Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 83 (1988)
Heft: 3

Artikel: Construire dans le construit : de nouvelles tâches pour l'urbaniste
Autor: Tüscher, Walter
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175359

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: 11.07.2025

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

Im Gebauten bauen

Während sich zwischen 1970 und 1980 die Siedlungsgrenzen immer mehr ausdehnten, ist seit einigen Jahren eine gegenläufige Bewegung zu beobachten: jetzt sind die Zentren wieder begehrt. Wurde damals die Kulturlandschaft zerstört, gilt es heute zu verhüten, dass die bauliche Entwicklung die Stadt nicht von innen her kaputt macht. Das stellt neue Forderungen an die Planung und an den Städtebau.
Die Appelle zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden führen allmählich zur Erkenntnis, dass die Zukunft des Baumarktes im Innern des bereits Gebauten liegt. Nicht zuletzt aus nostalgischen Bedürfnissen heraus wird dieses daher zusehends attraktiver, sodass der Umbau gegenüber dem Neubau an Boden gewinnt. Diese an sich begrüssenswerte Tendenz verursacht indessen neuartige Probleme. Denn Verdichtung und höhere Ausnutzung im Siedlungsinnern haben oft zur Folge, dass auch hier der Druck auf den Boden und damit die Spekulation zunehmen und die Preise steigen. Das wiegt um so schwerer, als die meisten Baugesetze darauf nicht antworten, weil sie zu sehr auf das normative Neubauen ausgerichtet sind. Dazu kommt, dass innerhalb des Baugebietes gerade den Freiräumen und dem Strassenraum eine grosse Bedeutung zukommt und diese mit den überbauten Flächen eine Einheit bilden. Sie ist von Fall zu Fall zu berücksichtigen.
Die vorhandene Bausubstanz, vor allem in Kleinstädten, ist schleichenden Strukturveränderungen ausgesetzt, die wir noch nicht im Griff haben.

De nouvelles tâches pour l'urbaniste

Construire dans le construit

Entre 1970 et 1980, les statistiques ont montré l'extension progressive des périphéries et l'hémorragie des centres. Mais depuis quelques années on constate que le mouvement s'inverse. Le «centre» dans toutes ses formes est à nouveau convoité. Ceux qui prétendaient récemment qu'il n'y avait plus rien à faire et que tout était construit, doivent aujourd'hui se rendre à l'évidence que tout est au contraire encore à faire, afin que l'urbanisation, après avoir détruit la campagne, ne détruise pas irrémédiablement la ville en refluant vers elle. Ce processus impose de nouvelles tâches.

A force d'être répétées, les exhortations à l'économie du sol, à l'arrêt de la périurbanisation, au maintien des terres agricoles, à la protection du paysage, de la nature et de l'environnement commencent à être entendues. Il y a convergence des appels, des thèmes d'étude et de leurs résultats. Tant du point de vue de l'économie du sol comme *«support et ressource de vie»*, que de celui d'une diminution prévisible des besoins en nouveaux logements, le développement – par nouvelles zones à bâtir interposées – a peut-être amorcé son ralentissement. Et cela malgré les campagnes menées par quelques milieux économiques contre cette politique d'économie du sol, accusée à tort d'être responsable de la hausse des prix des biens immobiliers bâtis et non bâtis.
Ces milieux ont compris que la grande partie du marché futur se trouve *à l'intérieur du construit*: soit que le marché attaché au renouvellement du parc immobilier existant est considérable, soit que les villes et centres-villes regagnent en attractivité, soit encore que le bâti existant recèle un important volume exploitable. Le bâti existant gagne en intérêt, rassure et contient cette dose de nostalgie dont les gens semblent avoir besoin, alors qu'il est difficile d'être nostalgique face à un lotissement de villas. La *transformation* et la *rénovation* du bâti existant gagnent du terrain sur la construction nouvelle. La périurbanisation outrancière semble creuser sa propre tombe...

