Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 43 (1970)

Heft: 9

Artikel: Bâle et la rénovation urbaine

Autor: Vouga, J.-P.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126919

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.07.2025

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

Bâle et la rénovation urbaine

par J.-P. Vouga, architecte

La rénovation des quartiers urbains inadaptés est un des plus sérieux problèmes de l'urbanisme. Depuis des années, c'est un thème de séminaires nationaux et internationaux. Urbanistes, hygiénistes et juristes en recherchent les difficiles modalités. Genève a élaboré à cette seule fin une loi[1] qui, depuis son adoption, n'a cependant pas déployé les effets spectaculaires qu'en attendaient ses auteurs. Périodiquement, des concours s'organisent pour tenter de proposer des solutions à la rénovation de tel ou tel quartier[2]. Or, sans tapage et sans grand déploiement juridique, la ville de Bâle réalise depuis de longues années des rajeunissements de quartiers dont l'enseignement est un sujet d'étonnement pour les urbanistes. Il était bon, puisque les Bâlois eux-mêmes sont trop modestes pour se flatter de ces indéniables succès, d'aller y voir d'un peu plus près. C'est le résultat de cette rapide enquête qui fait l'objet de ces pages.

Précisons pour commencer que les quartiers inadaptés dont il s'agit presque toujours lorsqu'on parle de «rénovation urbaine», de «remodélation» ou en allemand de «Stadterneuerung», ne sont jamais les quartiers historiques mais bien les quartiers plus récents du début de ce siècle[3].

Le problème n'est pas de décider s'il faut se réjouir que des quartiers du XIXe siècle, voire des XVIIIe, XVIIe et XVIe siècles soient aujourd'hui encore parfaitement habitables dans les centres historiques de tant de cités européennes ou au contraire déplorer la médiocrité quasi générale des constructions des cinquante premières années de ce siècle; il suffit de faire la constatation qu'il existe partout des quartiers, importants par leur surface, proches des centres (et notamment des gares puisque ce sont précisément vers leurs gares que nos villes se sont étendues dans cette période) souvent même bien desservis sous l'angle du trafic mais qui sont tout à la fois peu et mal construits, constitués qu'ils sont d'une juxtaposition hasardeuse de villas, de locatifs et d'ateliers industriels. C'est le quartier des Pâquis, celui de la Servette à Genève, c'est le quartier de la gare à Nyon et à Morges, les quartiers sous-gare ou à l'ouest de Chauderon à Lausanne. Bien peu de villes y échappent.

Notre intention n'est pas de traiter systématiquement de tous les obstacles qui se dressent invariablement devant l'autorité lorsqu'elle cherche à porter remède à ces quartiers mais d'en rappeler les principaux pour mieux faire ressortir l'intérêt des expériences bâloises.

Parmi les nombreux éléments entrant en jeu, il faut citer tout d'abord la diversité de la propriété, tant dans la grandeur des parcelles et dans leur enchevêtrement que dans la nature du propriétaire (hoiries et vieilles familles ou entreprises, sociétés commerciales et immobilières); il faut citer ensuite l'état très différent des constructions où souvent des masures voisinent avec des édifices en parfait état, voire même récemment rénovés; il faut citer enfin et surtout la distorsion très grande entre la valeur des constructions et celle du sol. C'est cette dernière caractéristique qui est la plus fâcheuse étant donné l'appétit qu'elle éveille chez les propriétaires et le frein qu'elle apporte au regroupement des parcelles par des opérations de gré à gré. On sait que la loi genevoise dont nous venons de parler comporte une possibilité originale d'expropriation qu'il serait intéressant de voir appliquer, mais c'est là précisément que les possibilités offertes à Bâle sont particulièrement judicieuses.

En effet, un simple article de la loi sur les routes permet au Grand Conseil d'autoriser le Conseil d'Etat à procéder à l'expropriation à l'intérieur d'une zone entière (Zonenexpropriation) lorsque des corrections routières sont envisagées. Mais c'est ici que la situation est vraiment originale, il suffit en réalité que le décret autorisant le gouvernement à procéder à cette expropriation soit adopté pour que les opérations s'arrangent pratiquement d'elles-mêmes; en d'autres termes, la menace suffit. Tel est en particulier le cas du secteur Nauenstrasse-Gartenstrasse-Heumatstrasse, spécialement en vue puisque situé à deux pas de la gare centrale (page 32 et plans page 33). Par un décret adopté le 30 juin 1967, le Conseil d'Etat a obtenu le droit d'exproprier les vingt parcelles existant à l'intérieur du triangle formé par ces trois rues et cela lui a suffi pour engager aussitôt les études de remodélation du quartier dont la page 32 montre deux variantes. L'assentiment des propriétaires lui est acquis sans procédure car aucun ne met en doute la détermination de l'autorité de faire en cas de besoin usage de son droit et nul ne s'enhardit à supposer qu'il pourrait tirer plus grand bénéfice de son

---

[1] Loi genevoise sur l'assainissement foncier urbain du 11 juin 1965.

