

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

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

**Band:** 55 (1982)

**Heft:** 11

**Artikel:** Planification de logements à Zurzach : proposition d'un "plan de structuration"

**Autor:** Frei, Robert / Luscher, Rodolphe

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128459>

### **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:** 26.04.2026

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

# Planification de logements à Zurzach

## Proposition d'un «plan de structuration»

Dans le cadre d'une commande d'avant-projets à plusieurs architectes, les auteurs de la présente étude ont élaboré une démarche de planification qui se base sur le principe du «plan de structuration».

Les potentialités de ce type de démarche ont été mises en évidence dans une brochure récemment publiée: «Planifier, c'est structurer».

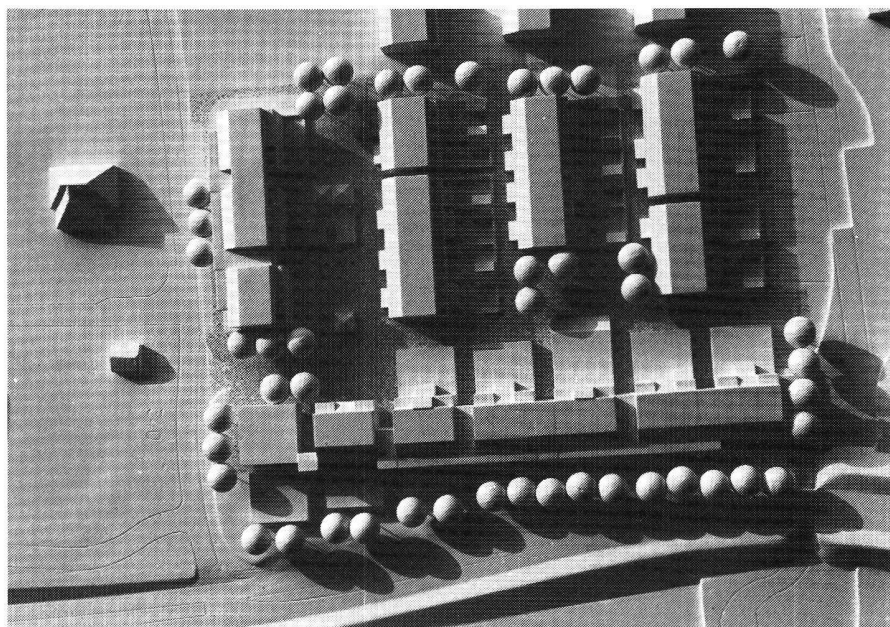
Le «plan de structuration» fournit les bases d'un développement de la projection jusqu'à la réalisation, accompagné de directives permettant l'évaluation des projets d'exécution futurs.

L'étude s'est donné pour but non pas le développement de projets d'appartements, mais la création d'un instrument de travail définissant les caractéristiques de l'ensemble et qui puisse gérer une construction par étapes confiée à différents réalisateurs.

### 1. Extrait du programme

Le Conseil communal désire créer un quartier offrant un cadre de vie accueillant tout en conservant des loyers accessibles. Le type d'habitation sera mixte, allant de la maison familiale en ordre contigu à l'immeuble collectif. Le taux d'occupation du sol autorisé de 0,6 ne doit pas primer sur la qualité de l'habitation. Le quartier doit être un milieu d'accueil pour les familles, et son ambiance, équilibrer vie communautaire et vie privée. Il est attendu des logements de qualité qui pourraient être complétés par quelques surfaces destinées à l'artisanat et au petit commerce.

*Modèle de structure urbaine, le tissu des anciennes zones marchandes de Zurzach.*



*Vue à vol d'oiseau sur la maquette.*

### 2. Zurzach et son histoire

Situé sur la rive du Rhin, Zurzach possède une morphologie fortement marquée par son ancien rôle de centre d'échanges marchands.

Le long de la rue principale s'alignent des maisons imposantes souvent regroupées en forme de U. A l'arrière sont situés les jardins potagers ainsi qu'un réseau de dépendances et de corps de bâtiments. Les rues et ruelles latérales lient les bâtiments arrière au tissu urbain.

