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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 47 (1974)

Heft: 2

Artikel: A quelles conditions et moyennant quelles précautions les immeubles élevés sont-ils compatibles avec l'aménagement e nos villes?

Autor: Vouga, Jean-Pierre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127604

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

A quelles conditions et moyennant quelles précautions les immeubles élevés sont-ils compatibles avec l'aménagement de nos villes?

Bien qu'il s'agisse ici d'une matière de la compétence des autorités désignées par le droit cantonal, on peut observer que la Confédération, par les «principes de droit matériel» que l'article 24 *quater* de la Constitution lui donne l'obligation d'élaborer, dispose d'un moyen indirect pour encourager, le cas échéant décourager, des constructions d'un tel type.

Elle peut le faire par d'autres voies aussi, puisqu'elle apporte une aide à l'élaboration des plans locaux, qu'elle encourage l'équipement ainsi que la construction de logements. Comme on peut poser en règle presque absolue qu'aucune maison-tour ne peut s'élever sans que le plan d'affectation local (plan de quartier, par exemple) ne l'ait effectivement admise, on constate que la Confédération détient de réels moyens de promouvoir la construction d'immeubles élevés ou de s'y opposer. Elle ne pourra évidemment régir tous les cas puisque nul ne peut contraindre qui que ce soit à demander une aide.

C'est dans ce cadre que nous tenterons ici de donner une idée des considérations d'aménagement du territoire qui pourraient régir la construction des maisons-tours. Nous le ferons en considérant deux aspects:

- le respect de la mesure humaine dans les espaces habités,
- le respect des caractères du paysage.

Le respect de la mesure humaine

est affaire de jugement et donnera sans doute toujours lieu à des controverses. On peut remarquer pourtant que toutes les *fonctions* des édifices construits dans les espaces habités peuvent être satisfaites par des immeubles de dimensions normales, en d'autres termes qu'*aucune de ces fonctions n'implique un immeuble élevé.* Cela est vrai en particulier pour l'habitation. Il est clair que le fait d'habiter le dernier étage d'une tour est compris comme un privilège qui exerce un attrait considérable pour autant que les conditions d'habitabilité que requiert une situation exposée soient remplies. Mais on n'en dira pas autant de l'habitat dans les étages inférieurs qui souffre de tous les inconvénients d'une tour sans en avoir les avantages. Il faut donc, pour justifier les tours, des raisons impérieuses qu'on ne trouvera pas dans une qualité d'habitat offerte à tous les habitants.

On peut évoquer l'avantage d'une certaine *concentration des services et des circulations,* en d'autres termes l'avantage des circulations verticales sur les circulations horizontales. Cela paraît indéniable pour certaines fonctions comme un hôtel, peut-être un hôpital, un grand immeuble administratif, une fois admises les batteries d'ascenseurs comme un mal inévitable. Les techniques des transports s'accommodent mieux du rassemblement en un petit nombre d'endroits des accès, des points de chargement ou de déchargement. Cet avantage certain a cependant ses limites dans la charge parfois excessive des circulations aux points obligés au moment des pointes du trafic ou de l'exploitation.

Pour d'aucuns, ce rassemblement favorable s'accompagne d'une meilleure *proximité de certains services urbains:* bureaux publics, commerces, spectacles, accès aux transports en commun. Il faut être ici extrêmement circonspect. Si on considère les villes du Nouveau-Monde où les gratte-ciel se touchent, cette remarque est vraie. Nous sommes d'un tout autre avis: l'immeuble élevé ne peut surgir sur un terrain encombré; il ne peut en aucun cas être une prime octroyée à un propriétaire – fût-ce moyennant une compensation – car il serait alors injuste de ne pas accorder le même avantage à tous les voisins, ce qui est précisément le plus grand des dangers. L'immeuble élevé ne peut être admis que dans le cadre d'une densité fixée préalablement et pour un vaste secteur. *Il ne doit pas constituer un remède au manque de place,* bien que cela ait malheureusement souvent été le cas. En admettant cette règle, on doit refuser de reconnaître à la maison-tour l'avantage de rapprocher ses habitants des commodités urbaines.

D'autres considérations tendent à montrer que l'immeuble élevé libère des *espaces verts* dont profitent ceux qui l'habitent. Remarquons d'abord que souvent ces espaces sont dévorés par des aires de stationnement ou par des constructions basses à usage privé ou collectif; observons ensuite que, mis à part la promenade dans ces espaces verts, la plupart des habitants dominent les cimes des arbres et ne peuvent participer à ces espaces, se les «approprier visuellement». Reconnaissons en revanche qu'ils vont alors profiter aux voisins et qu'ils seront la juste compensation pour la brutale irruption de la tour dans leur champ visuel et pour l'ombre qu'elle leur porte; tel est, en définitive l'avantage que nous voyons à l'immeuble élevé: la concentration des volumes construits s'accompagne d'une concentration et d'un *meilleur groupement des espaces non construits.*

Le respect des caractères du paysage

nous amène à poser un certain nombre de règles qui devraient s'appliquer aux maisons-tours.

L'immeuble élevé s'impose aux regards. C'est d'ailleurs ce qui permet, à la campagne, de baptiser «immeuble élevé» une maison de cinq étages banale à la ville. L'autorité qui délivre un permis de construire pour une telle construction assume une énorme responsabilité. Il est inadmissible qu'elle le fasse sans que les effets visuels proches et lointains de l'édifice sur le paysage environnant aient été dûment établis par des maquettes et des photomontages et sans que tous ceux qui ont droit au respect du site qu'ils habitent aient été invités à se rendre compte des effets de la construction projetée. Il ne doit plus jamais arriver qu'une enquête publique de dix jours passant totalement inaperçue autorise une municipalité à défigurer à jamais une cité comme on le voit aujourd'hui à Montreux.