Nouveaux problèmes

Pour l'aménagement du territoire et pour l'urbanisme, cette tendance vers le renouveau urbain, heureuse en soi, pose des problèmes nouveaux: la pression foncière s'exerce là aussi, la spéculation sévit. On sert l'argument de *l'économie du sol*, traduit en terme de *densification* – autre mot fétiche – masquant ainsi le fait que la densification n'est souvent qu'une conséquence de prix abusifs. On a tendance à remplir les interstices, sans se rendre compte que les espaces non bâtis participent à l'ensemble au même titre que le bâti. Tout est récupéré avec une redoutable vitesse par ceux-là mêmes qui, il y a quelques temps seulement, affichaient un mépris sans gêne pour le bâti existant. La plupart des *lois et règlements* en la matière – conçus en fonction du développement périphérique – ne sont pas ou peu en mesure de répondre à ces problèmes nouveaux. Normatifs, ils rendent difficile la construction dans un type de tissus souvent hétérogène, où la norme est précisément absente et où l'exception est presque la règle générale. Il suffit d'une *interprétation* rigide à la lettre, en oubliant l'esprit, en instaurant le règne du juridisme et du légalisme, pour que les rouages se grippent. Et ce qui n'est qu'une formalité dans toute nouvelle zone à bâtir devient, dans le milieu construit, une procédure lourde, décourageante, coûteuse en temps, en énergie et en argent, et de ce fait discriminatoire.
Tout territoire bâti est autant défini par *les vides* (espaces non bâtis) que par les pleins (espaces bâtis). Ces «vides» sont souvent plus importants que les pleins; les qualités d'un tissu urbain – donc bâti – se distinguent par l'ordonnance et la qualité de ces vides. Leur récupération sans discernement est souvent contraire au maintien ou à la restauration d'espaces de qualité. Il convient donc d'être sélectif, d'attacher autant d'importance aux espaces non bâtis qu'au bâti lui-même. C'est là le domaine propre de l'urbanisme. Il en est de même pour *l'espace-rue*, trop souvent dimensionné et réglementé à l'intérieur des localités de la même manière qu'à l'extérieur. Il y a des cantons qui redoublent d'efforts pour réaliser des traversées de villages, véritables saignées, avec des alignements qui ignorent le bâti existant, sous prétexte de sécurité et de fluidité du trafic.
D'autre part, la *«modération de trafic»* – appliquée de manière schématique, ponctuelle, sans conception d'ensemble, avec sa panoplie d'arborisation, de mobilier urbain mal conçu et mal mis en place – va souvent à l'encontre de la qualité de l'espace urbain. Pas plus que les bâtiments, la rue

ne doit devenir un gadget. Et pourtant, un trafic modéré favorisant une meilleure convivialité de l'ensemble des usagers de l'espace urbain, combinée avec la diminution du bruit et de la pollution de l'air, est incontestablement un bon moyen de revaloriser l'habitabilité de nos centres-villes et centres-villages.
Les *services techniques* des cantons et des villes ignorent trop souvent encore que, d'une manière ou d'une autre, leur activité a un effet sur l'espace urbain et doit être contrôlée et coordonnée par l'urbanisme. Une connaissance plus globale des problèmes, une meilleure collaboration inter-services est indispensable pour aboutir à des solutions «à la carte».

Mobilité ou immobilisme?

