux-ci étaient, à la fin de 1956, de 16 000 logements, alors que ce nombre était de 10 500 à la fin de l'an dernier; et ce recul était sensible dans toutes les villes.

On peut donc en déduire que si l'activité de la construction, l'an dernier, est restée stationnaire, il faut compter, pour cette année, une régression certaine. Et comme, d'autre part, les logements vacants, après une légère augmentation de 1953 jusqu'à 1955, ont été de nouveau en recul, et cela non seulement dans les villes mais aussi dans les plus ou moins grandes communes rurales, il faut, pour des raisons économiques générales permanentes, s'attendre cette année à une certaine tension du marché du logement.

(Traduit de «Das Wohnen».)

## Le quartier d'habitation et ses normes

Le quartier d'habitation, encore appelé unité de voisinage, constitue l'élément essentiel de l'urbanisme moderne. Lorsqu'on parle de grands ensembles, on évoque avant tout l'idée de quartier. Moins ambitieux qu'une ville nouvelle, le quartier n'en comporte pas moins un équipement technique, social, culturel et sportif qui doit être minutieusement calculé.

Les grandes villes du monde ont adopté cette cellule, base de l'agglomération, peut-être plus délicate à réaliser qu'une ville entièrement neuve, créée de toutes pièces, car il est plus facile de tailler dans un tissu neuf que d'harmoniser un tissu avec un autre. Le nouveau quartier d'une agglomération existante ne peut être conçu indépendamment de celle-ci. Il doit fatalement s'y raccrocher par toutes sortes de liens économiques et sociaux, des nécessités géographiques inéluctables. Ce n'est pas une création rigide, car il s'agit d'y faire vivre des hommes et par conséquent de tenir compte, avant tout, du caractère humain de l'entreprise.

La création du quartier nouveau peut d'ailleurs se situer en plein cœur d'une agglomération: il s'agit alors d'une opération dont tant de villes présentent l'urgente nécessité de rénovation d'îlots défectueux, de destruction des taudis ou même seulement en vue d'une meilleure utilisation du sol.

Nous avons connu, surtout entre les deux guerres, la forme la plus simple de création de quartiers: le lotissement. Les terrains sont découpés en parcelles et vendus à des particuliers désireux de se loger, au hasard de la demande et sans aucun plan d'ensemble. En général, ces lotissements ont étendu leurs tentacules le long des voies ferrées et des grands axes de communication, mordant sur les terres de culture, les forêts, nécessitant des kilomètres de voirie, mal desservis en eau, et rarement bien pourvus de réseaux d'assainissement.

Cette formule, qui a fait son temps mais qui reste, hélas! le fardeau de tant de banlieues, a dévoré une superficie de terrains constructibles infiniment supérieure à une densité normale d'occupation du sol. Il en résulte de grandes difficultés pour aménager des quartiers nouveaux dans l'orbite des agglomérations existantes, les emplacements convenables devenant de plus en plus rares.

### Le choix de l'emplacement

Le choix de l'emplacement est primordial. Indépendamment des qualités du sol, il doit présenter un certain nombre de caractères: des caractères généraux qui résultent

du climat, de l'exposition, de l'ensoleillement et des caractères particuliers: facilités d'évacuation des eaux pluviales et usées, de l'alimentation en eau, de la desserte ferroviaire et routière: il doit être, en outre, à l'abri des zones de bruit et permettre à ses habitants d'exercer leur activité à proximité de leur domicile. On voit par là qu'il n'est pas aisé de trouver des terrains réunissant l'ensemble de ces qualités.

Et pourtant, créer un quartier nouveau qui ne répondrait pas à ces conditions serait continuer l'erreur des lotissements et des villes dortoirs. Le nom seul aurait changé: on parlerait grands ensembles, mais cette expression risquerait, par la suite, de sonner aussi mal que celle de lotissement.

Le choix du terrain étant fait, le quartier va prendre forme. Généralement, il conviendra d'associer les architectes, les sociologues et les urbanistes et, préalablement, de procéder à une enquête assez détaillée du milieu urbain environnant.

### **L'étude administrative et juridique**

Les questions juridiques se posent dès l'origine. L'acquisition des terrains, étant donné l'importance de l'opération, sera le fait, soit d'une collectivité, soit d'une société d'économie mixte.

