Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 54 (1959)
Heft: 3-4-fr

Artikel: Immeuble en bauteur et Heimatschutz
Autor: Kopp, Max
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-173723

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: 16.01.2026

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

Immeuble en hauteur et Heimatschutz

Quelle est l'attitude du Heimatschutz face à l'immeuble en hauteur?

On n'a plus le loisir de tergiverser; il faut donner une réponse à cette question, puisqu'aussi bien ce genre de construction a fait son apparition dans notre pays.

L'immeuble en hauteur, ce n'est plus contestable, sera à l'avenir un élément du paysage urbain, et aussi du paysage en général.

Notre Ligue, ses sections, ses membres auront à prendre position, à accepter ou à refuser telle ou telle de ces constructions.

C'est pourquoi, de cette chose nouvelle pour nous et encore insolite, je vais tenter de fixer le caractère et de mesurer les effets.

Dans la seconde moitié du 19me siècle, sur l'étroite presqu'île de Manhattan, qui est le cœur de New-York, les terrains devenaient toujours plus chers. C'est alors que, sans contrevenir à nulle disposition légale, on se mit, pour utiliser le plus profitablement possible les surfaces disponibles, à construire des maisons toujours plus élevées. Ces constructions ont donc pris naissance sous la pression du facteur économique. Bientôt cependant un autre facteur entra en jeu, celui de la rivalité. Le maître de l'œuvre cherchait à dépasser les maisons environnantes et à ériger le plus haut des édifices de Manhattan. De même qu'à San Giminiano les familles nobles dressèrent, sans nulle nécessité militaire, des tours qui donnent à cette ville moyenâgeuse sa silhouette originale, de même à New-York les maisons-tours se dressent semblables à une forêt de pics, et dessinent cette *skyline* de New-York, devenue pour notre génération le symbole de l'incroyable vitalité du Nouveau-Monde, mais qui, en même temps, en démontrent les inconvénients quand elles n'obéissent à aucune règle: les rues ne sont plus que des gorges profondes et obscures. Eh bien, puisque l'immeuble en hauteur, à vrai dire encore rare et de dimensions modérées, a fait chez nous son apparition, il importe de faire d'abord quelques distinctions et de formuler quelques remarques:

Si nous considérons son emploi, nous distinguons l'immeuble pour bureaux de celui d'habitation. Nous ne disons rien ici, intentionnellement, des bâtiments industriels, silos, etc.

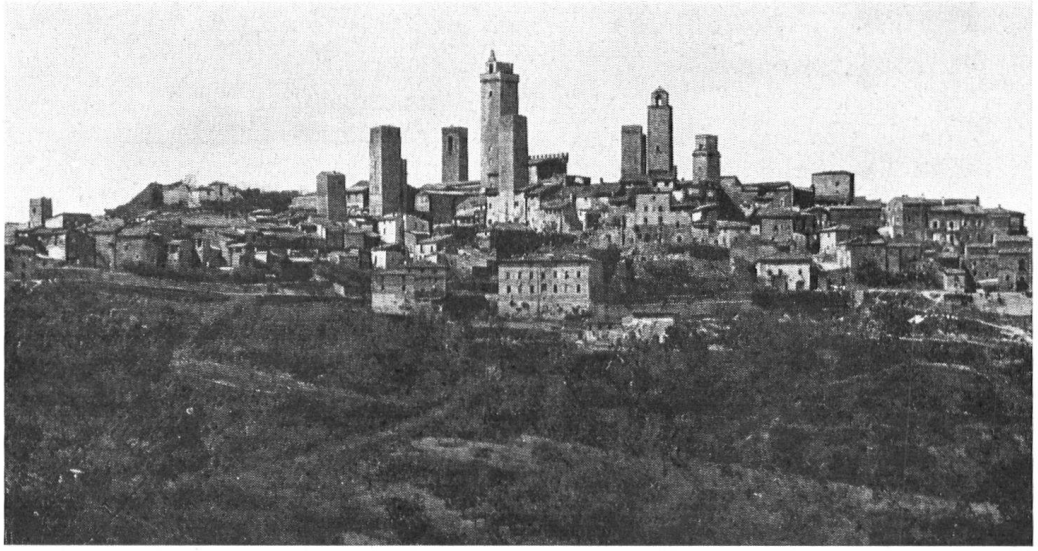
A les classer d'après leur forme, les deux types extrêmes sont la tour au sens rigoureux, qui ressemble à un crayon dressé, et l'immeuble à deux faces, qui ressemble à une boîte de cigarettes posée debout. Dans la première catégorie, à symétrie radiale, on distingue la forme circulaire de la forme étoilée. Dans l'un et l'autre cas le centre est occupé par les ascenseurs. Mais on rencontre aussi des tours doubles, triples ou quadruples, où l'élément de liaison sert à loger les ascenseurs. Bref, la tour proprement dite présente des diversités virtuelles beaucoup plus grandes que l'immeuble à deux faces.

Cela dit, il importe plus encore, à mon avis, que nous nous fassions une idée du mode de vivre dans ces demeures géantes. Car l'homme reste la mesure de toute chose, et toute construction est destinée à être au service de l'homme.