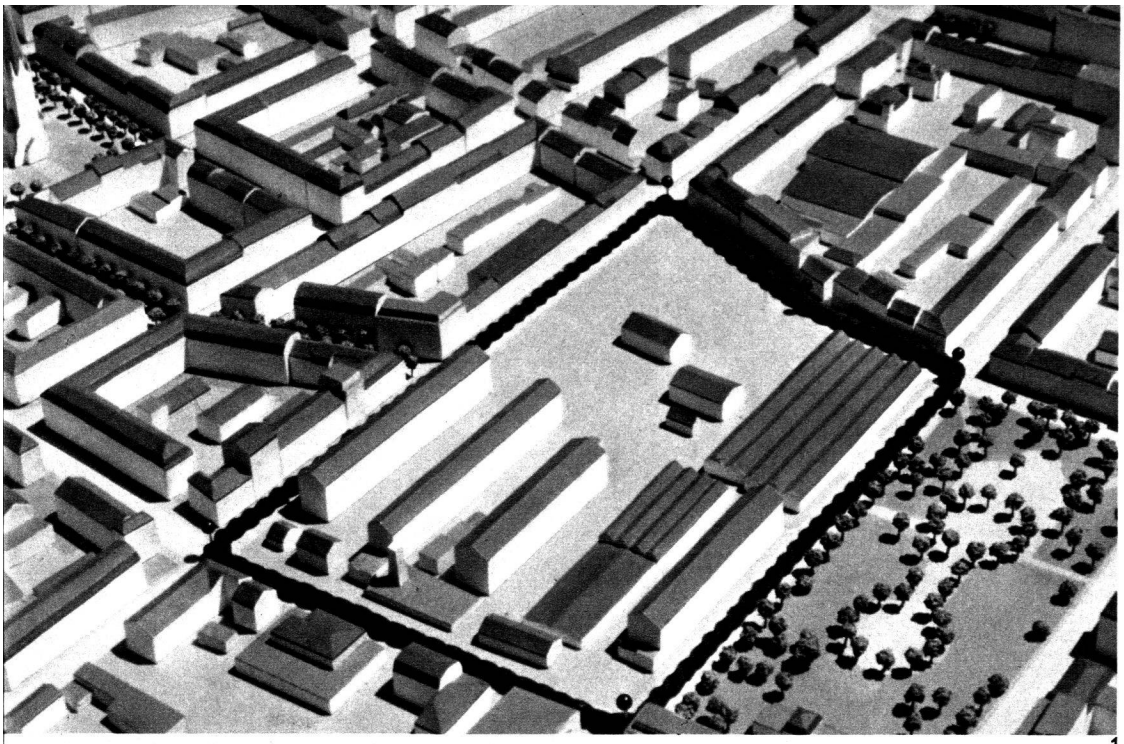
[2] Concours d'idées pour le quartier du Criblet, à Fribourg, dont nous reparlerons prochainement.

[3] Nous aurions garde en effet de condamner le XIXe siècle auquel nous devons la Corraterie à Genève, la rue Beau-Séjour et la rue du Midi à Lausanne ainsi que tant d'autres réussites.

opposition ou de l'ouverture d'une procédure que de son assentiment à la négociation de gré à gré.
Les illustrations des pages 30 et 31 ont un autre intérêt: il s'agit tout d'abord d'une opération dont on a quelque peu parlé déjà et qui, de plus, est en cours d'exécution: *Gellertareal*. Il n'était pas question, ici, d'appliquer la loi sur les routes puisque les rues entourant notre quartier sont largement suffisantes. En revanche, le consentement des propriétaires possédant la majorité des surfaces et la majorité des parcelles a suffi pour permettre à l'autorité d'ordonner non pas, évidemment, l'expropriation, mais le regroupement des parcelles. Le bureau d'urbanisme de la ville entreprit alors une étude de plan masse qui réussit à donner à chacun des propriétaires concernés des possibilités de construire égales, moyennant quelques corrections de limites. Il faut équitablement reconnaître que la situation était favorable et que le problème ne présentait pas de difficultés insurmontables. Une fois l'indice d'utilisation admis d'un commun accord, le projet dut toutefois assurer le maintien des plus beaux arbres (les photos de la page 31 nous montrent qu'ils en valaient la peine) et prévoir les parcs à voitures souterrains en même temps que leurs accès.
Ce qui est plus original et que nous considérons comme typique des méthodes bâloises est l'absence totale, ici encore, de toute procédure compliquée d'adoption de plan. Le consentement des propriétaires fut unanime. Une fois constatée cette unanimité, l'autorité se borna à déclarer le plan applicable comme fraction du plan d'extension.
Le quartier dont nous présentons trois maquettes en page 29 appelle moins de commentaires. Il s'agit d'un secteur appartenant à un seul propriétaire et où, bien évidemment, la plupart des difficultés que l'on rencontre ailleurs ont disparu. On reste plein d'étonnement, malgré tout, devant la compréhension manifestée par les voisins et, d'une manière générale, par le public. En d'autres lieux, la remodélation d'un quartier de cette ampleur susciterait, quelle que soit la solution proposée, des centaines d'oppositions de principe, allant d'ailleurs dans les sens les plus divers. A Bâle, au contraire, c'est la confiance générale dans la sagesse et le bon goût des urbanistes. Heureux Bâlois!

