L'IMPLANTATION DES BATIMENTS
A USAGE D'HABITATION

par Robert AUZELLE,
Architecte Urbaniste en chef

ASSOCIATION DES URBANISTES EN CHEF ET DES INSPECTEURS
DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION

SIÈGE SOCIAL : INSTITUT D'URBANISME, 3, RUE MICHELET, PARIS-VI°

ÉDITIONS VINCENT, FRÉAL & Cie — 4, rue des Beaux-Arts - PARIS (VI°)
L'IMPLANTATION DES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

INTRODUCTION

Construire des logements ne suffit pas. Il faut encore, et surtout, les répartir de telle façon que la vie sociale, la vie familiale et la vie intérieure de chacun de leurs occupants puissent s'y épanouir aussi largement que possible.

L'environnement du logis compte donc autant que le logis lui-même, puisqu'en définitive ce n'est que par une bonne implantation qu'une habitation pourra être saine, ensoleillée, gaie et intime.
Cette notion d’environnement n’est certes pas nouvelle. De tout temps, en effet, il s’est avéré que la qualité d’une œuvre ne pouvait résulter que d’un accord parfait entre la construction et le site où elle s’insère, l’architecture devant tenir compte du cadre, mais celui-ci étant forcément influencé par elle.

Les constructeurs du XIXᵉ siècle ont méconnu cet environnement en matière d’habitation urbaine principalement. Préoccupés au premier chef par des questions de spéculations et de hauts revenus, ils n’ont pas vu qu’en méprisant totalement les règles les plus élémentaires de l’hygiène et de l’esthétique, ils devenaient responsables d’une série de phénomènes lourds de conséquences néfastes. Nous nous rendons parfaITEMENT compte aujourd’hui que le morcellement inconsideré des parcelles et l’entassement des immeubles ont conduit à un affaissement des valeurs foncières, à une dépréciation du domaine bâti et à de graves perturbations dans l’état sanitaire des populations urbaines.

Au moment où s’amorce une politique cohérente de construction, il nous a paru important d’examiner les éléments qui sont susceptibles de guider l’implantation des bâtiments à usage d’habitation et de permettre le choix d’un environnement digne des logis qui abriteront nos contemporains et contribueront à former les générations futures.

Notre intention est de procéder à une ébauche du classement des données qui régissent ces problèmes, laissant à d’autres le soin de l’approfondir. Mais nous désirons surtout que l’on ne se méprene pas sur le caractère quelque peu didactique de la première partie de cet exposé. D’ailleurs, nous pensons que la seconde partie fera bien comprendre au lecteur que nous n’avons pas voulu élaborer un formulaire et encore moins un bréviaire. En effet, quels que soient l’avancement de nos connaissances en matière d’habitat et le bien fondé des observations de caractère scientifique qui ont été faites dans ce domaine, ou pourront l’être dans les années à venir, il ne semble pas qu’il puisse y avoir de règles absolues en cette matière. Nous saisirons chaque jour davantage que tout ce qui touche à l’homme comporte une part de sentiment qui fait échouer toutes les démonstrations mathématiques. Peut-être, d’ailleurs, énoncer quelque chose de définitif concernant ces problèmes si intimentement liés à la société humaine et à l’évolution de celle-ci dans le temps?

Nous aurons donc atteint notre but si l’exposé qui va suivre constitue pour « l’honnête homme » un sujet de réflexion et pour le « praticien » l’occasion d’approfondir son métier et de mieux comprendre les magnifiques et lourdes responsabilités que celui-ci comporte.
PREMIÈRE PARTIE

LE PROGRAMME DE L'IMPLANTATION DES BATIMENTS D'HABITATION

Les éléments constitutifs du programme qui se pose à tout architecte chargé d'implanter des bâtiments d'habitation peuvent être classés tout d'abord en trois groupes principaux : l'un rassemble tout ce qui concerne le terrain considéré, sa topographie, son sol, son sous-sol, sa végétation et son climat; l'autre réunit toutes les questions d'ordre social qui tiennent aux conditions et au genre de vie des habitants; le dernier groupe les sujétions techniques et économiques qui régissent la construction proprement dite.

Toutes ces données, multiples et variées, s'échelonnent graduellement, depuis les plus stables et de caractère permanent (par exemple : le sous-sol) jusqu'aux plus mouvantes et transitoires (par exemple : les hommes, les conditions économiques du moment) en passant par la végétation et le climat local, qui sont susceptibles d'être transformés, profondément parfois, par l'intervention de la nature ou la volonté consciente ou inconsciente de l'homme.

Dans l'état actuel de nos connaissances et par suite de l'aridité de ces études, leurs conséquences directes sur l'homme sont mal définies.

Quelle est, par exemple, l'influence des radiations de certains sols? La radiesthésie pourrait-elle être employée pour déceler les terrains favorables au séjour de l'homme?

Quelle connaît-on de l'action directe et indirecte de la végétation sur l'organisme et de l'influence des couleurs sur les facultés de l'homme dans l'action et au repos?

Quel faut-il penser de l'action des vents et de leurs conséquences directes et indirectes sur la respiration, la ventilation des locaux et leur température?

Quelle est exactement la valeur thérapeutique du soleil, et l'importance des perturbations qu'il suscite dans l'organisme suivant la réceptivité de ce dernier? Accessoirement, quel rôle joue le vitrage?

Quelles sont les répercussions du conditionnement de l'air sur la santé de l'homme?

Toutes ces questions, dont la liste pourrait encore être allongée, restent pour le moment sans réponses suffisamment précises pour que des lois susceptibles de régir le problème de l'habitation puissent être énoncées.
Pour les approfondir, il faudrait d'ailleurs que chacune d'entre elles fasse l'objet d'une étude complète, appuyée sur toute une série d'observations et d'expériences. C'est pourquoi nous nous contenterons de rappeler ici l'essentiel de ce qu'il faut connaître de ces trois groupes de données, en rappelant que notre but en rédigeant la présente étude est justement de poser les problèmes et de susciter des recherches.


