

Prologue: Villa urbaine, l'exemple lausannois

Prolog: Urban Villa, the Lausanne Example

FR

Si le titre choisi est «villa urbaine», bien que les possibilités varient, selon les époques, pour une même définition — «villa locative», «maison à loyer» ou encore «plot» —, c'est probablement, parce qu'il est le plus universel. Il se rapproche du «Stadtvilla» allemand et du «urban villa» anglais. Cette association de deux mots peut paraître peu évocatrice ou même susciter une image étrange; à l'inverse d'autres typologies plus concrètes comme la maison unifamiliale, la tour ou l'immeuble à cour. Avant d'entrer dans le vif du sujet, voici une définition personnelle pour partir sur une notion commune:

Villa urbaine: immeuble d'habitation respectant l'ordre non-contigu, haut de trois à cinq étages comportant un ou plusieurs logements et liés par une cage d'escalier collective.

Cette typologie issue de la fin du XIX^e siècle a marqué l'urbanisme de certaines villes ou de certains quartiers et s'est sans-cesse renouvelée pour rester un outil fiable de qualité urbaine et architecturale. Du point de vue urbain, ce type d'habitation permet de créer en ville à la fois une spatialité ouverte et une certaine densité. Si ces deux termes que sont «villa» et «urbaine» sont d'apparence contradictoires, ils représentent certainement une conciliation entre ouverture paysagère et urbanité. Dans le contexte actuel de crise écologique, cette typologie est également intéressante pour la présence d'espace naturel qui entoure l'habitat favorisant ainsi une plus grande perméabilité des sols et aidant à la modération des fortes chaleurs dans les milieux urbains.

Malgré nos engagements pour la planète, le confort individuel, représenté par la maison unifamiliale, reste convoité par la majorité. Pourtant, la typologie de la villa urbaine est une alternative non-négligeable, pour ne pas dire une possible solution. En effet, du point de vue architectural, on retrouve dans ce type d'habitation collective qui est la villa urbaine les qualités de la villa individuelle: un large panorama, une distance par rapport à la rue et aux bâtiments voisins et un jardin offrant un certain calme (malgré les mouvements de la ville qui l'entoure).

Cette typologie donne également la possibilité de créer des appartements d'une très grande qualité s'ouvrant sur trois ou quatre orientations. La cage d'escalier lumineuse, d'ordinaire vitrée et située en façade nord, est source de rencontre pour les habitants peu nombreux de l'immeuble, lui donnant un caractère de grande maison. L'entrée des logements étant communément située au cœur du bâtiment, la gradation spatiale se fait dans toutes les directions: le plan rayonne.

Grâce à ces multiples qualités évoquées, la typologie de la villa urbaine est souvent revenue sur les devants de la scène architecturale, à Rome au milieu du XX^e siècle, à Berlin à la fin des années 1970 ou en suisse alémanique à la fin des années 1990.

Sur cette approche «universelle» de la villa urbaine, le présent livre est composé d'une série de textes abordant sa typologie de la villa urbaine sous différents points de vue. Certains textes publiés ici ont été écrits bien avant ce livre — j'espère que de là-haut, Oswald Mathias Ungers ne s'est pas insurgé de voir son grand «manifeste» publié à côté de mes quelques mots maladroits —; d'autres ont été écrit pour ce livre et je remercie leurs auteurs d'avoir couché sur ce papier leurs mots à côté des miens.

Benoît Jacques

Si le sous-titre choisi est «l'exemple lausannois» quand bien même il existe des villas urbaines presque partout, de Berlin à Vienne en passant par Tel-Aviv et dans des quartiers entiers, c'est certainement, parce qu'à Lausanne cette typologie trouve un certain apogée.

En effet, hormis le centre historique et industriel, presque toute la ville est faite de villas urbaines, et comme presque la ville entière est en pente, ces dernières profitent de cette topographie escarpée; le panorama omniprésent accentue les qualités offertes par cette typologie et le sentiment d'habiter une maison à la campagne. Arriver en bateau à Lausanne est un spectacle des plus majestueux. Malgré le dénivelé, l'horizontalité prime dans le paysage lausannois: celle du lac et de la rive au premier plan, puis celle des lignes courbes du terrain naturel, et enfin celle des murs ou murets de soutènement qui créent de multiples terrasses. Les villas urbaines tranchent par leur verticalité, mettant en valeur non seulement le paysage qui les entoure mais aussi leur propre architecture. La confrontation entre nature et construction est douce. On ne saurait situer exactement la jonction entre volonté urbaine et disposition naturelle. Tout en étant «ville», Lausanne offre les qualités d'un jardin à l'anglaise et amène le promeneur (solitaire) dans l'errance poétique et la rêverie.

Sur cette approche «locale», le présent livre est composé d'une série d'éléments graphiques présentant Lausanne — la ville ouverte — et, plus en profondeur, huit villas urbaines. Sur les centaines de villas urbaines présentes dans la ville, nous avons sélectionné huit bâtiments que nous jugeons représentatifs de l'évolution de cet archétype pendant les deux principales périodes du développement urbain «ouvert»: les années 1900 et 1930. Le nombre de huit est sans-doute limité, mais il suffit à comprendre une majeure partie des attributs et qualités de la typologie. Ceci-dit, un de mes souhaits serait de voir paraître un jour, en tome 2, un atlas complet et exhaustif des villas urbaines lausannoises.

Comme une suite de variations d'un même schéma, chaque chapitre du livre met en relation différentes caractéristiques des villas urbaines: la situation et la forme urbaine, l'organisation spatiale, l'atmosphère des intérieurs habités, la composition des façades et l'expression extérieure *in situ*. Bien que l'illustration photographique de ces bâtiments, réalisée par Filip Dujardin, soit contemporaine, les plans et élévations sont redessinés sur la base des plans originaux mis à l'enquête. Ainsi, et grâce aux archives de la ville de Lausanne, les différentes, et souvent malheureuses, altérations que les villas urbaines ont subies depuis leurs constructions n'apparaîtront pas dans les dessins.

Je vous souhaite maintenant une agréable promenade dans ce livre ouvert.



Lausanne, plan - 1896

If the title chosen is “urban villa”, although the possibilities vary depending on the period for the same definition — “rental villa”, “rental house” or even “plot”^{*} (in french) — it is probably because of it being the most universal. It is similar to the German “Stadtvilla” and the French “villa urbaine”. This association of two words may not seem very evocative or may even elicit a strange image; in contrast to other more concrete typologies, such as the single-family house, the tower or the courtyard building. Before getting to the heart of the matter, here is a personal definition to start with a common notion:

Urban villa: residential building respecting a non-contiguous order, three to five floors high comprising one or more dwellings and linked by a collective stairwell.

This typology from the end of the 19th century has left its mark on the urban planning of certain cities or neighborhoods and has been constantly renewed to remain a reliable tool of urban and architectural quality. From an urban point of view, this type of dwelling makes it possible to create both an open spatiality and a certain density in the city. If these two terms “urban” and “villa” are apparently contradictory, they certainly represent a compromise between urbanity and open landscape. In the current context of ecological crisis, this typology is also interesting for the presence of natural space surrounding the habitat, thus favoring a greater permeability of the grounds and helping the moderation of high temperatures in urban areas.

Despite our commitment to the planet, individual comfort, embodied by the single-family home, remains coveted by the majority. However, the typology of the urban villa is a non-negligible alternative, not to say a possible solution. Indeed, from an architectural point of view, we find in this type of collective dwelling that is the urban villa, the qualities of the individual villa: a wide panorama, a certain distance from the street and from the neighboring buildings, as well as a garden offering a certain tranquility (in spite of the activity of the city surrounding it).

This typology also gives the possibility of creating apartments of very high-quality opening on three or four orientations. The bright staircase, usually glazed and located on the north façade, is a meeting place for the few inhabitants of the building, giving it the feel of a large house. As the entrance to the dwellings is commonly located in the heart of the building, the spatial gradation occurs in all directions: the plan radiates.

Thanks to these numerous qualities mentioned, the typology of the urban villa has often returned to the forefront of the architectural scene, in the middle of the 20th century in Rome, at the end of the 1970s in Berlin and at the end of the 1990s in German-speaking Switzerland.

On this “universal” approach of the urban villa, the present book is composed of a series of texts dealing with its typology of the urban villa from different points of view. Some of the texts published here were written long before this book — I hope that from up there, Oswald Mathias Ungers did not rebel at seeing his great “manifesto” published next to my few clumsy words; others were written for this book and I thank the authors for having written their words next to mine.

If the subtitle chosen is “the Lausanne example” even though there are urban villas almost everywhere, from Berlin to Vienna via Tel Aviv and in entire districts, it is certainly because in Lausanne this typology finds a certain apogee.

As a matter of fact, apart from the historical and industrial center, almost the entire city is made up of urban villas, and since almost the entire city is on a slope, these villas take advantage of this steep topography; the omnipresent panorama accentuates the qualities offered by this typology and the feeling of living in a house in the countryside. Arriving by boat in Lausanne is a most majestic spectacle. Despite the declivity, horizontality prevails in the Lausanne landscape: the one of the lake and the shore in the foreground, the one of the curved lines of the natural terrain, and finally the one of the retaining walls that create multiple terraces. The urban villas stand out by their verticality, highlighting both the landscape that surrounds them and their own architecture. The confrontation between nature and construction is gentle, and one cannot locate exactly the junction between urban will and natural disposition. While being a “city,” Lausanne offers the qualities of an English garden and brings the (solitary) walker into poetic wandering and reverie.

Based on this “local” approach, this book is composed of a series of graphic elements presenting Lausanne — the open city — and, in greater depth, eight urban villas. Out of the hundreds of urban villas present in the city, we have selected eight buildings that we consider to be representative of the evolution of this archetype during the two main periods of “open” urban development: the 1900s and 1930s. Eight is undoubtedly a limited number, but it is sufficient to understand a major part of the attributes and qualities of the typology. That said, one of my wishes would be to see the publication one day, as part of volume 2, of a complete and exhaustive atlas of Lausanne’s urban villas.

As a series of variations of the same scheme, each chapter of the book connects different characteristics of urban villas: the location and urban form, the spatial organization, the atmosphere of the inhabited interiors, the composition of the façades and the external expression *in situ*. Although the photographic illustration of these buildings, made by Filip Dujardin, is contemporary, the plans and elevations are redrawn on the basis of the original plans. Thus, and thanks to the archives of the city of Lausanne, the various and often unfortunate deteriorations that the urban villas have undergone since their construction will not appear in the drawings.

I now wish you a pleasant promenade through this open book.

^{*} The word *plot* is unfortunately not translatable into English. The closest term would probably be “urban villa” or “housing block,” however, this is not precise enough. One rule, the *plot* has only one apartment per floor. We therefore agreed that the translation would keep the French term.





VILLA URBAINE — L'exemple lausannois
URBAN VILLA — The Lausanne Example

- | | | | |
|-----|--|-----|----------------------------------|
| 15 | Benoît Jacques
Vers une ville ouverte
Toward an Open City | 47 | Plans de situation
Site Plans |
| 19 | Archives de Lausanne
Archives from Lausanne | 71 | Plans d'étage
Floor Plans |
| 27 | Martine Jaquet
<i>Des p'tits plots, des p'tits plots,
toujours des p'tits plots... Des plots
de seconde classe, des plots de
première classe...</i> | 81 | Intérieurs
Interiors |
| 35 | Exposition: Plot — Atlas
d'une particularité lausannoise
Exhibition: <i>Plot</i> — Atlas
of a Lausanne Feature | 125 | Façades
Facades |
| 41 | Luca Ortelli
À Lausanne, sur ses pentes
In Lausanne, on its Slopes | 149 | Extérieurs
Exteriors |
| 65 | Rui Filipe Pinto
Produit sorti d'un moule
Casting from a Mould | | |
| 99 | Jonathan Sergison
Typologie de la villa urbaine
Urban Villa Type | | |
| 115 | Martin Steinmann
Densité des expériences sensibles
Sensual Density | | |
| 143 | Oswald Mathias Ungers
La villa urbaine
The Urban Villa | | |
| 125 | Filip Dujardin
Lausanne, ville ouverte
Lausanne, Open City | | |
| 167 | Vittorio Magnago Lampugnani
Vers une ville aux multiples
visages
Towards a City of Many Faces | | |

FR «Les origines: Satan survole une magnifique contrée; il porte un sac rempli de maisons. Soudain, par hasard, le sac s'ouvre et les maisons dégringolent sur les collines au-dessus d'un beau lac. C'est ainsi que Lausanne fut formé. [...] un regard bienveillant, affirmateur, aperçoit autre chose; les lignes harmonieuses des coteaux bien tracés; rien dans ce paysage n'est satanique, négatif, triste. Lorsqu'on y descend, au contraire, on affirme l'existence, admire le soleil et s'étonne de la fraîcheur des habitants.»

EN “The origins: Satan flies over a magnificent land; he carries a bag full of houses. Suddenly, by accident, the bag opens and houses tumble down on the hills above a beautiful lake. And so Lausanne was created. [...] a benevolent, affirming gaze sees something else; the harmonious lines of the well-drawn hillsides; nothing in this landscape is satanic, negative, or sad. On the contrary, when one goes down there, one affirms the existence, admires the sun and wonders at the freshness of the inhabitants.”

Henri-Robert Von der Mühl, *Journal de la construction*, 15.03.1929

Vers une ville ouverte — Toward an open city

Benoît Jacques

FR

S'il était permis de croire aux légendes, on pourrait penser que Satan s'est planté. En effet, il est de l'avis de tous que l'urbanisme lausannois, ou le non-urbanisme lausannois, s'approche plus d'une œuvre divine que satanique.

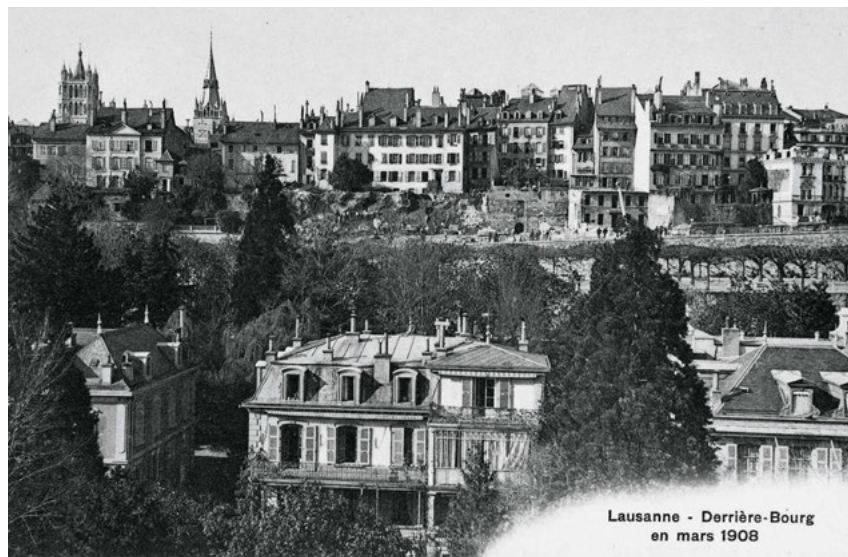
Quoi qu'on puisse s'imaginer sur son origine, *pittoresque* est sans doute un des adjectifs qui vient le plus souvent aux lèvres des promeneurs sillonnant de haut en bas (généralement dans ce sens) la ville de Lausanne telle qu'elle est aujourd'hui. Il est difficile de connaître toutes les raisons qui ont amené à ce caractère bucolique car, étant sans geste urbain fort, la ville a souvent été ignorée des urbanistes de l'époque ou même des historiens contemporains de l'architecture. Son développement urbain s'est fait sur deux principales périodes, les années 1900 et 1930.

Oscillant entre littérature générale suisse, dossiers de mise à l'enquête, rubrique «à louer» des gazettes de l'époque et bien entendu la thèse de Didier Challand, *Habiter la ville ouverte*, j'ai tenté de rassembler, dans ce premier chapitre, quelques pistes permettant de comprendre comment Lausanne est devenue un *exemple* de ville ouverte.

Au milieu du XIX^e siècle, Lausanne est, comme la majeure partie des villes en Europe, en plein essor démographique. La zone urbanisée est cependant exiguë, encastrée entre les trois collines de son enceinte médiévale et ne profite que très peu du dégagement sur le lac. Cette forte densité additionnée de constructions malsaines crée d'importants problèmes d'insalubrité. Tout urbaniste de l'époque le sait: la propagation des maladies est intimement liée à l'hygiène des logements et la majorité des villes européennes œuvre pour d'importants travaux d'assainissement dès le début du XIX^e siècle. Il faudra pourtant attendre la grande épidémie de typhoïde de 1891 pour que les autorités de la capitale vaudoise commencent à réfléchir au problème.

Pendant ce temps, les plus pauvres s'entassent dans le cœur de la ville où les latrines n'ont pas d'eau, où les chauffages sont défectueux, où les murs des bâtiments s'écroulent sous le poids de l'humidité. La bourgeoisie lausannoise convoite évidemment un habitat plus hygiénique, exposé au bon air et au soleil. Cet habitat doit cependant rester proche de la ville pour les affaires. Inspiré par Rousseau et ses promenades, l'habitat bucolique en lien avec la nature environnante devient en vogue. En rupture avec les fronts bâtis continus et congestionnés du centre-ville, les architectes de l'époque se tournent vers une morphologie urbaine ouverte. Ce choix est également encouragé par la topographie qui contraint grandement les constructions en ordre contiguës.

Ce choix «bourgeois» a toutefois peu à peu amené leurs habitants à des pratiques locatives. En effet, si une faible partie a accès aux maisons de maître à l'extérieur de la ville, la grande majorité ne peut s'offrir ce luxe. Alors ces maisons évoluent pour répondre au coût supplémentaire qu'implique ce nouveau mode de vie: Les propriétaires habitent, généralement, au rez-de-chaussée de leurs maisons et louent un ou plusieurs des étages supérieurs afin d'en dégager une rente et financer un tel habitat; c'est en quelques sortes, les débuts d'une spéculation immobilière douce. Cette cohabitation des ménages les plus aisés dans des maisons isolées a sans doute été inspirée par des pratiques similaires d'usages en France voisine depuis plus



A d'un siècle. Peu à peu, cette vogue s'est ouverte à une plus grande diversité de la population.

Ainsi naît ce nouveau type architectural que nous avons nommé ici de façon généralisante la «villa urbaine».

La typologie des maisons de maître entourant la ville est assez claire: un bâtiment compact de base carrée ou rectangulaire, une implantation parallèle à la pente, une entrée au nord qui accentue la mise en scène du panorama et une grammaire architecturale à dominante néo-classique. Le bâtiment est souvent composé de deux niveaux: le rez-de-chaussée contenant les espaces de réception et de démonstration et l'étage avec les chambres à coucher. Les villas urbaines reprennent alors de façon quasi mimétique ces caractéristiques en aplatissant les deux niveaux en un appartement puis en empilant les appartements sur trois à cinq étages. Les pièces de réception sont alors au centre et au sud et les espaces privés occupent les autres façades.

La façade principale est traditionnellement la façade marquant l'entrée. La bourgeoisie impose alors la démonstration de sa puissance aux passants. Mais avec la villa urbaine, la façade sud, celle du jardin, prend doucement le dessus. Les trois autres façades sont souvent très réglées, sobres et symétriques alors que la façade sud s'orne de balcons et de vérandas Art nouveau où la fonte et le fer forgé dialoguent avec la nature environnante.

Autour de 1900, le développement immobilier est très important et se fait de façon très anarchique. Le gabarit de la villa urbaine s'impose presque partout dans le paysage lausannois. Les autres programmes, tels que les écoles, les pensionnats ou les bains, prennent également la forme de villas urbaines. Le développement se fait d'abord au sud de la ville, entre le bourg et le lac, puis sur toute la périphérie dès 1910. Cette typologie profite surtout aux propriétaires terriens qui divisent leurs larges parcelles agricoles en une multitude de plus petites.

Dès le milieu du XIX^e siècle, les autorités lausannoises tentent d'instaurer des moyens de légiférer le bâti et l'extension de la ville. Les premiers *règlements lausannois sur la police des constructions* tentent de contrôler l'«excès d'indépendance des constructeurs», déjà bien engagé. Mais leurs préoccupations se tournent plus vers les questions de tracés des futures voies et d'expropriation légale que sur les questions typo-morphologiques. Ces règlements vont néanmoins encourager, sur la majeure partie de la ville, la typologie de la villa urbaine en prônant tout d'abord ses vertus hygiénistes; en effet, l'ordre non contigu favorise le bon ensoleillement, le bon air et donc une meilleure hygiène du bâti.

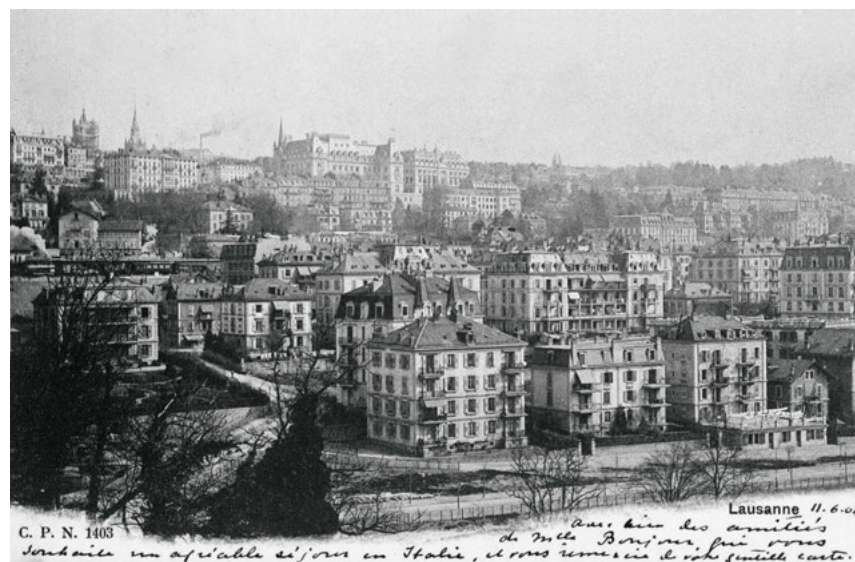
On trouve d'ailleurs les règlements concernant l'obligation de l'ordre non contigu ainsi que les distances aux limites parcellaires à respecter (proportionnelles aux dimensions des bâtiments) dans le chapitre intitulé: *Dispositions relatives à la salubrité publique et à celle des habitations*.

Il faut attendre 1905 pour l'adoption d'un règlement pour le plan d'extension (RPE) et le plan lui-même. On découvre alors dans un bulletin du conseil communal de Lausanne, accompagnant le plan d'extension, cet extrait des plus expressifs sur les volontés de la ville: «Ainsi l'idée de créer des voies droites, régulières, comme celles de la plupart de nos villes modernes a fait place dans quelque mesure à celle tendant à introduire dans nos nouveaux quartiers un peu plus de pittoresque et d'imprévu, quelque chose, dirons-nous, de moins ville et de plus village». ■

Par ses dimensions et ses échappées visuelles entre les masses, une autre caractéristique de la villa urbaine est certainement son aptitude à s'insérer et à alimenter un paysage pittoresque. On comprend donc que si la ville de Lausanne n'a pas été très active dans une réflexion typomorphologique, elle a trouvé bon de laisser faire une certaine forme d'anarchie urbaine, d'ordre dispersé, ou d'urbanisme ouvert.

Les années 1930 marquent, à Lausanne, une seconde période de forte croissance urbaine. La typologie de la villa urbaine évolue, l'immeuble comprend maintenant plusieurs appartements par étage (fin des *Ein-Spänner* à Lausanne), il n'est plus habité par son propriétaire et est construit dans un but uniquement spéculatif. La surornementation du XIX^e siècle laisse place à la sobriété et à l'épuration décrétée par le mouvement moderne. Naturellement, avec leurs appartements en plus, les villas urbaines gagnent en dimension, leur «anarchie» s'organise petit à petit sous la forme de quartier (Riant-Mont par exemple) et une certaine recherche d'unité architecturale apparaît. Vous pourrez lire dans le texte de Luca Ortelli une précision, que je rejoins, sur le lexique utilisé en français: c'est le moment où nous passons du «plot lausannois» à la villa urbaine.

Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, la villa urbaine fait face à une forte période de récession et perd de son engouement. Les performances économiques des constructions prennent alors (généralement) le dessus sur les qualités architecturales et urbaines. Accompagnés par l'évolution des règlements d'urbanisme, les investisseurs se tournent vers des formes plus efficaces comme la barre ou la tour.



Si aujourd'hui, l'ordre non contigu reste très présent à Lausanne y compris dans les nouveaux quartiers, c'est malheureusement plus souvent par respect d'anciennes réglementations d'urbanisme que par défense des vertus de la villa urbaine. Puisse ce livre contribuer à la préservation et à la compréhension de cette typologie!

If it were permissible to believe in legends, one would think that Satan had screwed up. Indeed, it is in the opinion of all that Lausanne urban planning, or Lausanne non-urban planning, is closer to a divine work than a satanic one. Whatever one may imagine about its origin, *pictur- esque* is undoubtedly one of the adjectives that most often comes to the minds of walkers passing from top to bottom (generally in this direction) through the city of Lausanne as it is today. It is difficult to know all the reasons that led to this bucolic character since, lacking a strong urban expression, the city was often ignored by the town planners of the time or even by contemporary architectural historians. Its urban development took place over two main periods, the 1900s and 1930s.

Oscillating between general Swiss literature, files for inquiry, the “for rent” section of the gazettes of the time and, of course, Didier Challand’s thesis *Habiter la ville ouverte* (Living the Open City), I have tried to gather, in this first chapter, a few leads to understand how Lausanne has become an example of a *ville ouverte*.

In the middle of the 19th century, Lausanne, like most cities in Europe, underwent a demographic boom. However, the urbanized area is cramped, embedded between the three hills of its medieval enclosure and takes little advantage of the lake’s clearing. This high density, together with unhealthy constructions, creates significant problems of insalubrity. Every town planner of the time knows it: the spread of diseases is intimately linked to the hygiene of housing, and the majority of European cities have been working on major sanitation projects since the beginning of the 19th century. However, it was not until the great typhoid epidemic of 1891 that the authorities in the Vaud capital began to think about the problem.

Meanwhile, the poorest people are crowded into the heart of the city where the latrines have no water, the heaters are faulty, and the walls of the buildings are collapsing under the weight of humidity. The Lausanne bourgeoisie naturally covets a more hygienic habitat, exposed to fresh air and sunshine. However, this habi-

tat must remain close to the city for business. Inspired by Rousseau and his walks, bucolic housing in connection with surrounding nature becomes fashionable. Breaking away from the continuous and congested built façades of the city center, the architects of the time turn to an open urban morphology. This choice is also encouraged by the topography which greatly constrains constructions in contiguous order.

This “bourgeois” choice, however, gradually led their inhabitants to rental practices. Indeed, while a small portion has access to mansions outside the city, the vast majority cannot afford this luxury. So, these houses evolve to meet the additional cost involved in this new way of life: The owners generally live on the ground floor of their houses and rent one or more of the upper

EN

floors in order to generate an income and finance such housing; it is in a way, the beginnings of a soft real estate speculation. This cohabitation of the wealthiest households in isolated houses has undoubtedly been inspired by similar practices of use in neighboring France for more than a century. Little by little, this vogue opened up to a greater diversity of the population.

Thus, this new architectural type, which we have generally called the “urban villa” here, is born. The typology of the mansions surrounding the city is quite clear: a compact building with a square or rectangular base, a layout parallel to the slope, an entrance to the north which accentuates the staging of the panorama and a predominantly neoclassical architectural grammar. The building is often made up of two levels: the ground floor containing the reception and demonstration areas and the upper floor with the bedrooms. Urban villas then almost mimic these characteristics by flattening the two levels into one apartment and then stacking the apartments over three to five floors. The reception rooms are then in the center and in the south and the private spaces occupy the other façades.

The main façade is traditionally the façade marking the entrance. Thus, the bourgeoisie imposes the demonstration of its power on passers-by. But with the urban villa, the southern façade, that of the garden, slowly takes over. The other three façades are often very regulated, sober and symmetrical, while the south façade is adorned with Art Nouveau balconies and verandas where castiron and wrought iron interact with the surrounding nature.

Around 1900, real estate development is very significant and is done in a very anarchic way. The size of the urban villa imposes itself almost everywhere in the Lausanne landscape. Other facilities, such as schools, boarding schools or baths, also take the form of urban villas. Initially, the development took place in the south of the city, between the center and the lake, and then on the entire periphery as of 1910. This typology mainly benefits landowners who divide their large agricultural plots into a multitude of smaller ones.

As early as the middle of the 19th century, Lausanne authorities tried to establish means of legislating construction and extension of the city. The first *Lausanne regulations on building policy* intend to control the “excessive independence of builders,” which is already well under way. But their preoccupations turn more towards questions of future routes and legal expropriation than on typomorphological questions. These regulations will nevertheless encourage the typology of the urban villa in most parts of the city, by first advocating its hygienic virtues; in fact, the non-contiguous order promotes good sunlight, good air and therefore better hygiene of the building. The regulations concerning the obligation of non-contiguous order as well as the distances to the parcel boundaries to be respected (proportional to the dimensions of the buildings) can be found in the chapter entitled: *Provisions relating to public sanitation and that of dwellings*.

It was not until 1905 that a Regulation for the Extension Plan and the plan itself was passed. One can then discover in a bulletin of the Lausanne city council, accompanying the extension plan, this most expressive extract on the city’s wishes: “Thus the idea of creating straight, regular paths, like those of most of our modern cities, has given way to some extent to the one tending to introduce into our new districts a little more of the picturesque and unexpected, something, shall we say, less city and more village.” ■

By its dimensions and its visual escapes between the masses, another characteristic of the urban villa is certainly its aptitude to fit into and nourish a picturesque landscape. We therefore understand that if the city of Lausanne has not been very active in a typo-morphological reflection, it has seen fit to allow a certain form of urban anarchy, of dispersed order, or open town planning.

The 1930s marked a second period of strong urban growth in Lausanne. The typology of the urban villa is evolving, the building now includes several apartments per floor (end of the *Ein-Spänner* in Lausanne), it is no longer inhabited by its owner and is built for speculative purposes only. The over-ornamentation of the 19th century gives way to the sobriety and purification promulgated by the modern movement. Naturally, with their additional apartments, the urban villas gained in size and their anarchy gradually became organized in the form of neighborhoods (Riant-Mont for example) and a certain search for architectural unity appeared. You will be able to read in Luca Ortell’s text a precision, which I agree with, on the lexicon used in French: this is the moment when we switch from the Lausanne *plot* to the urban villa.

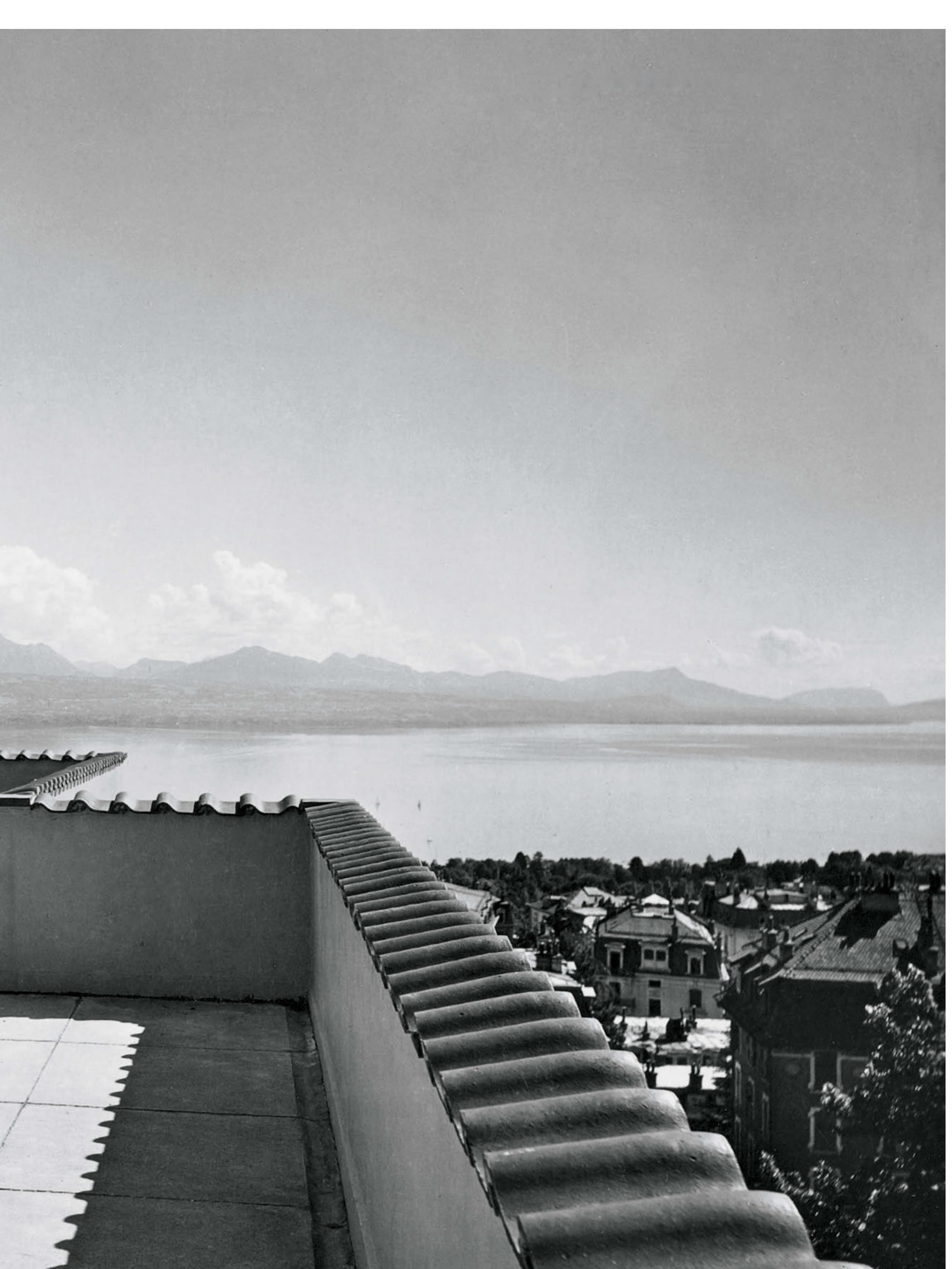
At the end of the Second World War, the urban villa faced a strong period of recession and lost its popularity. The economic performance of buildings then (generally) takes precedence over architectural and urban qualities. Accompanied by the evolution of town planning regulations, investors are turning to more efficient forms such as the slab or the tower.

If today, the non-contiguous order remains very present in Lausanne, including in the new neighborhoods, it is unfortunately due more to compliance with former urban planning regulations than out of defense of the urban villa’s advantages. May this book contribute to the preservation and understanding of this typology!

A Derrière Bourg – 1908
B Avenue Dapples – 1903

1 *Bulletin du conseil communal de Lausanne*, séance du 29 juillet 1905 / session of July 29, 1905, p. 893.







C



B



D



E|F





G



H/I



- A La Chandoline – 1934
- B Avenue de Morges 56 ~1916
- C *Villa locative* ~1910
- D Avenue de Riant-Mont – 1912
- E Avenue Auguste-Verdeil 4 ~1910
- F Route d’Oron 19 ~1910
- G Avenue du Mont-d’Or 43 – 1951
- H *Villa locative* ~1910
- I Chemin de la Joliette 6 ~1940
- J Avenue de Chailly 14 ~1910

FR

Lausanne présente une topographie complexe qui détermine de manière décisive sa morphologie urbaine: un coteau orienté vers le sud — le lac — tailladé par deux rivières à l'origine de vallées encaissées; un obstacle, la moraine de Montbenon, oppose sa dureté au cours d'eau, complexifiant le dispositif.

Au milieu des années 1930, la description qu'en fait l'architecte et urbaniste Frédéric Gilliard conserve aujourd'hui toute sa pertinence: «Les maisons de Lausanne se pressent comme une foule, toujours plus dense, dans un bel amphithéâtre formé par la nature; et chaque fois qu'une voie nouvelle marque un sillon transversal dans les coteaux voisins de la ville, c'est un gradin aussitôt occupé.» ■

C'est une majorité de constructions en ordre non contigu, d'une volumétrie variable qui sont progressivement dispersés sur les pentes, et donc vers la vue: des villas et surtout de petits immeubles — villas locatives ou villas urbaines, les fameux plots lausannois — progressivement rejoints ou remplacés par des édifices de taille plus importante.

Quelques observations croisées devraient contribuer à la compréhension de ce phénomène considéré comme typiquement lausannois, à enrichir sa description, à questionner son origine et la définition d'un plot.

Colonisation progressive

Jusque vers le milieu du XIX^e siècle, les coteaux sont pour l'essentiel plantés de vignes et parsemés de maisons de campagne desservies par un réseau viaire «vernaculaire». Au-delà de la ville médiévale et de ses faubourgs, l'urbanisation gagne les pentes orientées vers le lac, de nouvelles artères sont dessinées. A l'ouest, le faubourg du Chêne conduit historiquement à Genève par Montbenon, puis les actuelles avenues de Tivoli et Montoie; l'avenue d'Echallens est tracée vers 1845, l'avenue de Morges dix ans plus tard. A l'est, le tracé historique de l'ancienne route de Vevey par les Mousquines est doublé par l'actuelle avenue du Léman vers 1830 déjà. Avec l'arrivée du chemin de fer en 1856 et l'extension du réseau ferroviaire qui s'en suit, Lausanne connaît un développement intense. L'une des étapes emblématiques de ce processus est la mise en relation de la gare avec le centre historique et l'adaptation du réseau viaire; l'avenue du Théâtre relie Saint-François par Georgette en 1867, quartier qui devient au milieu des années 1870 le lieu de l'expérimentation urbaine de deux types d'ordonnances, contigu et non contigu. Mais cette belle organisation est plutôt exceptionnelle.

La colonisation des coteaux paraît avoir débuté sur le versant sud de la moraine de Montbenon, entre le niveau de Saint-François et celui de la ligne de chemin de fer. Seules ont subsisté aujourd'hui quelques constructions qui témoignent de l'évolution du type de la villa bourgeoise — comme celle des Charmettes, vers 1870 ■ — à celui de la villa urbaine ou villa locative, avenue de Montbenon 3 et 4 qui sont un peu plus tardifs. L'architecture néo-classique de «Riant-Site» — tel est le nom que porte cette opération immobilière — ne rachète pas la brutalité de l'implantation de ces bâtiments sur la ligne de crête de Montbenon et leur haut gabarit qui «privatise» ainsi la vue, alors publique, depuis la promenade. Cet exemple géographiquement condensé tend à confirmer l'émergence du type de la villa urbaine comme une déclinaison de la maison de campagne bourgeoise. Le logement doit se déployer sur un seul niveau tout en préservant certains usages et standing et la surface de l'édifice augmente proportionnellement.

La superposition de logements individuels génère un gabarit plus important.

Vers 1870, au nord-ouest de la ville, une opération immobilière caractéristique voit le jour à l'avenue Davel, voie nouvelle greffée sur le Valentin, l'un des tracés historiques conduisant vers le nord-ouest et Echallens. Cinq villas urbaines à l'architecture d'inspiration néo-classique ■ sont soigneusement alignées le long de l'avenue, dont elles sont séparées par une cour. Elles s'ouvrent sur de vastes jardins au sud et bénéficient d'une exposition favorable face au lac, surplombant l'ancien faubourg de l'Ale. Par son caractère d'ensemble, cette opération constitue un jalon pour le passage de la villa, locative ou non, au plot et à l'urbanité singulière qu'il génère. L'ordre et l'harmonie qui règnent dans cette rue relèvent peut-être davantage de l'initiative privée et du géomètre à l'origine du morcellement que de l'édilité publique. Au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle, l'expansion du bâti au-delà des faubourgs, dans les prés, les vergers et les vignes, semble dans un premier temps résulter principalement de la juxtaposition et de la succession d'initiatives individuelles plus ou moins spéculatives, sans qu'une vision prospective éditiale ne préside à ce développement.

Mettre de l'ordre

Les autorités vont toutefois prendre des mesures afin de codifier et encadrer le développement de la ville. Le premier projet de règlement relatif à la police des constructions est établi en 1863. ■ Mais en l'absence d'une loi cantonale, il faut attendre 1881 pour que les nouvelles constructions doivent être approuvées par les autorités, en référence à des règles communes. ■ Pour la première fois, les plans de tout projet doivent être présentés à la Municipalité avant que les travaux débutent. Dès 1887 les dossiers de plans sont soumis à l'enquête publique, ce qui ne signifie pas forcément qu'ils ont été réalisés tels quels. ■ Cette nouvelle pratique correspond à une période de développement intense de la ville: entre 1890 et 1900 ce sont 600 maisons qui sont édifiées à Lausanne et plus de 900 au cours de la décennie suivante. ■

Il faut attendre le règlement lausannois du plan d'extension de 1897 pour qu'une certaine unité de la rue soit instaurée: il gère les alignements et permet de prescrire que «dans certains quartiers ou certaines rues, toutes les maisons doivent être contiguës ou qu'elles doivent être isolées.» ■ En principe, les façades sont positionnées sur l'alignement défini mais il est aussi possible de construire en arrière «s'il s'agit d'une maison isolée sur les quatre faces ou d'un groupe de plusieurs maisons à construire selon un plan d'ensemble.» ■ Ce concept de plan d'ensemble permet de concevoir des groupes de bâtiments qui présentent une morphologie commune. Quant à la hauteur d'une construction, elle est proportionnée à la distance entre les alignements en vis-à-vis et peut atteindre un maximum de 20 mètres. Quelques années plus tard, ce gabarit sera réduit à 18 mètres à la suite vraisemblablement de réalisations peu heureuses. ■ Au fil des révisions successives de ces documents, la réglementation concernant les bâtiments isolés ou en ordre non contigu évolue. Ils ne peuvent pas compter plus de trois étages sur rez et un étage de mansardes, la façade ne peut dépasser 16 mètres. ■ Les proportions imposées entre longueur et hauteur du bâtiment — pas plus que le 1/4 de la longueur — contribuent certainement à générer une volumétrie cubique observée sur de nombreuses constructions édifiées à cette période. Ces prescriptions, conjuguées avec celles portant sur les alignements et les distances avec la

jardins de particuliers qui déborde généreusement par-dessus murs et barrières sans que des plantations ne relèvent de l'édilité.

Des plots pour tous et en famille

Après le développement urbain du tournant du XIX^e siècle, le premier tiers du XX^e siècle constitue une période faste pour le développement de ce type de constructions, par le morcellement de vastes propriétés ou de parcelles en limite de ville, mises en valeur par des entrepreneurs avisés. Trois ensembles retiendront notre attention.