Le bâti existant est soumis à un *processus de restructuration* qui a des incidences allant au-delà des simples transformations d'immeubles et dont les effets ne sont pas toujours faciles à évaluer. Ce sont particulièrement les petites villes qui subissent des transformations d'ordre structurel qui, insidieuses, ne sont pas maîtrisées. Ceci est vrai pour les ensembles de bâtiments qui, de par leur âge, leur état, leur localisation, leurs fonctions actuelles et futures, leur potentiel de restructuration, sont propices au *«renouveau urbain»*. Là où le parc immobilier existant est dans les mains de ceux qui y habitent et entendent continuer d'y habiter, le problème de restructuration se pose plus rarement. Il s'agit le plus souvent de rénovations douces, d'adaptations aux exigences de confort, d'utilisation de volumes existants, des combles notamment. Pour peu que l'ensemble ne soit pas trop hétérogène, il n'y a pas de problèmes majeurs. Mais il en va autrement si la propriété immobilière devient *anonyme* (investisseurs institutionnels, consortiums d'entreprises, etc.), si le bâti est hétérogène en quantité et en qualité, s'il est appelé à remplir des fonctions urbaines autre que celles d'origine, s'il est proche d'un centre ou s'il forme lui-même un centre. Dans ces cas, seules des analyses très détaillées peuvent déboucher sur des solutions réglementaires satisfaisantes, pour autant que le droit cantonal en donne les moyens et qu'on ne tombe pas dans un mécanisme de dérogations avec le risque d'arbitraire que cela comporte.
Là où il s'agit d'*ensembles historiques* de valeur, reconnus, dûment inventoriés et pour lesquels la préservation est basée sur un consensus, les problèmes que peut rencontrer l'urbaniste touchent moins l'apparence du bâti que les modifications d'affectations intérieures. Si ces dernières ne sont pas reconnues et maîtrisées, elles peuvent non seulement mettre en cause la fonction urbaine, mais aussi la structure interne du bâti, au point que les façades finissent par n'être qu'un décorum, payé au prix fort juste pour sauvegarder les apparences et pour tranquiliser les esprits chagrins. Il y a des restructurations souhaitées qui ne se font pas, comme il y a des restructurations non voulues qui se font. A chaque fois, peu ou prou, il y a lieu de créer, d'inventer les *mécanismes d'étude* appropriés pour empêcher d'une part les tendances allant à l'encontre des objectifs et, d'autre part, pour inciter et encourager des évolutions conformes aux objectifs. Ce qui implique l'énoncé clair et précis des objectifs. Ce qui impliquerait aussi une créativité au niveau des lois et des règlements, ou de ceux qui les appliquent et les interprètent: cette créativité contient évidemment sa propre contradiction. Les notions de la sécurité du droit, la sauvegarde de l'intérêt des tiers, le caractère normatif des règlements, la pléthore des dispositifs réglementaires de police ne favorisent pas la mise en œuvre de solutions préconisées. Dans ce domaine, l'évolution de la ville devance souvent les lents mécanismes administratifs et politiques.
Le problème se complique là où il y a présence de *bâtiments dignes de protection* sans qu'il y ait une valeur d'ensemble suffisante pour justifier une mesure de conservation générale, ou si des mesures de densification, de restructuration du bâti environnant s'imposent. Là aussi, les nuances nécessaires, pour aboutir à des solutions intéressantes, se heurtent souvent aux intérêts en jeu, aux insuffisances des bases légales et réglementaires et aux faiblesses politiques. Il faut encore dénoncer, non la pléthore d'*inventaires* pour lesquels des moyens financiers énormes sont mis à disposition, mais plutôt l'attitude des milieux responsables qui considèrent ces inventaires comme un but en soi. On devrait comprendre que ces inventaires ne sont qu'un moyen, qu'il faut indispensablement les compléter par l'énoncé d'objectifs déterminés et par l'étude de mesures d'application concrètes: cela nécessiterait autant de moyens financiers que les inventaires eux-mêmes.

L'aménagement du territoire

Les instruments de l'aménagement du territoire existent, sont connus et pratiqués: les plans directeurs, les plans d'affectation, les prescriptions d'affectation, qui ressortent de la *loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)*. On peut se demander si ces instruments suffisent à résoudre les problèmes à propos du bâti, et s'il ne doivent pas être complétés. «La ville a été oubliée dans la LAT», déclarent souvent les spécialistes. Cette notion de ville intègre aussi la petite ville, le bourg, le village, le hameau: tout un patrimoine livré aux bétonneurs ou aux protecteurs, selon le point de vue choisi, les intérêts en jeu, les acteurs en présence. La ville, bien que n'étant pas mentionnée explicitement dans la LAT, en fait partie. *L'article 15:* «sont à mettre en zone à bâtir les territoires largement bâtis...»: ce «largement bâti»

