

NOTE sur l'IMPLANTATION des HABITATIONS

Cette note complète «L'implantation des bâtiments à usage d'habitation»
par Robert Auzelle architecte urbaniste en chef
Association des urbanistes et des inspecteurs de l'urbanisme et de l'habitation
Siège social : Institut d'urbanisme, 3 rue Michelet Paris VI
EDITIONS VINCENT, FREAL - Cie – 4, rue des Beaux-Arts- PARIS (VI) 1950

AUZELLE et GERVAISE

juin 1949

(EXTRAITS)

AVERTISSEMENT

« 20 000 logements par mois ! Cependant des capitaux ne seront investis dans la construction que si elle est bon marché et “rentable” ».

La revalorisation des loyers est un premier pas. L'aide à la construction et notamment les prêts de l'État, un second. Les métiers du bâtiment voient se dessiner enfin les débouchés massifs indispensables à leur équipement, à leur réorganisation, à leur regroupement, à leur industrialisation. Cependant, pour construire il faut des terrains bien choisis, vastes, facilitant les grands chantiers et l'installation de tous les services publics collectifs et sociaux indispensables.

L'urgence d'une politique foncière est reconnue de tous, comme d'ailleurs la nécessité d'une adaptation étroite des efforts aux besoins, dans le cadre d'un plan national d'aménagement du territoire assurant, en particulier, la répartition judicieuse du potentiel démographique de la nation.

La revalorisation des loyers et l'aide à la construction sont acquises; la réorganisation des métiers du bâtiment est en gestation, la politique foncière et le plan national sont au premier rang des préoccupations du Ministère, et pourtant une lacune subsiste, qui, si elle n'est pas comblée au plus tôt, risque de compromettre tout l'effort entrepris. Cet effort pourra être quantitativement important, il aura manqué son but s'il n'est pas de qualité. Car, l'essentiel n'est pas seulement de faire des logements, mais surtout de les répartir de telle façon que la vie sociale, la vie familiale et la vie intérieure de chaque individu puissent s'y épanouir. Devant l'immensité de nos besoins et le retard considérable de notre pays en matière d'urbanisme et d'habitation, nous ne pouvons nous permettre de satisfaire à la quantité sans la qualité. Or, dans l'implantation des bâtiments, qu'est-ce que la qualité, sinon la parfaite adaptation des dispositions générales du plan masse aux conditions du terrain, compte tenu des données du programme.

En ce cas, plus encore que dans bien d'autres, la qualité ne coûte rien.

C'est un don gratuit, résultat de l'effort patient de l'architecte averti.

Elle suscite, en outre et dans l'immédiat, des économies certaines, résultant de l'amélioration de la densité de population (1).

Mais, c'est surtout dans ses conséquences permanentes sur la vie du groupe, qu'elle prend toute son importance, et c'est pourquoi la formation des jeunes architectes, en vue des tâches qui leur incomberont et qui ont été si négligées par l'enseignement officiel, ainsi que l'information et le perfectionnement de certains de leurs aînés, qui ont présentement, ou auront la responsabilité de créer le cadre de la vie de nos contemporains, est une tâche qui revêt la plus grande importance.

Aussi, est-ce avec une certaine appréhension que je tente d'exposer ici certaines convictions personnelles, que je m'étais contenté jusqu'à présent d'exprimer oralement. Cet essai (car il ne peut être question d'autre chose) a été, en outre, composé et rédigé pour répondre dans les délais les plus brefs à la demande de certains confrères. J'espère que, malgré ces lacunes, et grâce surtout aux excellentes illustrations de mon confrère Gervaise, cette note pourra leur être d'une certaine utilité.

Nota(1) L'étude des densités de population fait l'objet d'une note à paraître prochainement. La question ne sera pas développée ici

RECOMMANDATIONS

N°1

L'établissement d'un **programme d'ensemble, valable pour cinq ans** au moins, doit précéder toute tentative de réalisation.

Ce programme doit être en concordance avec le plan directeur d'aménagement. Dans le cas contraire, et si le programme est amplement justifié, il convient peut-être de réviser le plan directeur.

Dans le cadre de ce plan, la recherche des terrains doit se faire à partir de données sociales, c'est-à-dire, en tenant compte des besoins d'approvisionnement, d'hygiène, d'enseignement, de vie religieuse, etc.... qui sont les prolongements du logis à l'extérieur, et doivent être satisfaits dans son environnement immédiat.

N° 2

Les qualités du sol et surtout du sous-sol sont des facteurs déterminants du **choix d'un terrain**. Il est regrettable de construire sur un sol particulier favorable à la culture, mais il l'est encore bien davantage de fonder sur un mauvais terrain.

