

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	43 (1970)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Analyse des sites et aspects pratiques de leur protection
<b>Autor:</b>	[s.n.]
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-126849">https://doi.org/10.5169/seals-126849</a>

### 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:** 04.02.2026

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

COMMISSION INTERCOMMUNALE D'URBANISME  
PLAN DIRECTEUR DE LA RÉGION LAUSANNOISE

---

## **Analyse des sites et aspects pratiques de leur protection**

## Avant-propos

24

La protection des sites est à l'ordre du jour. Cela ne date pas d'hier. Pourtant, lorsque le moment vient, comme c'est précisément le cas aujourd'hui, de procéder à une action d'envergure, à l'échelle, non plus d'un bosquet ou de quelques maisons mais d'une région entière, on s'aperçoit, non sans surprise, que personne encore n'a fait le tour du problème et qu'il y a de sérieuses lacunes à combler.

Les pages qui suivent sont une contribution importante à la création d'une doctrine et d'une méthode en cette matière.

Comme nous allons le voir, elles sont précieuses à plus d'un titre:

Chargés en effet de proposer aux autorités un plan directeur de la région lausannoise, les auteurs ont senti le besoin de faire précéder tout inventaire d'une analyse fouillée des sites, de leur originalité, de leur hiérarchie, mais aussi de leur vulnérabilité, des dangers qui les menacent et des remèdes à appliquer pour y conserver le nécessaire accord entre l'homme et son milieu. Ils l'ont fait sur le mode didactique. Il serait peu indiqué de le leur reprocher, car ces pages, bien que s'adressant avant tout aux responsables des destinées de la région lausannoise, ouvriront certainement les yeux à de nombreux lecteurs.

En second lieu, elles coïncident avec l'entrée en vigueur de la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites, instrument législatif tout nouveau, particulièrement prometteur mais dont l'application n'est encore qu'ébauchée. L'inventaire qu'elles présentent figurait certes à l'état d'ébauche dans les cartons des services intéressés, mais l'analyse lucide qui en est faite ici sera d'un puissant secours pour créer l'unité de vues nécessaire à une action politique.

Enfin, l'étude que voici est encourageante par les conclusions pratiques qu'on peut lire entre les lignes: la protection des sites conçue en temps opportun, appliquée comme un des éléments de la politique d'aménagement du territoire, n'est en effet que très exceptionnellement de nature à entraîner de lourdes charges; dans la plupart des cas, elle peut se faire sans dépenses excessives pour la collectivité, par des restrictions n'ayant pas le caractère d'expropriations matérielles: diminution de hauteur, création d'échappées entre les constructions, préservation rigoureuse par les plans d'extension des aires boisées et des surfaces impropre à la construction, parmi lesquelles les orées des forêts, ou encore maintien

du caractère de l'architecture existante, de ses matériaux, de ses couleurs, obligation de plantations.

Si de telles règles, ne donnant normalement lieu à aucune indemnité, sont appliquées avec détermination, constance et en toutes circonstances par les communes, le respect des sites est plus qu'à moitié assuré puisque les seules interdictions qui justifient le paiement d'indemnités sont celles qui frappent d'une interdiction totale des aires dûment reconnues comme étant aptes à la construction.

Sachons donc gré à Urbaplan de nous avoir donné ici, sous une forme aisément accessible, une sorte de guide pratique des études à conduire et des mesures à prendre. Souhaitons que ce travail conduise à la sauvegarde de ce délicat équilibre entre la nature et l'œuvre de l'homme que l'on nomme communément «site» lorsqu'il s'exprime de façon harmonieuse et lorsque son caractère concourt à l'accord entre l'homme et son environnement, si menacé de nos jours.

J.-P. Vouga.

## Nécessité de protéger le paysage et d'organiser le développement spatial

25

Si, d'une manière générale, on peut dire que les caractéristiques principales d'un paysage sont données par des éléments naturels comme la topographie et le climat, l'intervention de l'homme dans le paysage reste néanmoins importante par les activités qu'il y développe. Ces activités peuvent transformer le climat même. L'homme façonne le paysage par les différents types de culture: forêts, vignes, prairies et champs. L'absence ou la présence de forêts et vignes, par exemple, change considérablement le paysage. Dans ce paysage «naturel», l'homme inscrit un grand nombre d'activités s'exprimant par des éléments «artificiels» comme bâtiments, routes, ouvrages d'art, etc. C'est l'ensemble de ces éléments naturels et artificiels qui constitue le paysage et l'environnement. Du paysage naturel, on passe au paysage essentiellement artificiel, formé par une concentration de constructions prenant possession entièrement de l'espace: c'est le paysage urbain.

Le paysage pris dans ce sens large est le résultat de l'activité de la société dans l'espace. *Il appartient et s'impose à tout le monde.* C'est un bien (ou un mal) commun, comme le soleil et l'eau. Or, ce bien commun est aujourd'hui soumis à une très forte pression qui a pour effet de déteriorer d'une manière inquiétante. Nous savons ce que signifie la détérioration des eaux, appelée pollution, car si l'eau devient impropre à la consommation, à la baignade et repoussante même par son aspect, nous réalisons facilement la perte subie. *Mais nous assistons aujourd'hui à une autre pollution, celle du paysage et de l'environnement en général.* Ce phénomène se fait d'une façon insidieuse, difficilement perceptible; il est pourtant lourd de conséquences. S'il est déjà difficile de remédier à la pollution des eaux, il sera encore plus difficile de restituer un paysage et un environnement abîmés, car comment sera-t-il possible de libérer des terrains déjà construits, de déplacer des routes et des ouvrages d'art, de restituer des ensembles de constructions historiques démolis, de supprimer des étages en trop, etc.?

Cette forte pression sur le paysage a plusieurs causes principales dont les effets se conjuguent dans un même sens:

- la technique moderne (transports, énergie, eau, etc.) permet de disperser les constructions et de les implanter avec une grande facilité;
- la multiplicité des activités modernes et le développement de la technique de construction produisent un ensemble hétéroclite de types de bâtiments;

- les mécanismes du marché des terrains à bâtir font la loi avant toute autre considération.

Le peu que nous avons dit plus haut sur le problème du paysage peut facilement faire comprendre qu'il s'agit d'une question intéressant la communauté entière et ne pouvant être résolue que par elle. *C'est donc aux autorités qu'échoit la responsabilité principale d'empêcher la détérioration du paysage et de l'environnement et ce sont les autorités qui disposent des moyens légaux et financiers pour créer le cadre d'un développement harmonieux.* En effet, ce sont avant tout les autorités communales qui décident de l'utilisation de l'espace, par les plans des zones, plans de quartier, règlements, et qui ont la possibilité de protéger le paysage par une politique active et prévoyante d'achats de terrains et d'implantation d'équipements collectifs.

Pour protéger le paysage et créer un environnement agréable et stimulant, il s'agira ainsi:

- d'interdire ou de restreindre les possibilités de construire soit pour rendre accessible au public, soit pour dégager les zones les plus attrayantes du paysage: points de vue, échappées, crêtes, panoramas, silhouettes, ensembles anciens ou modernes, bâtiments et endroits historiques, lisières de forêts, rives, promenades, etc.; ce sont là des *mesures restrictives*;
- de rechercher des *mesures positives* pour permettre un développement en accord avec les caractéristiques du paysage d'une part et des parties construites ou à construire d'autre part. *C'est dire qu'il faut avoir un concept spatial et d'organisation du paysage et de l'espace;*
- de dépasser le cadre des limites communales pour considérer les unités naturelles du paysage et de dégager les relations entre ces unités, ainsi que leur enchaînement dans le temps par l'expérience du mouvement. *Le mouvement à travers le paysage prend une importance accrue, car il se fait, à notre époque, d'une façon fondamentalement différente qu'à celle des diligences.*

# Analyse des sites et aspects pratiques de leur protection

26

## Introduction

Si la conscience de la nécessité de protéger les sites (dans le sens esthétique du terme) est répandue, en revanche, l'analyse des sites et les mesures de protection possibles restent peu ou pas connues.

Le présent rapport se propose de transmettre quelques expériences à ce sujet, en montrant qu'il s'agit de problèmes concrets et que ces problèmes sont le plus souvent présents dans les décisions que prennent les autorités relativement à l'aménagement du territoire (permis de construire, plan des zones, aménagement du réseau routier, etc.). Pour illustrer l'analyse, nous avons retenu les exemples les plus typiques qui, en général, nécessitent des mesures dépassant les possibilités techniques et juridiques habituelles du plan des zones et de son règlement. Ces exemples permettront de mieux faire comprendre de quelle manière le spécialiste aborde la question et ensuite comment il est amené à proposer les mesures nécessaires. Les exemples choisis montrent la variété des questions et font comprendre que le problème

ne saurait être enfermé dans l'énoncé de quelques règles. Si les principes sont relativement simples, en revanche, l'application exige de nombreuses considérations nuancées. Nous espérons que ce travail modeste convaincra le lecteur de la nécessité d'inscrire à l'ordre de ses activités le problème des sites.

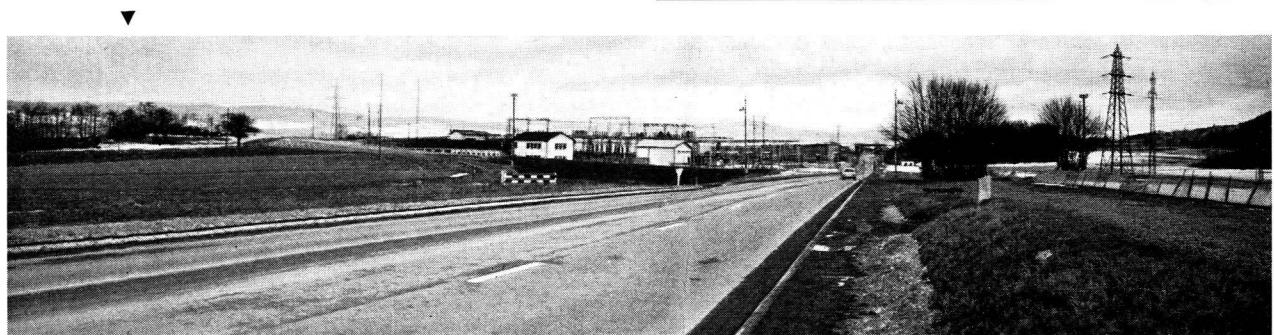
Ce rapport, de caractère «didactique», précède une analyse qui sera entreprise pour chaque commune. Celle-ci pourra être brève et directe, compte tenu que les notions générales auront été précisément développées par le présent rapport.

Il est évident que les problèmes de sites varient selon les régions et sont différents en plaine ou en montagne, aux abords d'un lac ou dans une vallée. Dans notre cas, l'étude se limite à un choix de situations que l'on rencontre dans la région lausannoise, à l'exclusion des problèmes esthétiques posés dans les zones urbaines. Il s'agit là de problèmes d'une nature très différente.

## Règles générales

L'approche pratique des problèmes de protection des sites se fonde sur les règles suivantes:

1. Tout site est composé d'un ensemble *d'éléments naturels ou construits* qui, du point de vue esthétique, présentent dans leur ensemble soit *des «qualités»* soit *des «défauts»*.



2. L'appréciation qualitative peut résulter de deux valeurs de situation:

- éléments de site présentant en eux-mêmes une valeur intrinsèque (un cours d'eau, une allée d'arbres ou une lisière de forêt présentent pour le promeneur qui les longe une qualité d'environnement qui mérite protection. Dans cette appréciation, c'est l'environnement immédiat qui orientera les mesures de sauvegarde à prendre et non pas, par exemple, la valeur ou l'intérêt de l'allée d'arbres dans le paysage);



27

- éléments constitutifs d'un site (crêtes et silhouettes, anciens ensembles, lisière de forêt. Pour ce dernier exemple, ce n'est pas, comme dans la situation précédente, l'environnement immédiat qui nous intéresse, mais le fait que cette forêt, par le côté qu'elle présente à la vue avec son couronnement, structure le site et le caractérise. Si l'on construit des immeubles qui dépassent le couronnement de la forêt, celle-ci sera alors «effacée» et le site perdra un élément naturel important dans l'ordonnancement du paysage). Parler d'éléments constitutifs d'un site implique de définir dans quelles conditions ceux-ci sont vus. La perception du paysage est différente pour le piéton ou pour l'automobiliste, la notion de vitesse est en rapport direct avec la variation de la perception du site. Même dans le cas du point de vue, c'est-à-dire d'une vision ponctuelle, on peut décrire d'une manière précise le site, mais, souvent, il suffit de se déplacer d'une centaine de mètres pour transformer cette vision. Ces remarques nous amènent à conclure: la définition des éléments constitutifs d'un site et les mesures de protection ne peuvent être formulées qu'en fonction de secteurs ou de points de vue définis. Une action de protection comprend de ce fait nécessairement deux aspects:

- la protection des éléments vus;



*Le point de vue.*



*La vue.*

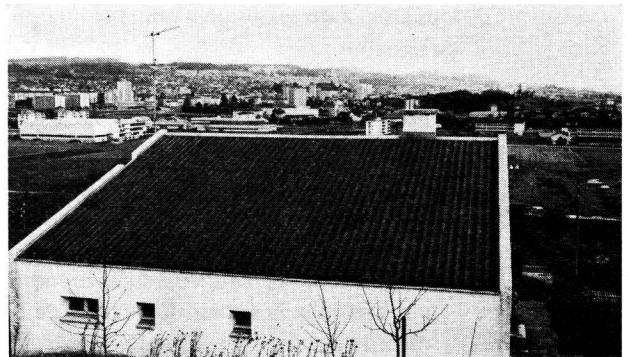
- la mise en valeur des secteurs de vue ou des points de vue.