S'il est certain que le relief du sol a joué un rôle prépondérant dans la recherche des emplacements propices et a conditionné de ce fait l'implantation des bâtiments, de très nombreux exemples prouvent qu'en dehors des nécessités militaires, les agglomérations se sont constituées sans tenir compte de la topographie. Etablies à un confluent des villes s'accroissent à flanc de coteau, débordant sur les plateaux voisins; d'autres, cités de plateaux ou d'acropoles, descendent vers la vallée, pour rejoindre une station de chemin de fer; d'autres encore franchissent un fleuve, pour s'échelonner le long d'une voie de grande communication. Les bâtiments ont été implantés partout, au hasard des spéculations foncières ou des besoins les plus pressants, sans aucun égard pour le relief du sol, sauf lorsque celui-ci se trouvait servir les desseins des hommes. Il en est de même de la nature du sol et du sous-sol et de nombreuses agglomérations continuent de s'étendre au détriment des cultures maraîchères. Un sous-sol marécageux, des sables immergés, des anciennes carrières ont rarement arrêté les constructeurs. Est-il possible de continuer avec cette insouciante? Pouvenons-nous d'ailleurs le faire au moment où il nous apparaît que les sols de culture sont menacés par l'érosion, le ruissellement, la hauteur de la nappe aquifère, l'émergence à certains endroits des eaux saumâtres, l'exploitation abusive des terres, par l'extraction des tourbes, des terres à brique, et des sables, par la disparition des matières organiques résultant de l'emploi généralisé des engrais chimiques. Enfin, l'empreinte toujours plus large des terrains nécessaires aux collectivités (terrains de sport, aérodromes, etc.) ainsi que la stérilisation définitive due à l'extension démesurée des bâtisses et du macadam des villes, accentue encore de nos jours cette diminution des terres productives.

La protection des sols cultivables s'impose et ce souci doit guider la recherche des emplacements les plus favorables à la construction. De plus, la connaissance du sous-sol doit déterminer les types d'immeubles et le genre des bâtiments.

En France, par exemple, où de nombreuses agglomérations, réparties sur une moitié environ du territoire, étaient et sont encore constituées en
grande partie par des maisons à ossature de bois et remplissage de terre ou de briques, la réalisation d'immeubles en pierre et béton soulevée souvent des problèmes de fondation, parce que le sol est généralement spongieux. L'expérience de la reconstruction montre qu'il eût été, la plupart du temps, préférable d'adapter le mode de construction aux possibilités de résistance du sous-sol, ce qui conduisait à des bâtiments bas et légers, ne nécessitant pas de fondations spéciales ou, au contraire, à des bâtiments hauts et lourds sur des fondations appropriées. Que des sous-sols excellents aient conduit à des résultats quelque peu semblables avec les deux types d'immeubles, ne doit pas nous entraîner à conclure hâtivement que la connaissance préalable de la résistance des sols est en définitive secondaire. C'est ainsi que, dans la pratique, au moment de la réalisation, il s'avère parfois nécessaire de remanier le plan-masse et de modifier le volume des constructions, pour éviter des plus-values de fondations.

La carte pédologique permettant de choisir en toute connaissance les emplacements à affecter à l'extension des agglomérations est indispensable et les premiers renseignements qu'elle fournit doivent être complétés par une étude de la composition et de la résistance du sous-sol. Cette étude peut résulter de l'examen des puits exécutés d'une manière traditionnelle ou du récolement des sondages effectués à l'aide d'appareils spéciaux; elle peut aussi être exécutée à l'aide de la méthode des sondages électriques.

En ce qui concerne le climat, il n'est pas nécessaire d'insister sur les caractéristiques générales, propres à un pays ou à une grande région naturelle, car elles sont généralement bien connues.

Par contre, il est indispensable d'attirer l'attention sur les facteurs naturels et artificiels qui nuancent et modifient, parfois profondément, le climat initial et sont de ce fait générateurs de climats locaux, ou micro-climats, trop souvent négligés.

Si, par exemple, l'influence des *courants marins* est universellement constatée, on oublie par contre trop souvent l'importance du *relief* (vallée, coteau, plateau) et les expositions si différentes qu'il détermine. En ce sens le site peut donc contribuer à atténuer les extrêmes d'un climat ou au contraire à les accentuer.

La *nature du sol* a les mêmes effets et bien souvent elle aggrave encore les modifications dues au site. Enfin, produits du sol, premiers à subir le micro-climat, les végétaux contribuent à leur tour à le modifier.

Grossièrement défini le micro-climat apparaît ainsi comme le résultat d'influences naturelles, très variables, complémentaires ou opposées, qu'un rien peut modifier profondément.
Or l’homme peut, dans une certaine mesure, agir sur ces facteurs naturels et provoquer de la sorte une transformation du micro-climat d’un site. De plus, il peut faire intervenir des facteurs artificiels qui agissent dans le même sens et c’est là un point qui nous intéresse particulièrement.

C’est ainsi que l’homme peut modifier assez profondément la végétation, comme l’action de certains troupeaux peut inconsiderément la faire disparaître, entraînant ainsi l’amoindrissement de l’humus. Il peut enfin transformer la surface du sol. Dans ce dernier cas, il est important de rappeler que la végétation du terrain tend à stabiliser les températures et à diminuer l’intensité des extrêmes, tandis que les surfaces aménagées par l’homme, telles que revêtements, dallages, macadams, etc., tendent presque toutes à les exagérer. Les plantes agissent comme matière absorbante. Elles arrêtent la chaleur, la lumière et le froid et émettent bien moins de radiations que les matières inorganiques. Il en résulte qu’outre leur ombrage les plantes ont un effet défini de fraîcheur et contribuent à l’amélioration du micro-climat, surtout pendant l’été. Mais l’homme peut encore agir puissamment sur le climat local par le seul fait d’une implantation de bâtiments d’une épaisseur, d’une longueur et d’une hauteur déterminées. La répartition des bâtiments et leur volume sont à considérer en fonction du soleil, de ses variations d’intensité suivant la latitude et l’altitude et de ses positions respectives aux diverses saisons, ainsi qu’en fonction du vent et de son rôle dans la détermination du climat régional et local.

Des bâtiments de même volume et de même orientation jouissent à des latitudes diverses d’un ensoleillement de qualité, d’intensité et de durée différentes. Leurs ombres portées créent, suivant les latitudes et les saisons, un micro-climat plus ou moins défavorable à l’épanouissement de la vie des hommes, des animaux et des plantes.

Sous tous les climats, le vent est un facteur important d’abaissement ou d’élevation de la température. Comme le soleil, le vent agit directement sur les locaux habités. Généralement, il contribue à les refroidir. De plus, et davantage même, il tend à diversifier à l’infini les micro-climats suivant que les bâtiments jouent le rôle de paravent vis-à-vis de certaines zones ou créent au contraire des sortes de canalisations où le vent s’engouffre, réduisant ainsi à néant tous les avantages d’une bonne exposition solaire. De même, en raison de leur hauteur, ils peuvent susciter des remous qui rendent intenable un séjour prolongé au pied de leurs murs.

Enfin, l’homme peut encore agir sur le micro-climat par les gaz et les fumées. À ce sujet les voûtes de crasse qui signalent aux aviateurs les grandes cités sont bien connues. Mais il semblerait inutile d’en parler puis-
que l’implantation des bâtiments à usage d’habitation devrait en principe se faire à bonne distance des usines et en dehors des zones balayées par les vents entraînant leurs fumées.