Une étude géophysique complète doit précéder toute utilisation du sol.

Seule une pente excessive peut faire abandonner un terrain, bon par ailleurs, encore qu'il soit possible de trouver, dans certains cas, des solutions de construction et de circulation acceptables.

N°3

Il est souhaitable de ne pas perdre de vue que **les données climatiques générales d'une région** peuvent être non seulement nuancées, mais quelquefois modifiées même profondément, soit par des constructions déjà existantes, soit par un accident de terrain, soit par un courant marin, déterminant un climat local. C'est de ce climat local qu'il faut tenir compte dans l'établissement des programmes de construction.

N°4

Sous tous les climats, **le vent** est un facteur important de rafraîchissement des locaux sauf dans quelques cas rares où le vent est chaud. Cette action thermique est donc un des facteurs déterminant l'implantation des bâtiments. On doit éviter l'orientation des façades face aux vents régnants pour les préserver des dégradations dues aux pluies les frappant de plein front et protéger les locaux d'un refroidissement excessif.

N° 5

Si certaines données de l'implantation des bâtiments sont variables au sein d'une même région, certaines de ces données ne varient que d'une région à l'autre, avec la latitude et l'altitude. Ainsi en est-il de **l'ensoleillement**. Des bâtiments de même volume et de même orientation jouissent, à des latitudes diverses, d'ensoleillement de qualité, d'intensités et de durées différentes. Ces différences sont telles qu'elles entraînent à elles seules la nécessité de programmes dissemblables.

N° 6

Si l'importance et la répartition des logements peuvent être influencées par l'origine, le genre de vie et les croyances des habitants, elles conditionnent, en revanche, le comportement de ces derniers.

Cette interaction doit être, en raison même de ses conséquences, considérée avec le souci constant de la responsabilité qu'elle entraîne.

Il faut rechercher la création d'un **milieu équilibré**, possédant les avantages du rural et de l'urbain, que nous connaissons, mais en évitant la trop grande dilution de la vie sociale et l'isolement campagnards, sans tomber dans l'entassement et la promiscuité des agglomérations gigantesques. L'emplacement du groupe d'habitation et les dispositions générales adoptées devront faciliter l'exercice des professions variées des habitants. Il est désirable, en effet, que dans une même groupe d'habitation, et, à plus forte raison, dans une même quartier, un large brassage social s'effectue, lequel ne pourra être obtenu que s'il est tenu compte d'une certaine diversité dans les occupations et les ressources financières du foyer.

N° 7

La même **diversité** est favorable dans la composition de chacune des familles des groupes d'habitation. C'est, en effet, une des conditions essentielles des rapports de bon voisinage et l'un des facteurs importants d'une bonne éducation sociale. Les âges différents ont des

occupations complémentaires et l'entraide joue plus facilement lorsque les logements ne sont pas réservés uniquement à des ménages où l'homme et souvent la femme travaillent au-dehors.

La vie se fait plus riche et les enfants prennent contact avec ses manifestations dans des occasions multipliées.

Si ces conditions sociales sont remplies, il est nécessaire, en outre, que la disposition des bâtiments facilite les rapports de bon voisinage. Pour qu'une communauté d'intérêts lie les habitants d'un même groupe, il faut que ce groupe se distingue des autres, qu'il possède un caractère particulier, qu'il bénéficie de certains avantages de situation (sites, ensoleillement, végétation) qui lui donnent un aspect original et unique.

N° 8

De tous les facteurs qui conditionnent **les bonnes dispositions d'un plan-masse**, et ils sont nombreux, il n'en est pas de plus important que la parfaite adaptation de ce plan au type des logements choisis et à la façon dont ils sont groupés, pour en mettre les avantages en valeur et en atténuer les inconvénients. Il existe, entre ces éléments, une interdépendance si étroite qu'il est impossible de juger des qualités d'un plan-masse sans tenir compte des dispositions particulières à chaque logement.

N°9

Pour préserver l'intimité des habitants, laisser pénétrer l'air et le soleil dans les logements et faciliter la création d'espaces libres, une **distance minimum** doit être réservée entre les bâtiments.

Le règlement national d'urbanisme prévoit, dans son article 14, qu'entre deux rangées parallèles de constructions à usage d'habitation, doit être ménagée une distance au moins égale au double de la plus grande hauteur des constructions se faisant vis-à-vis, avec un minimum de 20 mètres.

Lorsque l'implantation des bâtiments est réalisée dans les quartiers nouveaux, il est souhaitable de jouer sur cette implantation et d'abandonner la rigidité du parallélisme pour améliorer au maximum cet écartement indispensable.