Ainsi, il est impossible de vouloir protéger les éléments caractéristiques du site à partir de tous les points de vue. Par conséquent, l'élément caractéristique étant reconnu, il s'agira ensuite de définir

à partir de quels endroits il s'exprime le mieux. Pour le choix de ces endroits, il faudra tenir compte également de leur accessibilité ou de leur fréquentation possible. Par exemple, il serait sans intérêt d'arrêter les mesures de protection en fonction de la vue d'un endroit difficilement accessible ou peu

fréquenté alors que l'élément en question est vu quotidiennement sur certains secteurs de route ou de cheminements piétons.

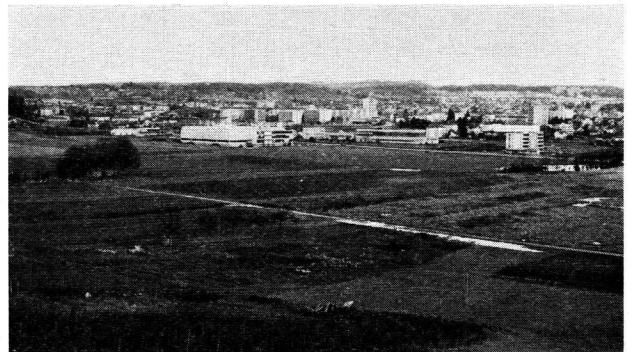
*Les endroits favorables étant définis, on pourra alors préciser les mesures de protection à prendre pour l'élément vu, comme pour l'environnement de l'endroit d'où il est vu.* Les accès, les abords, les constructions en premier plan peuvent, si des précautions ne sont pas prises, détruire tous les efforts entrepris.



**3. Le problème des sites se pose différemment si l'on se trouve dans une zone soumise à un fort développement (banlieue) ou au contraire lorsque le caractère agricole est marqué et que le développement se fera lentement.**

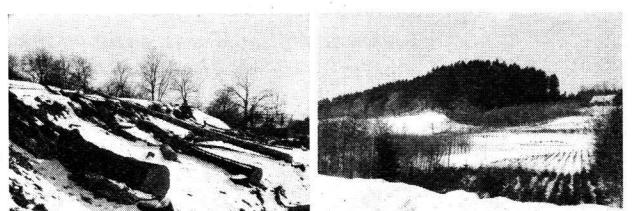
Dans le premier cas, la transformation du paysage sera radicale \*. Il n'est pas possible ici de développer les dispositions à prendre. Mentionnons seulement que le problème essentiel est de comprendre le caractère des lieux et de l'organiser de telle manière que celui-ci ne soit pas effacé.

Dans le deuxième cas, l'attitude doit être nettement plus conservatrice, non pas pour empêcher le développement constructif, mais pour s'assurer que toute innovation soit en harmonie parfaite avec le contexte.



**4. Le degré de la mesure de protection doit tenir compte de deux aspects:**

- a) *de la valeur proprement dite de l'élément à protéger;*
- b) *du danger actuel d'altération de l'élément* (en prenant des mesures particulières pour les éléments dont les qualités sont à la fois faciles à détruire et difficiles à rétablir, exemples: arbres, vignes, crêtes, anciens villages).

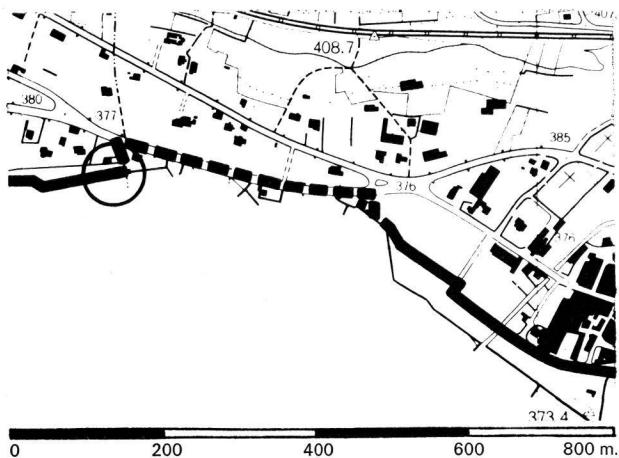


**5. Avant de prendre des mesures de protection pour les sites, il faut s'assurer d'un accès aisément aux points de vue et aux sites attractifs. La création de places de stationnement en situation appropriée et le maintien d'un réseau de circuit piétons cohérent et continu sont de ce fait les corollaires indispensables de la protection du paysage.**

Les cheminements piétons méritent une attention particulière, car on peut constater que le développement de la construction (bâtiments et travaux de génie civil) altère ou interrompt très souvent des circuits qui présentaient un réel intérêt pour apprécier les sites. On sait du reste qu'il suffit de modifications mineures en apparence (petits détours, tronçons sans trottoir, tronçons sur trottoir le long d'une route à grand trafic) pour décourager les promeneurs et réduire sensiblement l'utilisation d'un chemin.

La sauvegarde et le développement de l'accessibilité aux attractivités du paysage devraient donc faire l'objet de mesures particulières de protection et d'aménagement.

\* Pour se rendre compte des transformations possibles, relativement à brève échéance, il est utile de consulter l'ouvrage de Louis Polla: «Lausanne 1860–1900, maisons et quartiers d'autrefois», 1969, Edition Payot, Lausanne, et de comparer l'état de Lausanne 1900 à l'état actuel.



29

*Interruption du cheminement piétons le long de la rive du lac.*

- Cheminement piétons indépendant le long du lac.
- Passage longeant la route cantonale.
- Prise de vue.

■■■ Générateurs de trafic piétons (villages, zones locatives, équipements publics).

||||| Gares.

— Cheminements piétons indépendants.

↔ Interruptions ou liaisons le long de routes à grand trafic.

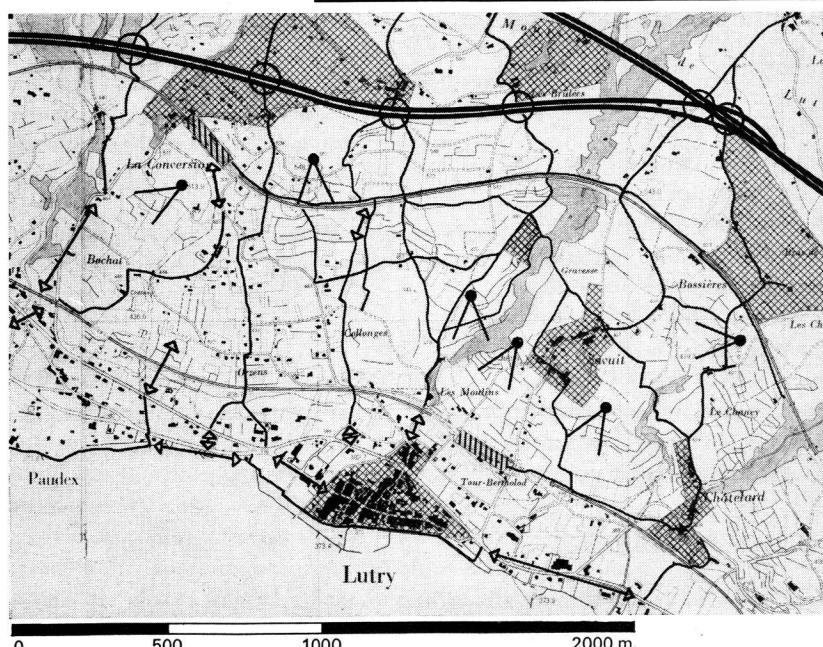
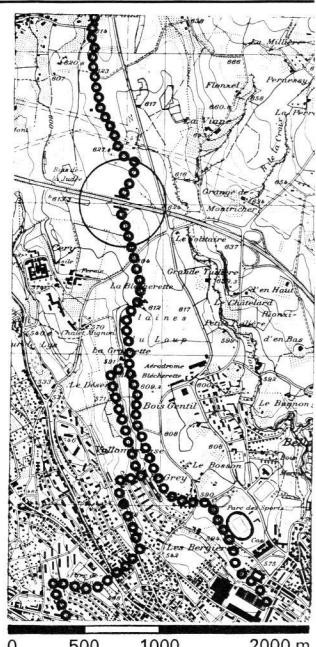
— Autoroute.

○ Liaisons piétons à sauvegarder dans le cadre de la construction de l'autoroute.

← Point de vue.



*Axe de promenade Blécherette–Romanel interrompu par l'autoroute de contournement.*



*Réseau dense de cheminements piétons à Lutry.*



## **Contenu de l'analyse des sites, possibilités de réaliser les mesures de protection ou d'aménagement**

### **Contenu de l'analyse des sites**

Dans le cadre de l'analyse des sites, au niveau communal, nous proposons de désigner chaque élément de site sur un plan du territoire communal à l'échelle 1/5000, la numérotation de l'élément correspondant à une fiche signalétique fournissant les renseignements suivants:

- descriptif de l'élément;
- appréciation des qualités de cet élément, vues existantes ou possibles depuis celui-ci ou sur celui-ci; (texte, plan et vues sous forme de photos);
- appréciation du danger d'altération des qualités de l'état actuel;
- situation de cet élément par rapport au plan des zones et par rapport à des projets éventuels (bâtiments, routes);
- mesures de protection proposées \*.

### **Possibilités de réaliser les mesures de protection ou d'aménagement**

#### **● Mesures de protection**

- classement de l'objet selon la nouvelle loi cantonale de protection de la nature, des monuments et des sites;
- création de zones de verdure souvent combinées avec l'aménagement d'équipements collectifs; pour ce faire: achat à l'amiable, expropriation, droit d'emption, échange de terrains (système malheureusement peu utilisé), remaniement parcellaire ou remembrement;
- plans spéciaux réglementant les dimensions des bâtiments (en hauteur ou par prescriptions des distances aux limites), protégeant des angles de vue, créant des alignements aux abords des lisières de forêts ou des ruisseaux, imposant un ordre homogène des constructions (orientation des toitures), exigeant l'arborisation des parcelles bâties, etc.
- examen attentif de la Municipalité et de la Commission communale d'urbanisme des demandes de permis de construire (soit modification du projet présenté d'entente avec le maître d'ouvrage ou refus du permis de construire).

#### **● Mesures d'aménagement**

- plan directeur sectoriel, plan d'extension partiel ou plan de quartier (suivi de remaniements parcellaires);
- localisation judicieuse des équipements collectifs (politique d'achats de terrains appropriés);
- inventaire de l'ensemble des cheminements piétons existants en tenant compte de la situation des générateurs de trafic piétons (équipements publics, arrêts des transports publics, etc.) ou d'une façon générale en fonction du plan directeur d'aménagement communal et inscription de servitudes en faveur de la commune;
- prise en considération des critères de sites lors du choix des tracés de routes et mesures d'aménagement à leurs abords.

Nous avons procédé à l'analyse de plusieurs communes de la région lausannoise selon les méthodes décrites ci-dessus. De cette expérience, on peut dégager une série de situations types que nous reproduisons ci-après comme exemples pratiques.

\* Cette méthode d'appréciation rejoint dans une large mesure le mode d'inventaire prévu par la nouvelle loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites.