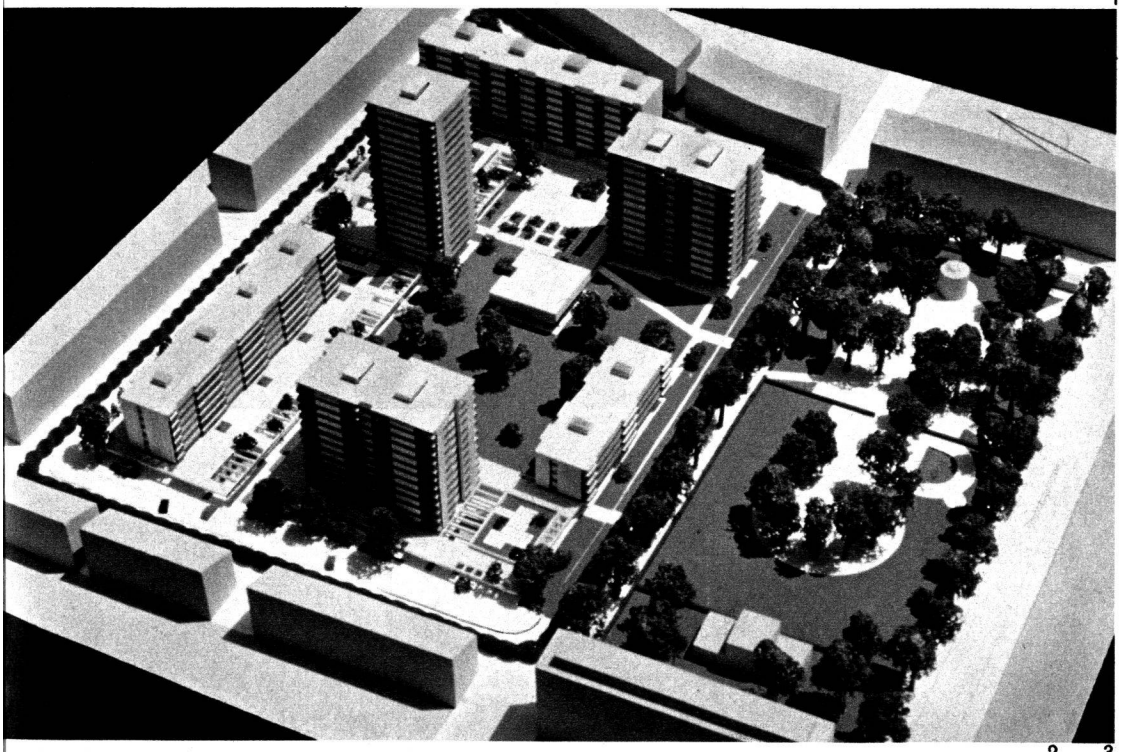
Un héritage de la Renaissance

Au moment d'admirer sans réserve la compréhension des Bâlois et la sagesse de leurs édiles, il ne faudrait cependant pas oublier pourquoi et comment il en est ainsi tout en constatant, comme on va le voir, que si Bâle connaît encore cet état de grâce, l'heure en est passée pour les autres.
Bâle n'est-elle pas, en effet, une des trois ou quatre survivances dans le monde d'aujourd'hui de ces Villes-Etats qui illustrèrent de leur éclat dès la fin du Moyen Age, l'Europe lettrée et artistique?
Certes, on sait assez couramment que d'innombrables «villes impériales» menaient au XVIe siècle une véritable politique d'Etats indépendants, sous la seule et lointaine tutelle de l'empire. On ignore déjà davantage que de toutes ces villes, seules trois à notre connaissance ont gardé un statut qui est encore celui d'un Etat (fédéré sinon indépendant): deux villes hanséatiques, Lubeck et Hambourg ainsi que Bâle. Ce que l'on ne sait pas du tout, c'est à quel point cette situation de Ville-Etat, de cité maîtresse de ses lois, de municipalité-gouvernement engendre de libération dans l'appareil quotidien tout comme dans les relations du citoyen avec l'autorité. L'économie d'un des paliers de l'autorité est en vérité beaucoup mieux qu'une simplification administrative déjà évidente à son seul énoncé, c'est réellement un changement en profondeur. Qu'on y songe: nulle hiérarchie Etat-commune n'est là pour fractionner et affaiblir l'autorité; nulle distinction ne peut se faire entre règlements communaux et lois cantonales; le pouvoir, fort parce qu'homogène, s'exerce avec sérénité et même, comme on l'a vu dans nos exemples, sans avoir à déployer ses moyens, confiant au surplus dans le jugement de l'autorité suprême que représente en l'occurrence le Tribunal fédéral.
Il fallait relever ces aspects du cas particulier de Bâle au moment de décrire les conséquences heureuses entraînées sur un objet aussi délicat que la rénovation urbaine qui, partout ailleurs, soulève tant d'insurmontables difficultés.
Déboucherons-nous un jour, après avoir vu se multiplier les obstacles, sur des solutions simplifiées comme celles des Bâlois? C'est l'espoir qu'il est bien téméraire de formuler.

