Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 70 (1975)

Heft: 1-fr

Artikel: Critères de choix pour l'emplacement et l'aménagement d'immeubles élevés, élaborés par l'Association suisse pour le patrimoine national en collaboration avec la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-174471

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

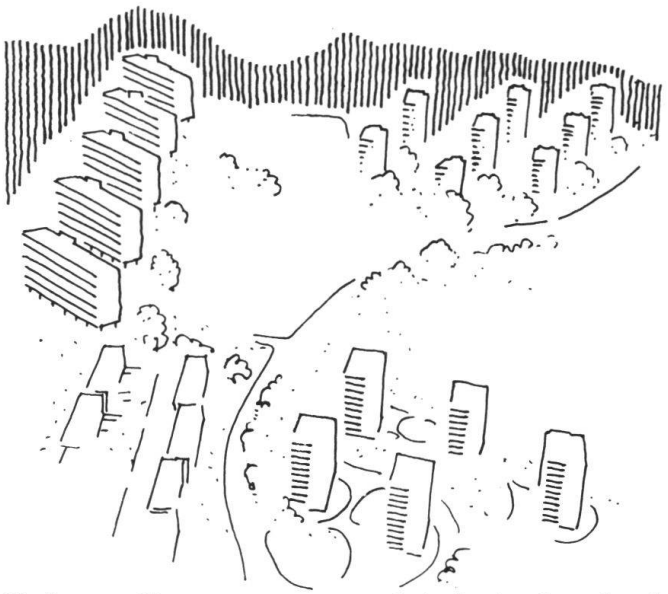
Terms of use

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: 14.07.2025

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

Critères de choix pour l'emplacement et l'aménagement d'immeubles élevés, élaborés par l'Association suisse pour le patrimoine national en collaboration avec la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage



Ci-dessus: C'est une erreur en général très répandue de croire que les maisons-tours permettent de loger beaucoup de monde sur une petite surface. En réalité, il est inconcevable de les édifier sans ménager autour d'elles de larges espaces, qui seuls permettent de les intégrer harmonieusement dans un site.
Page ci-contre, en haut: Les maisons-tours, comme ici à Zurich, sont extrêmement voyantes. Même si la structure des façades est bonne, elles ne doivent pas être tolérées lorsque des considérations urbanistiques s'y opposent. Et même si de telles considérations rendent souhaitable une maison-tour, mais que la structure ne soit pas satisfaisante, l'autorisation de construire doit être refusée.
Page ci-contre, en bas: Les maisons-tours isolées constituent le plus fort contraste imaginable pour un site. Disposons-nous de si vastes espaces, que de telles atteintes soient sans importance?

1 *Définition*

1.1 On entend par *immeuble élevé,* au sens des présentes recommandations, un bâtiment qui domine de façon frappante par son volume mais surtout par sa hauteur les constructions avoisinantes et celles que l'on a coutume de voir dans la région. On ne vise par contre pas les autres constructions élevées telles que silos, clochers, émetteurs d'ondes courtes, etc.

1.2 La notion d'immeuble élevé adoptée ici est indépendante de toute description qu'en pourraient donner les prescriptions cantonales et communales de police des constructions.

2 *Justification*

2.1 On ne peut justifier aucun immeuble élevé par sa seule fonction. Toutes les fonctions auxquelles se prête un immeuble élevé, telles que bâtiment administratif, hôpital, hôtel, habitation, peuvent être également remplies par d'autres types de construction.

2.2 L'immeuble élevé peut apporter une solution intéressante à la recherche d'une densité optimale grâce aux grands espaces libres qu'il permet de ménager et d'organiser autour de lui. Il est cependant nécessaire pour cela que le problème des accès soit parfaitement résolu et que l'équipement socio-culturel soit assuré.

2.3 Ces conditions ne peuvent être remplies dans les quartiers déjà bâtis que dans les cas de reconstructions entreprises sur une vaste échelle.

