

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

Architecture

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 ré-
férendums s'intéressant aux réaménage-
ments de certaines parties du territoire lau-
sannois ont suscité de vives critiques à l'en-
contre de la gestion de l'espace urbain.
Certains thèmes ont fait, régulièrement, la
manchette des journaux, rempli les colon-
nes du courrier des lecteurs ou animé les
débats préréférendaires. 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 es-
thétiques, etc. Bref, une amélioration signi-
ficative 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 direc-
tement interpellé par
ce corpus de nou-
velles valeurs qui
s'affirment de plus
en plus au sein de la
population.

Mais quelle est la
véritable marge de
manœuvre d'une ad-
ministration au car-
refour de toutes les
contradictions de
notre société.

Sans prétendre à
l'exhaustivité, ni es-
camoter les respon-
sabilités qu'elle doit
assumer, nous sou-
lèverons un certain
nombre de questions
qui, une fois posées,
resituent 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 marchan-
dise au même titre qu'une voiture... la durée
de vie en plus! Par définition, il est non re-
nouvelable et conséquemment, il se raréfie
au gré de l'évolution du cadre bâti. Il
n'échappe donc pas aux lois du marché. La
thésaurisation et la spéculation sont, dès
lors, «monnaie courante» et les prix aug-
mentent inéluctablement.

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

Dès lors, quelle position peuvent-ils privi-
léger: 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'enver-
gure; promouvoir une législation plus rigou-
reuse accompagnée d'un ensemble de rè-
gles d'aménagement cernant au mieux l'in-
térêt public?

Transports

La nécessité de rentabiliser l'investissement
consenti à l'achat d'un terrain pousse à re-
chercher des affectations susceptibles de
payer des prix élevés au mètre carré. Lo-
gement 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 trans-
port par véhicule privé est confronté à une
voirie surexploitée, non extensible, en con-
currence avec les autres modes de trans-
ports (publics, cyclistes, piétons). Les nui-
sances pour l'environnement bâti sont im-
portantes (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 tra-
vail et lieu d'habitation, contribuant égale-
ment à accroître les déplacements quoti-
diens est jumelée à l'accroissement de la
mobilité individuelle.

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

S'il existe un certain nombre de proposi-
tions 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'in-
térieur d'une agglomération comme celle de
Lausanne, ne connaît pas de frontière véri-
table.

Les transports et les équipements régionaux
(usine d'incinération, équipements culturels
et sportifs, etc.) doivent être planifiés et gé-
rés 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 citoyens.

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*