Das trifft dort weniger zu, wo die Liegenschaften von den Eigentümern selbst bewohnt und meist «sanft» unterhalten oder umgebaut werden, als wenn sie anonymen Gesellschaften gehören, qualitativ und quantitativ heterogen sind und neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Bei geschichtlich wertvollen, inventarisierten und geschützten Baugruppen stellen sich für den Planer weniger Probleme der äusseren Erscheinung als der inneren Nutzung, welche mitunter die ganze Gebäudestruktur in Frage stellen können. Noch schwieriger wird es bei an sich schützenswerten Objekten, die aber keinen generellen Schutz rechtfertigen, sowie bei Verdichtungsmassnahmen, wegen gegensätzlicher Interessen, ungenügender Rechtsgrundlagen und politischer Schwächen.
Man muss sich fragen, ob die im Raumplanungsgesetz verankerten Instrumente wirklich genügen, um den Problemen mit der gebauten Umwelt zu begegnen oder ob sie ergänzt werden müssen. Artikel 15 dieses Gesetzes, das die Bauzonen beschreibt, enthält eigentlich alles, muss aber entsprechend weit aufgefasst werden und verdiente eine breite Auseinandersetzung. Verschiedene Studien der Nationalfondsprogramme über die Stadt und den Boden zielen denn auch in diese Richtung. Doch nur ortsbezogene städtebauliche Konzepte mit klaren Zielen (z. B. in bezug auf die Verdichtung und die Bauabstände) sowie eine Nutzungsplanung, die nüancierter und vertiefter als bisher eingeht auf die inneren Gegebenheiten des Baugebietes, können hier wirksame Instrumente hergeben und zu befriedigenden Lösungen führen.

contient tout. La «mise en zone à bâtir» est à comprendre au sens large du terme, c'est-à-dire comme instrument appelé à déterminer ce qui doit être conservé, densifié, transformé, réaffecté, etc. Le largement bâti mérite un large débat, des études larges, un esprit d'invention largement ouvert, des bases légales larges. Les études se multiplient montrant des voies.
Le *Fonds national de recherche* a lancé un programme «Ville». Le programme «Sol» fait une large place au bâti. Les notions telles «le développement vers l'intérieur», la multifonctionnalité, la ville-habitat, etc. sont quelques points sur lesquels les recherches et les études opérationnelles se focalisent. Mais c'est seulement dans une conception urbanistique cohérente, reposant sur des objectifs clairement énoncés, que des notions de densification, de remplissage des interstices, etc. peuvent trouver ou ne pas trouver leur raison d'être. Il faut se garder de les utiliser à n'importe quel propos, à n'importe quel moment, dans n'importe quel lieu. A force de les galvauder, elles ne signifient plus rien.
Pour être efficace, l'instrument du *plan d'affectation* doit être appliqué d'une manière beaucoup plus nuancée et détaillée à l'intérieur du milieu bâti qu'il ne l'a été par le passé. Le degré de détail d'un plan et d'un règlement doit correspondre au degré de détail de l'étude, donc des données de base, des objectifs, du «projet». Le plan, statique par définition, doit intégrer les dynamismes en place, les digérer, les stimuler, en empêcher certains. Il doit mettre en place des mécanismes et régler leur fonctionnement, compte tenu de l'évolution – dans le temps et dans l'espace – des besoins, qu'ils soient connus ou inconnus. Et qu'on se garde de *l'irréversibilité* de ce qu'on met en place! Toutes les collectivités n'ont pas encore pris conscience de ce que cela signifie comme exigences posées à l'urbanisme et aux urbanistes... *Walter Tüscher*

Das «Wie» entscheidet

Umbauen mit Köpfchen

Nicht, dass umgebaut wird, ist heute das Problem, sondern wie das geschieht. So jedenfalls sieht es der Schweizer Heimatschutz, der demnächst zu diesem Thema eine Schrift herausgeben wird. Hier eine zusammenfassende Darstellung einiger wichtiger Gedanken, die darin vertreten werden.

Umgebaut worden ist schon immer. Und jeder Umbau widerspiegelt das Verhältnis der Bewohner zu ihrem Haus. Durch übertriebene Anforderungen an ein Gebäude und den Versuch, diesen stattzugeben, verliert es jedoch über kurz oder lang seine historisch gewachsene Substanz und somit seinen besonderen Wert. Wo man aber auf diese eingeht und sie sorgfältig behandelt, bleibt sein Grundcharakter und derjenige seiner Umgebung über Generationen hinaus erhalten.

