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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 31 (1959)

Heft: 3

Artikel: Le sauvegarde des espaces verts privés

Autor: Leveau, Th.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124846

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: 02.10.2025

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

La sauvegarde des espaces verts privés

par Th. LEVEAU, urbaniste en chef honoraire, paysagiste D. P. L. G.

Dans le cadre de la protection des paysages, la sauvegarde des espaces verts privés pose un problème difficile et inquiétant, car nous assistons à leur régression progressive sans compensation contrôlée.

Politique des espaces verts

Ce problème est lié à la politique générale des espaces verts qui n'est pas estimée à sa juste valeur malgré les efforts soutenus depuis longtemps par des organismes qui œuvrent pour l'intérêt général.

Combien a-t-il été créé d'espaces verts publics dans les villes de France depuis soixante ans? (A part le parc boisé de Parilly, à Lyon, rien à citer d'important.)

Dans cette même période, quel est le bilan des hectares d'espaces verts privés disparus?

Quel est le nombre d'hectares d'espaces verts créés par rapport au nombre de logements nouveaux? Ces créations sont pourtant liées à des critères de surfaces de planchers, de nombre de logements ou de chiffres de millions investis.

Nous posons trois questions, non dans l'idée d'émettre une critique ni dans l'illusion d'y apporter une solution miracle, mais seulement faire le point par quelques constatations.

L'espace vert, nécessité vitale dans l'agglomération

«L'espace libre d'hier», que la notion de couleur fait qualifier aujourd'hui «d'espace vert» – c'est-à-dire espace planté garni de végétation – est encore considéré, sinon comme un luxe, du moins comme un élément subsidiaire d'aspect décoratif, alors que son caractère utilitaire et vital doit prévaloir.

Pour s'en convaincre, permettez-moi d'évoquer les conclusions pratiques faites sur ce sujet par deux professeurs belges à l'issue du Jour mondial de l'urbanisme en 1951.

L'un d'eux, le Dr Lafontaine, estime que les zones vertes représentent une nécessité physiologique de la cité moderne, par la purification et la régénération de l'atmosphère. (L'ozone produit par la végétation, par les conifères en particulier, est le plus sûr indice de salubrité. Il aurait un rôle sur l'organisme comme stimulant de l'acte respiratoire, comme calmant et régulateur du sommeil.)

Ces zones vertes ont aussi une action sur les odeurs, la chaleur, l'ionisation, le bruit, les fumées et le comportement psychique.

Par l'action directe de la fonction végétative des plantes sur certains gaz, les espaces verts plus ou moins étendus jouent un rôle en créant de nombreux appels d'air au centre des quartiers denses. Ces appels d'air ne sont pas uniquement horizontaux mais aussi verticaux. C'est ainsi qu'au-dessus des zones boisées, une colonne d'air plus humide et plus froide, due à la transpiration des feuilles, se forme pour atteindre jusqu'à 1500 mètres de hauteur.

En ce qui concerne le bruit, les zones vertes, grâce à leur matelas d'air, mauvais conducteur du son qu'elles emprisonnent, servent utilement dans la lutte contre le bruit. Il est possible d'isoler des blocs de maisons par des rideaux de verdure qui éloigneront les constructions de la rue et formeront un écran acoustique important en même temps qu'elles amélioreront l'aération et l'ensoleillement.

Voici, d'autre part, ce que dit le professeur William sur l'influence de la végétation contre la pollution atmosphérique: «En comparant la quantité de poussière éliminée de l'atmosphère dans les mêmes conditions de temps, de lieu, de surface de pollution, par une pelouse et une surface nue, on constate que la pelouse retient trois à six fois plus de poussière qu'une vitre et deux fois plus que des appareils spécialement conçus pour les retenir.

» Les arbres sont encore plus efficaces que les pelouses, étant donné la masse de leur feuillage. Ils dressent dans l'air leurs pousses feuillues et réalisent un véritable écran qui développe une surface de l'ordre de 10 à 20 m² pour 1 m² de végétation moyennement dense et de moins de 10 mètres de hauteur.