B) L’HOMME : Données sociologiques.

Il est malheureusement nécessaire de réaffirmer que l’homme ne peut vivre seul et subsister en dehors de la société. La plupart des bâtiments que l’on construit à notre époque ne tiennent compte que des seuls besoins de l’individu, sans se préoccuper de ceux de la société. Parmi les nombreuses fonctions auxquelles doit répondre une habitation, on ne veut connaître que les plus simples, celles qui sont directement commandées par l’homme et on ignore, sciètement ou non, les plus complexes, celles qui découlent de l’appartenance de chaque individu à de multiples groupements sociaux.

La notion de groupement est à la base même de toutes les recherches nécessaires à la connaissance de la structure sociale. C’est ainsi qu’après avoir énuméré quelques-uns des nombreux termes français ou empruntés aux langues étrangères, qui nous servent couramment, pour désigner les divers groupes sociaux, René Maunier, a pu écrire, dans ses « Essais sur les groupements sociaux » : « L’Univers social est (donc) un chaos, dans lequel il peut sembler bien malaisé de mettre l’ordre et la clarté. Cela se peut pourtant, si l’on sait s’aviser que tous ces groupements sont fondés sur des principes peu nombreux, selon lesquels on les peut donc ranger, et que je crois qu’on peut réduire à trois. Si l’on cherche ce qui fait l’unité et la durée d’un groupe humain; si l’on observe ce par quoi ils restent unis, on trouve qu’ils le sont ou par la parenté, ou par la localité, ou bien par l’activité. »
Cette terminologie, souvent reprise par d'autres sociologues, nous permet d'esquisser les fonctions auxquelles doivent répondre les bâtiments d'habitation et de souligner les données de leur implantation.

Les bâtiments d'habitation abritent, en principe, des groupes de parenté, basés sur la descendance, c'est-à-dire des familles constituées ou en voie de formation. Or combien de réalisations ne tiennent aucun compte de cette donnée de la sociologie pourtant bien élémentaire! L'habitation, pour favoriser l'épanouissement de ce groupement de base qu'est la famille et ne pas entraver son évolution et son accroissement naturel, doit lui offrir des superficies assez vastes, facilement accessibles et en contact étroit avec la nature. Il ne faut pas oublier, en effet, que les plantes et les animaux, par les manifestations multiples et variées de leur vitalité, concourent considérablement à l'éducation des enfants.

En abordant les groupements de «localité», dont le fondement n'est plus la descendance, mais la résidence, ou la «demeurance», comme le note René Maunier, nous soulevons l'un des problèmes les plus délicats de notre urbanisme contemporain. Personne ne nie que le fait de demeurer en un même lieu crée entre les habitants une communauté d'intérêt et de pensée. Tout le monde reconnaît que la solidarité joue nécessairement entre voisins puisqu'ils se trouvent avoir les mêmes obligations et les mêmes intérêts, les mêmes devoirs et les mêmes difficultés et que souvent ils ont la jouissance commune d'une même propriété. Dans la vie courante, ces liens paraissent distendus, mais s'il survient un grand événement ils se resserrent immédiatement et la solidarité joue spontanément. Lorsque, comme cela se produit dans les quartiers les plus déshérités de certaines villes, la pression des difficultés de l'existence se fait sentir continuellement. La solidarité joue en permanence, comme l'ont démontré de nombreuses enquêtes sociales.

Ainsi, quelle que soit la forme et le genre de l'habitat, l'influence du groupement de localité se fait toujours sentir. Elle joue même davantage dans les quartiers où les logis sont les plus sordides et la situation de leurs occupants la plus précaire.
Dans les quartiers habités par des familles aisées, le voisinage ne joue guère que dans des circonstances exceptionnelles. Au contraire, les groupements d'activité s'y développent d'une façon prodigieuse, le métier, les croyances, les distractions de toutes sortes en sont les prétextes. Mais ces groupements n'ont souvent qu'une existence éphémère; formés pour la satisfaction d'un objet bien déterminé, ils sont abandonnés avec facilité, dès qu'ils ne présentent plus d'intérêt. Un même individu fait ainsi partie, au cours de sa vie, d'un grand nombre de ces groupements dans lesquels une solidarité effective ne joue que rarement. Un revers de fortune, la mort brutale d'un chef de famille et les survivants sont vite édifiés sur le caractère superficiel et inconsistant des liens qui unissent les membres des groupes d'activité, alors que par contre l'appartenance au groupement de localité se manifeste aussitôt, l'entraide jouant spontanément.
Il semble donc nécessaire de favoriser les relations de voisinage par une implantation judicieuse des bâtiments et de faciliter les groupements d'activité par des circulations bien distribuées et par des lieux de rassemblement à usages multiples, dont l'importance sera proportionnée à celle de la population.

Ayant ainsi dégagé succinctement, grâce aux éléments d'étude que nous apporte la sociologie, les principales fonctions auxquelles doivent répondre les bâtiments d'habitation, nous pouvons tenter de souligner maintenant les données qui influencent l'implantation de ces bâtiments.

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

Cette inter-action 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, mais en évitant la trop grande dilution sociale et l'isolement campagnard, sans tomber dans l'entassement et la promiscuité des agglomérations géantes. L'emplacement du groupe d'habitations et les dispositions générales adoptées devront faciliter l'exercice des professions variées des habitants. Il est désirável, en effet, que dans un même groupe d'habitations, et, à plus forte raison, dans un même quartier, un large brassage social s'effectue, qui ne pourra être obtenu qu'en prévoyant une certaine diversité dans les occupations et dans les revenus.

La diversité est à favoriser également dans la composition des familles d'un même groupe d'habitations. 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 (site, ensoleillement, végétation) qui lui donnent un aspect original et unique.
C) **La Construction : Données techniques et économiques.**

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, en cours d'élaboration, 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 vingt mètres.

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

Ainsi sont respectées les considérations techniques les plus élémentaires, tendant à assurer aux habitants un espace libre devant leur fenêtre, dénommé *prospect*. Mais une autre considération, plus complexe, intervient en sens
contre pour limiter les espaces libres trop importants. C'est la notion de densité de population. Cette notion se justifie par la nécessité absolue d'adapter l'équipement en services publics et communs aux possibilités réelles de peuplement, de réserver les terrains en conséquence, et de compenser éventuellement une grande densité de peuplement par des réserves d'espaces libres publics plantés. La densité de population intervient comme indicateur des besoins réels à satisfaire en dehors du logis et comme régulateur des espaces libres à créer.

Bien qu'il ne puisse être question d'analyser ici les méthodes de calcul des densités de population et leurs champs d'application, il apparaît utile de souligner leur efficacité pour la recherche, par approximations successives, des grandes lignes des plans de quartier, des plans de communauté et des plans-masse de groupes d'habitations.