La loi foncière du 6 août 1953 permet l'expropriation au bénéfice de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics habilités, des immeubles nus ou bâtis nécessaires à la construction d'ensembles d'habitations et de leurs annexes, et la cession de ces immeubles, sous certaines conditions, aux constructeurs.

L'application de cette loi est subordonnée, dans de nombreux cas, à l'existence d'un projet d'aménagement approuvé auquel les dispositions futures doivent correspondre. Le Conseil d'Etat est formel sur cette condition. Il en résulte que si les dispositions futures sont différentes des dispositions du projet d'aménagement approuvé, il est nécessaire de faire établir et approuver un modificatif à ce projet, ou encore, s'il n'existe pas de plan d'aménagement, il y a lieu, préalablement à l'opération foncière, d'en faire approuver un, soit général, soit partiel.

Cette procédure risque d'être parfois assez lourde et de retarder les opérations foncières préalables à l'aménagement du quartier et à la construction des habitations. Il serait préférable de fondre les deux procédures en une seule, au lieu de procéder à deux enquêtes publiques et deux déclarations d'utilité publique pour un même projet.

Une autre difficulté, d'ordre administratif, peut également se poser lorsque le futur quartier intéresse le territoire de plusieurs communes, ce qui est assez fréquent dans les limites d'une grande agglomération. Les questions financières à résoudre entre les communes, l'implantation des services sociaux communs, peuvent donner lieu à de longues discussions. La rectification des limites communales, chaque fois que cela sera possible, constituera la meilleure solution. Mais ce n'est pas toujours facile, bien

d'autres éléments entrant en jeu. La formule du syndicat de communes doit être largement utilisée.

A toutes ces conditions préliminaires aux travaux proprement dits s'en superpose une qui est plus nécessaire que toutes: l'unité de conception et de direction. Celle-ci est indispensable, non seulement pour assurer une ordonnance architecturale équilibrée, mais aussi pour passer les marchés dans les meilleures conditions et répartir les travaux entre les entreprises selon un plan technique et un échéancier financier précis. C'est le seul moyen d'éviter de désagréables surprises et des à-coups dans l'exécution.

La loi-cadre, sur la construction de logements et les équipements collectifs, du 7 août 1957 (dont l'application a pris bien du retard sur le calendrier prévu!) a consacré d'importantes dispositions à la création d'agglomérations nouvelles et des zones à urbaniser par priorité.

Tout d'abord, des textes réglementaires auront à déterminer, tant sur le plan administratif que financier, comment sera assurée la coordination des programmes et la réalisation des travaux.

Ensuite, la loi-cadre prévoit des facilités particulières de financement pour la construction de logements et d'équipements collectifs dans les quartiers nouveaux d'une agglomération ou d'une région dont le développement est utile à un meilleur aménagement du territoire.

Enfin, elle prévoit que les organismes constructeurs ou entreprises industrielles contribueront à la réalisation des équipements publics nécessaires à leurs constructions ou installations sous la forme de réalisation de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière.

### **La vie du quartier**

Quelles limites imposer raisonnablement au quartier nouveau? On a intérêt à ne pas étendre démesurément le quartier; il semble que le maximum de foyers ne doit pas dépasser deux mille soit huit à dix mille habitants en moyenne, il serait même sage de se limiter à cinq mille habitants. Au-delà de ces chiffres, la gestion risque de devenir trop onéreuse. En outre, une trop grande extension rend les communications plus difficiles entre les différents îlots et le centre et nécessite la création de moyens de transport. Les problèmes, primordiaux, d'assainissement et d'alimentation en eau potable deviennent à leur tour très coûteux. Le quartier doit rester une unité, à l'échelle humaine, dans laquelle les contacts de travail, de loisirs, de voisinage, sont simplifiés.

Dans une récente conférence prononcée à la Ligue de l'enseignement, le D<sup>r</sup> Hazemann, directeur départemental de la Santé de la Seine, dont les travaux font autorité en la matière, définissait ainsi cette nécessité:

«Les hommes sont heureux quand ils peuvent s'épanouir librement par l'intégration dans un foyer où l'espace est suffisant non seulement en qualité, mais aussi en quantité. Les familles, à leur tour, doivent pouvoir s'intégrer dans des unités de voisinage aux dimensions également optimales (et non pas seulement maxima ou minima). Ces unités

de voisinage doivent elles-mêmes se fédérer dans des quartiers eux-mêmes harmonieusement intégrés dans une cité de limites raisonnables; la cité ne saurait être conçue comme une agglomération de poussière d'individus.»

