

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

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

**Band:** 35 (1963)

**Heft:** 4

**Artikel:** La maison individuelle est-elle conciliable avec l'urbanisme?

**Autor:** Vouga, J.-P.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-125440>

### **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:** 27.04.2026

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

## La maison individuelle est-elle conciliable avec l'urbanisme ?

par J. P. Vouga, architecte de l'Etat, Lausanne

23

«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.»

Pierre Sudreau,  
ancien ministre de la Construction,  
et de l'Urbanisme

La maison individuelle, la «villa» n'a pas – il faut l'avouer – la faveur des urbanistes. Ils ne peuvent pourtant la proscrire, car il se trouve qu'elle rencontre, en revanche, la faveur du public et, ce qui est souvent déterminant, celle des autorités communales à qui ce mode de construction convient pour des raisons fiscales qu'il n'est pas nécessaire de commenter bien longuement.

Il y a donc un antagonisme bien caractérisé entre les vœux de ceux qui ont pour tâche d'organiser au mieux l'espace bâti et ceux qui l'utilisent. Les premiers, soucieux de créer de beaux volumes encadrant de larges places vertes, donnent leur préférence aux édifices d'une certaine importance qui deviennent invariablement des habitations collectives. Les autres, préoccupés de leurs seuls intérêts, cherchent la formule qui les rendra aussi indépendants que possible les uns des autres et ils croient la trouver dans la résidence individuelle dont le type classique est, chez nous, le lotissement et sa floraison de villas.

Ensembles résidentiels ou lotissements, telle semble être l'alternative. N'y a-t-il vraiment aucune conciliation ?

A ne considérer que nos régions, le doute n'est pas permis. L'antagonisme est définitif. Le mauvais goût des candidats au «home idéal» a enterré les derniers espoirs. Les villas des Pierrettes à Saint-Sulpice, celles de Penthaz, les lotissements de Pully-Nord où les chalets Winckler voisinent avec des ersatz de mas provençaux quand on n'a pas cherché à combiner, ces genres (je n'ose parler de styles) sont l'expression du manque total de respect pour les autres qui caractérise notre classe moyenne.

La peur de rappeler tant soit peu la maison du voisin incite chaque constructeur à chercher ce qu'il croit être sa personnalité. Comme, d'autre part, les prix élevés de la terre et de la construction font toujours rechercher la solution économique dictée par la modicité des moyens, on construit sur des terrains d'une contenance ridicule: 600 m<sup>2</sup> quand on a de la chance, 1000 m<sup>2</sup> quand des règlements «draconiens» l'imposent.

Et ce régime «d'accession à la propriété» donne finalement ces quartiers de villas disparates, aux rues mal tracées, aux jardinets étriés où plonge la vue de tous les voisins, sans un espace libre où les gosses puissent jouer, on n'en finirait pas de détailler les erreurs qui prolifèrent ici.

Commençons par le lotissement:

Il a été décidé un beau jour, pour «mettre en valeur» une propriété. Le géomètre a été chargé de la diviser en parcelles toutes à peu près égales pourvues chacune d'une dévotion. Il s'agit d'une opération en quelque sorte «comptable» où la solution consiste évidemment à trouver le plus grand nombre de parcelles et le plus petit développement de chemins. On finit toujours par y parvenir. L'architecture n'intervient en aucune manière car, à vouloir mettre de l'ordre dans les parcelles, on en perdrait sûrement deux ou trois, quand on ne risque pas de créer un chemin supplémentaire!

Sur ces bases douteuses, on met en vente. Dans le meilleur des cas, on a promulgué un «règlement» que les constructeurs doivent respecter. On a imposé «des toits à deux pans». Et c'est là qu'entre en scène l'architecture au plus mauvais sens du terme. Chacun s'ingénie à inter-

prêter ce règlement, à y apporter sa fantaisie, à exploiter les cas limite. Or, l'harmonie est faite de lignes et de détails d'une subtilité rare, qu'il suffit de changer tant soit peu pour rompre l'équilibre.