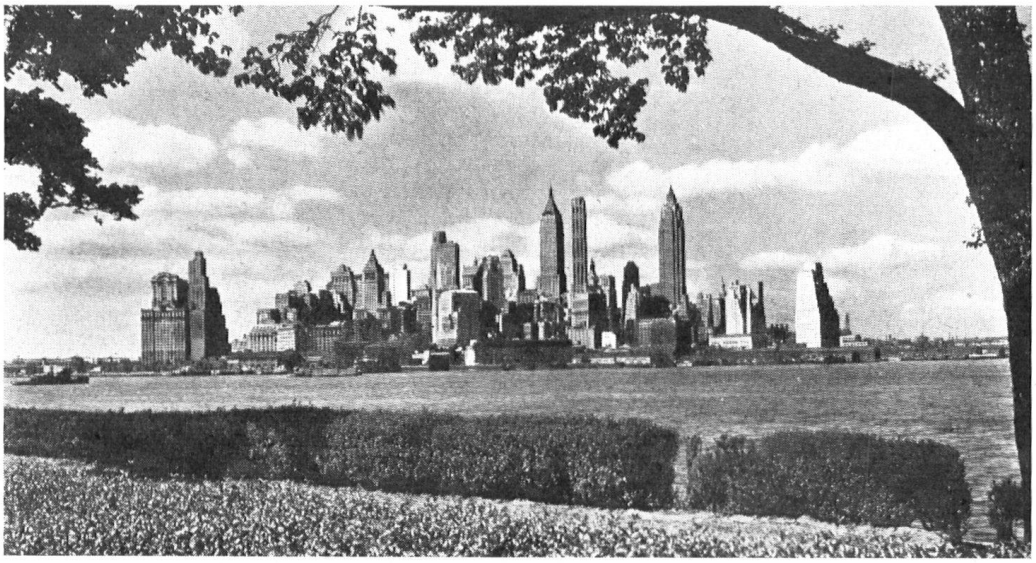
La maison haute pour bureaux présente comme lieu de travail des avantages certains. Aux étages supérieurs le plus parfait éclairage est assuré; la vue est libre; on y est largement prémuni contre le vacarme et les impuretés de la rue. Tous avantages que n'offrent pas la plupart des bureaux dans les centres urbains.

Le jugement porté sur la maison haute d'habitation est moins positif. On peut à coup sûr relever les mêmes avantages: fort ensoleillement, vue libre offrant des perspectives nouvelles sur la ville et au-delà, moins de bruit. Certains louent, principalement dans la maison-tour proprement dite, l'absence ou le nombre moindre des voisins immédiats. L'ascenseur, non doublé d'un escalier, vous préserve du passage des tiers, et du même coup des promiscuités d'étage.

San Giminiano, en Toscane, avec ses tours bâties par les familles nobles au moyen âge...



... et Manhattan, dans la cité de New-York, ont des silhouettes étrangement semblables.



En revanche, beaucoup l'ont constaté, la maison haute d'habitation est un facteur de déracinement. Ses habitants perdent le sens de la terre, et des plantes, et des bêtes. Elle n'est pas faite pour des familles avec des enfants. Et elle est aussi facteur de nivellement, de dépersonnalisation, de grégarisme. Ce dernier reproche ne manque pas de fondement, particulièrement s'il s'agit de maisons hautes à deux faces, contenant des corridors de cent mètres de long, sur lesquels s'ouvrent d'innombrables appartements. Tout bien considéré, nous concluons que la maison haute peut être admise seulement comme habitation de personnes isolées ou de familles sans enfants.

Enfin ceci encore doit être spécifié: l'ensoleillement, la vue large et libre sont des privilèges de la maison haute pourvu qu'elle soit unique, ou du moins que de telles constructions soient assez espacées. A les placer proches les unes des autres, tous les avantages mentionnés disparaissent. Au surplus, s'il s'agit de maisons hautes à deux faces, on n'évite pas le sentiment d'être emprisonné entre de hauts murs, même si les distances sont largement mesurées.

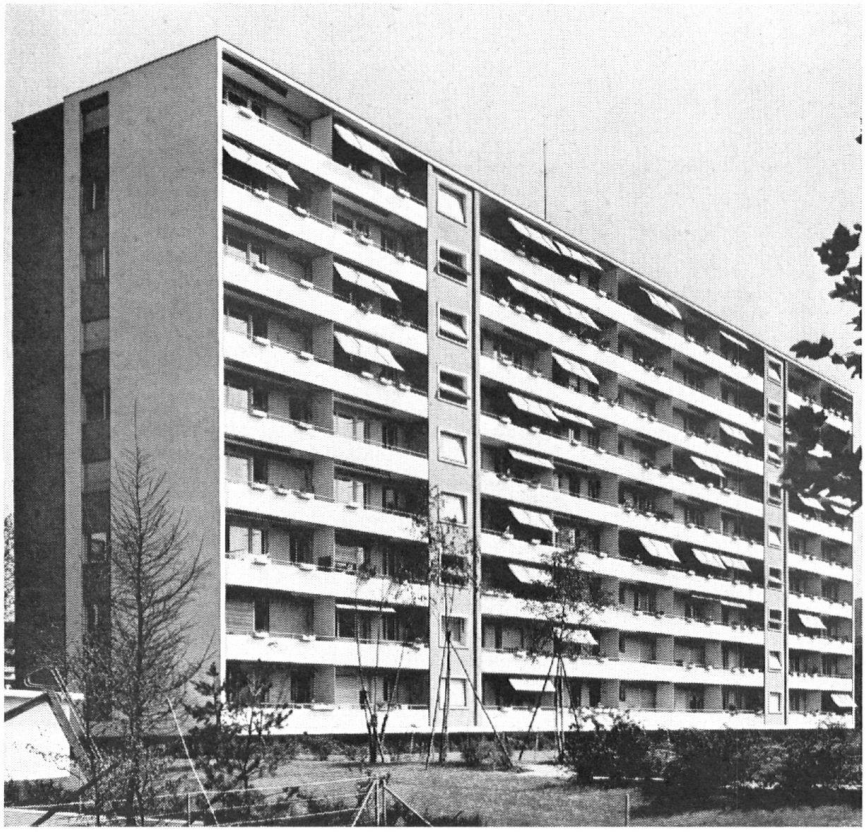
Comment empêcher que les immeubles en hauteur ne surgissent comme des asperges, ici et là, sans ordre ni raison?