Ce qu'il importe de protéger, c'est essentiellement la silhouette du paysage. Il y a, à cet égard des *endroits sensibles* où les immeubles élevés sont rarement à leur place. Ce sont les rives des lacs, les lisières des forêts, mais plus

encore les arêtes saillantes du relief: les crêtes, les collines, les promontoires. Les maisons-tours sont donc mieux placées *dans les replis* du terrain et, plus encore, dans les endroits insignifiants auxquels ils pourront conférer un caractère. Disons enfin à ce propos qu'un immeuble élevé n'a surtout pas pour objet d'offrir à tous ses habitants une vue à couper le souffle; il ne doit donc pas ambitionner d'être vu de partout: il le sera toujours assez!

La maison-tour est incompatible avec certains sites construits. Elle n'est pas concevable à proximité des cités historiques ou des centres historiques de nos villes. Elle ne peut qu'entrer en conflit optique avec les clochers, les tours, les monuments qui constituent notre patrimoine. Elle n'a pas sa place dans nos villages, tout au moins dans ceux dont le caractère n'a pas été détruit.

Ces restrictions n'éliminent pas toute possibilité d'érection d'immeubles élevés puisqu'ils sont parfaitement concevables dans les secteurs où la construction manque à la fois de caractère et d'accent. Il est possible d'imaginer qu'une maison-tour ou un groupe de tours rendent attrayant un ensemble monotone, créent un mouvement, animent un quartier.

Cette dernière remarque montre la nécessité qu'il y a à faire participer la maison élevée à l'ensemble, en d'autres termes, à la faire participer d'une conception architecturale. Cela nous suggérera nos trois dernières remarques quant à l'implantation des maisons-tours.

Tout d'abord, un *groupe* de trois ou plusieurs tours est généralement préférable à une construction isolée qui implique une idée de prestige, de domination et surtout à un groupe de deux tours qui se présentent comme une composition incomplète surtout si elles sont placées dans des positions et à des hauteurs identiques. D'ailleurs, la notion même d'ensemble architectural éveille la juxtaposition de masses de hauteurs différentes où les tours prendront plus facilement place que si elles surgissent seules au milieu d'un contexte qui leur soit étranger.

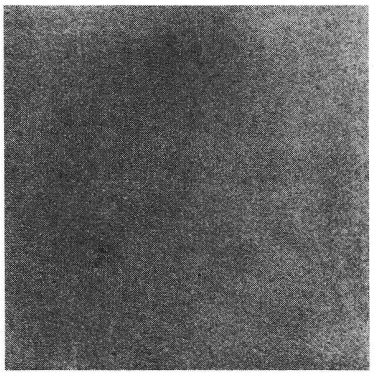
En second lieu, *l'orientation* de la tour elle-même – à moins qu'elle ne soit circulaire ou régulièrement polygonale – joue un rôle considérable. Il est essentiel qu'elle ne se présente pas de biais par rapport aux directrices générales du secteur (horizontales du terrain, s'il est en pente ou orientation principale des constructions); la maison-tour doit être intelligible à l'œil.

Enfin et surtout, un immeuble élevé *ne peut se permettre la médiocrité* architecturale. Une qualité d'exécution au-dessus de la moyenne doit être la condition absolue d'une autorisation. Le détail de la composition des façades le dessin des pleins et des vides, le choix des matériaux et de leurs teintes doivent faire l'objet de soins infinis. Toute erreur architecturale s'affirme. Affirmer la vulgarité dans une tour est une erreur sans excuse.

C'est dire que l'autorité qui envisage d'accorder un tel permis de construire n'a pas la tâche facile et qu'elle doit s'entourer des plus sages avis. Il apparaît en particulier que le recours à l'autorité cantonale devrait être la règle.

Jean-Pierre Vouga,
délégué adjoint à l'aménagement du territoire*

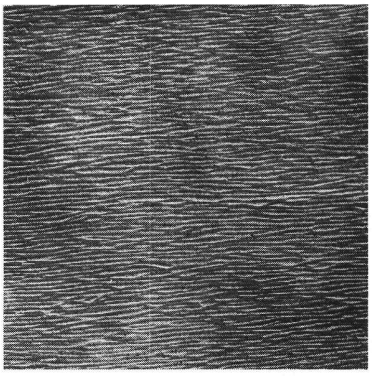
* Dans la revue *Aménagement national suisse* N° 4, 1973.

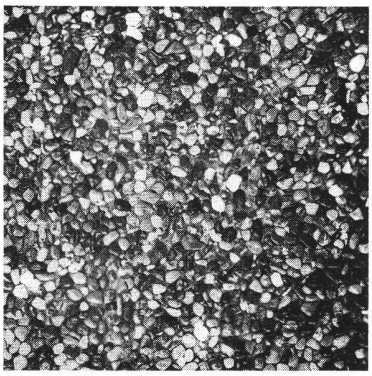


Dalles de jardin

Surface:

lisse
striée
gravier lavé





Pour vos

aménagements extérieurs

consultez
le fabricant spécialisé

Dimensions:

40×40×4,8 cm
50×25×4,8 cm
50×50×4,8 cm
50×75×4,8 cm
60×40×4,8 cm
100×50×4,8 cm

CORNAZ ALLAMAN

Cornaz & fils SA 1165 Allaman
Produits en ciment (021) 76 33 22