Une toiture de 35% n'est pas de la même famille que celle de 40%. Un avant-toit de 40 cm. crée une tout autre silhouette qu'un autre de 80 cm. Il n'est pas jusqu'au profil des avant-toits qui n'influe sur l'aspect, créant des lignes totalement différentes suivant que les pièces de charpente sont apparentes ou non, suivant que le bord en est souligné par une large planche (larmier ou virevent) ou au contraire rendu discret par le chéneau ou par la saillie des tuiles. Il s'agit là de détails de métier, mais leur unité a précisément fait la beauté des ensembles que nous apprécions. Regardez un de nos beaux villages. Vous y verrez un respect constant de ces règles simples. Considérez un quartier de villas: c'est au contraire leur négation. D'ailleurs la règle qui fut le plus gravement enfreinte est celle de l'orientation des pignons. Tous les villages de coteaux ont leurs faites parallèles aux courbes de niveaux, aux rives des lacs. De temps en temps une exception marque un accent. Les toits n'ont de grandes saillies que le long des chéneaux. Or, je ne sais pas un seul quartier neuf où ces deux principes n'aient été bafoués: on a introduit partout le pignon face à la pente et les grandes saillies qui ne sont rien d'autre que le chalet de montagne caricaturé. Comme les pignons ont toutes les pentes possibles, y compris le stupide pan rabattu, on voit mal comment pourrait naître une quelconque harmonie.

Quand vient la couleur, comme s'il s'agissait d'une robe, la façade, indiscreète, se pare des tons les plus agressifs, y compris le blanc qui devrait être réservé à un très petit nombre d'édifices à mettre spécialement en évidence.

Et les plantations parachèvent le tout: prétentieuses, trop proches des maisons, trop variées surtout pour l'exiguïté du terrain, souvent très pauvres car, pour ménager la vue, il faudrait planter chez les voisins!

Il existe bien sûr des exceptions, des résidences conçues avec goût, dans des terrains vastes et arborisés. Cela n'enlève rien à mes critiques car ce qui nous menace c'est la prolifération de plus en plus inquiétante des mauvais exemples.

Depuis peu, d'ailleurs, des architectes égarés sèment ici et là des œuvres où leur talent s'est déployé d'une façon malheureusement toute scolaire. Elles remplissent brillamment les pages des revues parce qu'on a su les photographier sans y voir les maisons d'à côté. De tels projets plongent dans la perplexité les autorités et les commissions d'urbanisme chargées de les autoriser car même incontestablement meilleurs que les constructions voisines, il n'en apporteront pas moins la rupture dans un ensemble qui, tout boiteux et discutable qu'il soit, court le risque d'être plus mal arrangé encore.

La meilleure attitude est celle du respect de la tenue des voisins, car il en est des maisons comme d'une société: la variété du carnaval n'a de charme que pour un jour ou deux... le reste de l'année, le costume de bain détonne au milieu de la tenue de ville tout comme l'habit de ville parmi les smokings.

Mais, revenons à notre problème.

Cette condamnation dans les nuances de l'habitation individuelle n'est qu'une guerre perdue: l'aspiration à la pro-

priété est une loi naturelle contre laquelle toute opposition est vaine.

Aussi la réponse de l'urbaniste est-elle sans ambages: il n'y a aucune raison que l'habitation individuelle continue à proliférer sans plan d'ensemble sur la base du lotissement et au gré des fantaisies architecturales. Il est facile de concevoir les ensembles de résidences familiales aussi judicieusement organisés que les ensembles résidentiels collectifs.

C'est le moment en effet de voir, ailleurs que dans nos régions, comment ce problème est abordé.

