

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 3

Artikel: De l'intention au permis de construire

Autor: Tüscher, Walter

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128753>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 17.01.2026

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

DE L'INTENTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Architecture – USAL

L'habitat groupé:
procédure particulière
pour cas particulier?

Si les responsables de l'USAL ont proposé de traiter le thème du processus de légalisation en relation avec l'habitat groupé, c'est que l'on admet qu'il y a un problème particulier lié à l'habitat groupé, que l'habitat groupé constitue un cas particulier. Qu'y a-t-il de si extraordinaire à l'habitat groupé et à ce processus de légalisation pour qu'ils méritent que l'on s'y arrête?

Autant de procédures que de cantons

Toute procédure présuppose une base légale. Selon cette base légale, le problème se pose différemment d'un canton à l'autre, voire d'une commune à l'autre. Considérées seulement pour la Suisse romande, les différences d'un canton à l'autre sont étonnantes, à commencer par l'autorité qui délivre le permis de construire: le canton, la commune ou d'autres instances encore (par exemple préfectures), respectivement le domaine de compétence de ces organes, les voies de recours, etc. Cela même dans les cas courants de constructions «réglementaires», tout ce qu'il y a de plus conforme et de plus conformiste. Cela se corse dans le cas de l'habitat groupé parce que la question essentielle qui se pose est celle-ci: est-ce une construction réglementaire ou non? La réponse est le plus souvent non. La question se pose de savoir si la loi ou le règlement l'ignore, l'interdit ou la considère comme une exception nécessitant une *procédure d'exception*. Là aussi, d'un canton à l'autre, les différences sont grandes. Par exemple, un règlement communal d'urbanisme stipule que «l'autorité communale peut autoriser l'habitat groupé...». Et qui *peut* ne veut pas nécessairement, surtout si certains citoyens, contribuables, électeurs, tranquillement installés dans leur zone de villas, s'opposent à cette «intrusion détruisant l'harmonie du quartier» (sic).

Une construction réglementaire de plus? Un permis de construire de plus?
Pour une villa «ça m'suffit»
ou pour un locatif «ça m'suffit pas»?



Dans tel autre, la même disposition réglementaire précise que l'autorité communale peut *limiter la part* de l'habitat groupé. Pourquoi, de combien, sur la base de quels critères? Il suffit que dans cette appréciation du «peut» ou «ne peut pas» interviennent des élections et le cours du processus, ou plutôt son résultat, peut changer.

Si tel canton est ouvert à l'habitat groupé, dans tel autre c'est une véritable course d'obstacles, dont la hauteur des obstacles n'est que rarement connue à l'avance. Si, dans tel canton, une demande de permis suffit là où le règlement communal permet ou oblige l'habitat groupé, la législation d'un autre considère l'habitat groupé comme ordre contigu, et donc comme dérogation par rapport à l'ordre non contigu qui est la règle.

L'habitat groupé: exception qui confirme la règle?

En principe, dans tous les cantons, la possibilité de dérogation est prévue; les motifs et la procédure sont fort différents. Dans le canton du Jura, la dérogation peut être accordée *pour des motifs d'intérêt public*, dans le cadre de la *demande de permis*. C'est la direction des Travaux publics qui est compétente, sur préavis du Service de l'aménagement du territoire. Dans le canton de Genève, la densification est possible sur avis de la commune et du département, ou sur délibération du législatif. Et dans les procédures spéciales, les différences s'accroissent. Dans le canton de Fribourg: enquête publique *par* la commune, préavis de la commune et des services de l'Etat, approbation par la commune et l'Etat. Dans les cantons de Vaud et du Valais, il y a l'*obstacle du législatif*. Pourquoi toutes ces précautions? Ne faut-il pas attribuer au côté hasardeux de l'apparition de l'habitat groupé la raison pour laquelle on le considère comme en dehors de la norme en lui appliquant des procédures d'exception, puisqu'il est l'exception?

Transformer l'exception en règle

Ce qui manque à l'habitat groupé, c'est son insertion en tant que *type de zone à bâtir* (comme la zone de villas ou de locatifs), se fondant sur un concept de développement spatial et/ou de restructuration urbaine cohérente. Ce serait aussi la seule façon pour mettre en pratique les vertus qu'on lui prête: densification du tissu périurbain et du tissu social, économie du sol, etc. Il faut que l'habitat groupé soit *localisé* dans les plans d'affectation pour éviter son parachutage au hasard du marché foncier et des initiatives des promoteurs – ou des coopératives d'habitation.

L'idée de la procédure de dérogation appliquée à un comportement dérogatoire vient d'un urbanisme et d'un aménagement du territoire restrictifs, encore trop proches du règlement de police, au lieu d'un urbanisme incitatif qui, plutôt que de punir un léger mieux, encouragerait un mieux



Des permis de construire par milliers, sans problème, pour une urbanisation problématique...

certain. Plutôt que de légaliser des règles de base se référant au 95% des banalités construites (la norme), il faut rendre «normal» l'exceptionnel, ce qui de toute façon laissera toujours assez de place au banal. Imaginons pendant un instant que pour chaque villa style ferme vaudoise, fribourgeoise, chalet «Oberland bernois», manoir, maison bretonne et autres minichâteaux de la Loire, sans oublier les «post-Palladio», que pour chaque construction individuelle, il faille une procédure d'exception... et que l'habitat groupé soit la règle...