Le quartier situé au nord-ouest du Palais de Beaulieu, jouxtant l'ancienne campagne des Bergières, constitue un exemple caractéristique de ce type d'opération. Les premières villas locatives sont construites en 1904 au chemin des Noisetiers par l'entrepreneur Ernest Rapin qui est installé à deux pas, à l'avenue des Bergières 28. Quelques années plus tard, l'architecte Robert Longchamp édifie un groupe de sept villas locatives et villas individuelles au chemin des Charmilles dans un style architectural régionaliste. ■ Au cours de la même période, notre promoteur-constructeur édifie lui aussi sept villas locatives, ■ auxquelles s'ajouteront après la guerre six autres constructions dont l'une pour lui-même. ■

- 22 Tel père tel fils. ■ Marius Rapin poursuit au sud de la ville une activité similaire à celle de son père. Au chemin des Fontenailles, le morcellement de l'ancienne maison de campagne «Villa Souvenir» donne naissance en 1926 à six villas locatives. ■ Elles occupent une surface au sol d'un peu plus de 90m² ce qui nous donne une indication relative au standing des logements, ou plutôt à leur modestie. Le même promoteur-entrepreneur réalise trois ans plus tard trois petits immeubles mais aussi trois immeubles jumelés qui ne relèvent plus du plot. ■ Dans un périmètre restreint, un même acteur produit trois types de maisons locatives dont la plupart correspondent à l'application des règles de construction de l'ordre non contigu, auquel les rattache leur caractère sériel. Leur architecture soignée mais peu inventive relève d'un *régionalisme* discret. Aux premières villas urbaines caractéristiques succèdent ainsi des types intermédiaires. Il en faut pour tous les goûts ou plus probablement pour toutes les bourses, puisque le quartier d'Ouchy abrite également au voisinage de ses hôtels réputés un site industriel et artisanal occupé en particulier par les chantiers navals et l'usine à gaz.

Ces deux opérations sont réalisées sur des parcelles en faible pente qui ne bénéficient pas du même effet «belvédère» orienté vers le lac de celles conçues à la fin du XIX^e siècle. Ces promotions plus modestes, destinées à offrir des logements à des milieux plus populaires recourent à un vocabulaire architectural relevant du *régionalisme*, peut-être plus proche des références de leurs futurs habitants.

Plus tard, au début des années 1930, un ensemble apparaît le long de l'avenue Eugène-Rambert, déjà tracée sur le plan de 1896 mais taillée peu auparavant à flanc de coteau, en dessous de l'avenue du Léman. Cette situation en limite de la voie de chemin de fer n'empêche toutefois pas le développement au sud de généreux jardins. Une petite

dizaine de plots sont construits entre 1930 et 1933, sept d'entre eux par trois protagonistes, tous architectes. ■ Leur vocabulaire architectural est empreint de références classiques, dont témoignent la composition symétrique de la façade principale encadrée par des bow-windows. Leur «air de famille» ne laisse pas forcément transparaître leur dispositif intérieur, un ou deux logements par étage, bien qu'ils occupent des surfaces comparables, un peu en dessous de 200m². Cet alignement de petits immeubles est très similaire au type lausannois décliné au chemin de Boston, quelques décennies plus tôt, de l'autre côté de la ville.

Un plot ? des plots...

Cette modeste promenade géographique et historique, loin de clarifier les spécificités du plot lausannois souligne la difficulté de se fier à la «bonne mine» d'un objet pour en déduire son appartenance ou non à ce type, fondé notamment sur la présence d'un seul logement par niveau. La filiation issue de la villa bourgeoise pourrait être nuancée par l'aspiration de milieux plus modestes à bénéficier également d'un logement proche de la nature, entouré de verdure et ceint de murs rassurants, à laquelle répondent des modèles architecturaux d'inspiration régionaliste. Des entrepreneurs habiles ont proposé et mis sur le marché des types capables de répondre à ces attentes, tirant



B ainsi parti d'une réglementation qui favorise l'ordre non contigu. Enfin, ce sont essentiellement des opérations immobilières concertées, tel un alignement le long d'une artère nouvellement tracée ou un lotissement, qui nous paraissent réunir les caractéristiques urbaines permettant d'identifier des plots. Isolé dans un environnement hétérogène, un plot ne serait alors qu'un petit immeuble.

EN

Lausanne has a complex topography that decisively determines its urban morphology: a south-facing hillside — facing the lake — carved by two rivers at the origin of deep valleys; an obstacle, the Montbenon moraine, opposes its hardness to the stream, making the layout more complex.

The description given by the architect and town planner Frédéric Gilliard in the mid-1930s retains all its relevance today: "The houses of Lausanne are packed like a crowd, ever denser, in a beautiful amphitheater formed by nature; and each time a new road marks a transverse furrow in the hillsides neighboring the city, a tier is immediately occupied." ■

It is a majority of constructions in non-contiguous order, of variable volumetry, which are gradually dispersed on the slopes, and thus towards the view: villas and especially small buildings—rental villas or urban villas, the famous *plots* of Lausanne—progressively joined or replaced by larger buildings.

A few cross-observations should contribute to the understanding of this phenomenon considered to be typically Lausanne-based, to the enhancement of its description, to the questioning of its origin and the definition of a *plot*.

Gradual Colonization

Until the middle of the 19th century, the hillsides are mainly planted with vineyards and dotted with country houses served by a “vernacular” road network. Beyond the medieval city and its suburbs, urbanization gains the slopes oriented towards the lake and new arteries are designed. To the west, the Faubourg du Chêne historically leads to Geneva by Montbenon, then by the present Avenues de Tivoli and Montoie; the Avenue d'Echallens is traced



around 1845, the Avenue de Morges ten years later. To the east, the historic route to Vevey via les Mousquines is already doubled by the current Avenue du Léman around 1830. With the arrival of the railway in 1856 and the extension of the rail network that follows, Lausanne experiences an intense development. One of the emblematic stages in this process is the connection of the train station with the historic center and the adaptation of the road network; the Avenue du Théâtre links Saint-François via Georgette in 1867, a neighborhood that in the mid-1870s becomes the site of urban experimentation with two types of ordinances, contiguous and non-contiguous. But this beautiful organization is rather exceptional.

The colonization of the hillsides seems to begin on the southern slope of the Montbenon moraine, between the level of Saint-François and that of the railway line. Only a few constructions have survived today which illustrate the evolution from the bourgeois villa type — such as that of the Charmettes, ■ around 1870 — to that of the urban villa or rental villa, at 3 and 4 Avenue de Montbenon, which appear slightly later. The neoclassical architecture of “Riant-Site” — such is the name of this real estate operation — does not redeem the brutality of the implantation of these buildings on the crest line of Montbenon and their high stature thus “privatizing” the view from the prome-

nade, which was public until then. This geographically condensed example tends to confirm the emergence of the urban villa type as a variation of the bourgeois country house. The housing must be deployed on a single level while preserving certain uses and standards, and the surface area of the building increases proportionally. The superposition of individual dwellings generates a larger template.

Around 1870, to the northwest of the city, a characteristic real estate transaction is launched at Avenue Davel, a new road grafted onto le Valentin, one of the historic routes leading to the northwest and Echallens. Five urban villas with architecture inspired by neoclassicism are carefully aligned along the avenue, from which they are separated by a courtyard. ■ They open onto large gardens to the south and benefit from a favorable exposure facing the lake, overlooking the old suburb of Ale. By its overall character, this operation constitutes a milestone in the transition from the villa, whether rented or not, to the *plot* and the singular urbanity it generates. The order and harmony that reign in this street are perhaps more a matter of private initiative and of the surveyor at the origin of land

segmentation than of public authority. During the second half of the 19th century, the expansion of buildings beyond the suburbs, into meadows, orchards and vineyards, initially seems to result mainly from the juxtaposition and succession of individual initiatives, more or less speculative, without a municipal prospective vision presiding over this development.

Bringing Order

However, the authorities will take measures to codify and frame the development of the city. The first draft regulation relating to building policy was established in 1863. ■ But in the absence of a cantonal law, it is not until 1881 that new constructions have to be approved by the authorities, with reference to common rules. For the first time, the plans for any project must be presented to the municipality before work

can begin. ■ As early as 1887, plan files are submitted to public inquiry, which does not necessarily mean that they are carried out as is. ■ This new practice corresponds to a period of intense development in the city: between 1890 and 1900, 600 houses are built in Lausanne and more than 900 during the following decade. ■

It was not until the Lausanne regulation of the 1897 extension plan that a certain street unity is established: it manages alignments and makes it possible to prescribe that “in certain neighborhoods or streets, all houses must be contiguous or isolated.” ■ In principle, the façades are positioned on the defined alignment, but it is also possible to build behind it “if it is a house isolated on all four sides or a group of several houses to be built according to an overall plan.” This concept of a master plan makes it possible to design groups of buildings that have a common morphology. ■ As for the height of a construction, it is proportional to the distance between facing alignments and can reach a maximum of 20 meters. A few years later, this template will be reduced to 18 meters, probably as a result of unfortunate developments. ■ With the successive revisions of these documents, the regulations concerning isolated or non-contiguous buildings evolve. They cannot have more than three floors above the ground floor and one attic floor. The façade cannot exceed 16 meters. ■

The proportions imposed between the length and height of the building — no more than 1/4 of the length — certainly contribute to generating a cubic volume observed on many constructions built during this period. These prescriptions, combined with those relating to alignments and distances with the boundary of the neighboring property, give a common aspect to the new housing developments. In 1911, the possibility of reducing the number of floors in certain neighborhoods and limiting the height to 13 meters is added. ■ The extension plan adopted in 1932 confirms most of the provisions relating to the non-contiguous order, which will be taken up in principle by the general allocation plan adopted in 2006. ■

This prescriptive regulation gradually implemented has allowed, for more than a century, the emergence of an urban typology characteristic of Lausanne. It offers the possibility of “draping” constructions over a tormented terrain while preserving an orientation mainly turned towards the lake and the view. At the same time, it probably expresses the representation that the city has of itself, far removed from the industrial city of the 19th century. Lausanne then bases its reputation and its economy in particular on the teaching and reception of students, which is materialized by the presence of numerous boarding schools and on a tourism that is mainly medical. The emphasis on non-contiguous order contributes to the preservation of its “landscape capital” and offers the opportunity for builders to express themselves through various architectural languages.

In Search of Nature and Alpine Evocations

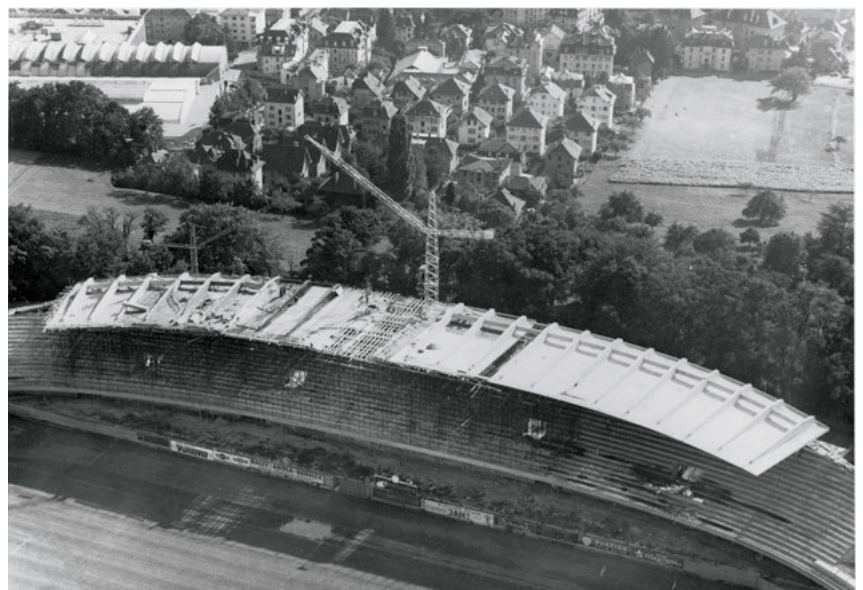
Like other authors in this book, my interest in the Lausanne *plot* also stems from an autobiographical experience. Having lived for nearly twenty years on the first floor of a chalet-type *plot*, my observer bias does not entirely coincide with the definition of *plot* based on the evolution of the bourgeois villa. The gathering of a few clues should make it possible to consider other filiations. Thus, names attributed to buildings erected at the end of the 19th century, mostly urban villas. They contribute to drawing the referential imaginary of the project owners: would Lausanne be envisioned as a vast meadow dotted with chalets? Or villas? No urban planning, no binding building regulations until the 1880s.

The term villa, regardless of the size of the building to which it is attributed, is, of course, frequently used. While in the Romantic period it refers to a cottage with a garden, thus attesting to a certain luxury, the term is gradually applied at the turn of the 19th and 20th centuries to individual or rental houses, always surrounded by a garden ■ in Lausanne, at the same time as the emergence of urban villas reflecting the bourgeois lifestyle in superimposed layers, more modest buildings are appearing which testify to a more local inspiration and the recognition of an environment that is still “rural.” For this reason, the term chalet is frequently used to name some of these new constructions. Popularized by *La Nouvelle Héloïse* (The New Eloise) by Jean-Jacques Rousseau (1761), it testifies both to an attraction for a nature that is often idealized, but also to a type or an “architectural style” reinterpreting the original Alpine model. Exported in its most emblematic version under the name

of “Swiss chalet,” it is most often euphemized in Lausanne and is characterized, however, by its two-sided roof featuring two gables, wide eaves often supported by braces, decorative carpentry elements and carved wooden railings, for the most richly decorated ones. This Alpine standard is confirmed by the names of the buildings. For example, on Avenue Jolimont, within a few years of each other, the “Chalet Jolimont” (1897) and a “Chalet Fleuri” can be found side by side. ■ In the Mousquines neighborhood, one notes the “Chalet Belle-Vue” and the “Chalet des Mugnets.” (Lillies of the valley) ■ Along the Avenue des Bergières, traced in the second half of the 19th century, one can spot a “Chalet Bergières” and a “Chalet Beaulieu.” ■ The Swiss Village at the national exhibition in Geneva in 1896 will contribute to the literal diffusion of this model as well as its interpretation, sometimes far from the initial model with the discontinuation of wood as a building material while retaining its characteristic silhouette. This *Heimatstil* or *regionalism* can be considered as one expression among others of fin de siècle eclecticism, as evidenced by the neighborhood of the “Chalet Beaulieu” and “Fleurs de Mai” (Mayflowers), an urban villa of classical composition decorated with delicately worked railings under its Mansard-style roof. ■

Building in a non-contiguous order also means leaving some “empty space” occupied by courtyard entrances but above all by gardens. Nature is celebrated and desired by the names affixed to gates or houses: flowers — Jasmine, Forget-me-not, Edelweiss, Pansy, Verbena, Snowdrop ... — more or less exotic plants and trees — Cherry, Rose, Linden, Lingonberry, Palm, Aralia, Hazelnut ... — or birds — Chickadee, Swallow.

Also, it is about marking out the contours of one’s property with hedges, walls or low walls and fences. Many buildings bear the name of “Clos” (enclosed field) along with a place name, “Vert Clos” (Green Clos), “Petit Clos” (Little Clos) or “Clos du Matin” (Morning Clos). The reference is rural, like a desire for an estate or “country house” in miniature. Lausanne is then built by the juxtaposition of private estates, rather than by the creation of public spaces and urban planning. Even today, some roads serving residential neighborhoods seem to belong to the public domain but are in fact private roads, even if they have been pompously named avenues. The vegetation that adorns them is that of private gardens overflowing generously over walls and fences without any plantations falling under municipal authority.



Plots for Everyone and Within the Family

After the urban development of the turn of the 19th century, the first third of the 20th century was a prosperous period for the development of this type of construction, with the fragmentation of vast properties or parcels of land at the city limits, developed by well-advised contractors. Three areas will hold our attention.

The neighborhood northwest of the Palais de Beaulieu, adjacent to the former Campagne des Bergières, is a typical example of this kind of operation. The first rental villas are built in 1904 on Chemin des Noisetiers by the contractor Ernest Rapin, who is located a stone's throw away at 28 Avenue des Bergières. A few years later, the architect Robert Longchamp builds a group of seven rental villas and individual villas on Chemin des Charmilles in a regionalist architectural style. ■ During the same period, our promoter builder also builds seven rental villas, ■ with the addition of six other constructions after the war, one of which being for himself. ■

Like Father, like Son. ■ In the south of the city, Marius Rapin pursues an activity similar to that of his father. On the Chemin des Fontenailles, the splitting up of the old country house "Villa Souvenir" gives birth in 1926 to six rental villas. ■ They occupy a floor area of just over 90m², which gives us an indication of the standard of accommodation, or rather their modesty. Three years later, the same promoter-contractor builds three small buildings as well as three semi-detached buildings which no longer fall within the *plot*. ■ Within a limited perimeter, the same player produces three types of rental houses, most of which correspond to the application of the construction regulations of the non-contiguous order, tying them to their serial aspect. Their neat but relatively uninventive architecture is the result of a discreet *regionalism*. The first typical urban villas are thus followed by intermediate types. There is something for all tastes, or more likely for all budgets, since the district of Ouchy also shelters in the vicinity of its famous hotels an industrial and artisanal site occupied in particular by the shipyards and the gas factory.

These two operations are carried out on gently sloping plots which do not benefit from the same "belvedere" effect oriented towards the lake, as those designed at the end of the 19th century. These more modest promotions, intended to offer housing to more popular circles, use an architectural vocabulary relating to *regionalism*, perhaps closer to the references of their future inhabitants.

Later, at the beginning of the 1930s, a unit appears along the Avenue Eugène-Rambert, already drawn on the 1896 map, but carved shortly before on the hillside below the Avenue du Léman. This location at the edge of the railway line, however, does not prevent the development of generous gardens to the south. A dozen "plots" are built between 1930 and 1933, seven of them by three main figures, all architects. ■ Their architectural vocabulary is imbued with classical references, as evidenced by the symmetrical composition of the main façade framed by bow windows. Their "family resemblance" does not necessarily reveal their interior arrangement, one or two apartments per floor, although they occupy comparable surfaces, slightly below 200m². This alignment of small buildings is very similar to the Lausanne type used on the Chemin de Boston, a few decades earlier, on the other side of the city.

A plot several plots...

This modest geographical and historical promenade, far from clarifying the specificities of the Lausanne *plot* underlines the difficulty of relying on the "good looks" of an object to deduce whether or not it belongs to this type, based in particular on the presence of only one apartment per level. The connection with the bourgeois villa could be nuanced by the aspiration of more modest circles to also benefit from housing close to nature, surrounded by greenery and enclosed by reassuring walls, to which regionalist inspired architectural models respond. Skillful contractors have proposed and marketed some types that can meet these expectations, taking advantage of regulations that favor non-contiguous order. Finally, these are mainly concerted real estate operations, such as an alignment along a newly laid out artery or a housing development, which we believe bring together the urban characteristics enabling the identification of *plots*. Isolated in a heterogeneous environment, a *plot* would then be just a small building.

* Hommage à/Tribute to Serge Gainsbourg,
Le poinçonneur des Lilas



E

- A Les Chamettes – 1896
- B Avenue Davel – 1885
- C Avenue de Beaulieu – 2021
- D Les Bergières – 1953
- E Avenue Eugène-Rambert – 1949

- 1 Frédéric Gilliard, *Notes d'urbanisme*, dimanche 22 décembre 1935. Document inédit déposé aux Archives de la Ville de Lausanne cité par/Unpublished document deposited at the Archives de la Ville de Lausanne quoted by Didier Challand: *Habiter la ville ouverte – nouvelle actualité de la villa urbaine*, EPFL thesis n°4579, 2010, p. 206.
- 2 Chemin des Charmettes 4.
- 3 À noter que la villa «La Colline», avenue Davel 1, abritait un pensionnat de jeunes filles et a été transformée en école après son rachat en 1899 par la Ville de Lausanne. It should be noted that the villa "La Colline", Avenue Davel 1, housed a boarding school for young girls and was transformed into a school after its purchase in 1899 by the City of Lausanne.
- 4 *Règlement de la Police des constructions*, Lausanne, Imprimerie Genton, Voruz et Dutoit, place du Crêt 21 & 22, 1863. Entériné le 31 mai 1864 par le conseil Communal. Mis à part le nombre d'étages en ville et à Ouchy, il règle essentiellement des questions relatives à la sécurité des constructions/Apart from the number of floors in town and on Ouchy, it mainly regulates questions relating to construction safety.
- 5 La première loi cantonale sur la police des constructions est adoptée le 22 mai 1875/The first cantonal law on the construction authority was adopted on May 22, 1875. *Règlement sur la police des constructions de la commune de Lausanne*, 1881.
- 6 Ces documents conservés par les Archives de la Ville de Lausanne constituent aujourd'hui une source historique essentielle pour identifier les maîtres de l'ouvrage et les auteurs des constructions ainsi que pour les dater/These documents conserved by the Archives de la Ville de Lausanne today constitute an essential historical source to identify the clients and the builders as well as to date them.
- 7 Gilbert Coutaz, *Du maisonneur à l'architecte de la Ville ou l'histoire d'une fonction communale du Moyen Âge à aujourd'hui 1883-1983*, Lausanne: Service d'architecture de la Ville de Lausanne, 1984.
- 8 *Règlement concernant le plan d'extension de la ville de Lausanne*, Lausanne, 1897. Conseil Communal de Lausanne, 10.V.1897.
- 9 *Ibid.* art. 30.
- 10 *Règlement sur la Police des constructions dans la Commune de Lausanne*, 1902.
- 11 *Règlement concernant le Plan d'extension de la Ville de Lausanne*, Lausanne, 1904, article 38.
- 12 *Règlement concernant le Plan d'extension de la Ville de Lausanne*, Lausanne, 1911, article 51.
- 13 *Plan général d'affectation, règlement du 26 juin 2006*, Lausanne, Direction des travaux, service d'urbanisme.
- 14 Selon le Dictionnaire historique de la langue française, sous la direction d'Alain Rey, Paris, Le Robert, 1992. According to the Dictionnaire historique de la langue française (Historical Dictionary of the French Language), edited by Alain Rey, Paris, Le Robert, 1992.
- 15 Respectivement n°4 et 12, ce dernier sensiblement transformé/Respectively No.4 and No.12, the latter significantly transformed.
- 16 «Chalet Belle-Vue» disparu, à l'emplacement du Chemin de Chandolin 5 et «Les Mugnets», 1897, actuellement chemin de Chandolin 2/"Chalet Belle-Vue," which no longer exists, at the location of the 5 Chemin de Chandolin and "Les Mugnets," 1897, now 2 Chemin de Chandolin.
- 17 «Chalet Bergières», anciennement n°31 de l'avenue, aujourd'hui démolie; «Chalet Beaulieu», avenue des Bergières 1, 1886, H. Krafft, architecte/"Chalet Bergières," formerly No.31 of the avenue, now demolished; "Chalet Beaulieu," 1 Avenue des Bergières, H. Krafft, architect, 1886.
- 18 Jacques Regamey, architecte, 1897.
- 19 Chemin des Charmilles n°5, 7 & 9, villas individuelles individual villas; n°11, 2, 6 & 10, villas locatives/rental villas, 1912-1913.
- 20 Chemin des Pâquerettes 3-5-7-9, 1912-1914 & chemin de Barberine 2-4-6, 1913-1915.
- 21 Chemin des Noisetiers 5, 7, 8, 11 & chemin des Pâquerettes 11-13. Ernest Rapin occupe le n°11, anciennement n°14, mentionné comme «maison Rapin» dans l'*Annuaire vaudois*/Ernest Rapin occupies No.11, formerly No.14, mentioned as "maison Rapin" in the *Annuaire vaudois*.
- 22 L'*Annuaire Vaudois*, édition 1922, mentionne un Marius Rapin, étudiant à l'avenue des Bergières 28, même adresse qu'Ernest, entrepreneur/The *Annuaire Vaudois*, 1922 edition, mentions a Marius Rapin, student at 28 Avenue des Bergières, the same address as Ernest, a contractor.
- 23 Ch. des Fontenailles 21-23, av. Edouard-Rod 11-17.
- 24 Avenue Henri-Warnery 9-11-13, puis/then avenue Edouard-Rod 1-3 & 5-7 et avenue de Cour 17-19.
- 25 James Ramelet n°8 & 16, respectivement en/respectively in 1930 & 1933; C. Gros, n°12 & 14 en/in 1933; François-Charles Hoguer, n°18-22 entre/between 1931 & 1933.

Exposition: Plot — Atlas d'une particularité lausannoise
Exhibition: *Plot* — Atlas of a Lausanne Feature



FR

Du 19 septembre au 20 octobre 2019 eut lieu au Forum d'architectures de Lausanne (F'AR) l'exposition *Plot – atlas d'une particularité lausannoise*. Cette exposition fut la première étape de l'étude aboutissant au livre *Villa urbaine – l'exemple lausannois*.

Le contenu graphique du présent livre fut celui exposé en grand format au F'AR. La disposition de chaque série d'éléments ici agencée sous la forme de chapitres fut alors présentée par différentes pièces. Lorsque l'on se situe dans une des pièces de la scénographie, il nous est possible de comparer facilement les plans, situations, formes urbaines ou ornements, tout en gardant un regard traversant sur d'autres éléments de comparaison. Le va-et-vient d'une page à l'autre fut alors spatial.

Le contenu textuel quant à lui fut à l'origine de trois tables rondes :

- Le 19 septembre 2019, « Histoire et avenir du plot lausannois », en présence du doyen de la faculté des lettres Dave Lüthi (UNIL), du professeur Luca Ortelli (EPFL) et de la déléguée à la protection du patrimoine bâti Martine Jaquet (ville de Lausanne).

- Le 3 octobre 2019, « Urbanisme et ville ouverte », en présence du maître d'enseignement Didier Challand (HEPIA), du photographe Filip Dujardin et des architectes Matthieu Jaccard et Jean-Paul Jaccaud.

- Le 17 octobre 2019, « Typologie du plot », en présence des architectes Marco Bakker, Ralph Blättler, Marc Loeliger, Jonathan Sergison et du critique Martin Steinmann.

Afin que l'expérience soit réellement spatiale, la scénographie reproduisait dans l'espace d'exposition de 350m² du Forum d'Architectures de Lausanne, à l'échelle 1 : 1, le plan de l'étage type de la villa urbaine située avenue d'Ouchy 26.

EN

From September 19 to October 20, 2019, the exhibition *Plot – atlas of a Lausanne* feature took place at the Forum d'architectures of Lausanne (F'AR). This exhibition was the first step of the study leading to the book *Urban villa – the Lausanne example*.

The graphic content of this book was the one exhibited in large format at the F'AR. The arrangement of each series of elements herein organized in the form of chapters was then presented by different pieces. When we are in one of the rooms of the scenography, it is possible for us to easily compare the plans, situations, urban forms or ornaments, while keeping a clear eye on other elements of comparison. The movement from one page to another was then spatial.

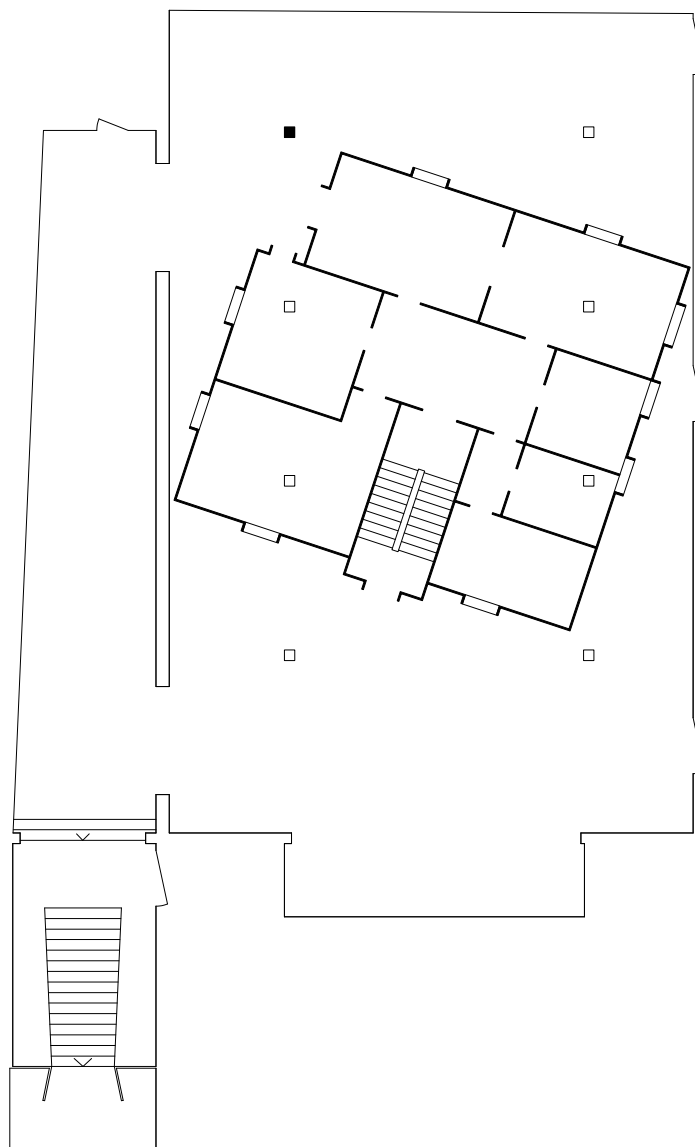
The textual content was in turn the source of three round tables :

- On September 19, 2019, "Histoire et avenir du plot lausannois" (History and future of the Lausanne *plot*), in the presence of Dave Lüthi, Dean of the Faculty of Letters (UNIL), Professor Luca Ortelli (EPFL) and Martine Jaquet, Delegate for the protection of the architectural heritage (city of Lausanne).

- On October 3, 2019, "Urbanisme et ville ouverte" (Urbanism and the open city), in the presence of the lecturer Didier Challand (HEPIA), the photographer Filip Dujardin and the architects Matthieu Jaccard and Jean-Paul Jaccaud.

- On October 17, 2019, "Typologie du plot" (Typology of the *plot*), in the presence of the architects Marco Bakker, Ralph Blättler, Marc Loeliger, Jonathan Sergison and the critic Martin Steinmann.

In order for the experience to be truly spatial, the scenography reproduced in the 350m² exhibition space of the Forum d'architectures de Lausanne, at a scale of 1 : 1, the plan of the typical floor of the urban villa located at avenue d'Ouchy 26.







À Lausanne, sur ses pentes — In Lausanne, on its Slopes

Luca Ortelli

FR

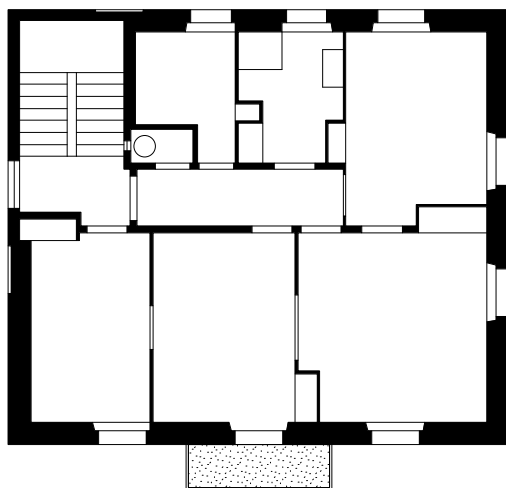
Pendant douze années, à Lausanne, j'ai vécu dans un *plot*. Aujourd'hui, néanmoins, je m'interroge: je ne suis pas sûr que le bâtiment qui m'a laissé tant de jolis souvenirs puisse être considéré comme un *plot*...

Dans le cadre de l'exposition — à laquelle le présent livre garantira une plus grande autonomie et une plus longue durée — nombre de présentations, conférences et débats posaient, de manière plus ou moins explicite, la question fondamentale: qu'est-ce qu'un PLOT?

Difficile de répondre, mais une chose est certaine: le *plot* refuse tous rapports de contiguïté: il est construit à l'intérieur d'une parcelle et respecte les distances des limites de propriété imposées par les règlements urbains. Cette condition, certes nécessaire, n'est pour autant pas suffisante.

En effet, plusieurs bâtiments satisfont à une telle condition, indépendamment de leurs dimensions, de l'époque de construction et de leur raison d'être.

En effet, la position que le *plot* occupe à l'intérieur de sa parcelle est commune, entre autres, à la villa, ou à la maison de maître. Si je reviens au *plot* où j'ai vécu, par exemple, son plan ne diffère fondamentalement pas du plan d'une villa lausannoise de la fin du XIX^e siècle. Si la cage d'escalier y est positionnée de manière correcte, elle peut distribuer deux étages habités par une seule et même famille ou un nombre variable d'appartements, chacun occupant un étage autonome. Il était assez courant pour les villas lausannoises d'offrir le rez-de-chaussée et le premier étage aux membres de la famille, selon un dispositif bien efficace et répandu — et il est aujourd'hui surprenant de constater que dans une villa, à l'époque, la surface habitée par la famille était pratiquement doublée par les espaces de service (buanderie, caves, locaux techniques et combles). On pourrait donc raisonnablement affirmer que la différence la plus marquante et immédiate entre villa et *plot* est relative au nombre d'étages. Dans ce sens, il est légitime de parler de *villa familiale* ou de *villa locative* sans qu'une telle différenciation présente des contradictions fondamentales du point de vue strictement typologique. La seule discordance concerne, en revanche, la forme urbaine et ce qui découle de l'adoption d'un ordre dispersé ou continu.



Dans le texte incontournable consacré à la ville de Lausanne dans *l'Inventaire suisse d'architecture 1850-1920*, ■ les auteurs illustrent le rapport, dialectique ou dichotomique,

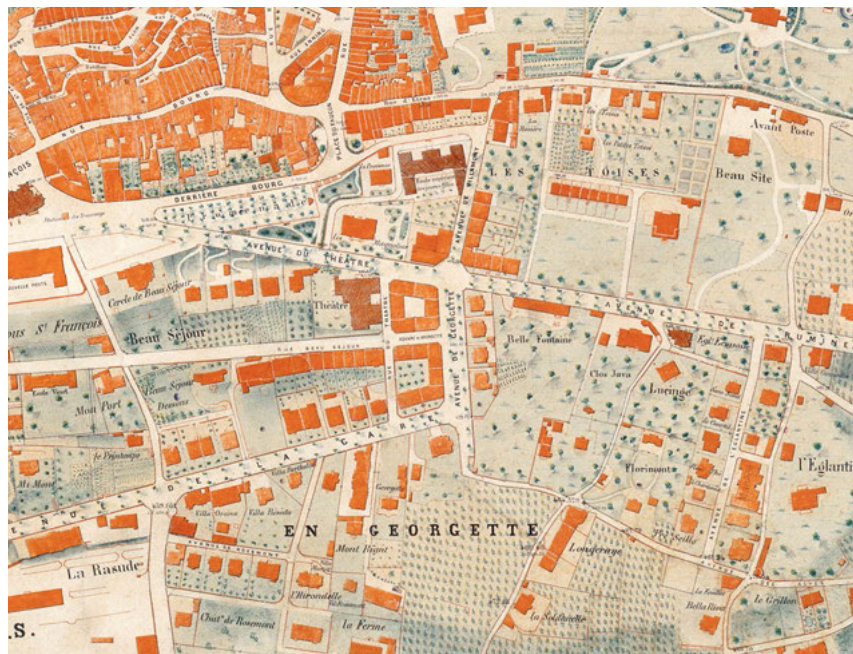


- A entre ces deux ordres, entre contiguïté et non-contiguïté. L'épisode exemplaire, à ce propos, est constitué par les différents projets relatifs à la connexion entre la gare ferroviaire et la place St-François et le débat qu'ils provoquèrent. La position de la gare, inaugurée en 1856, en contrebas de la ville, exigeait un tracé routier entre ces deux pôles, avec une attention particulière au site dénommé Georgette. Le projet adopté par la Municipalité produira un *morceau de ville* hybride, opposant à la haute densité de la zone ouest celle, bien plus réduite, du secteur est, où furent réalisés les quatre villas caractérisant encore aujourd'hui cet endroit. À propos de l'urbanisation déterminée par la construction de la voirie, les auteurs du texte de l'INSA s'expriment ainsi: «On observe une prédominance d'opérations "non spéculatives": les villas familiales ou locatives sont édifiées par des privés avant tout pour leur propre usage et les immeubles locatifs des Avenues de Rumine et de Villamont sont occupés par leur propriétaire qui se réserve un, voire deux étages et loue le reste de la maison.» ■
- B

Les raisons ayant déterminé le bas gabarit des quatre villas de Georgette sont nombreuses et, parmi elles, il convient de souligner la volonté de ne pas gâcher la vue vers le lac et les montagnes aux bâtiments situés plus haut. À noter que, parallèlement à la construction du secteur de Georgette (sur des terrains de propriété communale), une série d'immeubles locatifs vient s'implanter le long de la Rue Beau-Séjour. Il s'agit, dans ce cas, d'opérations spéculatives proposant des immeubles contigus avec cage d'escalier distribuant deux appartements par étage. Au-delà des vicissitudes historiques, l'aspect qui me semble présenter un indéniable potentiel est la coexistence de deux types d'urbanisation si différents: ordre contigu serré et ordre épars. En effet, le débouché sur Georgette depuis Beau-Séjour constitue pour Lausanne, au-delà des qualités décidément médiocres des édifices, une des plus belles réussites urbaines de la seconde moitié du XIX^e siècle.

Les deux modèles reposent sur les ambitions contrastées d'une bourgeoisie cultivant, d'un côté, le rêve d'habiter en ville en contact avec la nature d'un jardin privé et des vues à tout azimut sur les alentours et, de l'autre côté, le mirage des rentes garanties par la construction d'immeubles de rapport. Le compromis le plus répandu entre ces deux vocations est représenté par «l'immeuble isolé d'un gabarit élevé» ■ caractéristique, entre autres, de la partie finale de l'Avenue de Rumine vers l'est. Les bâtiments occupant

- 1 le côté sud de l'avenue, confrontés au dénivelé important entre la chaussée et le terrain naturel, se présentent en tant



L'image que ce complexe offre quand on l'observe depuis le bas diffère profondément de la séquence rythmée de villas urbaines, évoquant plus ou moins judicieusement différents styles et langages. Les efforts des bâtisseurs et des architectes, finalisés à la définition de l'identité architecturale de chaque édifice, semblent s'effondrer dans les façades méridionales, incapables de respecter tout ordre ou modèle préétabli. On assiste, dans ce cas, à l'infirmité des règles de composition par l'incontournable, et peut-être inconsciente, déformation imposée par la nature du terrain. Plus proches de *tours* que de villas urbaines, les *plots* du Chemin de Boston frappent l'observateur qui les regarde, assis dans le métro. C'est cet aspect franc et direct qui m'a toujours fasci-

né, plus que l'emphase des bâtiments, certainement plus nobles, de l'Avenue de Rumine. Pour cette même raison, je préfère, en matière de *plots*, les plus simples et petits, que nous trouvons, par exemple, à l'Avenue d'Echallens et en général dans les zones de développement à l'ouest du centre-ville.

que véritables villas urbaines, ou suburbaines, si nous les observons depuis le trottoir, quand en réalité ils possèdent le même nombre d'étages au-dessus et en dessous de l'entrée principale. Cette évidente déformation du modèle de référence — à l'occasion, de manière un peu générique, la villa *florentine* — constitue à mes yeux l'aspect le plus caractéristique et fascinant de la famille, décidément étendue, des *plots* lausannois. Observés depuis le bas, ces édifices semblent écraser les constructions avoisinantes, délinéant ainsi une image plastique et explicite de la prise de possession des terrains les plus privilégiés de la part d'une bourgeoisie riche et (banalement) sensible aux *vues imprenables*.

Malheureusement, la ville de Lausanne n'a pas été capable de profiter des potentialités intrinsèques d'un bon dosage de ces deux formes urbaines: la *rangée* et le *plot*. Dans l'incertitude qui a caractérisé son développement, la ville présente en effet, aujourd'hui, une alternance hasardeuse entre quartiers à densité fortement variée, entre compacité et ouverture. «La fièvre constructrice des promoteurs lausannois» ■ a naturellement privilégié les formes d'habitation plus en vogue, en déterminant la forme de vastes zones à bâtir, comme dans le cas de l'énorme opération lancée en 1891 par la *Société Foncières des Boulevards*, comprenant 125 parcelles à vendre ■ au sud et au sud-ouest de la gare. Il est regrettable que la masse de maisons édifiées dans les deux décennies autour du passage de siècle ■ n'ait pas pu être réglée par un dessein général tenant compte des opportunités qu'une composition savante de *rangées* et de *plots* aurait pu produire, grâce aussi à l'orientation favorable des terrains en pente vers le lac. Une telle lecture, évidemment tendancieuse, ne tient pas compte d'une troisième forme urbaine — l'*îlot fermé* caractéristique de l'urbanisme du XIX^e siècle — qui a quand même participé à la construction de la ville.

Le succès des *plots* à Lausanne, à l'époque de son développement, est indéniable et le phénomène ne concerne pas uniquement les zones privilégiées et les classes sociales plus riches. Des vastes zones, à l'époque périphériques, sont en effet parsemées de *plots*. S'il est certain que le *plot*, en tant que villa familiale ou locative, ne constitue pas une spécificité lausannoise, il est en revanche vrai que sa déclinaison, en présence de terrains en pente, a été abordée de manière particulière dans la capitale vaudoise. La dizaine de *plots* du Chemin de Boston en est la démonstration. Les édifices absorbent le dénivelé en "gagnant" deux ou trois étages en contrebas de la chaussée depuis laquelle on accède à la cage d'escalier.

Dans le répertoire de *plots* établi par Didier Challand dans sa thèse, monumentale et précieuse, *Habiter la ville ouverte. Nouvelle actualité de la villa urbaine* il y en a certains, ■ moins nobles mais pas moins significatifs, qui appartiennent à cette famille plus modeste. Il s'agit de petits immeubles de rapport réalisés, dans la plupart des cas, sans la participation d'un architecte. Les plus beaux ont un plan proche du carré, les pièces y sont distribuées avec moins d'attention aux effets spectaculaires qu'à l'efficacité pratique du quotidien.