2.4 En aucun cas l'immeuble élevé ne peut justifier un accroissement de densité.

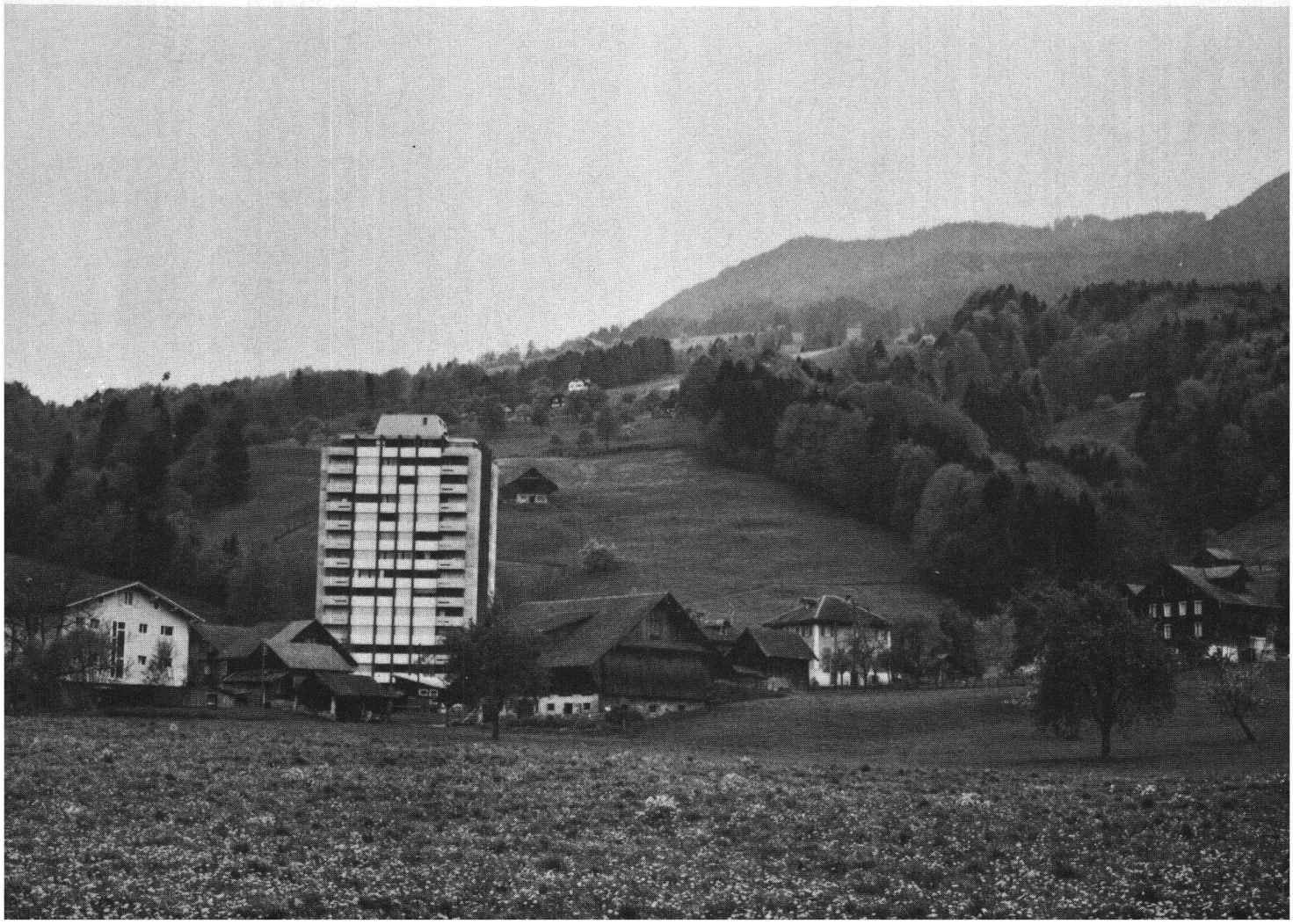
2.5 Les immeubles élevés ne sont ni une démonstration de prestige pour l'architecte qui les bâtit ou pour celui qui s'y installe, ni une preuve de largeur de vues pour la commune qui les autorise.

2.6 Les immeubles élevés ne sont pas a priori propres à l'habitation. Mais, les ensembles résidentiels ayant pour mission d'offrir la plus grande variété de types d'habitations, on peut concevoir qu'un immeuble élevé apporte une diversité bienvenue. Des conditions spéciales (ch. 5) doivent alors être respectées.