Arrêter la discrimination de l'habitat groupé

Dans bien des cas, l'habitat groupé est considéré comme un objet de discrimination. Cela seul explique pourquoi un projet d'habitat groupé nécessite des procédures différentes des milliers de villas et de locatifs. De quel droit punit-on une forme d'habitat — ou plutôt une forme de bâtiment — qui a juste le tort d'être minoritaire, donc marginalisé, donc considéré comme paria? Quelle façon singulière d'interpréter cette singulière notion de l'égalité de traitement, ou cette façon excessive de protéger le droit des tiers!

Les impondérables de la procédure: vrais ou faux prétextes?

Non seulement la procédure légale est longue; il faut aussi tenir compte du long cheminement décisionnel du maître de l'ouvrage pour se lancer dans l'habitat groupé, ou dans toute autre forme d'habitat qui s'écarte de la «norme», ou de ce qui est considéré comme telle. Ce processus peut également absorber un temps considérable avant même que le temps de la procédure nécessaire à l'obtention du permis de construire commence. Curieusement, on ne parle que de la lenteur des procédures, en taisant pudiquement le temps de ce processus décisionnel préalable. Cependant, il faut reconnaître que le *temps* que dure la procédure — notamment pour l'habitat groupé — peut influencer sur le temps décisionnel en termes d'hésitations, de peurs du non-aboutissement, de perte de temps, d'énergie et d'argent. Souvent, ces lenteurs administratives, vraies ou prétendues, servent utilement de prétexte pour rester dans la «norme», dans le droit chemin du droit habituel. Et d'autres barrières se dressent encore sur le chemin du permis de construire.

Il y a la peur de l'apparition de «groupes» (qui dit habitat groupé dit groupes d'habitants, donc groupes de pression) pouvant, il est vrai, déstabiliser une structure sociale, un comportement en place, bousculant des traditions. Bien des oppositions trouvent cette peur dans leur origine.

Il y a aussi la méfiance, la réaction plus ou moins farouche contre une certaine idée de l'architecture, ou plutôt contre le changement, contre l'évolution de certaines idées d'architecture. Certaines autorités communales se comportent en censeurs en matière d'architecture, exerçant une véritable dictature. L'habitat groupé peut subir plus particulièrement cette pression puisque sa forme tend à s'écarter de la forme normative de la *maison*. Ce qui a comme effet de faire évoluer les maîtres d'ouvrages vers des compromis, vers des pastiches, vers des complaisances formelles, tandis que l'habitat groupé devrait être au contraire l'occasion d'une évolution même de la notion de l'habitat, et donc de sa forme. C'est hélas un fait:



Plus souvent, le résultat peu exceptionnel ne justifie guère la procédure d'exception...

meilleur est le projet, plus les obstacles de la procédure sont nombreux, plus le processus de légalisation est lent et irritant.

Il ne suffit cependant pas, pour faire de l'habitat groupé, que le terrain en question se trouve en zone à bâtir, qu'il soit équipé – toutes choses normales pour une « villa ça m'suffit ». Il faut en plus des études de projets plus longues, risquer des procédures d'exception, subir des abus de procédures, des refus en fin de compte. A tout cela les coopératives doivent faire face, elles qui ne sont pas nécessairement organisées pour suivre, informer, convaincre, exercer des pressions. Tous ceux qui veulent prendre l'initiative de faire de l'habitat groupé doivent se rendre compte avec lucidité de ces contraintes et procédures supplémentaires, leur accorder l'attention et le temps nécessaires, les évaluer avec exactitude, peser le risque – si possible avant d'acheter le terrain.

En résumé

L'habitat groupé constitue dans la majorité des cas une exception qui nécessite une procédure d'exception, qui change notablement d'un canton à l'autre, et dont l'issue n'est pas toujours prévisible, ni dans le temps, ni dans ses conséquences.

Le processus, qui mène de l'intention à la légalisation sous forme de permis de construire, est

punctué d'impondérables qui ne résultent pas seulement des procédures imposées, mais aussi et surtout de la latitude d'interprétation qui leur est propre.

Un courant d'opinion peut changer la procédure en cours et provoquer des obstacles supplémentaires.

Il y a discrimination d'un type d'urbanisation (l'habitat groupé) par rapport à d'autres types; cela freine le développement des premiers et favorise la continuation des seconds.

Il y aurait lieu d'agir davantage au niveau du processus d'affectation (plans d'aménagement) plutôt que de multiplier les procédures particulières avec leurs possibilités d'intervention, le plus souvent égoïstes, de tiers.

L'habitat groupé doit faire partie de concepts urbanistiques dûment légalisés, permettant d'être traité au niveau de l'opération concrète, comme simple demande de permis.

Walter Tüscher

Boldrini

maîtrise fédérale

Avenue de France 23
Case postale 383
1000 Lausanne 9
Téléphone 24 40 12-13

Mosetti

Entreprise de bâtiment
et de travaux publics

BCC – LA BANQUE QUI VOUS OFFRE DAVANTAGE

A votre disposition pour vos:

- crédits de construction, rénovation, transformation
- prêts hypothécaires
- opérations bancaires

LAUSANNE VEVEY YVERDON SION
021/20 65 41 021/51 41 41 024/21 51 88 027/22 65 13

BCC & GZB

Banque Centrale Coopérative Société Anonyme



Roger Gremper SA
Maison fondée en 1934

**Installations sanitaires
Ferblanterie – Couverture
Entretien**

Maîtrises fédérales

38, avenue d'Echallens
1004 Lausanne
Tél. 021 / 24 67 23

Roger Gremper

Maître ferblantier – Couvreur – Installateur sanitaire diplômé