La possibilité de décliner les *plots* avec différents degrés de représentativité, des dimensions variables et la présence ou l'absence de balcons, loggias ou bow-windows, en fait indéniablement un type aux contours assez stricts. Mais quelles seraient les limites plausibles d'une typologie de *plots lausannois*? En d'autres termes: un immeuble de rapport en ordre non-contigu, avec deux appartements par étage, serait-il un *plot*? Il serait certainement une villa urbaine, selon la définition qui s'est implicitement affirmée dans les années 1980, suite à la «redécouverte» d'un type historiquement présent et apprécié dans la ville du XIX^e siècle. Ce que j'entends, au-delà d'un débat proprement typologique ou stylistique et des dérives académiques qui en découleraient, est que le terme *plot* devrait s'appliquer exclusivement ou prioritairement aux bâtiments d'habitation n'ayant qu'un appartement par étage. Considérer en tant que *plots* les immeubles à deux appartements ou plus par étage produirait en effet une certaine confusion: une telle catégorisation ne prendrait en compte que l'adoption d'une morphologie fondée sur un ordre non contigu, en ignorant les profondes différences entre le *plot* et d'autres formes d'habitation, telles, par exemple, la palazzina italienne du deuxième après-guerre. Pour cette raison, j'observe avec suspicion les tentatives d'affirmer une généalogie reliant selon une ligne supposée directe le *plot*, en tant que déformation plus ou moins consciente de la villa, et les immeubles d'habitation isolés. Au-delà des nombreuses différences et contrairement aux blocs d'appartements, les *plots lausannois* plus caractéristiques montrent sans artifices leur nature intime, témoins silencieux d'une époque où les acteurs du développement n'étaient pas uniquement

les grandes sociétés immobilières ou les institutions publiques. C'est à leur modestie, à leur caractère plus campagnard qu'urbain, parfois maladroit, à l'absence de toute rouerie, que les *plots lausannois* doivent leur attrait et leur adéquation au caractère d'une ville qui n'a jamais réussi à en être une.

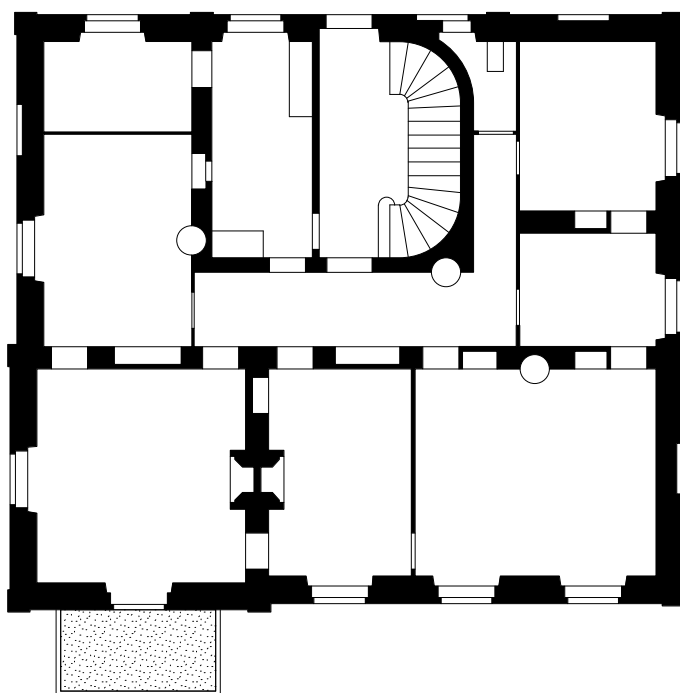
EN

I lived in a *plot* for twelve years in Lausanne. Today, however, I wonder if the building, which gave me so many beautiful memories, can be considered as a *plot*.

In the context of the exhibition, which the present book will guarantee greater autonomy and a longer life span, many presentations, lectures and debates asked, more or less explicitly, the fundamental question of what a *PLOT* is. It is difficult to answer, but one thing is certain. The *plot* refuses all relations of contiguity. It is built inside a parcel and respects the distances of property limits imposed by urban regulations. Although necessary, this condition is not sufficient. Actually, several buildings satisfy such a condition, regardless of their dimensions, the period of construction and their purpose.

The position that the *plot* occupies within its parcel is common to the villa, or the mansion, among others. If I go back to the *plot* where I lived, for example, its plan does not differ fundamentally from the plan of a Lausanne villa at the end of the 19th century. If the staircase is positioned correctly, it can serve two floors inhabited by a single family or a variable number of apartments, each occupying an independent floor. It was quite common for Lausanne villas to offer the first floor and the second floor to family members, according to a very efficient and widespread arrangement. Likewise, it is surprising today to note that in a villa, at the time, the surface area inhabited by the family was practically doubled by the service spaces (laundry room, cellars, technical rooms and attic). Therefore, one could reasonably assert that the most significant and obvious difference between villa and *plot* is relative to the number of floors. Thus, it is legitimate to speak of *family villa* or *rental villa* without such a differentiation presenting fundamental contradictions from a strictly typological point of view. However, the only discordance concerns the urban form and what follows from the adoption of a dispersed or continuous order.

In the major work devoted to the city of Lausanne in the *Inventaire suisse d'architecture 1850-1920*, ■ the authors illustrate the dialectical or dichotomous relationship between these two orders, between contiguity and non-contiguity. In this respect, the exemplary episode consists of the various projects relating to the connection between the railway station and Place St-François and the debate they generated. The position of the train station, inaugurated in 1856, in a lower part of the city, required a road layout between these two poles, with particular attention to the quarter called Georgette. The project adopted by the Municipality will produce a hybrid, urban fragment, contrasting the high density of the western area with the much smaller density of the eastern area, where the four villas that still characterize this place today were built. Regarding the urbanization determined by the construction of the roads, the authors of the INSA series (Swiss Inventory of Architecture) express themselves as follows:



- D “We observe a predominance of ‘non-speculative’ operations: family or rental villas are built by private individuals primarily for their own use and the rental buildings on Avenue de Rumine and Avenue de Villamont are occupied by their owners who reserve one or even two floors for themselves and rent the rest of the house.” ■
- 2

The reasons which have determined the small size of Georgette's four villas are numerous and, among them, it is worth highlighting that they will not spoil the view towards the lake and the mountains from the buildings located higher up. It should be noted that, in parallel with the construction of the Georgette quarter (on communally owned land), Rue Beau-Séjour has seen the construction of a series of rental buildings along the street. In this case, they are speculative operations proposing contiguous buildings with staircases distributing two apartments per floor. Beyond the historical vicissitudes, the aspect which seems to me to present an undeniable potential is the co-existence of two radically different types of urbanization: contiguous order and scattered order. Actually, the access to Georgette from Beau-Séjour constitutes for Lausanne, beyond the decidedly mediocre qualities of the buildings, one of the most beautiful urban achievements of the second half of the 19th century.

- The two models are based on the contrasting ambitions of a bourgeoisie cultivating, on the one hand, the dream of a city life in contact with nature with a private garden and sweeping views of the surroundings and, on the other hand, the mirage of rents guaranteed by the construction of investment properties. The most widespread compromise between these two functions is represented by “the detached high-rise building,” which is characteristic, among other things, of the final section of the Avenue de Rumine to the east. ■ The buildings occupying the south side of the avenue, faced with the significant gradient between the roadway and the natural terrain, present themselves as real urban or suburban villas, if we observe them from the sidewalk, when in reality they have the same number of floors above and below the main entrance. This obvious distortion of the reference model, occasionally the villa *Florentine* in a slightly generic manner, constitutes, in my opinion, the most characteristic and fascinating aspect of the definitely extended family of Lausanne's *plots*.
- 3

Observed from below, these buildings seem to overwhelm the neighboring buildings, thus delineating a plastic and explicit image of the takeover of the most privileged land by a wealthy bourgeoisie and (ordinarily) sensitive to *breathtaking views*.

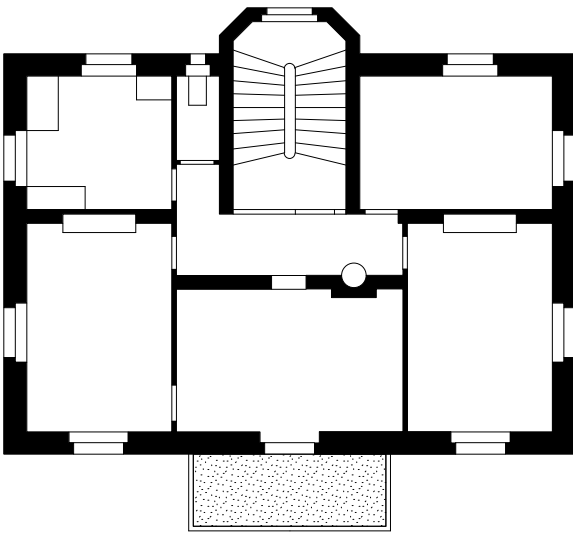
Unfortunately, the city of Lausanne has not been able to take advantage of the intrinsic potentialities of a good balance between these two urban forms: the *row* and the *plot*. In the uncertainty that has characterized its development, in fact, the city today presents a random variation between neighborhoods with highly varied densities, between compactness and openness. “The building fever of Lausanne’s promoters” ■ naturally favored the more fashionable forms of housing, determining the shape of vast building zones, as in the case of the huge operation launched in 1891 by the *Société Foncière des Boulevards* [The Real Estate Company of the Boulevards], comprising 125 parcels for sale to the south and southwest of the train station. It is unfortunate that the mass of houses built in the two decades around the turn of the century ■ could not be regulated by a general planning taking into account the opportunities that a skillful composition of *rows* and *plots* could have produced, also thanks to the favorable orientation of the lands sloping towards the lake. Such an obviously tendentious approach does not take into account a third urban form, the *closed block*, which was characteristic of nineteenth-century urban planning and which, nonetheless, participated in the construction of the city.

we are witnessing the invalidation of the rules of composition by the inevitable, and perhaps unconscious, deformation imposed by the nature of the terrain. Closer to *towers* than to urban villas, the *plots* of the Chemin de Boston strike the observer who is looking at them, seated in the subway.

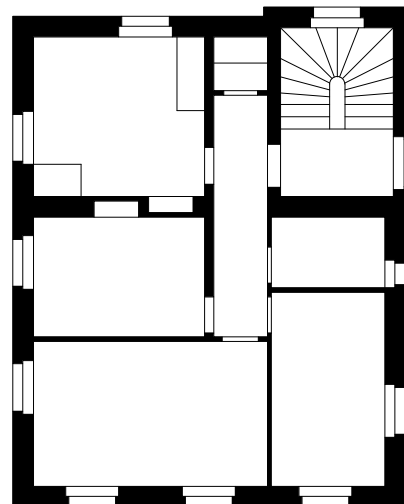
It is this frank and direct aspect that has always fascinated me, more than the emphasis on the buildings, certainly nobler, of the Avenue de Rumine. For this same reason, I prefer, with regard to *plots*, the simpler and smaller ones, which we find, for example, on the Avenue d’Echallens and in general in the development areas west of the city center.

In the repertoire of *plots* established by Didier Challand in his monumental and precious doctoral thesis, *Habiter la ville ouverte. Nouvelle actualité de la villa urbaine* [Living in the open city. Current news from the urban villa], there are some less noble ones, but no less significant, which belong to this more modest family. These are small investment properties produced, in most cases, without the participation of an architect. ■ The most beautiful ones have a plan close to the square, the rooms being distributed with less attention to the spectacular effects than to the practical efficiency of daily life.

The possibility of declining the *plots* with different degrees of representativeness, variable dimensions and the presence or absence of balconies, loggias or bow windows, undeniably creates a type with rather strict contours. But what would be the plausible limits of a *plot typology* in Lausanne? In other words, would an apartment building in a non-contiguous order, with two apartments per floor, be a *plot*? It would certainly be an *urban villa*, according to the definition implicitly established in the 1980s, following the “rediscovery” of a type historically present and appreciated in the city in the 19th century. What I mean, beyond a strictly typological or stylistic debate and the academic drifts that would result from it, is that the term of *plot* should apply exclusively or primarily to residential buildings having only one apartment per floor. To consider as *plot* buildings with two or more apartments per floor would indeed produce some confusion: such a categorization would only take into account the adoption of a morphology based on a non-contiguous order, ignoring the deep differences between the *plot* and other forms of housing, such as, for example, the Italian *palazzina* of post-World War II period. For this reason,



The popularity of the *plots* in Lausanne, at the time of its development, is undeniable and the trend does not only concern privileged areas and richer social classes. Vast areas, which were peripheral at the time, are indeed strewn with *plots*. If it is certain that the *plot*, as a family or rental villa, does not constitute a specific Lausanne feature, it is however true that its variation, in the presence of sloping land, has been approached in a particular way in the Vaud capital. The ten *plots* of the Boston Road are a demonstration of this. The buildings absorb the gradient by “gaining” two or three stories below the roadway from which one can access the staircase. The image that this complex offers when observed from below differs profoundly from the rhythmic sequence of urban villas, more or less judiciously evoking different styles and languages. The efforts of builders and architects, aimed at defining the architectural identity of each building, seem to be disintegrating in the southern facades, unable to respect any pre-established order or model. In this case,



I watch with suspicion the attempts to assert a genealogy linking in a supposedly direct line the *plot*, as a more or less conscious deformation of the villa, with the isolated residential buildings. Beyond the many differences and contrary to apartment blocks, the most distinctive *Lausanne plots* show their intimate nature without artifice.

They are silent witnesses of a time when the actors of development were not just large real estate companies or public institutions. It is to their modesty, to their more rural than urban, sometimes clumsy character, and to the absence of any artifice, that the *Lausanne plots* owe their appeal as well as their appropriateness to the character of a city that has never managed to be one.

0 ————— 5

- A Avenue deorgette – 1873
- B Rue du Valentin 54 – 1896
- C « En Georgette » – 1896
- D Avenue d'Ouchy 7 – 1893
- E Avenue d'Echallens 109 – 1905
- F Avenue d'Echallens 54 – 1896

- 1 Joëlle Neuenschwander Feihl, Gilles Barbey, Georg Germann, Jacques Gubler, *Lausanne*, dans/in *INSA Inventaire Suisse d'Architecture 1850-1920-Villes*, Orell Füssli, 1990.
- 2 Idem, p. 278.
- 3 Idem, p. 294.
- 4 Idem, p. 270.
- 5 Idem, pp. 295 et 297.
- 6 Idem, p. 375. Les auteurs citent le passage suivant de Gilbert Coutaz, *Du maisonneur à l'architecte de la ville, ou l'histoire d'une fonction communale du Moyen-Âge à aujourd'hui*, Lausanne, 1984: « Entre 1890 et 1900, pas moins de 600 nouvelles maisons sortirent de terre, et entre 1900 et 1910, ce sont plus de 900 maisons qui furent réalisées. » / The authors quote the following passage from Gilbert Coutaz, *Du maisonneur à l'architecte de la ville, ou l'histoire d'une fonction communale du Moyen-Âge à aujourd'hui*, Lausanne, 1984: "Between 1890 and 1900, no less 600 new houses were built, and between 1900 and 1910, more than 900 houses were built."
- 7 Didier Challand, *Habiter la ville ouverte – Nouvelle actualité de la villa urbaine*, EPFL thesis n°4579, 2009. Le Volume 2 (sur 3) contient, entre autres, les plans cadastraux, les photographies et les plans, soigneusement redessinés, d'une quinzaine de plots ou villas urbaines / Volume 2 (of 3) contains, among other things, cadastral maps, photographs and plans, carefully redrawn, of about fifteen *plots* or urban villas.

Huit villas urbaines: Plans de situation
Eight Urban Villas: Site Plans

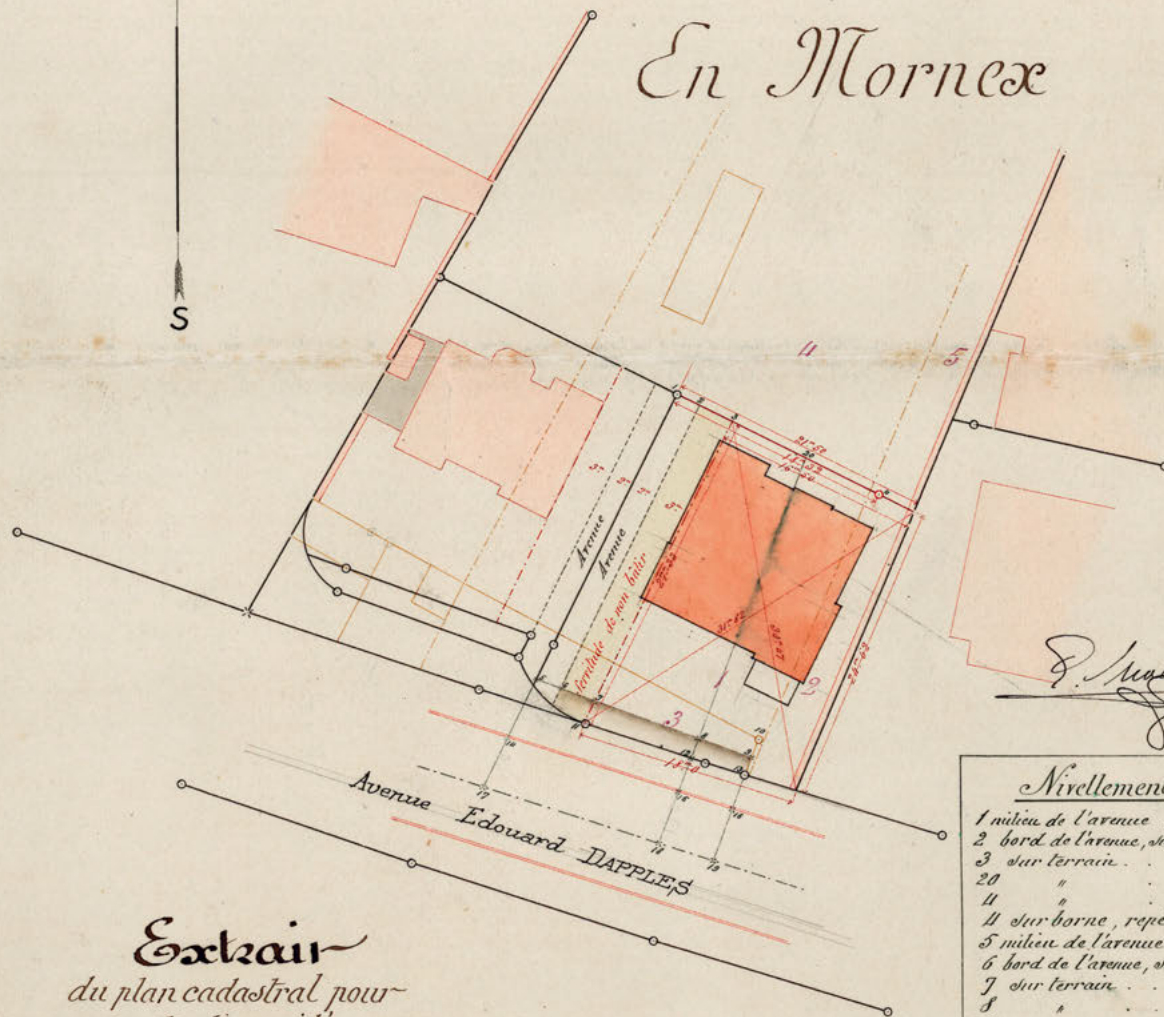
Commune de Lausanne

N ^{os} ad hoc	Cadastré articles	Plan		Numéros de subdivision	Surfaces		Taxes cadastrales			Natures	Propriétaires et observations
		Folios	Numéros		Ares	Cent.	Par are		Par Numéro		
1	du 9048	85	du 57 ⁹ / ₁₆		3	98	310		1234	Jardin	Parcelles rendues par Mayor Marie Louise Fanny feu Jean Samuel Korney femme de Georges Henri Samuel Etruch à
2	du 9044		du 53/2		1	00	500		500	Place	
3	du 8690		57 ⁶ / ₁₆			80	310		248	Jardin	
4	du 9048		du 57 ⁹ / ₁₆		11	30	310		1333	"	Soldes restant au vendeur Mayor Plan déposé au Greffe Municip. pour être soumis à l'enquête publi- que du 16 au 27 mars 1903. Lausanne, le 28 mars 1903. LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL,
5	du 9044		du 53/2		11	65	500		2325	Place	

N^o 1722Propriété de M^r E. DECKER

E. Gaudin

En Morne

E. Huguenot
Arch.

Extrait
du plan cadastral pour
construction projetée

Lausanne le 3 octobre 1902.

R. P. P. P. P.

Echelle $\frac{1}{500}$

Nivellement des points.

1 milieu de l'avenue	9. 85
2 bord de l'avenue, sur talus	10. 16
3 sur terrain	10. 11
20 "	10. 17
4 "	10. 06
11 sur borne, repère	10. 00
5 milieu de l'avenue	6. 20
6 bord de l'avenue, sur trottoir	7. 55
7 sur terrain	7. 72
8 "	7. 31
9 "	7. 89
10 sur borne, repère	8. 13
11 pied du talus	6. 23
12 "	6. 59
13 "	6. 89
14 bord du trottoir	5. 60
15 "	6. 19
16 "	6. 76
17 axe de la chaussée	5. 70
18 "	6. 70
19 "	6. 58

Commune de Lausanne.

Nos ad. hoc	CADASTRE articles	PLAN		NUMÉROS de subdivision	SURFACES		Taxes cadastrales			NATURES	Propriétaires et Observations
		Folios	Numéros		Ares	Cent.	Par are		Par numéro		
							Francs	Cent.	Francs		
1	du 18601	42	du 26		7	31	360	.	2632	Vigne	Decker, Jean Emile feu Rodolphe François.

Plan

dressé pour accompagner une
demande d'enquête.

Lausanne, le 10 juin 1904.

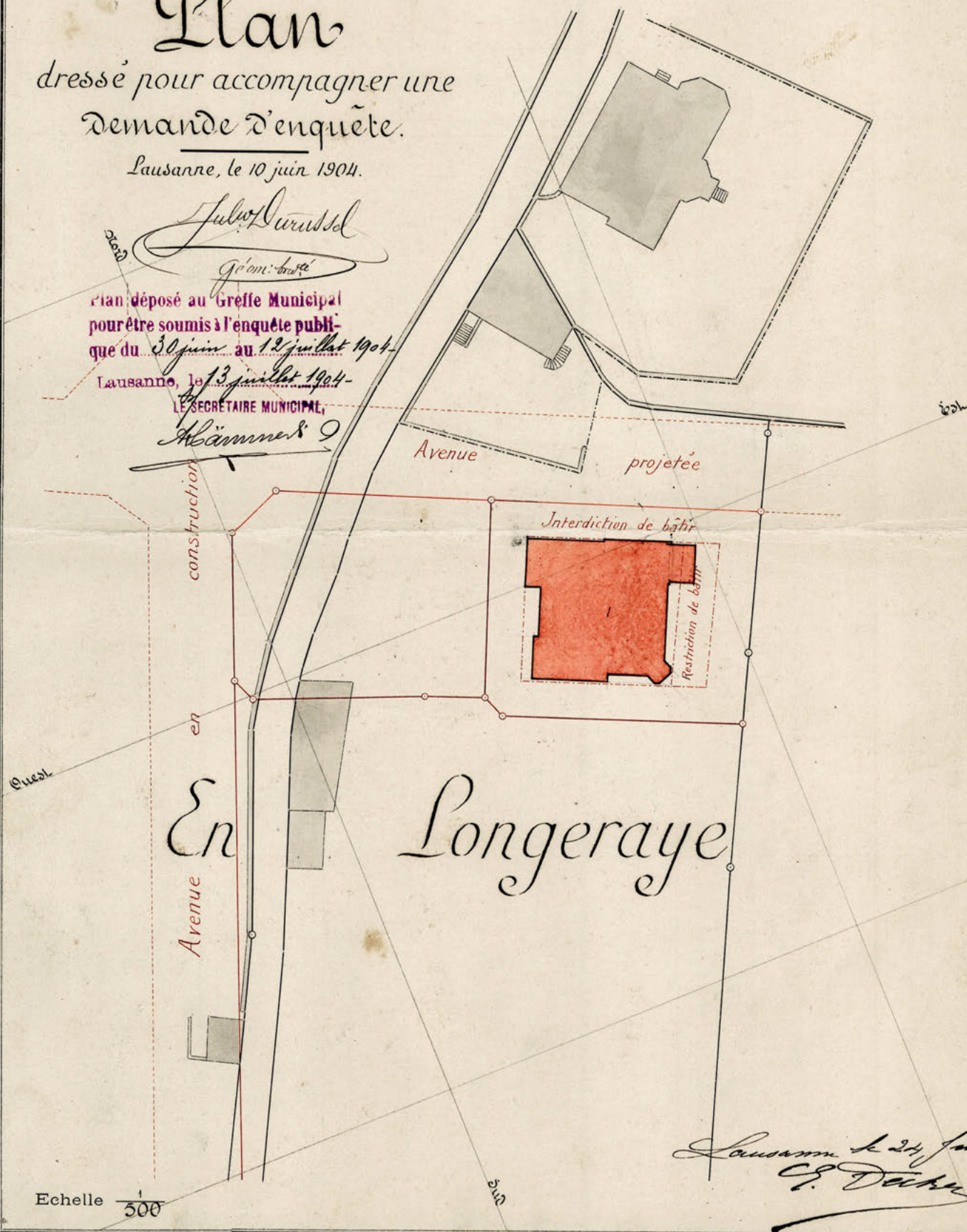
Jules Durussel
Géom. b. r. s.

Plan déposé au Greffe Municipal
pour être soumis à l'enquête publi-
que du 30 juin au 12 juillet 1904.

Lausanne, le 13 juillet 1904.

LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL,

Hämmerli D



Lausanne le 24 juin 1904
E. Decker

Commune de Lausanne

Dr. 17/243
P. 1/1905

PLAN

d'une parcelle de terrain appartenant à

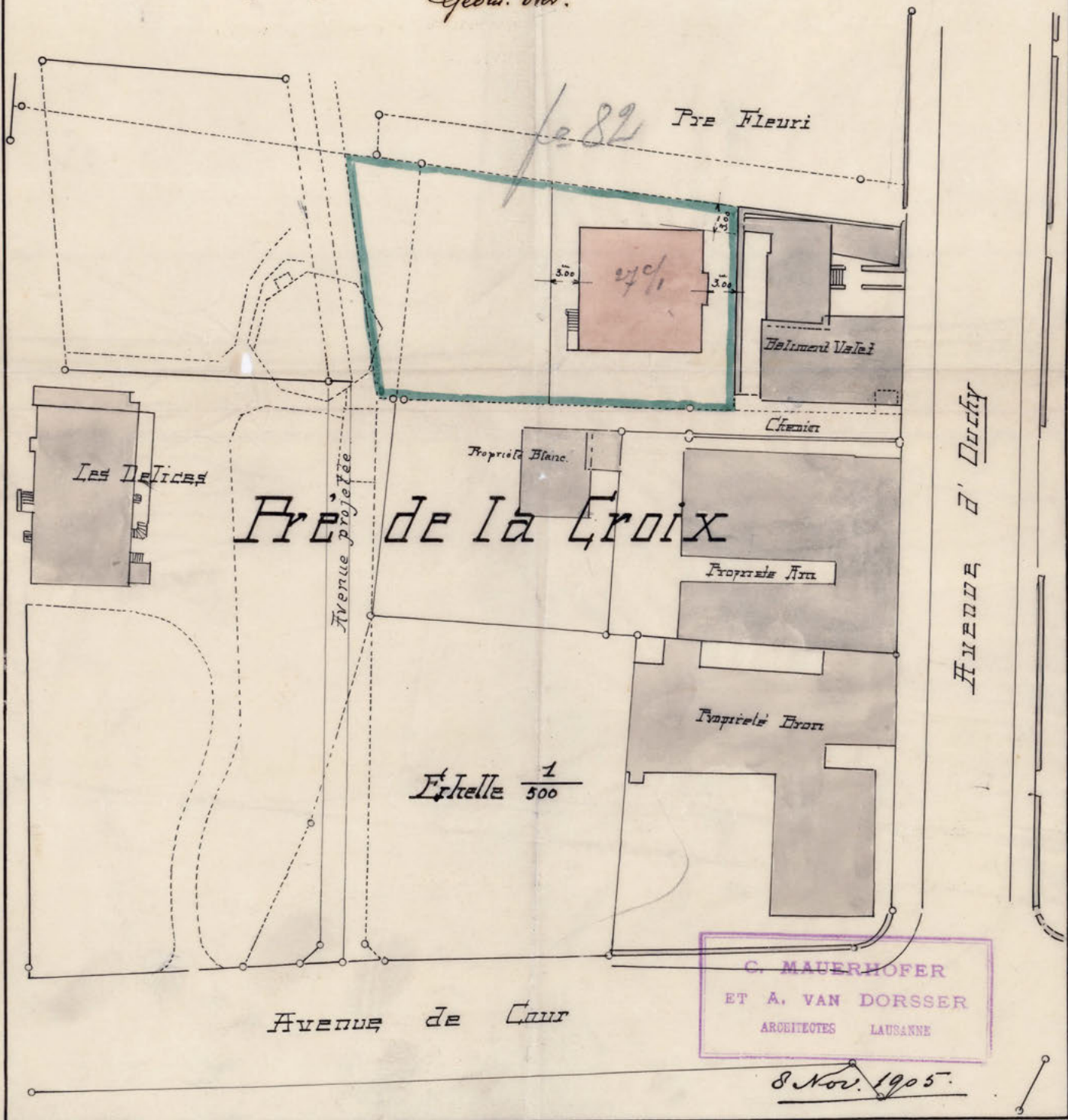
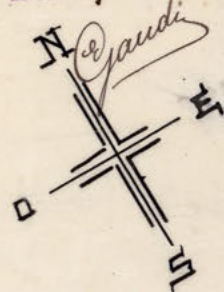
M^r Adolphe ARN

Dressé pour enquête de bâtiment

(signé) A. Prod'homme
Geom. brv.

Plan déposé au Greffe Municipal
pour être soumis à l'enquête publi-
que du 14 au 25 nov. 1905

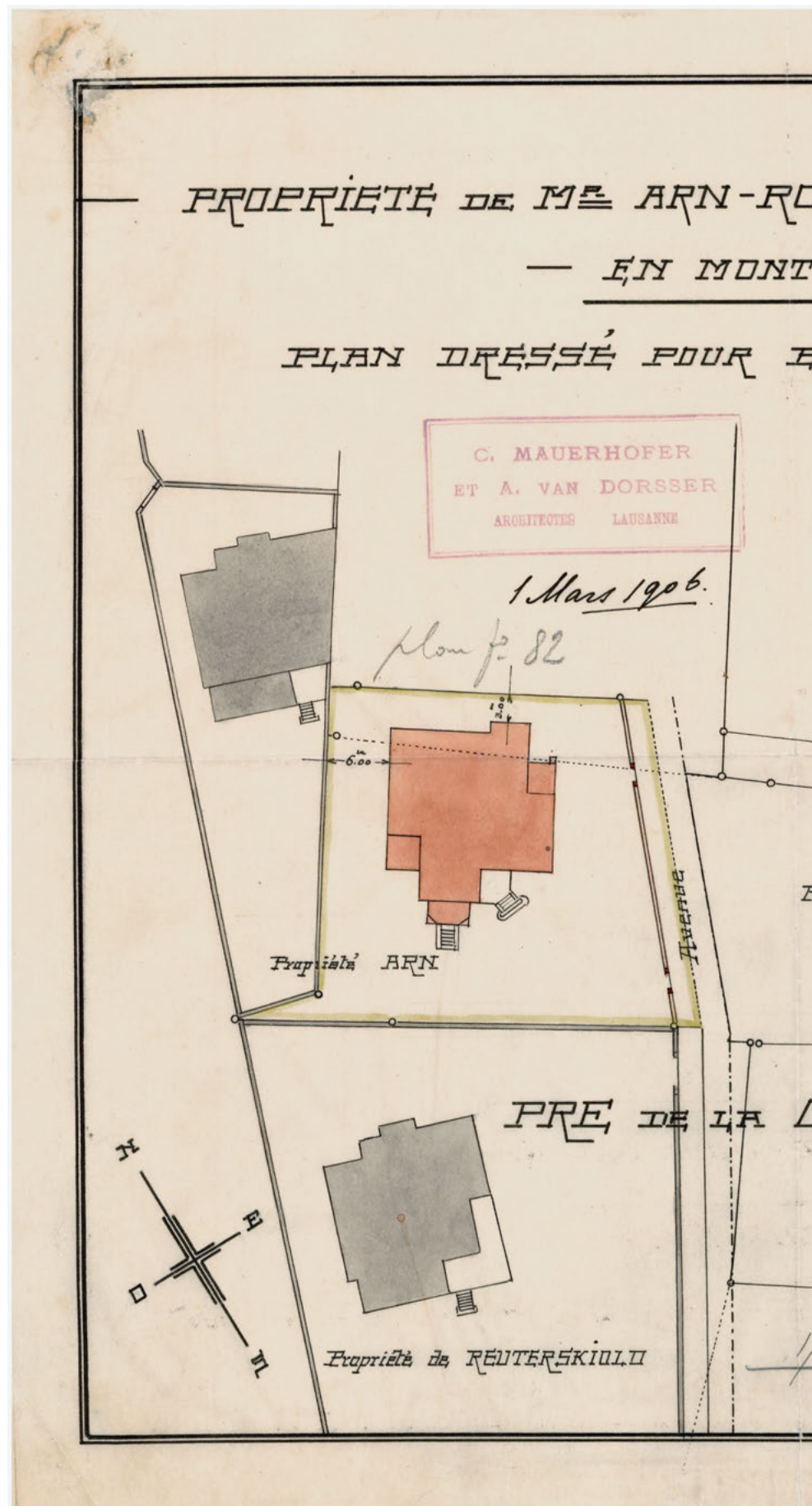
Lausanne, le 24 nov. 1905
LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL,



C. MAUERHOFER
ET A. VAN DORSSER
ARCHITECTES LAUSANNE

8 Nov. 1905.

Adolphe Arn - Roux



UX AU PRÉ DE LA CROIX

-RIOND -

ENQUÊTE DE BATIMENT

PLAN DE SITUATION

Stéphane Arn-Locoz

Plan déposé au Greffe Municipal
pour être soumis à l'enquête publi-
que du 6 au 17 mars 1906
Lausanne, le 19 mars 1906.
LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL,

Gaudin

Propriété ARN

CROIX

Avenue d'Origny

1500

Du 12/22
N° 2001 100899

COMMUNE DE LAUSANNE

PLAN FOLIO 97.

PROPRIÉTÉ DE M^r Blanc Auguste, ingénieur.

ÉCHELLE 1: 500.

Plan déposé au Greffe Municipal
pour être soumis à l'enquête publique
du 25 JUIL 1931 au 8 AOÛT 1931

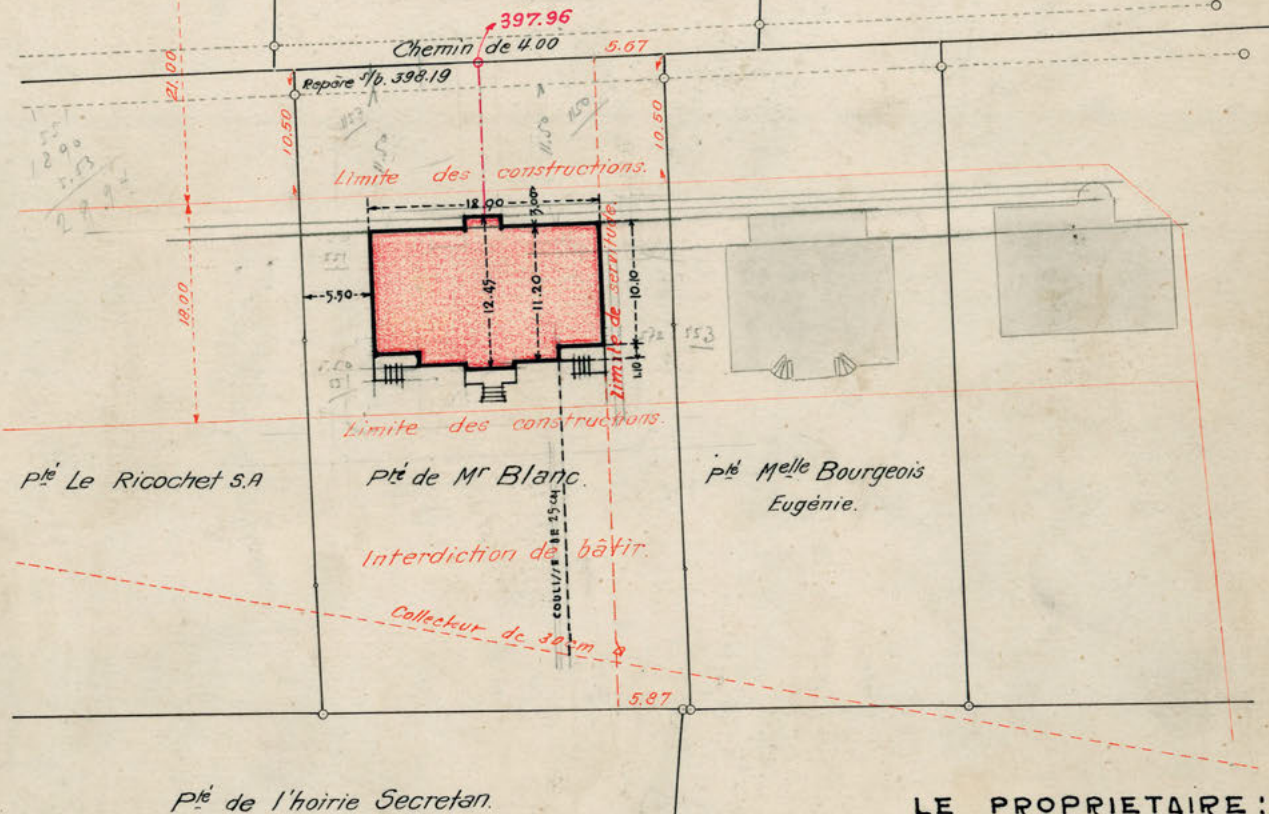
Lausanne, le 4 AOÛT 1931

LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL

A Cour.

Sté im^{re} des Bouleaux

Pt^e Gay Madeleine.



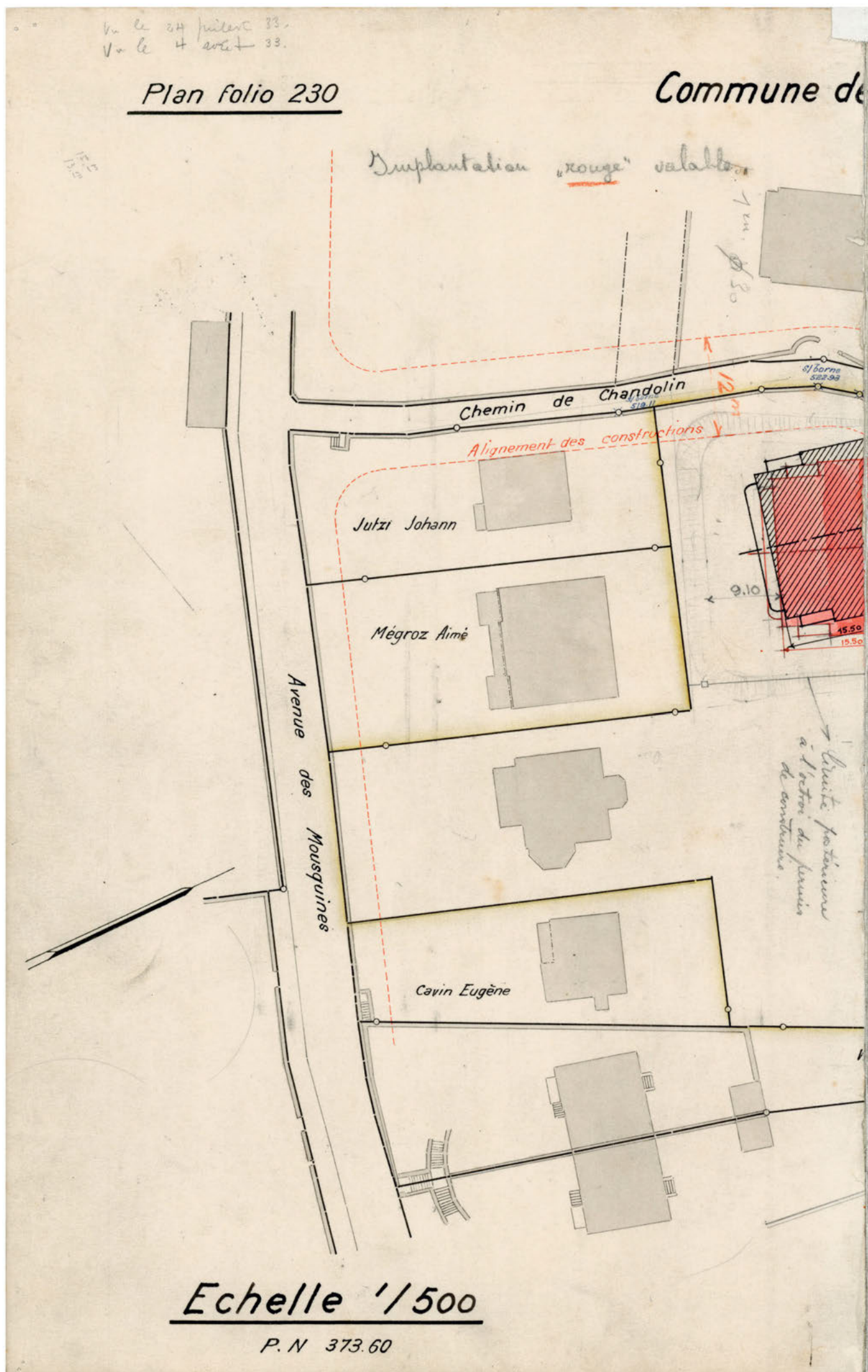
N° 3402

PLAN
DRESSÉ POUR ENQUÊTE

LAUSANNE, LE 1^{er} juin

1931.





Lausanne

Propriété : Société immob. La Chandoliné.

Plan déposé au Greffe Municipal
pour être soumis à l'enquête publique
du 24 DEC. 1932 au 8 JAN. 1933

Lausanne, le 4 JAN. 1933

LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL

Les Mousquines



Chatelan 2 Filles de Gustave

Winzeler Louis

PLAN

dressé pour enquête
administrative

Lausanne, 30 septembre 1932

H. R. Von der Mühl
Architecte

Architecte de la Soc. Im. Von der Mühl

18 mars 1937 fils
7 avril " affrager et béton partiel
14 " " béton

COMMUNE DE LAUSANNE

PLAN FOLIO 28

PROPRIÉTÉ DE L'Acropole S.A. (promis vendu à

S.I. LA MÉSANGE S.A.



Plan déposé au Greffe Municipal
pour être soumis à l'enquête publique
du 5 DEC. 1936 au 14 DEC. 1936
15 DEC. 1936

Lausanne, le
Moulin Henri
LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL



L'Acropole S.A.
le promettant-acheteur
Moulin Henri

POUR S.I. LA MESANGE S.A.

L'ADMINISTRATEUR
R. Benoit

PLAN
DRESSÉ POUR ENQUÊTE

LAUSANNE LE 2 SEPT. 1936

Wammigant
Jant.