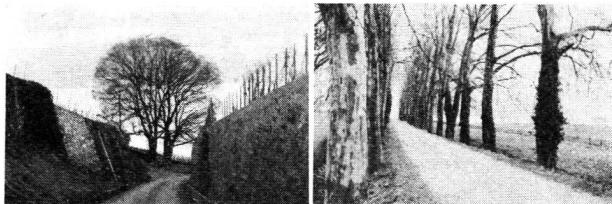
## Analyse des sites: situations et problèmes types

Les exemples qui suivent sont ordonnés selon les deux valeurs de situation, telles qu'énoncées dans le point N° 2 des règles générales, soit:

- éléments de site à valeur intrinsèque;
- éléments constitutifs d'un site.

### **Eléments de site à valeur intrinsèque:**

Les situations et les problèmes de protection posés par ces éléments de site, dont *l'intérêt se situe souvent au*



*niveau d'une certaine ambiance*, sont difficiles à résoudre (exemples: parcs, cours d'eau, allée, bâtiment bien vieilli). Tout d'abord, leur intérêt ne paraît pas aussi évident que celui des sites classiques (paysage du vignoble, château, etc.), d'où le peu d'attention que l'on y prête. Ensuite, ces ambiances se voient détériorées, non pas par une action unique et forte, mais lentement, insidieusement par la somme d'une multitude d'actions qui chacune dégradent et finalement détruisent complètement les qualités originnelles. En général, les mesures à prendre se résument à: classement intégral ou partiel de l'élément de site et étude soignée de son environnement.

Les situations sont variées et exigent chaque fois un examen particulier. A titre indicatif, nous examinons quatre exemples:

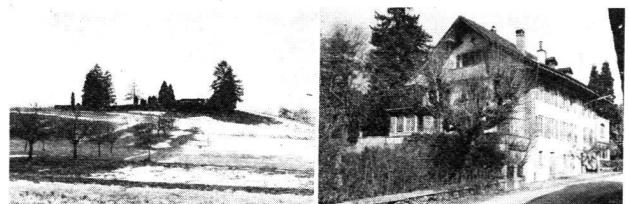
#### ● Cours d'eau arborisé

La préservation de ces lieux «paysagistes» est un objectif intéressant, autant du point de vue esthétique que du point de vue écologique. Or, il s'agit fréquemment d'éléments de sites insuffisamment importants pour être valablement protégés par la législation forestière. On assiste à la disparition progressive de ces éléments de la nature le plus souvent au nom d'une «organisation rationnelle». Les remaniements parcellaires, travaux de voûtement, la mise en valeur du terrain pour la construc-

tion constituent des arguments techniques et économiques auxquels il est malheureusement illusoire d'opposer ceux de la protection de la nature. En règle générale, c'est une attitude contraire qu'il faudrait adopter, c'est-à-dire développer et renforcer ces lieux.

### Mesures possibles:

Seul l'établissement de plans d'alignements ou de servitudes de non bâtrir permet d'assurer une protection

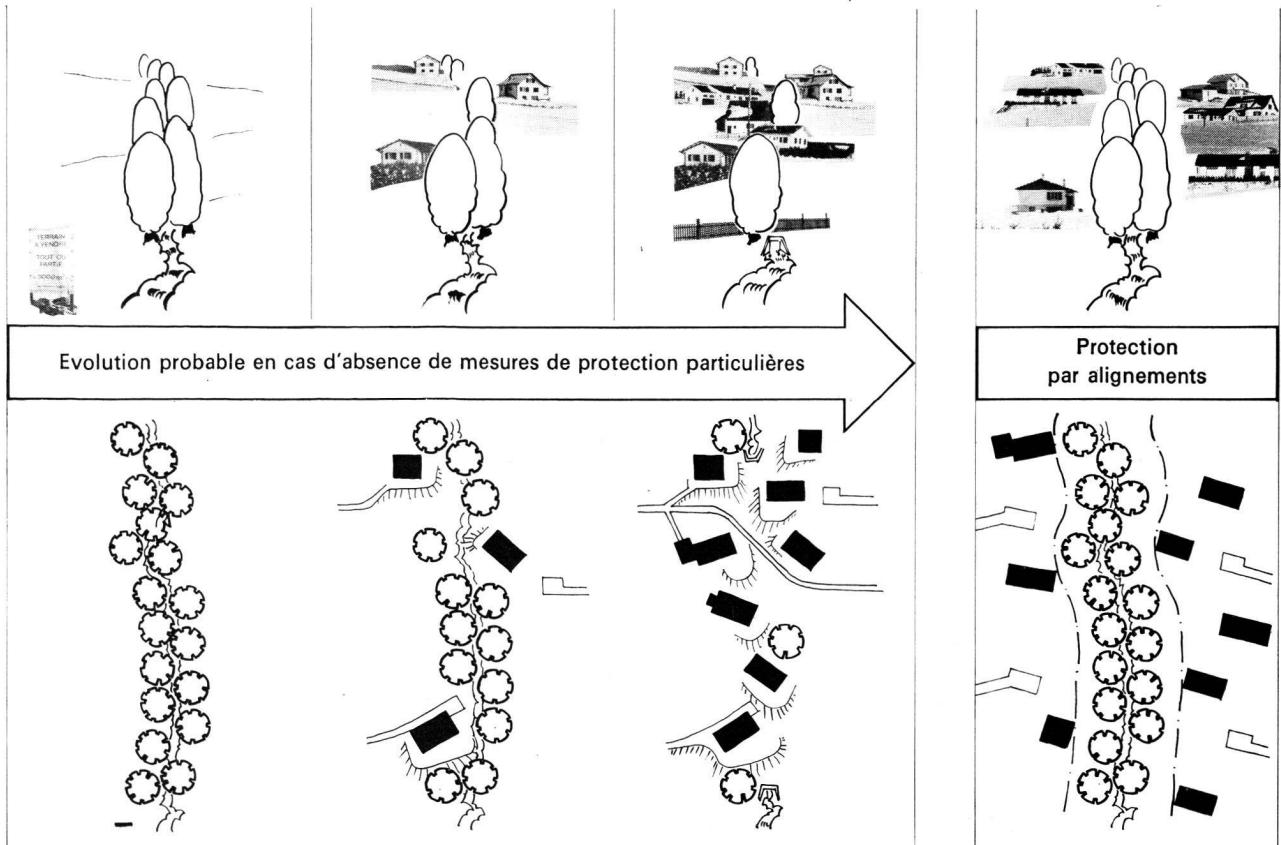


efficace. La distance entre bâtiments et zone boisée devrait être au minimum de 10 m. à 15 m. selon l'importance de l'élément.

#### ● Allée

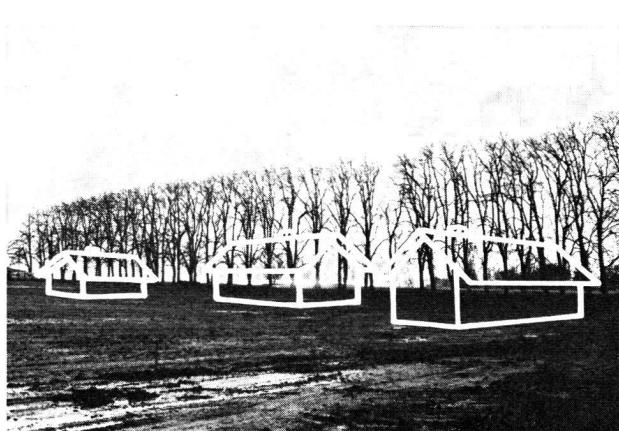
Une allée qui se voit entourée de constructions risque fort de perdre son caractère esthétique et le charme de son ambiance. Il importe dès lors de protéger son environnement en éloignant les constructions ou en accompagnant ce circuit d'équipements publics (terrains de jeux, parcs).

*Cours d'eau boisé en zone de villas.*



32

*Allée.*



*Voisinage incompatible.*



*Plan des zones.*

Selon l'ancien plan des zones :



Zone de moyenne densité.



Zone de faible densité.



Zone de verdure.

Selon nouveau plan des zones :



Plan d'extension cantonal (le voisinage de l'allée est destiné aux équipements publics).

### ● Lisière de forêt

L'exigence d'une distance à observer entre bâtiments et la lisière d'une forêt se justifie tout d'abord pour des raisons de sécurité (incendie, abattage d'arbres, tempêtes), mais s'impose également pour des raisons de site:

- pour créer des cheminements piétons en situation particulièrement agréable;
- pour éviter l'interénétration condamnable entre constructions et forêt.

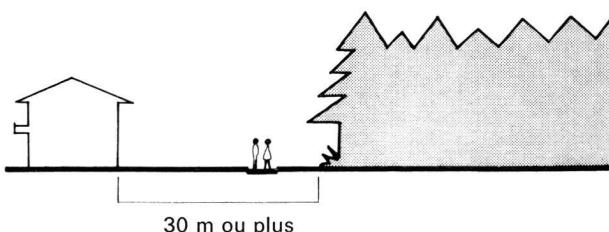
33



A éviter.

### Mesure nécessaire:

Respecter une distance de 30 m. entre la lisière de la forêt et les constructions. Cette règle existe, pour des raisons de sécurité, dans d'autres cantons. Cette règle est également énoncée par l'ORL (Institut pour l'aménagement national de l'EPF, à Zurich).



### ● Anciens ensembles

A ce sujet, deux problèmes de nature très différente se posent:

- a) constructions et transformations à l'intérieur de l'ensemble;
- b) la relation entre l'ensemble et les zones à bâti avoisinantes.

Constructions et transformations à l'intérieur de l'ensemble sont le plus souvent soumises à la réglementation type de la «zone village». Ces dispositions très générales peuvent suffire lorsque le développement est très faible. La règle élémentaire à respecter consiste à construire dans les limites des hauteurs des constructions voisines, avec toitures, et en évitant des couleurs vives telles que le blanc. De nombreux règlements communaux ne respectent pas ce principe en autorisant

une hauteur à la corniche ou un nombre d'étages supérieur à la moyenne des constructions du village. L'application de telles dispositions entraîne la réalisation de constructions étrangères au cadre et détruisant par ce fait l'ambiance générale.

Dans le cas où le village est appelé au développement, seul un plan d'extension partiel résultant d'un examen



Le règlement de la zone de villages doit interdire de tels volumes.

de la situation par îlot et proposant des possibilités de construire appropriées à chaque situation, pourra assurer que l'ambiance de l'ensemble ne sera pas altérée.

La relation entre l'ensemble et les zones à bâti avoisinantes est un problème délicat, aisément à comprendre et pourtant méconnu. Il doit être traité dans la catégorie des éléments constitutifs d'un site.

## Eléments constitutifs d'un site

Nous avons expliqué, dans le cadre des règles générales, que ce problème présentait un double aspect: la protection des éléments vus ou exposés à la vue et conjointement la définition et l'aménagement des secteurs de vue ou des points de vue à partir desquels le site est vu. Pour l'analyse des éléments constitutifs dans la région lausannoise, on peut classer les secteurs de vue ou les points de vue en trois grandes catégories:

- vue depuis le lac;
- vue depuis les grands axes routiers (découverte du paysage et approche de la ville à partir de l'autoroute et des routes cantonales);
- vue depuis les points de vue, cheminements piétons, routes de promenade présentant des qualités particulières.

### Vue depuis le lac



Le paysage apparaît comme une façade. La structure topographique est en général difficile «à lire». Les éléments déterminants sont:

- la zone de la rive du lac (suite de bâtiments et d'arbres);
- les crêtes, le couronnement des forêts et d'une manière générale tous les éléments contribuant à la silhouette générale;

Une altération de la silhouette est en général ressentie comme une modification importante du paysage. Vu du lac, il est difficile d'apprécier, par rapport aux éléments vus, où se situent en réalité, dans le terrain, les zones de silhouettes.

Une des tâches du bureau d'études de la région lausannoise consistera à définir et situer ces zones de silhouettes et d'informer les autorités communales qu'il y aura lieu de prendre des précautions particulières à ces endroits;

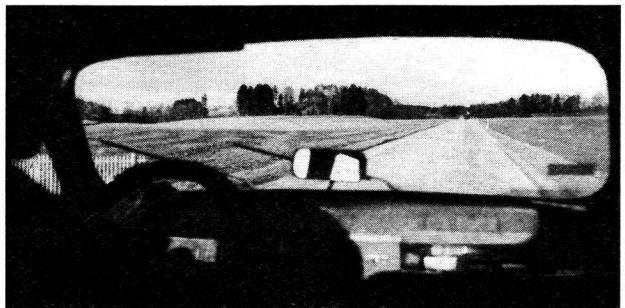
- la distinction entre zones à caractère d'affectation clairement distincte (ville, campagne, forêt, etc.).