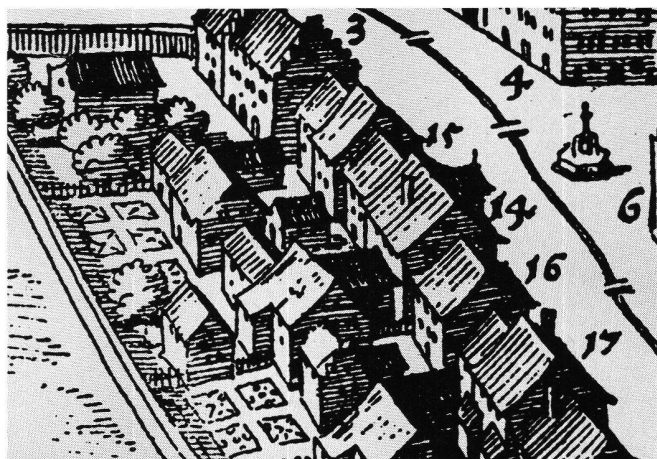
Les «méandres» des rues principales

offrent au passant une succession de points de vue variés.

La riche profusion d'espaces «ouverts» et «fermés» est caractéristique de la structure de Zurzach.

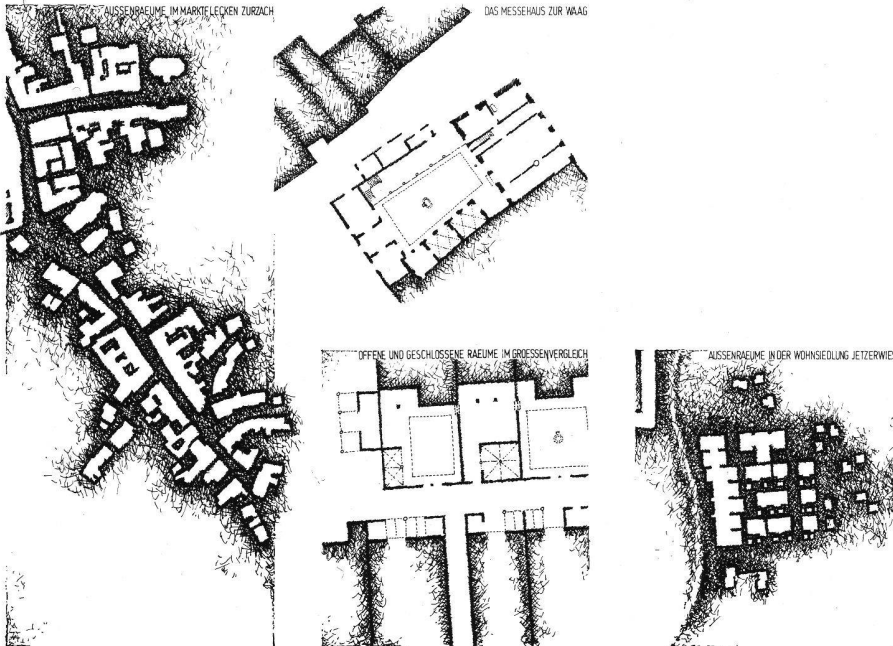
Les hostelleries pour les marchands sont d'un intérêt architectural marquant. Il y est développé le modèle clair d'une séparation «organique» des fonctions avec à l'étage la galerie donnant accès aux chambres alors qu'au rez se trouvent réunies les fonctions commerciales, écuries, stockage des marchandises, échanges, etc.

*Le principe des maisons en bande de Zurzach avec à l'arrière les jardins potagers et le réseau des annexes et dépendances.*





Le nouveau quartier «Jetzerwiese» sera un lieu marquant, à l'intersection de la zone industrielle et du tissu disparate de la zone de villas.



La qualité des rapports d'échelle que l'on trouve dans les anciennes zones marchandes de Zurzach a été prise en compte lors du dimensionnement des espaces du nouveau quartier.

### 3. Situation du nouveau quartier «Jetzerwiese»

Le site proposé dans la périphérie de Zurzach est fortement exposé aux nuisances du trafic urbain (future route de contournement/voisinage de la zone affectée à l'industrie et à l'artisanat). Il sera donc tenu compte du bruit venant du N.-E. et N.-O. Les autres orientations, par contre, touchent à des zones plus calmes (villas et immeubles collectifs).