L'ARCHITECTE
Moulin Henri

P. N. 373.60

13 mai 1938 fils
27 " " béton
6 juin " " pour rendre
14 " " balcons

COMMUNE DE LAUSANNE

PLAN FOLIO 100

PROPRIÉTÉ DE LA MARJOLAINE S.A

ÉCHELLE 1: 500

420.2287

DIRECTION
DES TRAVAUX
- 8 MARS 1933
LAUSANNE

Courtoine balcons 3 cm en arrière de 21
balcons de 50 + 10 courtoine

DIREC
DES
22 MARS 1933
LAUSANNE

Avenue du Mont d'Or

EAU GAZ ÉLECTRICITÉ.

s/borne 418.13

DIREC
DES
- 4 AVR 1933
LAUSANNE

Alignement des constructions.

Velatta 3 enfants
de Carlo

Guillaume - Gentil Roger

Plan déposé au Greffe Municipal
pour être soumis à l'enquête publique
12 AVR 1938 au 21 AVR 1938
22 AVR 1938

LE SECRÉTAIRE MUNICIPAL

En Villard

PLAN
DRESSÉ POUR ENQUÊTE

LAUSANNE 7 MARS 1938

POUR LA MARJOLAINE S.A.
L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ :

R. Jéromi Arch.

H. Baumgartner

C. Repetto

P. N. 379.60
2286

FR

«Je laisse Sisyphe au bas de, la montagne! On retrouve toujours son fardeau. Mais Sisyphe enseigne la fidélité supérieure qui nie les dieux et soulève les rochers. Lui aussi juge que tout est bien. Cet univers désormais sans maître ne lui paraît ni stérile ni futile. Chacun des grains de cette pierre, chaque éclat minéral de cette montagne pleine de nuit, à lui seul, forme un monde. La lutte elle-même vers les sommets suffit à remplir un cœur d'homme. Il faut imaginer Sisyphe heureux.»

Albert Camus, *Le mythe de Sisyphe*

Sisyphe fut le fondateur et le premier roi d'Ephyra. La légende dit qu'il défia les dieux et enchaîna la mort, de sorte qu'aucun humain (lui y compris) n'eut plus jamais à mourir. Les dieux furent furieux des audaces et des péchés de Sisyphe, de sorte qu'ils le condamnèrent à un châtiment éternel. Chaque jour, il fut condamné à faire rouler un rocher jusqu'au sommet de la montagne, mais avant d'atteindre, le rocher redescendait. D'un pas pensif et conscient de son sort, Sisyphe descendait de la montagne pour recommencer la même tâche par la suite. Sa vie resterait une série infinie de répétitions.

Cette inutile et incessante répétition quotidienne constituait le labeur sans fin de cet homme. Si, à première vue, l'absurdité et la tristesse de la tâche semblent évidentes, on peut aussi comprendre plus de choses en adoptant un regard plus attentif.

Dans l'œuvre *Le mythe de Sisyphe*, Albert Camus développe les différentes facettes de ce cycle: dans l'une, la conscience du tourment sans fin (une condition misérable et sans espoir); dans l'autre, Camus affirme que la prise de conscience du poids de sa tâche permet à Sisyphe d'atteindre un certain état de *joie* — «il n'y a pas de destin qui ne se surmonte par le mépris», ■ et ainsi, reconnaître la vérité le vaincra — «il faut imaginer Sisyphe heureux». ■ Bien que Sisyphe soit piégé dans un cycle répétitif, dans cette boucle, il est libre.

Dans chaque répétition, quelque chose de distinct se produit. La manière dont la répétition est effectuée est une porte qui permet au changement de se manifester. Le mythe de Sisyphe possède des angles morts; tous les détails ne sont pas présents et tout n'est pas dit. Ce manque d'information offre au lecteur la possibilité de changer le mythe sans véritablement l'altérer. Raconter l'histoire génère la différence.

Ce mythe est important en tant qu'introduction au sujet.

L'exposition Plot ■ a réalisé une dissection d'une typologie ordinaire de Lausanne: la villa urbaine. Admirablement illustrée par les photos que Filip Dujardin a réalisées pour l'occasion, la ville est, dans une large mesure, composée de ces maisons, répétées le long de la pente, toutes tournées vers le soleil et le lac. L'image de la ville (le signifié) ■ est faite de cette répétition. Le concept de la villa urbaine était, pour de nombreuses raisons, évident dans le contexte lausannois. Il n'est donc pas gênant de se rendre compte de la fréquence à laquelle ces maisons ont été répétées. Plusieurs de ces bâtiments ont été construits sans architecte (l'entrepreneur s'occupait lui-même de l'ensemble du processus); cette évidence prouve que les villas ont été construites sur un savoir empirique et traditionnel, répété jusqu'à épuisement. Considérer le voisin comme une référence, voler ce qui est connu pour fonctionner — «le vol et la dotation sont les critères de la répétition». ■ Comme Sisyphe, plusieurs personnalités lausannoises se sont engagées dans une tâche répétitive — on pourrait supposer que, comme notre héros, la joie était également présente.

L'inscription urbaine est généralement parallèle à la pente, construisant une façade sur la rue ou se situant en retrait à l'intérieur du bloc. L'organisation intérieure suit quelques principes génériques: l'escalier généreux mène à la porte d'entrée de chaque appartement; un vaste salon articule les chambres autour de celui-ci; les chambres à coucher et les espaces de service sont situés dans les façades nord et latérales, laissant à la façade sud les espaces représentatifs, les salons et salles à manger étant articulés par une ouverture généreuse; les balcons et les bow-windows apparaissent comme des extensions des maisons, détruisant le purisme des formes, leur donnant des directions.

Pour reprendre les termes de Raphael Moneo, le *type* «peut être défini principalement comme un concept qui décrit un groupe d'objets caractérisés par la même structure formelle. (...) On pourrait même dire que le type signifie l'acte de penser en groupe.» ■ La villa urbaine est alors *un type* («l'acte même de nommer l'objet architectural est aussi un processus qui, de par la nature du langage, est obligé de typifier (...) cela signifie que le langage reconnaît aussi implicitement le concept de type»). ■

6 Comme mentionné précédemment, la villa urbaine était une magnifique pièce de montage dans le tissu lausannois, répondant clairement à l'hypothèse hygiéniste des XIX^e et XX^e siècles ainsi qu'à la topographie marquée: une ville ouverte avec des voies libres pour le vent, des façades exposées au soleil et des vues sur le lac «... le type en tant que structure formelle est (...) intimement lié à la réalité — avec une vaste hiérarchie de préoccupations (...)». ■ 8 La villa urbaine est apparue avec force au XIX^e siècle lorsqu'en même temps, le monde sortait d'un processus qui serait d'une grande importance pour l'histoire elle-même: la révolution industrielle. Ces deux phénomènes ne sont sûrement pas dissociés: la diffusion de la standardisation permet une réplique précise à travers le travail 3 mécanique. L'industrialisation apporta cohérence, qualité, rapidité et *low-cost* à la construction. La répétition des éléments devint courante et volontairement visible. La construction fut exprimée comme un langage avec la réplique d'éléments préfabriqués comme les structures en acier des balcons sud ou les cadres en pierre des 4 fenêtres; les larges ouvertures, souvent en bois, médièrent le rapport à l'extérieur, avec une proportion entre une fenêtre et une porte. Ces éléments encadrèrent le paysage de l'intérieur et agirent comme des miroirs de la ville à l'extérieur. La répétition de la forme, de la structure et des proportions produira un univers particulier.

Dans cette constellation de répétitivités, il y a plusieurs rues dans la ville où l'on détecte le nombre de différences possibles au sein de la typologie récurrente. Nous percevons l'idée d'un *type*. Cependant, les petites actualisations, 5 intégrations ou résolutions (termes qui sont synonymes chez Deleuze) sont comme les angles morts du mythe de Sisyphe, une opportunité pour la différence d'apparaître au pays de la répétition, produisant des entités individuelles.



Ils poussent tous dans un endroit similaire, dans un sol similaire. S'ils semblent être les mêmes, ils sont alors de la même espèce. Nous pouvons en juger et les définir par leur *type*. Bien que cela nous permette de formuler un certain nombre de qualités, dans *Différence et répétition* Deleuze affirme que «Aucun grain de poussière n'est absolument identique, aucune main n'a les mêmes traits distinctifs, aucune machine à écrire n'a la même frappe, aucun revolver ne marque ses balles de la même manière.» ■ De même, aucune feuille n'est une vraie répétition, une exacte et précise copie. Les feuilles sont toutes différentes.

10

L'aphorisme de Deleuze nous rappelle que la singularité est souvent subtile, *toutes les feuilles d'un arbre sont les mêmes,*

Nous sommes confrontés à ce que Deleuze, dans *Différence et répétition*, théorise comme «répétition pour elle-même», une répétition qui se libère d'être une répétition de la chose propre et devient à sa place «la répétition de (ou éventuellement avec) la différence» plus largement ouverte. Compte tenu de l'interprétation de Deleuze de l'éternel retour/réurrence perpétuelle de Nietzsche, la répétition est le retour de la condition génétique différentielle de l'expérience réelle à chaque fois qu'il y a individuation d'une entité concrète: «(...) l'éternel retour élimine précisément toutes les instances qui étranglent la différence et empêchent son transport en la soumettant au quadruple carcan de la représentation. La différence n'est récupérée, libérée, qu'à la limite de sa puissance — en d'autres termes, par la répétition dans l'éternel retour.» ■

A *mais différentes en y regardant de plus près*. En ce sens, l'image de la villa urbaine est un moule à partir duquel les bâtis ont été coulés. Plus qu'un modèle à suivre, c'est un type de coffrage. Dans les années 1960, la scène artistique, essentiellement celle de l'art minimal, stimulée par la puissance du processus mécanique, avait cultivé un certain intérêt pour la répétition et pour les questions de similitude. Plusieurs artistes transformèrent leur travail en pièces identiques, produites en grand nombre, selon des procédés industriels. Le même geste repris un certain nombre de fois devint un modèle de composition par excellence. Répéter quelque chose indiquerait qu'une chose n'est pas plus importante qu'une autre.

Dans ce contexte, l'artiste Claes Oldenburg réalisa une œuvre intitulée *Wedding Souvenir* qui résume parfaitement la question de la variation dans un tout répété.

Les cas d'étude sélectionnés dans l'exposition mettent en évidence cette condition. Au 26 de l'Avenue d'Ouchy, le contexte est dense, ce qui, avec la situation entre les maisons, justifie la position particulière de l'escalier à l'est. En entrant dans la maison, ainsi que dans chacun des appartements occupant un étage, le mouvement vers la vue sur le lac (et le sud) est de 90°. Il faut se tourner pour découvrir le paysage projeté au-dessus du jardin dans le balcon d'angle. Au 10 de l'Avenue Édouard Dapples, nous abordons la maison par le sud. Le jardin est alors au premier plan et contamine la façade principale dans un style Art nouveau. Avec l'escalier à l'arrière (face au nord), le jardin devient représentatif d'une entrée et il faut faire face à la maison avant de s'en approcher. Si au 26 de l'Avenue d'Ouchy le flux de mouvement est de 90°, ici il est de 180°. On «abandonne» la vue pour la découvrir plus tard dans les salons et sur les balcons métalliques projetés, magnifiquement ouverts à la lumière blanche lausannoise. Ces particularités sont permises par l'ordre rigoureux de la répétition. La différence réside dans l'entité concrète qui amène l'expérience unique de chaque individu au centre de l'action.

Le phénomène auquel nous sommes confrontés à Lausanne est singulier. Lorsqu'on déambule sur les trottoirs et qu'on perçoit l'identique d'une manière différente et subtile, le cerveau comprend et se souvient du jamais vu. Si la similitude fonctionne au premier coup d'œil, la différence nécessite un regard plus attentif. Cela apporte une richesse aux promenades bucoliques le long de la ville, offrant plusieurs degrés de compréhension, de la compréhension générale au détail minutieux. Nous pouvons affirmer que la différence dans la similitude est perçue plutôt que réalisée. Quand on regarde des arbres, les feuilles ont toutes des formes similaires, des couleurs et des odeurs similaires.

L'œuvre fut exécutée sous la forme multiple d'une seule part de gâteau de mariage, réalisée pour célébrer le mariage de deux amis en 1966. Des moules identiques furent produits et avec eux 250 parts en plâtre blanc furent coulées — l'assemblage de 18 parts constituant un gâteau complet. Les parts furent offertes en cadeau dans des assiettes en papier blanc. Les divergences mineures résultèrent des multiples moules et de l'imprévisibilité du plâtre coulé. Cela aboutit à la singularité de chaque objet, surtout visible sur la surface exposée. Pourtant, lorsqu'on les voit toutes ensemble sous la forme d'un gâteau, ou simplement côte à côte dans leurs assiettes blanches, on peut percevoir les multiples récurrences. Cette œuvre d'Oldenburg peut représenter une analogie intéressante avec la situation urbaine lausannoise. Les villas urbaines sont comme les parts individuelles, avec leurs particularités dues à certains «accidents». Ensemble, elles forment des pâtés de maisons, équivalents aux gâteaux dans l'œuvre de l'artiste; la ville est alors la pièce à part entière. Ainsi, nous revenons à *la répétition avec des différences possibles* de Deleuze. Rien ne semble se produire deux fois exactement de la même manière. La répétition génère la différence. De même, Sisyphe ne parvient jamais au sommet de la même manière.

Si la répétition représente un processus, c'est aussi l'une des façons dont nous nous rattachons au monde — quand nous pensons, nous répétons. Penser à une villa urbaine, c'est répéter quelque chose à propos du bâtiment en concret dans notre esprit. Lorsque nous nous engageons dans une relation avec plusieurs villas urbaines, nous devons les imaginer toutes ensemble pour arriver à un jugement. En accomplissant cela, nous généralisons et tissons

“I leave Sisyphus at the foot of the mountain! One always finds one’s burden again. But Sisyphus teaches the higher fidelity that negates the gods and raises rocks. He too concludes that all is well. This universe henceforth without a master seems to him neither sterile nor futile. Each atom of that stone, each mineral flake of that night-filled mountain, in itself forms a world. The struggle itself toward the heights is enough to fill a man’s heart. One must imagine Sisyphus happy.”

Albert Camus, *The myth of Sisyphus*

des relations sur des ressemblances: nous connaissons ces formes, même si elles contiennent de légères variations. On reconnaît les balcons, les bow-windows et les jardins, bien que leur expression puisse varier. Généraliser est l’action la plus primaire de la pensée et pour généraliser il faut répéter, mais à chaque répétition il se produit quelque chose de distinct. Chaque répétition apporte quelque chose de différent dans l’espace et le temps tout en portant l’héritage de la précédente.

Par volonté ou par opportunité, et du fait de la villa urbaine, Lausanne semble échapper à l’angoisse de l’invention, de l’originalité par elle-même; la *tyrannie du nouveau* ne s’impose pas. ■ Faire et refaire ce qui semble être la même chose contribue à supprimer l’ordre des valeurs où «l’originalité est le terme valorisé, et l’autre, la répétition, la copie ou la réduplication est discrédité». ■

Dans l’exposition *Plot*, des exemples contemporains étaient exposés dans une salle aux côtés de huit études de cas de Lausanne. Les quatre objets étaient présents pour prouver la validité et la pertinence de la villa urbaine dans le contexte actuel de Lausanne et de la Suisse. ■ Nous pouvons observer que le type a bien évolué («Le type peut (...) être considéré comme le cadre dans lequel le changement opère (...).») ■ En réponse à une densification, certains des exemples introduisent un nombre plus important d’appartements par étage. L’escalier, qui n’est plus positionné dans la façade, prend place au centre de la maison. La relation entre les lieux de vie reste un point focal: on a peut-être perdu quelques mètres carrés, l’enfilade généreuse a pu devenir une diagonale, mais le lien existe néanmoins, accentuant l’idée d’être ensemble tout en s’engageant dans des tâches distinctes. Bien que certaines altérations structurelles apparaissent, la répétition persiste. La connexion verticale et généreuse, où les contacts sociaux peuvent avoir lieu (fréquemment les portes des appartements donnant sur ces espaces étaient vitrées) en introduisant un côté social à la dynamique du bâtiment, est conservée. Ces idées, plus que la manière dont elles sont exécutées, font partie des inventions des premières villas urbaines lausannoises.

Avec les quatre promesses, le rocher semble continuer à rouler vers le haut des montagnes — la tâche est la même, mais nous marchons avec des pas différents. Comme Sisyphe, nous serons heureux!

sadness of the task seem evident, one can also understand more things when adopting a more careful look.

In the work *The myth of Sisyphus*, Albert Camus elaborates on distinct sides of this cycle: in one, the consciousness of the torment without end (a wretched condition with no hope); in another, Camus claims that acknowledging the weight of his task allows Sisyphus to reach a certain state of *joy* — “there is no fate that cannot be surmounted by scorn”, ■ and so, recognizing the truth will conquer it — “one must imagine Sisyphus happy”. ■ Though Sisyphus is trapped in a repetitive cycle, within that loop he is free.

In every repetition something distinct occurs. The way in which the repetition is performed is a door that allows change to occur. The myth of Sisyphus possesses blind spots; not all the details are there and not everything is said. This lack of information provides the reader the possibility to change the myth while it remains the same. Retelling the story generates difference.

This myth is important as an introduction to the subject matter.

3 The *Plot* exhibition ■ performed a dissection of an ordinary typology of Lausanne: the Urban Villa. Admirably illustrated in the photos which Filip Dujardin made for the occasion, the city is, to a great extent, composed by these houses, repeated along the slope, all looking at the sun and the lake. The image of the city (the Signified) ■ is made from this repetition. The concept of the Urban Villa was, for many reasons, evident within the context of Lausanne. It is not awkward then to realize how often these houses were repeated. Several of these buildings were constructed without an architect (the contractor would himself take care of the whole process); this evidence proves that the Villas were built upon an empirical and traditional knowledge, repeated to exhaustion. Considering the neighbour as a reference, stealing from what is known to work — “the theft and the endowment are the criteria for repetition.” ■ Like Sisyphus, several figures of Lausanne were involved in a repetitive task — one might assume that, like our hero, joy was also present.

EN

Sisyphus was the founder and first king of Ephyra. The legend says he defied the Gods and put Death in chains, so that no human (including him) had to die anymore. The Gods were angry about Sisyphus’ audacities and sins, and they condemned him to eternal punishment. Every day, he would have to roll a boulder to the mountaintop, but before attaining the peak, the rock would roll down again. Sisyphus would descend the mountain, with pensive steps, conscientious of his fate, and the task would subsequently start again. His life would remain an infinite series of repetitions.

The pointless and ceaseless daily repetition was the endless toil of this man. If at first sight the absurdity and



The urban inscription is usually parallel to the slope, building a street front, or even set back to the interior of the block. The interior organisation follows some generic principles: the generous staircase leads to the entrance door of each apartment; a vast parlour articulates the chambers around it; sleeping rooms and service areas are located in the north and lateral façades, leaving to the south façade the representative spaces, with the living and dining rooms articulated by a generous opening; balconies and bow windows appear like extensions to the houses, destroying the purism of the forms, giving directions to them.

In the words of Raphael Moneo, *type* “can mostly be defined as a concept which describes a group of objects characterized by the same formal structure. (...) It might even be said that type means the act of thinking in groups.” ■ The Urban Villa is then a *type* (“the very act of naming the architectural object is also a process that from the nature of language is forced to typify (...) this means that language also implicitly acknowledges the concept of type”). ■

As mentioned before, the Urban Villa was a magnificent fitting piece in the tissue of Lausanne, responding clearly to the hygienist hypothesis of the 19th and 20th centuries and also to the marked topography: one open city with free ways for the wind, exposed façades to the sun, and views to the lake “... type as a formal structure is (...) intimately connected with reality — with a vast hierarchy of concerns (...)”. ■ The Urban Villa appeared strongly in the 19th century when, at the same time, the world was coming out of a process that would be of great significance to History itself: the Industrial Revolution. These two phenomena are, surely, not dissociated: the spread of standardisation allows a precise replication through the mechanical work. Industrialisation brought consistency, quality, quickness and low cost to construction. The repetition of elements became common and voluntarily visible. The construction was expressed as a language with the replication of prefabricated elements like the steel structures of the south balconies or the stone frames of the windows; the wide openings, often in wood, mediated the relation to the exterior, with a proportion between a window and door. These elements framed the landscape from the interior and acted like mirrors to the city in the exterior. Repeating the form, the structure, and the proportions will produce a particular universe.

In this constellation of repetitiveness, there are several streets in the city where one detects the number of possible differences within the recurrent typology. We perceive the idea of a *type*. However, the small actualizations, integrations or resolutions (terms which are synonyms

in Deleuze) are like the blind spots in the Sisyphus myth, an opportunity for difference to appear in the land of repetition, producing individual entities.

We are facing what Deleuze, in “Difference and repetition”, theorized as “repetition for itself,” a repetition that is liberated from being a repetition of the proper thing and becomes at its place the more extremely open “repetition of (or possibly with) difference”. Considering Deleuze’s interpretation of Nietzsche’s eternal return/perpetual recurrence, repetition is the return of the differential genetic condition of real experience each time there is individuation of a concrete entity: “(...) eternal return eliminates precisely all those instances which strangle difference and prevent its transport by subjecting it to the quadruple yoke of representation. Difference is recovered, liberated, only at the limit of its power — in other words, by repetition in the eternal return.” ■

The study cases selected in the exhibition highlight this condition. In Ouchy 26, the context is dense, which, with the situation in between houses, justifies the peculiar position of the staircase in the east. Entering the house, and into each single apartment per floor, the movement towards the view of the lake (and the south) is of 90°. One should turn to discover the landscape projected above the garden in the corner balcony. In Av. Édouard Dapples 10, we approach the house from the south. The garden is then in the foreground and contaminates the main façade in an Art Nouveau style. With the staircase in the back (facing north), the garden becomes representative of an entrance, and we need to face the house before approaching it. If in Ouchy 26 the flow of movement goes 90°, here it is of 180°. We “abandon” the view to discover it later in the living rooms and metal projected balconies, beautifully open to the white light of Lausanne. These particularities are allowed by the rigorous order of repetition. The difference lies in the concrete entity that brings the unique experience of each individual to the centre of the action.

The phenomenon we face in Lausanne is a peculiar one. Wandering on the sidewalks and seeing the same in a different subtle way, the brain understands and remembers the unseen. While sameness works at first glimpse, difference needs a more attentive look. This brings richness to the bucolic promenades along the city, offering several degrees of understanding, from the general comprehension to the meticulous detail. We can affirm that difference in sameness is perceived rather than realised. When we look at trees, leaves have all similar shapes, similar colours and smells. They all grow in a similar place, in similar soil. If they seem to be the same, they are then of the same species. We can judge that and define them by their

type. Although this allows us to phrase a certain number of qualities, in “Difference and repetition” Deleuze affirms that “No two grains of dust are absolutely identical, no two hands have the same distinctive points, no two typewriters have the same strike, no two revolvers score their bullets in the same manner.” ■ In the same way, no leaf is a true repetition, a precise exact copy. Leaves are all different.

The aphorism of Deleuze reminds us that singularity is often subtle, *all leaves of a tree are the same but different at a closer look*. In this sense, the image of the Urban Villa is a mould from where the built ones were cast. More than a model to follow, it is a type of formwork. In the 1960s the art



581. A. Rocio, Lausanne.

Lausanne. Quartier de Rosemont

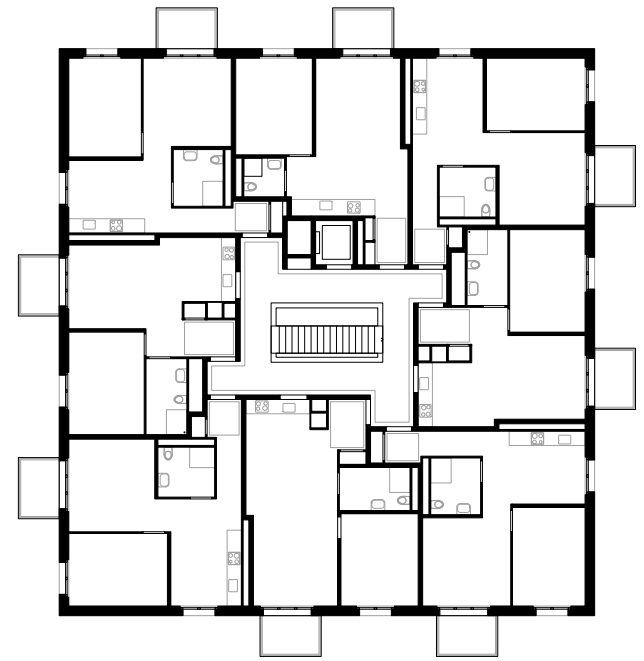
scene, mostly minimal art, boosted by the power of the mechanical process, had cultivated a certain interest in repetition and in questions of sameness. Several artists turned their work to identical pieces, produced in large numbers, using industrial processes. The same gesture echoed a certain number of times becoming a composition model par excellence. Repeating something would state that one thing is not more important than another. In this context, the artist, Claes Oldenburg, produced a work named “Wedding Souvenir” which can perfectly summarise the question of variation within a repeated whole. The work was executed as a multiple in the form of a single slice of wedding cake, made to celebrate the marriage of two friends in 1966. Identical moulds were produced and with them 250 slices were cast in white plaster — putting 18 slices together would constitute a complete cake. The slices were presented in white paper dishes as a gift. The minor divergences resulted from the several moulds and the unpredictability in the poured plaster. This resulted in the singularity of each object, most of all visible in the exposed surface. Yet, when seen all together in the form of a cake, or just by standing side-by-side in their white plates, one can perceive the multiple recurrences. This piece of Oldenburg can represent an interesting analogy to the urban situation in Lausanne. The Urban Villas are like single slices, with their particularities due to certain “accidents”. Together they form city blocks, equivalent to the cakes in the artist work; the city is then the full piece. With this, we return to Deleuze’s *repetition possibly with difference*. Nothing seems to occur two times in the exact same way. Repetition generates difference. In the same manner, Sisyphus never makes it to the summit in the same way.

If repetition represents a process, it is also one of the ways we relate to the world — when we think, we repeat. Thinking of an Urban Villa is repeating something about the concrete building in our mind. When we engage in a relation with several Urban Villas, we need to bring all of them to our imagination to come to a judgement. By accomplishing this, we are generalising, weaving relations upon resemblances: we know those shapes, even if they contain slight variations. We recognise the balconies, bow windows and gardens, although their expression can vary. Generalising is the most primary action of thought, and to generalise we must repeat, but in every repetition something distinct occurs. Every repetition carries something different in space and time while carrying the heritage of the precedent.

By will or opportunity, and with the Urban Villa, Lausanne seems to escape the anguish of invention, of originality by itself; the *tyranny of the new* ■ does not impose. Doing and redoing what appears to be the same contribute to suppressing the order of values where “originality is the term valued, and the other, repetition or copy or reduplication, is discredited.” ■

In the *Plot* exhibition, a room with contemporary examples was exhibited alongside eight study cases from Lausanne. The four objects ■ were present to prove the validity and pertinence of the Urban Villa in the present context of Lausanne and Switzerland.

We can observe that the type has evolved for sure (“The type can (...) be thought of as the frame within which change operates (...).”) ■ Responding to a densification, some of the examples introduce a more considerable number of apartments per floor. The staircase is no longer positioned in the façade, taking place in the centre of



D the house. The relation between living places remains a focal point: we might have lost some square meters, the generous enfilade might have become a diagonal, but the link exists nevertheless, accentuating the idea of being together while engaging in distinct tasks. Although certain structural adulterations appear, the repetition persists. The vertical and generous connection, where social contacts can happen (frequently the doors of the apartments were glazed to these spaces), introducing a social side to the dynamic of the building, is kept. These ideas, more than the ways they are executed, are among the inventions of the first Lausanne Urban Villas. With the four promises, the boulder seems to continue rolling mountains up — the task is the same, but we walk with different steps. Like Sisyphus, we shall be happy!

- A Claes Oldenburg, *Wedding Souvenir* – 1966
- B Antonio Zanchi, *Sisyphus* – 1660 / 1665
- C Quartier de Rosemont – 1906
- D Bakker & Blanc, Sébeillon – 2016

- 1 Albert Camus, *Le mythe de Sisyphe / The myth of Sisyphus*.
- 2 Albert Camus, *Le mythe de Sisyphe / The myth of Sisyphus*.
- 3 «Plot» était l'exposition organisée par les auteurs de ce livre dont le contenu est maintenant cristallisé dans cette édition / *Plot* was the exhibition curated by the authors of this book that have now its content cristalized in this edition.
- 4 La vision du «signifié» selon le concept sémiotique de Ferdinand de Saussure dans *Cours de linguistique générale / The vision of the "signified" according to the semiotic concept of Ferdinand de Saussure in de Saussure, Ferdinand – Course in General Linguistics*.
- 5 Gilles Deleuze, *Différence et répétition / Difference and repetition*.
- 6 Rafael Moneo, *Sur la typologie / On typology*.
- 7 Rafael Moneo, *Sur la typologie / On typology*.
- 8 Rafael Moneo, *Sur la typologie / On typology*.
- 9 Gilles Deleuze, *Différence et répétition / Difference and repetition*.
- 10 Gilles Deleuze, *Différence et répétition / Difference and repetition*.
- 11 Adam Caruso, *La tyrannie du nouveau / The tyranny of the new*.
- 12 Rosalind E. Krauss, *L'originalité de l'avant-garde / The originality of the avant-garde*.
- 13 Les quatre objets exposés étaient les villas urbaines de / The four objects exhibited were the Urban Villas of: Felix & Regula – Lœliger Strub; Sébeillon – Bakker & Blanc; Seebach – Sergison Bates; Lœgisland – Blättler Dafflon.
- 14 Rafael Moneo, *Sur la typologie / On typology*.

Huit villas urbaines: Plans d'étage
Eight Urban Villas: Floor Plans

FR

La villa urbaine de l'architecte Moachon est située à proximité de la gare de Lausanne dans l'avenue Édouard Dapples.

Les façades, d'inspiration Art Nouveau, jouent un rôle majeur dans la rue avec des couleurs vertes et rouges attrayantes. Un jardin à l'avant crée une distance par rapport à la rue. De grands arbres rendent les habitants du bâtiment plus invisibles aux yeux de la rue et projettent des ombres sur la façade au même titre que les motifs naturels existants. L'accès se fait par ce jardin, où une allée en pierre conduit à la porte d'entrée à l'arrière. Lorsque vous entrez dans le bâtiment, vous vous trouvez déjà suffisamment loin de la rue. Ce parcours est comme une lente transition du public au privé.

Le bâtiment a un plan carré simple, avec un grand balcon apparaissant comme une addition dans la façade frontale. On peut clairement voir cette extension de la salle à manger comme une juxtaposition, ne mettant pas la rigueur du plan en cause, et offrant des vues en diagonale de cette rue étroite et tranquille. Ce balcon de façade fonctionne également au niveau de la perception : comme il a été écrit précédemment, l'étroitesse de la rue ne permet pas la compréhension frontale du bâtiment. Cet élément se révèle donc être une promesse, un signe annonciateur du bâtiment dans la rue vu d'une plus grande distance.

L'escalier dessert les quatre appartements spacieux. Une fine membrane agit comme la dernière limite avant d'entrer dans l'intimité. Ce mur de porte, avec de grandes fenêtres, apporte de la lumière dans le hall principal et, lorsqu'il n'est pas couvert, prend la dimension semi-publique de cet espace dans la maison : une sorte d'aperçu du « mode de vie » des voisins.

Tous les espaces sont accessibles à partir d'ici : dans la partie nord les zones de service, au sud les salles représentatives, et à l'ouest, les chambres à coucher, reliées par un petit couloir déjà plus privé. Dans les espaces de vie, de multiples relations visuelles sont possibles. Cette stratégie commune crée la sensation d'espaces plus grands, mais permet aussi une expérience plus théâtrale, une sorte de scénario à la Jacques Tati, avec les utilisateurs en mouvement, apparaissant et disparaissant aux yeux du spectateur.

Comme la plupart des villas urbaines de cette époque, le plan permet d'avoir des ouvertures dans toutes les directions garantissant une bonne luminosité de l'appartement et une bonne ventilation transversale. Chaque pièce établit une relation différente avec l'extérieur. On peut dire que ces vues construisent également l'expérience de la maison.

EN

The urban villa of the architect Moachon is situated closed to the Lausanne Train Station in the Avenue Édouard Dapples.

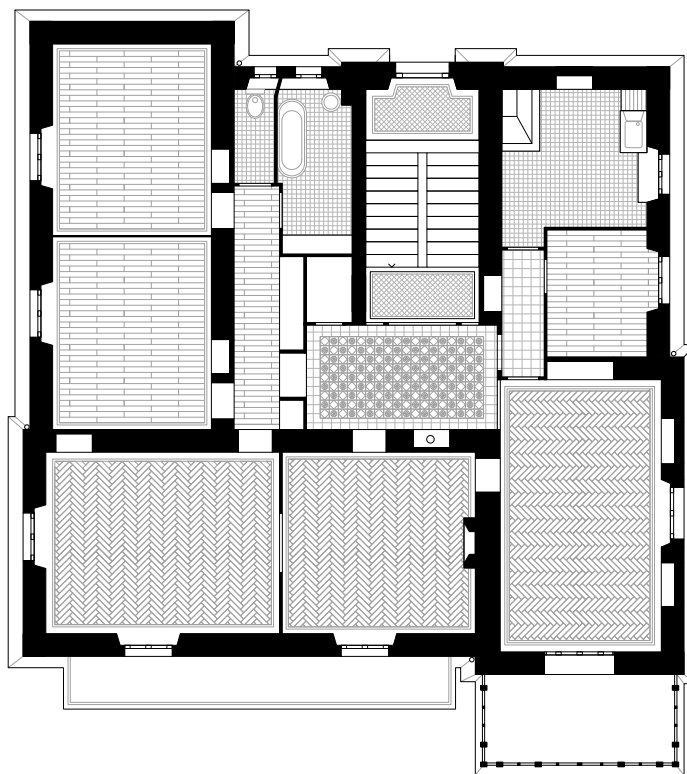
The façades, with an "Art Nouveau" inspiration, take a main role in the street with the appealing green and red colors. A frontal garden creates a distance to the street. Big trees make the habitants of the building more invisible to the street eyes and project shadows in the façade like the existing natural motifs. The access is made by this garden, where a stone walk conduces to the entrance door in the back. When you enter the building you are already far enough from the street, this walk is like a slow transition from public to private.

The building assumes a clear square plan, with a big balcony appearing like an addition in the frontal façade. This extension of the eating room can be clearly seen as a juxtaposition, not putting the rigor of the floor plan in cause, and offering diagonal views in this quiet narrow street. This frontal balcony also works in the level of the perception: like it was written before, the narrowness of the street doesn't allow the frontal understanding of the building, this element is, then, a promise, a sign that shows the building in the street from a further distance. The staircase serves the 4 generous apartments. A thin layer acts like the last boundary before entering the intimacy.

This door wall, with big windows brings light to the main hall and, when not covered, assumes the semipublic dimension of this space in the house – a kind of glimpse into the "way of leaving" of the neighbors. All the spaces can be accessed from here: in the north part the service areas, in the south the representative rooms, the sleeping rooms are in the west part, accessible from a small and already more private corridor.

In the leaving areas multiple visual relations are possible, this common strategy create the sensation of bigger spaces, but also allow a more theatrical experience, a kind of Jaques Tati scenario, with the users in movement, appearing and disappearing to the eyes of the beholder. Like most of the urban villas of this time, the plan makes possible to have openings in all the directions granting a good enlightenment of the apartment and a good crossed ventilation. Each room establishes a different relation to the exterior, we can say that the experience of the house is also built by these views.

Rui Filipe Pinto



FR

En 1904, la mise à l'enquête des bâtiments d'habitation n°2 et 2b de l'avenue des Alpes, elle-même à l'état de projet, amorce l'urbanisation du lieu-dit En Longeraie, dont le verdoyant coteau orienté lac sera radicalement transformé, en trois courtes décennies, en un dense quartier d'habitation.

Le bâtiment n°2b s'implante en ordre non contigu sur une parcelle taillée de près et frappée d'alignements stricts qui, en dictant son léger décentrement vers l'ouest, induisent la création d'un jardin côté est. De volumétrie presque cubique, le bâtiment de quatre niveaux plus combles habitables se distingue par un langage architectural et un parti typologique parmi les plus intéressants de la production des plots lausannois, considérant leur habileté à entretenir, à la faveur de la quadruple orientation, les codes de l'urbanité bourgeoise et les commodités domestiques.

Le programme des appartements et leur structure porteuse s'articulent autour d'un noyau compact, formé de la cage d'escalier et des pièces d'eau, selon le motif, lisible jusque dans la volumétrie du bâtiment, de trois strates déployées en éventail : celle au nord côté avenue avec *deux chambres de bonnes**, *cuisine, salle à manger et véranda* ; celle à l'est côté jardin avec *salon, balcon et chambre à coucher* (avec *bowindow* *(sic!)*) ; celle au sud côté lac avec deux chambres.

La régie raffinée des espaces et de leurs interrelations fait honneur au confort du programme, à compter du palier d'étage, éclairé naturellement et offrant un triple accès à l'appartement, au nord sur un *couloir de service*, à l'est sur la noble *anti-chambre*, au sud vers la *garde-robe*. Le motif déjà décrit de l'éventail s'enrichit d'une mise en valeur systématique des situations d'angle. La salle à manger, qui s'étire avec urbanité le long de l'avenue, capte le soleil en second plan, par le salon aménagé perpendiculairement et plus encore à travers la véranda, qui tient lieu à la fois de perchoir, signifié en tant que tourelle par le traitement de sa toiture, et de filtre habitable entre rue et jardin. Le *bowindow* de la chambre à coucher, lui aussi inscrit en façade dans un volume fin et élancé accentuant le caractère élégant et rayonnant du bâtiment, procure à l'habitant le plaisir d'un regard dérobé, depuis son espace intime, vers le balcon et la véranda, lieux de réception et de représentation ; et il procure plus largement, de même que les chambres bi-orientées aux angles restants du plan, de précieuses vues en faisceau dans les interstices du voisinage, densément construit de hauts plots en damier.

* en italique : termes retranscrits tels quels des plans de mise à l'enquête.

EN

In 1904, the survey of residential buildings No.2 and 2b on the Avenue des Alpes, itself at the project stage, began the urbanization of the area known as En Longeraie. Its verdant hillside facing the lake was radically transformed, in three short decades, into a dense residential neighborhood.

Building No.2b is set up in a non-contiguous order on a closely trimmed plot with strict alignments which, by dictating its slight westward shift, induce the creation of a garden on the east side.

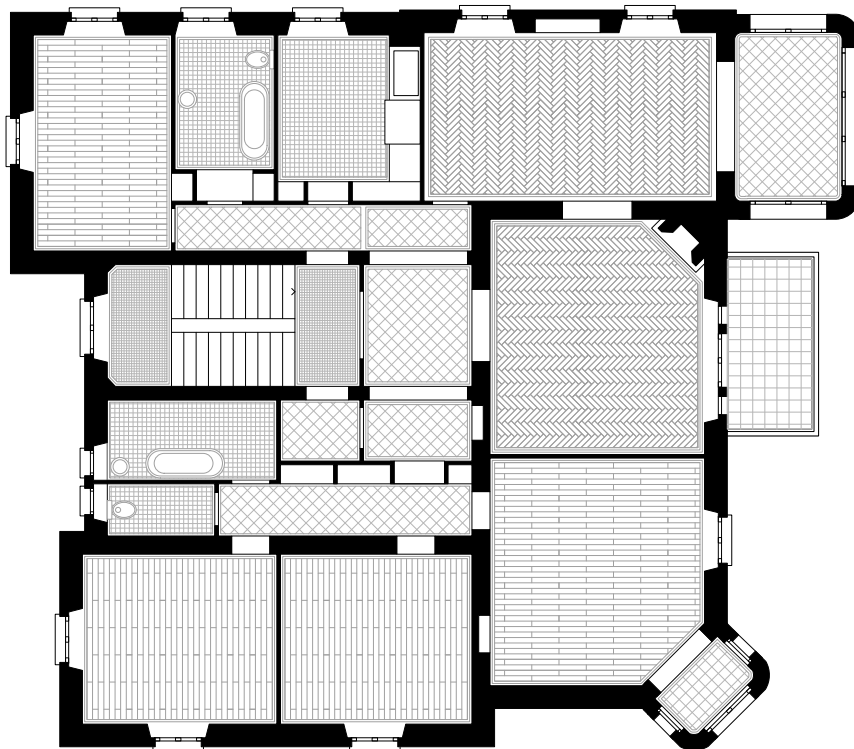
Almost cubic in volume, the building with four levels plus a habitable attic is distinguished by an architectural language and a typological approach among the most interesting of Lausanne's production, with a skillful way of interweaving bourgeois urban codes and domestic conveniences in favor of a quadruple orientation.

The layout of the apartments and their load-bearing structure are articulated around a compact core, formed by the stairwell and the bathrooms, according to the pattern of three fan-shaped strata that can be seen even in the volumetry of the building: the one to the north on the avenue side with two *maids' bedrooms**, *kitchen, dining room and veranda*; the one to the east on the garden side with *living room, balcony and bedroom* (with *bowindow* *(sic!)*); the one to the south on the lake side with two *bedrooms*.

The refined arrangement of the spaces and their interrelationships honors the comfort of the layout, starting from the first-floor landing, naturally lit and offering triple access to the apartment, to the north on a *service corridor*, to the east on the noble *antechamber*, to the south towards the *wardrobe*. The already described fan pattern is enriched by a systematic enhancement of corner situations. The dining room, stretching with urbanity along the avenue, captures the sun in the background, through the perpendicularly arranged living room and even more through the veranda, which acts both as a perch, signified as a turret by the treatment of its roof, and as a habitable filter between street and garden. The *bowindow* of the bedroom, also inscribed on the façade in a slim and slender volume accentuating the elegant and radiant character of the building, gives the occupant the pleasure of a hidden glance, from its intimate space, towards the balcony and the veranda, both places of reception and representation. Likewise, it provides more widely, as well as the bi-oriented rooms at the remaining corners of the plan, precious beam views in the interstices of the neighborhood, densely built with high checkerboard blocks.

Didier Challand

* In italics: terms transcribed as such from the survey plans.



FR

Cette villa locative de trois étages, plus combles, est implantée sur une parcelle située en retrait par rapport à l'avenue d'Ouchy. Par sa position excentrée dans le terrain, elle se rapproche d'un bâtiment préexistant et libère par conséquent un jardin à l'ouest.

La villa comporte un appartement par étage, desservi par un escalier en façade. Un vestibule central donne accès à toutes les pièces, groupées selon la distinction usuelle entre la partie publique, la partie intime et les pièces de service. Dans cette configuration, conforme au mode de vie de la bourgeoisie urbaine de l'époque, les pièces de réception – le salon et la salle à manger – alignées le long de la façade ouest, s'ouvrent largement l'une à l'autre en leur centre; un balcon couvert les prolonge vers le lac et la vue; les chambres, accolées, bénéficient de la lumière du sud; enfin, sur la façade nord sont disposés la salle de bain, un W.C. séparé, la chambre des domestiques et la cuisine.