Neue Raumbedürfnisse

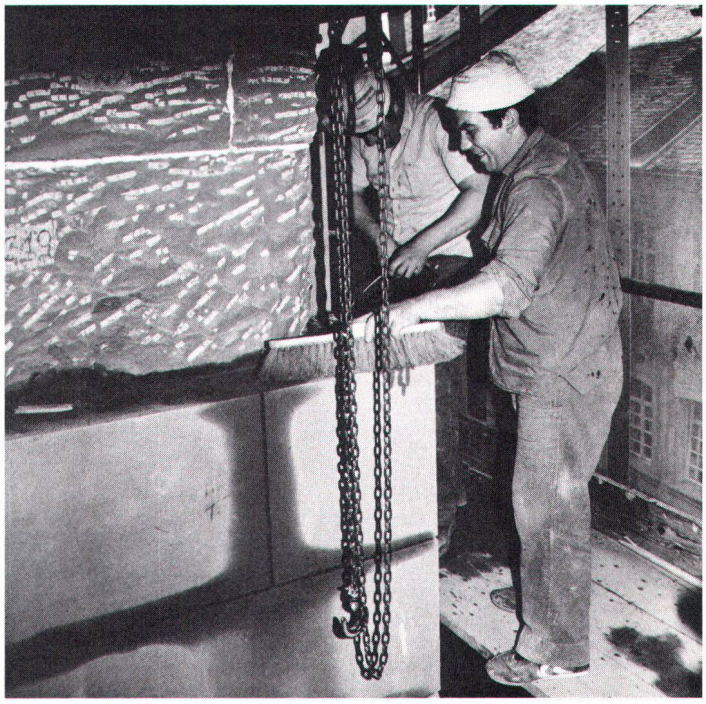
Warum wird überhaupt umgebaut? Da ist einmal das Bedürfnis nach neuen *Räumen.* Was einst sinnvoll war, erscheint plötzlich unnütz und muss sich der veränderten Lebensform anpassen. Die Küche mit dem grossen Holzofen im Bauernhaus beispielsweise ist zu gross, das Wohnzimmer nebenan aber zu klein geworden. Oder die ehemalige Scheune wird als Werkstatt oder als Garage gebraucht. Solche Ausbauten müssen nicht wehtun, denn Altbauten sind in der Regel räumlich recht anpassungsfähig, solange dies in kleinen Schritten und frei von industriellen Normvorstellungen geschieht. Umgebaut wird auch aus einem gewandelten *Stilempfinden* heraus. Was dem Grossvater gefiel, muss nicht unbedingt auch die Enkel ansprechen. Umgekehrt ist es keineswegs nur der Formensinn der Entstehungszeit, der ein Gebäude prägt und reizvoll macht, sondern gerade das harmonische Geflecht verschiedener Epochen. Altes und Neues können sich daher sehr wohl vertragen, ja ergänzen und gegenseitig aufwerten, sofern handwerklich gekonnt und rücksichtsvoll vorgegangen wird.

Nutzung und Rendite

Der Zwang, gebäuliche *Nutzungen* zu ändern, gehört ebenfalls zu den häufigen Triebfedern von Umbauten, etwa wenn ein Kloster zum Kulturzentrum, eine Fabrik zum Gewerbehaus oder eine Scheune zum Wohngebäude wird. Dabei zeigt die Praxis, dass Altbauten neue und verträgliche Nutzungen aufnehmen können. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass die Grundsubstanz um so gefährdeter ist, je weiter sich eine neue Zweckbestimmung von der ursprünglichen entfernt. Am stärksten bedroht sind Altliegenschaften dann, wenn sie allein der *höheren Rendite* zuliebe umgebaut und bar jeden Geschichtsverständnisses wie gewöhnliche Konsumgüter behandelt werden. Das läuft meistens so ab, dass ein Haus zuerst jahrelang vernachlässigt wird, bis eine kostspielige Gesamtsanierung mit entsprechend massiven Mietzinsaufschlägen und Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur des Hauses und ganzer Quartiere unausweichlich wird. Keine Frage: Die Rendite als alleiniger Wertfaktor wirkt zerstörerisch.

Prestigedenken und Auflagen

Das Streben nach *Sozialprestige* ist ein weiterer Faktor, der den Umbauwillen bestimmt. Es äussert sich etwa darin, dass ein Altbau einerseits zu Tode saniert und mit dem modernsten Komfort ausgestattet und anderseits



Umbauen heisst nicht Radikalsanierung (Bild Stähli)
Transformer ne signifie pas chambarder.