### 4. Elaboration d'un «plan de structuration» pour le quartier

Le nouveau quartier est une entité. Le principe de sa structuration tient

compte des réflexions faites sur l'échelle des zones marchandes de Zurzach. L'étude a particulièrement porté sur la relation entre les différentes masses et entre celles-ci et les surfaces non construites.

Le «plan de structuration» détermine à la fois les emplacements, les surfaces et le volume de base des constructions et des espaces négatifs.

Le visage du futur quartier sera fonction du jeu de ces éléments. Le plan détermine ceux-ci selon divers degrés de précision. L'importance a également été donnée à l'ordonnance des volumes construits ainsi qu'à la continuité du développement des espaces extérieurs.

Enfin a aussi été mise en valeur la séparation ou mise en relation des espaces privés, semi-privés ou publics. L'interpénétration progressive de ces espaces doit — en dépit d'une séparation fonctionnelle — créer une unité structurale entre les zones privées et les espaces communs.

### 5. Bases de la planification

La réponse au programme devrait suivre celle plus générale du problème de l'habitation dans les zones urbaines périphériques. Le nouveau quartier sera un milieu d'habitation destiné à fonctionner comme une entité. La zone destructurée qui le borde sur plusieurs côtés se verra ainsi consolidée. Le nouvel ensemble deviendra un lieu de rencontre avec sa propre identité, en réponse aux besoins de ses futurs habitants.

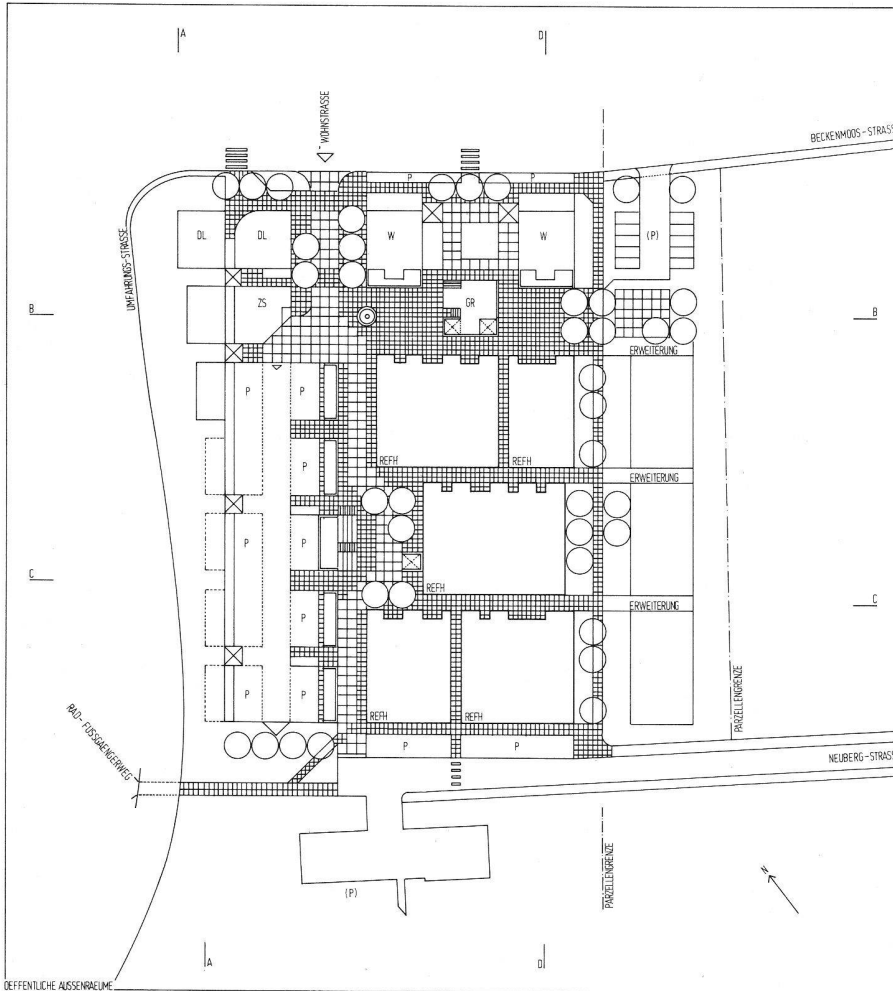
Parallèlement aux besoins physiologiques (bruit, climat, soleil, lumière) et aux exigences de la sécurité du piéton ou des enfants, l'accent a été porté sur les besoins psychologiques. La planification de quartier s'est attachée aux réactions émotionnelles de l'habitant face à son environnement, son milieu de vie.