Ce plan, somme toute conventionnel, est enrichi par les multiples relations établies entre les espaces. En plus d'une double entrée – l'entrée principale et celle des domestiques –, l'appartement bénéficie en effet de plusieurs parcours possibles, toutes les pièces principales étant à la fois communicantes et desservies de façon autonome. Les chambres ont également plusieurs accès et ouvertures: la chambre principale, accessible depuis le hall et liée directement au salon, s'ouvre par une porte-fenêtre sur le balcon couvert; l'autre chambre, adjacente, donne à la fois sur le hall et sur le palier de l'escalier, ce qui lui assure un statut indépendant du reste du logement. Le langage architectural adopté est hybride, d'inspiration classique dans le corps de bâtiment – comme en témoignent, entre autres, l'expression du socle et l'arrondi des angles simulant des colonnes encastrées – et de facture plutôt régionaliste dans les combles.

EN

This rental villa with three floors and attic space is located on a parcel set back from the Avenue d'Ouchy. Due to its off-center position in the plot, it is close to a pre-existing building and, therefore, frees up a garden to the west.

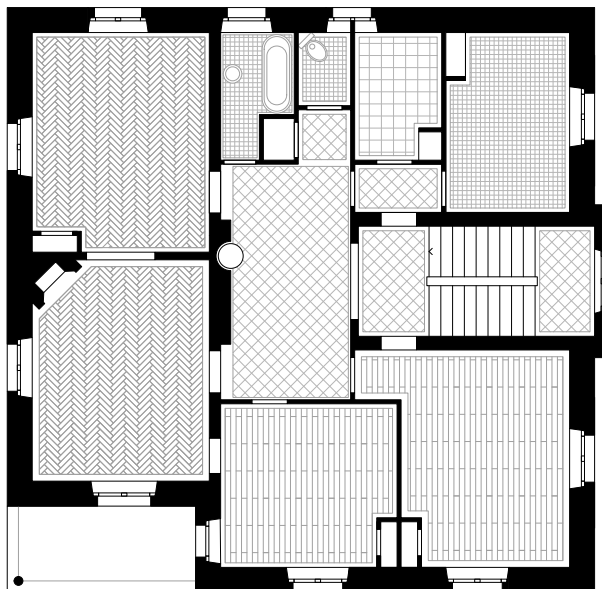
The villa has one apartment per floor, served by a staircase on the façade. A central entrance hall gives access to all the rooms, grouped according to the usual distinction between the public area, the private area and the service rooms. In this configuration, in accordance with the lifestyle of the urban bourgeoisie of the time, the reception rooms – the living room and the dining room – aligned along the west façade, open widely to one another in their center; a covered balcony extends them towards the lake and the view; the bedrooms, adjacent to each other, benefit from the southern light; finally, on the north façade, are arranged the bathroom, a separate toilet, the servants' bedroom and the kitchen.

This plan, all in all conventional, is enriched by the multiple connections established between the spaces. In addition to a double en-

trance—the main entrance and that of the servants—the apartment has several possible paths, all the main rooms being both communicating and independently served. Likewise, the bedrooms have several accesses and openings: the master bedroom, accessible from the hall and linked directly to the living room, opens through a French window onto the covered balcony; the other adjacent bedroom overlooks both the hall and the staircase landing, giving it a status independent from the rest of the dwelling.

The adopted architectural language is a hybrid, of classical inspiration in the body of the building (as evidenced, among other things, by the expression of the plinth and the rounded corners simulating recessed columns) and of rather regionalist design in the attic.

Bruno Marchand



FR

En 1906, les architectes Charles Mauerhofer et Adrien Van Dorsser construisent la villa Bois-Fleuri pour le compte d'Adolphe Arn-Roux. Cet ancien coiffeur devenu homme d'affaires et promoteur immobilier est alors surnommé *l'Empereur d'Ouchy* pour avoir fait construire de nombreux immeubles dans le quartier. Il participe activement à cette rapide expansion de la ville en direction du lac qui découle de l'arrivée du train et d'une nouvelle liaison entre la gare et le port d'Ouchy. Cette luxueuse villa locative se situe à proximité du funiculaire. Elle s'implante tout en haut de la parcelle et est orientée de manière à dégager des échappées sur le paysage. Sa forme désarticulée avec de nombreux redents permet d'une part de multiplier les orientations et les vues depuis chaque pièce de la villa ; et d'autre part, de moduler une variété d'espaces extérieurs. Une terrasse plein sud se trouve ainsi abritée des regards. De nombreux éléments tels que les vitraux et ouvrages de ferronnerie à motif végétaux célèbrent l'Art nouveau alors très en vogue durant la Belle Époque. La toiture de la villa découle quant à elle plutôt du style Art Suisse avec une inspiration régionaliste.

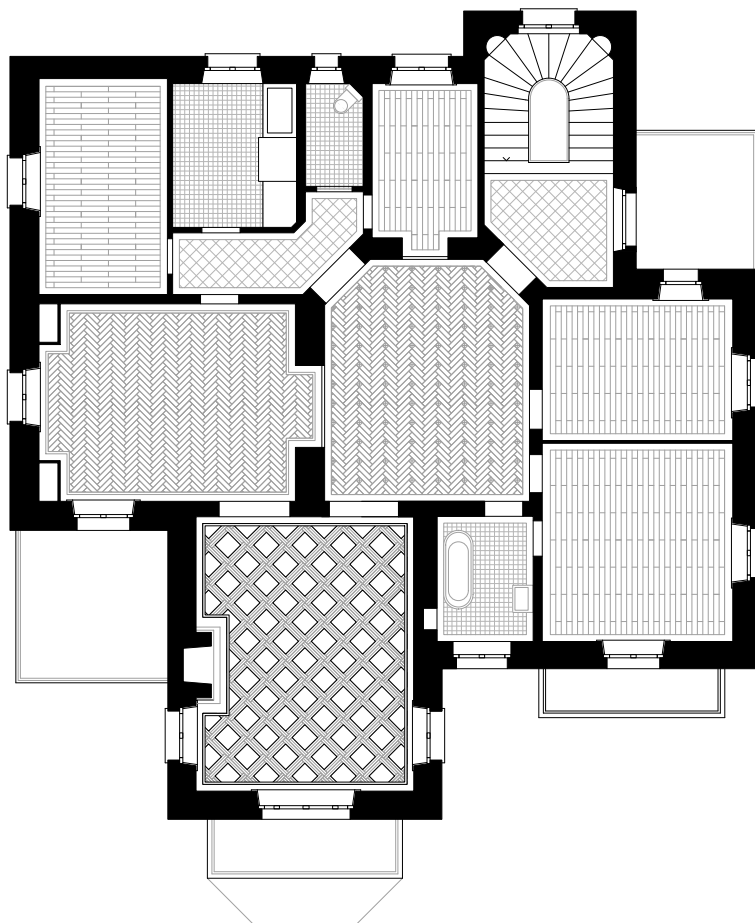
L'entrée commune située dans l'angle est se prolonge dans la cage d'escaliers qui dessert les cinq étages dont un sous-sol et des combles aménagés. Le plus grand appartement (qui a peut-être été habité par le propriétaire) se déploie sur deux niveaux entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Les pièces de réception se situent au rez-de-chaussée en lien avec le jardin et les chambres à l'étage. La disposition du second appartement souligne lui aussi le mode de vie bourgeois de l'époque : les pièces de vie sont disposées au sud et à l'ouest, les chambres à l'est et les « services » au nord. Dans les deux appartements, les pièces s'enroulent autour d'un très grand hall dont la taille rivalise avec les autres pièces. Cette distribution très organique est doublée par une circulation de pièces en enfilade. Toutes les pièces se retrouvent en interaction entre elles comme dans un système cellulaire. Un détail renforce d'ailleurs cet aspect : les passages ont une taille différente selon l'importance donnée à la pièce qu'il dessert, très larges et hautes pour les pièces de réception et petites pour les chambres.

EN

In 1906, the architects Charles Mauerhofer and Adrien Van Dorsser built the Villa Bois-Fleuri at the request of Adolphe Arn-Roux. This former hairdresser, turned businessman and real estate developer, is then nicknamed *the Emperor of Ouchy* for having built many buildings in the neighborhood. He actively participates in this rapid expansion of the city towards the lake that results from the arrival of the train and a new link between the train station and the port of Ouchy. This luxurious rental villa is located close to the funicular. It is implanted at the very top of the plot and is oriented in such a way as to provide vistas on the landscape. Its disarticulated shape with many dentils makes it possible, on the one hand, to multiply the orientations and views from each room of the villa, and on the other hand, to modulate a variety of outdoor spaces. A south-facing terrace is thus sheltered from view. Many elements such as stained-glass windows and ironwork with vegetal motifs celebrate the Art Nouveau style which was very much in vogue during the Belle Époque. As for the villa's roof, it is more in the Art Suisse style with a regionalist inspiration.

The common entrance located in the east corner extends into the stairwell serving the five floors, including a basement and converted attic spaces. The largest apartment (which may have been inhabited by the owner) spreads over two levels between the ground floor and the first floor. The reception rooms are located on the ground floor, connected to the garden and the upstairs bedrooms. The layout of the second apartment also emphasizes the bourgeois lifestyle of the time: the living rooms are arranged to the south and west, the bedrooms to the east and the "services" to the north. In both apartments, the rooms wrap around a very large hall which size rivals with the other rooms. This very organic distribution is enhanced by the circulation of successive rooms. All the rooms interact with each other as in a cellular system. Moreover, a detail reinforces this aspect: the passages have a different size according to the importance given to the room they serve, very wide and high for the reception rooms and small for the bedrooms.

Anne Recan



FR

C'est en 1934, dans le contexte de requalification du hameau de Cour, que la villa locative n°5 du chemin de Grande-Rive voit le jour. De volumétrie cubique et symétrique, le bâtiment de quatre niveaux avec attique se distingue par un langage architectural d'une controverse typique de l'entre-deux guerres, tout en se confortant dans les productions lausannoises les plus standards de l'époque. Son architecte Alphonse Guignet a su adapter le cadre légal de sa construction : de deux étages plus élevés que ses voisins, le bâtiment marque le respect des alignements au sol, mais pas des hauteurs à la corniche, en induisant la création d'un généreux jardin côté sud.

La villa urbaine préserve les principes de composition classiques (dont la symétrie axiale), et dénote l'influence de « l'architecture nouvelle » perceptible dans l'application des signes de la modernité : les façades lisses et crépies, les balcons en porte-à-faux, le toit plat, et l'angle évidé ou arrondi. La prévalence de la verticalité sur la façade nord souligne l'échelle urbaine par une ouverture verticale sur quatre étages. Elle extrait le bâtiment d'une expression focalisée sur l'échelle domestique pour enrichir le statut public du chemin. Sur le devant, le jeu de vide et de plein des volumes évidés ainsi que les balcons

arrondis secondarisent les variations de fenêtres. En le soulignant de modénatures raffinées, la corniche affirme la qualité du couronnement et valorise la rondeur des balcons, en laissant la part belle au motif des stores, la finesse des gardes corps contrastant avec le bossage rustique du socle, presque ruskinien. La force cinématique de la façade, renforcée par les jeux d'ombre portée, emprunte fortement à la physionomie « streamlining » moderniste.

La typologie s'organise symétriquement autour d'un noyau décentralisé au nord, formé de la cage d'escalier et des pièces d'eau, selon le motif, lisible dans la volumétrie de la façade, d'une composition tripartite côté sud avec trois logements déployés en éventail : deux appartements triple-orientés, et un appartement orienté sud dont l'amorce en façade respecte la privacité des balcons adjacents. Les vestibules distribuent au nord cuisine, salle de bain et chambre à coucher, bi-orientée aux angles, et au sud salon et balcons. Les interrelations compactes des espaces s'enrichissent des situations d'angle et permettent à l'habitant les percées visuelles dérobées du vestibule jusqu'aux balcons, pour terminer sur le lac.

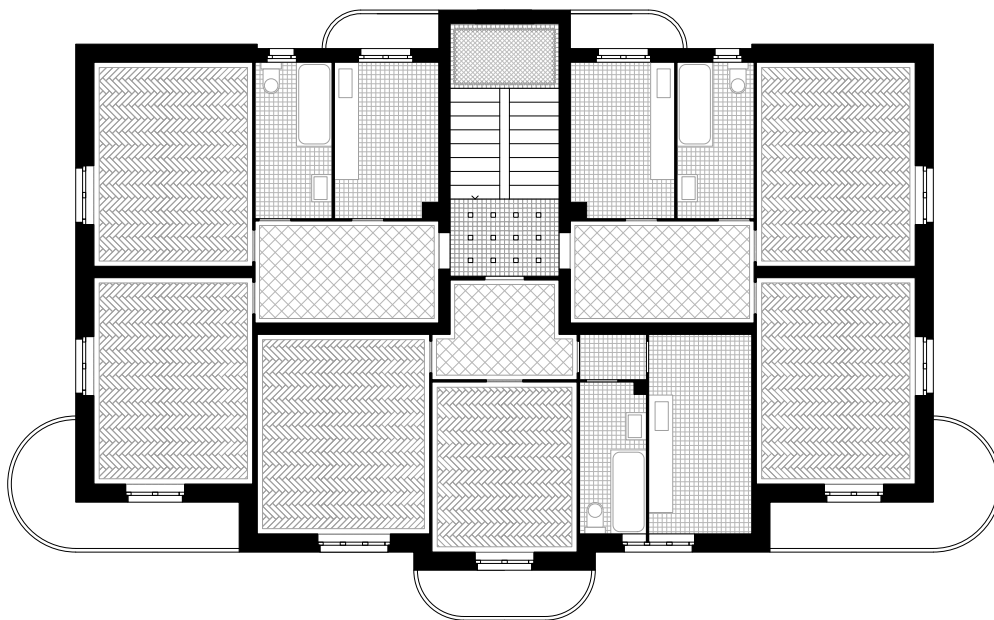
EN

It was in 1934, in the context of requalification of the hamlet of Cour, that the rental villa No.5 on the Chemin de Grande-Rive was built. Of cubic and symmetrical volumetry, the four-story building with an attic is characterized by a controversial architectural language typical of the period between the two world wars, while retaining the most standard Lausanne productions of the time. Its architect Alphonse Guignet managed to adapt the legal framework of its construction: two floors higher than its neighbors, the building marks the respect of the alignments on the ground, but not of the heights at the cornice, by inducing the creation of a generous garden on the south side.

The urban villa preserves the classical principles of composition – including axial symmetry – and denotes the influence of the “new architecture” perceptible in the application of signs of modernity: smooth and plastered façades, cantilevered balconies, flat roofs and hollowed-out or rounded corners. The prevalence of verticality on the north façade accentuates the urban scale with a four-story vertical opening. It extracts the building from an expression focused on the domestic scale to enrich the public status of the street. On the front, the play of emptiness and fulness of the hollowed-out volumes, as well as the rounded balconies, add to the variations of the windows.

By enhancing it with refined moldings, the cornice asserts the quality of the crown and enhances the roundness of the balconies, giving pride of place to the pattern of the blinds, the finesse of the railings contrasting with the rustic bossing of the base, almost Ruskinian. The cinematic force of the façade, reinforced by the play of cast shadows, borrows strongly from the modernist “streamlining” physiognomy. The typology is symmetrically organized around a decentralized nucleus to the north, formed by the staircase and the bathrooms, according to the motif, legible in the volumetry of the façade, of a tripartite composition on the south side with three dwellings spread out in a fan shape: two triple-orientated apartments and a south-facing apartment with a front entrance respecting the privacy of the adjacent balconies. The hallways distribute to the north kitchen, bathroom and bedroom, bi-oriented at the corners, and to the south living room and balconies. The compact interconnections of the spaces are enriched by corner situations and allow the inhabitant to enjoy hidden glimpses from the vestibule up to the balconies, ending on the lake.

Candice Blanc



FR

Si en 1929, Henri-Robert Von der Mühll décrivait l'urbanisme lausannois comme « illusoire » et ses villas urbaines comme des « maisons sont tombées du sac de Satan et non du Ciel » ; il sera trois ans plus tard l'auteur de l'une des plus belles villas urbaines de Lausanne : La Chandoline.

Située dans le quartier résidentiel de Mousquines/Bellevue, la Chandoline profite pleinement des larges panoramas qu'offre ce dernier grâce à ses fortes pentes. Alors que la forme urbaine est en continuité avec la typologie de la villa urbaine omniprésente dans le quartier, Von der Mühll rompt de prime abord avec leur style néoclassique – un volume simple, des balcons en longueur, des façades dénuées d'ornement et une toiture-terrasse – pour créer ce qui deviendra plus tard le symbole lausannois du mouvement moderne. La verticalité de la cage de la façade nord et l'horizontalité des balcons en porte-à-faux de la façade sud accentuent le contraste entre les espaces de mouvement et les espaces de contemplation. Les proportions sont quant à elles contrôlées par des tracés régulateurs d'inspiration classique, la géométrie des appartements correspond à celle d'un rectangle harmonique dérivé d'une base carrée et les sous-espaces sont repartis sur les diagonales de cette base.

L'habituelle cage d'escalier marquant l'entrée des bâtiments devient un espace entièrement vitré. Le mur extérieur entre dans la cage, se plie et manifeste le fait que le visiteur ne se trouve pas encore à l'intérieur, bien qu'il ne soit plus à l'extérieur : un espace de transition réduisant le seuil entre la ville et l'habitat.

Pour augmenter les performances de rentabilité du bâtiment, le projet offre deux appartements par étages (contrairement aux villas urbaines 1900 comportant généralement un appartement par étage), organisés symétriquement par rapport à l'axe nord sud et donnant à chaque appartement trois orientations. Le plan rayonnant se manifeste par un grand vestibule, situé au centre de l'appartement, et une série de pièces sur sa périphérie. L'importance de ce vestibule, agissant comme un prolongement intérieur du salon, est soulignée par ses grandes dimensions et la présence d'une cheminée. Côté nord, en lien direct avec la cuisine, la salle à manger accentue le caractère traversant du bâtiment par la diagonale de pièces : salle à manger, entrée, vestibule et salon. En parallèle de cette diagonale, un parcours périphérique en façade relie les autres pièces pour aboutir dans le salon.

EN

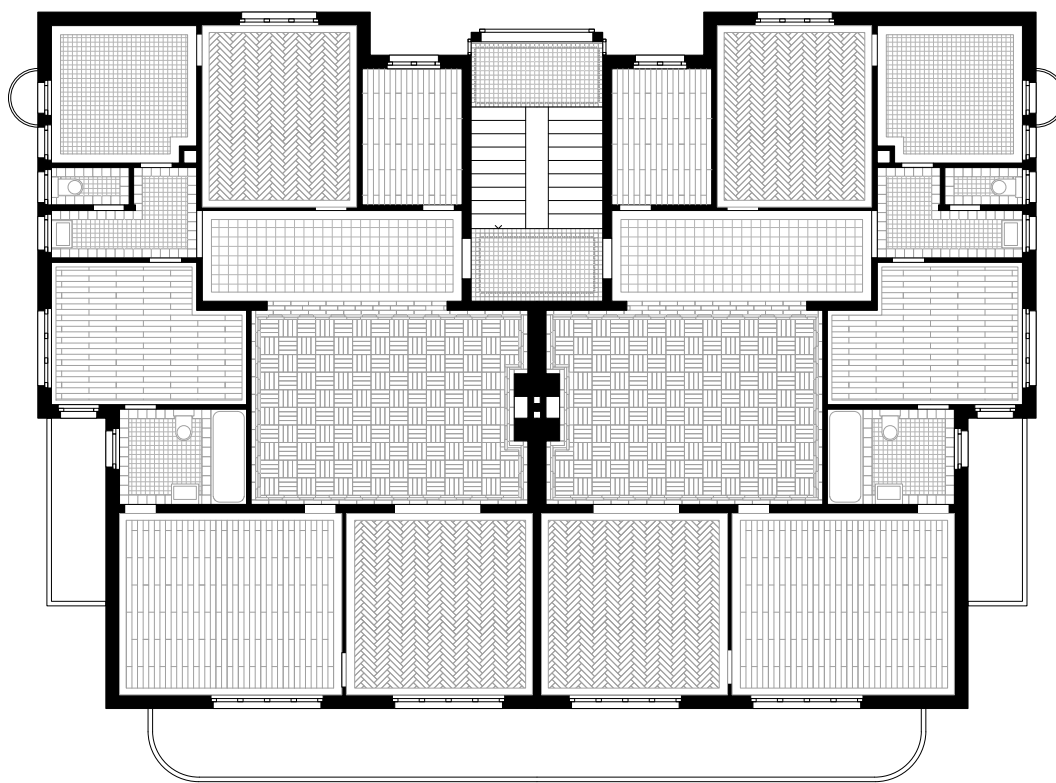
If in 1929, Henri-Robert Von der Mühll described Lausanne's urban planning as "illusory" and its urban villas as "houses fallen from Satan's sack and not from Heaven," three years later he would be the author of one of the most beautiful urban villas in Lausanne: La Chandoline.

Located in the residential neighborhood of Mousquines/Bellevue, La Chandoline takes full advantage of the wide panoramas that it offers, thanks to its steep slopes. While the urban form is in continuity with the typology of the urban villa omnipresent in the neighborhood, Von der Mühll initially breaks with its neoclassical style (a simple volume, long balconies, unadorned façades and a flat roof) to create what would later become the Lausanne symbol of the modernist movement. The verticality of the stairwell on the north façade and the horizontality of the cantilevered balconies on the south façade accentuate the contrast between spaces of movement and spaces of contemplation. The proportions are controlled by classically inspired regulating lines, the geometry of the apartments corresponds to that of a harmonic rectangle derived from a square base and the subspaces are distributed on the diagonals of this base. The usual stairwell marking the entrance to the buildings becomes an entirely glazed space. The outer wall enters the stairwell, folds

and manifests the fact that the visitor is not yet inside, although not anymore outside: a transitional space reducing the gap between the city and the home.

To increase the building's cost effectiveness, the project offers two apartments per floor (in contrast to the 1900 urban villas, which generally have one apartment per floor), organized symmetrically with respect to the north-south axis and giving each apartment three orientations. The radiating plan is expressed by a large vestibule, located in the center of the apartment, and a series of rooms on its periphery. The importance of this vestibule, acting as an interior extension of the living room, is enhanced by its large dimensions and the presence of a fireplace. On the north side, in direct connection with the kitchen, the dining room accentuates the crossing character of the building through the diagonal of rooms: dining room, entrance hall, vestibule and living room. Parallel to this diagonal, a peripheral path on the façade connects the other rooms and ends in the living room.

Benoît Jacques



FR

Dans le cœur animé du centre-ville, entre des axes routiers importants, en surplomb de la Place de la Riponne et faisant face à la Cité historique, se trouve la colline de Riant-Mont. Dans la courbe sud de l'avenue, l'immeuble au n°21, le plus en aval d'un ensemble de huit bâtiments, est orienté avantageusement vers le lac et la ville. Avec un objectif de densité, il comprend quatre niveaux plus attique avec quatre appartements par niveau. Tous bénéficient d'un balcon au sud, de larges baies et de pièces aux plafonds moulurés. La qualité des logements est prolongée par les espaces ménagés entre les édifices : jardins, placettes, ruelle piétonne, place de jeux, d'où l'on profite de vues surprenantes.

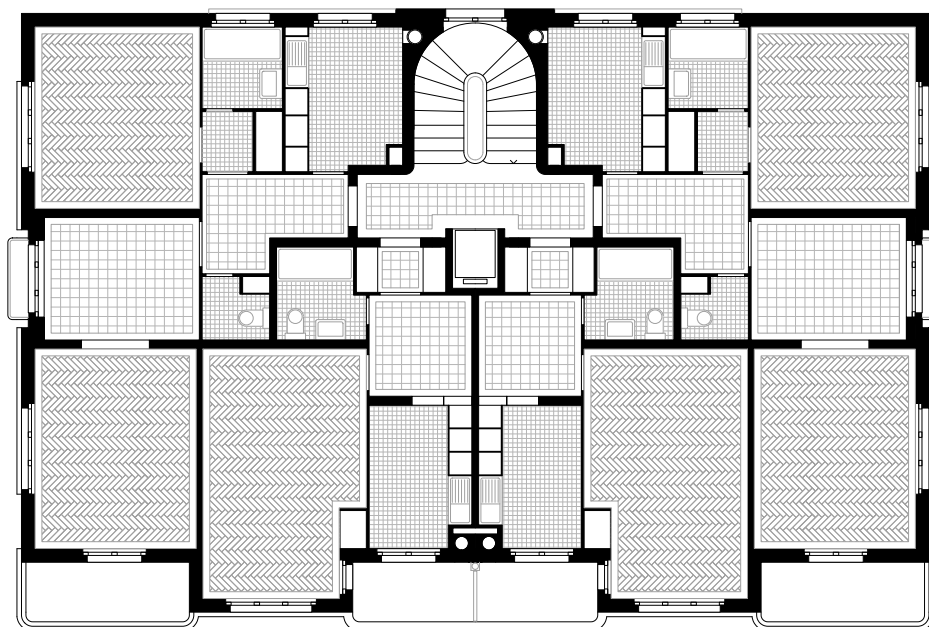
La première impression de simplicité et la rigueur symétrique de l'immeuble s'enrichissent de détails remarquables. Les courbes délicates des angles des balcons trouvent écho dans celles de la cage d'escalier abondamment éclairée et située au centre de la façade amont. Une élégance classique émane des modénatures de façade en simili-pierre. À l'intérieur comme à l'extérieur, de gracieux éléments de ferronnerie parsèment l'ensemble du quartier avec plusieurs motifs que l'on retrouve sur les garde-corps des balcons, les mains courantes des cages d'escalier ou encore sur les portes palières.

EN

In the bustling heart of the city center, between major road axes, overlooking the Place de la Riponne and facing the historic city, stands the Riant-Mont hill. In the southern curve of the avenue, the building at No.21, the furthest downhill of a group of eight buildings, is conveniently oriented towards the lake and the city. With an objective of density, it comprises four levels plus an attic with four apartments per level. All have a south-facing balcony, large bay windows and rooms with molded ceilings. The quality of the housing is extended by the areas arranged between the buildings: gardens, squares, pedestrian alley, playground, from which one can enjoy surprising views.

The first impression of simplicity and the symmetrical rigor of the building are enriched by remarkable details. The delicate curves of the corners of the balconies are echoed in those of the brightly lit stairwell located in the center of the uphill façade. A classic elegance emanates from imitation stone moldings on the façades. Inside as well as outside, graceful ironwork elements adorn the entire neighborhood with several motifs found on balcony railings, stairwell handrails, and entrance doors.

Caroline Cottier



FR

C'est au numéro 53 de l'Avenue du Mont-d'Or que s'implante l'immeuble locatif de 4 étages, propriété à l'époque des investisseurs de La Marjolaine. Il témoigne des directives du plan urbain lausannois de la fin des années 30 en adoptant la typologie du *plot*. L'immeuble s'aligne sur les constructions environnantes et se décentre légèrement pour libérer un jardin au sud, côté lac.

La façade sur rue est sobre et symétrique et est séparée de la rue par une grille. Pour trouver l'entrée, il faut pénétrer dans une petite ruelle qui sépare les numéros 53 et 55. Ce sont deux bâtiments jumeaux, identiques en apparence mais dont les plans ont été miroités pour que les entrées se répondent. Cet espace de transition entre la ville et l'habitat accompagne le visiteur vers l'entrée, en retrait par rapport à l'agitation de la rue.

Une deuxième façade se dévoile alors. Elle se déshabille de l'attique et des ornements des constructions bourgeoises de la fin du XIX^e

pour adopter une expression moderniste. Les horizontales sont douces et enveloppent les balcons, les percements sont choisis et abstraits. En contraste avec ce langage massif et solide, la cage d'escalier qui s'affiche en façade au-dessus de l'entrée se dote de légèreté. Cet élément vertical et transparent manifeste du mouvement moderne qui s'installe à Lausanne à la fin des années 30.

Le bâtiment offre 3 petits appartements par étage, bénéficiant ainsi de 2 ou 3 orientations. L'entrée se fait par un sas qui s'ouvre ensuite sur un vestibule. Comme une *Diele*, cette pièce centrale généreuse dessert et réunit toutes les autres pièces de l'habitation qui rayonnent autour. Toutes les pièces sont en façades et profitent de la lumière naturelle. Les chambres, toujours placées à l'angle, jouissent d'une vue agréable sur la végétation environnante.

EN

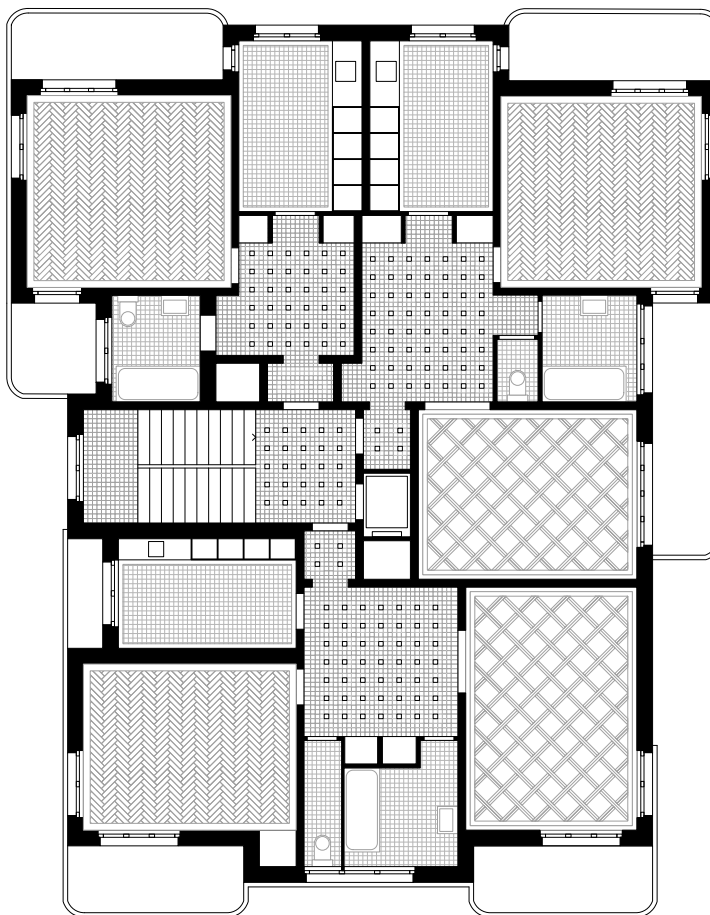
It is at the 53 Avenue du Mont-d'Or that the 4-story rental building, owned at the time by the investors of La Marjolaine, is located. It reflects the guidelines of the Lausanne urban plan of the late 1930s by adopting the typology of the *plot*. The building is aligned with the surrounding constructions and is slightly off-center to free a garden to the south, on the lake side.

The street façade is sober and symmetrical and is separated from the street by a gate. To find the entrance, it is necessary to go through a small alley that separates the numbers 53 and 55. They are twin buildings, identical in appearance, but their floor plans mirror each other so that the entrances echo one another. This transitional space between the city and the habitat accompanies the visitor to the entrance, withdrawn from the hustle and bustle of the street.

Then, a second façade unveils itself. It strips itself of the attic and the ornaments of the bourgeois buildings of the end of the 19th cen-

tury to adopt a modernist expression. The horizontals are soft and envelop the balconies. The openings are both carefully selected and abstract. In contrast to this massive and solid approach, the staircase displayed on the façade above the entrance is endowed with lightness. This vertical and transparent element manifests the modern movement which settled in Lausanne at the end of the 1930s. The building offers 3 small apartments per floor, thus benefiting from 2 or 3 orientations. The entrance is through an airlock entry which then opens onto a vestibule. As a *Diele*, this spacious central room serves and unites all the other rooms of the house radiating around it. All the rooms face upfront and benefit from natural light. The bedrooms, always placed at the corner, enjoy a pleasant view of the surrounding vegetation.

Ralph Blättler & Gilles Dafflon































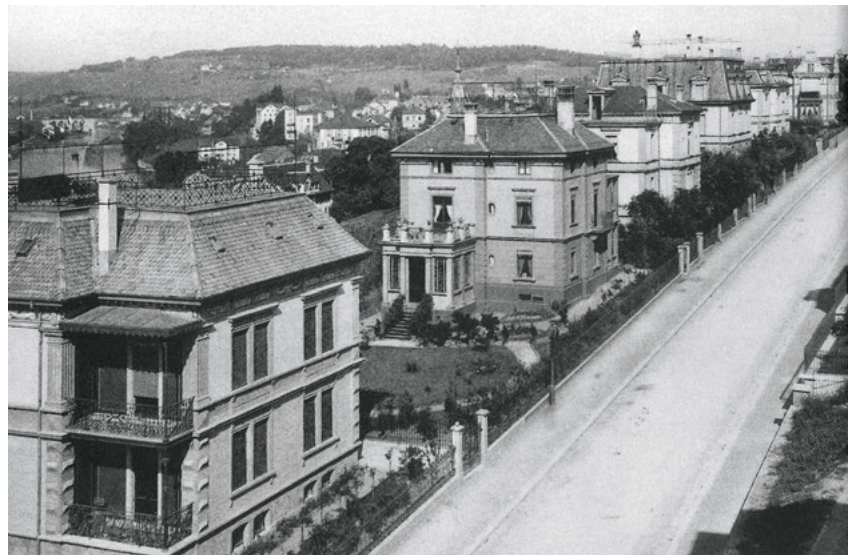
P. 82-83	Avenue des Alpes 2b
P. 84-85	Avenue d'Ouchy 26
P. 84-85	Avenue Edouard Dapples 10
P. 88-89	Chemin de la Joliette 6
P. 90-91	Chemin de Chandolin 4
P. 92-93	Avenue de Mont d'Or 53
P. 95	Chemin de Grande-rive 5
P. 96	Avenue de Riant-Mont 21

Typologie de la villa urbaine — Urban Villa Type

Jonathan Sergison

FR

En voyageant du nord au sud de la Suisse, de la partie germanophone à la partie italophone du pays, on rencontre un type de bâtiment prédominant, la villa urbaine. Souvent de plan carré, avec un aspect vertical dans la proportion des façades et une répartition des ouvertures qui laisse supposer qu'elle est occupée par plusieurs ménages, leurs fenêtres sont de taille similaire, généralement verticales en proportion et uniformément réparties entre les élévations. Les habitations sont relativement compactes en ce qui concerne la surface occupée, leur développement se concentrant le long de la route qui les traverse, et les bâtiments faisant les concessions nécessaires à la topographie.



Le terrain est utilisé de manière efficace:

les villas urbaines occupent généralement de petites parcelles plus ou moins délimitées et l'espace entre elles est invariablement restreint. Il en résulte un caractère urbain particulier de bâtiments uniformes et d'espaces subtilement variables entre eux. Un sentiment d'urbanité s'établit au fur et à mesure que les villas sont construites à différents moments, dans un processus additif plutôt que comme le résultat d'un plan urbanistique clair, et pourtant le résultat dément un sentiment implicite de contrôle.

Ce schéma urbain et ce type de construction sont une constante dans de nombreuses villes suisses — Neuchâtel, Lausanne, Saint-Gall, Lugano, pour n'en citer que quelques-unes — ainsi que dans de nombreux quartiers de Zurich. Bien que leurs situations géographiques soient différentes, elles ont en commun un site en pente. En élargissant notre enquête au-delà des limites de la Suisse au reste de l'Europe, nous constatons qu'il n'existe pas de solution universelle unique: les maisons en terrasse construites à Bath, Porto ou Bergen, ou les logements de Glasgow ont tous été construits sur des sites naturellement inclinés, mais ils n'adoptent pas la même approche. Toutefois, il est logique d'aménager un bâtiment résidentiel de manière à ce que son plan ne soit pas situé en profondeur par rapport à la pente du site, et les plans carrés des villas urbaines suisses offrent une solution pragmatique.

Les immeubles résidentiels sur les pentes de Zürichberg ont été construits à une époque où la ville s'imposait comme le centre financier et industriel dominant du pays. À la fin du XIX^e siècle, Zurich est devenue la plus grande ville de Suisse, sans aucun doute grâce à la construction du réseau ferroviaire fédéral et à sa position favorable en termes de circulation des personnes et des marchandises dans un contexte européen plus large.

Bien qu'il existe des variantes régionales des villas urbaines suisses dans différentes villes, il est tentant de spéculer sur leurs origines et sur la manière dont elles ont développé des similitudes typologiques. La réponse réside en partie dans le mouvement des personnes au cours des derniers siècles et l'influence, consciente ou subliminale, de l'architecture italienne. En d'autres termes, pour comprendre les origines de la villa urbaine, il est nécessaire de se tourner vers le monde classique. Bien qu'aucun des exemples romains classiques n'ait survécu en tant que structures complètes, nous pouvons spéculer sur leur caractère et leurs qualités sur la base de fragments et d'images.

A Le mot *villa* est d'origine latine et fait référence à un bâtiment unique, détaché et entouré d'un terrain. Les Romains distinguaient la *villa urbana* de la *villa rustica*, selon qu'elles étaient construites en ville ou à la campagne. Nous savons également que sur les collines entourant Rome, des ensembles de *villas* ont émergé, bénéficiant d'un aspect favorable et d'une certaine distance du centre de la ville. Ces types de maisons plus anciennes ont été utilisés comme modèles dans les trois peintures de la Ville idéale du XV^e siècle, attribuées à Piero della Francesca, Luciano Laurana, Francesco di Giorgio Martini et Melozzo da Forlì, et auraient été commandées par Federico da Montefeltro, duc d'Urbino, pour son palais. La perspective dans les peintures est soigneusement construite et dans cette image urbaine idéalisée, une ville est faite de bâtiments institutionnels bien placés, encadrés par des palazzos et des villas urbaines. L'image idéalisée du monde classique qu'ils tentent de recréer devient une référence, évoquant une vision qui deviendra un modèle pour la ville européenne et les bâtiments qui la constituent. Généralement reconnue comme le premier projet urbain planifié, la construction de la *Strada Nuova* à Gênes crée une perspective en un point, qui traverse le tissu urbain dense existant, et est encadrée par des palazzos très semblables à ceux des peintures — un fragment petit mais significatif de la ville idéale qui concrétise le sens du décorum urbain représenté dans cette vision.

À ce stade, il est nécessaire de faire une distinction entre les palazzos et les villas urbaines. En termes simples, la distinction se rapporte à l'échelle et aux conventions qui s'appliquent. Les *palazzos* comme type de logement ont émergé dans la Florence de la Renaissance, à partir de conditions urbaines spécifiques et se sont affinés sur une période relativement courte. Il s'agissait de résidences urbaines pour de riches familles de notables, dont les activités commerciales étaient menées au rez-de-chaussée. En général, les palazzos avaient des façades extérieures fermées et une cour intérieure qui compensait la profondeur du bâtiment, apportant de la lumière au milieu du plan. Cet espace ouvert intérieur a contribué à structurer la vie communautaire de la maison et de ses nombreux habitants. Alors que les murs extérieurs sont fermés et défensifs, la cour est encadrée par des murs à colonnades, et une attention particulière a été portée à la réalisation des colonnes dans les coins. Il n'est pas surprenant que le palazzo ait souvent été pris comme modèle pour les bâtiments administratifs, même s'il a été conçu à l'origine comme une solution de logement.



En revanche, la villa urbaine a une emprise au sol plus faible et est moins imposante. Contrairement aux palazzos qui ont été construits dans de denses centres urbains, la villa urbaine nécessite de l'espace autour d'elle et un certain éloignement du voisinage. Parmi toutes les villes de Suisse alémanique, les quartiers qui se sont développés au XIX^e et au début du XX^e siècle sur les versants sud de Zürichberg et Höggerberg à Zurich méritent une attention particulière: Hottingen, Fluntern, Hirslanden, Wipkingen et Höggi. Ils ne sont pas sans rappeler les implantations des villas de Rome, offrant une vue sur le centre de la ville au sud et à l'ouest, et sur le lac de Zurich, Uetliberg et, par temps clair, les lointains sommets alpins. Ces quartiers sont donc très différents des zones de la ville qui se sont développées et ont grandi sur un terrain plus plat au nord-ouest du centre historique, où le bloc périphérique avec une cour intérieure est la typologie dominante.

Les quartiers de Zürichberg et de Höggerberg ne peuvent être compris comme des *Siedlung* ou comme des zones d'habitation au même titre que les zones suburbaines plus récentes de Zurich, telles que Schwamendingen, Oerlikon, Friesenberg et Albisrieden, entre autres. Ici, la ville a été développée à une densité moindre, avec des parcelles plus généreuses, des types de construction répétitifs et des directives d'urbanisme qui évoquent un sentiment d'égalitarisme et de standardisation très différent de l'atmosphère des quartiers où prédominent les villas urbaines.

Si les villas urbaines sont généralement conçues selon des principes similaires, elles sont rarement identiques les unes aux autres. À première vue, ces quartiers semblent s'être développés de manière non planifiée et organique, sans aucun sentiment de conformité à un ensemble de règles ou de principes directeurs urbanistiques. Cette lecture de leur évolution serait cependant inexacte. En fait, une sensibilité quelque peu pittoresque est à l'œuvre et l'apparence d'arbitraire occasionnel est obtenue grâce à un processus de planification soigneusement conçu qui suit les directives de composition urbaine. Comme dans l'idée anglaise du pittoresque au XVIII^e siècle, il s'agit avant tout d'une approche du paysage et les bâtiments sont utilisés pour le sublimer.

Le développement urbain de cette zone de Zurich a commencé par la construction de routes et de chemins, qui suivent la pente du terrain et les contours, en tenant compte des structures existantes et en respectant les qualités spatiales générales. À certains endroits, des chemins piétons sont aménagés comme des raccourcis qui montent ou descendent toujours directement la pente du terrain.

Les immeubles résidentiels et les villas urbaines qui ont été construits ici sont souvent le résultat de petites entreprises et du travail de promoteurs immobiliers spéculatifs. Un certain nombre de villas urbaines affichent une ambition architecturale, bien que la grande majorité soit des logements modestes mais tout à fait décentes.

Les dessins de construction provenant des archives de la ville de Zurich révèlent que l'approche de la construction à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle était plutôt pragmatique. Les murs extérieurs sont formés d'un corps de maçonnerie, combinant souvent la brique et la pierre. Sur la surface extérieure, les murs sont recouverts d'enduit ou, dans de rares cas, finis en brique ou avec un parement en pierre. Les surfaces intérieures des murs porteurs et des plafonds sont finies en plâtre ou en enduit fin. Des éléments et motifs décoratifs sont utilisés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur : ces bâtiments sont sans prétention, mais néanmoins dignes.