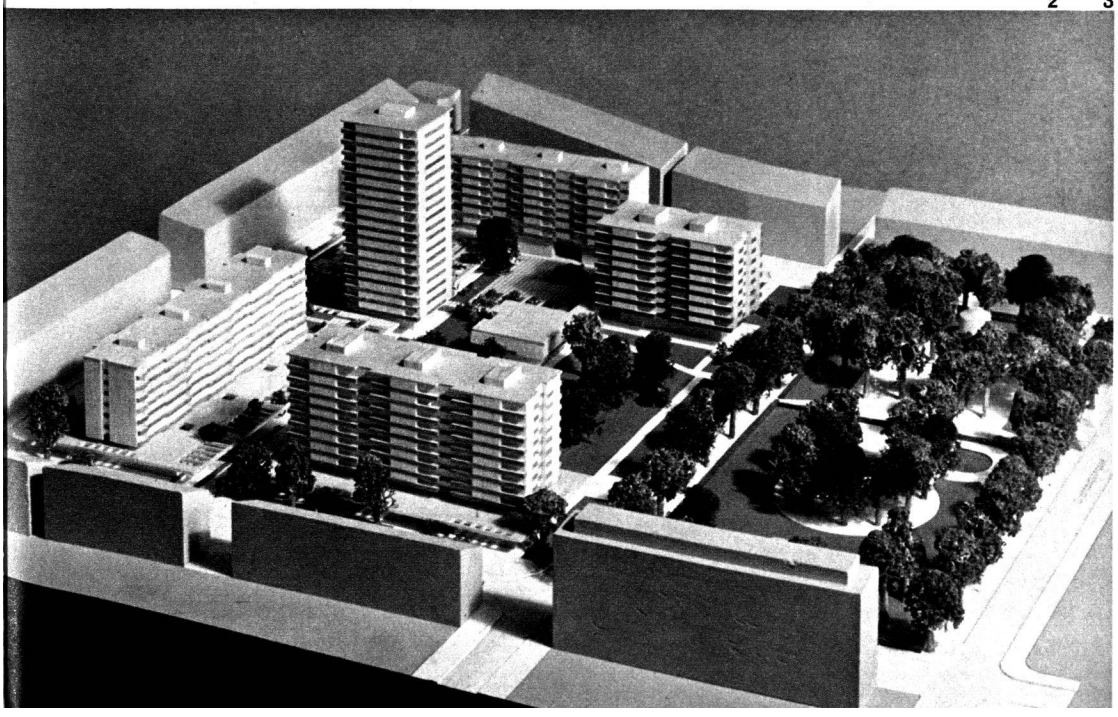


1

Rénovation urbaine à Bâle Claramatte



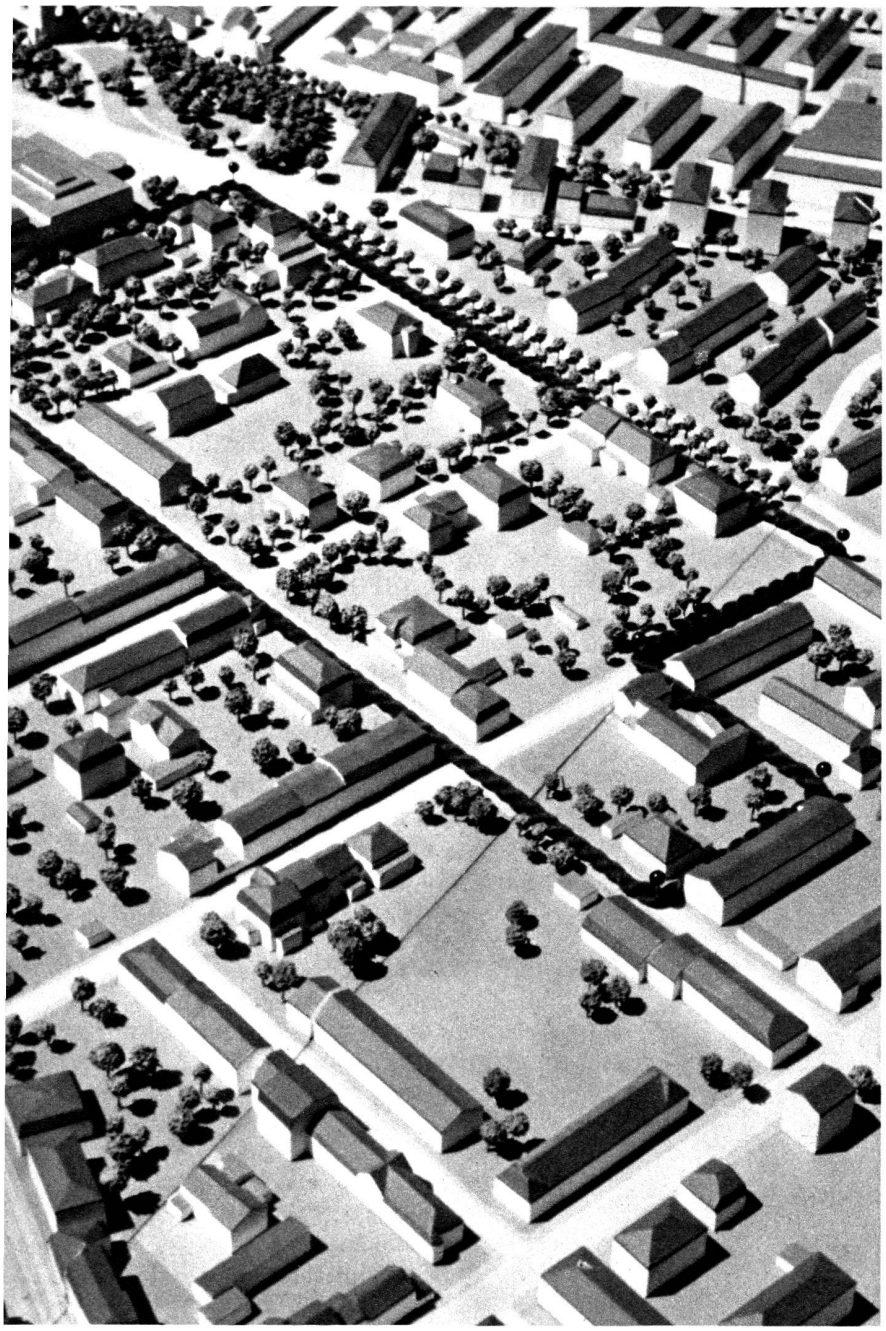
2 3