L'altération de la vue depuis le lac se fait essentiellement par l'accumulation de constructions effaçant les éléments constitutifs du site, c'est-à-dire les crêtes, les forêts, d'une manière générale toutes les silhouettes qui structurent ce grand panorama par une série de plans successifs.

Ces mêmes critères sont également valables pour la vue lointaine à partir des grands axes routiers.



## Vues depuis les grands axes routiers \*



Dans ce cas, la perception du paysage est dynamique. Les éléments isolés n'ont de l'importance que dans le cadre de l'alternance des effets d'une suite d'événements. Le champ de vision est «orienté» dans la direction du déplacement.

L'attention des usagers de la route est surtout attirée par les points suivants:

- l'alternance des espaces ouverts et fermés, construits et naturels (éviter la «rue corridor»!);
- par les découvertes sur une grande vue;
- par le franchissement des entrées et des sorties des zones construites;
- par les éléments marquants (tours, châteaux, silhouettes, etc.), surtout s'ils se situent dans le champ de vue par rapport à l'axe de la route;
- par l'aménagement des abords immédiats de la route.

La route est un «circuit de vues» de plus en plus fréquenté en raison de la circulation croissante. Il importe dès lors de prendre un soin particulier pour agrémenter ce circuit de séquences de paysage variées où les secteurs offrant une grande vue alternent avec les secteurs à vue limitée au premier plan, etc. Or, les exigences d'ordre «esthétique» entrent en conflit avec le développement des constructions, développement qui a une préférence particulière pour s'organiser le long des axes routiers. C'est pourquoi il n'est plus admissible de traiter le problème des aménagements routiers uniquement sous un angle technique. A ces études doivent être associés les spécialistes de l'aménagement paysagiste qui feront des propositions concrètes sur les dispositions à prendre; il y a dans ce domaine de grands progrès à faire; il serait temps, pour un pays touristique, de s'en soucier. L'exploit de réaliser un tronçon de route dans des délais donnés et sans dépasser les devis est un aspect non négligeable. Mais, dans dix ans, ces «exploits» seront oubliés et le bilan se fera sur le spectacle qui nous sera offert.

### ● Alternance des espaces ouverts et fermés

La tendance spontanée du développement de la construction est celle de la dispersion et de l'extension tentaculaire le long des axes routiers. Il en résulte la disparition d'une des qualités principales du spectacle du

point de vue esthétique pour le réseau routier, à savoir l'alternance entre paysage construit et paysage agricole, naturel. C'est un problème général qui devient particulièrement difficile à résoudre aux abords des villes. Or, sur plusieurs voies d'accès à Lausanne, on connaît aujourd'hui encore des séquences de paysage naturel entre les secteurs construits des communes périphériques et le tissu urbain des quartiers extérieurs de la ville.

Quelques exemples:

- sur la RC 1, sortie de Lausanne vers Morges: secteur vert de Dorigny / Parc Bourget / Bois-de-Vaux jusqu'à l'entrée de Malley;
- sur la RC 401, sortie de Lausanne vers Yverdon: secteur vert depuis La Fleur-de-Lys jusqu'à la commune de Romanel;
- sur la RC 448, route de la Blécherette: secteur vert de Blécherette–Vernand;
- sur la RC 601, sortie de Lausanne vers Berne: secteur vert depuis Vennes jusqu'aux Croisettes et depuis la Croix-Blanche en direction du Chalet-à-Gobet;
- sur la RC 773, route de Belmont: traversée du bois de Chenaula avant La Rosiaz.

Il faut comparer ces secteurs verts à la «rue corridor» telle qu'elle existe sur la RC 781 (route de Vevey), où, entre Cully, Lutry, Paudex, Pully et Lausanne, les zones bâties se suivent pratiquement sans interruption.

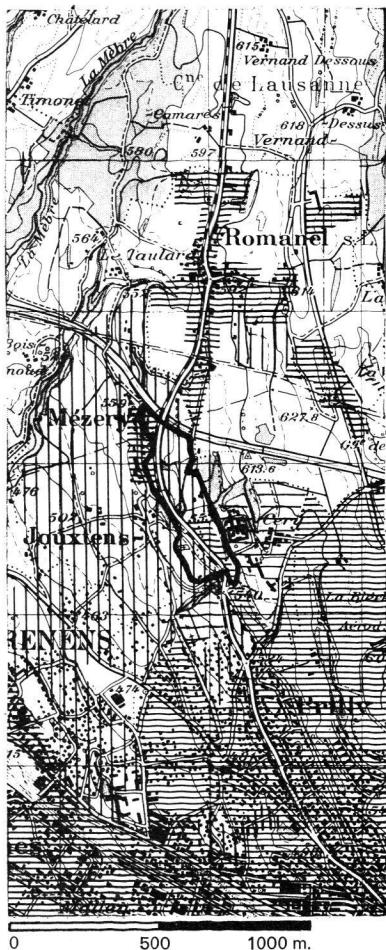
Il est évidemment inimaginable que l'on puisse sauvegarder tous ces secteurs verts. L'effort de protection devra être concentré sur les secteurs les plus intéressants. Nous pensons, par exemple, aux tronçons entre la Croix-Blanche et les Croisettes (RC 601) et à la zone entre Romanel et Prilly (RC 401).

Dans ces deux cas, le statut actuel des zones à bâtir est inconciliable avec l'objectif que l'on se propose (voir page 36).

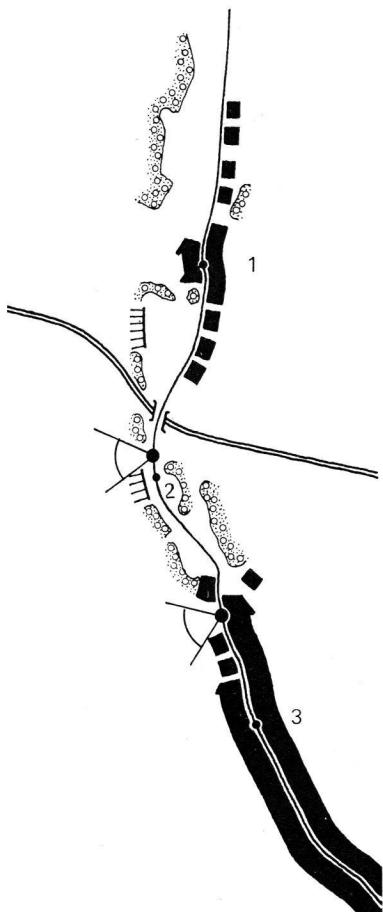
\* Voir «The view from the road» – Donald Appleyard, Kevin Lynch / John R. Myers, M.I.T. Press Cambridge, Massachusetts.

Entre Romanel et Prilly:

*Plan des zones.*



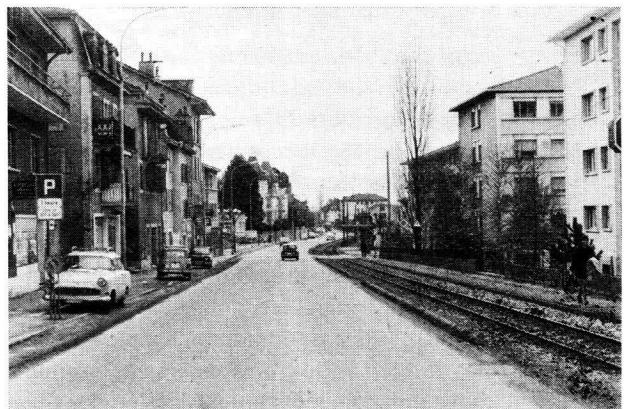
*Plan des sites.*



1



2



3

||||| Zone de villas.

|||| Zone de plus forte densité.

— Zone d'équipement public.

□ Zone exigeant des mesures de protection.

■ Zone bâtie.

— Lisière de forêt.

|||| Rupture de pente.

● Point de vue.

† Prise de vue.

#### Mesures possibles:

- dans l'immédiat, classement en zone sans affectation spéciale et arrêt de l'extension des infrastructures techniques;
- achat des terrains en vue de la création de zones d'équipements publics (sports, etc.);
- création d'une zone de verdure;
- étude d'un plan d'extension partiel où les possibilités de construire sont regroupées en dehors des secteurs de vue.

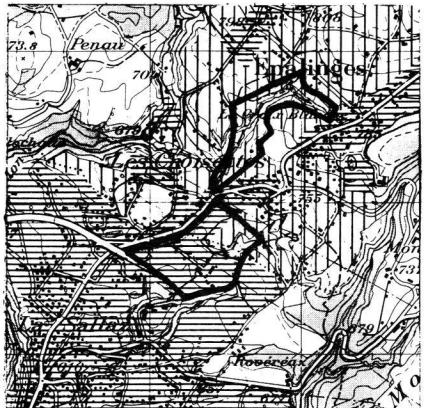
### ● Découvertes sur une grande vue

Il y a peu de spectacles sur les «circuit de vues» des voies de grand trafic qui soient d'un impact aussi certain que la découverte soudaine de grands paysages connus.

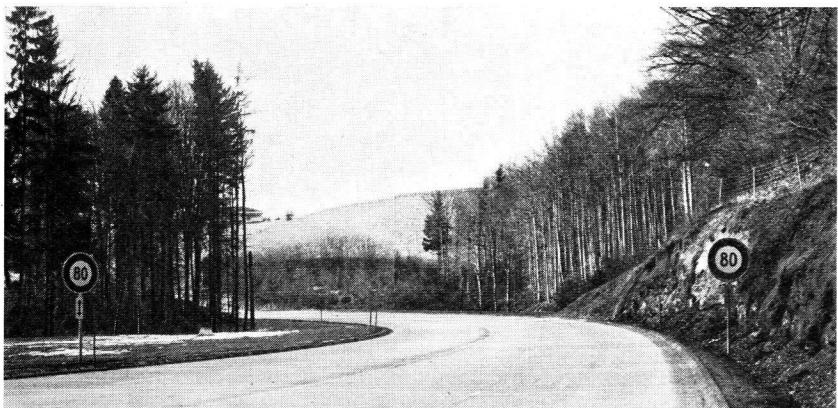
Dans le cas de la région lausannoise cet aspect est d'autant plus important que sur plusieurs routes il y a coïncidence entre la découverte du grand espace du bassin lémanique et de celle de la ville de Lausanne. La protection des zones en question est indispensable.

Sur la route de Berne entre Epalinges et Vennes:

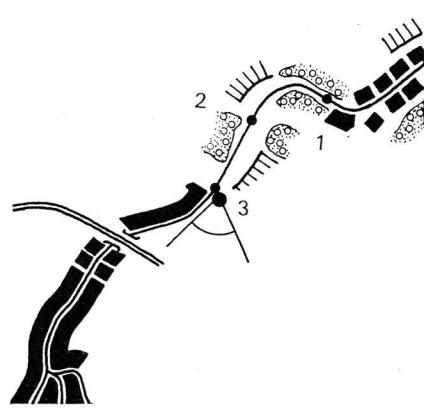
37



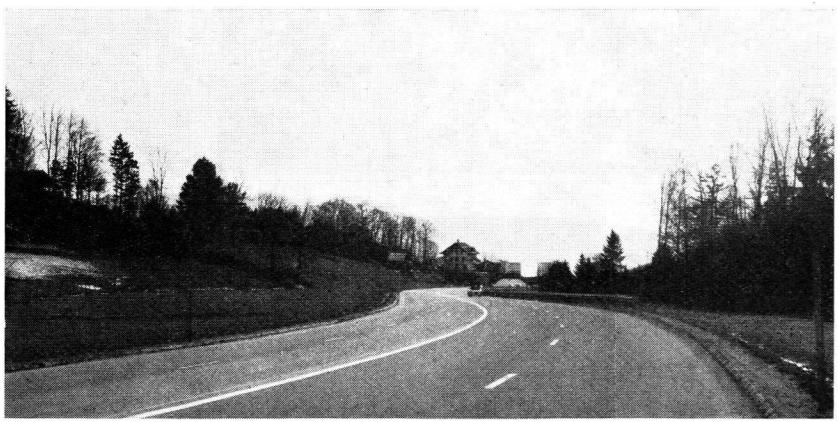
Plan des zones.