Certes, les partisans de la villa vont marquer un point en nous laissant évoquer les longs alignements monotones de villas en rangées identiques et identiquement disposées. Certes, quelques quartiers de Suisse allemande distillent le même ennui que les faubourgs sans limite des villes anglaises. Sous cette forme, il faut bien le dire, l'habitation individuelle n'a guère plus de justification aux yeux des urbanistes que le tohu-bohu du lotissement. Il est significatif d'ailleurs de constater que les peuples méditerranéens l'ont toujours repoussée. Seuls les Britanniques, les peuples germaniques, y compris les Flamands du nord de la France consentent à ces logis uniformes et s'y plaisent.

Mais les temps ont changé! Urbanistes et architectes se sont penchés avec les sociologues sur ces problèmes et les dernières réalisations en ce domaine n'ont strictement plus rien à voir avec les formes rudimentaires de l'habitation en rangée.

Ils n'ont pas cherché leur inspiration dans les faubourgs de Londres ou de Lille, mais bien dans les ensembles irréprochables comme sont par exemple les villages grecs ou espagnols, ceux du sud de l'Italie ou même nos propres villages. On trouve en effet dans ces ensembles, purement méditerranéens ceux-là, d'une part la diversité des volumes et des situations, de grandes maisons alternant avec de plus petites, l'imprévu régnant souvent en maître, et d'autres part l'unité totale de l'inspiration architecturale.

Une règle toutefois prédomine, celle d'une contiguïté partielle. C'est par groupe de deux à trois, parfois de cinq, que les maisons sont disposées; en bandes souvent, plus fréquemment décalées; lorsque la pente du terrain le permet, le décalage se fait en hauteur ou même en cascade.

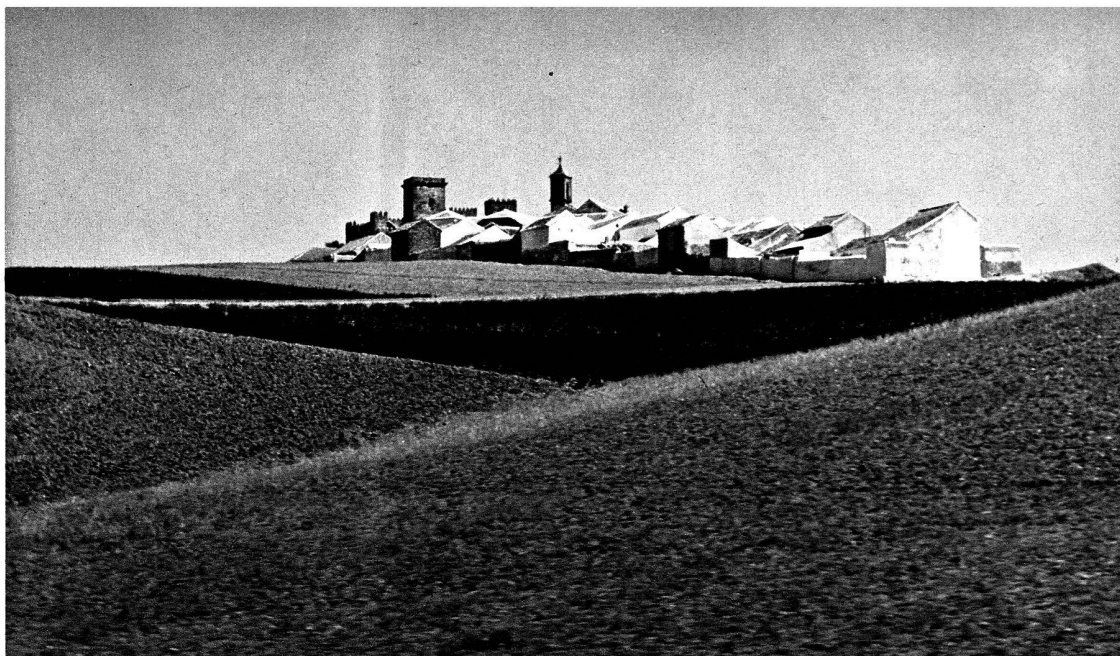
Voyez Santorin ou Ibiza: on pourrait croire que la beauté naît seulement du contraste de ces cubes clairs avec le décor roux; elle découle tout autant de l'harmonie du groupement.