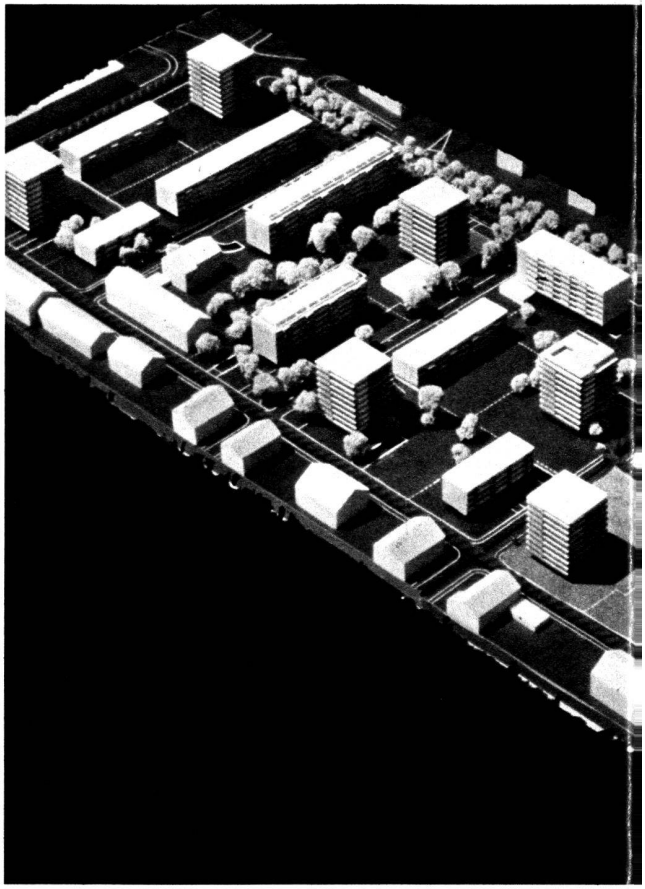


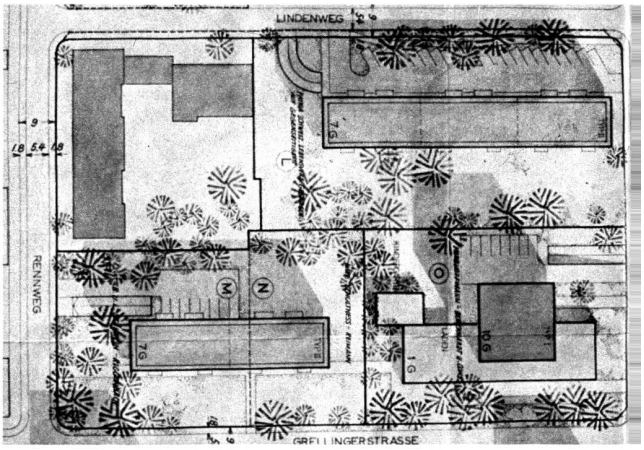
1. Maquette du terrain
2. Première étude de plan-masse
3. Etude retenue pour l'exécution