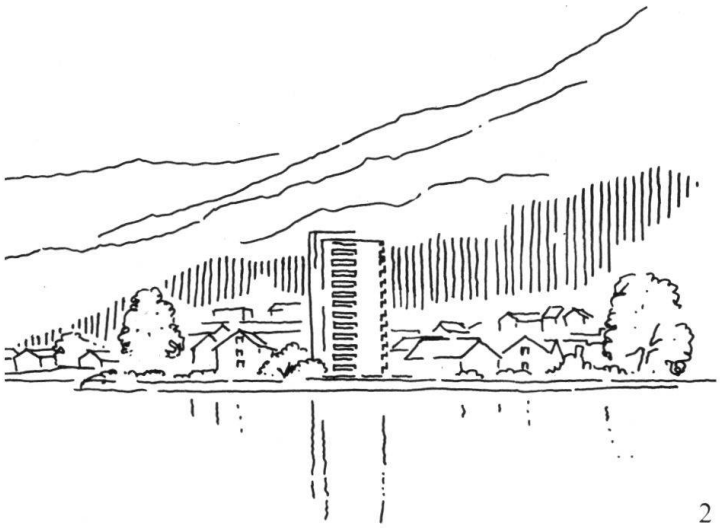
3 *Implantation des immeubles élevés et plans d'aménagement*

3.1 Les emplacements possibles des immeubles élevés seront déterminés par l'autorité cantonale lors de l'élaboration des plans directeurs cantonaux.

3.2 Le plan d'affectation de chaque localité doit préciser en outre si des immeubles élevés sont admis ou non et déterminer, le cas échéant, les emplacements prévus pour de tels immeubles ainsi que les conditions de toute nature liées à la délivrance de l'autorisation.



1



2

3

3.3 Ces emplacements ne seront fixés qu'avec la plus grande retenue et après avoir pesé avec soin les répercussions des immeubles élevés sur l'aspect de la localité et du paysage, aussi bien de près que de loin.

3.4 Les immeubles élevés sont notamment déplacés:

3.41 dans les villages et dans leur proche voisinage,

3.42 dans les vallées encaissées,

3.43 sur les coteaux,

3.44 sur les crêtes, les collines et, d'une manière générale, sur les parties saillantes du relief,

3.45 à proximité immédiate des rives d'un lac ou d'une rivière.

3.5 Ils peuvent introduire, en revanche, de nouveaux accents:

3.51 dans les terrains plats,

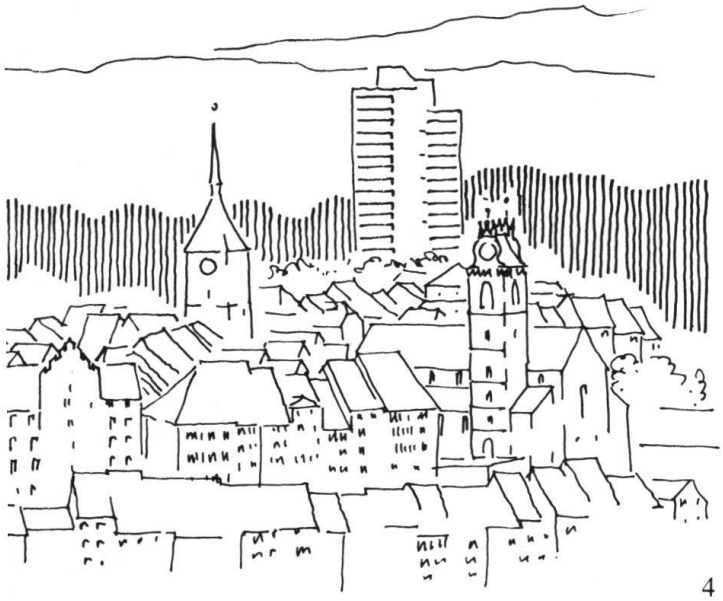
3.52 dans les quartiers urbains monotones ou sans grand caractère.

3.6 Les immeubles élevés ne peuvent pas être envisagés dans les localités d'un caractère accentué ou digne de protection.

3.7 Ils doivent être proscrits partout où ils entrent en concurrence optique avec des clochers d'églises, des tours, des châteaux ou avec toute silhouette historique.

