

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	62 (1989)
Heft:	10
Artikel:	Entre le marteau et l'enclume
Autor:	Nobs, Betrand / Baillot, André
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-129019

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: 05.02.2026

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

ENTRE LE MARTEAU ET L'ENCLUME

Planification spatiale:

«Action visant à fixer, pour un territoire donné, les objectifs de développement et de localisation harmonieuse des hommes, de leurs activités, des équipements et des moyens de communication...»

Dictionnaire de l'urbanisme

Ces dix dernières années, les revers es-suyés par les pouvoirs publics lors des référendums s'intéressant aux réaménagements de certaines parties du territoire lausannois ont suscité de vives critiques à l'encontre de la gestion de l'espace urbain. Certains thèmes ont fait, régulièrement, la manchette des journaux, rempli les colonnes du courrier des lecteurs ou animé les débats préférendaires. On réclame, avec raison, moins de bruit et de pollution dans nos villes, plus d'espaces pour les piétons, des logements moins chers, une vie sociale et culturelle accrue, des bâtiments plus esthétiques, etc. Bref, une amélioration significative de la qualité de vie en milieu urbain.

L'administration communale, et tout particulièrement le service d'urbanisme, responsable de la planification spatiale, est en ce sens directement interpellé par ce corpus de nouvelles valeurs qui s'affirment de plus en plus au sein de la population.

Mais quelle est la véritable marge de manœuvre d'une administration au carrefour de toutes les contradictions de notre société.

Sans prétendre à l'exhaustivité, ni escamoter les responsabilités qu'elle doit assumer, nous soulèverons un certain nombre de questions qui, une fois posées, restituent le pouvoir communal dans sa véritable perspective.

La maîtrise du sol

Dans une économie où le concept de libre entreprise est dominant, le sol est

considéré comme un bien ou une marchandise au même titre qu'une voiture... la durée de vie en plus! Par définition, il est non renouvelable et conséquemment, il se raréfie au gré de l'évolution du cadre bâti. Il n'échappe donc pas aux lois du marché. La théâtralisation et la spéculation sont, dès lors, «monnaie courante» et les prix augmentent inéluctablement.

Les pouvoirs publics sont donc confrontés à cette spirale inflationniste lorsqu'ils souhaitent acquérir des terrains jugés stratégiques pour l'aménagement urbain.

Dès lors, quelle position peuvent-ils privilégier: accepter les conditions posées et, par là même, contribuer au déséquilibre du marché foncier; entamer des procédures d'expropriation, au demeurant fort longues, pour s'inscrire en tant que partenaire obligé dans les opérations immobilières d'envergure; promouvoir une législation plus rigoureuse accompagnée d'un ensemble de règles d'aménagement cernant au mieux l'intérêt public?

Transports

La nécessité de rentabiliser l'investissement consenti à l'achat d'un terrain pousse à rechercher des affectations susceptibles de payer des prix élevés au mètre carré. Logement social, artisanat local, commerces de quartier cèdent peu à peu la place à des activités plus lucratives (tertiaire spécialisé, logement haut de gamme, etc).

Ce phénomène est particulièrement aigu dans le centre de nos villes.

De surcroît, la concentration d'activités qui en découle génère des déplacements de personnes en nombre croissant. Le transport par véhicule privé est confronté à une voirie surexploitée, non extensible, en concurrence avec les autres modes de transports (publics, cyclistes, piétons). Les nuisances pour l'environnement bâti sont importantes (pollution de l'air et sonore) et rendent le milieu impropre à l'habitation qui est refoulée de plus en plus loin du centre névralgique. Cette dichotomie, lieu de travail et lieu d'habitation, contribuant également à accroître les déplacements quotidiens est jumelée à l'accroissement de la mobilité individuelle.

Quelle stratégie d'action adopter pour juguler les impacts négatifs de phénomènes aussi complexes: favoriser la mixité des fonctions urbaines; promouvoir les transports publics; limiter le nombre de véhicules privés entrant en ville...?

S'il existe un certain nombre de propositions concrètes, leur mise en œuvre se heurte à des acteurs multiples privilégiant des approches contradictoires.

Les limites communales

La planification de l'espace, construit à l'intérieur d'une agglomération comme celle de Lausanne, ne connaît pas de frontière véritable.

Les transports et les équipements régionaux (usine d'incinération, équipements culturels et sportifs, etc.) doivent être planifiés et gérés à un niveau intercommunal. La CIURL,



Une amélioration significative de la qualité de vie en milieu urbain, rêve ou réalité...

créée dans ce but, peine pourtant à se faire reconnaître par les principaux intéressés, soit les communes qui la composent. Malgré des efforts louables entrepris dans plusieurs domaines (culture, transports publics, etc.), on peut déplorer l'absence d'un projet de développement commun, capable d'induire des effets de synergie.