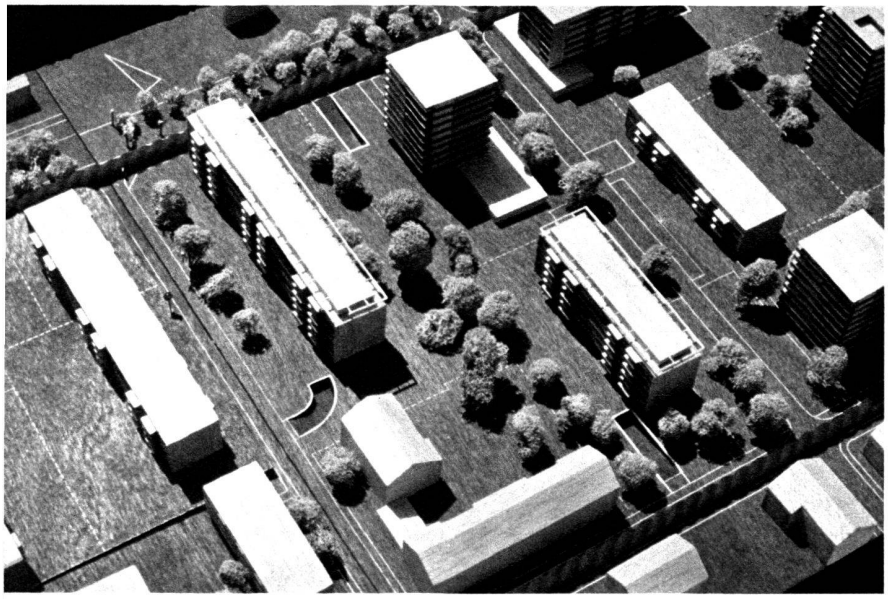
Documents du Service d'urbanisme de Bâle-Ville

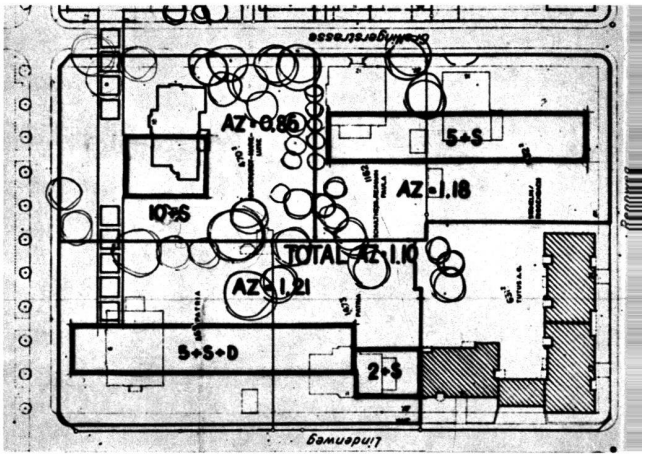
Bâle, rénovation du quartier Rue Gellert-Lindenweg



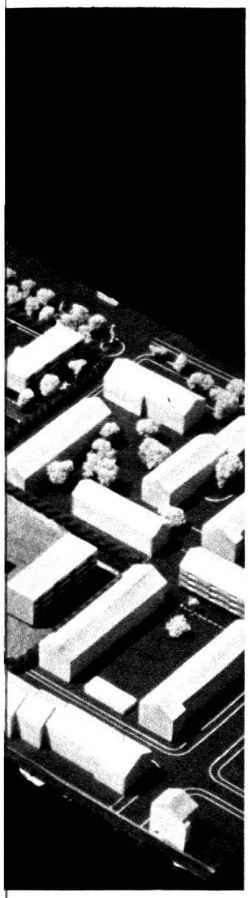








En haut: maquette d'ensemble de la ville et maquette du quartier Gellert
En bas: maquette de détail du quartier Gellert

