

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

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

**Band:** 58 (1985)

**Heft:** 11

**Artikel:** Aménagement du territoire et logement

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128660>

#### **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:** 10.01.2026

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

bourg; Pierre-Etienne Monot, rédacteur *Habitation*, Lausanne; Fulvio Moruzzi, architecte, Le Lignon/Vernier; Marcel-D. Mueller, architecte, Lausanne; Arlette Ortis, architecte SIA, Genève; Desanka Petrovic, architecte-urbaniste, La Chaux-de-Fonds; Alexandre Planche-re, architecte, Lausanne; Béat Plattner, urbaniste cantonal, Sion; Dominique Reverdin, architecte, Genève, Raymond Schaffert, architecte, Genève; Rudolf Stüdeli, directeur ASPAN, Berne; Jean Weidmann, géomètre, Yverdon; \* Claude Yerly, avocat, vice-directeur ASPAN, Berne.

## 4. Perspectives

4.1 Enrichis des expériences passées et animés des préoccupations que postule l'aménagement du territoire, nous entendons poursuivre les missions d'AS PAN-SO: «La recherche de solutions en faveur d'un espace de vie qui réponde le mieux aux aspirations légitimes de chaque être humain, quelle que puisse être sa condition».

4.2 Terminons, enfin, en levant le voile sur les projets les plus importants assignés à l'année à venir. C'est ainsi que nous envisageons d'organiser, au niveau national, une grande journée d'information destinée à un très large public dont le thème «Aménagement du territoire et économie» devrait assurer une participation record. Son objectif prioritaire tend à

démontrer la complémentarité de ces deux domaines d'activité et dont la cohabitation se révèle on ne peut plus inéluctable.

Autres journées d'information prévues: l'une aura trait aux mesures de lutte contre le bruit imposées par la nouvelle loi sur la protection de l'environnement et qu'il s'agira d'intégrer au processus d'aménagement du territoire, l'autre tentera d'exposer une synthèse de la jurisprudence émanant de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Des pourparlers sont en cours avec la revue *Habitation* en vue d'augmenter le contenu rédactionnel de nos cahiers qui, nous l'espérons vivement, nous permettra d'améliorer encore à l'intention de nos membres notre offre d'information.

A l'ordre du jour, enfin, une journée sur les améliorations foncières qui se propose de donner un éclairage aussi complet que possible en fonction des expériences vécues et des inconnues caractérisant les projets à venir.

L'aménagement du territoire est surtout une affaire de conviction. L'organisation harmonieuse d'un espace de vie digne d'être vécue vaut la peine qu'on s'y engage. Pour en être persuadés et avertis des contraintes journalières qu'il suscite nous poursuivrons nos efforts.

Simon Kohler,  
ancien président du Conseil national  
et conseiller d'Etat.

# AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LOGEMENT

*Nous l'annoncions dans notre dernier bulletin: un certain nombre de pages de nos prochains cahiers seraient consacrées à la question du logement sous l'angle particulier de l'aménagement du territoire. Ainsi le dernier éditorial (Cahiers de l'AS PAN-SO N° 2, juin 1985) Michel Jaques en fixait tout à la fois l'actualité, le cadre, l'enjeu et les objectifs dont l'AS PAN estime pouvoir recommander en cette matière.*

### Une relation aux multiples facettes

Pour être approfondie et exhaustive, une étude sérieuse des très nombreux aspects de la relation logement et aménagement du territoire dépasserait largement le cadre de nos cahiers. La rédaction a donc pris le parti d'ouvrir ses colonnes à la présentation du point de vue (nécessairement abrégée pour des raisons évidentes de surface rédactionnelle) de plusieurs personnalités intéressées à un titre ou à un autre à ce thème. Que ces personnes trouvent ici l'expression de notre profonde gratitude. Ce faisant nous étions conscients de la divergence possible — qui s'est révélée parfois profonde — de certaines opinions exprimées, même par rapport à la conception fondamentale d'AS PAN en ce domaine. Justement, une des tâches d'AS PAN-SO ne réside-t-elle pas dans l'encouragement de la collaboration entre les différents acteurs publics ou privés qui ont un rôle à jouer dans l'aménagement du territoire à tous les échelons?

### Rappel de quelques principes fondamentaux d'aménagement du territoire

L'aménagement du territoire est certes un instrument de gestion du sol, du territoire, mais qui est avant tout régi par des règles propres que le législateur désigne par «buts et principes de l'aménagement du territoire». Fil conducteur, ceux-ci guident toute activité ayant des effets sur l'organisation du territoire. Ils ont leur source première dans le mandat constitutionnel (art. 22 quater Cst. féd.) défini par le souverain, à savoir l'utilisation judicieuse du sol et l'occupation rationnelle du territoire. Formules ressassées s'il en est et se complétant toutes deux, la notion «d'utilisation judicieuse du sol» se rapporte davantage à celle de qualité, alors que «l'occupation rationnelle du territoire» fait référence plutôt à l'économie dans l'utilisation du sol et s'oppose au gaspillage, à la vente à l'encan du sol; elle fait appel à la notion de besoins. Ces notions s'adressent à tout un chacun agissant aussi bien dans le cadre de sa sphère des activités politiques, professionnelles que strictement privées.