Un des plus fameux gratte-ciel de New York (fin du 19e siècle), dénommé le fer à repasser.

Le droit vient à notre aide. Partout chez nous en effet les lois ou les règlements interdisent de bâtir plus de 4, 5 ou 6 étages. Quiconque veut dépasser ce maximum doit obtenir une autorisation spéciale, qui ne peut être octroyée que par l'autorité cantonale.

Toutefois, quels sont les critères d'après lesquels celle-ci pourra juger si l'exception se justifie? L'urbaniste répondra là dessus selon un point de vue dont j'aurai à reparler. Le juriste, pour sa part, objectera avec raison que ces décisions sont affaire d'appréciation, qu'elles frisent l'arbitraire; et il insistera sur le principe suprême de l'égalité des droits de tous les citoyens.

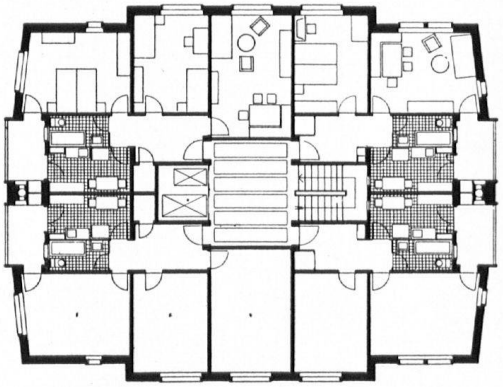
L'égalité de droit est cependant sauvegardée par la règle des coefficients d'occupation, qui fixe le rapport entre la superficie du terrain et la surface utile totale des bâtiments, laquelle s'obtient en additionnant les unes aux autres celles de tous les étages. Une règlementation fixe ce rapport pour chaque zone. Une maison ne peut donc recevoir des étages supplémentaires qu'en proportion avec l'étendue du terrain sur lequel elle se trouve. En rappelant cette disposition partout valable dans notre pays, je dissipe l'illusion de ceux qui croient qu'avec des maisons hautes on peut parer à la pénurie des terrains et obtenir une plus forte densité d'habitants sur un espace donné.



A gauche: Immeuble haut à deux faces.
A droite: Maison-tour proprement dite.
Architecte: Max Noldin.

Et maintenant nous nous demandons: où, en quels points, dans quelle zone convient-il d'ériger des immeubles hauts?

Plaçons-nous au centre de la cité. C'est là que l'urbaniste américain n'hésiterait pas à construire la maison haute pour bureaux. Mais l'expert en circulation intervient, et objecte. Il fait remarquer que la circulation dans le centre de nos agglomérations est déjà surchargée; que les gratte-ciel supplémentaires où travailleraient des milliers d'employés et qui attireraient des milliers de clients provoqueraient une totale obstruction de la voie publique dans le cœur de la ville. Puis c'est l'ami du passé qui élève la voix: le quartier central de nos villes, chargé d'histoire, riche de vieux édifices, coïncide le plus souvent avec la cité, ou en est tout proche. Cette ville ancienne, née au moyen âge, qui a crû au cours des siècles, qui contient églises, hôtels de ville, demeures historiques, portes de l'enceinte ancienne et fragments de murailles, ne forme plus qu'une partie minime de l'agglomération moderne. Mais cette vieille ville donne encore à la ville d'aujourd'hui son accent et sa caractéristique. Nommez Bâle: je vois sa cathédrale et la Pfalz dominant le coude du Rhin. Citez Genève: je vois les tours trapues de St-Pierre; le profil de la vieille ville a sa ligne à nulle autre semblable, sa proportion particulière qu'on ne peut modifier. Près du Munster de Berne, pouvez-vous imaginer une maison-tour? Posez la question, c'est par un non que vous répondrez. Donc dans l'aire de la vieille ville, dans le périmètre où sont visibles ses caractéristiques, il n'y a pas de place pour des immeubles hauts; mais bien à la périphérie, dans les nouveaux quartiers d'affaires, où les conditions de parcage et de circulation sont favorables, si possible dans l'axe d'une rue importante; l'immeuble haut donnera au paysage urbain son caractère. Je puis mentionner ici deux exemples zuricois qui sont à mon avis une réussite tant par leur implantation que par leur architecture: la maison haute du Schanzengraben et celle de la porte de la Sihl. La première s'affirme avec puissance sur les bords d'un cours d'eau tranquille; l'autre s'impose



Plan d'un étage: quatre appartements; au centre escalier et ascenseurs.