L'étude a mis en valeur les points suivants:

- la recherche de relations de voisinage agréables entre vie privée et vie communautaire;
- une structuration du quartier qui puisse donner à ses différentes parties des caractères spécifiques;
- l'accentuation de points forts à l'intérieur du quartier qui seront des éléments familiaux assurant l'orientation et une mise en confiance dans l'espace;
- la création d'une pluralité d'espaces adaptés aux variations de l'utilisation et fonctionnant comme une suite d'espaces «ouverts» et «fermés»;
- la réalisation d'un ordre du construit et du non-construit, dont la cohérence du contenu, de la structure et du matériau lui confère un caractère harmonieux.

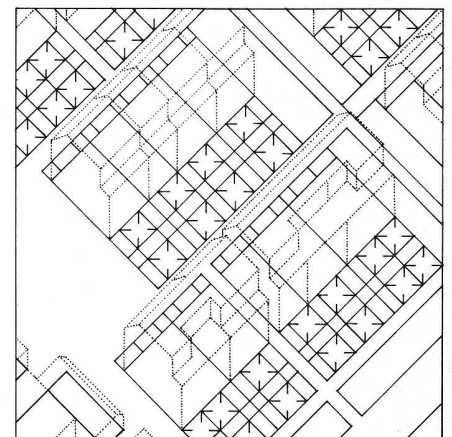
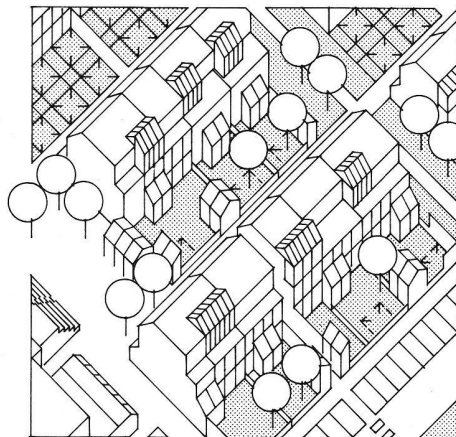
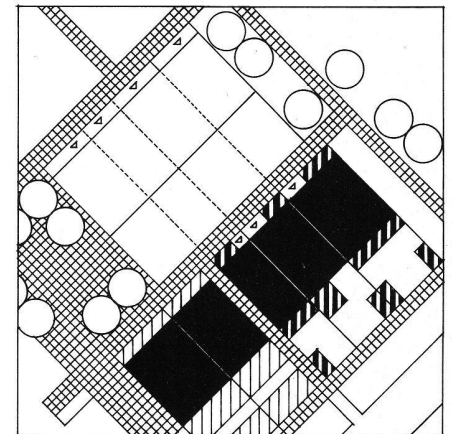
### 6. Objectifs pour la planification

1. Création d'un «tissu osmotique» qui définisse le caractère structurel du lieu et offre la possibilité de construction successive des extensions des bâtiments.
2. Prise en compte de la notion d'échelle, c'est-à-dire la recherche d'un équilibre entre une complexité d'éléments et un tout.
3. Ordre contigu en bordure de la route de contournement, protection contre le bruit du trafic.
4. Mise en valeur de la situation d'entrée comme élément d'identification du quartier.
5. Elaboration de directives pour la structuration du construit, des espaces extérieurs et du réseau de rues et chemins.
6. Recherche d'une organisation affirmée et riche en variation des ensembles de bâtiments.



Les espaces extérieurs ouverts, composés de la «Wohnstrasse», des places, des rues d'accès aux habitations, des ruelles transversales et de l'arborisation sont un élément d'accueil et de vie fondamental du milieu d'habitation. Ils constituent les frontières rigides ou perméables entre les différentes zones construites ou non construites.