Il convient maintenant de distinguer pour la commodité de l'exposé les différents types de bâtiments dont les caractéristiques sont autant de sujétions d'ordre technique et économique influençant les données de l'implantation des immeubles d'habitation.

On constate que la majorité de nos agglomérations européennes se sont constituées avec des maisons d'habitation mitoyennes, d'une épaisseur variant de 7 à 12 mètres, ayant un nombre d'étages sur rez-de-chaussée allant de 1 à 7, qui s'étendent sur une longueur correspondant à celle des rues entre deux carrefours et forment ainsi « l'ilot bâti ».

Dans ces limites, les bâtiments peuvent avoir des volumes fort différents. D'ailleurs, une majorité de nos contemporains rêve d'une petite maison isolée dans un jardin, alors qu'une minorité affirme qu'une concentration des logements en quelques très grands immeubles est un impératif absolu. Cité horizontale ou cité verticale, est-ce là un dilemme ? Peut-il y avoir dilemme lorsqu'il s'agit d'organiser la vie des hommes sur le territoire ? La vie est évolution, action et réaction, changement perpétuel ; peut-elle s'accommoder d'une solution unique ? Cette obligation, à laquelle aboutirait le choix entre deux solutions, ne peut être envisagée et permet d'affirmer qu'il s'agit là d'un faux dilemme. À la complexité de la vie et à l'éternel enchaînement des générations doivent correspondre des solutions architecturales souples et variées dont le renouvellement ne doit pas poser des problèmes économiques insurmontables.

*Maisons unifamiliales.*

Les dispositions qui apparaissent comme généralement les plus économiques et donnent cependant le maximum d'avantages aux usagers sont des maisons à deux planchers, avec au moins un mur mitoyen. Ces maisons indi-
viduelles jumelées facilitent une bonne organisation du chantier, l’emploi de moyens de levage puissants et l’utilisation d’éléments préfabriqués. Mais, la répétition d’un nombre important de ces maisons jumelées est difficile à concilier avec une voirie économique et une densité acceptable. Aussi est-il nécessaire de concevoir des dispositions identiques, mais entre deux mitoyens. Il en résulte des bandes de logements qui sont de loin les plus avantageuses, tant au point de vue de la densité, qu’au point de vue de l’économie, mais requièrent une connaissance approfondie de la composition des plans-masse, pour être employées à bon escient.

Les logements ainsi obtenus présentent un avantage très appréciable : le jardin. Celui-ci peut, en effet, être considéré comme une véritable pièce supplémentaire où les enfants peuvent s’ébattre en plein air sans pour cela cesser d’être surveillés et récupérer ainsi de nombreuses heures de soleil à des moments où leur mère ne pourrait pas les promener.

Cité de Frilustaden, Malmö (Suède). Architecte : Eric Persson.
Habitations de pêcheurs à Le Brusc (Var). Architecte : Mikelian.

Les volumes extrêmement bas de ces constructions ne luttent pas avec la végétation environnante. Les arbres, même sur des espaces restreints, se développent facilement et l'on peut dire que jusqu'à trois étages il y a accord entre les plantations et les bâtiments. Au-dessus de quatre étages, il y a une discordance frappante susceptible d'influencer la composition d'ensemble.

*Petits immeubles collectifs de un, deux, trois ou quatre planchers.*

Les principales caractéristiques de ces immeubles en bandes sont connues. Le nombre d'étages est limité par la nécessité d'installer un ascenseur à partir du quatrième étage. Mais, d'autre part, les frais d'exploitation d'un ascenseur sont si considérables que son installation pour la desserte de un, deux ou même trois étages au-dessus du troisième reste dans le domaine des dépenses somptuaires. Il apparaît, en outre, que la largeur du bâtiment peut varier entre 9 et 12 mètres. Le seul souci de l'économie dans la construction peut conduire à des immeubles très minces ou très épais, mais l'accroissement des dépenses de chauffage d'un immeuble mince, qui ne possède qu'une faible inertie thermique, comme les difficultés d'éclairement des locaux d'un immeuble épais, constituent quelques-uns des correctifs qui interviennent dans la détermination des dimensions.
Il en est de même pour la longueur, en raison de l’organisation possible du chantier qui découle des moyens de levage, des procédés de construction et du personnel de l’entreprise.

Le volume de ces bâtiments permet d’employer indifféremment tous les procédés de couverture : terrasses, toit plat, toit à pente faible se relevant jusqu’à 45°. La variation du nombre des étages, et les aspects très différents qui en résultent permettent une adaptation très souple à tous les terrains.

Ces immeubles n’entraînent aucune sujétion particulière pour les fondations, seuls les terrains franchement mauvais ou particulièrement excellents ne leur conviennent pas, puisqu’ils appellent, suivant le cas, ou la maison sans fondation, ou la construction à grande hauteur. Enfin, ce type de bâtiment permet d’atteindre pour un même nombre d’étages une bonne densité de population à l’hectare que seuls dépassent certains immeubles d’un caractère particulier comme, par exemple, ceux en Y.

Colonie d’habitations de TRIEMLI,
ZURICH (Suisse).
Architectes :
K. Egelder,
W. Muller.
Grands immeubles collectifs de neuf étages et au-dessus.

Un site exceptionnel avec des vues dégagées, un sol particulièrement résistant ou, au contraire, franchement mauvais permettant l’amortissement des fondations, le besoin d’avoir un grand nombre de petits appartements d’un confort poussé pour lesquels le contact avec la nature peut être moins recherché, constituent des facteurs dont la concordance peut permettre parfois l’adoption d’immeubles comportant neuf étages ou plus.

La recherche de l’économie dans la construction et surtout durant l’exploitation a conduit les architectes à desservir le maximum d’appartements avec des circulations verticales réduites.

Plusieurs tendances se manifestent :
— Les appartements sont accessibles d’un balcon extérieur et l’immeuble reste relativement mince; (a)
— L’immeuble en bande s’épaissit jusqu’à contenir en son centre un couloir, sorte de rue intérieure, dont nous aurons un jour si elle remplace avantageusement ou non la « rue-corridor », desservant des appartements de part et d’autre, ce qui ne supprime pas pour autant les possibilités de jours sur les deux façades, suivant la solution adoptée pour l’unité d’habitation de Marseille; (b)
— En sens contraire, l’immeuble se ramasse en une tour dont les ascenseurs et escaliers desservent de quatre à six appartements par étage. C’est l’immeuble « point »; (c)
— Enfin, dérivés de ce dernier type, une grande variété d’immeubles étoilés, dont le plus simple est l’immeuble en Y. (d)

L’immeuble en bande n’est réalisable qu’avec une même orientation Nord-Sud, de telle façon que les appartements soient exposés Est ou Ouest.
Cité-jardin de Frilstaden, Malmö (Suède). Vue aérienne montrant le tracé des voies souple et fonctionnel.
Voie de desserte interne d'un groupe d'habitations. ZURICH.
Ceci constitue un gros inconvénient dans les climats où les vents d'Ouest sont dominants. Mais, il en est un autre, c'est l'importance des prospects nécessaires entre deux immeubles de grande hauteur orientés, par définition, dans le même sens et qui, durant l'automne, l'hiver et le printemps se porteront ombre mutuellement et alternativement le matin ou le soir. C'est d'ailleurs l'importance des ombres portées par les immenses murailles que constituent ces immeubles qui les a fait abandonner dans les pays nordiques.