» C'est surtout sous la forme de rideau que les arbres doivent être utilisés, et pour être efficace, le rideau doit être perpendiculaire à la direction des vents dominants. Il doit être suffisamment élevé et suffisamment épais pour créer un véritable mur de verdure. Enfin, pour éviter la remise en état d'une fraction importante de particules, il ne faut pas planter d'arbre sur une surface nue de terre battue ou de trottoir mais bien sur une pelouse.»

Ces constatations sont suffisamment frappantes et ne manqueront pas d'avoir une influence déterminante sur la répartition et la conception des espaces verts. Elles remettent même en cause certaines dispositions auxquelles nous sommes habitués: la plantation d'alignement dans la voirie urbaine semble dépassée, sauf pour les avenues très larges où elles seraient accompagnées de pelouses ou d'arbustes, suivant le climat.

En 1928, J.-C.-N. Forestier donnait déjà sa préférence à des bouquets d'arbres disposés dans des rues à redents,

ou à la plantation de vastes cours sur les façades postérieures qui deviendront les façades principales comme autrefois.

D'autre part, le grand parc urbain, dont la situation est souvent occasionnelle par suite de l'aménagement de bois existants ou de terrains inaptes à la construction, n'apporte plus les mêmes avantages qu'un réseau de larges écrans, délimitant les différents quartiers et traités eux-mêmes en parcs de détente.

Ces deux points de vue militent en faveur du maintien des espaces verts privés qui remplissent le même rôle au point de vue de l'équilibre biologique que les espaces verts publics.

Comment se présentent les espaces verts privés

Par opposition aux espaces verts publics, ouverts à tous – parcs urbains, jardins publics de quartier – les espaces verts privés ne sont accessibles qu'à un nombre restreint d'usagers. Leur importance est extrêmement variable – elle va du petit jardin privé de quelques centaines de mètres carrés au parc pouvant atteindre un grand nombre d'hectares.

Ils diffèrent d'aspect et de caractère; les premiers, ayant une fonction sociale précise, seront conçus pour recevoir des foules, les circulations, les dégagements des pelouses, les volumes des plantations auront une échelle qui accuse le caractère collectif public.

Par contre, les espaces verts privés, urbains ou suburbains, propriétés héritées ou mutées des parcs ou jardins d'agrément, présentent généralement un aspect décoratif, des effets variés, une échelle plus humaine. Ils ont quelquefois un caractère précieux, intime ou de fantaisie. Ils révèlent, selon leur époque de création, une technique soignée, ainsi qu'un choix de plantations de qualité.

En tenant compte de leur structure, de leur répartition et de leur utilisation éventuelle, selon qu'ils seront urbains, suburbains ou ruraux, on pourrait les classer ainsi:

a) les espaces verts privés urbains variant entre un are et un hectare, nettement séparés les uns des autres. Jardins d'une ancienne demeure, maintenant à l'intérieur d'îlots, leur zone de rayonnement est aussi bienfaisante pour les riverains que pour les propriétaires ou occupants. Ils servent, non pas de poumon, mais de rein de verdure pour le voisinage.

b) les espaces verts privés urbains, supérieurs à un hectare, proches les uns des autres. Tout en restant privés, ils offrent – si l'on aménage l'espace qui les sépare en jardin public – la possibilité de devenir un élément pleinement efficace pour le secteur des constructions opposé aux vents dominants.

c) Les espaces verts privés urbains, plus ou moins grands, mais réunis, forment une coulée de verdure avec une densité variable de plantations ou, par étalement, une réserve comparable à un véritable parc – c'est le cas des propriétés situées au sud-est du Parc Borbieux, à Roubaix, qui, à elles seules, représentent une surface d'environ 80 hectares. On tremble à la pensée que le morcellement d'une seule d'entre elles porterait préjudice à tout l'ensemble.