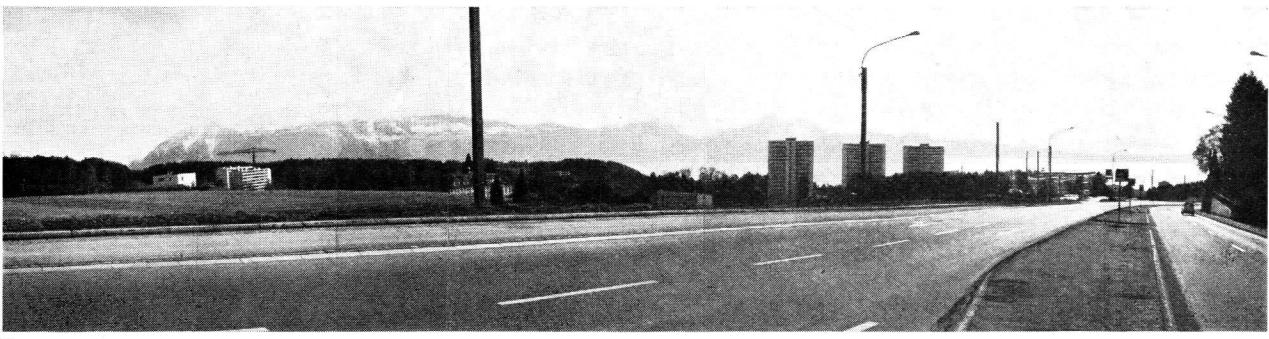
1



Plan des sites.



2



3

Zone de villas.

Zones de plus forte densité.

Zones exigeant des mesures de protection.

Zone bâtie.

Lisière de forêt.

Rupture de pente.

Point de vue.

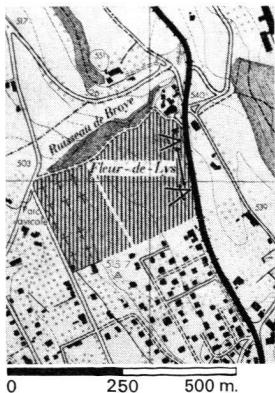
Prise de vue.

Mesures de protection possibles:

- établissement d'un plan d'extension partiel, à l'est de la route cantonale limitant et harmonisant les hauteurs de bâtiments au moyen d'angles de vue prescrits;

- arrêt de l'implantation d'immeubles-tours massifs du type «Valmont»; en cas d'impossibilité d'éviter de telles constructions, concentration des masses en quelques points soigneusement étudiés en fonction de la vue à partir de la route cantonale.

Sur la route d'Yverdon entre Prilly et Fleur-de-Lys:



38

- ||||| Terrain d'utilité publique.
- Route cantonale.
- ↗ Point de vue.

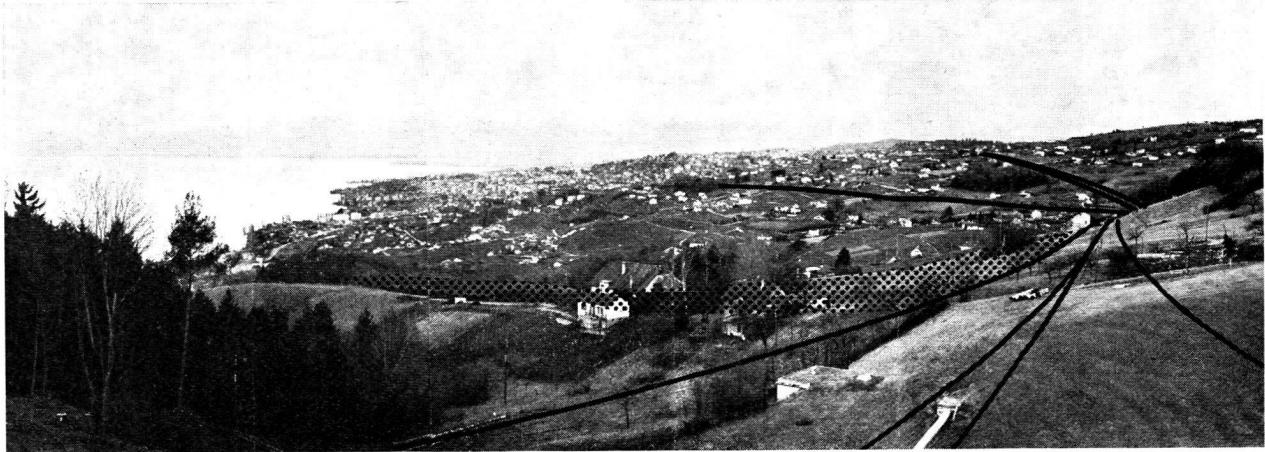
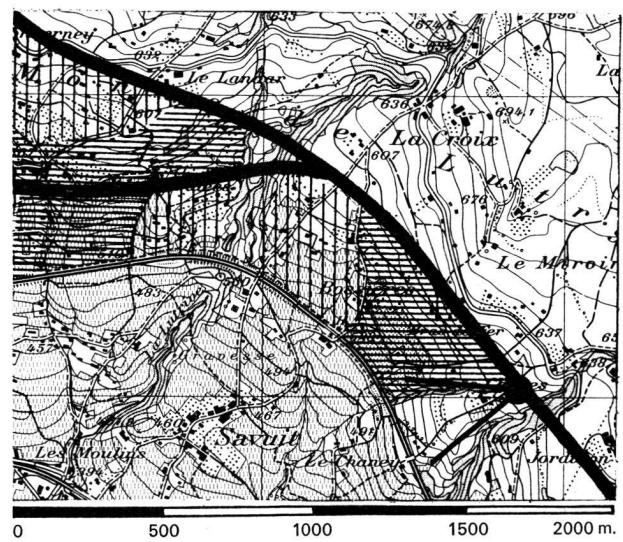
Un exemple particulièrement réussi. A la demande de la commune, l'Etat a établi un plan spécial dont l'objet est de limiter la hauteur des constructions afin d'assurer

le maintien de la vue. Le terrain touché a été récemment affecté par la construction d'une piscine en plein air.

Sur le tracé futur de l'autoroute du Léman.

- |||| Moyenne et forte densité.
- ||| Faible densité.
- Future autoroute.
- ↙ Découverte sur grande vue.

*Autoroute (projetée) à Jordillon-sur-Lutry:*

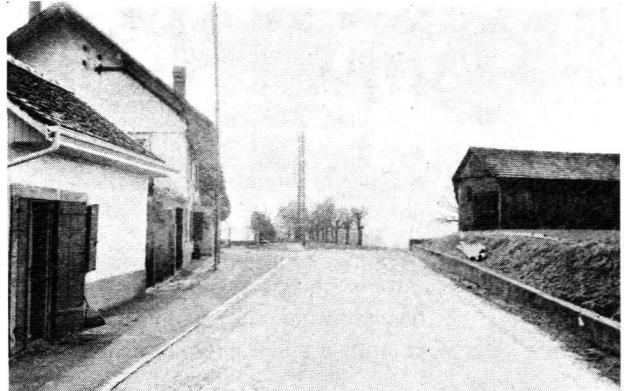


L'affectation de zones locatives en aval de l'autoroute est possible, mais elle exige une étude d'ensemble réglant les rapports entre autoroute et bâtiments.

Il importe d'éviter, dans le cas des grands axes routiers

projétés, une répétition de ce qui est arrivé pour le chemin de fer, où l'entrée dans les zones bâties correspond, le plus souvent, au spectacle peu représentatif du passage derrière des façades d'immeubles et arrière-cours.

● *Franchissement des entrées et sorties des zones construites*



39



*Entrée de zone construite.*



*Sortie de zone construite.*

Sur un circuit routier, les passages de l'entrée et de la sortie des zones construites restent facilement en mémoire. Ces impressions peuvent être très fortes dans le cas de villages où la distinction entre zones bâties et zones non bâties est très nette. En revanche, dès que les localités connaissent un développement, une partie de celui-ci s'organise le long des axes routiers en offrant une image confuse, monotone et souvent de désordre. Cette «dilution» des constructions annule les qualités paysagistes de la situation antérieure.

**Mesures possibles:**

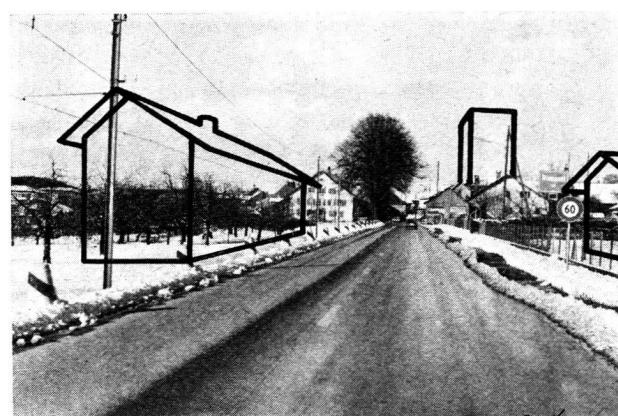
- le plan des zones ne doit pas être organisé le long des axes routiers principaux (organiser les zones à bâtir perpendiculairement aux axes routiers et non longitudinalement). Le réseau cantonal n'est pas destiné à desservir les bordiers. Ces notions élémen-

taires sont malheureusement encore peu connues; – offrir des possibilités de construire restreintes avec un recul suffisant;

- contrôler le développement aux abords des axes routiers principaux par l'établissement de plans spéciaux;
- établir à disposition de la Commission d'urbanisme, sous forme de photos à grande échelle, des prises de vues à partir de grands axes routiers permettant de vérifier l'effet des projets de mise à l'enquête au moyen de silhouettes simples (photo en bas de page);
- en cas d'une image particulièrement attrayante: classement des éléments déterminants; étude d'un plan des zones sauvegardant les abords par aménagement de zones d'intérêt public.

● *Eléments marquants*

Dans la succession des images qui défilent devant leurs yeux, les usagers des axes routiers retiennent d'une façon sélective les éléments les plus frappants. Le choix de ces images est évidemment incontrôlable et varie d'une personne à l'autre. Il peut concerner des éléments du voisinage immédiat (signalisation routière, arbres), des éléments lointains, des éléments ponctuels (tours) ou des éléments étendus (la façade de Lausanne vue de l'autoroute Genève-Lausanne). L'effet varie selon leur situation par rapport à la route: éléments sur des crêtes, éléments surgissant d'une manière inattendue derrière des obstacles naturels ou artificiels, éléments situés dans le champ de vue dans l'axe de la route ou situés à l'écart latéralement.



Quatre types d'éléments doivent faire l'objet de soins particuliers dans un milieu en voie d'urbanisation:

- a) les ensembles constructifs particulièrement attractifs (exemple: Château de Chillon):
  - éviter l'altération de l'ensemble (règlement approprié, plan d'extension partiel);
  - sauvegarder la vue sur cet élément constitutif du site par la limitation de la hauteur des constructions se trouvant dans le champ de vue de cet élément;
- b) les arbres isolés (ou groupes d'arbres):
  - nécessité de classement (selon la nouvelle loi cantonale sur la protection de la nature);
- c) les bâtiments isolés particulièrement attractifs:
  - nécessité de classement;
  - sauvegarde de la vue (selon a);



a)

- d) les tours d'habitation et constructions industrielles à grande masse (par exemple les moulins industriels). Toute construction, haute ou de grande masse, a de forte chance de jouer un rôle comme élément important dans les vues lointaines.

Il est reconnu que l'on est très sensible au rapport entre les bâtiments importants et le site dans lequel il sont inscrits. Les bâtiments hauts servent couramment de points de repère. La prolifération de tels bâtiments, à implantation arbitraire, est d'un effet désorientant sur la «lisibilité du paysage», c'est-à-dire sur la possibilité de se retrouver ou de se situer dans un paysage vu. Chaque décision concernant un projet de construction à grande échelle devrait être valablement motivée par rapport aux considérations de site.



b)



c)



d)

*Abords aménagés.**Abords négligés.*

## ● Aménagement des abords immédiats des axes routiers

Le voisinage immédiat des routes joue un rôle considérable dans le spectacle paysagiste d'un voyageur, moins peut-être dans son détail que par l'effet de la succession des impressions. Il s'agit à la fois des aménagements routiers et des liaisons entre zones à bâtir et route. Il n'est pas question de «créer un spectacle», mais uniquement d'éviter des aménagements confus et souvent désordonnés. Sur les grands axes routiers, il est possible de créer un aspect satisfaisant par le seul aménagement sur domaine

public. Un aménagement soigné de la route, avec ses abords, atténue déjà, dans une certaine mesure, la vue sur l'organisation des propriétés avoisinantes. Sur les routes cantonales et communales de moindre envergure, il suffit d'observer quelques règles relativement simples:

- aménagement correct des raccordements avec les voies d'accès secondaires;
- création de rideaux d'arbres entre routes importantes et terrains affectés à l'industrie;
- intervention auprès des propriétaires négligents, offrant un spectacle de désordre sur leur parcelle.

(Voir illustrations page 18.)