Voyez Saint-Saphorin ou Grandvaux: les vieux toits ont certes leur charme, mais bien davantage les façades contiguës, disposées sans rigueur avec des retraits et des saillies, qui donnent à l'ensemble du caractère sans que souvent aucune maison n'ait de charme particulier.

C'est à ces exemples que se rattachent les ensembles réalisés aujourd'hui ici et là dans l'intention bien arrêtée de favoriser l'habitation individuelle, tout en respectant l'unité architecturale.

Quelques-uns sont modestes dans leurs intentions et se contentent d'une stricte unité du détail architectural sur la base, toutefois, d'un groupement des volumes étudié dans un plan d'ensemble, respectant des espaces libres.

L'imprévu semble  
régner en maître mais  
l'unité de l'inspiration  
architecturale  
est totale...  
Village d'Andalousie.



La beauté naît ici  
de la seule harmonie  
du groupement...  
Skyros, Grèce.



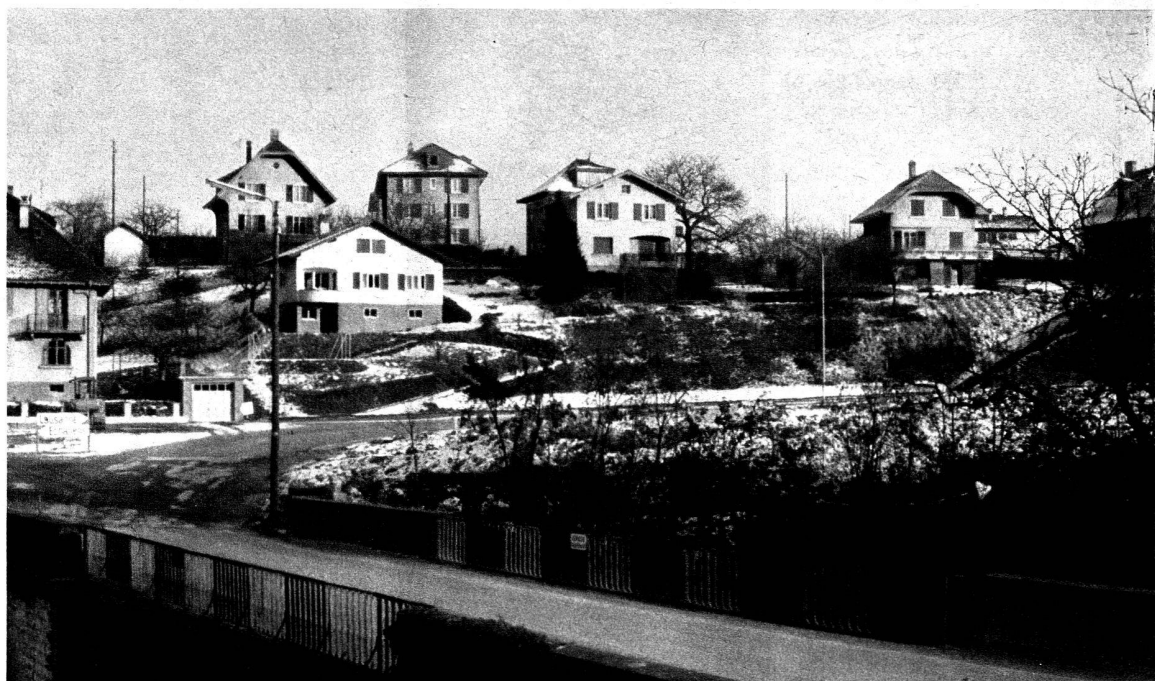
L'ensemble a  
du caractère, même si  
aucune maison  
n'a de charme  
particulier... (Rieux).  
Photo Swissair.