D'autre part, beaucoup de ces propriétés juxtaposées sont séparées par de hauts murs de clôture; leur disparition – en assurant leur liaison – ou encore une percée vers la voie publique révèle aussitôt un spectacle plus intéressant; on crée une participation directe avec les bâtiments voisins. S'ajoutent à cette catégorie les jardins d'agrément, les vergers et potagers des cités-jardins et des lotissements (composés de maisons individuelles), ainsi que les jardins d'environnement des groupes résidentiels d'habitations collectives.

d) Les espaces verts privés suburbains.

Il s'agit, en général, de grandes propriétés ayant quelquefois un passé, ou d'ensembles boisés appartenant à des particuliers ou des collectivités. Ils constituent de précieuses réserves qu'il faut aussi sauvegarder.

e) Les espaces libres privés de caractère rural dont l'intégration, peu onéreuse, aux limites de l'agglomération contribue à assurer une transition harmonieuse avec la nature.

Il va sans dire, après cette classification, que ces espaces plantés privés vont offrir une grande diversité d'une agglomération à l'autre. Il est souhaitable d'en dresser chaque fois le bilan, au moins pour les grandes villes, afin de connaître la valeur exacte de ce patrimoine vert privé.

L'appréciation du paysagiste sur la valeur des plantations (l'âge des arbres et des arbustes, les qualités et les défauts éventuels de l'ensemble vert existant), échappant à la compétence de l'enquêteur, permettrait à l'urbaniste de proposer une réglementation éclairée.

Or, ce travail n'a jamais été fait jusqu'à maintenant, sauf pour ceux des espaces verts qui sont classés ou qui ont fait l'objet d'expertises à la suite de dommages de guerre. Le suggérer serait la première phase de leur sauvegarde.

Point de vue juridique

Les espaces verts publics appartenant à l'Etat, au département, à la commune sont pris en charge par la collectivité, leur entretien assuré par des services spécialisés. Leur pérennité est sans problème.

Il n'en est pas de même des espaces verts privés rentrant dans les catégories énumérées (sauf les jardins utilitaires) pour lesquels l'impôt foncier – et, pour certains, les taxes annexes – auquel vient s'ajouter le coût de l'entretien, représentent actuellement des frais considérables pour les propriétaires ou les occupants. Aussi sont-ils plus ou moins bien entretenus et, dans ce cas, périclitent rapidement.

Bien que beaucoup de ces propriétés, aussi bien à Paris qu'en province, aient disparu, nous assistons encore aujourd'hui à la transformation d'un trop grand nombre de celles qui restent.

En effet, les collectivités, les organismes de construction, les sociétés immobilières recherchent tous les terrains en vue de pallier la crise du logement, et les espaces verts privés urbains ou suburbains sont particulièrement visés.

Le plus grand nombre de logements à localiser, allant de pair avec la rentabilité de l'opération, le vide d'environ 20 mètres de largeur multiplié par le développement des

immeubles, auquel s'ajoutent les annexes, les garages et aires de stationnement, les dégagements nécessités par les terrains de jeux, même lorsque le plan masse est adapté aux plantations, font que le parc devient méconnaissable.

Les espaces verts privés urbains et suburbains apportant la même contribution pour l'équilibre biologique de la cité que les autres espaces verts (pour une densité égale de plantations) doivent être maintenus dans leur intégrité, d'autant plus que la proportion de zones vertes publiques est nettement insuffisante dans toutes les villes françaises (et suisses! Réd.) de plus de 50 000 habitants.

En conséquence, cette sauvegarde pourrait porter sur les points suivants:

1. Obtenir le dégrèvement fiscal des espaces verts privés pour les propriétaires ou les occupants qui accepteraient de les entretenir et de les maintenir définitivement.
2. Etude approfondie du système des espaces verts publics et privés dans les plans régionaux et communaux.

Celui-ci étant considéré comme un élément fondamental du zonage, dans la remodélation de la cité, dans la juxtaposition de quartiers d'extension et plus encore dans la création éventuelle des villes satellites nouvelles.

