

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 48 (1975)

**Heft:** 5

**Artikel:** Le problème des maisons-tours

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-127767>

### **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:** 27.04.2026

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

## La revision de l'ordonnance générale sur la protection des eaux (ASPAN)

38

La nouvelle loi sur la protection des eaux, du 8 octobre 1971, a été mise en vigueur par le Conseil fédéral le 1er juillet 1972. Les articles 19 et 20 disposent qu'en règle générale, dans l'intérêt de la protection des eaux, seules les constructions nouvelles et les transformations prévues à l'intérieur des zones à bâtir peuvent être autorisées et, si de telles zones font défaut, celles qui se trouvent dans le périmètre délimité par le plan directeur des égouts. «Un permis ne peut être délivré pour la construction de bâtiments et d'installations hors du périmètre du plan directeur des égouts que dans la mesure où le requérant peut démontrer objectivement l'existence d'un besoin.» Assez vite, certains milieux ont estimé que ces prescriptions déjà sévères en elles-mêmes avaient été encore renforcées par les articles 25 et 27 de l'ordonnance générale sur la protection des eaux du 19 juin 1972. Quelques cantons, des experts et des parlementaires ont ainsi demandé une révision de l'ordonnance. Le Conseil fédéral a répondu à leur vœu le 6 novembre 1974, et cela d'une manière qui nous paraît à la fois judicieuse et équitable. Ne sont réputées transformations au sens de la loi sur la protection des eaux que les «modifications apportées à des constructions en vue d'agrandir de plus d'un quart des locaux affectés à une utilisation déterminée (logement, agriculture, artisanat ou autre) ou d'en changer le mode d'utilisation ou d'exploitation dans une proportion semblable». Selon les nouveaux termes de l'article 27, 1er al., de l'ordonnance générale sur la protection des eaux, le requérant n'est plus tenu de prouver lui-même, dans chaque cas, qu'il doit recevoir une autorisation exceptionnelle. On renonce à cet élément subjectif. A l'avenir, le besoin de construire ou de transformer un bâtiment ou une installation en dehors des zones à bâtir ou du périmètre délimité par le plan directeur des égouts est considéré comme objectivement fondé lorsque l'emplacement choisi est justifié par la destination des constructions et qu'aucun intérêt public prépondérant ne s'oppose au projet de construction. «Une transformation peut également être réputée satisfaisante à un besoin objectivement fondé lorsqu'elle constitue la seule possibilité d'utiliser de façon judicieuse un bâtiment dont la conservation est souhaitable dans l'intérêt public. La possibilité de raccordement à une canalisation ne remplace en aucun cas les exigences précitées pour la reconnaissance d'un besoin objectivement fondé.» En formulant différemment les articles 25 et 27, 1er al., de l'ordonnance générale sur la protection des eaux, la Confédération ne donne pas le feu vert à la transformation en maisons de vacances de toutes

les granges qui ne sont plus utilisées pour les besoins de l'agriculture. Dans sa circulaire aux gouvernements cantonaux du 25 novembre 1974, le Département fédéral de l'intérieur précise au contraire que par principe, selon le texte révisé, il n'est possible de délivrer un permis de construire en dehors des zones à bâtir que si l'emplacement choisi est justifié par la destination de la construction ou de l'installation. Si cette condition est remplie, les divers intérêts entrant en jeu, privés et publics, et parlant soit en faveur, soit contre le projet de construction à l'emplacement prévu, doivent être soupesés soigneusement. Lorsque l'intérêt public est le plus important, l'autorisation doit être refusée. Mais si les intérêts privés sont prépondérants, elle doit être accordée. Il ne sera pas facile, aux autorités communales responsables des constructions, d'apprécier ces intérêts de manière équitable et objective. Il ne faut pas perdre de vue non plus que les membres de la municipalité subissent fréquemment des pressions. A l'occasion, des considérations aisées à concevoir et non dépourvues d'égoïsme peuvent aussi entrer en ligne de compte. C'est la raison pour laquelle la législation sur la protection des eaux doit être complétée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui dispose que les permis de construire en dehors des zones à bâtir sont soumis à l'approbation de l'autorité cantonale compétente.

