Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 83 (1988)

Heft: 3

Artikel: La rénovation en milieu bâti épargne des terrains : l'aménagement du territoire commande d'utiliser les bâtiments anciens

Autor: Baumgartner, Fred

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175357

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: 16.07.2025

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

L'aménagement du territoire commande d'utiliser les bâtiments anciens

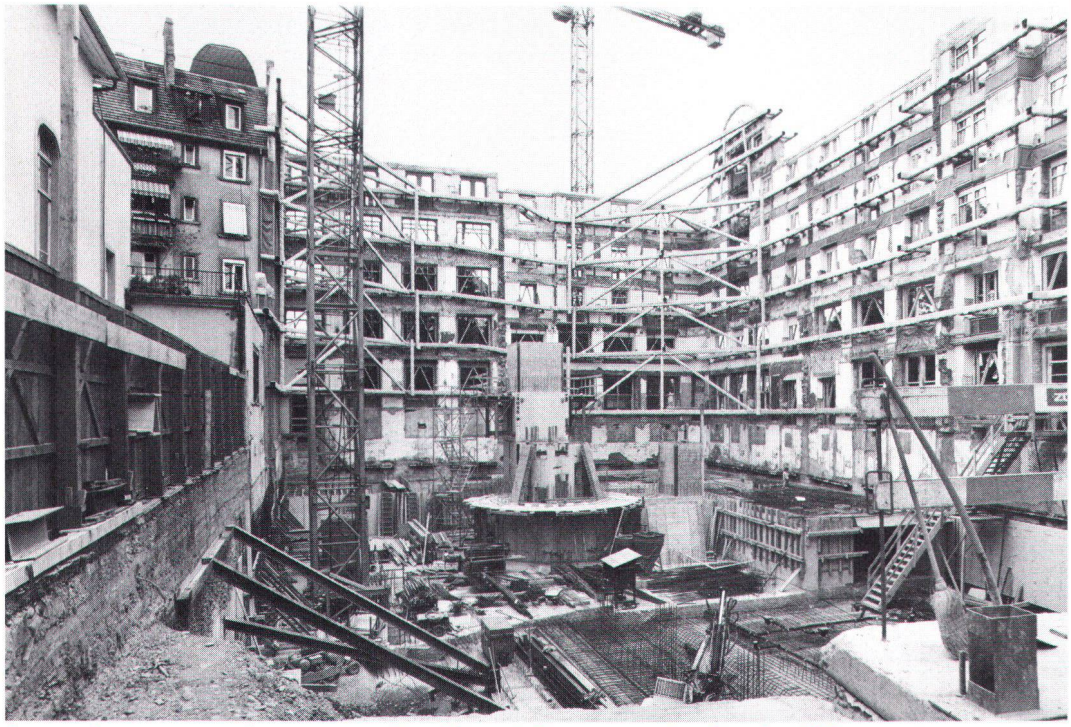
La rénovation en milieu bâti épargne des terrains

«Il faut absolument modifier la tendance en matière d'utilisation du sol; il est indispensable d'en faire un usage économe... Econome, c'est-à-dire conserver le patrimoine immobilier et mieux l'utiliser... Rénover au lieu de construire du neuf; restructuration interne plutôt que développement externe.» Ces objectifs sont formulés dans le rapport sur l'aménagement du territoire publié par le Conseil fédéral à fin 1987.

Comment sont-ils justifiés? Qu'est-ce qui a bien pu inciter le *gouvernement* à formuler, en termes si nets, si catégoriques et sans détours, un appel à un changement de tendance et de conception en ce qui concerne les terrains? Est-ce la croissante popularité des «Verts», ou simplement le goût des belles phrases? Quiconque étudie ce rapport très étoffé, ou, à défaut, ouvre les yeux sur ce qui se passe, exclura l'une et l'autre hypothèse (calcul politique ou plaisir de faire de la rhétorique fédérale). Il est de fait que les choses ne peuvent, ne doivent pas continuer ainsi.

