

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 69 (1974)  
**Heft:** 3-fr

**Artikel:** Effet des plans d'aménagement et des règlements de construction sur les sites existants  
**Autor:** Locher, R.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174427>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.01.2025

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

# Effet des plans d'aménagement et des règlements de construction sur les sites existants

Le maintien de la substance historique, du caractère traditionnel, du cachet et de la qualité esthétique des hameaux, villages et quartiers urbains dépend d'une concrétisation rigoureusement juridique de conceptions le plus souvent idéalistes et générales. Il n'est pas question ici de la protection des monuments historiques proprement dits, mais des ensembles architecturaux dont l'aspect, en tant qu'ils forment *un tout*, porte l'empreinte de plusieurs générations.

Les plans d'aménagement et les règlements de construction sont des *instruments juridiques* qui servent à imposer la réalisation des intentions planificatrices. Le sujet limité de la présente étude ne nous permet pas d'entrer dans le détail des multiples possibilités qui se présentent dans ce domaine; aussi nous bornerons-nous à signaler les effets négatifs de la plupart des prescriptions en vigueur, et à en faire une brève analyse critique.

De nombreux plans d'aménagement déterminent, pour les quartiers les plus anciens où le développement économique s'est concentré, une zone dite centrale (en allemand *Kernzone*). Ces quartiers qui se sont harmonieusement développés comprennent souvent, à côté des maisons d'habitation, de quoi remplir des fonctions intéressant la collectivité (administration publique, prestations de services, artisanat). Dans l'intention de faciliter une expansion dans ce secteur, et souvent de ménager de la place pour les prestations de services destinées aux nouveaux quartiers d'alentour, on établit des prescriptions le plus souvent trop larges et mal appropriées au site. Il en résulte une forte incitation à démolir les bâtiments anciens et à les remplacer par des nouveaux où tout l'espace est utilisé. C'est ainsi que la structure architecturale est entamée, et peu à peu anéantie.

Les règlements de construction fixent la hauteur des maisons et le nombre d'étages, le mode et le degré d'utilisation, les intervalles entre les bâtiments et leur longueur, c'est-à-dire qu'ils posent des normes de construction pour une zone déterminée. Ces prescriptions ont des effets spécifiques qui, en s'additionnant, provoquent la destruction d'un site.

## Effets de chacune des prescriptions

### – Nombre d'étages

Le but qu'on se propose, et qui est de favoriser la prospérité et le développement de la localité, conduit dans beaucoup de cas à autoriser un étage de trop. Si l'on considère que, surtout dans les localités rurales et dans les vieilles maisons, la hauteur des étages est plus réduite que ce qui est exigé pour les nouveaux bâtiments, on comprendra que le premier déjà de ces intrus prenne l'aspect d'une verve.

Le nombre d'étages autorisé pour les bâtiments nouveaux doit absolument se conformer aux bâtiments existants; dans des cas spéciaux, il peut être différencié par endroits à l'intérieur d'un ensemble, pour que le caractère du site soit respecté.

### – Taux d'exploitation

La fixation de taux d'exploitation élevés a des conséquences analogues. La tendance à utiliser au maximum les surfaces augmente le prix du terrain et favorise la spéculation. Il n'y a alors plus moyen d'enrayer les démolitions. – Mais la fixation d'un taux bas, dans l'espoir de favoriser au contraire la rénovation de la structure existante, recèle aussi des dangers. C'est pourquoi il faut tendre, pour le

*A droite: La destruction d'un faubourg agréable à habiter est-elle inévitable? Les moyens de planification ne sont-ils pas insuffisants?*