Principe de structuration de la zone des maisons unifamiliales en ordre contigu.



7. Flexibilité de l'utilisation des lieux de rencontre, de service et de loisirs.
8. Regroupement du parcage dans une zone couverte liée à l'entrée du quartier, en relation avec la «Wohnstrasse» traversante.
9. Emplacement de la protection civile à l'endroit le plus pratique pour son exploitation, soit à la tête du quartier.
10. Possibilité d'une réalisation par étapes.

### 7. Structure des bâtiments unifamiliaux

Les parcelles sont de longueur déterminée et de largeur variable. Les construc-

tions s'adossent au chemin d'accès, dont elles sont séparées par une zone réservée à des annexes. De même dans la zone de jardin sont définies des zones permettant la construction de corps annexes et de prolongements extérieurs des habitations. La densité maximale de ces zones doit être définie.

### 8. Structure des immeubles collectifs

Les bâtiments sont alignés en ordre contigu le long de la route à fort trafic, les logements orientés vers l'intérieur du quartier. Chaque ensemble d'habitations profite d'une zone réservée à la construction de terrasses, vérandas, balcons ou maisons de jardin. Entre les

unités d'habitation s'insèrent des volumes d'utilisation variable (studios, extension des logements, espace de jeu des enfants, etc.).

Une zone de service est réservée à l'avant et à l'arrière des constructions (poussettes, matériel de jeu des enfants, buanderies, caves, etc.).

### 9. Occupation du sol

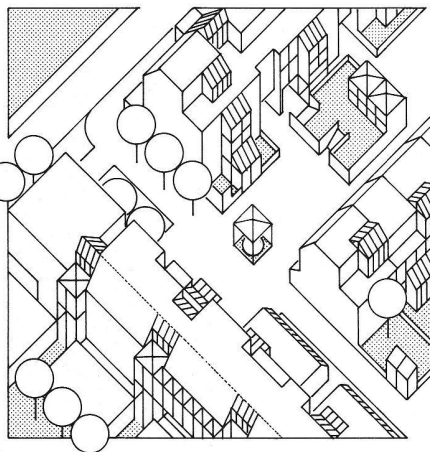
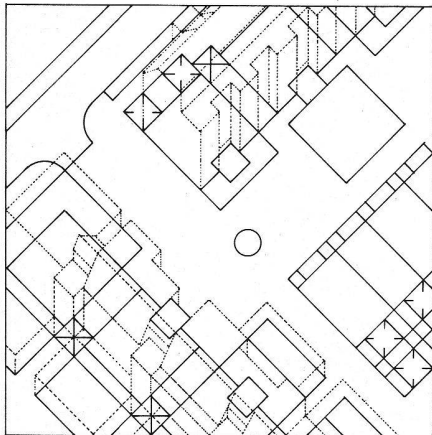
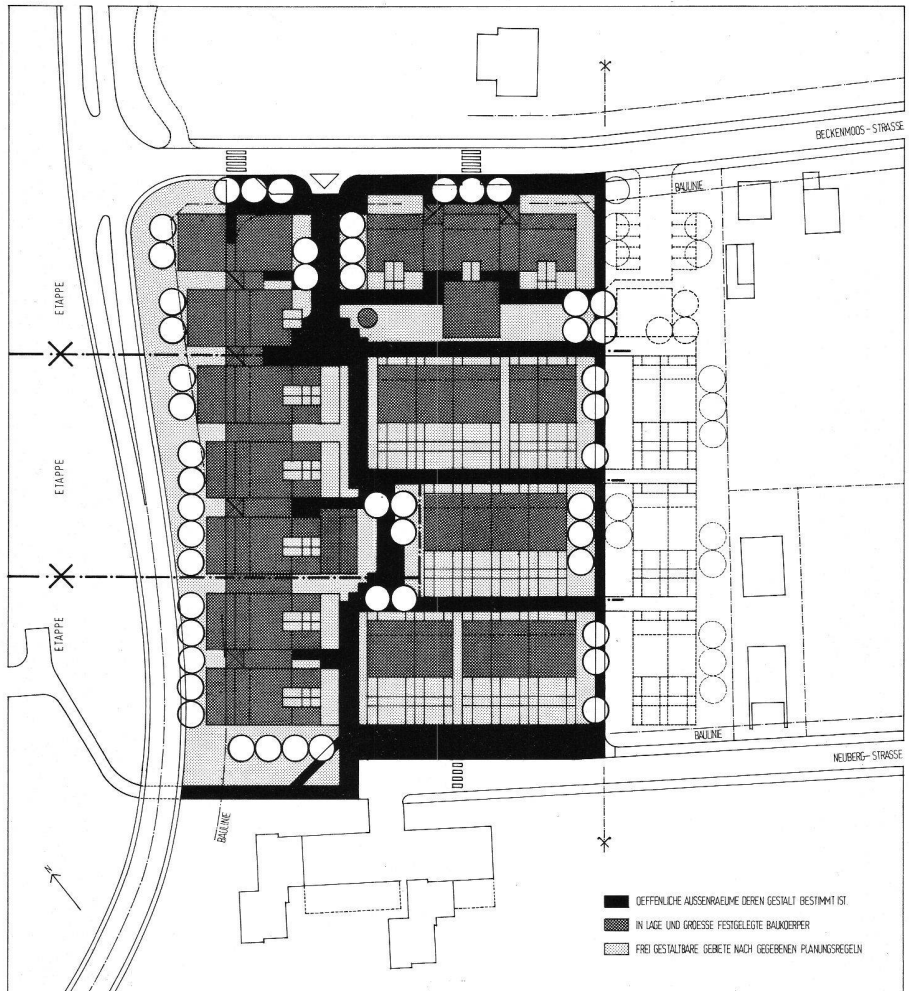
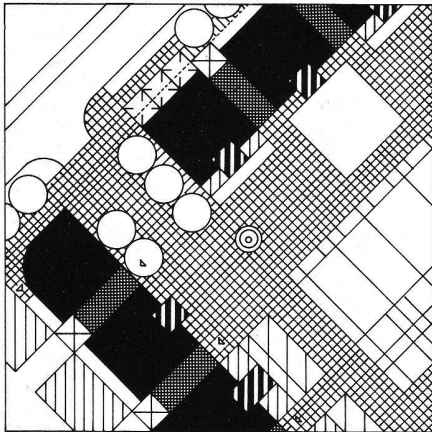
La densité réglementaire de 0,6 est atteinte avec le gabarit volumétrique primaire du «plan de structuration».