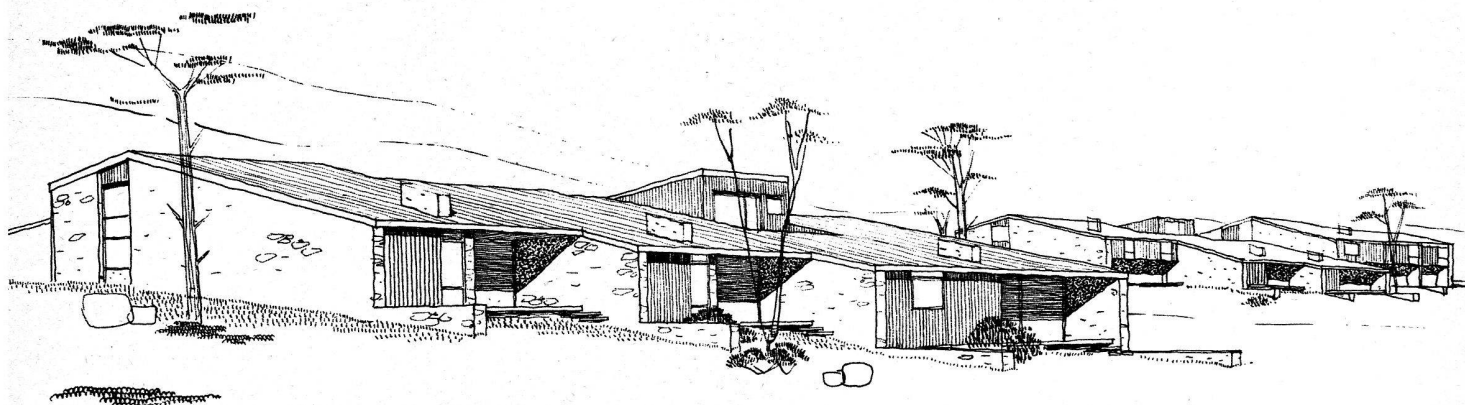
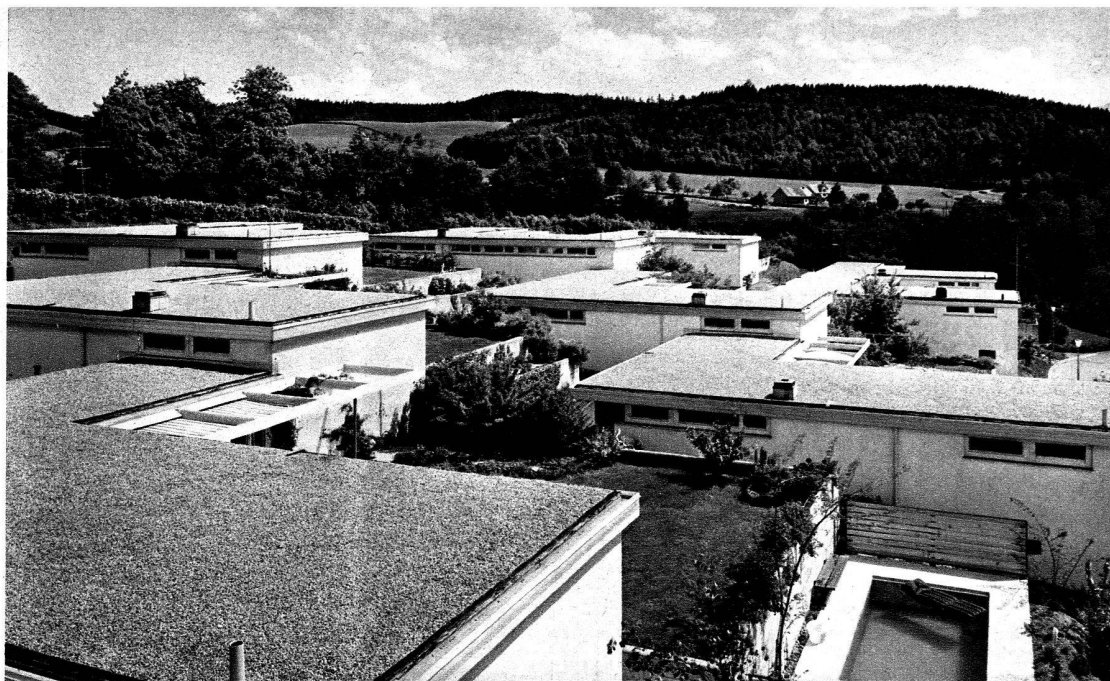