Les plans de ces villas urbaines sont tout aussi simples et pragmatiques, mais ne manquent pas de qualité. En général, les appartements sont disposés autour d'un ensemble de pièces communicantes de dimensions diverses, parfois en enfilade. Les couloirs sont évités dans la mesure du possible. L'escalier est divisé en deux sections plus courtes menant à un palier qui donne accès aux appartements. Les demi-paliers des étages suivants ont également des fenêtres qui éclairent la cage d'escalier.

Une autre caractéristique notable des villas urbaines de Zurich est leurs balcons. Ceux-ci sont souvent construits à partir d'éléments de qualité en fonte ou en acier et, selon l'orientation, des éléments en verre ont parfois été ajoutés une fois que les conditions environnementales locales ont été mieux connues.

Les quartiers dans lesquels les villas urbaines constituent le type de logement prédominant ont conservé leur attractivité. Ce qui les distingue, c'est le caractère des bâtiments, la richesse des détails et les rapports judicieusement établis entre eux. Cependant, le plus frappant est le soin extraordinaire qui a été porté à l'aménagement paysager. Les photographies historiques révèlent à quel point la ville était austère à l'origine, alors que la première rencontre d'un visiteur se fait maintenant avec des arbres et des éléments paysagers doux. Aujourd'hui, nous considérons ces quartiers comme des « cités-jardins », même si le développement de ce qui est devenu un concept urbain reconnu a en fait précédé leur évolution.

Une version de ce texte a été donnée comme lecture aux étudiants du studio Sergison, de l'Accademia di architettura, Mendrisio, semestre d'automne 2018.

Travelling from the north to the south of Switzerland, from the German to the Italian speaking parts of the country, one comes across a predominant building type, the urban villa. Often squarish in plan, with a vertical emphasis in facade proportion and a distribution of openings that

suggests they are occupied by multiple households, their windows are similar in size, generally upright in proportion and evenly distributed across elevations. Settlements are relatively compact in terms of the area they occupy, with development concentrating along the road that passes through them, and buildings making the necessary concessions to topography.

Land is used efficiently: urban villas generally occupy small, more or less demarcated plots and the space between them is invariably tight. This results in a particular urban character of uniform buildings and subtly variable spaces between them. A sense of urbanity is established as villas are built at different times, in an additive process rather than as the result of a clear urban plan, and yet the result belies an implicit sense of control.

This urban pattern and building type are a constant in many Swiss cities — Neuchâtel, Lausanne, St Gallen, Lugano, to name a few — and in many neighbourhoods of Zurich. While their geographical circumstances are different in origins, what these different situations have in common is a sloping site. Widening our survey beyond the confines of Switzerland to the rest of Europe, we find that there is no single universal solution: the terraced housing built in Bath, Porto or Bergen, the tenement housings of Glasgow were all built on naturally sloping sites, but do not adopt the same approach. However, it does make sense to arrange a residential building so that its plan is not deep in relation to the slope of the site, and the squarish plans of the Swiss urban villas do offer a pragmatic solution.

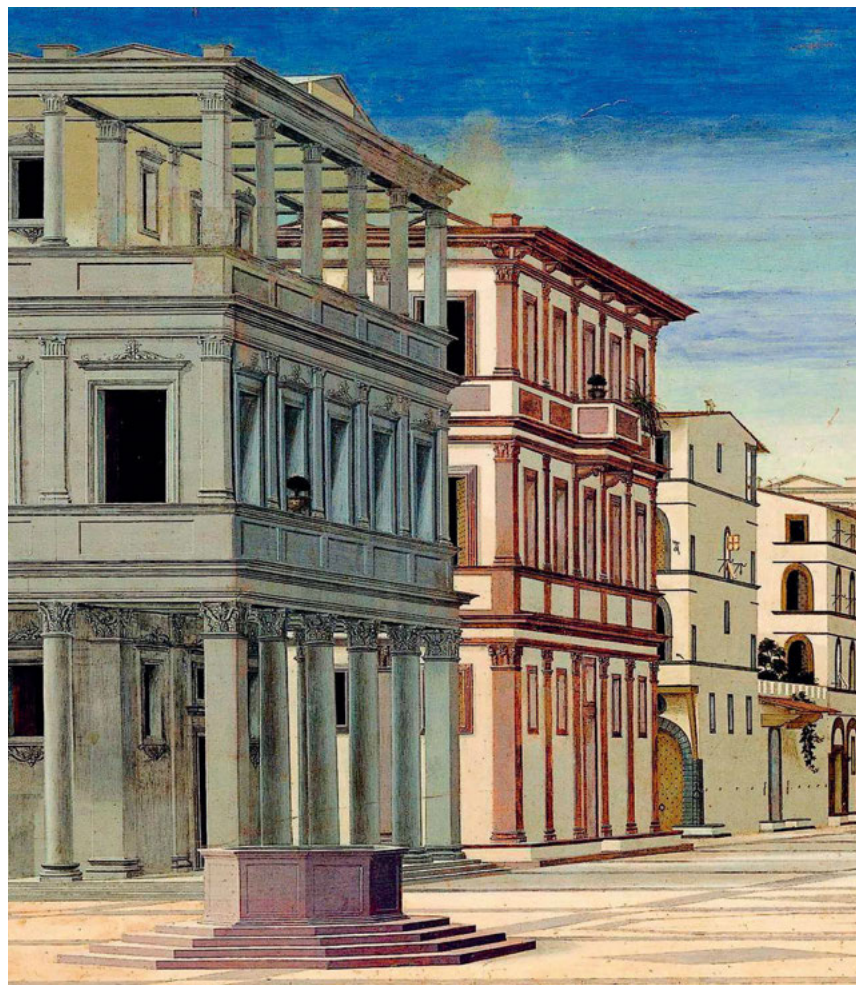
The apartment buildings on the slope of Zürichberg were built at a time when the city was emerging as the dominant financial and industrial centre in the country. By the end of the nineteenth century, Zurich had grown to be the largest city in Switzerland, doubtlessly helped by the building of the Federal railway infrastructure and by its favourable position in terms of the movement of people and goods in the wider European context.

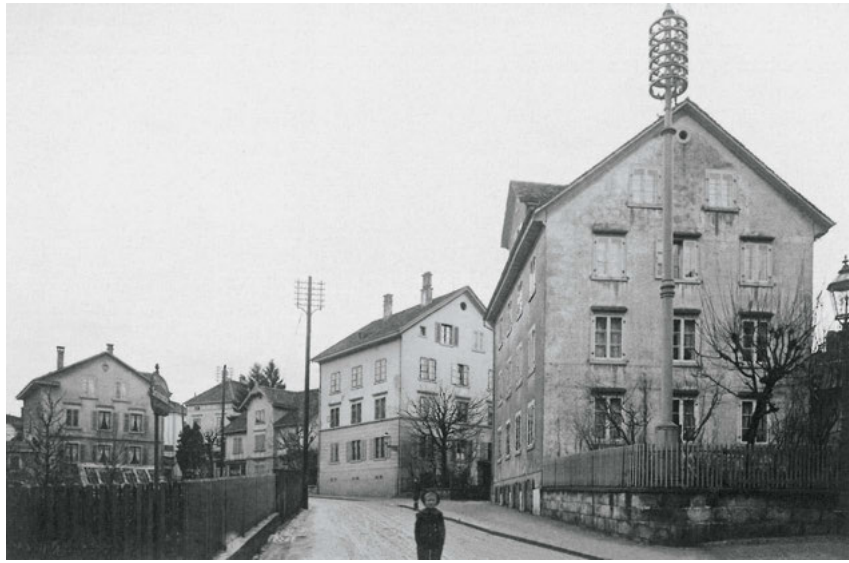
While there are regional variants of the Swiss urban villas in different cities, it is tempting to speculate on their origins and how they developed typological similarities. In part the answer lies in the movement of people over the last few hundred years, and the influence, whether conscious or subliminal, of Italian architecture. In other words, in order to understand the origins of urban villa it is necessary to turn to the classical world. While none of the classical Roman examples have survived as complete structures, we can speculate on their character and qualities on the basis of fragments and pictures.

The word *villa* is Latin in origin and refers to a single detached building with land around it. The Romans distinguished *villa urbana* from *villa rustica*, depending on whether they were built in cities or in the countryside. We also know that on the hills surrounding Rome, *villa* colonies emerged, benefitting from a favourable aspect and a certain distance from the

centre of the city. These older house types were drawn upon as models in the three fifteenth-century paintings of the Ideal City, variously attributed to Piero della Francesca, Luciano Laurana, Francesco di Giorgio Martini and Melozzo da Forlì, and thought to have been commissioned by Federico da Montefeltro, Duke of Urbino, for his palace. The perspective in the paintings is carefully constructed and in this idealised urban image a city is made of prominently placed institutional buildings, framed by palazzos and urban villas. The idealised image of the classical world they attempt to recreate became a reference, conjuring a vision that would become a model for the European city and the buildings that would constitute it. Generally acknowledged as the first planned urban project, the construction of the *Strada Nuova* in Genova creates a one-point perspective that cuts through the dense existing urban fabric and is framed by palazzos very much like those in the paintings — a small but nonetheless significant fragment of the ideal city that achieves the sense of urban decorum represented in that vision.

At this point, it is necessary to make a distinction between palazzos and urban villas. Put simply, the distinction relates to scale and to the conventions that apply. The *palazzo* as a housing type emerged in Renaissance Florence, out of specific urban conditions and was refined over a relatively short period. They were imposing urban residences for socially and financially prominent families, and business activities were conducted on the ground floor. Generally, palazzos had closed outer facades and an inner courtyard that compensates for the depth of the building, bringing light into the middle of the plan. This internal open space helped structure the communal life of the house and its many inhabitants. While the outer walls are closed and defensive, the courtyard is framed by colonnaded walls, and particular attention was applied to the handling of the columns on the corners. It is not surprising that the





palazzo has often been taken as the model for institutional buildings even though it was originally designed as a housing solution.

In contrast, the urban villa has a smaller footprint and is less imposing. Unlike the palazzos that were constructed in dense urban situations, the urban villa requires space around it and a degree of distance from its neighbours. Among all the cities in the German-speaking part of Switzerland, the neighbourhoods that were developed in the nineteenth and early twentieth century on the south facing slopes of Zürichberg and Höggerberg in Zurich warrant particular attention: Hottingen, Fluntern, Hirslanden, Wipkingen and Höngg. They are not unlike the villa colonies of Rome, commanding views of the centre of the city to the south and west, and of Lake Zurich, Uetliberg and, on clear days, the distant Alpine peaks. This makes these neighbourhoods quite different to the areas of the city that grew and expanded on the flatter ground to the north-west of the historic centre, where the perimeter block with an inner courtyard is the dominant typology.

The neighbourhoods on Zürichberg and Höggerberg cannot be understood as *Siedlung* or settlements in the same way as the more recent suburban areas of Zurich, such as Schwamendingen, Oerlikon, Friesenberg and Albisrieden, amongst others. Here the city was developed to a lower density, with more generous plots, repetitive building types and following urban planning guidelines that evoke a sense of egalitarianism and standardisation that is very different from the atmosphere of the neighbourhoods where urban villas are prevalent.

While urban villas are broadly designed following similar principles, they are rarely identical to one another. At first glance, these neighbourhoods appear to have grown in an unplanned and organic way, with no sense of conformity to a set of urban rules or guiding principles. This reading of their development would, however, be inaccurate. In fact, a somewhat picturesque sensibility is at work, and the appearance of casual arbitrariness is achieved through a carefully constructed process of planning that follows urban composition guidelines. As in the eighteenth-century English idea of the picturesque, this is above all an approach to landscape, and buildings are used to enhance it.

The urban development of this area of Zurich began with the construction of roads and pathways, which follow the

slope of the ground and contours, taking into account existing structures and respecting general spatial qualities. At certain points pedestrian paths are introduced as shortcuts, invariably running directly up or down the steepness of the sloping ground.

The apartment buildings and urban villas that were constructed here are often the result of small-scale enterprise and the work of speculative developer-builders. A number of urban villas display architectural ambition, although the vast majority are modest but thoroughly decent dwellings.

Construction drawings from the Zurich city archives reveal that the approach to building at the end of the nineteenth

and the beginning of the twentieth century was rather pragmatic. Outer walls are formed from a masonry core, often combining brick and stone. On the outer surface the walls are covered in render or, in rare cases, finished in brick or with a stone dressing. The inner loadbearing wall and ceiling surfaces are finished in plaster or fine render. Decorative elements and motifs are used both inside and outside: these buildings are unpretentious, but nevertheless dignified.

The plans of these urban villas are equally straightforward and pragmatic, though not lacking in quality. Generally, apartments are arranged around a collection of interconnected rooms of various dimensions, sometimes in enfilade. Corridors are avoided wherever possible. The staircase is split into two shorter flights leading up to a landing which gives access to apartments. The half landings on the subsequent floors also have windows that bring light into the stairwell.

Another notable feature of Zurich urban villas are their balconies. These are often constructed from fine cast iron or steel elements and, depending on orientation, glass elements were sometimes added once the local environmental conditions became better known.

The neighbourhoods where urban villas are the predominant housing type have retained their attractiveness. What sets them apart is the character of the buildings, the wealth of detail and the finely judged relationships between them. But what really stands out is the extraordinary care that has been taken in the landscaping. Historical photographs reveal how stark the city was originally, while a visitor's first encounter is now with trees and soft landscaping elements. Today, we see these neighbourhoods as 'garden cities', despite the fact that the development of what became a recognised urban concept actually preceded their evolution.

A version of this paper was given as a lecture to Studio Sergison students, Accademia di architettura, Mendrisio, Autumn semester 2018.



E

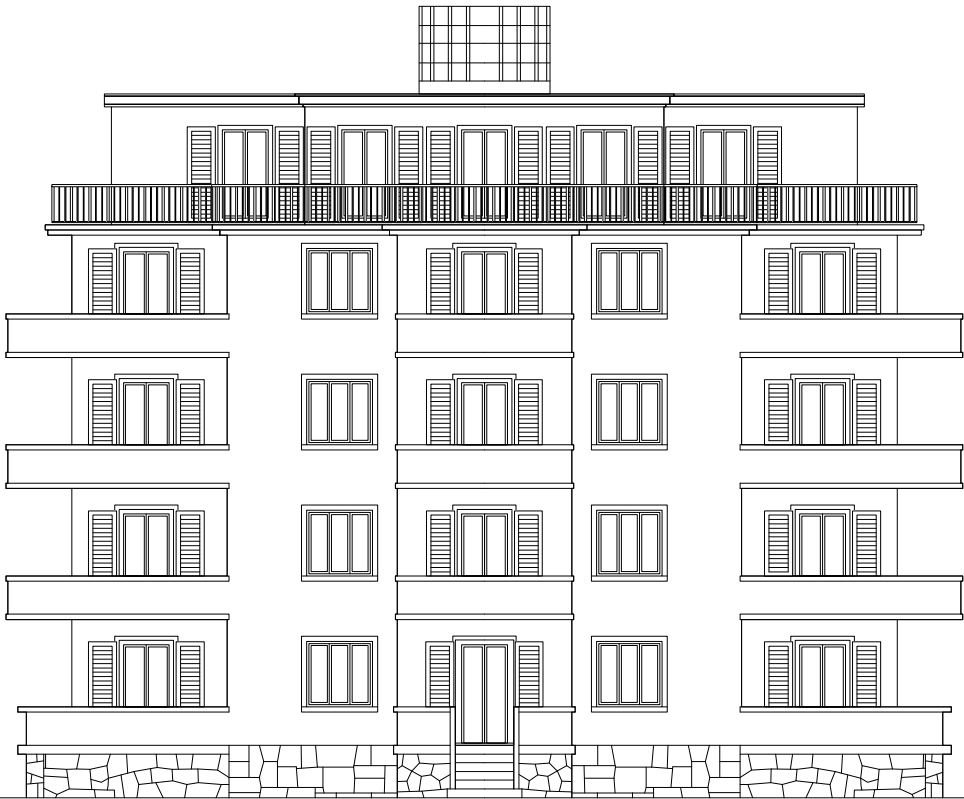
Huit villas urbaines: Façades
Eight Urban Villas: Facades

















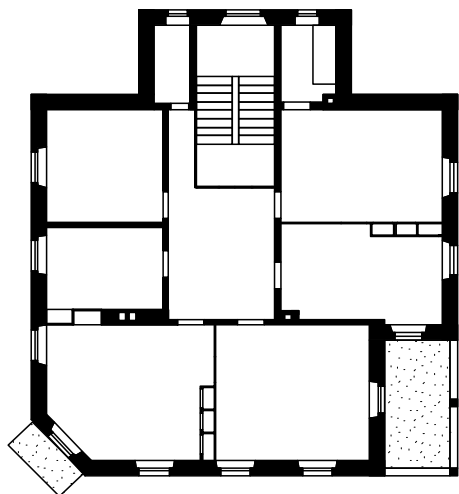
Densité des expériences sensibles — Sensual Density

Martin Steinmann

FR

La nouvelle signification d'un ancien type d'habitation

L'immeuble de rapport ou d'habitation en ordre dispersé est redevenu d'actualité, sous différentes appellations: villa locative, villa urbaine, maison urbaine, maison dans le parc... Et avec ce type d'habitation issu du 19^e siècle, le mode d'urbanisation ouvert qu'il implique — même si c'est sous d'autres formes et pour d'autres raisons qu'autrefois: si la maison urbaine, comme j'entends l'appeler ici, permet de densifier des quartiers dont la morphologie est ouverte sans en modifier fondamentalement le caractère, elle permet également une urbanisation du paysage qui, pour être ouverte, n'en présente pas moins une certaine densité. Or, celle-ci ne relève pas seulement de l'ordre du construit. Elle est aussi une densité des expériences sensibles. Se trouvent ici associés les qualités de la ville et celles de la campagne, les équipements collectifs et les espaces naturels. (Le fait qu'il y ait aussi à ce phénomène des raisons politiques doit être relevé au moins entre parenthèses: Il s'agit de créer en ville des conditions qui constituent une alternative à la «maison à la campagne», pour garder ou ramener en ville les bons contribuables.)



Les immeubles d'habitation dont il sera question ici ne se trouvent pas forcément dans des quartiers urbains. La genèse du type dont ils relèvent à cependant affaire avec la ville, plus précisément avec les quartiers qui, au 19^e siècle, se sont développés autour de la ville médiévale. Y furent construits, sur des parcelles de 500 à 600m², des immeubles comptant deux ou trois étages, et autant d'appartements. Il s'agit de la plus ancienne forme d'immeuble réalisée dans le but de rapporter au propriétaire une

petite rente. Ce dernier habitait souvent l'appartement du rez-de-chaussée, qui donnait sur le jardin. Quant aux mansardes, elles pouvaient être louées.

Les maisons urbaines constituant des volumes isolés, les fenêtres des logements donnent sur tous les côtés. Ces immeubles donnaient aux habitants l'impression de vivre en dehors de la ville, même si les jardins — contrairement à ceux des maisons de campagne du 18^e siècle, réalisés devant les fortifications — étaient petits. Ils offraient ainsi une alternative aux immeubles d'habitation mitoyens de la ville médiévale, dans lesquels on avait peu à peu aménagé des appartements. Par rapport à ces derniers, souvent profonds et sombres, les logements des nouvelles maisons urbaines apparaissaient généreux et lumineux.

L'idée de maison

Si Gaston Bachelard a raison, si l'idée de maison est déterminée par la maison dans laquelle on a grandi, «la maison première», ■ alors cela explique la fascination qu'exerce sur moi ce type d'habitation. J'ai grandi dans une telle maison. Elle ne se trouvait pas dans une rue chic — c'est la Zürcherstrasse qui était chic, avec ses villas. Notre rue avait été construite à la fin du 19^e siècle, avec quelques maisons urbaines. Mais on y trouvait également d'autres bâtiments: une fabrique d'articles en ciment, et l'arsenal, au crépi gris-vert. Notre jardin butait contre une maison semblable à la nôtre: deux étages et deux appartements.

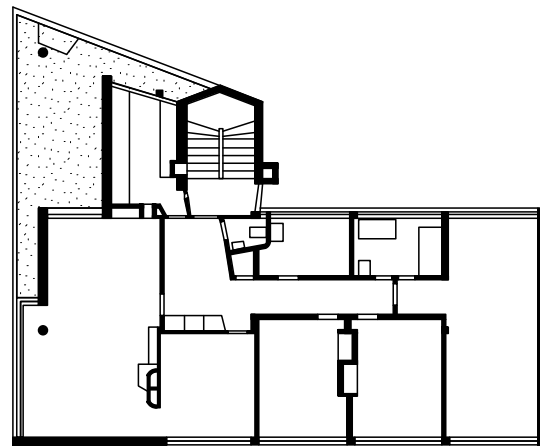
Deux fois par jour, la rue était, durant quelques minutes, pleine de vélos. C'étaient les ouvriers de la «Weidmann» qui rentraient chez eux, midi et le soir, en discutant fort. Dans les années quarante, il n'y avait que peu de voitures, et elles n'étaient pas pour les ouvriers. C'était «mon monde» et il présentait, depuis chacune des pièces de l'appartement, une facette différente. La vie autour de la maison changeait au rythme des saisons, et avec elle les perceptions. Le bruit du rouleau à l'aide duquel les ouvriers hissaient les plaques d'Heraklit au niveau du dépôt et l'odeur de ciment de ces plaques resteront toujours graves dans ma mémoire.

Pourquoi évoquer ce monde qui n'est plus? Pour décrire la densité des expériences sensibles que l'on pouvait faire en traversant l'appartement. C'était aussi l'expérience des bâtiments proches et des espaces profonds qui les séparaient, celle du vert des jardins et du gris des places de stockage. Contribuaient aussi à cette densité le grenier et la cave: ces lieux particuliers de la maison que Bachelard décrit de façon saisissante — mais qui, hélas, sont perdus dans la maison urbaine actuelle.

Il y a donc différentes raisons de se pencher sur ce type d'habitation. Il convient à ce titre de mentionner encore la perméabilité des espaces libres, que l'on observe lorsque les jardins ne sont pas, comme autrefois, comme chez nous, séparés par des murs ou des haies. Cette perméabilité compense la proximité des bâtiments et contribue à la richesse des perceptions. L'espace qui sépare les nouvelles maisons urbaines n'est plus, comme jadis, attribue aux appartements du rez-de-chaussée. Il est un espace collectif, entretenu par des tiers.

D'actualité dans les années trente...

Nous touchons ici à l'une des raisons qui font que de tels appartements sont demandés. Parmi les gens qui avaient déménagé dans une maison à la périphérie à cause des enfants, beaucoup reviennent en ville une fois que ces derniers ont quitté la maison. Plus exactement: reviendraient volontiers en ville s'ils y trouvaient des appartements alliant les qualités de la ville et celles de la «campagne». Ils souhaiteraient pouvoir bénéficier au quotidien des équipements de la ville, tout en habitant dans un cadre vert, sans devoir s'occuper d'un jardin. Pour la vie en plein air, une grande terrasse suffit (sur laquelle ils peuvent arranger des roses, des hortensias et des lauriers roses en pots). Le Corbusier s'était déjà exprimé en termes désobligeants sur le jardinage. La terrasse, il recommandait de l'utiliser plutôt pour y faire de l'exercice et se maintenir en forme — ce qu'il faisait du reste lui-même.



Dans les années trente, la construction de nouvelles maisons urbaines constituait une «tâche d'une actualité particulière», comme l'écrit Arthur Rüegg dans son ouvrage sur les maisons du Doldertal. ■ Il s'agissait alors de vérifier la pertinence des idées du *Neues Bauen* lorsqu'elles étaient appliquées à l'habitat de la classe moyenne éclairée, qui était précisément porteuse de ces idées. Ce constat est cependant à mettre au conditionnel, car on ne trouvait à l'époque que peu d'exemples de ce type d'habitation, hormis justement ces maisons construites en 1936 à la demande de Sigfried Giedion.

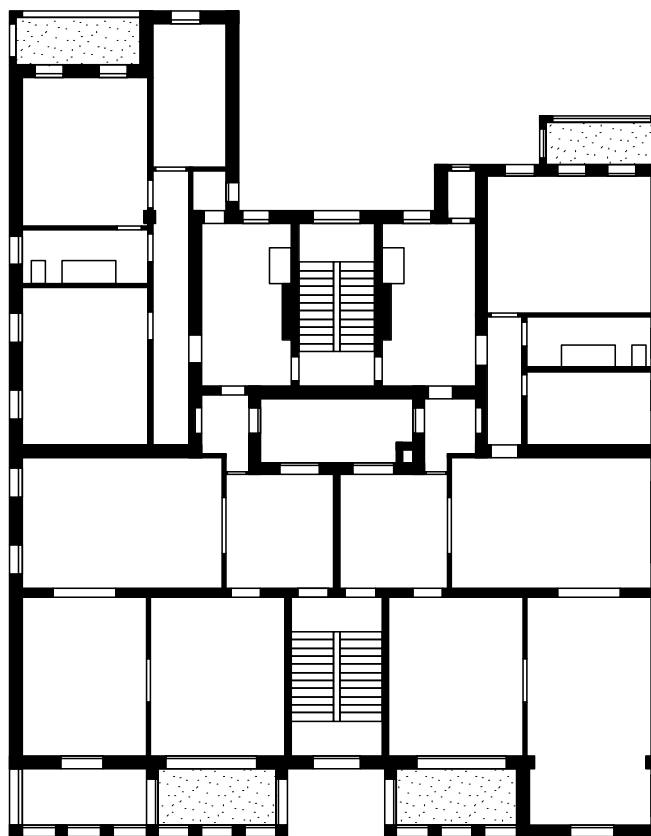
La description qu'en donne Rüegg met le doigt sur l'une des principales raisons de la — nouvelle — popularité de la maison urbaine, à savoir l'imbrication des espaces intérieurs et extérieurs. Alfred Roth, l'un des architectes des maisons du Doldertal, décrit la possibilité qu'offre la maison urbaine de vivre tranquillement aussi bien dedans que dehors — une possibilité qui libère de l'idée «désagréable» d'habiter un immeuble. ■ On tombe sans cesse, dans les rapports de l'époque, sur des mots comme «libre» ou «libérer», et l'on se souvient du petit livre de Giedion intitulé «L'habitat libéré», qui — sans que cela soit explicitement mentionné — se referait bien à l'habitat de la classe moyenne. ■

La Photographie figurant en couverture de ce livre, accompagnée des mots «lumière», «air», «ouverture», montre un espace conçu par Max Ernst Haefeli. Elle montre également ce que Roth écrivait à propos des maisons du Doldertal, à savoir que de tels bâtiments permettent un «habitat libre et de Standing». L'imbrication de l'intérieur et de l'extérieur résulte par ailleurs également des *Stimmungen* changeantes du cadre environnant, qui colorent en quelque sorte les espaces: le ruisseau, les arbres, et, au loin, en contrebas, la ville et le lac.

Contrairement aux maisons urbaines du 19^e siècle, les maisons du Doldertal ne sont pas séparées par des haies. A l'unité de la parcelle correspond une surface gazonnée uniforme. Ainsi ces maisons présentent-elles un nouveau rapport à l'espace extérieur: celui-ci devient un espace collectif, un «parc», pas un jardin; il est l'espace qui sépare les maisons et non l'espace que s'approprient les habitants. La critique adressée aux *Siedlungen* des années vingt ou cinquante parle de surfaces dont le seul but est de maintenir à distance les différents bâtiments. D'un point de vue urbanistique, c'est la relation — délicate — entre espaces intérieurs et extérieurs qui, dans le cas de la maison urbaine, nous intéresse. Au 19^e siècle, cette relation était réglée par le fait que les appartements du rez-de-chaussée étaient surélevés par rapport aux jardins. C'est aussi le cas dans les maisons du Doldertal, où les appartements inférieurs se trouvent par endroits surélevés, en raison de la pente, d'un étage entier par rapport au sol. Ainsi voit-on depuis ces appartements le parc comme on voit une scène depuis les loges, et le titre de la pièce que l'on y joue est «nature».

... comme dans les années septante

Dans les années septante, le pendant réformiste de la construction par îlots a, dans le sillage du débat sur les formes urbaines historiques, repris part au jeu urbanistique: Dans un séminaire tenu en 1977 à Berlin, Oswald Matthias Ungers, Hans Kollhoff et Arthur Ovaska ont proposé de travailler sur les «villas urbaines». ■ Les bases théoriques de cette étude étaient cependant définies de façon peu précise; en effet, la notion finit par s'étendre à des réalisations aussi différentes que les logements



construits par Ludwig Otte à Berlin-Zehlendorf en 1905 et les appartements groupés par quatre de la cite ouvrière de 1853 à Mulhouse.

Suivit en 1984, dans le cadre de l'IBA — l'exposition internationale du bâtiment à Berlin —, la construction, par différents architectes, de neuf maisons urbaines à la Rauchstrasse. Celles-ci portaient l'étiquette de «villa urbaine», ce qui, au vu des appartements réalisés — qui tous correspondaient aux normes du logement social ordinaire —, trompait sur la marchandise. Le projet le plus intéressant était signé Giorgio Grassi. Il s'inscrivait, de par sa forme, dans la tradition de la «palazzina», la maison urbaine italienne telle qu'elle nous est familière. Mais le projet en représentait en même temps la critique. Grassi écrivait que l'on pouvait déceler dans son «petit immeuble d'habitation» la volonté de mettre la villa urbaine en difficulté. ■

La «palazzina» nous est familière en tant que forme de logement destinée à la classe moyenne, avec des espaces répondant aux exigences de celle-ci, notamment des chambres et des escaliers réservés aux domestiques et d'autres locaux annexes. Je pense à des exemples romains, comme la maison urbaine construite à la Viale Buoizzi par Luigi Moretti entre 1947 et 1950, le «Girasole», qui représente probablement, pour des raisons architecturales, la «palazzina» la plus célèbre, ou encore la belle maison urbaine construite à la Via Innocenzo X par Ludovico Quaroni entre 1952 et 1954. ■ Dans tous ces exemples, les salles de séjour et de réception des deux appartements d'un même étage forment front sur la rue. S'y greffent des ailes latérales, qui abritent les chambres à coucher et forment une cour ouverte ou — chez Moretti — fermée. C'est la profondeur de cette cour qu'occupent les escaliers, l'ascenseur et la cuisine. (On trouve déjà ce plan dans les maisons urbaines berlinoises du tournant du siècle, notamment dans celles d'Otte.)

Grassi reprend ce type d'immeuble dans son projet. Mais les cinq appartements que rassemble chaque étage s'éloignent de l'organisation spatiale qui, dans la «palazzina», produit cette forme. C'est comme si l'on avait après-

coup subdivisé une telle maison urbaine en appartements plus petits et moins prestigieux. Mais ce faisant, on fait violence — intentionnellement, si l'on en croit Grassi — au type de base; on le transforme au point que l'on doit répondre par un nouveau type aux conditions qui contraignent à la transformation. Je pense que c'est à cela que fait allusion la remarque de Grassi. Il s'agirait ici d'un type dans lequel l'organisation spatiale ne fonderait aucun ordre hiérarchique, ni à l'intérieur, ni à l'extérieur. Cela implique que l'environnement immédiat d'une maison de ville doit présenter un caractère uniforme. Dès lors, les différentes pièces d'un appartement ne sont plus en relation avec une rue, un parc ou une cour — elles ne tirent donc plus leur caractère particulier d'une telle relation. Elles sont en relation avec un environnement homogène, sur les qualités duquel nous reviendrons.

A qui appartient l'espace libre ?

Dans leur projet de 1990 pour le Röntgenareal à Zürich, Isa Stürm et Urs Wolf ont tiré les conséquences urbanistiques de ce nouveau type de maison de ville. Avant sa construction, ce site attenant aux voies de chemin de fer servait de place de stockage. Les architectes ont tenu compte de ce fait en concevant neuf immeubles d'habitation entre lesquels l'espace libre est perçu comme ouvert et homogène. Les immeubles, qui comptent sept étages, sont décalés les uns par rapport aux autres. Ceci confère à l'espace qui les sépare une tension à laquelle répond la double orientation des appartements: occupant les quatre angles du bâtiment, ces derniers abolissent toute notion d'avant et d'arrière, de rue et de cour, de montré et de caché. Le fait que les balcons — légèrement de biais, de manière à constituer des limites naturelles — fassent le tour du bâtiment, renforce l'équivalence des différentes façades. ■

Le rez-de-chaussée de ces maisons urbaines abrite également des appartements. Cela confère à l'espace libre un statut ambigu: d'un côté, il appartient à tout le monde — il est donc public; de l'autre, il appartient aux locataires de ces appartements. D'aucuns ont qualifié d'urbain l'amalgame de ces qualités: selon eux, on n'a pas ici l'impression de pénétrer dans la sphère privée d'autrui. ■ Or j'ai, moi, cette impression, et elle contamine pour moi tout l'espace qui sépare les immeubles, auquel les locataires s'efforcent d'ailleurs d'arracher, au moyen de haies clairessemées, un minimum de privacité. Mais cette privacité est tout aussi perméable que celle des balcons, avec leurs balustrades en tôle perforée. Elle transforme la vie à l'extérieur en une représentation au cours de laquelle les locataires jouent et voient jouer les autres.

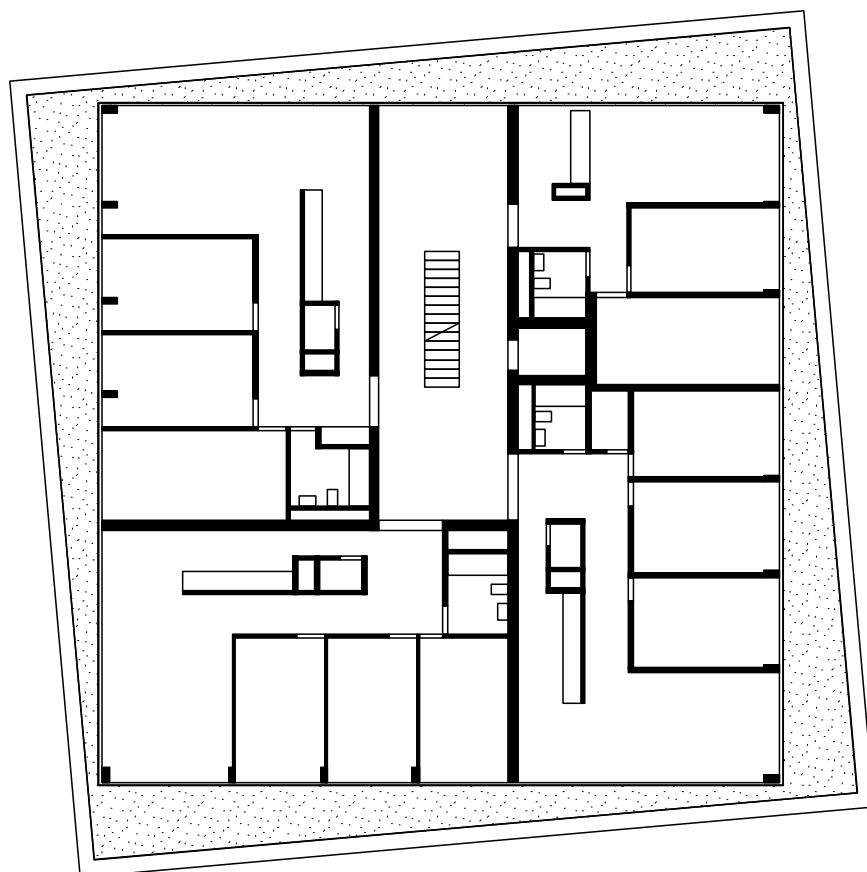
Le projet que Daniele Marques et Bruno Zurkirchen ont proposé, en 1994, pour le site de la Steinfabrik de Pfäffikon, tire les conséquences de ce conflit. ■ Ce projet poétique, qui revêt dans le débat sur une urbanisation à la fois ouverte et dense une importance de premier plan, occupe son extraordinaire site au bord du lac par des bâtiments allongés, qui, légèrement décalés les uns par rapport aux autres,

sont destinés à l'habitation et aux activités. L'espace qui sépare les bâtiments, recouvert de cailloutis, peut être parcouru dans toutes les directions, à pied comme en véhicule. Il n'est structuré que par des fosses de drainage et les haies qui les accompagnent. Ces éléments soulignent l'orientation des constructions vers le lac.

Imaginons ce projet réalisé: Le rez-de-chaussée des bâtiments est réservé aux activités, aux espaces communs et aux places de stationnement couvertes. Les logements occupent les trois autres étages. L'espace libre est planté d'arbres qui poussent sur des sols gravillonneux, par exemple des bouleaux; ceux-ci créent une *Stimmung* qui correspond à de tels lieux. Leurs troncs, de même que les piliers et les locaux du rez-de-chaussée, structurent le site. Ils donnent lieu à des expériences sensibles variées: resserrement et ouverture, ombre et lumière, couleurs — le bleu ou gris du lac, le brun des roseaux, le vert des prairies environnantes, les couleurs des voitures... L'espace qui sépare les bâtiments échappe ici à toutes les catégories urbanistiques: il n'est pas une place, il n'est pas urbain, il n'est pas non plus un parc, malgré les arbres. Ainsi les architectes décrivent-ils leur ensemble, de façon conséquente, comme obéissant à un ordre «comparable à celui des places de camping».

Recherches...

Le projet élaboré en 1997 pour un ensemble d'habitation à Wallisellen livre sans doute l'étude la plus intéressante menée sur le type de la maison urbaine, ou plutôt, en l'occurrence, de la maison dans le parc. Le site de 15000m² devait accueillir de grands logements, comme il en manque sur le marché. A cette fin, les promoteurs de l'opération mandatèrent sept architectes pour développer en commun un modèle d'urbanisation. Le résultat se compose de volumes disposés en échiquier, entre lesquels l'espace libre s'étend, de tous côtés, de façon homogène.



Cet espace devait être planté comme un parc accessible au public. Il devait accueillir des immeubles qui représentent une version périurbaine de la maison de ville, mais avec des logements plus grands, occupant souvent tout un étage — soit 200 bons mètres carrés. Les pièces de ces appartements devaient s'ouvrir, de tous côtés, sur un environnement dont les maisons et les arbres structurent la perception en différentes constellations. ■

La plupart des immeubles qu'ont proposés les architectes invités — à raison de deux projets par bureau — sont des volumes compacts posés sur une surface proche du carré. Les différences, conditionnées par les plans, conduisent à de subtils écarts dans les relations qu'entretiennent les volumes entre eux. D'après leurs plans, les immeubles peuvent être classés en deux types, qui, chacun à sa manière, thématisent les qualités de la maison dans le parc. Dans le premier cas, la cage d'escaliers constitue un noyau central, que les espaces — les couloirs et les chambres — enveloppent comme les pelures d'un oignon. Les chambres donnent ici résolument sur l'extérieur, sur le parc. Plusieurs architectes ont conçu des immeubles comptant, comme les «palazzine», deux appartements par étage. Je trouve particulièrement beau le plan de Meinrad Morger et Heinrich Degelo, où les chambres forment une sorte de conglomérat générateur de relations spatiales pleines de tension. La possibilité de relier les deux appartements ne convainc en revanche, du fait de leur symétrie, dans aucun de ces immeubles.

Dans le deuxième cas, la cage d'escaliers et les pièces «équipées» constituent des noyaux périphériques éclairés naturellement, qui structurent l'appartement. Il en résulte un espace continu qui se répand comme de l'eau entre les pierres. Cet espace peut être subdivisé en pièces conventionnelles par de grandes portes coulissantes. Et lorsque l'on traverse l'appartement, le parc se déploie par séquences — comme dans un film. A Wallisellen, ce type a été développé par Marianne Burkhalter et Christian Sumi, ainsi que par Annette Gigon et Mike Guyer. C'est lui qui se rapproche le plus d'une interprétation contemporaine de la maison urbaine du tournant du siècle, où les différentes pièces étaient reliées entre elles, conformément aux règles de la vie bourgeoise. Aujourd'hui, les portes coulissantes permettent par contre de créer, de cas en cas, un nouvel ordre.

... et réalisations

Gigon Guyer ont poursuivi leurs recherches typologiques dans le cadre du concours organisé en 1998 pour la construction de logements au Zürichberg. ■ Ils ont proposé de répartir ces logements dans trois maisons urbaines, que l'on peut effectivement, au vu de leur situation, nommer ainsi. Le projet a entre-temps été réalisé, et il constitue un jalon important dans la réflexion sur le type d'habitation qui nous occupe. Le recours à ce type trouve ici sa justification dans l'ordre du quartier, qui est occupé par des maisons et des villas, et dans la volonté d'exploiter mieux qu'autrefois la parcelle relativement grande, sans toutefois perturber cet ordre. C'était aussi, soit dit entre parenthèses, la raison de la forme urbaine ouverte du Doldertal: le Service des constructions de la Ville avait jugé «étrangère au quartier», et donc refuse, la construction de maisons en rangées, telles que les avaient d'abord proposées les architectes.

La disposition variée des loggias confère aux différents appartements, ouverts sur tous les côtés, un caractère particulier. Les logements sont tous au-dessus du sol;

on ne trouve au rez-de-chaussée que des espaces de travail et des caves — en partie enterrées. L'espace qui sépare les volumes est revêtu d'un gravier grossier, ce qui le soustrait à toute destination univoque: la cour n'est pas une cour, de même que le parc n'est pas un parc. De telles catégories urbanistiques sont abolies dans l'«espace sans qualités» qui entoure les bâtiments.