Trois maisons-tours dans le quartier nord de Bâle. Remarquer l'implantation en rangée: côté rue un angle, non une façade. Arch. A. Gfeller et H. Mähly, Bâle

comme la masse dominante aux passants qui ont franchi le pont de la Sihl. Toutes deux sont assez éloignées pour ne porter nul ombrage aux tours et clochers du vieux Zurich.

L'immeuble haut d'habitation se situe sur les franges des quartiers neufs. Ceux-ci risquent de pécher par la monotonie des hauteurs imposées pour chaque zone de construction. Une maison haute peut donc être un élément heureux; mais, dans ce cas aussi, le choix de l'emplacement importe au plus haut point. Car il faut qu'elle soit bien située, dans l'axe d'une rue importante par exemple, avec des espaces libres largement mesurés, et à la condition qu'elle ne projette pas son ombre de façon gênante sur les bâtiments voisins.

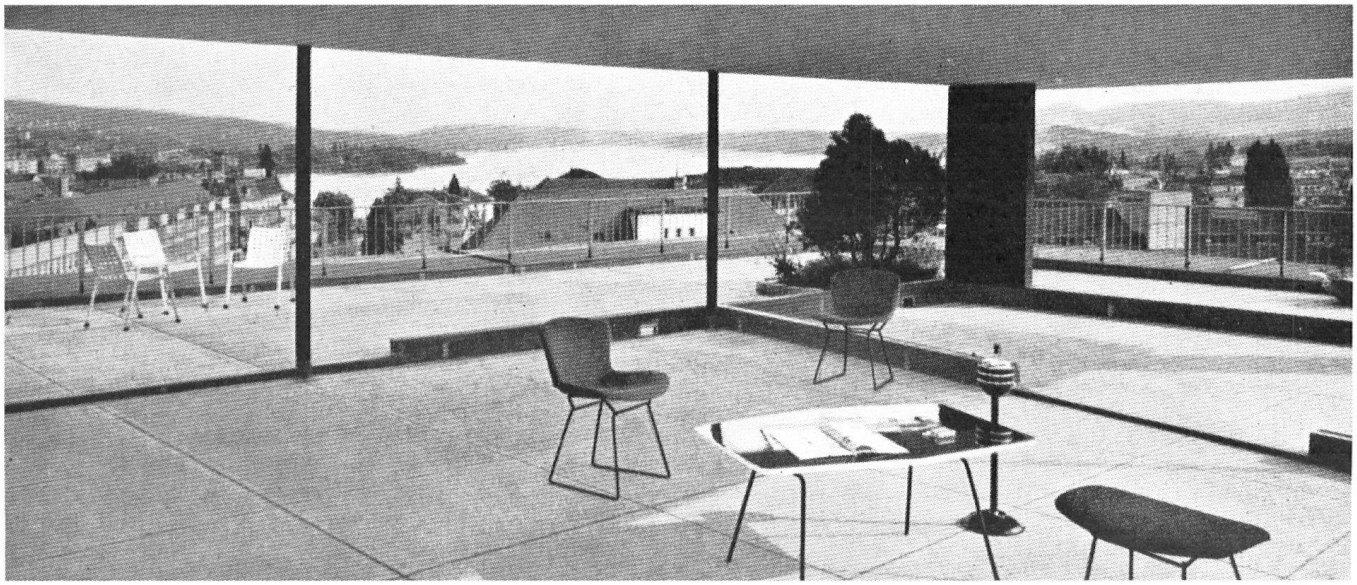
Quand une ville s'étend en pays plat, la difficulté est moindre. Tout point haut attire le regard, et contraste heureusement avec les lignes horizontales dominantes. Dans une région accidentée, en revanche, et même dans le voisinage de collines ou de modestes coteaux, le problème est beaucoup plus ardu. Il existe un vieux principe d'après lequel un édifice doit confirmer et non contredire la configuration du terrain. Je l'invoque, ce principe, pour déclarer qu'il faut placer les maisons-tours sur la hauteur. On marque ou on accentue ainsi le mouvement naturel du terrain. Tandis que si nous plaçons les maisons hautes dans les parties basses, et des maisons basses sur les points dominants, nous contrecarrons les lignes et les plans donnés par la nature. Des exemples que l'on peut contempler en Suède confirment ce point de vue.

Plus est vaste la superficie dont on dispose, où l'on peut librement dessiner un plan directeur, meilleur est le résultat. Les urbanistes préconisent aujourd'hui des quartiers d'habitation dans lesquels, en usant de types très variés de maisons et de gabarits inégaux, on peut créer un ensemble cohérent et harmonieux. On y mettra de petites maisons pour une famille, tantôt rangées en lignes, tantôt groupées autour d'un centre; on y mettra des immeubles d'appartements pour familles,

Maison haute d'habitation sur un plan en étoile, au Heiligfeld, Zurich.
Arch. Prof. A. H. Steiner, Zurich.