N°10

La densité de population du groupe d'habitation ne doit, en aucun cas, être inférieure à 75 habitants à l'hectare, sous peine d'accuser une mauvaise utilisation du terrain. Dans le cas où elle dépasserait 400 habitants à l'hectare, il serait nécessaire de justifier de l'implantation judicieuse des bâtiments et de l'utilisation rationnelle du terrain et de ses abords.

N°11

L'intensité de l'ensoleillement est, parmi les éléments déterminants d'un programme de construction, celui qui, jusqu'à présent, a été le plus étudié et au sujet duquel il est, de ce fait, possible d'énoncer des recommandations plus précises. Les schémas figurant

ci-dessous et leurs commentaires permettent de conclure qu'il est souhaitable de réserver aux différentes pièces d'habitation les orientations suivantes :

- Chambres à coucher : Sud à Est
- Pièce de séjour et à manger : Sud à S.E ou S.O
- Cuisine (lorsqu'elle ne sert pas de pièce à manger) : toutes les orientations à l'exception de Ouest à S.O ou N.O
- Réserves – garde-manger : Nord

Intensité des Radiations Journalières

Conclusions des Études de M. MARBOUTIN, ancien professeur à l'École Centrale :

- 1°- Pour les façades orientées au S.E et S.O, le maximum d'intensité journalière présente les variations minimum au cours de l'année, et la durée d'insolation est la plus uniforme.
- 2°- La façade SUD présente des variations d'énergie et de durée d'insolation plus grande que les façades S.E et S.O mais elle est la plus fraîche en été et la plus chaude en hiver.
- 3°- Les façades EST et OUEST présentent de fortes variations annuelles du maximum journalier. Elles sont fraîches en hiver et chaudes en été.
- 4°- Les façades N.E et N.O présentent une grande annuée du maximum d'intensité journalière. En été, comparables à la façade SUD, mais beaucoup plus froides en hiver et en automne.
- 5°- La façade Nord ne reçoit de soleil que pendant la moitié de l'année. Elle reçoit cependant des radiations indirectes très importantes en hiver dont l'intensité est, en moyenne presque égale (et un jour sur deux supérieure) à celle reçue par la façade SUD.

(Voir graphique du maximum d'intensité journalière qui montre nettement la supériorité des façades orientées vers le S.E ou le S.O, au point de vue constance d'insolation et la supériorité de la façade SUD au point de vue intensité en hiver).

N° 12

L'architecte choisissant l'emplacement et le volume de chacun des bâtiments qu'il construit doit tenir compte des **ombres portées** qu'ils déterminent tant sur le sol que les uns sur les autres. Cette considération peut amener l'architecte à jouer sur le volume général des constructions en usant de hauteurs variables. Elle peut déterminer l'implantation des bâtiments, le tracé des voies de desserte, l'emplacement des terrains de jeux, etc....

N° 13

Il serait bon également de ne pas oublier que **l'implantation des bâtiments** importants modifie le régime local des vents par la création de remous qui ne sont pas toujours négligeables.

N° 14

Pour apprécier les dispositions d'un plan de groupe d'habitation, il est parfaitement inutile de tenir compte de l'image en plan ou de l'aspect des volumes contemplés à vol d'oiseau : les seuls critères valables sont les **perspectives au sol** illustrant l'infinie variété et la qualité plastique des aspects des constructions tels qu'ils apparaîtront aux promeneurs et aux occupants.

N°15

La voirie doit être étudiée et réalisée en fonction des différents genres de circulation :

- a) réseau de grande communication,
- b) réseau de circulation générale,
- c) réseau de circulation locale. (1)

Ce dernier réseau, le seul pratiquement qui nous intéresse dans l'implantation des groupes des groupes d'habitations, doit être strictement adapté à la desserte du domaine bâti. C'est avec le plus grand souci de l'économie dans la construction et les frais d'entretien que ces voies secondaires seront étudiées, afin de permettre, par compensation, de traiter plus largement le réseau de circulation générale.

En conséquence, des tracés distincts et des profils spécialement adaptés seront à prévoir le plus souvent possible.

(1) Voir note à paraître intitulée : L'aménagement des quartiers urbains et les problèmes de circulation.

Dans l'espace libre délimité par les bâtiments, une grande souplesse des tracés permettra seule de suivre les différentes autres recommandations qui concerne la voirie.