Ces projets détaillés et chiffrés ayant une incidence sur toutes les réalisations devraient être arrêtés simultanément à tout programme de quelque importance.

Ces travaux pourraient faire l'objet de missions complémentaires confiées soit à des paysagistes, soit à des services spécialement organisés à cet effet.

Dans le détail, l'espace vert ne doit plus être le remplissage de la dernière heure. Il faut l'inclure dans la conception initiale des projets en même temps que l'architecture et que la voirie. Etudier conjointement le parti architectural et le parti espace vert. C'est faire œuvre d'économie que de procéder à la préparation du terrain qui intervient à 80% de jardinage et d'environ 20% de travaux extérieurs.

Il est d'autant plus souhaitable de planter avant de bâtir, qu'il faut 20 ans pour obtenir un aspect satisfaisant d'une plantation de hautes tiges, tandis qu'en quelques années on élève des ensembles impressionnants de bâtiments.

Il faut humaniser la sévérité de l'architecture par la présence abondante des végétaux.

La prise de possession des espaces verts suburbains privés susceptibles d'être utilisés pour la construction ne pourrait avoir lieu sans qu'en contrepartie, le double de cette surface exclusivement réservée à la création d'un autre espace vert soit en cours de réalisation sur un terrain nu dans le voisinage immédiat de l'opération.

Il faut faire intervenir le paysagiste dans la création des lotissements de qualité aménagés dans des réserves boisées, afin que le parcellaire et l'implantation des bâtiments tiennent compte des reliefs du sol, de la dentelure des éclaircies des plantations, de l'éclairage des versants, etc.

Les avis d'un jeune paysagiste dans l'extension du lotissement du Touquet Paris-Plage ont été concluants.

C'est aussi sauvegarder les espaces verts privés sur le littoral que de traiter ceux qui devront encore se réaliser dans les meilleures conditions de goût en composant avec le paysage.

Ces spécialistes ont également à donner leurs conseils dans l'ordonnance des jardins d'utilité, dans les dispositions spéciales et la réglementation des jardins ouvriers.

Enfin, ils conseilleront la mise en valeur du paysage qui, sans porter préjudice à l'exploitation rurale, par la plantation des routes, des autoroutes, l'aménagement des pistes et celui des cours d'eau, des terrains de chasse, la création d'éléments attractifs: auberges, lacs, etc., peut, sans grosse dépense, donner des parcs de détente naturels.

(«Journée du Bâtiment»)

Confédération

Réserve de travail

Le délégué du Conseil fédéral aux possibilités de travail et à la défense économique a publié les résultats d'une enquête faite en 1958. Il révèle que, pour les cinq prochaines années, les programmes des pouvoirs publics, dans les secteurs du bâtiment et du génie civil, totalisent 13,1 milliards de francs. Ce chiffre dépasse de 3 milliards le total enregistré en 1955, lors de la précédente enquête. Les projets réalisables à bref délai (projets prêts à être exécutés dont le financement est assuré et projets techniquement au point dont le financement n'est pas encore assuré) montent à 5,46 milliards. Pour apprécier l'ampleur de ce programme, il convient de rappeler qu'en 1957, les constructions exécutées par les pouvoirs publics et les particuliers ont représenté 4,59 milliards.

A part les travaux de construction, il existe des programmes multiannuels de commandes à passer à d'autres secteurs économiques. Le total s'élève à 3,2 milliards (2,3 milliards en 1955). Ces chiffres ne comprennent pas les commandes relatives à la défense nationale. En revanche, ils englobent: 750 millions pour l'acquisition de matériel roulant par les CFF, 500 millions pour l'achat de machines par les pouvoirs publics, 1,1 milliard pour les appareils et installations prévues au programme des PTT, des CFF et des entreprises électriques.

Cette importante réserve de possibilités de travail constitue un des moyens de relancer l'économie en cas de dépression. Elle garantit une sécurité plus grande que l'assu-

(Suite page 23.)