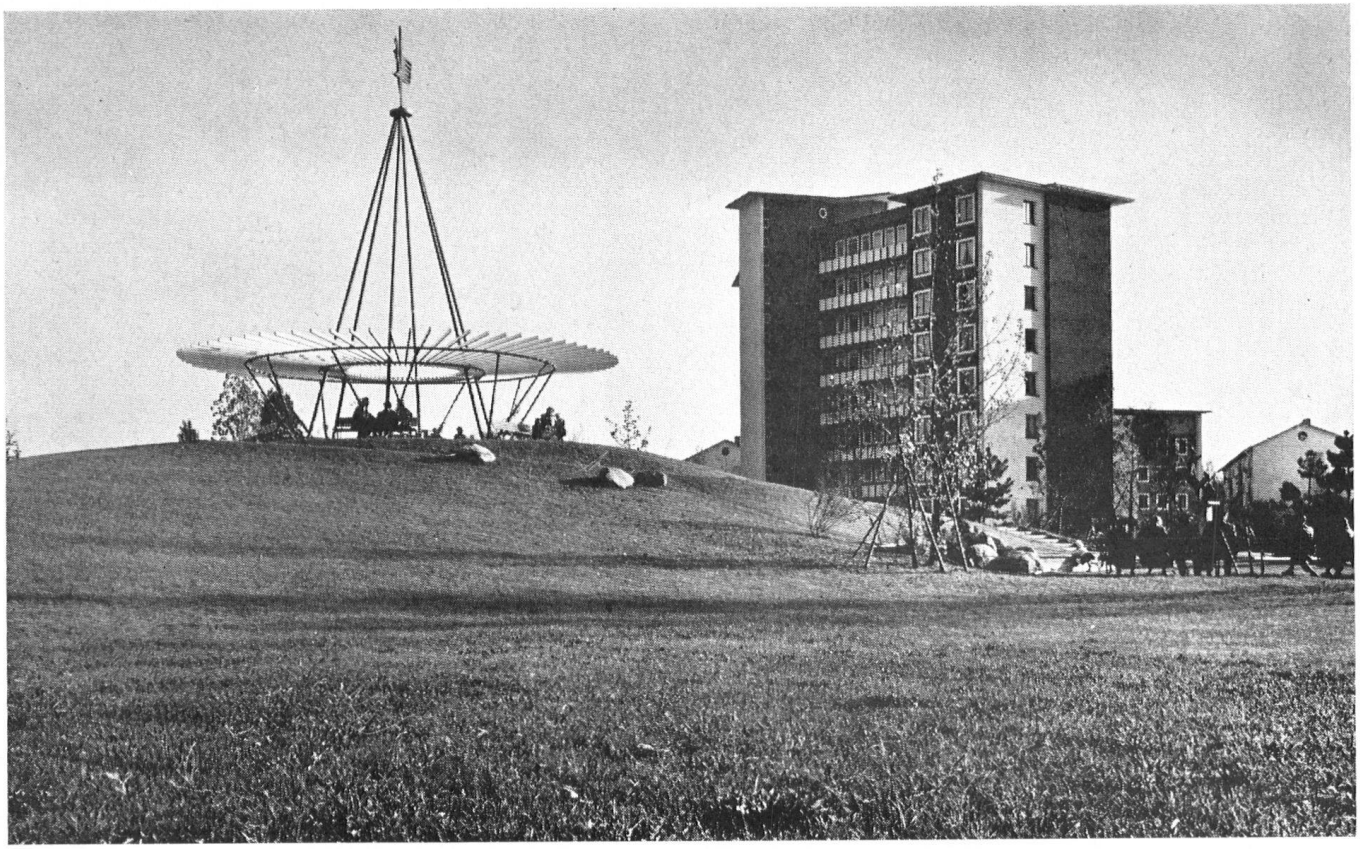
Deux maisons-tours liées par un élément architectural contenant escaliers et ascenseurs.
Arch. F. Ruf et G. Roemmich, Munich.

Da la terrasse qui coiffe le dernier étage on jouit d'une vue surprenante, toute différente de celle qu'on a de l'Albis ou du Dolder. « Bastei », Zurich. – Arch. W. Stücheli, Zurich.