L'ombre portée des immeubles « point » n'ayant pas la même superficie libre plus vite le sol, et le soleil peut avoir une action bienfaisante jusqu'au pied des bâtiments. La composition est incomparablement plus aisée qu'avec les immeubles hauts en bandes dont la rigueur d'orientation est absolue. Ils s'intègrent mieux au paysage et facilitent la réalisation de complexes dans les groupes d'habitations. Néanmoins, ils laissent subsister l'inconvénient fondamental des immeubles d'habitation très élevés : l'éloignement entre le logis et l'espace vert qui ne peut être compensé que de manière imparfaite par les balcons-terrasses.

La desserte de tous ces immeubles par la voirie et les réseaux divers, ainsi qu'éventuellement la délimitation des parcelles à usage familial sont un autre aspect des sujétions d'ordre technique et économique qui dictent parfois le plan-masse.

La voirie doit être étudiée et réalisée en fonction du trafic qu'elle reçoit. Le réseau de circulation locale, le seul qui pratiquement nous intéresse dans l'implantation des groupes d'habitations, doit être strictement adapté à sa fonction de 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.

Les schémas ci-contre rappellent les différentes considérations dont il y a lieu de tenir compte pour l'établissement de la voirie, des réseaux divers et du parcellaire.

Enfin, de tous les facteurs techniques et économiques qui conditionnent les bonnes dispositions d'un plan-masse, et ils sont nombreux, comme nous venons de le voir, il n'en est pas de plus important que la parfaite adaptation de ce plan aux types de logements choisis et à la façon dont ils sont groupés. Un bon plan-masse est seul susceptible d'en mettre les avantages en valeur et d'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.
DEUXIÈME PARTIE

L'IMPLANTATION RAISONNÉE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

Dans la majeure partie des villes actuelles, la trame urbaine enserre des îlots (voir Annexe I). Partout dans les agglomérations qui se sont développées spontanément au cours des âges, comme dans celles qui furent créées de toutes pièces, les bâtiments sont implantés en îlots, géométriques ou non, mais presque toujours complètement fermés (voir Annexe II).

Il apparaît nettement aujourd'hui qu'à moins de circonstances tout à fait particulières, des sujétions dues au climat par exemple, il convient de ne pas répéter, à l'occasion des constructions nouvelles, les erreurs commises jusqu'ici dans l'implantation des bâtiments d'habitation.

Le but étant d'assurer à chaque logis l'air, le soleil et la verdure indispensables à la vie des habitants, il semble que la seule façon d'obtenir ce résultat soit de dissocier le domaine bâti de la trame des circulations.

Une question se pose alors : comment implanter les bâtiments lorsque l'alignement des voies n'existe plus pour servir de guide ? C'est là que certains architectes se sont laissés influencer par la notion d'orientation qu'ils ont admise comme un impératif absolu (voir Annexe III).

Mais en elle-même cette acceptation de l'orientation systématique constitue un grand pas vers une conception plus saine et plus exacte du problème de l'habitation. L'indépendance absolue des bâtiments vis-à-vis des rues permet, en effet, de tenir compte de tous les facteurs définis au chapitre 1er et de rechercher pour chaque cas concret une solution aussi proche que possible de l'idéal.

Encore faut-il pour cela que l'architecte, libéré des servitudes de l'alignement et devenu ainsi entièrement maître du cadre et du parti à prendre, comprenne parfaitement l'înanimité et même, parfois, la nocivité d'une disposition géométrique des bâtiments, particulièrement lorsque ceux-ci sont destinés à l'habitation.

Malheureusement, la formation de beaucoup des praticiens actuels, essentiellement basée sur des tracés en plans et en élévations, présente de graves lacunes dans le domaine des sciences sociales. De plus, ils n'ont pas été habitués à décider à la fois des dispositions des logements, de leur groupement en bâtiments et de l'implantation de ceux-ci.
En effet, jusqu’ici, l’environnement du logis était imposé aux architectes, d’abord par des prescriptions extérieures telles que le respect de l’alignement, des mitoyennetés ou des gabarits de construction, ensuite par des sujétions qu’ils se créaient eux-mêmes et qui résultaient d’un axe de symétrie ou d’une disposition géométrique des bâtiments.

Maitre du cadre, l’architecte doit aujourd’hui organiser des volumes avec le souci de répondre aux besoins de l’architecture domestique qui s’accommode fort mal du monumental et du somptuaire. Il doit, en outre, ne pas oublier qu’il est de la sorte créateur d’un « paysage » qui influencera le mode de vie des générations présentes et futures. Cette dernière responsabilité n’est pas nouvelle, mais elle s’était atténuée ces dernières années en raison de l’importance réduite des programmes traités et de la personnalité de ceux qui les commandaient : les quelques particuliers faisant construire une « villa » ou une « maison de rapport ». Elle reprend désormais toute sa valeur étant donné l’ampleur des programmes à réaliser et la qualité de leurs promoteurs qui sont toujours des représentants de collectivités publiques ou privées.

Quelles sont donc les idées directrices qui doivent guider les architectes dans leurs études pour l’établissement des plans-masse de groupes d’habitations ? Nous allons tenter maintenant de les définir.

Tout d’abord ils doivent se souvenir que les dimensions de l’espace à l’intérieur duquel un individu se meut agissent directement sur son comportement. Ces réactions sont instantanées et précèdent généralement celles dues aux formes et aux couleurs. Et ceci est vrai aussi bien pour un espace clos que pour un espace ouvert : en effet, dans l’atrium ou le patio, comme dans la cour d’honneur ou le jardin, partout les éléments d’architecture ou les arbres jouent le rôle de « portants de théâtre » (1) et déterminent par leurs masses et leurs silhouettes un espace qui n’a pas besoin de plafond pour agir immédiatement sur ceux qui y pénètrent.

Par conséquent, à l’intérieur comme à l’extérieur, les êtres humains évoluent et vivent dans une sorte de « décor » (1) qui entraîne chez eux des attitudes allant de l’amour à la répulsion en passant par l’indifférence, selon que ce décor est lui-même bon, neutre ou mauvais.