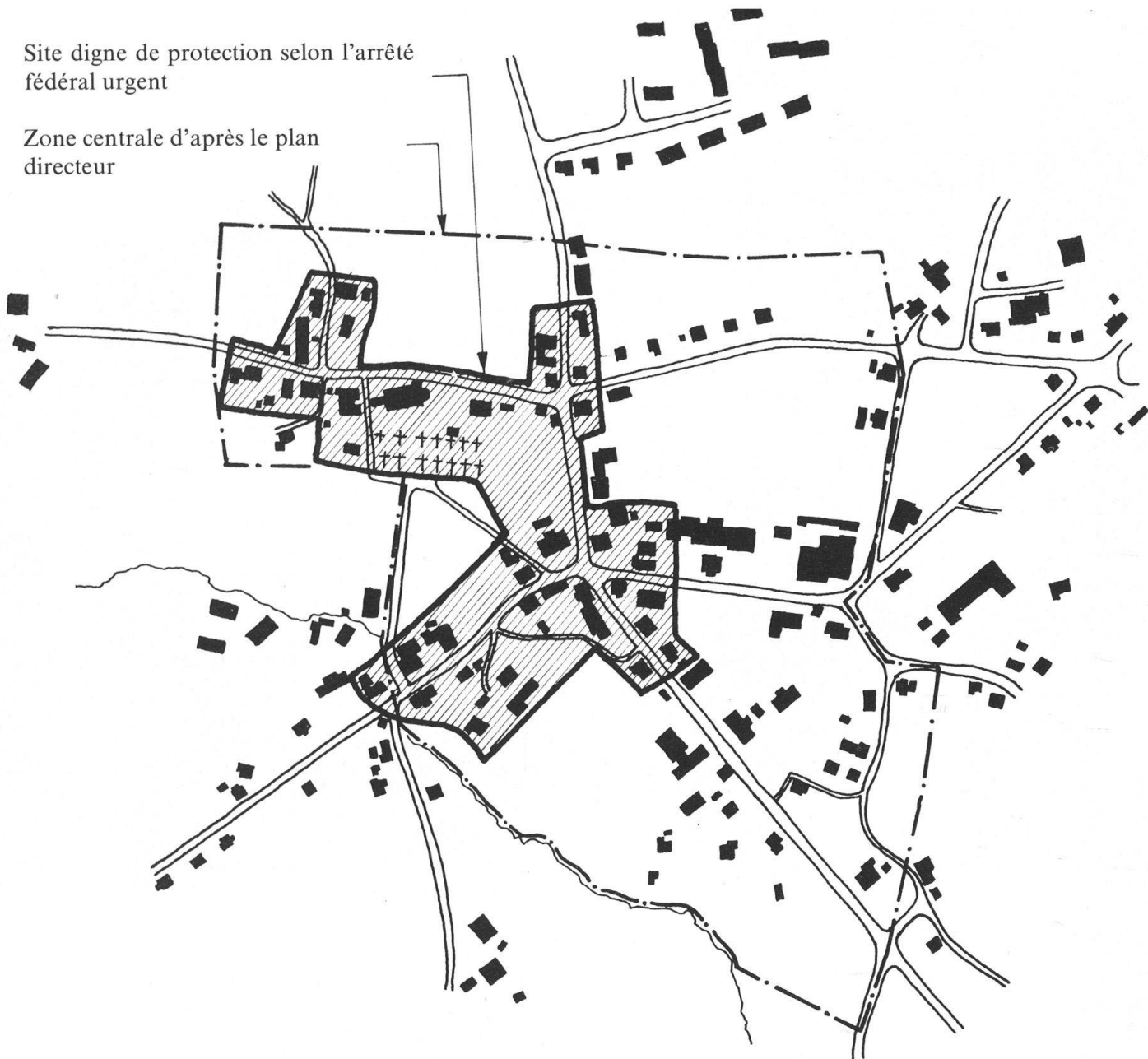
*Ci-dessous: Même là où les destructions ne prennent pas autant d'ampleur, on remarque à l'évidence l'incapacité de notre époque de faire passer grâce à des mesures de planification adéquates le maintien de groupes d'habitations anciennes avant les intérêts économiques particuliers. La démolition est inévitable même lorsque l'utilisation prévue ne dépasse que d'un demi-étage la construction existante.*