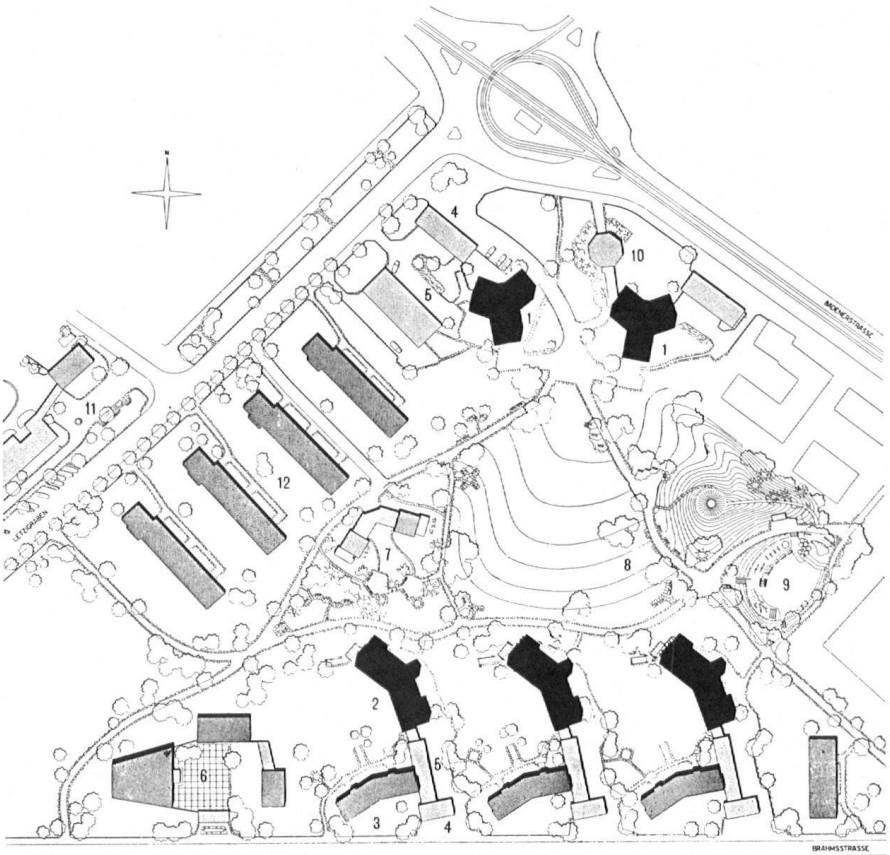


Des maisons-tours groupées, entre lesquelles le regard trouve à s'échapper. Heiligfeld, Zurich.

Un immeuble haut à deux faces, redoutable, qui ferme plus implacablement l'horizon. Hirzenbach, Zurich.



En raison de la règle qui fixe le coefficient d'habitation, la présence de maisons-tours dans un quartier moderne augmente l'étendue des espaces libres. On voit ici un tertre artificiel obtenu avec la terre excavée sous les immeubles voisins.
Arch. Prof. A. H. Steiner, Zurich.



1 12geschossiges Turmhaus
2 8geschossiges Laubenganghaus
3 4geschossiger Wohnbau
4 Läden
5 Werkstätten, Garagen
6 Projektierte Kirche
7 Kindergarten
8 Park
9 Kinderspielplatz
10 Restaurant
11 Schwimmbad Letzigraben
12 3geschossiger Zeilenbau, alt

Plan de la colonie d'habitation de Heiligfeld, Zurich.

de trois ou quatre étages; et aussi des blocs en hauteur avec des logements exigus genre studio. Cette combinaison permet, grâce à la règle de l'utilisation maximum du terrain, de réserver de vastes espaces verts, au bénéfice de la communauté. De tels ensembles se distinguent avantageusement des réalisations de naguère par l'impression d'ouverture et de variété qui s'en dégage. Il est probable qu'ils préfigurent ce que sera la ville de demain. Avant de conclure, je formulerai encore quelques réflexions sur le thème maisons-tours et architecture.

Première remarque: à cause de sa hauteur et parce qu'elle se présente à la vue de près et de loin, la responsabilité de l'architecte qui la crée est lourde. Une erreur architecturale est un méfait plus scandaleux que s'il s'agit d'un édifice moins voyant. Il devrait être interdit aux ânes et aux vandales de construire une telle maison.

Une maison-tour est un édifice auquel il n'est pas possible d'appliquer les normes de l'architecture traditionnelle. Il n'est pas question, après avoir décidé le plan d'un étage, de superposer l'une sur les autres vingt fois cette même tranche. Les hauteurs d'étages et les vides de fenêtres ne sont plus les éléments qui permettent de composer une masse aussi colossale. Celle-ci requiert des éléments plus importants, plus décisifs. Par exemple, des lignes verticales, données par les piliers et les meneaux, font disparaître limites d'étages et fenêtres. On peut songer aussi à un revêtement de verre, grâce auquel ouvertures, montants, appuis ne sont plus distincts, si bien que le colosse ressemble à un réseau de piliers métalliques combiné avec des surfaces miroitantes. Bref, d'infinies perspectives sont ouvertes.

Plus j'y réfléchis, plus je crois ceci: la maison-tour aura toujours quelque chose de gothique; je ne parle pas du style gothique, j'entends par gothique une ligne animée, tendant vers le ciel.

Et je prétends encore, cela semble paradoxal, et pourtant c'est logique, que la maison haute qui s'inspire de l'idéal classique (il s'en trouve au-delà du rideau de fer) paraît inhumaine monstrueuse. Et voici pourquoi: un édifice colossal ne peut pas naître en conformité avec le génie grec, car celui-ci répugne à tout ce qui est démesuré. Ici encore je ne parle pas de l'art grec, mais je pense à ce qu'il exprime: la sérénité, l'harmonie, la juste proportion.

J'ai fini, ou presque, et je pose la question: quelle est l'attitude du Heimatschutz face à cette nouveauté qu'est l'immeuble en hauteur?

Je suppose qu'il y a des adversaires de principe, qui motivent leur refus pour des raisons philosophiques ou religieuses hautement respectables; ils disent: jusqu'ici, dans nos villes et nos villages, se dressaient les clochers des églises. Voulons-nous les remplacer ou les rejeter dans l'ombre par des tours qui sont des habitations de l'homme? Le clocher a plus de poids spirituel; il doit donc conserver son rang éminent; rien ne doit le détrôner.