Ces conditions psychologiques sont celles qui ont été les plus négligées jusqu’à présent lors de l’implantation des habitations. Pourtant, elles ne

(1) Ce terme est peut-être improprement utilisé ici. Néanmoins, nous l’avons conservé parce qu’il donne une image suffisamment précise de ce que nous voulons exprimer.
sont pas ignorées puisqu'il en est le plus souvent tenu compte dans l'étude des programmes d'édifices publics ou de caractère collectif.

L'hôtel de ville ou le théâtre, par exemple, sont des programmes dont la longue et régulière évolution au cours des siècles est restée liée à une représentation que s'en fait la mentalité collective et qui impose la façon dont ils doivent agir sur le visiteur. C'est ce qui justifie les curieuses concordances qu'il est possible de remarquer entre certains d'entre eux, construits pourtant à des époques différentes. Cela explique également les décalages qui se remarquent lorsque les œuvres sont dépassées par l'évolution des idées collectives ou, au contraire, lorsqu'elles se trouvent en avance sur cette évolution, ce qui, en architecture du moins, est beaucoup plus rare.

Puisqu'il ne peut être nié que la conception des bâtiments publics est influencé au premier chef par la nécessité de répondre au choc psychologique qu'ils doivent susciter, il semble qu'il devrait en être de même pour les réalisations de l'architecture domestique. Cette notion prend une importance toute particulière à notre époque où le développement prodigieux des techniques permet de donner à la majorité des habitants des conditions de vie réservées autrefois à une minorité favorisée. Pourtant l'habitation était jusqu'à ces dernières années complètement négligée.

Il est d'ailleurs étonnant que l'on ait pu se désintéresser à ce point des états d'âme qui découlent de l'ambiance que crée la disposition des logements et celles des bâtiments qui les abritent. Comment a-t-on pu, en effet, oublier que certaines conditions psychologiques ont des répercussions importantes sur l'ensemble du corps social ? Il nous faut donc rechercher, pour l'implantation des habitations, quelles sont les compositions architecturales dont on peut attendre l'effet moral souhaitable.

Dans cet ordre d'idées, l'architecte Camillo Sitte (1) s'est efforcé, il y a déjà soixante ans, d'attirer l'attention sur les impressions ressenties lorsqu'on se trouve dans un espace libre délimité par des bâtiments de volumes différents.

Il constata que les architectes d'autrefois possédaient au plus haut point le sens de l'effet perspectif et l'art de la mise en valeur des bâtiments. Des compositions telles que les places italiennes prouvent, chez ceux qui contribuèrent à leur réalisation, une incontestable clairvoyance dans le choix des solutions les meilleures et une conscience très nette de la façon de tirer parti des éléments préexistants. Il ne faut pas oublier, en effet, que l'aspect actuel de ces places est l'aboutissement d'une longue évolution qui connut des des-

(1) *L'Art de bâtir les villes*, Laurens, éd., 1889.
tructions et des reconstructions successives, ainsi que de nombreuses interventions d’hommes de l’art. Il est bon de rappeler, par exemple, que la réalisation d’un ensemble comme celui de la place Saint-Marc de Venise s’est échelonnée sur mille ans.

C’est dans cette notion de la durée que réside sans doute le secret des réussites incontestées des anciens maîtres. Ceux-ci prenaient le temps d’étudier et de mûrir longuement leurs projets. Ils y étaient contraints par la présence de certains édifices qui les obligaient à travailler d’une façon absolument réaliste. Les sujétions nées de la présence d’éléments préexistants constituaient en quelque sorte le programme d’ordre esthétique et psychologique appelé à régir les nouveaux édifices. La recherche de la composition architecturale de ces derniers devait donc être précédée d’un examen attentif de l’environnement et des volumes qui s’y trouvaient, ainsi que d’une étude approfondie des silhouettes et de leurs angles de vue. De multiples possibilités s’offraient ou s’imposaient alors à l’artiste averti : accuser les contrastes, accroître les dimensions d’un espace relativement réduit, disposer des écrans pour dissimuler des voies de circulation, etc.

Nous sommes très loin aujourd’hui de telles pratiques. Aussi les compositions actuelles décidées brusquement et réalisées hâtivement après seulement quelques dessins sur papier, apparaissent souvent banales et déprimantes.

Les causes de cette sorte de stérilisation sont diverses. Néanmoins, il en est une qui a eu une particulière importance, tout au moins en France : c’est l’attachement des architectes à des formules qui unissent de la façon la plus néfaste l’idée de composition à celle de symétrie, au point que pour beaucoup d’entre eux les deux termes sont synonymes.

La disposition de la pendule et des deux candélabres du dessus de cheminée est encore, pour un grand nombre de constructeurs, l’idéal qui doit guider toute recherche d’un « plan », que ce soit pour une mairie, un tribunal, une usine ou une maison. L’îlot urbain amélioré et la composition dite « classique » ont ainsi constitué depuis plus de cinquante ans la base de toutes les études d’urbanisme et d’architecture.

Par réaction, bien nécessaire il est vrai, on est aujourd’hui porté à aller trop loin. Le souci d’orienter les bâtiments tend à les disperser uniformément sur le terrain, ce qui supprime toute recherche de composition pour l’ensemble. De cette façon, on dispense l’air, le soleil et la verdure, mais on trouve également des courants d’air, des façades ensoleillées qui s’opposent à d’autres restées dans l’ombre, des plantations monotones sans aucun caractère. On oublie enfin la loi des contrastes qui veut que des espaces libres complètement ou partiellement clos mettent en valeur les grands espaces libres non délimités, tandis que, réciproquement, ces derniers font
ressortir l’intimité des premiers. En résumé, d’une manière générale, au lieu d’une alternance harmonieuse entre les espaces bâtis et la nature, l’orientation systématique conduit à une répartition qui, pour être techniquement satisfaisante, n’en est pas moins déprimante.

Toute cette argumentation qui semble ressortir du seul domaine de l’esthétique peut, de ce fait, paraître subjective. Il n’en est rien cependant et il est facile de s’en convaincre en prenant la peine de se reporter aux données de l’implantation des bâtiments qui ont été énumérées précédemment.

Peut-on prétendre, par exemple, que l’on répond aux exigences des données topographiques et géologiques lorsqu’on trace des voies rectilignes qui escaladent des pentes abruptes?

Ou bien peut-on tenir compte des données délicates de la climatologie si l’on ignore que des bâtiments en équerre convenablement implantés peuvent créer un micro-climat élevant de deux ou trois degrés la température d’un lieu?

De même, comment satisfaire les exigences des données sociales sans entremêler les différents types de bâtiments, de telle façon que les volumes bâtis expriment et facilitent les relations entre les habitants?

Enfin, comment prendre en considération les données techniques et économiques sans aboutir à une parfaite adaptation des moyens aux besoins?