Cette vie du quartier à l'échelle humaine doit être aussi facilitée par la création d'une zone d'activités permettant à ses habitants de travailler à proximité de leur résidence. C'est pourquoi l'enquête préliminaire devra préciser le genre d'occupations offert aux futurs habitants; il est indispensable de prévoir par qui seront habités les grands ensembles; les logements nouveaux sont souvent occupés par des personnes travaillant très loin de leur nouveau domicile.

Le processus logique, dans la création du quartier, devrait être le suivant: création d'une zone d'activités, recherche des personnes susceptibles d'occuper les emplois ainsi créés et attribution des logements. En même temps une publicité serait faite dans les quartiers mal organisés, défectueux, souvent mêlés à des zones d'activités installées dans les plus déplorables conditions d'hygiène, en vue de leur transfert dans les nouveaux quartiers. Sans quoi on aggravera le mal au lieu de le guérir et la collectivité supportera la charge, plus lourde encore, du déficit des transports nécessités par les migrations journalières de centaines de milliers de travailleurs.

### **L'équipement social**

La part de «l'équipement social» est désormais importante. Les journées d'étude sur l'équipement social des nouveaux groupes d'habitation ont classé les besoins d'équipements résidentiels sous trois grandes rubriques:

a) Facilités collectives et résidentielles.

Telles que: garages à vélos, scooters, voitures d'enfants, lavoirs collectifs; coopératives commerciales ou commerce à l'initiative individuelle; chambres de séchage du linge; salle de réception à la disposition des familles pour leurs fêtes privées ou la réunion des habitants; chambres en réserve sans affectation définitive; salle pour les réserves d'achats en commun; cabine téléphonique, boîte aux lettres; antennes communes de télévision; télé-club; place des sports d'adultes (basket, volley, boules, etc.); plein air de jeux pour les enfants avec une petite pièce couverte; petite salle où l'assistante sociale peut recevoir.

b) Service locaux d'action sociale, sanitaire et culturelle.

Le Centre social comprend tout ce qui contribue à une amélioration de la vie collective; il est d'autant plus indispensable que la capacité des logements est réduite. Ce que l'habitant ne peut trouver dans les normes étroites où la réglementation actuelle enferme son logis, il doit le trouver sous la forme d'une organisation collective, sans laquelle on assisterait à un véritable recul dans l'évolution de la vie en société: la cage à habiter n'est tout de même pas une ambition suffisante!

Dans son rapport, M. Desmottes, directeur adjoint de la population au Ministère de la santé publique, a évalué à deux mille quatre cents millions les projets déposés de création de centres sociaux, sur lesquels la Commission

## ISOLATIONS THERMIQUES ET ACOUSTIQUES EN FIBRES DE VERRE



### ÉCONOMIQUE

### DAVANTAGE DE CONFORT

Fibres de verre VETROFLEX — le matériau d'isolation idéal: inorganique — ininflammable — ne moisit pas — ne vieillit pas.

## FIBRES DE VERRE S.A.

Usine à Lucens

Lausanne, 2, chemin des Magnolias  
Tél. (021) 23 78 51

# papiers peints

**W. WIRZ - WIRZ S.A. - LAUSANNE**

Bel-Air Métropole

*Le plus grand choix*

## Béton armé translucide

Planchers toutes surcharges,  
lanterneaux, parois, coupoles,  
voûtes,

*des spécialistes:*

**AUBERT & PITTELOUD**

En Crochy **ECUBLENS** Tél. 24 15 45

**FERBLANTERIE  
COUVERTURE**

**ANDENMATTEN & C<sup>ie</sup>**

**INSTALLATIONS SANITAIRES MODERNES**

Maitrise fédérale eau et gaz

Lausanne

Paleyres 5

Les grands spécialistes du

**TAPIS** unis pour fonds de chambres  
Importation directe

**LINOLÉUM** Plastrofloor  
Devis sans engagement

*A. König & Cie*

**LAUSANNE** Tél. 22 55 41  
Galeries Sainte-Luce (Bas du Petit-Chêne)

d'équipement sanitaire et social, réunie au Commissariat général au plan, à retenu, pour la période de 1958 à 1961, quatre cent cinquante millions de travaux.