3.8 En principe, on donnera la préférence à un ensemble d'immeubles élevés s'harmonisant les uns avec les autres plutôt qu'à un immeuble élevé isolé.

3.9 Des constructions basses ou échelonnées doivent accompagner les immeubles élevés et créer une liaison optique entre les grands volumes construits et leur environnement.



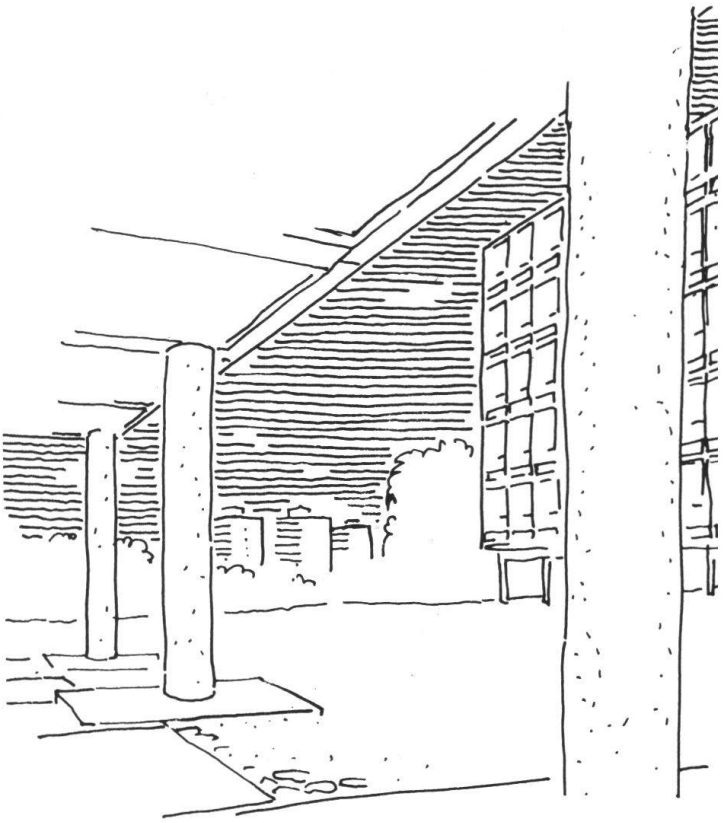
4

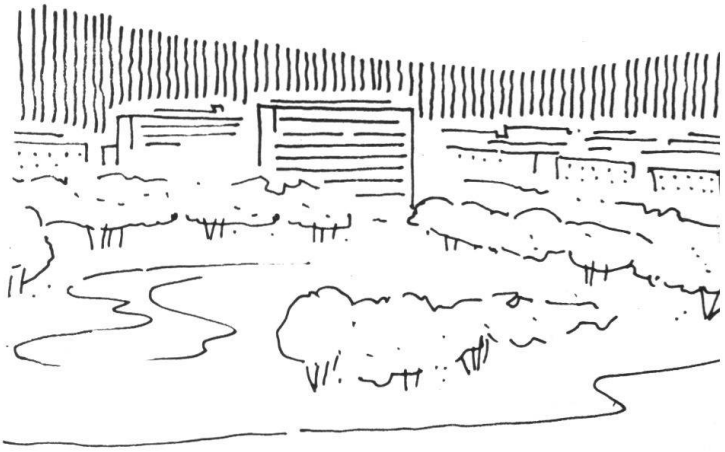
A gauche, de haut en bas: 1. Les maisons-tours ne peuvent pas être envisagées dans des localités d'un caractère marqué ou digne de protection. – 2. A Murg, au bord du lac de Walenstadt, on n'a malheureusement pas pu empêcher la construction d'un immeuble élevé. – 3. Ce qui vaut pour Aarau (ci-dessous), vaut aussi pour Bellinzone. Mais là, les autorités ont vu le problème à temps, et le projet, tel qu'on l'avait prévu, a peu de chances d'être réalisé. – 4. Les immeubles élevés doivent être proscrits partout où ils entrent en concurrence avec une silhouette historique (exemple: Aarau).

Page ci-contre, en haut: Les maisons-tours doivent se tenir à distance respectueuse des centres historiques (Wil SG).