Site digne de protection selon l'arrêté  
fédéral urgent

Zone centrale d'après le plan  
directeur

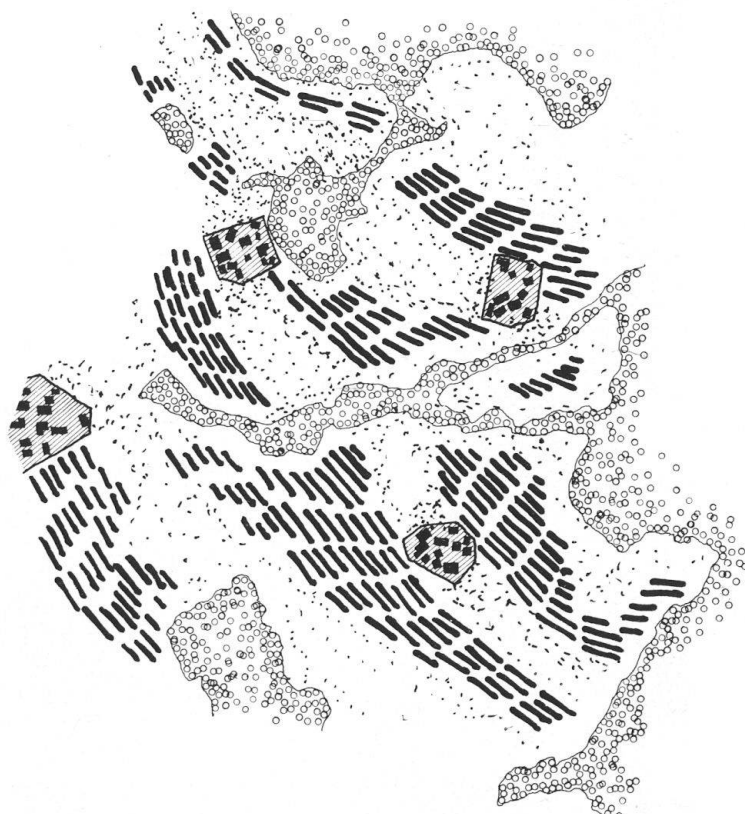


*Les deux exemples des plans des communes de Hombrichtikon (ci-dessus) et de Pfäffikon montrent comment une planification mal étudiée aboutit à la destruction du cœur d'un site digne de protection, tandis qu'une répartition sensée des zones favorise le maintien et l'animation d'anciennes habitations.*

cœur des localités, à une différenciation des taux d'exploitation, ou, mieux encore, renoncer à fixer un tel taux, au bénéfice de prescriptions appropriées au cachet du site, ou relevant d'un plan directeur.

– *Distances et longueur des bâtiments*

L'effet de prescriptions rigides sur les intervalles entre les immeubles et sur leur longueur, souvent liées à une limitation des constructions groupées, se



*Pour le dernier vestige d'une époque où architecture signifiait davantage que création d'espaces chauffables, la menace est inéluctable. Lors même que le bâtiment du 19e siècle serait sauvé par des dépenses énormes et disproportionnées, il resterait dans cet environnement un objet plus*

*mort que vif. La situation n'est aucunement typique de ce site; partout se pose la question de la bonne utilisation d'un droit existant.*



manifeste rapidement. Le développement progressif de bâtiments contigus, construits dans l'alignement ou simplement séparés par d'étroites ruelles, est empêché, et l'aspect traditionnel du site se disloque.

#### *– Périmètre des zones*

On ne fait généralement pas une distinction assez nette, lorsqu'on prend des mesures de planification, entre les raisons de favoriser l'évolution d'un village conformément à son caractère traditionnel, et les raisons de créer de nouveaux équipements dans le centre. De sorte que la zone centrale englobe non seulement la substance architecturale préexistante, mais encore, tout autour, des secteurs non bâtis. Le règlement de construction ne fait pas de différence entre les prescriptions visant spécifiquement la conservation du site historique, et celles qui concernent la création d'un nouveau lotissement central. Aussi les quartiers autour du noyau du village ancien bénéficient-ils de prescriptions trop souples qui ne respectent plus le caractère authentique de la localité.

#### *Conséquences*

On voit que les normes de construction, dans la plupart des cas, ont à la longue des effets négatifs pour les villages et les hameaux. Une politique de planification claire est indispensable, car la « conservation », en tant que but, ne suffit que très rarement. Dans de nombreux cantons, les lois en vigueur n'offrent pas de bases juridiques suffisantes pour obliger les particuliers à respecter le cachet, l'image caractéristique d'un site, en cas de construction ou de transformation. Il faut donc trouver un système qui puisse les y inciter.

Lorsque ce cachet est respecté, de plus libres possibilités, qui sont en même temps des avantages, s'offrent aux particuliers comme aux pouvoirs publics. Des intervalles plus réduits, ainsi que des dérogations concernant le nombre d'étages et la longueur des bâtiments, peuvent être autorisés; cela permet aussi de donner plus d'importance, dans le détail, à l'aspect des magasins, des rez-de-chaussée et des annexes, à l'échelonnement des édifices, à l'orientation des toits, comme aux matériaux et aux couleurs utilisés.

*R. Locher*  
(trad. C.-P.B.)