Dans ce contexte, qui doit assumer les responsabilités logiquement attribuées à la région?

Quel rôle la ville centrale de l'agglomération peut-elle jouer?

Et, le cas échéant, qui supportera les coûts tant sociaux, environnementaux et économiques provoqués par cette absence de vision d'ensemble?

Le propriétaire et ses droits

Etre propriétaire octroie diverses prérogatives: construire selon le plan de zones communal, négocier des actes privés avec des tiers (tel que servitude) et être reconnu comme ayant droit dans les diverses procédures juridiques.

En ce sens, l'aménagiste est confronté à la nécessité de défendre l'intérêt public (au demeurant, difficile à définir) tout en tenant compte d'une série d'intérêts privés souvent contradictoires. Les ignorer c'est prendre le risque de voir les propriétaires recourir contre le projet d'aménagement et ce faisant, de le retarder, voire même de le modifier de manière significative.

Ces droits constituent, certes, des garde-fous contre les abus de toute nature (densité trop élevée, vue obstruée, architecture médiocre, etc.), cependant, la recherche de solutions novatrices est souvent délaissée au profit d'un consensus vidé de toute substance.

Quelle est la juste mesure entre les intérêts privés et publics? Les seules considérations juridiques doivent-elles prendre le pas sur toutes les autres? Ne pourrait-on pas imaginer des mécanismes juridiques qui permettraient de construire une architecture plus conforme à l'intérêt général tout en offrant aux propriétaires touchés une compensation financière ou autre? En corollaire, un propriétaire bénéficiant d'une densité plus élevée par le biais d'un plan partiel d'affectation, ne devrait-il pas contribuer à un fonds de péréquation?

Les groupes de pression

Les nouvelles valeurs concernant l'habitat et le milieu de vie, privilégiées par des couches de plus en plus larges de la population, ont donné naissance à des groupes qui se sont donné pour mission de remettre en question le concept de la rationalité économique qui a guidé fort longtemps la production du cadre bâti.

Défense d'immeubles anciens, de bâtiments remarquables promis à la démolition, opposition aux changements d'affectation, création de zones piétonnes, demande de logements sociaux, préservation de l'environnement, etc. mobilisent un nombre croissant de citadins.

L'ensemble de leurs revendications posent à l'administration un problème de légitimité. Quel poids doit-on leur accorder face aux droits des propriétaires fonciers? Dans quelle mesure leurs interventions sont-elles représentatives de la majorité des citoyens et jusqu'à quel point peuvent-elles être associées à l'intérêt public?

Les outils légaux

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, l'administration communale exerce son contrôle par le biais de lois et règlements adoptés soit au niveau fédéral, cantonal ou communal. La majeure partie des dispositions applicables en matière de construction et d'affectation sont contenues dans le Règlement du plan d'extension de 1942, et dans les plans partiels d'affectation. Ces derniers constituent une réponse aux demandes particulières qui ne peuvent s'accommoder de la réglementation en vigueur ou lorsque, manifestement, les dispositions réglementaires sont insuffisantes. Ces plans partiels ont pour but d'assurer une certaine cohérence à l'ensemble du périmètre concerné eu égard à l'environnement construit et fixent les possibilités de construire.

En ce sens, il appartient aux architectes et promoteurs de matérialiser les potentialités offertes par le plan. Dès lors, le traitement architectural des bâtiments échappe pour l'essentiel au contrôle administratif; la notion d'esthétique étant par ailleurs fort subjective et pratiquement impossible à réglementer.

Comment aborder des valeurs subjectives telles que l'âme d'une ville et l'harmonie d'un site?

Les plans soumis à l'appréciation des pouvoirs publics ne devraient-ils pas être examinés, au préalable, par une commission ad hoc formée de professionnels en aménagement et de personnes représentatives de la population?

Conclusion

Les questions soulevées jusqu'à présent permettent de situer le réel impact de l'administration en matière d'aménagement urbain. Loin de vouloir minimiser son rôle effectif, nous avons tenu à montrer toute la difficulté d'arbitrer un jeu dans lequel les acteurs ne se réfèrent pas toujours aux mêmes règles.

En effet, faire croire que tous les malaises en matière d'urbanisme sont reliés à l'absence de dynamisme des administrations responsables, c'est volontairement ignorer que le développement de la cité est le résultat de l'interaction de multiples acteurs poursuivant des objectifs souvent contradictoires.

Bertrand Nobs,

André Baillot,

Service d'urbanisme