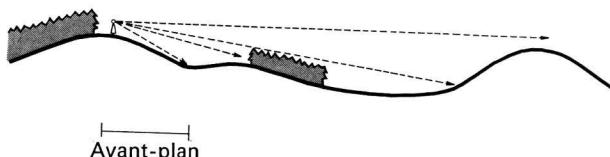
## La vue depuis les points de vue, cheminements, routes de promenade ou routes de belvédère

41

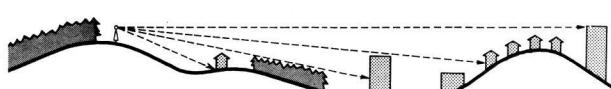
Dans ce cas, le problème de la vue est plus complexe. Perception statique, perception dynamique, perception des éléments isolés ou, dans leurs rapports avec leur site, vue lointaine, grandiose ou vue rapprochée, intime, tout est possible.

La mémoire retient les vues «lisibles» à caractère prononcé, à ambiance spécifique, ou alors les éléments particulièrement attrayants ou particulièrement laids. Un développement constructif désordonné ou effaçant les caractéristiques originales du paysage (crêtes, lisières de forêt, etc.) sera toujours au détriment de l'attractivité d'un point de vue. Il suffit de quelques erreurs pour «détruire» un paysage.

Les schémas suivants illustrent les problèmes posés:



Paysage naturel, topographie «lisible»

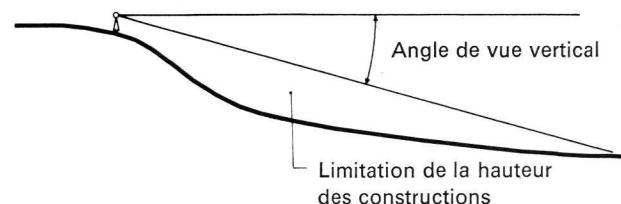


Paysage construit, topographie «effacée»

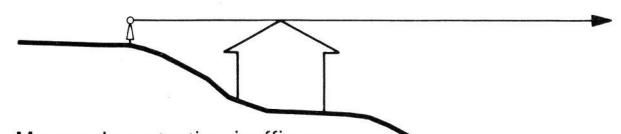
### A. Avant-plans\*

Lorsque les points de vue ou les secteurs de vue sont situés dans des régions en développement, il est indispensable de se préoccuper des possibilités de construire dans les avant-plans des points de vue. En effet, un panorama ne se compose pas seulement d'attractions principales – lac ou montagnes – mais également du paysage qui s'étend entre le point de vue et les éléments principaux du paysage. La sauvegarde de la vue exige fréquemment des prescriptions limitant la hauteur des constructions dans la zone de l'avant-plan. Cette limitation demande la définition d'un angle vertical à l'intérieur duquel la construction doit être interdite.

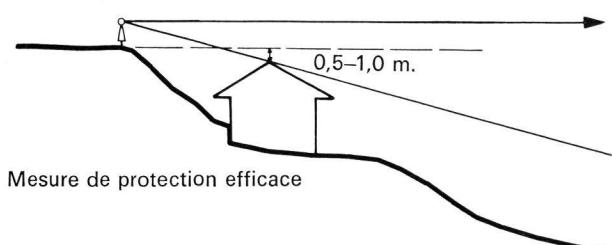
Cette limitation peut être légalisée soit sous forme



d'une servitude de vue en faveur de la commune, soit par prescription réglementaire dans le cadre du plan d'extension communal ou d'un plan d'extension partiel. On fixera alors dans la zone intéressée d'une part un nombre d'étages maximal et, d'autre part, une cote maximale à ne pas dépasser pour les parties les plus élevées des toitures (superstructures non comprises). En cas de vue le long d'un chemin ou d'une route belvédère (ex.: route de Belmont), on prescrira une cote maximale par rapport au niveau de l'axe du chemin ou de la route. Pour être efficace, il est souvent nécessaire de fixer cette cote à 0,5–1,0 m. en dessous du niveau de la route. Une telle limitation ne réduit pas forcément les possi-



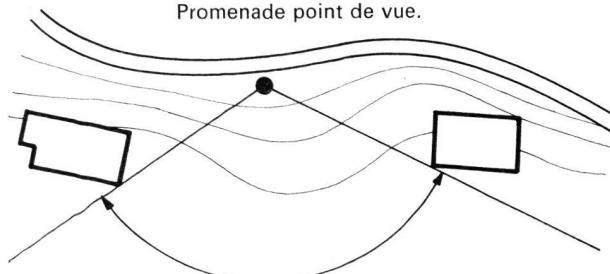
Mesure de protection inefficace



bilités d'utilisation des parcelles. On évite ainsi l'exigence de dédommagement des propriétaires. C'est pourquoi de telles dispositions devraient être très répandues, au moins dans le cas des routes en situation de «balcon». Dans le cas où le plafond de hauteur entraînerait, par les restrictions au droit de bâtir, une indemnité, il faut alors «cadrer» la vue la plus intéressante et limiter les restrictions à l'intérieur d'un angle horizontal.

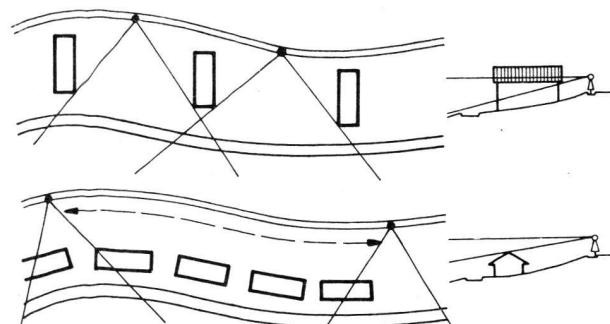
\* Ce chapitre s'appuie partiellement sur les directives provisoires éditées par l'Institut ORL de Zurich (511-506, 1967).

Promenade point de vue.

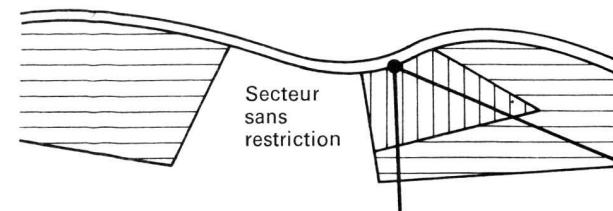


Angle de vue horizontal.

Le long d'un chemin de promenade ou d'une route «belvédère», il n'est pas indispensable de protéger la vue existante dans toute son étendue. Le choix sélectif du secteur de protection exige l'établissement de plans d'extension partiels ou plans de quartier (combinés avec remaniements parcellaires), pour définir les implantations des bâtiments ou pour trouver des compensations entre propriétaires préteritaires et propriétaires avantagés.



Implantation judicieuse des bâtiments.



Limitation de la hauteur des constructions

Zone de non bâti

*Exemple schématique de plan de protection de la vue*

## B. Mesures de protection pour les éléments constitutifs du site

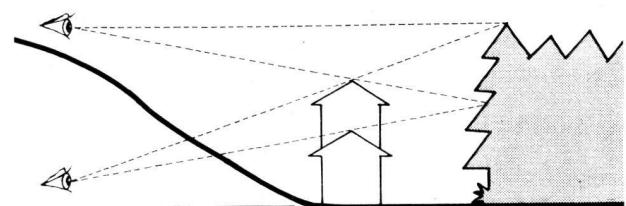
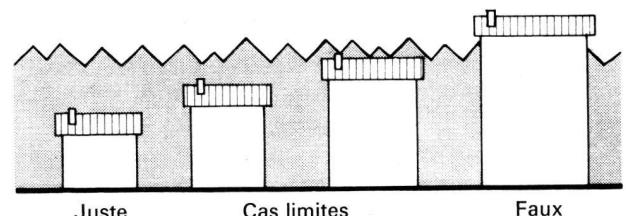
Les mesures à prendre exigent une attention particulière pour les éléments suivants:

- lisières de forêt,
- zones exposées à la vue, crêtes et silhouettes,
- anciens ensembles (villages, hameaux, bourgs),
- espaces homogènes,
- zones à bâti: aspect esthétique d'ensemble des éléments construits,
- implantation des ouvrages d'art du génie civil.

### ● Lisières de forêt

Il s'agit essentiellement d'un problème de hauteur des constructions et de distances à observer par rapport à la forêt.

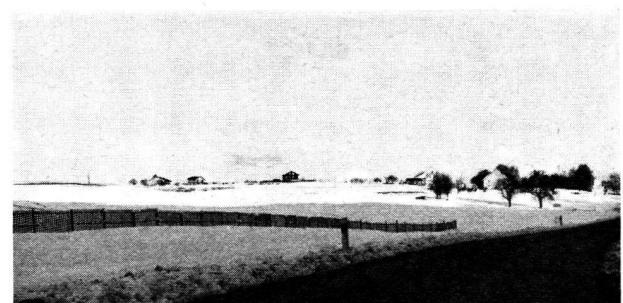
Le problème de la hauteur des constructions peut être résolu dans le cadre du plan des zones par une réglementation appropriée sur la base d'une étude sérieuse. Le problème est d'assurer une vue continue sur le couronnement des arbres.



Attention à la position du point de vue.

### ● Versants exposés à la vue, crêtes et silhouettes

Dans un paysage à topographie mouvementée, les terrains, d'une pente de 10 % et plus, sont souvent très exposés à la vue. L'implantation des constructions prend alors une importance particulière. Le profil des pentes peut connaître des variations importantes jusqu'à ce que l'on appelle une rupture de pente. A cet endroit, il se forme alors une crête. Ces «lignes de crête» structurent le paysage et lui donnent son caractère. Lorsque la crête se découpe sur le ciel, elle devient silhouette et, par conséquent, un élément fondamental du paysage (dans le dernier cas, il faudrait en principe exclure toute construction). Sur ces endroits «sensibles», on peut mettre en évidence le caractère du terrain ou au contraire – c'est le cas habituel – l'effacer. L'aménagement de ces zones est un problème fondamental de la protection des sites.



Crête horizontale.



Crête parallèle aux lignes de pente.

Les mesures à prendre dépendent à la fois de la forme et de la situation de la pente et du statut du sol prévu dans le cadre du plan des zones.

### 1. Cas des situations en zone de villas

Il s'agit d'un cas courant créant presque inévitablement des situations très déplaisantes. Dans les zones en développement, les secteurs récemment bâties ont inévitablement un aspect hétéroclite.

Afin d'assurer une image harmonieuse, au moins à moyen terme (8-15 ans), il est possible de prendre les mesures suivantes:

### b) surface de parcelle:

- dans la zone exposée à la vue, surface de parcelle minimale de 1000 m<sup>2</sup>;
- dans la zone du sommet de la crête, surface de parcelle minimale de 1300 à 1500 m<sup>2</sup>;
- prescription d'orientation des toitures, faite parallèle aux courbes de niveau (c'est un des rares moyens disponibles pour donner un peu d'unité dans les zones exposées à la vue);
- interdiction des couleurs blanches ou se rapprochant du blanc;
- système de voies de dessertes parallèles aux courbes de niveau; s'il y a lieu, procéder à un remaniement parcellaire adapté à la topographie.

43



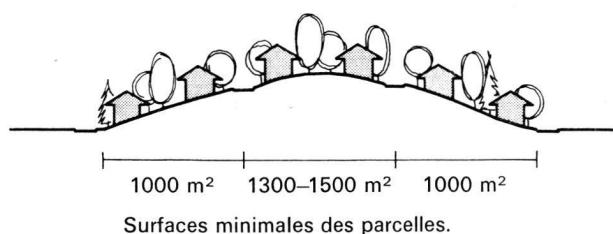
*Crête exposée à la vue.*

– *obligation d'arborisation* par prescriptions réglementaires. Il serait utile d'examiner cette question sur un plan plus général.

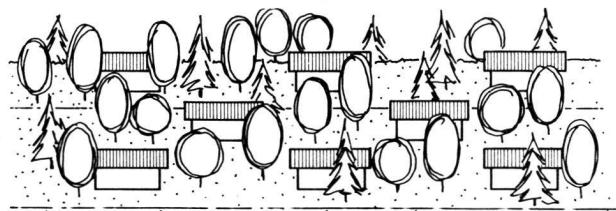
A titre d'exemple, on pourrait imaginer une combinaison des prescriptions suivantes:

#### a) obligations de plantation:

- un arbre feuillu, d'une espèce à croissance rapide, tel que bouleau, érable, charme, noisetier, hêtre ou frêne, à raison de 250 m<sup>2</sup> de surface de parcelle; hauteur minimale de l'arbre à la plantation: 2 m. 80;
- un nombre de résineux au moins égal à la moitié du nombre de feuillus prescrits.