Un schéma de principe résume assez bien l'ensemble de ces recommandations. L'épreuve en négatif de l'occupation du sol est particulièrement instructive quatre bâtiments déterminent entre eux un aspect à la fois limité et illimité. Un système plus complet, s'il tend à limiter certains espaces, ménage cependant des perspectives très variés surtout sur l'on tient compte de l'ensoleillement très différent des bâtiments. Enfin, pour chacune des fenêtres de tous les bâtiments, les vues ont un caractère propre et particulier à chacune d'elles. Nous sommes loin des vues bornées à l'alignement d'en face ou limitées par un bâtiment implanté parallèlement. Plus besoin de se pencher au-dehors pour jouir de la banale perspective d'une voie de 12 mètres, ou de vues sur des espaces verts qu'il serait préférable d'avoir devant soi et dont l'ambiance du home profiterait grandement. Il est permis de penser que les besoins psychologiques des habitants peuvent trouver, dans cette disposition, leur pleine et entière satisfaction. L'espace n'est plus strictement limité. Il reste ouvert sans être illimité et par conséquent donne le sentiment d'une unité. Ainsi, un espace déterminé devient, par rapport à d'autres, celui où l'on habite, et, si le nombre des familles n'est pas trop élevé, la notion si importante de groupe, de communauté prend corps. Chaque famille conserve sa plus totale indépendance et son intimité, sans pour cela être isolée. La variété des vues est un facteur d'équilibre psychologique pour tous les membres de la famille. Elle agit comme tonique des nerfs. Le logis, spécialement conçu pour le repos et la récupération des forces de l'individu, pourra jouer ce rôle avec une efficacité certaine.

La personnalité que chaque espace libre est susceptible d'acquérir, par quelques détails de plantations, contribue à attacher chaque famille à son unité de résidence. Si l'on a pris soin d'éviter par ailleurs toute ségrégation sociale, c'est un des plus puissants facteurs de cohésion et d'harmonie que l'on met ainsi à la disposition des habitants.

Mais il serait anormal de s'attarder à dénombrer les avantages d'un schéma théorique, car c'est justement là que s'affirme sa valeur :

c'est qu'à aucun moment il n'apparaît nécessaire, ni même possible, de l'appliquer dans sa raideur. Bien au contraire, une adaptation très souple, appliquée à chaque cas particulier, doit en faire ressortir les qualités qui subsistent toujours. C'est pourquoi il s'agit davantage d'une conception ou d'un principe, que d'un système ou d'un procédé.

IMPLANTATION DES GROUPES D'HABITATION

L'architecte n'a pas été habitué à décider à la fois des dispositions du logement, du groupement des logements et de l'implantation des bâtiments, ce qui constitue, à proprement parler, l'environnement du logis.

Il lui a toujours été imposé

Soit par les autres : alignement, citoyenneté, gabarit.

Soit par lui-même : disposition géométrique des bâtiments.

Libéré des servitudes de l'alignement, l'architecte, comprenant l'inadaptation d'une disposition géométrique des bâtiments, lorsqu'il s'agit d'habitations, est enfin maître du cadre.

Mais c'est une liberté qui, pour être totale, ne va pas sans quelques obligations morales. Il est indispensable que l'architecte acquiert ou perfectionne son sens de l'humain.

Il doit comprendre et satisfaire aux nécessités sociales, matérielles et spirituelles complexes, parfois même contradictoires, mais indissolublement liées. Il doit vivre en imagination dans chacun des logements qu'il organise pour apprécier les qualités de l'environnement dont il fait choix. Rien n'est plus difficile que de faire voisiner des maisons modestes. Cet accord de bon voisinage des bâtiments, facilitant en quelque sorte celui des habitants, et si remarquable dans les anciens villages, demande pour atteindre à la sensibilité et à la simplicité que l'on y trouve un effort de l'architecte contemporain. Il ne peut être question, en effet, de chercher une composition de groupes d'habitation qui satisfasse uniquement le narcissisme de l'artiste. N'est-il pas plus raisonnable de penser qu'il est infiniment plus important de créer un cadre où il fasse bon vivre ? Si, en son âme et conscience, l'architecte estime avoir fait tout ce qu'il devait faire pour qu'une vie d'homme puisse être vécue dignement dans un logis sain, il trouvera là sa récompense mieux que dans la contemplation orgueilleuse d'une composition qui ne satisferait que lui-même.

Il s'agit d'un champ nouveau d'études et d'expériences, aussi, après avoir énuméré quelques conseils susceptibles de souligner la multiplicité des problèmes à résoudre, avons-nous cru bon de présenter à l'intention de nos confrères architectes diverses implantations de bâtiments d'importances très différentes, mais pour lesquelles le souci d'un environnement agréable a été recherché.