Toutes ces données concourent tellement à nuancer le programme que l’architecte ne peut l’exprimer valablement et y répondre pleinement que par une composition équilibrée et variée, entièrement basée sur la satisfaction des besoins physiologiques et psychologiques de l’homme.

Cette conception de l’implantation des bâtiments peut être matérialisée par le schéma ci-contre, qui montre comment quatre bâtiments peuvent être disposés de telle façon qu’il se groupent autour d’un espace suffisamment fermé pour que l’intimité indispensable soit conservée tout en laissant au regard la possibilité de larges échappées.

La répétition de ce schéma — qui reste d’ailleurs du domaine théorique — tendrait à limiter certains espaces, mais ménagerait des perspectives très variées, surtout si l’on tient compte des effets de l’ensoleillement sur les différents bâtiments.

Cette disposition élimine les vues bornées à l’alignement d’en face et aux banales perspectives d’une rue de 12 mètres. Elle évite de même d’avoir à se pencher au dehors pour apercevoir des espaces verts lointains. Elle permet enfin d’inclure les bâtiments d’habitation dans un espace qui n’est plus strictement fermé, sans toutefois être complètement ouvert, ce qui assure aux
logements un environnement varié tout en conférant à l’ensemble un caractère certain d’unité.

L’espace ainsi délimité devient vraiment « le lieu où l’on habite » et si le nombre des habitants n’est pas trop élevé, le sentiment de l’appartenance à une communauté peut éclorer rapidement. Chaque famille bénéficie alors de ce lien nouveau, sans pour cela perdre son indépendance, ni son intimité. En outre, la caractéristique qu’il est possible de donner à chaque espace libre, par quelques détails de plantation, peut contribuer puissamment à augmenter l’attachement de chacun à son lieu de résidence. Si, d’autre part, l’on a pris soin d’éviter toute ségrégation sociale, on aura réuni toutes les conditions nécessaires à l’épanouissement de la vie personnelle, familiale et collective des habitants.

Il est d’ailleurs inutile de s’attarder à dénombrer les avantages du schéma théorique qui vient d’être décrit. En effet, il n’est à aucun moment indispensable, ni surtout possible de l’utiliser dans toute sa raideur. Bien au contraire, une adaptation très souple, appliquée à chaque cas particulier, en fait ressortir les qualités qui subsistent toujours. C’est justement cette souplesse dans l’emploi qui affirme sa valeur. Il s’agit là d’une idée ou d’un principe, plutôt que d’un système ou d’un procédé ; c’est pourquoi il permet de répondre aux données énumérées au chapitre I tout en ramenant l’implantation des bâtiments dans le domaine de la composition architecturale.

Pour répondre aux nécessités spirituelles et matérielles de la vie des habitants, toujours complexes et souvent contradictoires, l’architecte doit vivre en imagination dans chacun des logements qu’il organise, afin d’apprécier les qualités de l’environnement dont il fait choix. Or rien n’est plus difficile que de faire voisiner des maisons modestes. Cet accord des bâtiments, qui facilite celui des occupants, et qui est si remarquable dans les anciens villages, par la sensibilité et la simplicité que l’on y trouvent, demande un effort de la part de l’architecte contemporain.
Le problème qui se pose au praticien est donc de répartir, assembler ou opposer des habitations de formes et de masses différentes, pour satisfaire à la fois aux besoins des habitants, aux exigences du terrain et aux conditions climatiques. Pour cela, il doit ordonner la répartition des bâtiments, en déterminer le rythme, en harmoniser les volumes et en accorder tous les éléments avec le site.
CONCLUSION

En définitive, l'étude d'un projet de plan-masse pour l'implantation de bâtiments d'habitation conduit à la recherche d'une composition d'ordre architectural et, par conséquent, à la résolution d'un problème d'esthétique. Mais ce qui est capital, c'est que ce problème doit être résolu en tenant compte des données d'ordre social, ce qui nous éloigne considérablement des conceptions purement géométriques d'un grand nombre de théoriciens de l'urbanisme. Il ne peut alors être question de chercher une composition qui satisfasse uniquement le narcissisme de l'artiste. Il est plus raisonnable de penser qu'il est infiniment plus important de créer un cadre où il fasse bon vivre. Par conséquent, si en son âme et conscience l'architecte estime avoir fait tout ce qu'il devait pour qu'une vie d'homme puisse être vécue dignement, dans les logis qu'il a créés, il trouvera là sa récompense mieux que dans la contemplation orgueilleuse d'une composition qui ne satisfait que lui-même.

Robert AUZELLE.
Architecte, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de l'Université de Paris.

Colonie d'habitations de TRIEMLI, ZURICH.
Résultat de la concentration démographique et des tentatives de mise en ordre de la collectivité, l’ilot urbain doit être évoqué, non pour se remettre en mémoire ses formes les plus caractéristiques, mais pour souligner les conditions de vie des habitants qu’il abrite; en supposant, fait très exceptionnel, qu’il soit réservé uniquement à l’habitation.

Entre la petite cour obscure et malodorante, véritable tuyau d’orgue où chaque bruit se répercute, et la rue sombre, mais parfois animée et bruyante, l’habitant n’hésite pas. Ne pouvant trouver satisfaction vers la cour, le besoin de contacts sociaux l’engage à se tourner vers la rue.
Mais à quelques mètres, dans une promiscuité gênante, il y a « la maison d’en face ». Il se détourne donc, et pour protéger son intimité, il tire ses rideaux. Mais il s’intéresse sournoisement au mouvement de la rue, tout en guettant les fenêtres des voisins d’où, rideaux légèrement entrouverts, ceux-ci participent de la même façon à la vie qui les entoure.

La surélévation abusive des immeubles le long des voies étroites entraîne, au point de vue social, des conditions inacceptables. En n’assurant plus les possibilités de contacts humains, dans le respect de la vie intime ou familiale, la rue-corridor a détruit les liens de bon voisinage qui ne peuvent se manifester en raison du trop grand nombre de foyers vivant en promiscuité.

Que doit-on penser, en outre, des perspectives de la rue-corridor ? Elle vient de nulle part et s’en va de même, soucieuse seulement de se tenir raide, entre des alignements rectilignes et si possible parallèles. Chemin faisant, elle coupe d’autres voies, ayant les mêmes intentions, et c’est ainsi que se délimite l’îlot urbain, dont les perspectives sont aussi mornes vues de la rue que de la fenêtre.