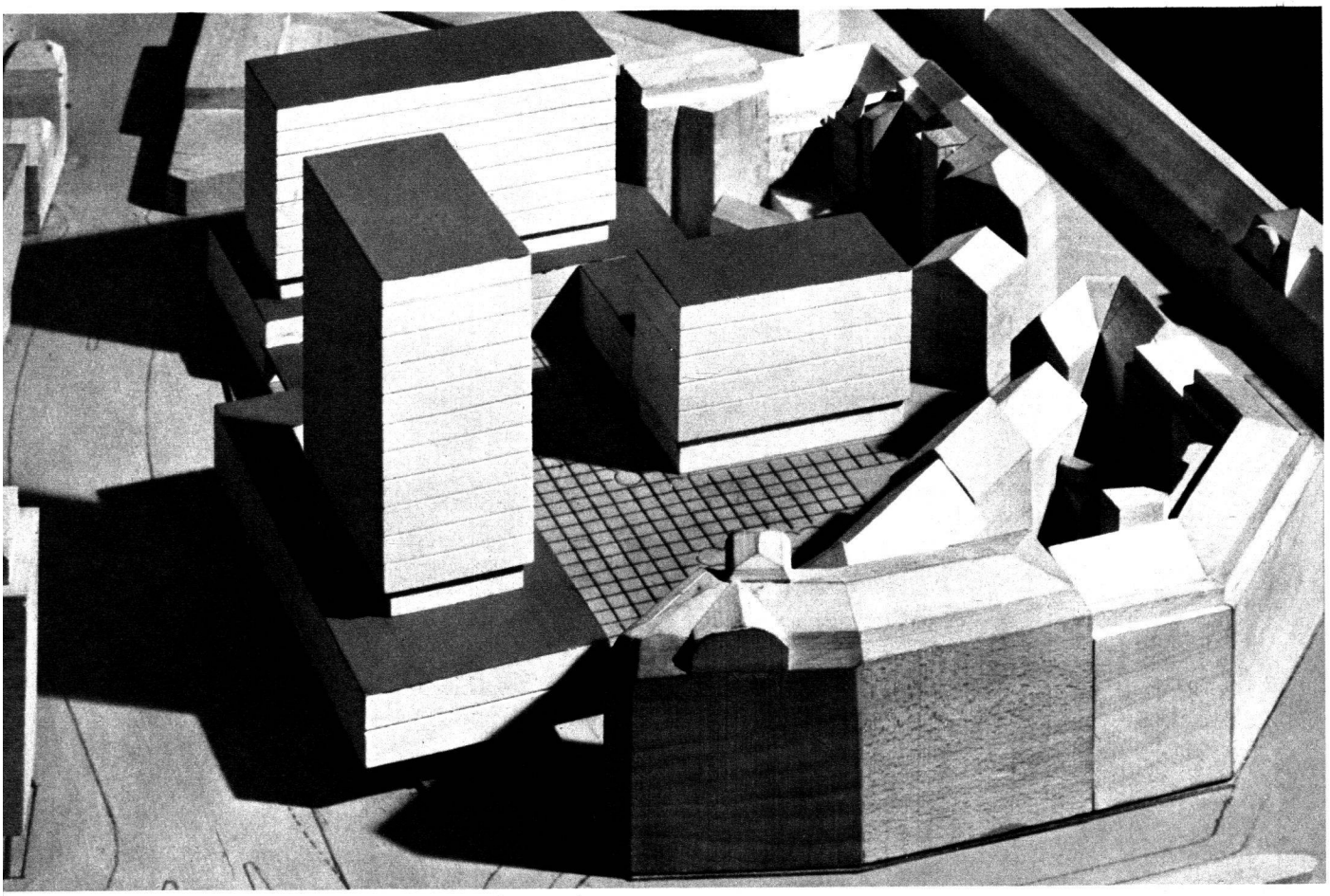


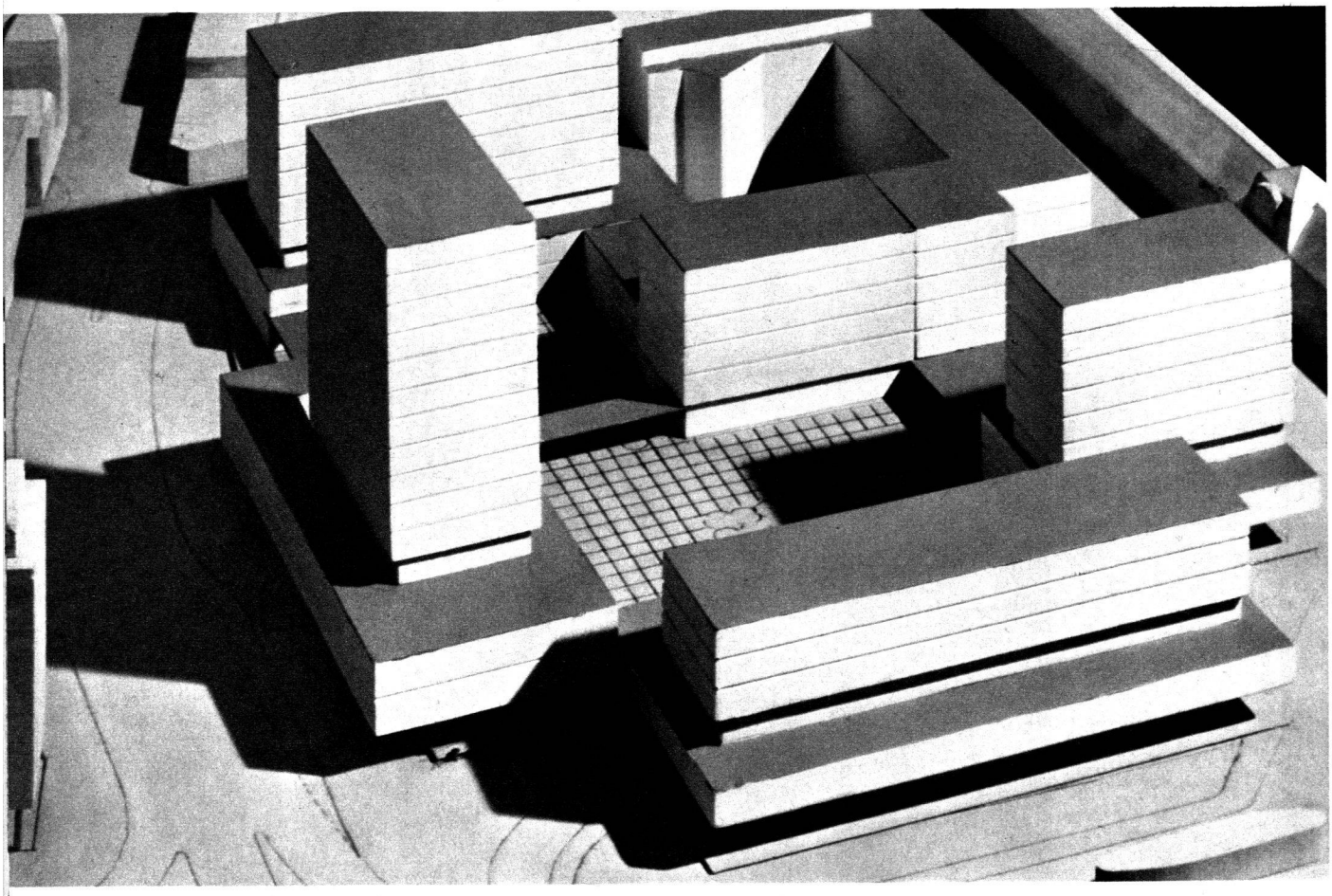
Documents
du Service
d'urbanisme
de Bâle-Ville