Diminution des terres agricoles

Les terres utilisables pour l'agriculture se raréfient. Beaucoup des meilleurs terrains cultivables, souvent des *surfaces d'assolement,* ont été sacrifiés à la construction ces dernières années, et soustraits ainsi durablement à l'agriculture. Cette *disparition* sans frein *des terres cultivables* a incité le Conseil fédéral, en 1983, à exhorter les Cantons à protéger, par des mesures d'aménagement, les surfaces



Les modernisations intérieures, si indésirables qu'elles puissent être dans les édifices anciens, sont préférables au lotissement des espaces verts.
Auskernungen, so unerwünscht sie bei historischen Bauten sein können, sind Neubauten im Grünen vorzuziehen (Bild Stähli)

Erneuern schont den Boden

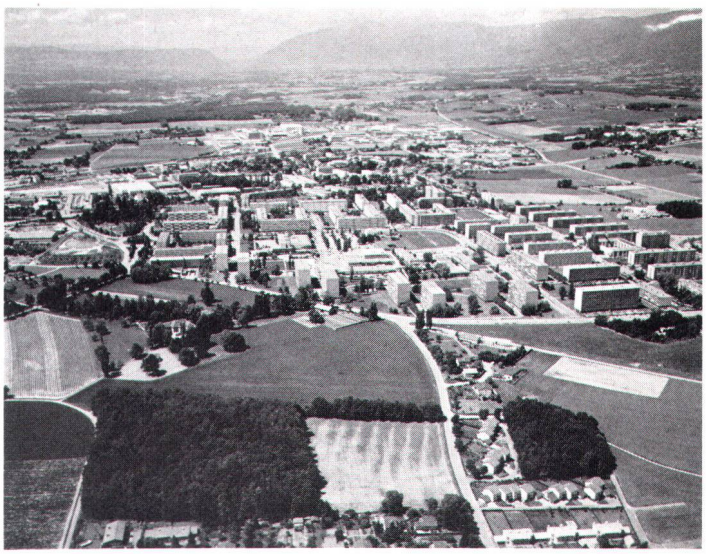
«Es muss zu einer Trendwende im Verbrauch von gewachsenem Boden kommen, ein verstärkter haushälterischer Umgang ist daher unerlässlich... Haushälterisch heisst, die bestehende Substanz zu bewahren und besser zu nutzen... Siedlungserneuerung statt neue Siedlungen, Innenentwicklung statt Aussenentwicklung». Solche Forderungen finden sich in dem Ende 1987 vom Bundesrat veröffentlichten Raumplanungsbericht.
Ihren Ruf nach einem Umdenken im Umgang mit dem Boden begründet die Landesregierung einmal mit dem fortgesetzten Schwund an nutzbarem Kulturland. Er hat diese dazu veranlasst, die Kantone zur raumplanerischen Sicherung der Fruchtfolgeflächen aufzufordern, damit die in Krisen- und Kriegszeiten für die Versorgung der Bevölkerung benötigten 450000 ha ackerfähiges Kulturland auch wirklich zur Verfügung stehen. In nicht wenigen Kantonen hat diese Bestandesaufnahme böse Überraschungen ausgelöst.
Zum Kulturlandverlust gesellt sich der Verlust an Naturnähe unserer Landschaft. Zahlreiche Hecken, Feldgehölze und Hochstammbäume wurden entfernt, Feuchtgebiete trokkengelegt, Bachläufe begradigt und eingedolt, blumenreiche Magerwiesen in verarmte Fettwiesen verwandelt, die Landschaft für eine maschinengerechte Bewirtschaftung grossflächig umgebaut. Von dieser schleichenden Verarmung am stärksten betroffen worden ist die Natur in den letzten 30 Jahren vor allem im Mittelland und in den agglomerationsnahen Gebieten.
Als dritte Position dieser nicht eben erfreulichen Bilanz der räumlichen Entwicklung ist das scheinbar unaufhaltsame Wachstum der Siedlungsgebiete anzuführen. Man spricht