Pas d’espace, par conséquent pas de volumes ni de couleur, pas de verdure non plus, l’îlot urbain de nos grandes villes est une création monstrueuse dans laquelle l’homme a réussi, pour son malheur, à supprimer à jamais le contact avec la nature et rendu presque impossible la jouissance des biens essentiels et gratuits que sont l’air, le soleil et la lumière.
Dans la rénovation des îlots urbains ou lors de leur reconstruction, une amélioration considérable résulte de la délimitation d’un alignement intérieur créant un espace libre au centre de l’ilot. Celui-ci se présente alors comme une grande cour de forme carrée, rectangulaire ou triangulaire, entourée de bâtiments. Les prospects sur rue ne se sont guère améliorés, mais des distances importantes séparent les façades sur la cour, dans laquelle on peut planter des arbres. Dans cet îlot amélioré, l’air, le soleil et la lumière assurent incontestablement, tout au moins aux pièces sur cour, une habitabilité correcte. Sur rue, les pièces s’ouvrent toujours sur « la maison d’en face » et, à droite et à gauche, sur des perspectives sans attrait. Au contraire, dans la vaste cour, cette sensation d’étouffement est supprimée. Elle donne donc une première satisfaction des besoins psychologiques de l’homme. Mais cet espace reste cependant limité. Ceci a des conséquences sur le comportement des individus qui le supporteront plus ou moins bien. Pour ceux qui ont une vie intérieure intense, un espace ainsi délimité est une aubaine insoupçonnée : comme la cour du cloître donne à la cellule du moine les conditions de la paix intérieure et de la contemplation, il permet le recueillement ou facilite le travail paisible. Mais il s’agit d’une ambiance assez particulière qui ne peut être comprise que par un petit nombre.
La hauteur des immeubles, la répétition d’un grand nombre de fenêtres identiques, les cris d’un trop grand nombre d’enfants, la présence d’un trop grand nombre de locataires, transforment cette cour en un enfer pour des individus normaux dont la contemplation n’est pas le fait ni le but. C’est alors, pendant les heures de classes, le morne ennui des cours de casernes ou de prisons, puis brusquement cette atmosphère pesante et débilitante se mue, avec les cris et les jeux des enfants, en une ambiance assourdissante qui pousse rapidement l’énerverment au paroxysme. Dans tout cela, pas de contacts sociaux possibles. Sur la rue, «la maison d’en face», sur la cour, un nombre incalculable de fenêtres, mais pour chacun l’isolement moral le plus absolu.

Il s’agit donc bien d’un remède possible à un état de fait déplorable. Mais, il faut dire que ce remède est susceptible d’engendrer les pires maux sociaux qui sont aggravés du fait que les habitants ainsi groupés sont souvent du même niveau social. Ces conditions se sont trouvées réalisées dans certaines constructions d’H. B. M. d’avant guerre. De plus, le tracé des rues étant commandé par des soucis de circulation et des nécessités d’alignement rectiligne, les bâtiments se trouvent jouir des orientations les plus variées et, ce qui est plus grave, avec des dispositions d’appartements qui, par souci de conserver l’aspect le plus satisfaisant aux façades sur rue, ne tiennent pas compte de l’ensoleillement.
ANNEXE III

Dans les quelques cas où il a été possible d'utiliser des terrains suffisamment vastes pour recevoir des groupes d'habitations importants, la liberté totale dans l'emploi du sol a été rapidement asservie à l'impératif de l'orientation.

De cette façon, les besoins physiologiques des habitants étaient à peu près satisfaits. Par contre, les conditions psychologiques de leur existence n'étaient guère améliorées par rapport à celles que permet l'ilot urbain.

La détermination d'une orientation préférentielle conduit à implanter les immeubles en bandes parallèles. A moins d'être très espacés, les immeubles se portent ombre mutuellement, mais surtout chacun d'eux se présente pour l'autre comme « la maison d'en face ». Les perspectives biaisées sont seules considérablement améliorées, surtout si elles donnent sur des horizons assez larges ou des espaces plantés. Mais n'accusent-elles pas ainsi une disparité gênante entre un prospect limité et des vues de côté, qui peuvent être infinies, mais pour lesquelles il est nécessaire de se pencher hors de la fenêtre ou de profiter d'un balcon spécialement conçu à cet effet. Comme ce sont surtout les conditions de vie à l'intérieur de l'appartement qui nous intéressent, il faut reconnaître que, pour les occupants, leur vue est encore limitée par une façade parallèle à la leur, uniformément éclairée et monotone. Or si l'orientation préférentielle est parfaitement adéquate, il n'y a pas de raison pour que tous les bâtiments de la cité n'en profitent pas.
Et lorsque toutes les villes de France auront adopté, sans discrimination, l'orientation systématique, que subsistera-t-il des paysages urbains? Cette tendance à une généralisation, pour si contraire qu'elle soit au tempérament français et à la variété des climats locaux, ne s'en manifeste pas moins avec force, en raison de sa facilité. Nouveau brévare, elle évite de réfléchir et permet de remplacer l'effort et la recherche de l'artiste par la certitude de l'incompétent.

Cependant, dans certains cas particuliers, l'orientation systématique des bâtiments est acceptable. Deux exemples sont à cet égard très caractéristiques.

À Blidah, quartier de Copenhague, des petits bâtiments collectifs d'un rez-de-chaussée et de deux étages, tous semblables, ont été orientés systématiquement et implantés selon un canevas géométrique dans un terrain planté d'arbres de haute futaie. L'accès aux immeubles est assuré par une allée dont le tracé court présente au visiteur les bâtiments de biais comme autant de portants de théâtre, dont le rythme monotone est brisé par la végétation qui constitue l'élément dominant de l'ensemble. Mais en hiver les arbres dépouillés laissent apparaître le môme alignement des immeubles.

À Sotteville, des bâtiments hauts de dix étages ont été orientés systématiquement et implantés en rangées parallèles. Leur masse s'élevant bien au-dessus de toute végétation, la dominante est ici affirmée par l'architecture. L'implantation systématique contribue alors à baliser le paysage et à lui donner un certain caractère qui ne nous semble pas correspondre à la modestie et à la bonhomie de l'habitation humaine.
Tel qu'il existait. Absence de règlement avec la seule servitude de l'alignement sur rue.

Après l'application d'un règlement imposant une servitude de cours communes.

Le même dans lequel le souci de l'aération et de l'éclairage des locaux conduit à ouvrir les cours.

L'implantation en dehors de l'alignement facilite l'aération et l'ensoleillement des locaux, assure une plus grande tranquillité aux habitants et permet une économie de voirie, tout en laissant la possibilité d'établir des parcs à voitures.
ÉTUDES POUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS D'HABITATION À EASTGATE (U.S.A.)

Les caractéristiques du terrain imposaient aux architectes la recherche d'une implantation qui assure un bon ensoleillement, tout en permettant, au plus grand nombre possible de pièces de séjour, de jouir de la vue sur la rivière.

(Architectural Record, février 1949.)

BBM. DE LA VILLE DE PARIS.