Il a rappelé que l'équipement social nouveau représente un centième du coût de la construction (trente-cinq à quarante-cinq millions pour un groupe de mille logements qui représentent un investissement immobilier de 3500 millions).

Sur les 1000 milliards qui ont été investis dans la construction des HLM et des logements économiques et familiaux, entre 1952 et 1957, 10 % ont été affectés à la mise en état d'habitabilité et à la voirie. L'équipement social aurait coûté 10 milliards, ce qui est peu relativement à l'importance du service rendu.

c) Services publics.

Ceux-ci doivent être rassemblés, autant que possible, dans une cité administrative, évitant ainsi la dispersion des démarches.

### Les normes

La vie, au sein des quartiers, s'organise selon des normes que l'expérience permet de définir. Sans entrer dans le détail, qui nécessiterait une longue étude, donnons quelques exemples parmi les plus fréquents. Ces exemples n'ont, bien entendu, qu'une valeur de moyenne.

a) Education nationale.

Enseignement du premier degré: Pour 1000 logements, les spécialistes comptent environ, pour le premier degré, 1,7 élève par logement, soit environ 45 classes (de 35 élèves) réparties en deux groupes scolaires; 1 hectare pour les locaux scolaires, 20 pour l'éducation physique et 700 m<sup>2</sup> pour un gymnase commun.

Enseignement du second degré: Un lycée pour 40 000 habitants, 20 à 25 m<sup>2</sup> par élève.

Terrains de sports: Les normes sont fixées par le Ministère de l'éducation nationale.

Rappelons par exemple:

Basketball: 24 x 13 au minimum, 28 x 13 au maximum.

Football: 90 x 45 au minimum, 120 x 90 au maximum.

b) Equipement sanitaire.

Hôpitaux: 4 ou 5 lits pour 1000 habitants, 5 ha. pour 500 lits.

Centre prénatal: un pour 20 000 habitants.

Centre de consultation infantile: un pour 8000 habitants.

Crèches: 1 m<sup>2</sup> par logement.

c) Espaces verts urbains.

Squares, jardins d'enfants, parcs, terrains de sports: 10 m<sup>2</sup> par habitant.

Parcage: aménagement d'aires de stationnement destinées aux véhicules de livraison et de service et d'emplacements susceptibles d'assurer le stationnement des voitures particulières; doit être, en principe, suffisant pour parquer autant de voitures qu'il y a de logements.

d) Bâtiments administratifs.

Cité administrative: un pour un quartier important.

Sécurité sociale: un centre pour 30 000 habitants, superficie, 800 à 1000 m<sup>2</sup>.

Défense contre incendie: détermination des nouvelles limites des secteurs de centres de secours institués par le service départemental de protection contre l'incendie (décrets des 12 novembre 1938 et 20 mai 1955).

e) Commerces.

15 mètres de développement linéaire de boutiques pour 100 habitants.

f) Etablissements culturels.

Bibliothèques, salles de fêtes et de réunion, théâtres et cinémas, à répartir en tenant compte des meilleures facilités d'accès pour la population.

g) Etablissements culturels.

Le cadre de la paroisse est très variable.

La définition de l'ensemble des normes de quartier a été poussée très loin dans certains pays. Il serait des plus instructif d'en faire une étude comparée.

\*

Une des tâches assignées à la Société centrale pour l'équipement du territoire, dont le principal actionnaire est la Caisse des dépôts, est d'assurer la création de nouvelles zones d'habitation. C'est donc avec les capitaux privés de toute la France qu'une telle œuvre est entreprise.

Nous ne sommes plus très éloignés de la date fatidique de 1964: c'est vers cette époque que de nombreux jeunes gens, nés au lendemain de la Libération, songeront à se marier. Et l'on sait que, malheureusement, le rythme de la construction de nouveaux logements est très inférieur aux besoins actuels, à plus forte raison aux besoins futurs.