Page ci-contre, en bas: Les maisons-tours sont particulièrement indésirables au bord des lacs; elles doivent être suffisamment éloignées de la rive (Montreux).

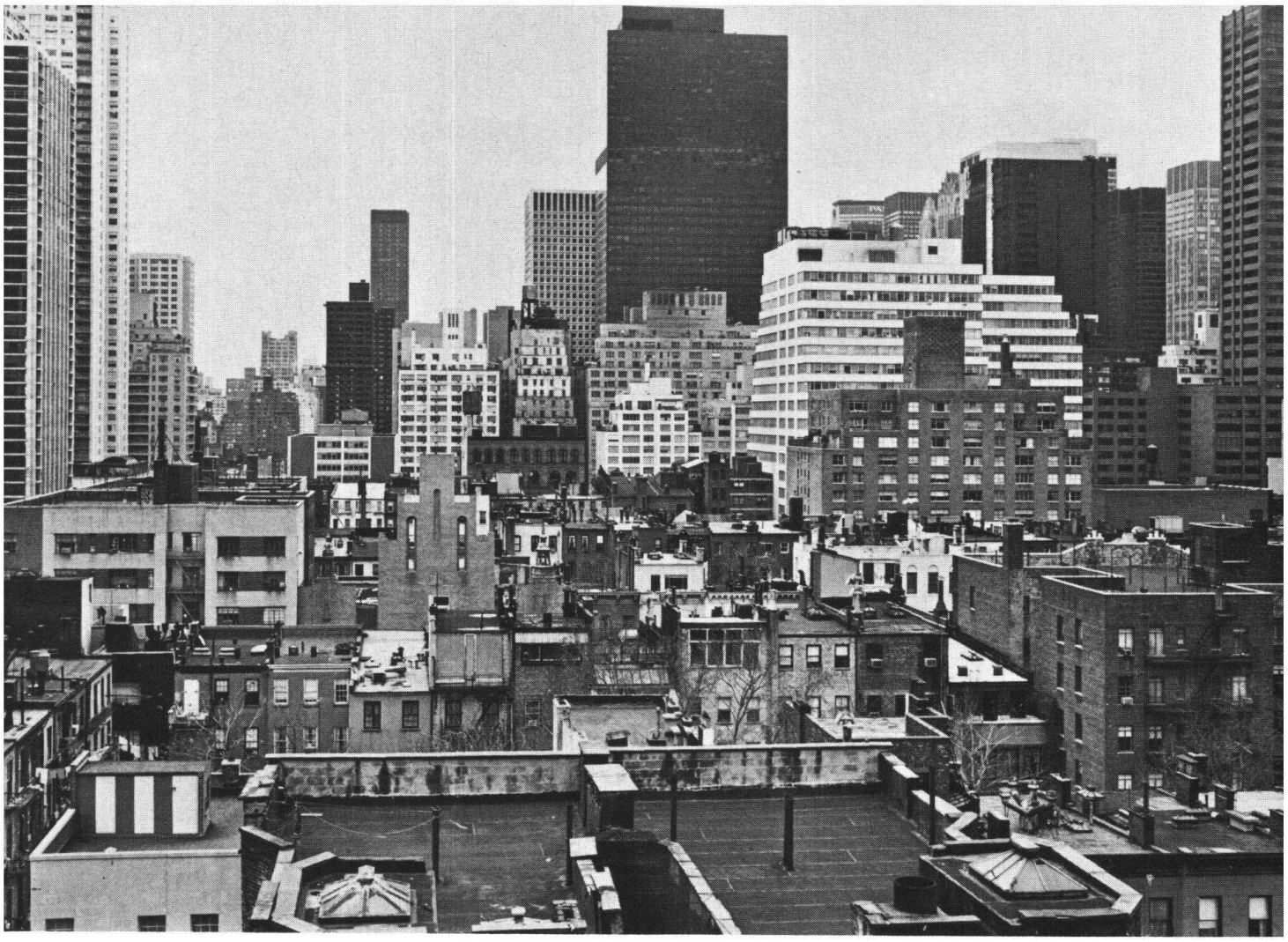
Page ci-contre, en haut:
On a voulu faire ici du «fonctionnel condensé», mais le cube qui en résulte n'est réussi ni du point de vue de la forme, ni de la couleur. Au point le plus élevé du territoire communal, ce colosse est devenu une sorte de signe distinctif, fort discutable et qui aujourd'hui ne serait sans doute plus admis (Frauenfeld).
A droite en haut: La maison-tour domine de toute sa masse les maisons traditionnelles.
A droite au centre: Dans ce «grand ensemble» anglais (exemple londonien), les mères n'ont pas à craindre pour leurs enfants les dangers de la circulation motorisée.
A droite en bas: Lors d'une procédure d'autorisation de construire, il sied de discerner si c'est l'appât du gain ou le souci de créer un quartier d'habitation bien conçu qui motive la construction de maisons-tours. C'est quand le lotissement est achevé qu'on voit si le bien commun a été pris en considération.
Page ci-contre, en bas: Sur les coteaux notamment, les maisons-tours sont déplacées.