von «Siedlungsbrei», der Siedlungsgürtel um die Stadtzentren verbreitert sich, und die traditionellen Grenzen zwischen Stadt und Land verschwinden zusehends. Lange Zeit drückte sich in dieser Entwicklung das Bevölkerungswachstum (hohe Geburtenrate und Lebenserwartung), doch einiges deutet darauf hin, dass sich diese Zuwachsraten verringern. Von 1950 bis 1980 hat die Wohnbevölkerung der Schweiz um 37,5 Prozent zugenommen. Im gleichen Zeitraum hat sich aber die Zahl der Haushalte um 86 Prozent erhöht. Insgesamt stehen heute in unserem Land mehr als 2 Millionen Gebäude, wobei sich der Gebäudebestand innerhalb der letzten 30 Jahre verdoppelt hat und der Gebäudebestand immer noch um zwei Prozent im Jahr zunimmt, die Bevölkerungszahl jedoch deutlich weniger als ein Prozent. Wohlstand, höhere Wohnflächenansprüche, der Drang zum Einfamilienhaus im Grünen, Zweitwohnungen, Sport- und Freizeitanlagen sowie der steigende Flächenbedarf der Wirtschaft bilden die Ursache dafür und zeigen in ihren Auswirkungen, dass die Ausdehnung unserer Siedlungsgebiete und die Belastbarkeit der Natur begrenzt ist. Noch ist es in der Regel billiger, bei Bauvorhaben neues Land zu überbauen, als bereits vorhandene Substanz oder schon verbaute Gebiete besser zu nutzen. War die innere Erneuerung bislang vorwiegend auf Stadtzentren beschränkt, verlangt nun aber der Raumplanungsbericht des Bundesrates, dass dieser Prozess das ganze Siedlungsgebiet umfassen müsse. Denn eine bessere Nutzung der bereits überbauten Gebiete und der vorhandenen Bausubstanz trägt nach ihm zu einem haushälterischeren Umgang mit dem Boden bei, verbessert die Lebensqualität in den Siedlungen und in der Landschaft, wirkt der Zersiedelung entgegen und vermindert die Verkehrsbelastungen. Sie verlangt aber auch von allen Beteiligten Kreativität, Massarbeit und Beharrlichkeit.

d'assolement. Le *plan fédéral de ravitaillement,* on le sait, montre que pour nourrir la population en temps de crise ou de guerre, 450000 ha au moins de terres cultivables doivent être disponibles. Devant les actuelles montagnes de beurre et de viande, les flots de lait et les entrepôts de céréales surabondants, ces mesures de précaution peuvent paraître surprenantes. Mais si l'on tient compte du fait qu'en *période de crise* les disponibilités en carburants pour machines et tracteurs, en engrais, en insecticides et en fourrages sont très fortement limitées, on doit bien admettre qu'on serait loin de pouvoir atteindre les rendements actuels de la production agricole.
Dans de nombreux cantons, le compte des surfaces d'assolement encore disponibles a donné lieu à de *mauvaises surprises.* On a constaté avec consternation que les minimums nécessaires ne seraient plus réalisés qu'avec peine, et que la perte progressive de terres cultivables avait entamé de façon irrémédiable le patrimoine agricole. Fréquemment, ce sont même les meilleures terres qui ont été sacrifiées à la construction, par exemple dans les fonds de vallées, où la culture est aisée et favorisée par un bon ensoleillement et une bonne altitude. Dans le seul *canton de Zurich,* entre 1976 et 1985, on a sacrifié en moyenne 23 ha par mois à la construction, soit 7400 m² (un terrain de football) par jour. En *Valais,* la surface cultivable a diminué de 30% entre 1940 et 1980, ce qui correspond à 1 m² toutes les 11 secondes. Dans le Gäu soleurois, où se croisent la N1 et la N2, le grenier du *canton de Soleure* se transforme sans cesse davantage en entrepôt européen.

Pertes pour la nature

La disparition des terres cultivables s'accompagne de celle des *éléments naturels.* D'innombrables haies, boqueteaux et arbres sont éliminés, des marais et prairies humides sont asséchés, des ruisseaux enterrés et canalisés, des «obstacles» tels que murs de pierres sèches et dépressions de terrain enlevés et nivelés, et les sombres prés vert épinard remplacent les prairies maigres parsemées de fleurs. Sous la pression d'une économie agricole axée sur les hauts rendements et l'exploitation mécanique, le paysage a été transformé sur de vastes étendues. C'est souvent lorsqu'il est trop tard, quand la *liste rouge* des espèces menacées ou disparues s'allonge d'une nouvelle victime, que l'on prend conscience du phénomène dans le public, que nous apercevons que les papillons ne sont plus aussi nombreux, ou même qu'on n'en voit plus, et que c'est au zoo qu'on a vu pour la dernière fois des orvets.
Ce qui est mesurable, dans ce processus sournois d'appauvrissement de nos sites, se présente différemment dans la région du Plateau et à la montagne, dans les banlieuses urbaines et en altitude. C'est surtout dans le *Plateau* et dans les secteurs proches des *agglomérations* que la nature, ces trente dernières années, a le plus radicalement reculé. Là, ce qui survit encore pour peu de temps dans des îlots isolés menace de disparaître également, à moyenne échéance, par manque d'échanges génétiques.