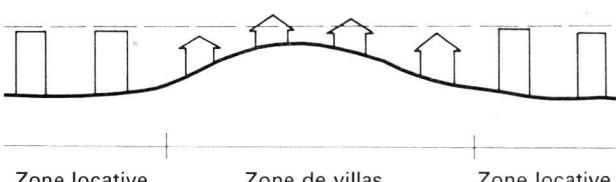
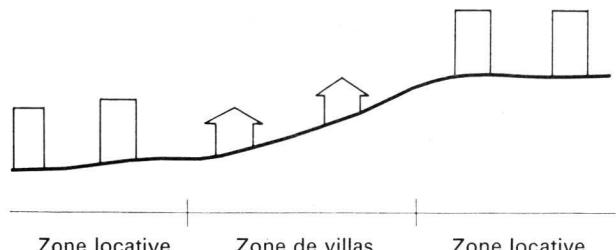
*Surfaces minimales des parcelles.*



*Possibilité de solution à moyen terme.*

### 2. Crêtes formant limite entre zones à bâtir

Il est juste de tenir compte des changements topographiques lors de la délimitation des zones. Dans le cas des crêtes, de telles dispositions peuvent cependant aller à l'encontre de la lisibilité du paysage.



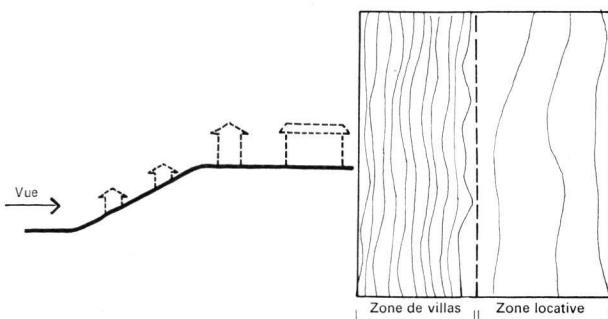
*Topographie effacée.*



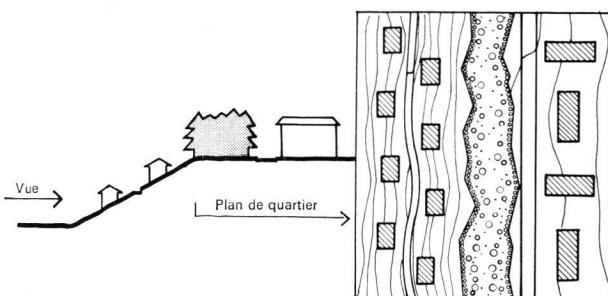
Le désir d'aboutir à des solutions satisfaisantes exige dans ces situations que l'on fasse appel à des mesures d'envergure.

A titre indicatif, nous examinons deux solutions pour le cas où la crête constitue la limite entre une zone locative située en amont d'une zone de villas située dans les terrains en pente.

## Application du plan des zones.



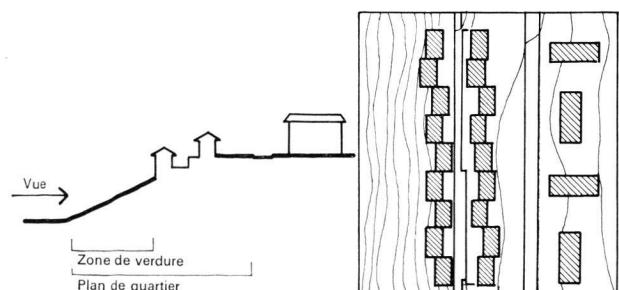
- Boisement d'une bande de terrain en amont de la crête, limitation de la hauteur des constructions dans la zone locative:



Les reboisements se font actuellement surtout sur des terrains de déchets à prix bas. La disposition de bandes de forêts en zones à bâtir permettrait d'utiliser le reboisement pour structurer le paysage bâti. En raison des prix de terrains élevés, il est évidemment «irréaliste» d'envisager de telles solutions si l'on ne fait pas usage de la technique du plan de quartier.

Le problème change si la commune dispose d'un plan directeur indiquant des zones locatives à l'extérieur des zones à bâtir prévues par le plan des zones. Dans ces secteurs, il est possible d'envisager l'achat ou l'expropriation des terrains de reboisement à des prix abordables. La meilleure solution peut être obtenue par déduction proportionnelle dans le cadre d'un syndicat d'amélioration foncière. La réalisation de telles solutions a l'avantage que les bandes arborisées auront déjà une certaine dimension lorsque la partie concernée du territoire communal sera affectée en zones à bâtir.

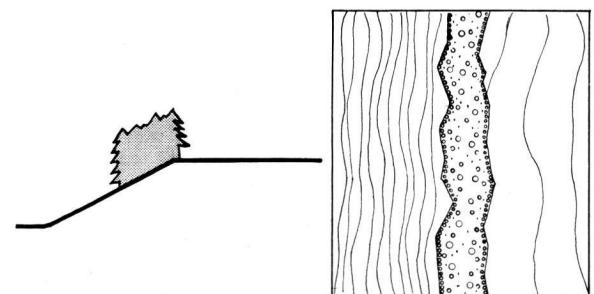
- Remplacement des constructions de villas par un regroupement de bâtiments familiaux, organisé en ordre contigu, avec sauvegarde d'une partie de la pente sous la crête en zone de verdure en compen-



sation de la densification des parties bâties; un tel aménagement nécessite évidemment l'établissement d'un plan de quartier.

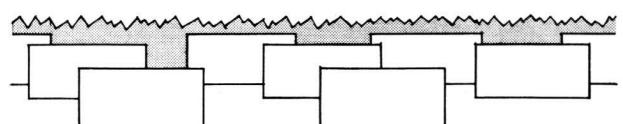
### 3. Crête boisée

Dans la région lausannoise, de nombreuses bandes de forêt coiffent les crêtes et constituent ainsi des éléments de site d'une valeur particulière: ce sont à la fois les seules indications des grands changements topographiques et les meilleures interruptions visuelles du tissu urbain en extension. Il importe de ce fait de veiller tout particulièrement à la sauvegarde de la continuité de la vision sur ces bandes.

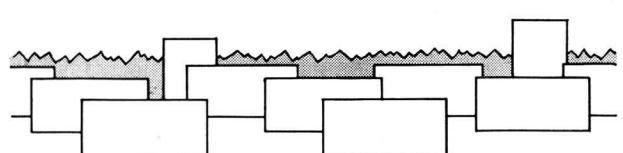


Trois règles doivent être respectées:

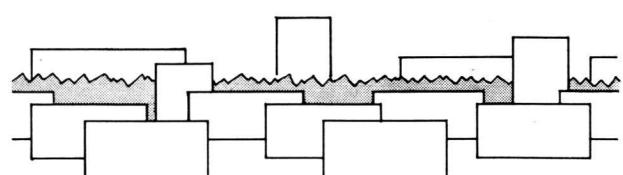
- éviter, dans la zone située devant la forêt, des bandes de constructions en continuité;



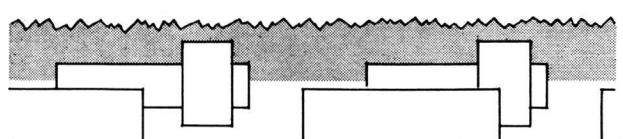
- éviter, dans la même zone, des interruptions de la silhouette boisée par des éléments construits;



- éviter la vision de bâtiments élevés situés en arrière-plan de la forêt et dépassant le couronnement de celle-ci.



Le problème peut être résolu dans le cadre du plan des zones par des prescriptions de hauteur de bâtiments judicieusement choisies, et à condition que les mêmes directives soient respectées lors de l'établissement des plans de quartier éventuels.



### ● Anciens ensembles

Le paysage de la périphérie lausannoise est ponctué par des ensembles de construction de caractère agricole – hameaux, villages – qui représentent des éléments constitutifs du site très précieux. Ils sont le plus souvent situés dans un grand paysage.

L'aspect de plusieurs d'entre eux a déjà été altéré par des constructions nouvelles à leurs abords.



Village aux abords altérés.

45



Village intégré dans le grand paysage.

La protection des sites implique que l'on s'occupe de ces aspects. Il s'agit d'une tâche pour laquelle les mesures à prendre sont importantes. Par conséquent, il faudra limiter les ambitions à la protection d'un nombre restreint de points de vue et d'axes routiers (c'est un cas typique où la mesure de protection de l'élément vu doit être associée à la définition et à la protection des endroits d'où l'on verra cet élément).

Dans le cas des anciens ensembles, les problèmes de protection varient selon le type de vue:

- vue lointaine résumée à la silhouette du village;
- découverte soudaine par des points de vue rapprochés;
- vue sur les toits.

C'est pourquoi, dans chaque cas, il faudra procéder à une étude détaillée définissant les caractéristiques de la vue qu'il y a lieu de protéger, ainsi que les emplacements des points de vue ou secteurs de vue. Ces mesures de protection à envisager peuvent être:

- définition d'un angle de vue;

- création de zones de verdure;
- implantation des équipements publics formant par exemple un cordon entre les anciens ensembles et les zones à bâtir extérieures (voir schéma a);
- limitation du plan des zones à certains secteurs du territoire (voir schéma b);
- établissement de plans de quartier sur les parcelles aux abords de l'ancien ensemble, définissant une implantation judicieuse des bâtiments en fonction de la vue. Dans le cadre de tels plans, possibilité d'im-

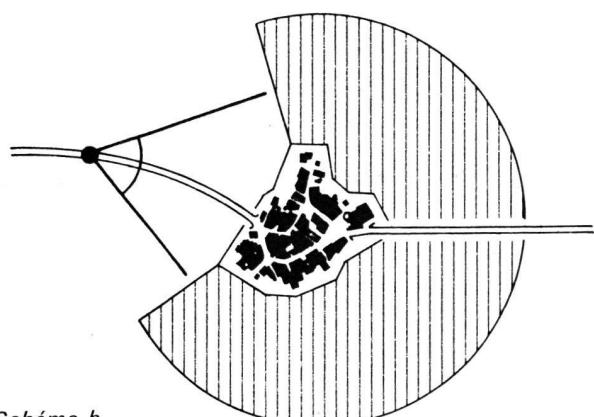


Schéma b

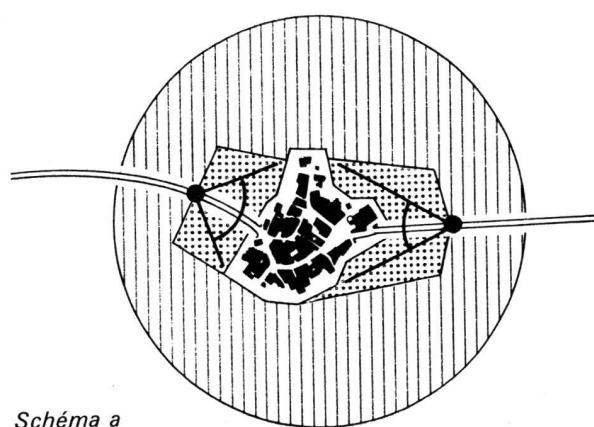
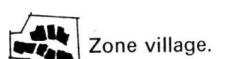
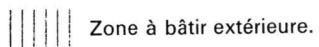


Schéma a



Zone village.



Zone à bâtir extérieure.



Zone d'utilité publique.



Vue à protéger.

poser un type d'architecture en accord avec celui de l'ancien ensemble.

Les règles indiquées ci-dessus montrent implicitement que les plans des zones, prévoyant des zones de villas aux abords des villages, n'apportent aucune solution au problème de la sauvegarde de la vue sur les anciens ensembles.