4 *Equipement*
4.1 Les accès aux immeubles élevés ne doivent pas entraver la circulation.
4.2 Les places de stationnement des habitants et des usagers de l'immeuble doivent être souterraines. Il conviendra d'aménager en outre en surface un nombre approprié de places de stationnement pour les visiteurs.
4.3 Dans les zones d'accès, il faut réserver aux piétons des voies sûres, distinctes des voies d'accès aux divers stationnements.
4.4 Les batteries d'ascenseurs, l'évacuation des ordures, les divers services d'immeuble, la lutte contre le feu, contre les effets du vent et des pluies qu'il chasse devront faire l'objet de soins exceptionnels.
4.5 Lorsque les immeubles élevés abritent des logements, il doit être fait abstraction de galeries d'accès en plein vent; des loggias profondes, protégées de trois côtés sont seules concevables; leurs parapets doivent monter à hauteur de poitrine.

5 *Aspect architectural*
5.1 En raison de la manière dont il s'impose à la vue, l'immeuble élevé doit satisfaire à des exigences esthétiques exceptionnelles.
5.2 La structure des volumes, le dessin des pleins et des vides, le choix des matériaux et de leurs teintes doivent être longuement étudiés; ils doivent être arrêtés avant l'octroi de l'autorisation.
5.3 Son orientation – à moins qu'il ne s'agisse d'un plan circulaire ou polygonal – doit être telle



Sans réglementation stricte, les tours s'élèvent dans le ciel (exemple classique: Manhattan) à une hauteur dont seule décide la rentabilité. A grande distance, ce hérissement ne manque pas d'une certaine allure; on peut toutefois se demander si cela est transposable dans nos sites à échelle réduite.

qu'il soit dans le même sens que les directrices générales du secteur.

5.4 Il conviendra d'éviter les matériaux clairs, brillants et de couleurs vives.

5.5 Les façades des immeubles élevés sont très exposées aux intempéries. Cela implique des exigences sévères dans la construction et l'entretien.

5.6 Les constructions hors toit sont particulièrement visibles de loin; elles doivent être ramenées à des volumes d'une simplicité rigoureuse.

6 *Procédure d'autorisation*

6.1 Le projet soumis à une demande d'autorisation doit être conforme au plan directeur cantonal – s'il existe – et au plan d'affectation de la localité.

6.2 En plus, le projet doit correspondre aux règles ci-dessus.

6.3 Pour juger un projet, les autorités doivent disposer, en outre, des documents suivants:

6.31 la pose de gabarits ou de ballonnets et, le cas échéant, des photomontages,

6.32 tous les plans et façades,

6.33 une maquette indiquant clairement comment le bâtiment s'ordonne dans le quartier,

6.34 le plan des ombres projetées sur les immeubles voisins,

6.35 le plan des accès et des stationnements,

6.36 le plan des aménagements extérieurs et des plantations,

6.37 des indications sur les matériaux choisis et leurs couleurs.

6.4 Tout projet d'immeuble élevé non prévu par un plan d'aménagement approuvé ou non conforme à un tel plan doit être approuvé par l'autorité cantonale compétente.

6.5 En l'absence de législation cantonale ou de réglementation communale adéquates, nul ne peut faire état d'un droit quelconque à la construction d'un immeuble élevé. Tout projet ne répondant pas aux exigences des présentes directives peut donc être refusé en application du droit en vigueur.