Je ne puis opposer à cet argument de poids qu'un fait: le moyen âge a connu l'église toute-puissante, sans rivale. Mais il y a longtemps que des puissances ecclésiastiques et profanes coexistent dans la société: l'Etat, la science, la technique, l'économie. Quand, au moyen âge, seul le sanctuaire chrétien s'élevait plus haut que toutes les autres demeures, il y avait là un symbole de la réalité d'alors. Mais aujourd'hui que se dressent vers le ciel, outre les clochers, des cheminées d'usines, des silos et d'autres constructions industrielles, cette pluralité est l'expression de l'époque où règne la technique. Dans cette constellation nouvelle, la maison haute me paraît aussi légitime que la cheminée. Je suis d'avis que le Heimatschutz dise oui à l'immeuble en hauteur.

Oui, mais non dans le cœur ancien de la cité.

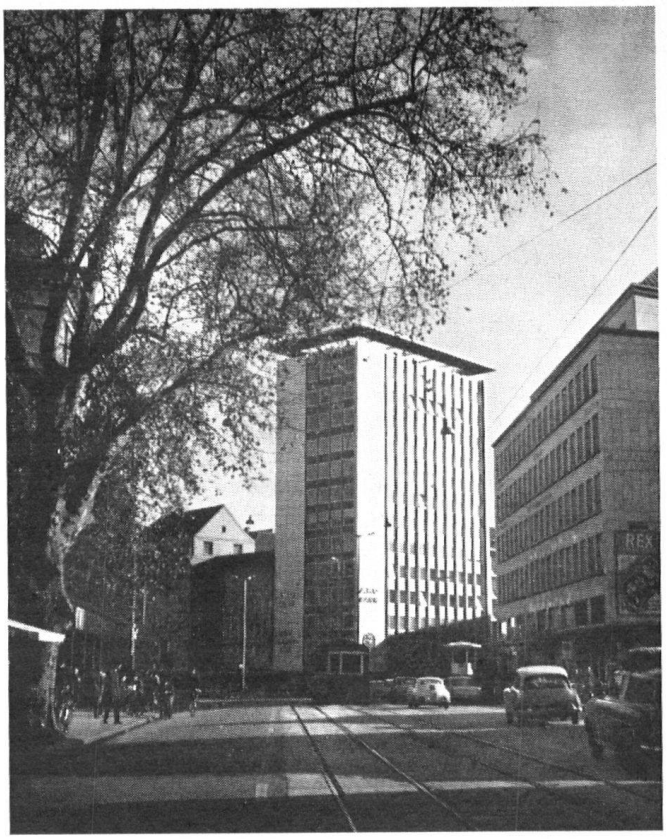
Oui, mais sur des points choisis en rapport avec le plan de la ville en devenir.

Oui, mais avec de larges espaces libres alentour.

Oui, mais à condition que la tour soit architecturalement belle.

Je soumets ce oui et les réserves qui l'accompagnent à votre examen. *Max Kopp*

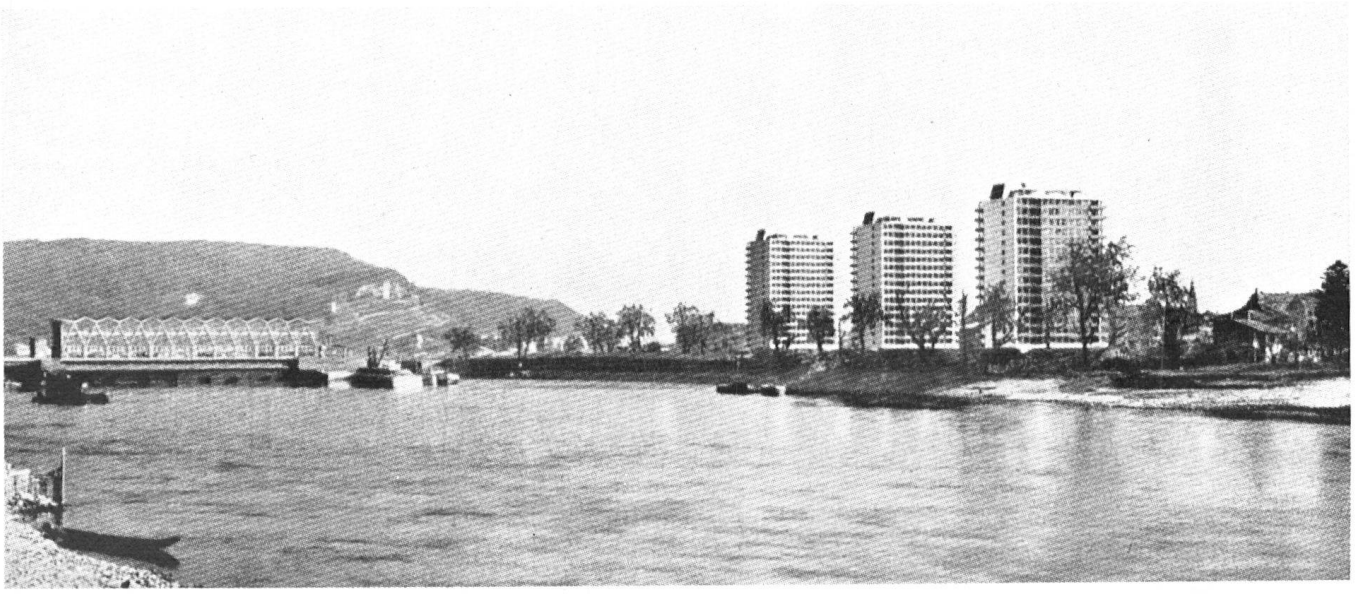
Immeuble haut à deux faces. Les horizontales dominent: effet un peu massif mais apaisant.
Arch. W. Stücheli et H. Oeschger, Zurich.