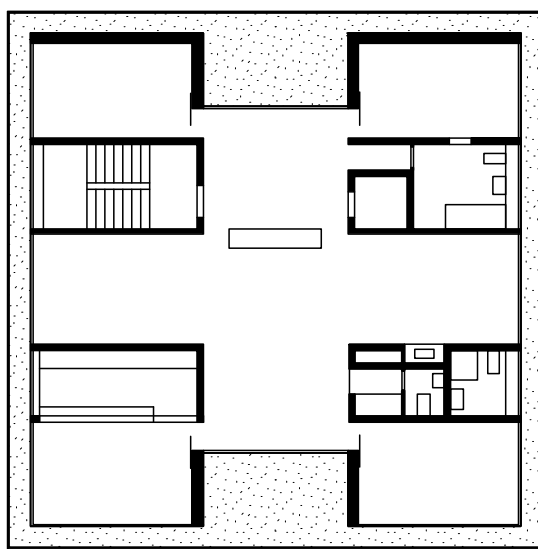
L'ensemble d'habitation de Wallisellen, pour y revenir encore, aurait pu s'inscrire dans la tradition des recherches menées à l'échelle 1:1 dans le domaine du logement, par exemple dans le cadre des Siedlungen du Werkbund des années vingt. Mais il n'en est rien sorti. Les promoteurs ont finalement décidé de construire tous les bâtiments selon les plans de Sabine Hubacher et Christoph Haerle. L'ensemble a été occupé en 2000. Reste, comme l'écrit Andreas Janser, que le processus engagé et l'effort collectif des architectes impliqués sont remarquables. ■ Or, un effort comparable est actuellement entrepris dans le cadre de la planification d'un ensemble d'habitation à l'Ouest de l'agglomération viennoise. Ce projet est censé explorer les possibilités typologiques de maisons à trois étages, ainsi que l'emploi du béton pour ce type d'habitation (la planification a été lancée à l'instigation de l'industrie du ciment). Ce projet fait partie des efforts entrepris par la Ville de Vienne pour lutter, à travers de nouvelles formes d'habitat «dans la verdure», contre l'exode de la population dans les communes voisines. Comme l'écrit Christian Kühn dans sa description du projet: «Du point de vue de l'aide à la construction de logements, la «Vienne rouge» saute ici prudemment par-dessus son ombre idéologique, la petite maison dans la verdure représentant en effet la forme de l'habitat bourgeois par excellence.» ■

Un ensemble d'habitation à la périphérie de Vienne

Ici, neuf bureaux provenant des trois pays germanophones ont conçu douze immeubles — d'où le nom donné à l'entreprise: «9=12». Le projet urbanistique est signé Adolf Krischanitz. Ce dernier a disposé les volumes allongés sur les deux bords du site, de manière à ménager au centre un espace libre. Les bâtiments sont légèrement décalés les uns par rapport aux autres. Le dénivelé du site — en pente vers l'Ouest — renforce ce décalage et ébranle l'ordre de l'ensemble. L'espace libre est traité en *all-over*; il est planté selon un motif tacheté comparable à celui des tenues de camouflage, brun-vert-beige: «la nature se camoufle en tant que nature». ■ Les bâtiments se comportent par rapport à cela de façon neutre, c'est-à-dire que les appartements s'ouvrent — dans une mesure différente — sur tous les côtés. Les arbres constituent un deuxième niveau de végétation.

Les architectes disposaient — sauf aux coins du site — d'une surface d'environ 11.50×23.00 mètres. En fonction de leur plan, les immeubles s'écartent plus ou moins de cette surface. Ils se tiennent à faible distance les uns derrière les autres, ce qui met en crise les qualités de l'espace libre de façon encore plus violente que dans le cas des maisons urbaines et des maisons dans le parc évoquées plus haut. Les appartements s'étendent tantôt sur un, tantôt sur deux, voire trois niveaux, les deux types cohabitant parfois dans un même immeuble. Parmi les logements en duplex, ceux qu'ont conçus Diener & Diener me paraissent particulièrement complexes. Les chambres à coucher et les pièces où travailler présentent une hauteur conventionnelle de 2.50m, les pièces de séjour, en revanche, une hauteur de 3.75m. Ces espaces corrodent la perception de l'habitat par étages; ils créent une autre forme de densité des expériences sensibles.

L'ensemble, qui porte le nom de la rivière dont il borde le lit — Mauerbach —, sera présenté en automne au Centre d'architecture de Vienne et, par la suite, au Musée d'architecture de Bâle. Je puis donc me concentrer ici sur un projet qui correspond dans une large mesure à ma conception de la maison dans le parc. Ce projet, signé Peter Märkli, compte trois appartements, répartis sur trois étages dont la partie apparente des dalles est épaissie. On pourrait décrire ce bâtiment comme un volume simple auquel on aurait enlevé différents morceaux dans les angles, de sorte que le bâtiment et l'espace qui l'entoure s'imbriquent. À quatre endroits, les fenêtres — dont la hauteur correspond à celle des étages — font saillie, si bien que les chambres apparaissent, à l'extérieur, comme des volumes. À deux autres endroits, les fenêtres sont au contraire placées en retrait. Reliés ou, justement, imbriqués de cette manière, les espaces intérieurs et extérieurs abolissent en fin de compte la limite qui les sépare.



EN

Ce constat s'applique également au rapport entre les chambres. Certaines portions de leurs murs sont rabattables. Mais la forme simple et claire des chambres à coucher, pièces où travailler et autres, les empêche de se dissoudre dans l'espace complexe du salon. Ces appartements n'ont rien à voir avec la maison construite par Gerrit Rietveld à Utrecht en 1924, où il est possible, en faisant coulisser les parois qui séparent les chambres, d'abolir complètement l'ordre interne de la maison. Dans le bâtiment de Märkli, cet ordre est conservé: il constitue la norme à laquelle se mesure l'infraction à cette même norme. C'est comme si l'espace emplissait le logement en un mouvement ample depuis le sas d'entrée — comme de l'eau, encore une fois —, instaurant de fait une nouvelle forme de continuité spatiale. Ainsi, Märkli poursuit ici la recherche architecturale qu'il a engagée en 2001 avec la maison Azmoos, et même déjà en 1998 avec le bâtiment du Zürichberg (dans le cadre du concours qu'ont remporté Gigon Guyer avec leurs trois maisons urbaines). Ce projet propose sa propre conception de l'«habitat libéré», tel qu'est capable de le réaliser la maison dans le parc.

Hormis les recherches exemplaires sur la maison urbaine ou la maison dans le parc qui viennent d'être présentées, nombre de projets construits et non construits relèvent de ce type d'habitation. Je pense aux trois maisons urbaines — c'en sont vraiment — qu'ont construites Burkard Meyer à Baden entre 1998 et 1999, ou aux cinq maisons dans le parc que Burkhalter & Sumi ont réalisées en 2001 à Altdorf. Mais je pense aussi aux cas où le potentiel de ce type

a été exploré dans le cadre d'un unique bâtiment, comme la maison urbaine construite par Büsser & Hürlimann à Thalwil en 2001. Le fait que les appartements s'organisent ici sur deux demi-niveaux procure l'impression d'habiter dans une maison. Contrairement à la maison urbaine du 19^e siècle, l'appartement du propriétaire occupe ici l'étage supérieur, un jardin totalement privé pouvant en outre être aménagé sur le toit. La maison dans le parc construite par Dettli & Nussbaumer à Emmenbrücke entre 1997 et 1998, présentée dans la documentation du présent numéro, peut-elle aussi être mentionnée dans ce contexte.

Comme nous le disions en début d'article, il y a au nouveau débat sur cet ancien type différentes raisons, des raisons d'ordre sociopolitique et socioculturel, des raisons qui concernent donc une transformation des valeurs qui, dans le domaine de l'habitat, reflète les transformations sociales elles-mêmes. Ce débat ne fait que commencer. *À suivre.*

Le présent texte présente les premiers résultats d'une recherche que le Laboratoire de l'habitation urbaine de l'Institut d'architecture et de la ville EPF Lausanne publiera en 2003.

E

New meaning for an old building type

Free-standing apartment buildings have reappeared, under various names: town house, urban villa, park house, point building... And as well as this type of building dating from the 19th Century, people are also taking a new look at the open development methods it calls for, though in different forms and for different reasons than the ones that used to apply: the town house, as the author intends to call it here, has two main advantages: it makes it possible to increase the density of openly developed quarters without fundamentally changing their character, but to develop a landscape that is open and yet has a certain degree of density as well. This density is not just architectural. It is also the density of sensual experiences.

This new density combines qualities of the city and the countryside, social institutions and natural spaces. (It should be said at least in brackets that there are political reasons as well. It is about creating conditions in the city that offer an alternative to the "house in the country" and keep high-earning residents in the city, or bring them back to the city.)

The buildings discussed in this article are not necessarily in urban districts. But their type emerged in a way that does have something to do with towns, or more precisely with the districts that were attached to the medieval town in the 19th Century. Blocks with two or three storeys and the same number of dwellings were built on parcels of 500 or 600m². This is the oldest form of rented accommodation, built by the owner to create a small income for himself. He would often live in the bottom flat, with access to the garden. The mansards in the attic could be let additionally.

Town houses are free-standing, the windows in the flats face in all directions. They made their original occupants feel that they lived outside the town, even though the gardens were small, unlike the gardens of the country houses that were built outside the fortifications in the 18th Century. This made them into an alternative to the houses in the medieval town, which had gradually been converted into flats. These flats were often deep and dark, while the flats in the new, free-standing town houses made a more welcoming impression.

The idea of a house

If Gaston Bachelard is right, if the house you grew up in, “la première maison”, determines your idea of a house, ■ this would explain the fascination that this type of building has for me. I grew up in a house like that. It was not in a smart street — the Zürcherstrasse with its villas was smart. Our street, which contained some town houses, had been built in the late 19th Century. But there were other buildings as well: a cement goods factory and the grey-green painted armoury. There was another house like ours next to our garden: two floors and two flats.

The street was full of cyclists for a few minutes twice a day. These were the “Weidmann” workers going home at midday and in the evenings, talking loudly to each other. Cars were a rarity in the 40s, and not just for workers. — That was “my world”, and you could see a different side of it from every window in the flat. Life around the house changed with the time of day and with it the way we saw things. The noise of the roller that the workers used to shift the Heraklit slabs along in the outdoor storage area and the smell of cement from these slabs is for ever etched on my memory.

Why do I summon up memories of this world that no longer exists? I do it because I want to describe the density of the sensual experiences it was possible to have when moving around the flat. They were also experiences of nearby buildings and the deep spaces between them, of green gardens and grey storage areas. The attic and the cellar were part of this density. Bachelard describes these special places in the house very impressively — but they no longer exist in today’s town houses.

So there are various reasons for concerning oneself with this type of house. They also include the permeability of the open spaces that happens if gardens are not divided by walls or hedges as was formerly the case, as in our house. This compensates for the proximity of the buildings and contributes to the richness of the perceptions. The space between the new town houses is not allotted to individual dwellings like the flats on the ground floor, as it used to be. It is common land, and it is looked after by contractors.

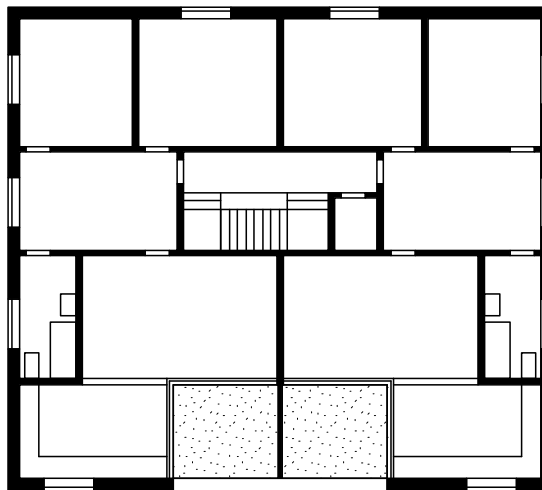
Up to the minute in the 30s...

Here we come across one of the reasons why homes like this are in demand. Many people who have moved into a house in a suburb because of the children move back into the city after the children have left home. Or more accurately, they would like to go back if there were flats in the city that combine the advantages of city and “country”. They would like to use the facilities of the city in their daily lives and yet live surrounded by greenery without having to look after a garden. All they need in order to spend time in the open air is a large terrace (on which they then assemble roses, hydrangeas and oleander to form a container garden). Even Le Corbusier spoke disparagingly about gardening and advised gymnastics on the terrace to keep in shape instead — and he practised what he preached.

In the 30s the town house was “a particularly up to the minute task”, as Arthur Rüegg wrote in his book about the Doldertal houses. ■ It was all about testing out the ideas of Neues Bauen on homes for the enlightened middle classes, who were the supporters of these ideas. This statement should be made in the subjunctive, as there were very few examples of this house type at the time, including these very ones, built for Sigfried Giedion in 1936.

Rüegg’s description of them identifies some essential reasons for the attention that is being paid to the town house — again: linking interior and exterior spaces. Alfred Roth, one of the architects, writes about living undisturbed both inside and outside; he says that it liberates people from the “unpleasant” idea of living in a block of rented flats. ■ Words like “free” and “liberate” crop up all the time in contemporary reports, and one is reminded of Giedion’s little book “Befreites Wohnen” (Liberated Living), which refers to this kind of middle-class living — without identifying it expressly. ■

The photograph on the cover of the book shows a room by Max Ernst Haefeli, with the words light, air, open space printed on it... It also shows something that Roth also wrote about the Doldertal houses: that they permit “high-quality, free living”. This also leads to the interlinking of inside and outside through the changing moods of the surroundings, which colour the rooms to a certain extent: the stream, the trees, and far below the town and the lake.



Unlike the 19th Century town house, the Doldertal houses are not separated from each other by hedges. The unity of the parcels derives from a uniform expanse of lawn. They thus show a new relationship with open space: this is common space, it is a “park”, not a garden, it is space that separates the houses and that is not appropriated by the individual occupants. Criticism expressed about estates in the 20s or 50s talks about areas intended to keep the buildings apart. — From the point of view of urban development it is the — tricky — relationship between interior and exterior spaces that concerns us when thinking about the town house. In the 19th Century it is regulated by the fact that the flats at the bottom of the building are higher than the gardens. This also applies to the Doldertal houses, where the parts of the bottom flats are a whole floor above ground level because of the sloping plots. So you look out at the park from them as if looking at a stage from a box. The play that is being put on is called “Nature”.

... as in the 70s

While historical development forms were being analysed, their opposite number as a reform, open development, came back into play in the 70s alongside perimeter block development. Oswald Matthias Ungers, Hans Kollhoff and Arthur Ovasca commissioned work on the “urban villa” at a seminar in Berlin in 1977. ■ The theoretical bases of this study were not very clear, however; ultimately

the concept was extended to cover things as different as the homes built by an architect like Ludwig Otte in Zehlendorf, Berlin in 1905, to which it does apply, but also to the dwellings built together in fours in the 1853 “*cité ouvrière*” in Mulhouse.

Nine such town house were subsequently built by several architects in Rauchstrasse in 1984, as part of the IBA International Building Exhibition. They were labelled “urban villas”, which could be seen as labelling fraud, as the homes comply with the requirements for normal social housing. The most interesting design is by Giorgio Grassi. It is in the formal tradition of the “*palazzina*”, the kind of town house that is familiar from Italian cities. The design was a criticism at the same time! Grassi writes that he felt as if he were using his “little block” to get the so-called urban villa into difficulties. ■

The *palazzina* is familiar as a building form for the middle classes, with rooms to meet their requirements, which frequently includes accommodation for servants, a servants’ staircase and other additional rooms. I am thinking of examples in Rome like Luigi Moretti’s town house on the Viale Buoizzi, 1947-50, the “*Girasole*”, which is probably the best-known *palazzina* for architectural reasons, or of Ludovico Quaroni’s beautiful town house in Via Innocenzo X, 1951-54. ■ In all these examples the living or reception rooms in the two flats form a single street façade on the same floor. Adjacent to them are side wings housing the bedrooms, which form an open or — in Moretti’s case — closed courtyard. At the back of this are the stairs, the lift and the kitchen. (This ground plan can be found in Berlin town houses as early as the turn of the Century, in the above-mentioned designs by Otte, for example.)

Grassi takes this building type over in his design. But the five flats on one floor move away from the spatial structure that formed the basis for the type in the *palazzina*: it is as though a town house of this kind had later been divided up in to smaller and less prestigious housing units. But this represents a violent attack on the building type, intentionally, if we believe Grassi when he says that it is being changed so much that the conditions that are bringing about the change have to be met with a new type. This would involve positioning the rooms without any kind of hierarchy, either inside or outside. The various rooms in the dwellings do not then relate to a street, a park, a courtyard any more — and so consequently they do not derive their special character from this relationship. They relate to uniform surroundings whose qualities have still to be discussed.

Who owns the open space?

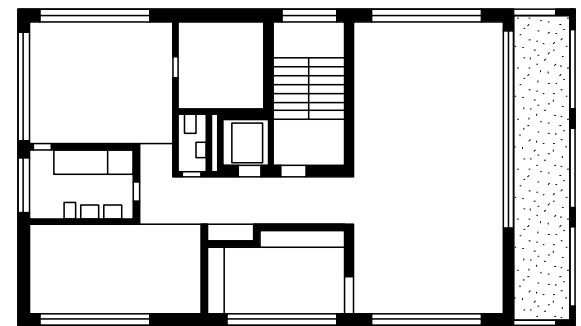
In 1990, Isa Stürm and Urs Wolf drew the urban consequences from this new type of town house in their design for the Röntgenareal in Zürich. This site at the edge of the tracks was used for storage purposes until it was developed. The architects took this character into account with nine blocks of flats with the space between them experienced as open and complete. The seven-storey blocks are staggered in relation to each other. This gives the space between them a tension to which the dwellings relate as a result of their orientation: by occupying the four corners and faces two ways they eliminate all ideas of “front and back”, of “street and courtyard” or of “*montre and cache*”.

The continuous balconies — they are twisted slightly to create natural boundaries — reinforce the equal value of

the sides. ■ The ground floor of these town houses is occupied by flats. This makes the open space ambiguous. On the one hand it belongs to everyone, and so it is public, but it also belongs to the tenants in these flats. And so this mixture of qualities has been described as urban: you are said not to feel that you are invading someone else’s privacy. ■ But I do feel that, and for me it contaminates the whole space between the buildings. The tenants try to wring a little privacy out of it with skimpy hedges. It is as permeable as the balconies with their perforated sheet metal parapets. It makes life on these balconies into a performance in which the tenants act and see others acting at the same time.

The 1994 design by Daniele Margues and Bruno Zurkirchen for the development of stone factory site in Pfäffikon draws conclusions from this conflict. ■ Their poetic design, which is important for the analysis of a dense, open mode of development, occupies this extraordinary lake-side site with long buildings slightly staggered in relation to each other. The open space between the buildings, which are used for work as well as housing, is covered with gravel and can be walked or driven on in all directions. It is articulated only by trenches with water in them and the hedges that accompany them. They underline the fact that the development relates to the water. 7 Imagine that this had been built: the ground floors of the

6
10
G



buildings are reserved for commercial and communal rooms and covered parking spaces. The dwellings are in the three upper storeys. The open space is planted with trees that grow well in gravelly places, birches for example; they create the atmosphere appropriate to such locations. The site is articulated by their trunks, the supports and the rooms built into the ground floor. They create alternating sensual experiences of confinements and openness, light and shade, of colours — the blue or grey of the lake, the brown of the reeds — or the green of the meadowland. The cars’ many different colours... Here urban development concepts do not apply to the space between the buildings, it is not a square, it is not urban, it is not a park either, despite the trees. The architects thus logically describe the estate as order “of the kind we are familiar with from campsites”.

Research...

Certainly the most interesting examination of the town house or in this case the park house as a type was provided by work on an estate in Wallisellen in 1997. The site, which has an area of a good 15,000m², was to be developed with large dwellings, to fill a gap in the market. To this end the general contractor commissioned seven architects to develop a housing estate pattern jointly. It consists of buildings arranged on a chequer-board design, with open space extending evenly between them on all sides.

This space was to be planted as a generally accessible park. It was to make it possible to create park houses as a suburban framework for the town houses, but containing larger dwellings that in some cases occupy a whole floor — a good 200 m². The rooms in these dwellings were to open on all sides on to surroundings in which perceptions are structured by the buildings and the trees in different constellations. ■

Most of these buildings, which the invited architects then designed, have two studios each and are compact bodies above an area that is very little short of square. The differences are determined by the ground plans and lead to fine deviations in the relationships with the building sections. The buildings can be divided into two types in terms of their ground plans, addressing the qualities of the park house in different ways. In one case the staircase forms an inner core, with the spaces in the flat — the corridors and the rooms — arranged like the skins of an onion. Here the rooms very definitely face outwards, towards the park. Several architects chose to design buildings where one floor takes two dwellings, like the palazzine. Here I find the ground plan created by Meinrad Morger and Heinrich Degelo particularly attractive: the rooms form a kind of glacial drift, with exciting spatial relationships. But the possibility of linking the two flats fails to convince in all of these buildings because the spaces are mirror images. ■

In the other type the staircase and the “installed” spaces form peripheral, lit cores that articulate the dwelling. This produces a continuous space that spreads out like water between stones. This space can be subdivided into the usual rooms by means of sliding doors. And when you walk around the flat you finally get a sense of the park as a whole, in rapid, cinematic clips. — This type was developed in Wallisellen by Marianne Burkhalter and Christian Sumi, and also Annette Gigon and Mike Guyer. It is closest to being an up-to-date Version of the town house at the turn of the Century, where the rooms were linked together, appropriately to the order imposed by middle-class life. Today the sliding doors make it possible to do the opposite and create a new order from case to case. It is not surprising that homes in old town houses like these are particularly sought after.

... and realization

Gigon Guyer continued their typological investigations in a competition for housing on the Zürichberg in 1998. ■ They suggested accommodating the dwellings in three urban villas, which really did deserve the name this time, because of their position. The design has since been built, and forms an important reference point for examining the building type that is being discussed under various names here. Here it is based on the order of the quarter, which contains houses and villas, and in its attempt to use the relatively large parcels better than formerly without disturbing this order. This was, in brackets, at the time also the reason for the open development in the Doldertal: the municipal building department refused to give permission for the terrace-style development that the architects originally proposed because it was “alien to the quarter”.

The dwellings, which open out on all sides, are differently accentuated because of the different arrangement of the loggias. They are all above ground level: the ground floor contains only work-rooms and — partially underground — cellars. The space between the buildings is laid with coarse pebbles. This means that it has no clear purpose: the courtyard is not a courtyard and the park is not a park.

Such qualities are eliminated in the “space without qualities” that surrounds the buildings.

The housing estate in Wallisellen, to return to it again, could have placed itself in the tradition of examining housing construction on a scale of 1:1, as achieved by the Werkbund housing estates in the 1920s, for example.

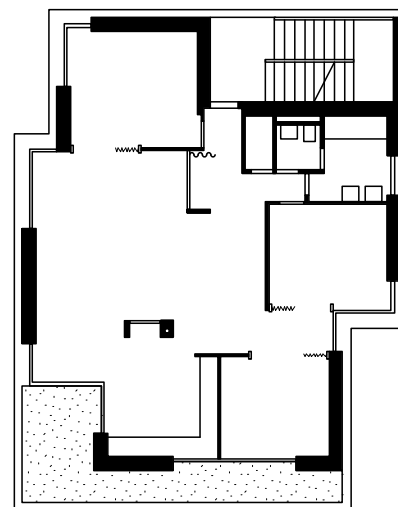
- 11 Nothing came of it. Instead the main contractors decided to build all the houses on the basis of plans by Sabine Hubacher and Christoph Haerle. The residents moved into the estate in 2000. What remains, as Andreas Janser writes, is a remarkable process and the collective efforts made by the architects involved. ■ But these efforts are currently being repeated in the planning of a housing estate in Vienna. This estate on the western periphery of the city is intended on the one hand to examine the typological possibilities afforded by free-standing, three-storey buildings and on the other and the use of concrete for such houses — the planning initiative was prompted by the cement industry. It is part of the city of Vienna's efforts to confront people leaving for the surrounding communities by offering a new form of living that can be called “green”. “From the point of view of promoting residential building ‘red Vienna’ is carefully changing its ideological spots, as a house in the leafy suburbs is seen as the epitome of middle-class living,” as Christian Kühn said in his description of the estate. ■
- 13
- 14

A housing estate on the outskirts of Vienna

Nine architectural practices from the three German-speaking countries designed 12 buildings, which explains the name “9 = 12”. The urban development plan is by Adolf Krischanitz: he placed the long sections on the two edges of the site, which slopes diagonally to the west, thus leaving an open space in the middle. The buildings are slightly staggered as they face each other. The contours reinforce this staggered effect and break up the order of the estate. The open space is given an “all-over” treatment: it will be planted in a patchy pattern of the kind familiar from camouflage, brown-green-beige: “naturecamouflaging itself as nature”.

- 12 ■ The buildings behave quite neutrally in relation to it, which means that the dwellings face all sides — to differing extents.
- 15

With the exception of the plots in the corners of the site, the architects had an area of about 11.5×23m at their disposal. The buildings deviate from this area to a greater or lesser extent appropriately to the ground plans. They are set one behind the other a small distance apart, a factor that puts the open space in an even greater state of crisis than the cases of town and park houses discussed above. Some of the dwellings are single-storey, some extend over two or three floors, and sometimes both types are to be found in the same building. Of the two-storey flats, the design by Diener & Diener seems particularly complex. The bedrooms and workrooms are 2.5m high as usual, but the “living” rooms are 3.75m high. These rooms eat away at the perception of living in a block of flats; they create another kind of sensual density.



This estate, which is named after the Mauerbach, a stream whose channel it borders. It will be presented at the Architekturzentrum Wien in the autumn, and later at the Architekturmuseum Basel. So I can restrict myself to a design that I feel is particularly appropriate to the park house. It is by Peter Märkli, and contains three flats on three storeys, their floors rather thicker than usual. Perhaps the building can be described as being various pieces cut out of the edges of the plain body, so that the body and the space surrounding it are linked up. In four places the floor-high windows form protruding corners, so that the rooms appear as bodies externally. In this way internal and external spaces are combined or even clamped together, ultimately eliminating the border between them.

This statement also applies to the relationship between the rooms. Sections of their walls are in the form of folding screens. The simple, clear form of the bedrooms or work-rooms or whatever occupants decide they should be protects them from simply being absorbed into the complex "living" space. These dwellings have nothing at all in common with Gerrit Rietveld's 1924 building in Utrecht, in which it was possible to push the walls between the rooms back completely and thus dissolve the internal order altogether. This order is maintained in Märkli's building: it is the standard against which infringement of this standard is measured. The space in the dwellings expands from the porch in a large, broad gesture — like water, to use this image once again — towards the boundaries, in a new kind of continuous space. Thus this design continues the *recherche architecturale* that Märkli started with the house in Azmoos in 2001 and even earlier, in 1998, with the house on the Zürichberg (in the competition won by Gigon Guyer with their three urban villas). It addresses in its own way the "liberated living" that the park house makes possible.

Apart from such key examinations of the town or park house, a large number of designs for this building type, built and unbuilt, could be mentioned. I am thinking of the three town houses — and that really is what they are — by Burkhalter, Meyer in Baden in 1998-99, or the five park houses that Burkhalter & Sumi built in Altendorf in 2001. But I am also thinking of cases where the possibilities the type offers are examined in an individual building like Büsser & Hürlimann's town house in Thalwil in 2001. Here the individual flats are staggered by half a floor, and each give the impression of living in a single house. In contrast with the 19th Century approach, the owner's flat is shifted to the top floor, where a completely private garden can be laid out on the roof. Dettli & Nussbaumer's 1997-98 park house in Emmenbrücke is also one of these cases; it is featured in the "werk-Material" section of this issue. As stated at the beginning of this article, there are a variety of reasons for this new examination of an old building type, socio-political and socio-cultural reasons, in other words reasons relating to the changing values reflecting social changes in the housing field. This examination has only just begun. *To be continued.*

This text presents the first results of a research that the *Laboratoire de l'habitation urbaine* at the Institute for Architecture and the City, EPF Lausanne, will publish in 2003.

0 ————— 5

- A «La première maison» Martin Steinmann
 - B Doldertal-Häuser – 1932-36
Alfred & Emil Roth, Marcel Breuer
 - C Stadtvilla in Berlin Zehlendorf – 1905
Ludwig Otte
 - D Wohnüberbauung Röntgenareal Zürich – 1990-2000
Isa Stürm & Urs Wolf
 - E Haustyp für Siedlung in Wallisellen ZH – 1997
Burkhalter & Sumi
 - F Haustyp für Siedlung in Wallisellen ZH – 1997
Morger & Degelo
 - G Wohnhäuser am Zürichberg – 1998-2000
Gigon/Guyer Architekten
 - H Parkhaus siedlung mauerbach in wien – 2000-03
Peter Märkli
-
- 1 Gaston Bachelard, *L'apogée de l'espace*, Paris 1974. p. 27.
 - 2 Arthur Rüegg, *Die Doldertal-Häuser*, Zürich 1996. p. 45.
 - 3 Alfred Roth, *Arthur Rüegg*, op. cit. p. 102.
 - 4 Sigfried Giedion, *Befreites Wohnen*, Zürich-Erlenbach 1928.
 - 5 Oswald Matthias Ungers, Hans Kollhoff, Arthur Ovasca, *The Urban Villa – A Multi-Family Dwelling Type*, Köln 1977.
 - 6 Giorgio Grassi, *Obras y proyectos 1962-1993*, Valencia 1994. p. 144-149.
 - 7 Piero Ostilio Rossi, *Roma – Guida all'architettura moderna 1909-1991*, 2. Auflage Rom 1991.
 - 8 La conception de Stürm und Wolf avec leur méthode de construction ouverte a fait l'objet de controverses à l'époque: elle a été critiquée comme étant non urbaine/The design by Stürm und Wolf with their open construction method was the subject of controversy at the time: It was criticized as being non-urban: Irma Nose-da: *Bauen an Zürich*. Zurich 1992, p. 21-29.
 - 9 Andreas Ruby: *Überbauung des Röntgenareals in Zürich*, rivista tecnica, 11/12 2001, pp. 114-129.
 - 10 Benedikt Loderer, *Ein Balkon zum See*, Hochparterre 1/2 1995. pp. 25-40. Le design de Marques & Zurkirchen a reçu le 2° prix. Rien ne s'est passé sur le site depuis le concours/The design by Marques & Zurkirchen received 2nd prize. Nothing has happened on the site since the competition.
 - 11 Andreas Janser, *Variierter Typ*, archithese 1, 1998, p. 46-51
 - 12 Gigon Guyer Architekten, *Arbeiten 1989-2000*, Sulgen 2000. pp. 306-311 & Margit Ulama, *Drei Wohnhäuser in Zürich*, rivista tecnica 11/12 2001, pp. 78-87
 - 13 Andreas Janser. op. cit.
 - 14 Christian Kühn, *Typen in getarnter Landschaft – 9 gleich 12: eine Mustersiedlung in Hadersdorf*, UmBau 19, 2002. pp. 15-25.
 - 15 Christian Kühn, op. cit.





























P. 126-127	Avenue des Alpes 2b
P. 128-129	Avenue d'Ouchy 26
P. 130-131	Chemin de la Joliette 6
P. 132-133	Chemin de Grande-rive 5
P. 134-135	Chemin de Chandolin 4
P. 136-137	Avenue de Riant-Mont 21
P. 139	Avenue Edouard Dapples 10
P. 138	Avenue de Mont d'Or 53

La villa urbaine: un prototype pour les résidences du centre-ville — The Urban Villa: A Prototype for Inner City Residences

Oswald Mathias Ungers

FR

PRIMO : Critères concernant les problèmes existants d'habitation dans les centres-villes

Depuis plusieurs années, la population de la plupart des grandes villes des pays industrialisés diminue. Ce fait alarmant est particulièrement évident dans des pays comme l'Allemagne et les États-Unis. Les conséquences de cet exode croissant des citadins vers les zones périurbaines, les banlieues et les campagnes entraînent un lent déclin des quartiers des centres-villes. Depuis 1970, New York a perdu plus de 650 000 habitants. Dans certains endroits, comme Brooklyn, plus de 70% de la population a abandonné la ville, laissant derrière elle des zones résidentielles désertes. Le service de l'urbanisme de la ville de New York envisage maintenant de transformer ces zones en terres agricoles urbaines. Outre ces exemples extrêmes, on peut également observer une tendance générale à l'abandon dans certaines des plus grandes villes allemandes comme Cologne, Francfort, Munich et Berlin. (Cependant, cela se produit principalement dans les villes ayant un pourcentage élevé de travailleurs étrangers.)

Le mouvement des habitants vers la périphérie déplace également la production hors des villes et avec elle la principale source de revenus fiscaux. À mesure que la production se délocalise, le nombre d'emplois diminue et le chômage augmente. En conséquence, la ville a moins de revenus fiscaux mais se retrouve avec des coûts sociaux plus élevés. Cela conduit à la dégradation des organismes sociaux scolaires, hospitaliers et de transport en commun et autres services en raison du manque de fonds publics. Pour ceux qui en ont les moyens, c'est une raison majeure de quitter la ville, et le cycle reprend. Dans certains cas, notamment dans les villes américaines, le cercle vicieux s'accélère de plus en plus vite jusqu'à ce que la ville fasse faillite et ne puisse être sauvée d'un effondrement économique et physique total que par l'intervention de l'État et du gouvernement fédéral.

Le résultat d'un récent sondage réalisé en Allemagne par l'Institut de sondage Allensbach montre que les grandes villes perdent de leur attrait en tant que lieux de résidence. Soixante-quatorze pour cent de la population allemande préférerait vivre à la campagne plutôt qu'à la ville. Apparemment, les raisons de l'abandon de la ville sont aussi le résultat de changements dans le style de vie; la voiture et la télévision ont toutes deux contribué à créer cette tendance. Le temps est révolu où l'installation à la campagne signifiait également un retrait de la société. En raison de l'amélioration des communications, les distances physique et intellectuelle ont été considérablement réduites.

La ville est désormais en concurrence, notamment en ce qui concerne les qualités environnementales, avec la vie à la campagne. L'avenir de la ville dépend donc entièrement de la solution de la dichotomie ville-campagne. Si la ville doit survivre en tant qu'entité sociale, politique, économique et, ce n'est pas le moindre, culturelle, la survie n'est possible que si des conditions de vie et d'environnement proches d'un milieu plus naturel peuvent y être assurées. Pour améliorer l'habitat urbain, la planification destructrice de la circulation doit cesser et les modèles actuels de logements de masse doivent changer.

SECUNDO : Critères concernant le problème actuel du logement

En général, la conception des logements est réduite à deux types d'habitations: la maison individuelle, isolée ou en rangée, et l'appartement, offert uniquement en tant qu'élément impersonnel à louer, comme tout article

de consommation. L'appartement est de plus en plus le deuxième choix après la maison individuelle, que seul un groupe limité de personnes peut s'offrir. De récents sondages montrent que 20% des habitants des villes préféreraient une maison individuelle à un appartement. Pour diverses raisons, la tendance à l'acquisition d'une maison individuelle a augmenté ces dernières années, notamment en raison de l'accroissement de la richesse sociale. La tendance se poursuit malgré les nombreux inconvénients inhérents à la possession d'une maison individuelle: le coût élevé de la construction, la durée du trajet domicile-travail et le manque de services adéquats. En même temps que la demande de maisons individuelles augmente, des terrains de loisirs précieux situés à la périphérie des villes sont détruits par la prolifération de petites boîtes, appelées bungalows, empêchant ainsi toute utilisation publique.

La motivation réelle dépend toutefois moins de considérations économiques et sociales que du désir d'indépendance et de libre expression de la personnalité: tout simplement, du désir croissant d'autonomie et de meilleure qualité de vie. Un appartement ordinaire peut difficilement satisfaire ce désir des plus compréhensibles, car il impose des limites à l'occupant ainsi qu'à ses activités et restreint le développement personnel. Il n'est donc pas surprenant que la construction d'appartements ait récemment diminué par rapport à la construction de maisons individuelles.

On pourrait alors se demander s'il existe un type de logement entre les deux extrêmes, combinant les avantages des deux types et éliminant en même temps les inconvénients. Idéalement, il s'agirait d'un type de logement avec des qualités suffisantes pour améliorer également l'environnement urbain. Un type de logement comprenant 6 à 8 appartements conçus individuellement, un peu comme les types de logements de la villa urbaine historique, pourrait facilement répondre à ces qualifications.

TERTIO : Critères concernant le type de logement de la villa urbaine comme nouvelle forme de résidence urbaine

Le type de logement de la villa urbaine devrait être promotionné plus que ce n'est le cas actuellement et pour des raisons évidentes:

Les faits empiriques

Le réaménagement de villas urbaines historiques en fonction des besoins actuels a, dans la plupart des cas, prouvé que ce type de logement est bien adapté à un usage résidentiel et commercial et qu'il peut être adapté assez facilement aux besoins individuels des habitants. Comme nous le savons par de nombreux exemples, les quartiers historiques de villas urbaines dans la plupart des villes gardent une intégrité physique bien que, dans la plupart des cas, la structure sociale ait complètement changé. Aujourd'hui, la plupart des «Gründerzeitvillen» sont occupées par 3 ou 4 familles, parfois même plus. Actuellement, la mixité sociale est beaucoup plus intense dans ces zones qu'elle ne l'était auparavant et beaucoup plus que dans les zones nouvellement construites. La mixité commerciale des quartiers de villas anciennes est également plus complexe que dans les nouveaux développements dans les quartiers de villas historiques, on trouve encore le petit magasin, l'atelier individuel, le studio ou le bureau personnel juste à côté de l'appartement. Il en va de même pour le mélange des types d'appartements qui sont divers et qui reflètent les besoins personnels, les possibilités économiques et les désirs individuels des habitants.

La diversité sociale des villas se reflète également dans le langage architectural. Il en va de même pour le mélange des types d'appartements qui sont divers et qui reflètent les besoins personnels, les possibilités économiques et les désirs individuels des habitants. Presque aucun autre quartier résidentiel ne présente une qualité similaire d'élégance et de générosité urbaines en raison de la relation entre les équipements privés et publics. De telles qualités existent même avec une densité aussi élevée que 150 à 200 personnes par hectare, ce qui équivaut à la densité moyenne des nouveaux développements d'immeubles à plusieurs étages.

Aspect de la conception

Le type de logement de la villa urbaine comprend 6 à 10 appartements au maximum, chacun étant différent. Le nombre maximum d'étages devrait être limité à quatre ou moins. Dans une villa de cette taille, il serait possible de prévoir des appartements de taille et d'agencement différents et ayant également des relations variables avec l'espace extérieur. Les appartements du rez-de-chaussée pourraient être prolongés de jardins privés, tandis que les appartements du deuxième étage pourraient avoir des terrasses et des loggias; ceux des étages supérieurs pourraient avoir accès aux jardins sur le toit. Chaque unité d'habitation devrait présenter des styles architecturaux différents, exposant une grande richesse de formes et de matériaux.

Aspects fonctionnels

Mis à part les différentes tailles et plans des appartements, il serait possible d'intégrer un usage commercial privé et un usage public dans le bâtiment. De préférence, cela devrait inclure des petits bureaux et des installations commerciales particulières telles que des écoles privées, des jardins d'enfants, des studios, etc., ainsi que des antennes d'organismes administratifs et de services publics. Les fonctions de chaque villa s'ajouteraient alors à celles strictement résidentielles et enrichiraient ainsi le contexte tout en contribuant au tissu urbain. Certaines villas pourraient même être conçues comme des installations monofonctionnelles, telles que des cliniques privées, des garnis, de petits hôtels ou des immeubles de bureaux.

Considérations économiques

Le type de villa urbaine est bien adapté aux investisseurs privés, car il offre aux groupes affiliés la possibilité de former des coopératives de logement. En outre, il offre la possibilité d'investissements non corporatifs à des branches d'activité qui ne s'occupent généralement pas de logement. Pour les petits propriétaires fonciers, c'est l'occasion d'un investissement financier de taille raisonnable, brisant ainsi la monopolisation du marché immobilier et foncier par les grandes entreprises.

Aspects socio-économiques et structurels

D'un point de vue socio-économique, la promotion de la construction de petites unités de logement serait particulièrement favorable aux petites et moyennes entreprises de construction. En raison du développement de la construction à grande échelle, en particulier dans le domaine du logement, les petits entrepreneurs ont été presque complètement écartés par les grandes entreprises. Ce phénomène a entraîné une perte de capacités entrepreneuriales, un manque d'initiative, la bureaucratization du secteur de la construction et la détérioration du savoir-faire, pour ne citer que quelques exemples. Si cette tendance dans le secteur du bâtiment pouvait

être stoppée, la promotion de la construction de plus petites unités de logement semblerait être la bonne mesure à prendre.

Aspects technologiques

L'essai de nouvelles méthodes de construction et d'exploitation à faible consommation d'énergie semblerait être un terrain d'essai approprié pour les types de logements de taille moyenne, en particulier dans le domaine de l'énergie solaire pour le chauffage. D'autres méthodes d'économie d'énergie dans les nouveaux matériaux de construction, des formes spéciales de maisons et de plans pourraient être testées avec beaucoup moins de risques dans les petits projets que dans les constructions à grande échelle. Grâce à ces projets, les déchets technologiques pourraient être considérablement réduits et la qualité des matériaux améliorée. Cela stimulerait la construction à moindre coût et favoriserait en même temps la concurrence sur le marché du logement.

Aspects sociaux

Le type de logement de la villa urbaine est beaucoup plus adapté aux besoins de l'utilisateur et à la personnalisation du style de vie que tout autre type, même celui de la maison individuelle, du moins en ce qui concerne le contexte social et la réalisation de besoins particuliers tels que la construction d'une piscine, d'un sauna ou d'autres installations communes plus facilement réalisables en commun qu'en privé. Il est également beaucoup plus facile d'organiser un habitat personnel à l'échelle relativement petite d'un appartement, car, pour la plupart des gens, une maison entière représente un engagement économique et une responsabilité personnelle trop importants. Il faut également tenir compte des contraintes de production induites par l'industrialisation du logement de masse. Celles-ci ne peuvent être surmontées que par l'élimination des contraintes elles-mêmes, c'est-à-dire par le retour à des méthodes de production plus personnelles et mieux adaptées à des conditions spécifiques, y compris les procédés de construction conventionnels et le bricolage.

Aspects de l'aménagement urbain

En tant qu'élément de conception urbaine, le logement de type villa présente un grand potentiel, car il répond non seulement aux exigences d'un environnement urbain hautement personnalisé et pluraliste, mais il offre également une densité sociale et une infrastructure urbaine appropriées. Les maisons de type villa sont plus adaptées à une implantation dans des quartiers historiques où elles peuvent être intégrées assez facilement. Dans la plupart des cas, la construction d'ensembles de logements à grande échelle nécessite une rénovation urbaine avec toutes ses conséquences sociales, politiques, économiques et physiques notoires. Ces répercussions peuvent être évitées par un logement de type villa, car il s'agit plus d'un élément complémentaire que d'un élément urbain de remplacement.

Aspects politiques

D'un point de vue politique, la promotion des types de logements plus petits favorise également un accès plus large à la propriété tout en améliorant l'indépendance et l'autonomie des propriétaires. Cela représente une transition du locataire dépendant vers le propriétaire indépendant qui peut prendre ses propres décisions au sujet de son environnement personnel. Un marché plus pluraliste peut se développer à partir de celui principalement contrôlé par l'État et dont l'initiative privée a été écartée, comme le montrent les statistiques. Dans un tel marché,

les besoins et la participation des particuliers ont une influence beaucoup plus forte qu'aujourd'hui. Non seulement l'influence des nouvelles idées et des innovations est totalement absente avec les grandes entreprises, mais aussi l'individualisation et la démocratisation du marché du logement.