La réalisation des extensions de la surface utile prévue dans le plan augmentera le taux d'occupation du sol de 0,1.

Le «plan de structuration» définit trois types de zones:

- les espaces communautaires dont la forme est déterminée;
- les corps de bâtiment dont sont définis et l'emplacement et le volume;
- les surfaces pouvant être aménagées ou construites selon les règles définies par le règlement du «plan de structuration».

Principe de structuration de la zone de bâtiments collectifs.



#### Bibliographie

Planen heisst Gestalten (prochainement traduit en français), collectif d'auteurs Luscher/Thormann/Vatter, Verlag VLP, Schriftenfolge N° 31, février 1982.  
Intimer und Kollektiver Bereich, Frei / Luscher dans WERK / Bauen+Wohnen N° 4/1982.

#### Taux d'occupation du sol:

– bâtiments locatifs	31 appartements	3919 m <sup>2</sup>
– maisons unifamiliales contiguës	15-18 appartements	3594 m <sup>2</sup>
– total des surfaces habitables	46-49 appartements	7513 m <sup>2</sup>
– surfaces réservées aux équipements de service		416 m <sup>2</sup>
– total surface de plancher		7929 m <sup>2</sup> = 0,6
– extensions possibles		1144 m <sup>2</sup>
– total surface maximale de plancher		9073 m <sup>2</sup> = 0,7

#### 10. Directives pour la suite des études

1. Vérification et tracé définitif des bases du plan.
2. Préparation d'un règlement de construction spécial.
3. Accompagnement des projets d'exécution par un expert.

Communauté d'architectes:  
**Robert Frei,**  
**arch. HTL/SWB, Kirchdorf**  
**Rodolphe Luscher,**  
**arch. FAS/SIA, urb. FUS,**  
**Lausanne**