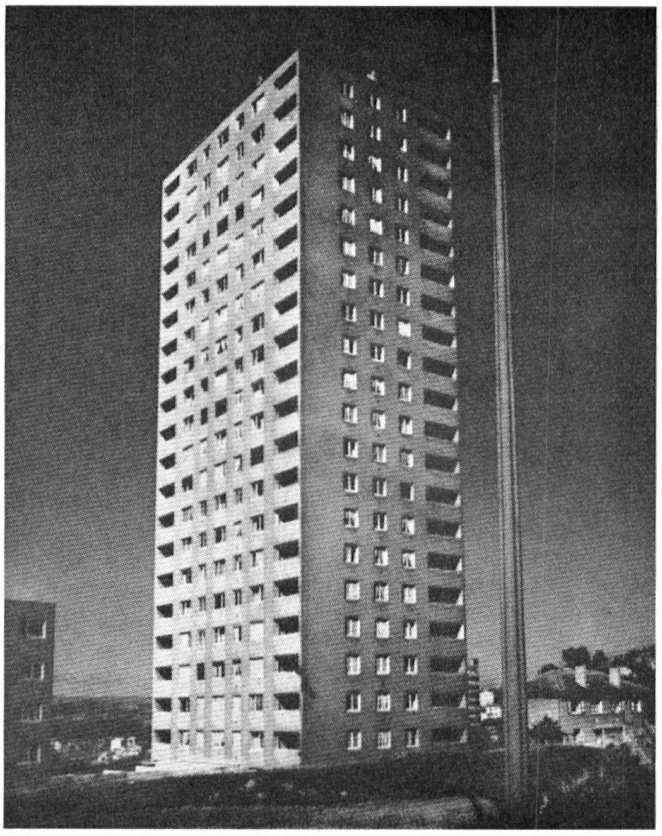


Maison-tour. Les verticales dominent: effet élancé.

Immeubles proches de l'usine de Birsfelden, en amont de Bâle. Trois accents vigoureux sur cette rive plate.
Arch. J. Gass et W. Boos, Bâle.

Page 81: Les urbanistes préconisent aujourd'hui des quartiers d'habitation où voisinent des constructions diverses d'aspect et de dimensions, dont le plan doit être mûrement étudié.
London, Alton Estate.
Architect's Department, London County Council.





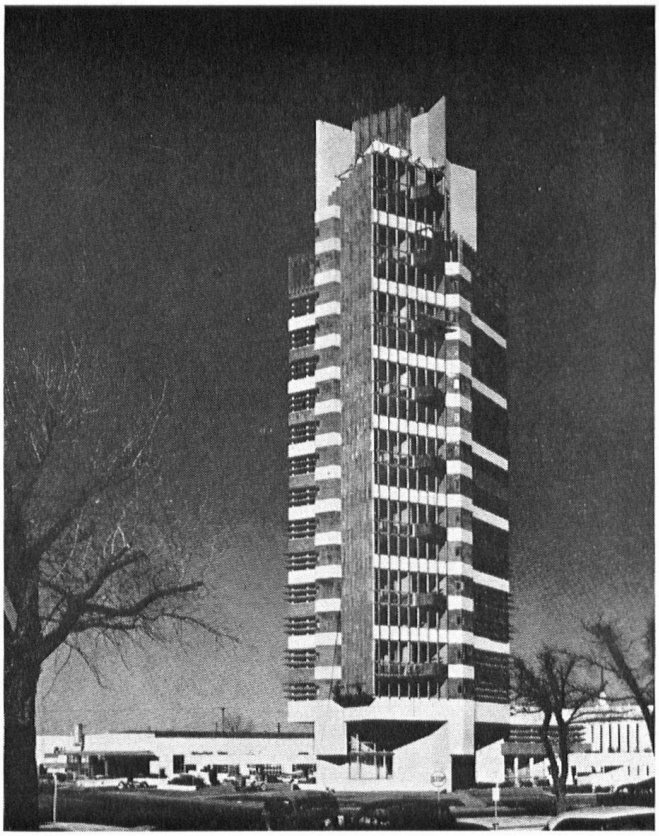
Deux mauvais exemples: Il ne suffit pas de superposer dix ou vingt fois la même tranche-étage.

Page 83

Bons exemples.

A gauche en haut: Les éléments verticaux sont exprimés avec force. Home des infirmières de l'hôpital cantonal de Zurich. Arch. J. Zwiefel.

A droite en haut: Grande richesse plastique. Inspiration « gothique ». Price-Tower, Bartlesville, USA., Arch. F. L. Wright.

A gauche en bas: Tour revêtue d'une parure de filigrane. Milan. Arch. Soncini et Mattioni.

A droite en bas: Armature de métal, et surfaces vitrées scintillantes. Seagran's Building, New York. Arch. Mies van der Rohe et Ph. Johnson.