Appliquée à l'urbanisation, singulièrement à la construction de logements, la notion relevant de la qualité passe par celle d'amélioration du logement proprement dit, de ses prolongements, tels que espaces verts, passage progressif entre la cellule privée et la vie publique, espaces favorisant les contacts, meilleure prise en compte des liaisons entre le logement et les

différentes activités, etc. (cf. éditorial précédent). L'occupation rationnelle du territoire, par contre, a notamment un rapport direct avec la délimitation des zones à bâti – selon une donnée largement connue, la surface totale des terrains affectés à la zone à bâti et non bâti pourrait contenir une fois la population suisse – et indirect avec la surface habitable par habitant. Certains milieux (sur ce point cf. en outre l'article ci-après de Dominique Raymond) soutiennent que l'augmentation de l'espace habitable individuel doit être encouragé. Tout en reconnaissant que cette aspiration est légitime, nous ne pouvons partager ce point de vue. Au vu de l'évolution de ces dix dernières années, il nous semble que la courbe ascendante de la surface habitable par habitant a atteint un maximum; en outre, selon les professionnels de l'immobilier, ce sont avant tout les appartements de trois pièces, éventuelle-

ment de quatre pièces, qui sont surtout recherchés. On peut dès lors se demander, au regard des coûts élevés des loyers, si les «utilisateurs» sont prêts à «payer» la facture de l'augmentation du confort sous la forme d'une augmentation de la surface habitable. Qu'en est-il ainsi du besoin effectif?

Enfin, en paraphrasant cette vérité largement connue, selon laquelle «la liberté personnelle s'arrête là où commence celle de l'autre», l'aménagement du territoire, eu égard à la rareté des ressources, singulièrement du sol, a pour objectif principal de maintenir malgré tout le maximum de liberté pour chacun en restreignant au préalable un peu la liberté de tous. C'est dire que créer artificiellement de nouveaux besoins ou susciter les appétits égoïstes de chacun à des fins détournées, c'est faire fi de la responsabilité à l'égard de l'ensemble.

La rédaction.

## Construction de logements et aménagement du territoire, l'exemple d'Yverdon-les-Bains

André Rouyer, architecte de ville, Yverdon-les-Bains

Poser la question de la construction de logements sous l'angle particulier de l'aménagement du territoire, c'est poser celle de la compatibilité entre ces deux objets.

A priori, construire des logements, comme construire des lieux de travail ou de loisirs, comme construire des voies de liaison, c'est aménager le territoire. C'est ce qui s'est passé, sans conflit, pendant des siècles, tant qu'il y avait assez de sol pour l'ensemble des gens et de leurs activités et tant que la fabrication de biens ne produisait pas de déchets non recyclables. Le problème actuel est celui de savoir pour qui et comment des logements sont construits, de même que l'on doit se poser la question de savoir pour qui et comment des routes et des autoroutes sont construites. Même s'il y avait pléthore de terrain à bâti, construire des logements dans le seul but de donner du travail aux entrepreneurs serait insensé. De même, construire des villes de plusieurs dizaines de milliers d'habitants à l'image du bourg médiéval parce que cela est plaisant, serait absurde.

Nous allons essayer de dégager les grandes lignes de cette problématique à la lumière de la situation passée, présente et à venir de la commune d'Yverdon-les-Bains.

### La commune en quelques chiffres

La commune d'Yverdon-les-Bains a un territoire de 1130 ha dont 453 ha (40%) de surfaces constructibles parmi lesquelles environ 90 ha ne sont pas encore utilisés. La population actuelle est de 20 500 habitants après avoir atteint le chiffre de 23 000 en 1975. La densité par rapport à la surface constructible utilisée, de 154,50 m<sup>2</sup> par habitant, est faible. Le règlement et le plan de zone actuellement en vigueur permettent, mis à part les zones de villas, des surfaces de plancher constructibles avec des indices de 1 et 0,8. La commune dis-

pose donc d'une réserve de terrains constructibles pour environ 15 000 à 20 000 habitants, soit à peu près le doublement de la population; ceci sans tenir compte des possibilités de densifier certains quartiers déjà bâtiés très en dessous des possibilités légales. Cette réserve de terrain à bâti est intéressante au moment où la commune procède à une révision de son plan d'extension et du règlement des constructions ainsi qu'à un plan des zones agricoles.

### Les prévisions de développement

Prévoir le développement de la ville et en conséquence la demande en nouveaux logements tient du jeu de la devinette. Il est toutefois possible de tenir compte de certains facteurs devant infléchir cette demande en plus ou en moins:

- L'augmentation du confort, soit des surfaces par habitant, ceci à l'image de l'ensemble de la Suisse.
- L'ouverture de la liaison autoroutière avec Lausanne. (Tous les logements récemment construits et en voie d'être terminés, environ 200 en deux ans, ont été rapidement loués.)
- La réalisation éventuelle de la N1 en direction de Morat, en mettant Yverdon-les-Bains sur un des deux principaux axes autoroutiers de Suisse, au point de jonction avec la N5.
- Par contre, la diminution du secteur secondaire (secteur d'activité principal et traditionnel de la commune) liée à l'incertitude de nouvelles orientations économiques telles que le tourisme ne militent pas nécessairement en faveur du développement.
- Enfin, l'absence de coordination intercommunale, les disparités fiscales et le laxisme des communes voisines en matière de maîtrise du sol privent Yverdon-les-Bains d'un potentiel d'habitants.