C'est à l'échelle du quartier que ces problèmes trouveront le plus aisément leur solution; l'étude en sera d'autant plus facilitée que toutes les normes en seront respectées des différents maîtres d'œuvre appelés à créer un quartier nouveau. Tout doit être conçu, dès l'origine, selon un programme qui ne laisse rien dans l'ombre. Le sociologue et le géographe devront, ici, avoir leur place aux côtés de l'urbaniste et de l'architecte.

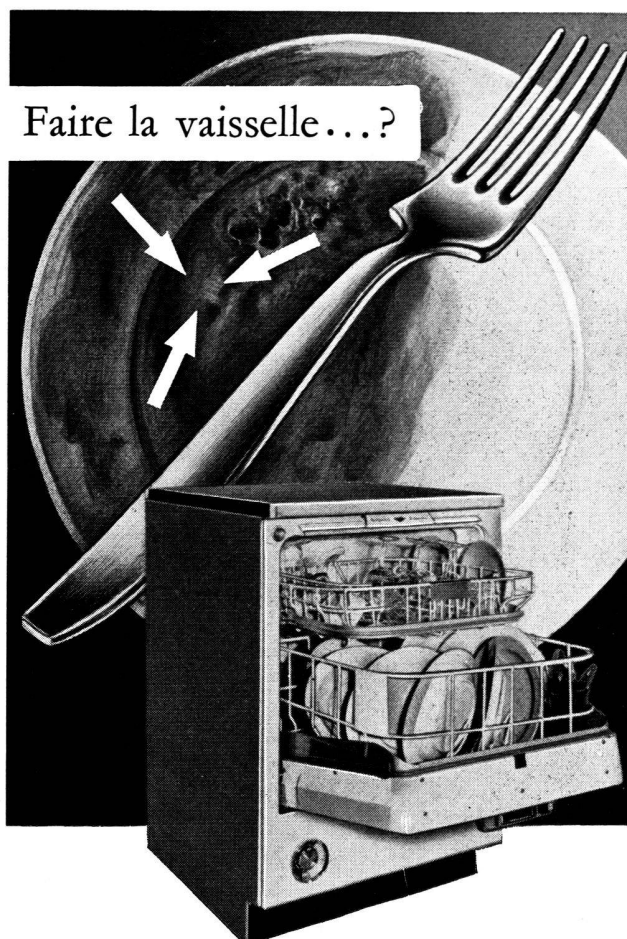
P. Rossillion et A. Bricet («Le Moniteur»).

## L'urbanisme en France depuis 1945

Thème d'une conférence de M. André Prothin

Sous l'égide du Centre d'information et de documentation du bâtiment et sous la présidence de M. Jacques Duvaux, président du Conseil supérieur de l'Ordre des architectes, M. André Prothin, directeur général de l'Aménagement du territoire, vient de donner une conférence sur le thème: «L'urbanisme en France depuis 1945.»

Dès l'abord, l'orateur trace l'historique de l'urbanisme français, qui a su s'affirmer rapidement à l'étranger. Son



La machine à laver la vaisselle automatique HOTPOINT vous libère de cette corvée.

Le nouveau modèle MC-28 avec remplissage par l'avant et amollissement automatique de l'eau par le système «Rinse-dry» empêche la formation des taches de calcaire sur la vaisselle et les verres.

Cette aide de cuisine pratique lave, rince et sèche en 6 temps 24 grosses assiettes, 18 tasses avec soucoupes ou 40 verres, ainsi que les couverts et les plats.

Elle est livrable en 3 modèles: encastrable, libre ou mobile.

Broyeurs de déchets de cuisine

Machines à repasser

Séchoirs à linge

Conditionneurs d'air

Machines à laver la vaisselle

Congélateurs

Réfrigérateurs

Ayez recours à **Hotpoint**

Vous repassez votre linge plus vite et plus facilement avec la machine à repasser HOTPOINT. Elle existe en deux types: petit modèle portable et grand modèle avec substruction mobile. Chaleur réglable pour chaque genre de tissu.

Veuillez examiner notre grand programme de vente et nous demander des prospectus.

Représentation générale et service

**IREMA SA**

Bâle Bäumleingasse 16 tél. (061) 23 52 76