QUARTO: Résumé

En conclusion, on pourrait dire que le type de logement de la villa urbaine, contenant un petit nombre d'appartements conçus individuellement avec des usages non résidentiels supplémentaires, un large éventail de vocabulaire architectural et un espace vert planifié, offre des caractéristiques sociales, fonctionnelles, économiques, physiques et, non des moindres, politiques qui n'ont d'équivalents dans aucun autre type de logement. C'est la raison pour laquelle ce type de logement devrait être plus fortement soutenu par les programmes fédéraux de logement.

En se penchant sur le problème de la ville, sur la question du marché du logement privé par rapport au marché du logement public, la villa urbaine est évidemment une réponse à une série de problèmes qui doivent être résolus, surtout dans la ville de Berlin.

- Le problème de la réduction de la densité urbaine et, en même temps, l'amélioration de la qualité de l'environnement pour éviter de nouveaux mouvements de migration vers l'extérieur.
- Le problème de l'amélioration de la qualité urbaine dans le sens d'un style de vie diversifié et enrichi.
- Le problème de la création d'un environnement urbain pluraliste avec des contradictions mutuellement non résolues, par opposition à un système urbain unidimensionnel et unifié.
- Le problème du lien étroit entre l'environnement bâti et naturel et donc la relation entre la culture et la nature.
- Le problème de la personnalisation de l'architecture et également l'amélioration de l'adaptation des besoins, des souhaits de l'utilisateur.
- Le problème de la demande de construction de plus petites unités de logement pour soutenir une économie à petite échelle et pour participer avec des investisseurs privés au marché du logement et le faire passer à nouveau d'un marché contrôlé par l'État vers le secteur privé.

EN

FIRST: Criteria Concerning the Existing Problems of Habitation in Inner Cities

For several years, the population in most of the large cities in industrialized countries has been decreasing. This alarming fact is particularly obvious in countries like Germany and the U.S. The consequences of this steadily increasing exodus of city dwellers into the urban fringe areas, the suburbs, and the countryside lead to the slow decay of the central city districts. Since 1970 New York City has lost more than 650,000 inhabitants. In some places, like Brooklyn, more than 70% of the population abandoned the city, leaving deserted residential areas behind. The New York City Planning Office is now considering turning these areas into urban farm land. Such extreme examples aside, one can also observe a general trend of abandonment in some of the larger German cities such as Cologne, Frankfurt, Munich and Berlin. (This occurs, however, mostly in cities with a high percentage of foreign workers.)

The movement of the inhabitants into the periphery also pulls production out of the cities and with it the main source of tax income. As production moves out, the number of jobs decreases and unemployment increases. As a result, the city has less tax income but finds itself burdened with higher social costs. This leads to the decay of social institutions of schools, hospitals, public trans-

portation and other services because of the lack of public funds. This is a major reason for those who can afford it to leave the city, and the cycle resumes. In some cases, particularly in American cities, the vicious cycle accelerates faster and faster until the city goes bankrupt and can only be saved from total economic and physical breakdown by state and federal interference.

The result of a recent poll in Germany by the Institut für Demoskopie in Allensbach shows that big cities are losing their attraction as residential places. Seventy-four percent of the German population would prefer to live in the country rather than the city. Apparently, the reasons for the abandonment of the city are also the result of changes in life style; both the car and television helped to create this trend. The time has passed when the move to the countryside also meant a retreat from society. Because of the improvement in communications, the physical as well as the intellectual distance has been substantially reduced.

The city is now competing, particularly as far as the environmental qualities are concerned, with life in the country. The future of the city therefore depends entirely on the solution of the dichotomy between city and country. If the city is going to survive as a social, political, economic, and not the least, as a cultural entity, the survival is only possible if living and environmental conditions can be provided in the city similar to those of a more natural environment. To improve the urban habitat, destructive traffic planning must cease and current mass housing patterns change.

SECOND: Criteria Concerning the Existing Problem of Housing

Usually, housing design is reduced to two residential types: the one-family house, detached or row-house type, and the apartment, offered only as an impersonal rentable unit, as any consumer item. More and more the apartment is considered second-best to the one-family house, which only a limited group of people can afford. Recent polls show that 20% of the people living in cities would prefer a one-family house to an apartment. For various reasons the trend toward one-family house ownership increased in the last several years, not the least because of the rise in social wealth. The trend continues despite the many inconveniences inherent in one-family house ownership: the high cost of construction, the length of commuting time, and the lack of adequate service facilities. Simultaneously as the demand for one-family houses expands, valuable recreational land on the peripheries of the cities is being destroyed by the proliferation of little boxes, so-called bungalows, thereby preventing any public use.

The real motivation depends, however, less on economic and social considerations but rather on the desire for independence and a free expression of the personality: quite simply, on the increasing desire for self-determination and the improvement of the quality of life. An ordinary apartment can scarcely satisfy this most understandable desire because it forces limitations onto the dweller and his activities and restricts his personal development. It is therefore not surprising that the construction of apartments recently decreased compared with the construction of one-family houses.

One might ask then, is there a housing type between the two extremes, combining the advantages of the two types and at the same time eliminating the disadvantages? Ideally, it would be a housing type with sufficient qualities

to also improve the urban environment. A housing type with 6 to 8 individually designed apartments not unlike the housing types of the historic urban villa could easily meet these qualifications.

THIRD: Criteria Concerning the Housing Type of the Urban Villa as a New Form of Urban Residence

The housing type of the urban villa should be promoted more than is currently the case and for obvious reasons:

The Empirical Facts

The remodelling of historical urban villas to current needs has, in most cases, proven that this housing type is well-suited for residential as well as commercial use and that it can be adapted fairly easily to the individual needs of the inhabitants. As we know from many examples, the historic urban villa areas in most cities remain of high physical quality though in most cases the social structure has completely changed. Today most of the so-called Gründerzeitvillen are occupied by 3 or 4, sometimes even more families. Now the social mixture in much more diverse in such areas than it used to be and exceedingly more so than it is in newly built areas. The commercial mixture of the former villa areas is also more complex than in new developments. In the historic villa areas one can still find the small store, the individual workshop, the studio or the personal office right next to the apartment. The same is true for the mixture of apartment types which are multi-fold and are reflective of the personal needs, economic possibilities and individual desires of the inhabitants.

The social diversity of the villas is also reflected in the architectural language. The buildings are not only the result of various architectural styles and ambitions, but they also represent a typological vocabulary of formal richness. Hardly any other residential area has a similar quality of urban elegance and generosity because of the relationship between private and the public amenities. Such qualities occur even with such high density as 150 to 200 people per hectare which is equivalent to the average density in new multi-story development.

Design Aspect

The housing type of the urban villa contains 6 to 10 (maximum) apartments, each one different. The maximum number of floors should be limited to four or less. In a villa of that size it would be possible to plan apartment units of different size and arrangements and also with varying relations to the outdoor space. The apartments on the ground floor could be extended into private gardens, while the apartments on the second floor could have terraces and loggias; the ones on the upper floors could have access to roof gardens. Each housing unit should differ in architectural styles, exposing a wide richness of form and materials.

Functional Aspects

Varying apartment sizes and plans aside, it would be possible to integrate private commercial and public use into the building. Preferably this should include small offices and special commercial facilities such as private schools, kindergartens, studios, etc. as well as branches of public administrative and service institutions. Each villa would then carry functions in addition to the strictly residential ones and thus enrich the context as well as contributing to the urban fabric. Some villa units could even be planned as mono-functional facilities such as private clinics, rooming houses, small hotels or office buildings.

Economic Considerations

The urban villa type is well-suited for private investors because it offers affiliated groups a chance to form housing co-operatives. Further, it offers the possibility for non-corporative investment to branches of business that ordinarily do not deal with housing. For the small landowners, it is a chance for a manageable size financial investment, thus breaking the monopolization of the housing and land market by large corporations.

Socio-Economic and Structural Aspects

From the socio-economic point of view, the promotion of the construction of smaller housing units would be particularly supportive to the small and medium size construction business. Because of the growth of large scale construction, particularly in housing, the small contractors were almost completely pushed out by the big companies. This phenomenon lead to a loss of entrepreneurial capabilities, lack of initiative, the bureaucratization of the construction sector and the loss of quality of workmanship to name only a few. If this trend in the building trade could be brought to a halt, the promotion of the construction of smaller housing units would seem to be the right step to take.

Technological Aspects

The testing of new low-energy building and operating methods would seem a suitable testing ground for medium size housing types, especially in the area of solar energy for heating. Other energy saving methods in new building materials, special house and plan forms could be tested with much less risk in smaller projects than in large scale constructions. With such projects the technological waste could be substantially reduced and the qualities of materials improved. It would stimulate cost saving construction and at the same time favor the competition in the housing market.

Social Aspects

The housing type of the urban villa is much more responsive to the needs of the user and the personalization of life style than any other type, even the onefamily house, at least as far as the social context and the realization of special needs such as the construction of a swimming pool, a sauna or other common facilities which are more easily accomplished communally than privately. It is also much easier to organize a personal habitat on the relatively small scale of an apartment since for most people an entire house is too much of an economic involvement and personal responsibility. One also has to consider the productive restraints brought about by the industrialization of mass housing. These can only be overcome by the elimination of those constraints themselves, i.e. by the return to more personal production methods better geared toward specific conditions including conventional construction processes and do-it-yourself work.

Urban Design Aspects

As an urban design element, villa type housing has great potential, fulfilling not only the requirements for a highly personalized and pluralistic urban environment but also provides for the appropriate social density and the urban infrastructure. Villa type houses are more suitable for use in historical areas where they can be integrated relatively easily. In most cases, the construction of large scale housing blocks requires urban renewal with all its well-known social, political, economic and physical consequences. Those repercussions can be avoided by villa type housing because it is more of a complementary than a replacing urban element.

Political Aspects

Seen from a political point of view, the promotion of smaller housing types also favors a wide distribution of home ownership and at the same time improves the independence and self-determination of the owner. It represents a shift from the dependent tenant to the independent home owner who can make his own decisions about his personal environment. A more pluralistic market can develop from the mainly state-controlled one from which private initiative has been pushed out, as statistics show. In such a market private needs and participation have a much stronger influence than now. Not only is the influence of new ideas and innovations completely lacking with the big corporations, but also the individualization and democratization of the housing market.

FOURTH: Summary

In conclusion, one might say that the housing type of the urban villa, containing a small number of individually designed apartments with additional non-residential uses, a broad spectrum of architectural vocabulary and with a planned green open space, offers social, functional, economic, physical, and not the least, political features that cannot be met by any other housing type. That is the reason why this type should be more strongly supported through federal housing programs.

Focusing on the problem of the city, on the question of the private vs. the public housing market, the urban villa is obviously an answer to a series of problems that have to be resolved especially in the city of Berlin.

- The problem of the reduction of the urban density and at the same time the improvement of the quality of the environment to prevent further outward movement.
- The problem of the improvement of the urban quality in the sense of a diverse and enriched life style.
- The problem of creating a pluralistic urban environment with mutually unresolved contradictions as opposed to a unified one-dimensional urban system.
- The problem of the close connection between the built and the natural environment and therefore the relation between culture and nature.
- The problem of the personalization of architecture and likewise the improvement of the adaptation of the needs, wishes of the user.
- The problem of the demand to build smaller housing units to support a small-scale economy and to participate with private investors on the housing market and shift it from a state-controlled market to the private sector again.

































Épilogue: Vers une ville aux multiples visages — Epilog: Towards a City of Many Faces

Vittorio Magnago Lampugnani

FR

Quelle stratégie spatiale et esthétique devrait poursuivre une ville si elle voulait être socialement pluraliste, tolérante et juste? Une réponse possible, la préférée aujourd'hui, est d'englober autant de formes architecturales que possible pour refléter la diversité des individus dans la société. L'idée n'est pas nouvelle. Déjà au milieu du ^{xv}^e siècle, l'architecte italien et théoricien de l'architecture Antonio Averlino, mieux connu sous le nom de Filarete, conçut sa ville idéale, Sforzinda, avec une grande variété de façades de bâtiments pour refléter la variété des personnes vivant derrière elles. Ceci, expliqua-t-il, était la volonté de Dieu.

L'autre démarche préconisée comme la voie vers une ville des libertés individuelles est tout le contraire: rendre la ville absolument uniforme, pour qu'elle réponde aux besoins spatiaux et esthétiques partagés par tous les citoyens malgré leurs différences. La ville devient le plus grand dénominateur commun (quoique bien moindre, en termes absolus) et représente la communauté. Cette démarche a également une longue histoire. Au ^v^e siècle av. J.-C., l'architecte grec Hippodamos de Milet, considéré pour de bonnes et de moins bonnes raisons, comme le père de l'urbanisme, entreprit de remplir ses villes à la planification rigoureuse et homogène, comme Le Pirée et Thurii, de bâtiments standardisés. Celles-ci allaient toutes avoir la même disposition et la même hauteur, symbolisant l'égalité des citoyens suffisamment privilégiés pour vivre dans ce qui fut peut-être les premières sociétés démocratiques.

Il y a du vrai dans les deux positions; mais elles contiennent toutes deux des apories qui ne peuvent être ignorées. La ville d'une variété infinie, qui n'est qu'un agrégat de personnalités individuelles, ne peut donner aux individus un sentiment de communauté. D'un autre côté, la ville à l'uniformité totale impose à la multitude de ses résidents une norme esthétique monotone et réductrice à laquelle peu de personnes, si ce n'est aucune, peuvent s'identifier. Cela aurait pu être viable dans les petites colonies grecques antiques, peuplées de quelques centaines de personnes partageant la même culture. Mais dans une métropole moderne, avec des millions d'habitants venant de nombreux pays et de traditions différents, cela est voué à l'échec. Le prêtre et savant français, Marc-Antoine Laugier, actif pendant la transition entre l'ère baroque et l'ère néoclassique, préconisa une approche plus sophistiquée et moderne. Dans son *Essai sur l'architecture* (1753) controversé, il soutint que les façades urbaines doivent être normalisées autant que possible et ne doivent en aucun cas être laissées aux «caprices de chacun»: ■ elles appartiennent au public. En même temps, il préconisa une ville de différences, et même de surprises: sans quoi, ses habitants ne pourraient s'orienter ou y trouver la moindre joie.

L'intuition dialectique de Laugier fut fortement influencée par le Jardin de Versailles, ce labyrinthe de plaisirs élégamment orchestrés, que l'architecte paysagiste, André Le Nôtre, explicitement cité dans l'*Essai*, conçut pour Louis XIV à partir de 1665. La ville théorique de Laugier est avant tout une élégante mise en scène pour les mêmes aristocrates que ceux qui se promenaient dans les avenues, les places et les espaces verts de l'immense jardin du Roi Soleil. Elle est avant tout esthétique. Cette idée de la ville comme une mise en scène pour l'élite a ensuite fait place à une conceptualisation plus radicale dans l'œuvre du contemporain et compatriote de Laugier, Pierre Patte. Patte assembla des dessins soumis à un concours pour la construction d'une nouvelle place en l'honneur de Louis XV en un collage, un patchwork de places royales invoquant

un nouveau Paris. Le grand traité de Patte, *Mémoires sur les objets les plus importants de l'architecture* (1769), imaginait la ville comme un organisme complexe et fonctionnel et proposait sa modernisation infrastructurelle.

Cependant, la ville est plus encore conçue comme un lieu de coexistence et d'interaction sociales, elle englobe également une dimension éthique. Et là encore, deux points de vue opposés et manifestement inconciliables s'affrontent. Les idéalistes croient en un ensemble universel et immuable de normes qui doivent guider le comportement humain. Les relativistes pensent que les normes comportementales dépendent des situations et des traditions particulières dont elles émergent. Les deux positions semblent très éloignées de l'état de notre société et des besoins de notre époque. Depuis Friedrich Nietzsche, au moins, les certitudes autrefois acceptées des normes et des dogmes généraux ont été radicalement et irréversiblement remises en question. En même temps, le relativisme total — qui est un dogme plus récent et peut-être même plus dangereux, selon lequel tout est relatif et tout est interchangeable — ne nous aide pas à formuler des principes éthiques utiles et à réaliser ainsi le progrès social.

Une culture architecturale contemporaine qui souhaite prendre au sérieux — et même incarner — l'adage selon lequel «l'homme est la mesure de toutes choses» plutôt que de lui prêter un intérêt de pure forme ferait bien de se souvenir de la personne qui a inventé cette phrase: Protagoras, l'un des philosophes grecs les plus énigmatiques, importants et mal représentés du ^v^e siècle av. J.-C. Disciple de Démocrite, Protagoras ne partageait pas la confiance de son maître dans l'application des mathématiques théoriques au monde naturel. Il était convaincu qu'il n'y avait pas de vérité objective a priori, puisque toute connaissance est colorée par des points de vue subjectifs. Mais il ne pensait pas non plus qu'il faille pour autant s'abandonner à un subjectivisme arbitraire ou à un agnosticisme total. Il y a, en effet, une vérité et une morale, mais elles n'émergent qu'à travers le discours. Et c'est à travers le discours, dans la confrontation dialogique entre différentes opinions qui doivent être articulées avec la plus grande précision, qu'elles peuvent et doivent être trouvées.

La ville n'est pas seulement un instrument pratique de logement, de travail et de commerce; elle est aussi, et surtout, un lieu de dialogue et un appareil pour la poursuite de la connaissance. En tant que tels, les enseignements de Protagoras peuvent être appliqués à sa forme. Toute forme urbaine découle d'une idée de cohabitation humaine, mais ces idées changent au cours du temps et sont parfois diverses même à des périodes historiques identiques. Chaque ville moderne, fruit d'une longue histoire et de processus sociaux complexes, est la somme de différentes formes urbaines et stratégies de cohabitation. Ces formes et stratégies doivent pouvoir coexister, car s'il n'y a pas de vérité philosophique unique, il n'y a pas non plus de vérité urbaine unique. Cependant, cette existence parallèle ne doit pas conduire à l'indifférence, elle doit conduire au dialogue. Ce dialogue nous permettra de nous rapprocher, pas à pas, d'une vérité urbaine, non pas en acceptant tout sans réflexion et sans critique, mais en faisant de nouvelles sélections, encore et toujours, avec un œil averti.

La ville antique, le centre médiéval, les extensions baroques, les quartiers urbains néoclassiques, les agrandissements

urbains du XIX^e siècle avec leurs blocs urbains et leurs quartiers de villas, les cités-jardins et les banlieues-jardins, les lotissements des années 1920, les plus grands complexes de l'après-guerre et les zones résidentielles postmodernes peuvent et doivent fusionner pour former la métropole contemporaine. Bien que ces développements se soient produits en réponse à des conditions historiques particulières et aient peut-être été dépassés par l'histoire, nous pouvons encore en tirer des leçons. Bien évidemment, ils ne répondent pas toujours aux exigences contemporaines de la ville moderne. Mais nous les conservons et les maintenons néanmoins, car, malgré leur caractère anachronique, ils sont utiles à notre société à bien des égards. Et parce qu'ils font partie d'une histoire, d'une culture et d'une identité dont nous ne pouvons et ne voulons nous passer.

Cela ne signifie pas que nous devons garder tout ce qui a été construit dans la ville. Il existe des quartiers médiocres attractifs, mais aussi intolérables. Il y a de bons et mauvais quartiers du XIX^e siècle, de bonnes et mauvaises cités-jardins, et de bons et mauvais lotissements. Dans tout processus de renouvellement urbain productif, nous nous débarrassons des parties qui étaient défectueuses et inhabitables. Cela a toujours été le cas et continuera de l'être. Mais nous laissons ces parties derrière nous non pas parce que nous rejetons les stratégies qui les soutiennent, mais parce qu'il y avait des lacunes dans la façon dont ces stratégies étaient exécutées. Tout concept cohérent et autonome mérite d'être respecté, préservé et cultivé.

Cependant, toutes les stratégies ne sont pas adaptées à notre époque d'urgence démographique et écologique. Dans cette urgence, la densité est un impératif catégorique. Une banlieue-jardin ou un quartier de villas avec jardin doivent être préservés, s'ils existent déjà et sont de bonnes qualités architecturales; mais ils ne doivent pas être adoptés comme modèles pour de nouveaux développements. Les lotissements du Mouvement moderne ou ceux de l'après-guerre ne le seront pas non plus. Ils sont tous trop dispersés. Cependant, même sous le diktat de la densité, d'innombrables typologies urbaines s'offrent comme exemples dans chaque ville de moyenne ou grande taille. Les quartiers de blocs périmétriques sont les plus courants: les blocs peuvent être hauts ou bas, larges ou étroits, fermés ou fragmentés, géométriquement simples ou déformés, ou même labyrinthiques. Ils offrent plusieurs avantages: délimitation claire de l'espace de la rue, création de cours protégées, attrayantes, idéalement semi-publiques, possibilité de réagir à des situations contextuelles et à des conditions climatiques spécifiques comme les vents par des ouvertures ou la construction de barrières, possibilité de faire participer les appartements à la fois au côté public de la rue urbaine et au jardin intérieur intime. Le prix à payer est parfois des plans d'appartement problématiques, surtout dans les coins.

Cet inconvénient est surmonté par des immeubles indépendants à plusieurs étages ouverts sur les quatre côtés et donnant ainsi à chaque appartement au moins un coin de rue. Cela signifie plus de lumière, plus d'air, plus de soleil. Et cela ne signifie pas nécessairement moins de discipline urbaine. Les immeubles peuvent être modérément hauts, disposés en compartiments, maintenus isolés, mais suffisamment proches les uns des autres pour définir des espaces clairement lisibles, tant dans la rue que dans la zone intérieure du terrain à bâtir. Cette zone, presque protégée comme une cour d'un bloc périphérique, peut accueillir des jardins communaux ou privés.

Enfin, les immeubles de grande hauteur, les barres et les tours, avec leurs qualités évidentes de lumière et de vue, peuvent eux aussi être intégrés dans des formes urbaines, mettant leurs attitudes individuelles et parfois individualistes au service d'une logique d'ensemble. Et tous ces différents types, les immeubles à cour, les immeubles d'habitation indépendants et les tours, peuvent être combinés pour créer une nouvelle structure cohérente.

Il est un fait que la ville est un collage de types, de stratégies, de théories, d'histoires, de matériel urbain didactique. Ainsi, plus elle est efficace et, accessoirement, plus elle est attrayante, plus ses éléments constitutifs sont de très grande qualité et particulièrement drastiques, et plus les lignes de fracture qui les séparent sont nettes. En d'autres termes, plus les différents districts sont conçus de manière cohérente, plus leurs caractéristiques sont radicalement façonnées et plus les limites entre eux sont définies avec précision. Les différences deviennent plus faciles à percevoir, à lire et à comprendre.

L'histoire de l'urbanisme depuis ses origines lointaines il y a plus de 10 000 ans jusqu'à nos jours, se lit comme une succession de stratégies, l'une remplacée par l'autre à un rythme toujours plus rapide, souvent de manière conflictuelle. À maintes reprises, ce qu'une époque rejette peut mériter d'être reconsidéré, voire s'avérer souhaitable, à une autre époque. Nous devons faire de la nécessité de la chaîne erratique de principes réalisés de manière irréfléchie et rejetés de manière irréfléchie une vertu et les étudier tous, à la poursuite de la connaissance historique. À cette fin, la ville historique, en tant que somme et sédimentation de différentes formes urbaines, est l'instructeur idéal.

En même temps, la ville historique incarne l'avertissement selon lequel nous devons nous méfier des jugements hâtifs sur les formes urbaines. Comme toute discipline, l'urbanisme doit évoluer, gagner en sophistication, élaborer de nouvelles perspectives et de nouveaux besoins. Mais la rapidité et l'insouciance avec lesquelles l'urbanisme a changé de paradigme au cours du demi-siècle dernier doivent nous faire réfléchir. Nous devons nous rappeler que nous ne concevons pas sur une *tabula rasa* culturelle, mais que nous faisons partie d'une riche culture. Et nous devons nous rappeler que nous construisons des villes, non pas pour le moment présent, non pas pour nous-mêmes, mais pour ceux qui viendront après nous et qui mèneront une vie très différente de la nôtre.

La diversité dans la ville est une qualité vitale que nous pouvons et devons cultiver. Elle rend la ville plus riche, plus intéressante, plus polyvalente et, surtout, plus vivante. Le même Laugier qui demandait de la régularité pour les façades des bâtiments urbains demandait une ville de surprises et même de tumulte. Cette quête de variété s'applique à la forme physique de la ville, mais aussi aux hypothèses théoriques qui la soutiennent. De même, les formes urbaines sont toujours des expressions d'idées. Si ces idées sont claires, sans compromis et innovantes, si on leur permet de s'affronter comme dans le discours de Protagoras, les formes urbaines qui les représentent feront de la ville un véritable instrument de connaissance.

What spatial and aesthetic strategy should a city pursue if it wants to be socially disparate, pluralist, tolerant, and fair? One possible answer, and the one favoured today, is to englobe as many architectural forms as possible to reflect the diversity of the individuals in society. The idea is not new. Already in the mid-fifteenth century, the Italian architect and architectural theorist Antonio Averlino, better known as Filarete, conceived his ideal city, *Sforzinda*, with a wide variety of building facades to mirror the variety of people living behind them. This, he explained, was the will of God.

The other possibility advocated as the path towards a city of individual freedoms is the complete opposite: to make the city absolutely uniform, so that it meets the spatial and aesthetic needs shared by all citizens in spite of their differences. The city becomes the greatest (though, in absolute terms, much lesser) common denominator and represents the community. This position, too, has a long history. In the fifth century BC, the Greek architect Hippodamus of Miletus, seen not quite accurately but not undeservedly as the father of city planning, set out to fill his rigorously and homogeneously planned cities, such as Piraeus and Thurii, with standardised buildings. These would all have the same layout and elevation, symbolising the equality of the citizens privileged enough to live in what were perhaps the earliest democratic societies.

There is truth in both positions; but they both contain aporias that cannot be ignored. The city of endless variety, which is merely an aggregate of individual personalities, cannot provide the individuals with a sense of community. On the other hand, the city of total uniformity forces upon the multitude of residents a monotonous and reductive aesthetic norm that few, if any, can identify with. It might have been viable in the small ancient Greek colonies, populated by just a few hundred people who shared the same culture. But in a modern metropolis, with millions of inhabitants coming from many different countries and traditions, it is doomed to fail. The French priest and scholar Marc-Antoine Laugier, active during the transition between the Baroque and Neo-Classical eras, advocated a more sophisticated, modern approach. In his polemical *Essai sur l'architecture* (1753), he argued that urban facades should be regularised as far as possible and under no circumstances be left to the 'whims of individuals': ■ they belonged to the public. At the same time, he called for a city of differences, even of surprises: otherwise, its residents would not be able to orient themselves or find in it any joy.

Laugier's dialectic intuition was heavily influenced by the Garden of Versailles, that labyrinth of sophisticatedly orchestrated pleasures, which the landscape architect André Le Nôtre, explicitly referenced in the *Essai*, had designed for Louis XIV from 1665 onwards. Laugier's theoretical city is first and foremost an elegant stage set for the same aristocrats who promenaded down the avenues, squares, and greenery of the Sun King's immense garden. It is primarily aesthetic. This idea of the city as a *mise en scène* for the elite subsequently gave way to a more radical conceptualisation in the work of Laugier's contemporary and compatriot, Pierre Patte. Patte stitched together designs submitted for a competition for a new square to be built in honour of Louis XV into a collage, a patchwork of royal squares which invoked a new Paris. Patte's major treatise, *Mémoires sur les objets les plus importants de l'architecture* (1769), imagined the city as a complex, functional organism and proposed its infrastructural modernisation.

Yet the city is still more. Being conceived as a place for social coexistence and interaction, it also has an ethical dimension. And here, once more, two opposing and seemingly irreconcilable views collide. Idealists believe in a universal and immutable set of norms that must guide human behaviour. Relativists believe that behavioural norms depend on the particular situations and traditions from which they emerge. Both positions seem far removed from the state of our society and the needs of our time. At least since Friedrich Nietzsche, the once-accepted certainties of general norms and dogmas have been radically and irreversibly questioned. At the same time, total relativism — which is a newer and perhaps even more dangerous dogma, according to which everything is relative and everything interchangeable — does not help us formulate any useful ethical principles and thus make social progress.

A contemporary architectural culture that wishes to take seriously — and indeed, embody — the adage that 'man is the measure of all things' rather than toothlessly pay lip service to it would do well to think back on the person who coined the phrase: Protagoras, one of the most enigmatic, important, and misrepresented Greek philosophers of the fifth century BC. A disciple of Democritus, Protagoras did not share his teacher's confidence in the application of theoretical mathematics to the natural world. He believed that there is no objective, *a priori* truth, since all knowledge is coloured by subjective viewpoints. But he also did not believe that one must therefore surrender to arbitrary subjectivism or total agnosticism. There is, in fact, a truth, and there is a morality, but they only emerge through discourse. And it is through discourse, in the dialogical confrontation between different opinions that need to be articulated with outmost precision, that they can and must be found.

The city is not just a practical instrument of shelter, work, and trade; it is also, and above all, a place of dialogue and an apparatus for the pursuit of knowledge. As such, the teachings of Protagoras can be applied to its form. Every urban form stems from an idea of human cohabitation, but these ideas change in the course of time and are sometimes diverse even in identical historic periods. Every modern city, as the product of a long history and complex social processes, is the sum of different urban forms and cohabitation strategies. These forms and strategies must be allowed to exist side by side, because as there is not one singular philosophical truth there also is not one singular urban truth. However, this parallel existence must lead not to indifference, it must lead to dialogue. This dialogue will allow us to inch closer, step by step, towards an urban truth, not by accepting everything mindlessly and uncritically, but by making new selections, time and again, with a discerning eye.

The ancient city, the medieval centre, the baroque extensions, the neo-classical urban districts, the nineteenth-century city expansions with their urban blocks and their villa quarters, the garden cities and garden suburbs, the housing estates of the 1920s, the larger complexes of the post-war era, and the postmodern residential areas can and must coalesce to form the contemporary metropolis. Though these developments arose in response to particular historical conditions, and have perhaps been overtaken by history, we can still learn from them. Of course, they do not always meet the contemporary requirements of the modern city. But we retain and maintain them nonetheless, because, in spite of their anachronistic nature,

they are useful for our society in many ways. And because they are part of a history, a culture, and an identity that we cannot and do not wish to live without.

This does not mean we should hold onto everything that was ever built in the city. There are attractive medieval districts, but also intolerable ones. There are good and bad nineteenth-century quarters, good and bad garden cities, and good and bad housing estates. In every productive urban renewal process, we shed the parts that were flawed and uninhabitable. This has always been the case and will continue to be. But we leave those parts behind not because we reject the strategies that underly them, but because there were shortcomings in how those strategies were executed. Every coherent and self-consistent concept deserves respect, preservation, and cultivation.

Not every strategy, however, is suitable for our epoch of demographic and ecological emergency. In this emergency, density is a categorical imperative. A garden suburb or a neighbourhood of villas with gardens must be preserved, if they already exist and are of good architectural quality; but they shall not be adopted as models for new developments. Nor will the housing estates of the Modern Movement or those of the postwar era. They all are too disperse. Even under the dictate of density, however, innumerable urban typologies offer themselves as examples in every middle sized or large city. The perimeter block quarters are the most common: the blocks can be high or low, wide or narrow, closed or fragmented, geometrically simple or deformed or even labyrinthic. They offer several advantages: clear delimitation of the street space, creation of protected, attractive, ideally semi public courtyards, possibility to react with openings or built barriers to specific context situations and climatic conditions like winds, possibility to have the apartments participate to both the public urban street side and the intimate internal garden. The price that must be paid are sometimes difficult apartment floor plans, especially in the corners.

This disadvantage is overcome by free standing multi story tenements houses open on all four sides and thus giving every apartment at least one corner situation. This means more light, more air, more sun. And it does not necessarily mean less urban discipline. The buildings can be moderately high, arranged to form compartments, kept isolated but disposed sufficiently near to each other to define clearly readable spaces, both in the street and in the inner part of the building lot. This area, almost protected as a courtyard of a perimeter block, can accommodate communal or private gardens.

Finally, high rise buildings, slabs and towers, with their obvious qualities of light and view, can, too, be composed into urban forms, putting their individual and sometimes individualistic attitudes at the service of an overall logic. And all those types, perimeter blocks, free standing tenement buildings and high rises, can be blended together to generate new, consistent ones.

Indeed the city is a collage of types, of strategies, of theories, of histories, of didactic urban material. As such it becomes the more efficacious, and, incidentally, the more attractive, the more its constituent parts are qualitatively exquisite and exasperatedly drastic, and the sharper the fault lines between them are drawn. In other words, the more consistently the individual districts are designed, the more radically their features are shaped, and the

more precisely the boundaries between them are defined. The differences become easier to perceive, to read and to understand.

The history of urban design, from its distant origins over 10,000 years ago to the present day, reads like a pageant of strategies, one replaced by the next at an ever-faster pace, often not without conflicts. Time and again, what one era rejects proves to merit reconsideration, sometimes even proves to be desirable, in a subsequent one. We must make a virtue of the necessity of the erratic chain of thoughtlessly realized and thoughtlessly discarded principles and study them all, in pursuit of historical knowledge. To this end, the historic city, as the sum and sedimentation of different urban forms, is the ideal instructor.

At the same time, the historic city embodies the warning that we should be wary of rashly passing judgement on urban forms. Like every discipline, urban design must evolve, gaining sophistication, elaborating new insights and needs. But the speed and thoughtlessness with which urban design has changed its paradigms in the last half century must give us pause. We must remember that we do not design on a cultural tabula rasa, but are part of a rich culture. And we must remember that we build our cities not for the present moment, not for ourselves, but for those who will come after us and will lead lives very different from our own.

Diversity in the city is a vital quality that we can and must cultivate. It makes the city richer, more interesting, more multifaceted, and, not least, more vibrant. The same Laugier who requested regularity for the facades of the urban buildings asked for a city of surprises and even tumult. This quest for variety applies to the city's physical form, but also to the theoretical assumptions that underpin it. Urban forms are always also expressions of ideas. If these ideas are clear, uncompromising, and innovative, if they are allowed to clash against each other like in Protagoras' discourse, the urban forms representing them will make the city a real instrument of knowledge.

Auteurs / Authors

FR L'architecte Benoît Jacques, né à Thonon-les-Bains (France) en 1988, fait ses études à Lausanne (EPFL) et à Barcelone (ETSAB). En se spécialisant dans la rénovation du patrimoine bâti, il fait ses premières armes dans le bureau d'architectes Bakker & Blanc. Il fonde par la suite Atelier Benoît Jacques à Lausanne et Thonon-les-Bains, sur les deux rives du bassin lémanique.

EN The architect Benoît Jacques, born in Thonon-les-Bains (France) in 1988, has studied in Lausanne (EPFL) and Barcelona (ETSAB). By specializing in heritage renovation, he got his start in the architectural firm Bakker & Blanc. He subsequently founded his studio named Atelier Benoît Jacques, based in Lausanne and Thonon-les-Bains, on both shores of the Lake Geneva.

FR L'architecte Rui Filipe Pinto, né en 1987 à Portalegre (Portugal), fait ses études à Coimbra (FCTUC) et à Madrid (ETSAM). Il collabore ensuite avec Bakker & Blanc à Lausanne et Conen Sigl à Zürich. En parallèle, il est assistant d'enseignement à l'EPFL, à l'ETHZ et, depuis 2014, à l'université d'été Porto Academy. En 2021, il crée "s t u d i o l o" à Zürich.

EN The Architect Rui Filipe Pinto, born in 1987 in Portalegre (Portugal), has studied in Coimbra (FCTUC) and Madrid (ETSAM). Later he collaborated with Bakker & Blanc in Lausanne, and Conen Sigl in Zürich. In parallel, he has been teaching assistant at the EPFL, at the ETHZ and since 2014, at the Porto Academy Summer School. In 2021, he created 's t u d i o l o' in Zürich.

Graphisme / Graphic design

FR Le graphiste Chris Gautschi (1979) est diplômé de l'École d'Arts Appliqués de la Chaux-de-Fonds (CH). Basé à Lausanne, ses projets se sont orientés vers le travail éditorial de son métier. Passionné de géométrie et d'architecture, son approche conceptuelle et le style graphique se sont affinés avec le temps et sont passées du mode théorique au mode opératoire.

EN Chris Gautschi (1979) is a graphic designer who graduated from the school of applied arts in La Chaux-de-Fonds (CH). Based in Lausanne, his projects lean towards the editorial aspect of his profession. Passionate about geometry and architecture, his conceptual approach and graphic style have sharpened over time and have shifted from the theoretical to the operational mode.

Couverture / Cover	Archives de la construction moderne EPFL, fonds Alberto Sartoris La Chandoline, Lausanne/R. H. Von der Mühl (arch.); G. de Jongh (phot.) vue Est, 1934
P. 20-21	La Chandoline, Lausanne/R. H. Von der Mühl (arch.); G. de Jongh (phot.) détail du balcon, 1934
P. 4, 28, 42 P. 49	Archives de la Ville de Lausanne F1, PG 1896 Dapples 10, plan de situation, 3.10.1902 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 667, dossier 34/1903
P. 51	Alpes 2b, plan de situation, 10.6.1904 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 1169, dossier 33/1904
P. 53	Ouchy 26, plan de situation, 8.11.1905 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 651, dossier 1/1905
p. 54, 55	Joliette 6, plan de situation, 1.3.1906 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 695, dossier 1/1906
P. 57	Grande-Rive 5, plan de situation, 1.6.1931 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 741, dossier 225/1931
P. 58, 59	Chandolin 4, plan de situation, 30.9.1932 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 420, dossier 8/1933
P. 61	Riant-Mont 21, plan de situation, 2.9.1936 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 611, dossier 263/1936
P. 63	Mont-d'Or 53, plan de situation, 7.3.1938 © AVL, fonds C04 (service d'architecture), F6, carton 757, dossier 84/1938
P. 15 P. 16	Coll. Musée Historique Lausanne Anonyme, vue sur Derrière-Bourg, carte postale, 1908 Anonyme, vue sur l'avenue Dapples, carte postale, vers 1903
P. 22	Anonyme, bâtiment Nicole sur l'actuelle avenue de Morges 56, photographie, vers 1916
P. 22 P. 22	Anonyme, villa locative, photographie, vers 1910 Paul Rosset, vue sur l'avenue de Riant-Mont, photographie, 1912
P. 22	Eugène Würbler, villa locative Les Chavonnes à l'avenue Auguste-Verdeil 4, photographie, vers 1910
P. 22	Eugène Würbler, villa locative Clos Isenau à la route d'Oron 19, photographie, vers 1910
P. 23	Jean Bischoff, immeuble de l'avenue du Mont-d'Or 43, photographie, 1951
P. 23	Eugène Würbler, bâtiment de Charles Andréen, photographie, vers 1910
P. 23	Brochure documentant le pensionnat «La Maison» avec des photographies d'Emile Gos, vers 1940
P. 24	Eugène Würbler, immeuble locatif de l'avenue de Chailly 14, photographie, vers 1910
P. 31	Albert Würbler, vue aérienne sur la construction du stade de la Pontaise, photographie, 28 août 1953
P. 33	Photo Aéroport Lausanne, vue aérienne du quartier de la Promenade Jean-Jacques-Mercier, photographie, 1949
P. 29	Anonyme, avenue Davel, photographie, vers 1885
P. 68	Anonyme, vue sur le quartier de Rosemont, carte postale, vers 1906

P. 30	Matthieu Croizier Beaulieu
P. 103	Irina Davidovici Urban Villas, Fluntern, Zurich
P. 41	INSA – Inventaire suisse d'architecture Charles Mauerhofer architecte, villas urbaines à Georgette, photographie anonyme vers 1873
P. 66	Claes Oldenburg Wedding Souvenir
P. 100	Jonathan Sergison Urban Villa, Hottinger, Zurich
P. 99 P. 101	Unknown Historical photograph, Zurich, source unknown <i>Città ideale</i> , detail by unknown artist, tempera on wood, 1480-1490, 67.7×239.4 cm, National Gallery of the Marche, Urbino
P. 102	Historical photograph, Zurich, source unknown
P. 67	Antonio Zanchi Sisyphus, c. 1660-1665

Direction de l'ouvrage / Editors

Benoît Jacques
Rui Filipe Pinto

Auteurs / Authors

Candice Blanc
Ralph Blättler
Didier Challand
Caroline Cottier
Gilles Dafflon
Benoît Jacques
Martine Jaquet
Vittorio Magnago Lampugnani
Bruno Marchand
Luca Ortelli
Rui Filipe Pinto
Anne Recan
Jonathan Sergison
Martin Steinmann
Oswald Mathias Ungers

Crédits des textes / Text credits

Martin Steinmann – densité des expériences sensibles
sensual density © werk, bauen + wohnen 10-2002
traduction française: Léo Biétry / English translation:
Michael Robinson.
Oswald Mathias Ungers – La villa urbaine / The Urban Villa
© Studio Press for Architecture, 1977.
Les crédits des autres textes appartiennent à leurs auteurs
Credits for other texts belong to their authors

**Traductions françaises et anglaises et relecture
French and English Translations and proofreading**

Véronique Baloup

Photographies / Photographs

P. 36-39 / P. 82-96 / P. 126-140 / P. 150-165
© Filip Dujardin

Dessins / Drawings

Tous les plans ont été redessinés par les auteurs du livre.
All plans have been redrawn by the authors of the book.

Graphisme et mise en page

Graphic design and layout
Chris Gautschi

Gestion de projet / Project management

Alexander Felix

Production

Heike Strempel

Impression / Print

Eberl & Koesel GmbH & Co. KG, Altusried-Krugzell

Lithographie / Image Editing

bildpunkt Druckvorstufen GmbH, Berlin

Polices de caractères / Fonts

SangBleu Kingdom – Swiss Typefaces
Univers Next Pro – Linotype

Papier / Paper

Lessebo Design Smooth, natural, 150g/m²

Remerciements / Acknowledgements

La publication de ce livre a été possible grâce au généreux soutien de / The publication of the book was made possible by the generous support of:

Loterie Romande
Ernst Göhner Stiftung
Le service d'architecture de la ville de Lausanne
Fondation Vaudoise des Entrepreneurs
Canton de Vaud



**ERNST GÖHNER
STIFTUNG**

*Fondation
Pittet*

**Société
Académique**
Vaudoise



Library of Congress Control Number: 2021940183

Bibliographic information published by the German National Library The German National Library lists this publication in the Deutsche Nationalbibliografie; detailed bibliographic data are available on the Internet at <http://dnb.dnb.de>.

This work is subject to copyright. All rights are reserved, whether the whole or part of the material is concerned, specifically the rights of translation, reprinting, re-use of illustrations, recitation, broadcasting, reproduction on microfilms or in other ways, and storage in databases. For any kind of use, permission of the copyright owner must be obtained.

ISBN 978-3-0356-2462-5
e-ISBN (PDF) 978-3-0356-2469-4

© 2021 Birkhäuser Verlag GmbH, Basel
P.O. Box 44, 4009 Basel, Switzerland
Part of Walter de Gruyter GmbH, Berlin / Boston