Plutôt que de continuer à sacrifier de précieux terrains à une extension des localités, comme ici à Meyrin-Les Vernes GE...,
Statt mit neuen Siedlungen weiter kostbare Grünflächen zu opfern, wie hier in Meyrin-Les Vernes GE... (Swissair-Photo)

Aux pertes de terres cultivables et de nature s'ajoute, dans le bilan peu réjouissant de l'évolution du territoire en Suisse, une *croissance des localités* apparemment irrésistible. On parle de l'«agglomérite», ce nouveau type humain qui n'habite ni en ville ni à la campagne, mais dans des banlieues de plus en plus étendues autour des centres urbains. Les spécialistes nomment péri-urbanisation cette évolution qui fait disparaître les limites traditionnelles ville et campagne et conduit à une urbanisation des régions campagnardes dans un large rayon autour des villes. Il ne reste souvent plus grand-chose, dans ces communes absorbées par l'agglomération, de l'ambiance et du caractère rustiques. Et les centres historiques deviennent de dérisoires tampons dans l'uniformité de cette agglomération.

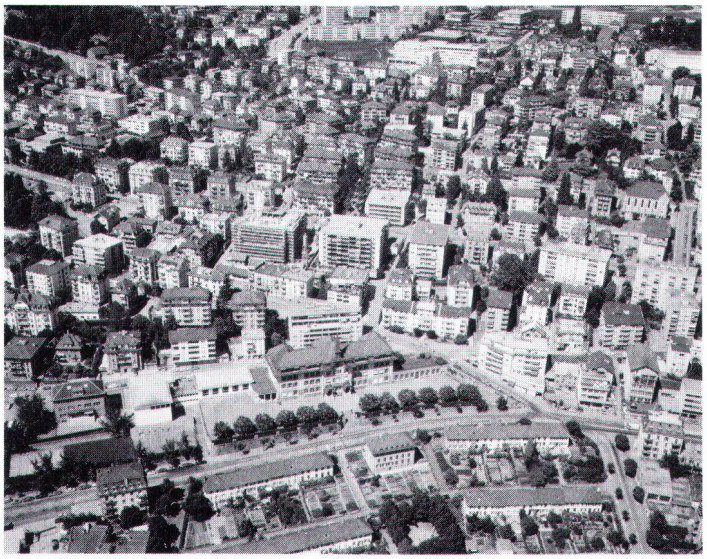
Croissance des localités sans limites?

Longtemps, le développement des localités, en Suisse, a été le reflet de la *croissance du nombre d'habitants,* déterminée par un taux des naissances élevé et une espérance de vie accrue. La migraton de la campagne à la ville a encore accentué ce développement. Les remparts,

autrefois limite entre la ville et ses alentours, durent bientôt céder à la pression; ils furent rasés, ou simplement sautés et conservés comme pittoresques vestiges du temps passé.
De 1950 à 1980, la population résidante de Suisse a augmenté de 37,5%. Mais, dans le même temps, le *nombre des ménages* a augmenté de 86%. Rien qu'entre 1970 et 1980, le nombre des ménages d'une personne a augmenté d'environ 75%. Les périodes de forte croissance démographique semblent d'ailleurs, depuis quelque temps, appartenir au passé. D'ici à l'an 2000, les taux de croissance vont encore diminuer, et une stagnation, à partir des années vingt du siècle prochain, semble aujourd'hui déjà très probable. Beaucoup d'éléments donnent aussi à penser que le nombre des ménages n'augmentera plus dans la même mesure que jusqu'ici.
Dans l'ensemble, il y a aujourd'hui en Suisse plus de 2 millions de bâtisses, dont la moitié à peu près sont des habitations. Au cours des 30 dernières années, le *nombre des bâtiments* a doublé, et l'augmentation des surfaces utilisées a même été plus grande encore. Maintenant, si l'on s'imagine qu'une population en si faible augmentation va être plus modeste aussi dans sa demande de sol à bâtir, on se trompe. L'effectif des bâtiments ne cesse d'augmenter, d'environ 2% par année, alors que la croissance annuelle de la population reste nettement au-dessous de 1%. Les ¾ environ de toutes les dépenses de construction concernent des bâtiments neufs. L'*augmentation nette de logements* continue à rester largement supérieure à celle de la population. Et si l'on quitte les statistiques pour s'en tenir à la nature et aux paysages, on constate que l'extension des localités se poursuit, peut-être – comme le constate le rapport sur l'aménagement du territoire – d'une façon un peu mieux contrôlée et ordonnée.
Croissance sans limite des localités? Le bien-être, les loisirs, les vacances et la tendance presque maniaque à la mobilité ont fait de la croissance démographique un fort stimulant de l'extension des localités. Davantage de surface habitable, progression sans frein de la villa en zone de verdure, résidence secondaire à la montagne ou au bord d'un lac, sport et installations de loisirs, besoins accrus de surface pour l'industrie, les arts et métiers et les prestations de services comme conséquence de l'évolution technique et des exigences nouvelles des travailleurs – on pourrait encore allonger la liste des facteurs qui contribuent à faire grandir sans cesse nos localités. – Les terres agricoles en diminution, la nature en recul et la qualité de vie compromise, et très souvent disparue, des lieux habités, montrent que l'extension de nos localités a atteint ses *bornes,* et qu'il y a des limites aux sacrifices imposés à la nature et aux sites.