Ces quartiers  
disparates, aux rues  
mal tracées,  
aux jardinets étriqués...  
(Pully-La Rosiaz)  
Photo Swissair.

La peur de rappeler,  
si peu que ce soit,  
la maison du voisin  
incite  
chaque propriétaire,  
chaque architecte  
à affirmer ce qu'il croit  
être sa personnalité...  
(Penthalaz)



On a cherché  
l'inspiration dans les  
exemples  
irréprochables que  
sont les villages grecs...  
Cité Biserhof, Saint-Gall.  
Danzeisen et Voser.

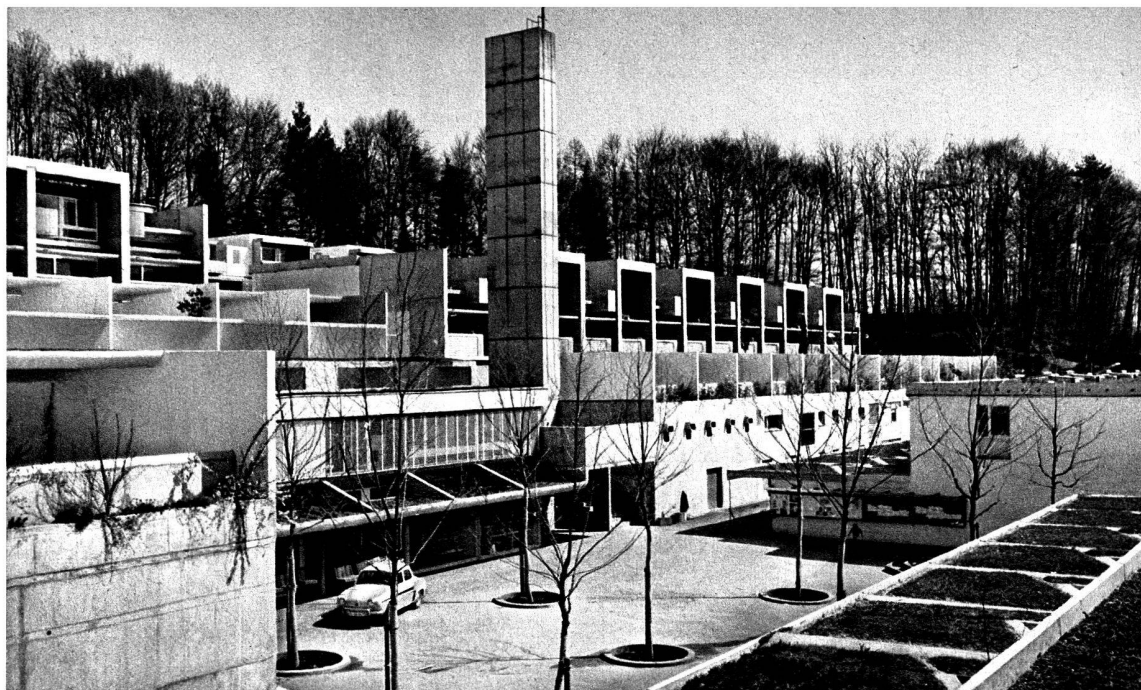


Des réalisations combinées en boules; des façades contiguës disposées sans rigueur avec des retraits et des saillies...  
D. Aubry, M. Lévy, F. Schlupp, H. Schaffner, B. Vouga.