#### ● Espaces «homogènes»

Il s'agit des zones physiquement nettement délimitées par la topographie, crêtes ou forêts. De tous les points à l'intérieur de la zone, on peut saisir l'ensemble de

Exemple: le cirque d'Ecublens

46

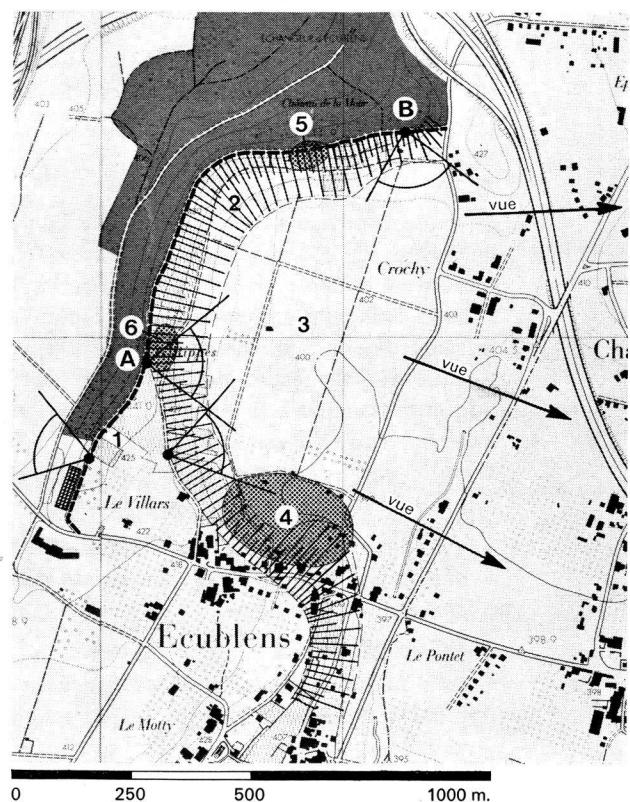
l'espace. Dans ces conditions, les caractéristiques topographiques prennent une valeur particulière (exemples: vallons, clairières, «cuvette»). Le cirque d'Ecublens constitue un exemple concret et marquant dans la région lausannoise.

Pour ce type d'espace, le problème d'aménagement consiste à aboutir à une organisation constructive, qui non seulement n'efface pas le cadre géographique, mais le met en valeur. Ici, la protection des sites est synonyme d'aménagement. Le seul moyen d'aboutir est de procéder à une étude d'ensemble sous forme de plan directeur d'organisation définissant les caractéristiques de l'ensemble, et, ensuite, établir à partir de ce plan, au fur et à mesure des besoins, des plans spéciaux plus détaillés.

*Plan des zones*



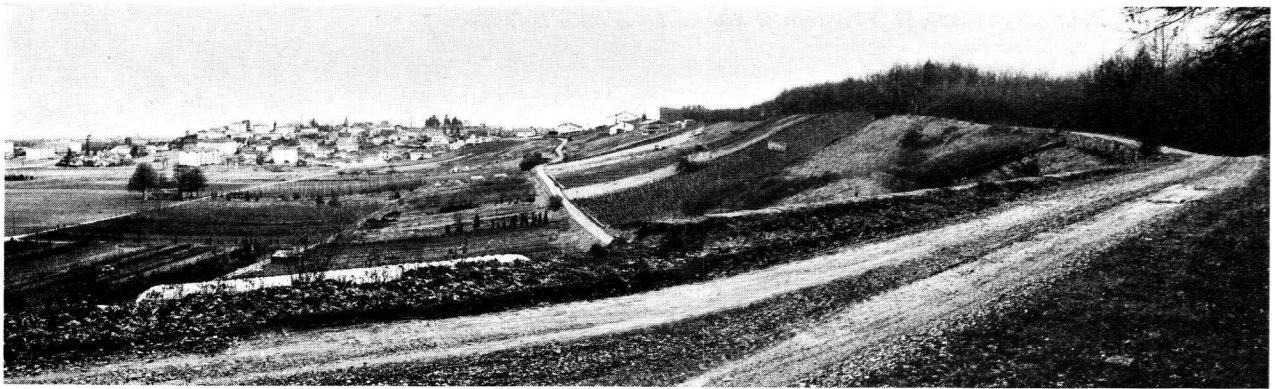
*Plan des sites*



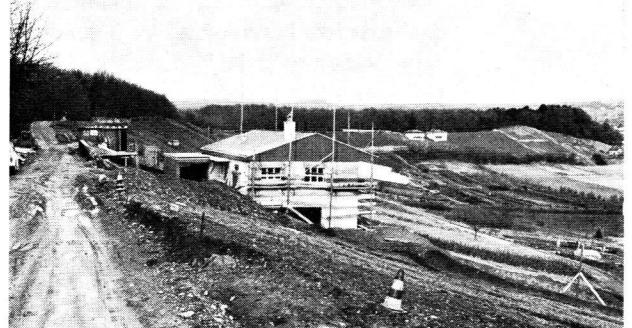
- Zone industrielle.
- Zone de villas.
- Zones de plus forte densité.
- Zone de verdure.
- Périmètre pour étude d'ensemble.

- Forêt.
- ||||| Versant.
- Promenade.
- Cimetière.
- ∠ Point de vue.

1. Cheminement piétons d'une valeur exceptionnelle (vue entre A et B).
2. Versant très exposé à la vue; forme marquante.
3. Plaine également très exposée à la vue depuis le cheminement sur la crête.
4. Ensemble de bâtiments locatifs qui, par leur organisation volumétrique, «brouillent» totalement les caractéristiques originales d'un site particulièrement marquant.
5. Villas en situation inadmissible.
6. Zone de villas en voie de développement où l'implantation des volumes indique parfois le souci de ménager la vue. Les mesures adoptées sont cependant insuffisantes.



47



L'étude d'ensemble définira les directives relatives à:

- la corrélation entre l'affectation du sol et la topographie (adaptation du plan des zones);
- une affectation homogène du fond de la cuvette;
- la protection de la vue depuis le chemin de promenade le long de la lisière de la forêt;
- une affectation plus harmonieuse de la zone située au nord du village actuel où on assiste aujourd'hui à l'effacement systématique des caractéristiques topographiques;
- pour l'aménagement du coteau, voir les remarques sous «zones exposées à la vue».

#### **● Zones à bâtrir: aspect esthétique d'ensemble des éléments construits**

Le problème de la protection des sites ne concerne pas uniquement la sauvegarde des éléments naturels; l'organisation plus ou moins harmonieuse des zones à bâtrir est tout aussi importante. (Seul le plan de quartier peut assurer une organisation satisfaisante des volumes.)

Mais déjà, dans le cadre du plan des zones, il est possible d'éviter le pire en respectant quelques règles élémentaires:

a) *la dispersion des constructions* due à des zones à bâtir trop étendues est en elle-même inesthétique; elle est fréquente dans le cas des zones de villas. Cette remarque est également valable pour les zones locatives ou les zones industrielles. Des bâtiments importants, isolés dans la nature, détruisent le paysage «vert» sans remplacer cette ambiance par celle d'une zone construite, d'où l'effet peu réconfortant d'un «environnement provisoire».

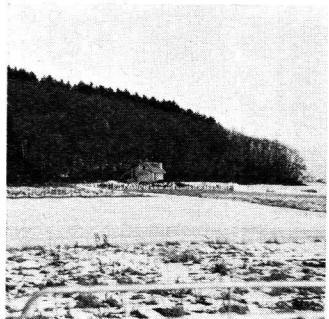
Compte tenu de l'importance du tourisme en Suisse, il faut éviter à tout prix que la pollution naissante du paysage se poursuive d'une manière accélérée. Solution: limiter les plans des zones à la dimension prescrite par la LCAT, c'est-à-dire pour un développement prévisible de dix ans (ce qui est loin d'être le cas pour les communes de la région lausannoise); éviter à tout prix les constructions isolées à l'extérieur du plan des zones;

#### *Dispersion des constructions*

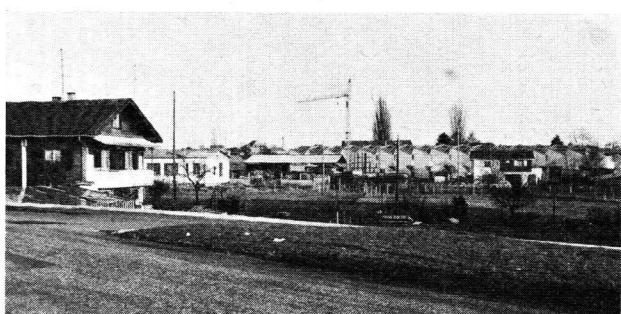


## *Constructions isolées à l'extérieur des zones à bâtir légalisées*

48



- b) éviter des changements d'affectation du sol créant des quartiers hétérogènes et désordonnés (exemple: zone comprenant 30 % des parcelles en villas, affectée ensuite en zone industrielle, voir photo ci-dessous);



- c) le passage sans transition entre certaines zones d'un caractère de volumes et de fonctions très différent crée des rapports, qui, du point de vue esthétique, sont inacceptables.

Exemples: voisinage industrie-villa  
voisinage zone village – zone locative  
à cinq niveaux (voir photo ci-dessous)

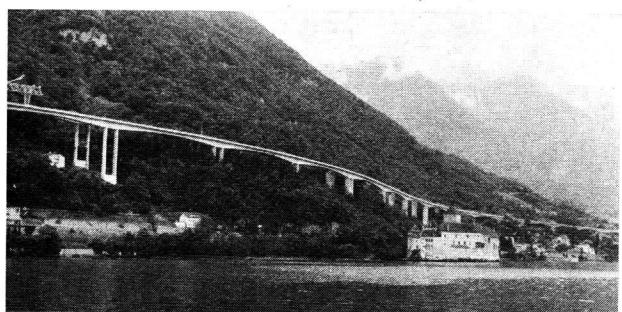


Un plan des zones qui ne contient aucune des sources de désordre mentionnées ci-dessus constitue déjà une certaine garantie concernant la protection des sites.

### *● f) Implantation des ouvrages d'art du génie civil*

Par leur dimension, les ouvrages d'art du génie civil peuvent «imprimer» le paysage d'une manière considérable. Parfois, leur conception systématique, obéissant à des règles rigoureuses, leur confère une qualité qui s'harmonise parfaitement avec le paysage.

Exemple: viaduc de Chillon



Toutefois, il arrive fréquemment que seuls les critères techniques et financiers soient pris en considération et c'est l'aspect de l'ouvrage réalisé qui rappelle la négligence du critère esthétique.

Exemple: ouvrages d'art de l'autoroute de contournement



Nous ne prétendons pas que ce critère doit être déterminant pour la conception de l'ouvrage (sauf cas exceptionnels); en revanche, lorsque plusieurs variantes sont présentées, l'esthétique doit être un élément décisif. Le choix de la solution retenue doit porter tant sur l'ouvrage lui-même que sur son intégration dans le site. A ce sujet, nous recommandons de procéder, préalablement, à toute étude concernant un ouvrage d'art important, à une analyse du site permettant de dégager les règles à observer pour la conception de l'ouvrage (l'évolution dans ce domaine montre qu'aux USA on se préoccupe de plus en plus des considérations d'ordre esthétique).

## Conclusion

La nouvelle loi cantonale sur la protection de la nature, l'année de la protection de la nature, l'attention et l'intérêt du Conseil exécutif de la Commission d'urbanisme de la région lausannoise sont autant de signes de l'actualité du problème de protection des sites.

### Information et participation

Le problème de la protection des sites traite d'aspects extrêmement variés; il implique des mesures restrictives ou positives très diverses dans leur nature. De ce fait, il touche de près ou de loin tout le monde. C'est pourquoi ce problème ne pourra utilement être entrepris qu'en faisant appel à la plus large collaboration. Si l'on attend ensuite du citoyen son consentement vis-à-vis des mesures à prendre, encore faut-il lui offrir les moyens d'en comprendre la nécessité (collaboration avec les Sociétés de développement, information publique). Lorsque l'analyse des sites aura été établie pour chaque commune de la région lausannoise, il sera nécessaire d'entreprendre «une campagne de publicité» informant la population sur les attraits des sites de la région et les dangers qui les menacent.

### Conflits

Très souvent, ce sont les sites les plus exposés à la vue, et par conséquent les plus «sensibles» à toute construction, qui sont choisis pour le développement de l'habitat. De même, les secteurs de vue et les points de vue sont, par définition, recherchés pour y implanter de l'habitation. Il y a donc conflit entre les intérêts privés et la protection des sites, conflit qui doit être tranché au profit des sites, c'est-à-dire au profit de la collectivité.



*Villa au sommet d'une crête exploitant les avantages de la vue altérant le site de la crête.*

### Mesures à prendre

Les exemples du rapport montrent que le problème des sites s'inscrit quotidiennement dans nos actions. Le résultat auquel nous parviendrons dépendra d'une prise de conscience générale et ensuite de la volonté des responsables (autorités, techniciens, urbanistes, ingénieurs) d'inscrire cette donnée nouvelle dans leur activité, ce qui ne pourra se faire qu'en acceptant le prix d'un certain effort.

A l'échelle communale, ces problèmes ne peuvent pas être dissociés des problèmes d'urbanisme et d'aménagement. Il sera donc nécessaire de procéder à des études sur la base des principes énoncés, en examinant dans chaque cas les mesures de protection ou d'aménagement à prendre. Ces problèmes, par leur nature, dépassent la seule compétence de la plupart des Municipalités et des Commissions d'urbanisme.