Pour un développement interne

En règle générale, il reste plus avantageux, pour des maisons d'habitation, des bâtiments et des installations de l'industrie, des arts et métiers et des prestations de services, pour le sport et les loisirs, de construire sur de «nouveaux» terrains, que d'utiliser plus efficacement la *substance architecturale existante* et les *zones déjà bâties.* Jusqu'à présent, les rénovation internes et la meilleure utilisation se sont surtout limitées aux centres urbains, où le terrain cher et les avantages locaux ont conduit à une continuelle adaptation à des besoins qui se modifient. Mais le rapport du Conseil fédéral sur l'aménagement insiste pour que la *rénovation* et *l'aménagement à l'intérieur* des localités soient réalisés dans la totalité des zones bâties. Une meilleure utilisation des zones déjà construites et de la substance architecturale existante contribue à une utilisation économe des terrains, et peut assurer, ou améliorer, la qualité de la vie dans les localités et dans les campagnes.
La rénovation à l'intérieur des localités protège les campagnes de l'*éparpillement* des constructions. Un précieux espace agricole reste préservé et le caractère historique des villages est protégé de l'invasion du style uniforme de l'architecture de banlieue. Cette restructuration interne contribue d'autre part à *améliorer la qualité de la vie* dans les localités existantes. La transformation et l'adaptation de la substance architecturale existante à des exigences nouvelles recèlent beaucoup de chances qualitatives pour le milieu bâti. *Densification* de ce milieu là où le sol est mal utilisé; mixture des utilisations là où les lieux de travail et les installations de loisirs peuvent être rapprochés des habitations; et changement d'affectation là où de nouveaux besoins peuvent être satisfaits dans les anciens bâtiments.
Finalement, la rénovation intérieure des localités contribue aussi à amoindrir les servitudes imposées par le trafic privé. Si l'extension d'une localité est contenue, si la densification s'y opère judicieusement, et si les lieux d'habitation et de travail peuvent être un peu rapprochés, la circulation diminue et c'est autant de bitume qui est libéré pour d'autres besoins.



... le Conseil fédéral demande qu'on rénove davantage les localités existantes.
... verlangt der Bundesrat, vermehrt das bestehende Siedlungsgebiet zu erneuern (im Bild Lausanne, Swissair-Photo)

On demande de la créativité

Freiner l'extension des localités, les rénover, les orienter vers un développement intérieur, implique des limitations. La libre expansion dans la verdure en cas de nouveaux besoins architecturaux n'est pas conciliable avec cette conception. On demande de la *créativité,* de la part des autorités, des planistes, des architectes. La rénovation, la densification et le réaménagement exigent un travail urbanistique et architectonique minutieux. La persévérance aussi est nécessaire, car les prétendues contraintes ne sont souvent que l'expression d'une paresse d'esprit.
Mais la modification de tendance demandée dans le rapport fédéral sur l'aménagement du territoire implique davantage que des limitations: des *chances.* Des chances de maintien et de création d'emplois dans la construction et les arts et métiers, mais des chances surtout pour un environnement plus hospitalier pour l'homme et l'animal dans la ville, la banlieue et à la campagne.

Fred Baumgartner, arch. diplômé SIA, Office fédéral de l'aménagement du territoire