Le but n'est-il pas  
de favoriser l'habitation  
individuelle  
tout en respectant  
l'unité architecturale...  
Cité Neubühl,  
Zurich 1930  
Haefeli, Moser, Steiger;  
E. et A. Roth;  
Artaria et Schmidt,  
architectes.



Chacun dispose ici de son jardin clos, à l'abri des regards indiscrets, de sa terrasse d'où la vue déborde largement par-dessus le voisin...  
Photos Albert Winkler.



**Cité Halen, Berne**  
**Architectes: Atelier 5**



Il suffit d'imaginer par exemple que les constructions, au lieu d'être plantées au beau milieu de parcelles carrées, soient groupées dans la périphérie, laissant libre un vaste parc central ou, au contraire, rassemblées côte à côte tout au haut de parcelles allongées, disposant alors d'un dégagement important.

Les réalisations plus intéressantes sont celles qui ont prévu des rangées de quatre à cinq maisons, disposées par exemple en dedans, sur les trois côtés d'un espace vert, tous les accès se faisant par un chemin de ceinture; ou encore, si la pente du terrain s'y prête, combinées en une série de bandes parallèles, d'inégale longueur, chacune prenant vue par dessus la précédente.

Enfin, des projets plus poussés ont été réalisés notamment à Berne (Cité Halen), et à Saint-Gall où les maisons sont en quelque sorte imbriquées les unes dans les autres, à la manière exacte des villages des îles grecques; chacun dispose de son jardin clos, à l'abri des regards indiscrets, de sa terrasse d'où la vue déborde largement par dessus le voisin et le plan permet de varier à l'infini la disposition des maisons s'étendant sur deux ou trois niveaux. Un tel projet est d'ailleurs à l'étude dans les hauteurs de Grandvaux et le temps n'est peut-être plus lointain où cette nouvelle forme d'habitation aura conquis notre public.

Il faut bien, avant de conclure, préciser deux choses: ces formules nouvelles conduisent à une certaine forme de contiguïté, elles excluent d'autre part la contribution personnelle d'autres architectes que les auteurs du projet d'ensemble.

Que penser de la contiguïté? Elle suppose un minimum de condescendance pour les voisins et un minimum de tolérance pour le bruit qu'ils font. Croit-on d'ailleurs que, dans des lotissements de 800 m<sup>2</sup>, chacun soit chez lui? Bien au contraire! Il n'est pas un endroit à l'abri des regards des voisins alors qu'en contiguïté, l'isolement est facile. Bien plus, des expériences comme la Cité Halen ont montré qu'en réalisant un isolement parfait, on avait pu limiter l'occupation du sol par une famille à 300 m<sup>2</sup> seulement! La place gagnée est tout naturellement mise à profit pour de vastes terrains de délassément et de jeux pour les enfants enfin à leur aise.

Quant à l'unité de conception, elle est, évidemment la plus grosse difficulté, puisqu'elle exclut pratiquement l'initiative individuelle. Il faut désormais que les candidats à la propriété se groupent pour prendre ensemble leur réalisation collective en main ou qu'un groupe immobilier opère comme pour une série d'habitations collectives et procède ensuite à la mise en vente des habitations. Personne ne sous-estime ces difficultés.

Qu'il me soit permis de dire bien clairement que les horreurs du lotissement me paraissent justifier sans le moindre doute la mise en œuvre des efforts que demandent les réalisations d'ensemble.

C'est ce qu'ont remarquablement compris les urbanistes français qui ont inspiré une récente circulaire du ministre de la Construction et de l'Urbanisme dont nous avons relevé en exergue un passage et à laquelle nous emprunterons notre conclusion:

«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.

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.»

**Erratum.** — A la page 27 de nos illustrations, prière de lire, dans la légende du milieu: Des réalisations combinées en *bandes* et non en *boules*.