ASPAN

---

### Le problème des maisons-tours

Les hauts immeubles et les indices d'utilisation ont toujours préoccupé les autorités et les architectes. En 1967, l'urbaniste bernois Hans Aregger et l'architecte zurichois Otto Glaeser ont publié un ouvrage remarquable sur les gratte-ciel et l'urbanisme (Verlag für Architektur). A la fin de 1965, peu après la mort du professeur Ernst Egli, l'Association suisse pour le plan d'aménagement national avait fait paraître l'étude qu'elle lui avait demandée sur l'application des indices d'utilisation. Cette publication est aujourd'hui épuisée. Mais en juin 1974, l'Association suisse pour le plan d'aménagement national a édité une nouvelle étude qui présente optiquement, au moyen d'exemples pratiques et de nombreuses photographies, la hauteur correspon-

nant aux indices d'utilisation. Le responsable des constructions de la ville de Schaffhouse, le conseiller municipal Jörg Aellig, publie maintenant un ouvrage intitulé «Problem Hochhaus» (le problème des maisons-tours), en collaboration avec trois architectes et urbanistes. Les auteurs examinent de près toutes les questions posées par les hauts immeubles, notamment leurs aspects économiques. Ils constatent ainsi que le coût par unité de surface habitable augmente dès que l'immeuble compte plus de quatre étages. «Les tours destinées à des logements sont donc toujours plus chères que des immeubles comparables de quatre étages.» Par principe, les tours sont déconseillées aux familles ayant des enfants; c'est pourquoi il ne convient pas d'y prévoir des appartements de plus de trois pièces. Le conseiller municipal Aellig et les coauteurs de l'étude «Problem Hochhaus» soulignent que des immeubles assez hauts et des maisons-tours deviennent nécessaires lorsque l'indice d'utilisation admissible dépasse 0,6 à 0,7. «Des indices d'utilisation supérieurs à 0,7 ne sont pas indiqués pour les zones résidentielles, car il n'en résulte pas un gain de terrain réel (meilleure utilisation du terrain à bâtir) et une densité plus élevée est la source d'inconvénients.» Ces observations rejoignent celles de la publication de l'Association suisse pour le plan d'aménagement national, selon lesquelles les meilleurs indices d'utilisation pour les quartiers destinés à des maisons de plusieurs appartements oscillent entre 0,45 et 0,65. Il est souhaitable que l'intéressante étude «Problem Hochhaus» trouve une large diffusion. (Ed. A. Niggli SA, 9052 Niederterufen.) ASPAN

**KRIEG**  
**PAPETERIE**  
 5, rue Haldimand 1000 Lausanne 17

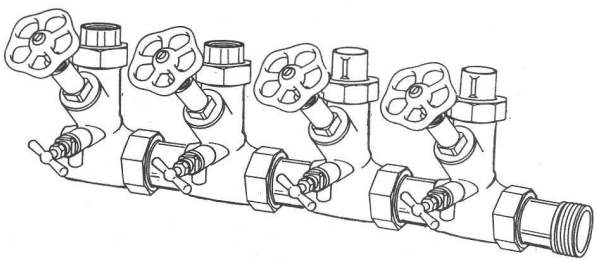
**LAUSANNE** **PAGANI**

Armoires-vestiaires en acier  
 Portes métalliques  
 Huisseries métalliques  
 Fenêtres en acier  
 Tablettes de fenêtres  
 Grilles caillebotis

**Pagani & fils sa**  
 Constructions préfabriquées en acier

Reposoir 7    Téléphone 021/27 81 81    1007 Lausanne

Etablissements  
**H. Faldy & Fils - Genève**  
 12, rue de Lyon, tél. 022/44 67 38



Robinetterie sanitaire en gros  
 Plonges en acier inoxydable  
 Sièges de W.-C. en masse pressée  
 Siphons en plomb

**Epuration des eaux usées**  
 grâce à **FRWA**

- Installations d'épuration biologique
- Séparateurs d'essence, d'huile et de graisse
- Fosses de décantation
- Fosses digestives

**Friwa veille sur la propreté de l'eau**

**Coupon:** prière d'envoyer à Friwa SA  
 1897 Bouveret / VS avenue Remonfin  
 Je désire des prospectus  
 Je désire des conseils sans engagement  
 Expéditeur

No postal/lieu

téléphone