A gauche:
deux études ayant
conduit au choix
de la solution
définitive

A droite:
deux réalisations
montrant comment
les arbres sont
magnifiquement
sauvegardés

Bâle, rénovation du quartier entre la gare principale et la Nauenstrasse

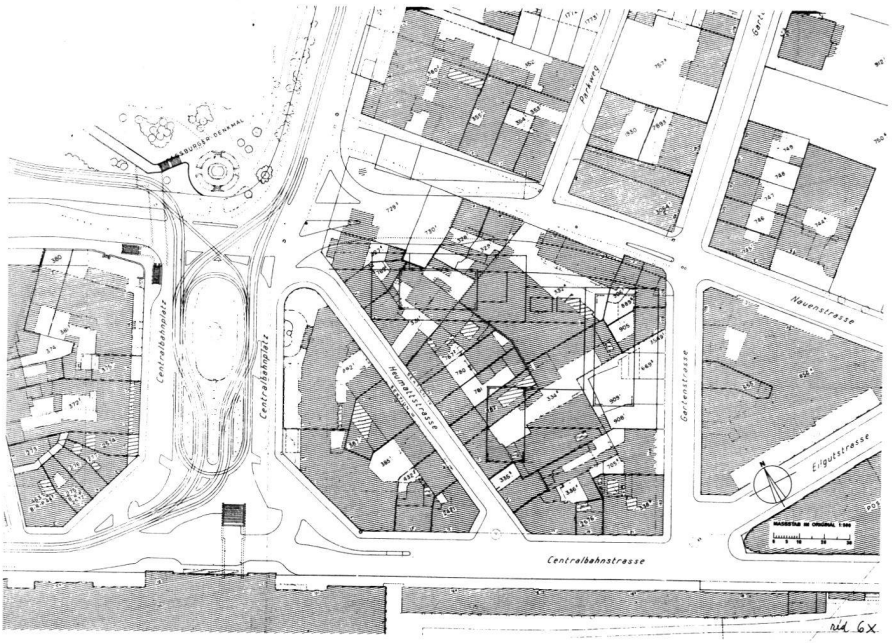


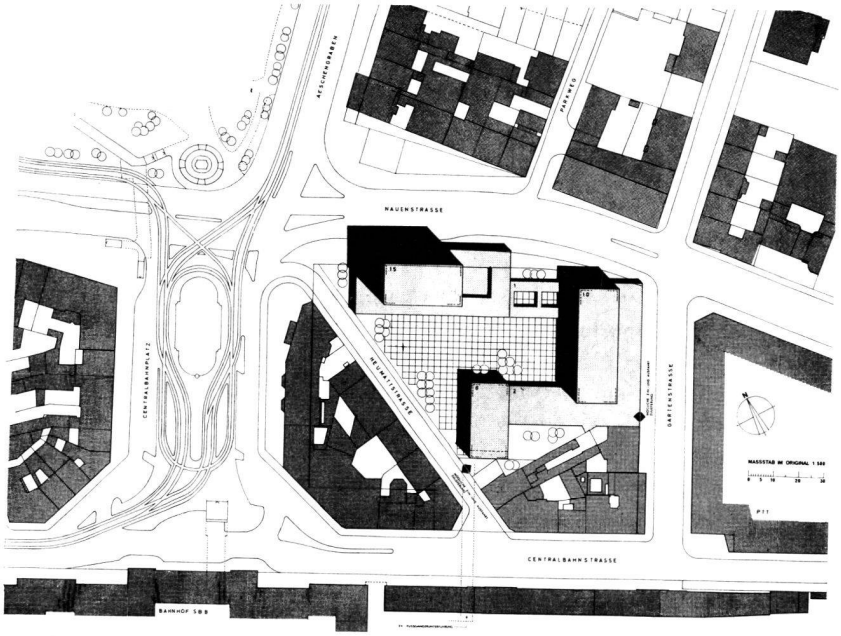


Deux études du Service d'urbanisme

Bâle — Secteur compris entre la Nauenstrasse, la Gartenstrasse et la Heumattstrasse

Reproduction du plan cadastral, échelle 1:3000





Proposition de remodélation du quartier, échelle 1:3000
figurée au haut de la page 32