Zeitschrift: Ingénieurs et architectes suisses

Band: 107 (1981)

Heft: 10: SIA, no 3, 1981

Artikel: La planification urbaine: buts et conséquences directes sur les projets en cours

Autor: Maraini, Luca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-74328

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: 15.07.2025

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

Si les grandes communes sont en mesure d'instituer des services compétents en matière de distribution de chaleur sans perturbation de l'environnement, il n'en est pas de même des petites communes. Celle-ci ont intérêt à déléguer de telles tâches. Il est ainsi tout à fait concevable que *Refuna* se charge de fournir la chaleur jusqu'aux installations du consommateur final. Cela implique, pour *Refuna*, non seulement la construction d'un réseau régional d'eau chaude de distribution, mais également de réseaux de distribution de détail. La commune doit céder à *Refuna* une concession exclusive pour la fourniture de chaleur à distance dans son domaine. *Refuna* assure dans ce cas le risque de l'entreprise et doit, par conséquent, se réserver le droit de n'assurer la distribution de chaleur par raccordement au réseau que dans les secteurs où elle est économique. Les conditions de la livraison de chaleur et les modalités de l'ingérence des communes doivent être fixées dans des contrats bilatéraux entre *Refuna* et chaque commune en particulier. Ces communes peuvent obtenir, par participation financière, le droit d'intervenir dans les décisions de *Refuna*.

Il est possible d'appliquer simultanément dans des secteurs distincts les deux solutions ainsi décrites.

L'approvisionnement de tous les dispositifs techniques nécessaires au chauffage à distance, tels que les organes d'absorption de chaleur dans la centrale nucléaire, les collecteurs, les canalisations de petite distribution, les stations de pompage, etc., ne pose pas de problème particulier. Il s'agit d'une technique connue et éprouvée. Les questions d'organisation et de droit, et surtout le financement d'un projet de cette envergure, donnent encore à envisager nombre de problèmes. Les opinions sont en train de se cristalliser dans la région. *Refuna* suscite un grand intérêt auprès des communes consultées, des gros consommateurs potentiels et d'autres intéressés. Le but que se sont assigné les promoteurs de *Refuna* est de commencer à fournir de la chaleur pendant l'hiver 1983/84 et de suppléer prochainement à 20 000 à 25 000 tonnes d'huile de chauffage par année.

Adresse de l'auteur:
Hans Zumbühl
Städtische Werke Baden
5400 Baden

La planification urbaine: buts et conséquences directes sur les projets en cours

par Luca Maraini, Baden

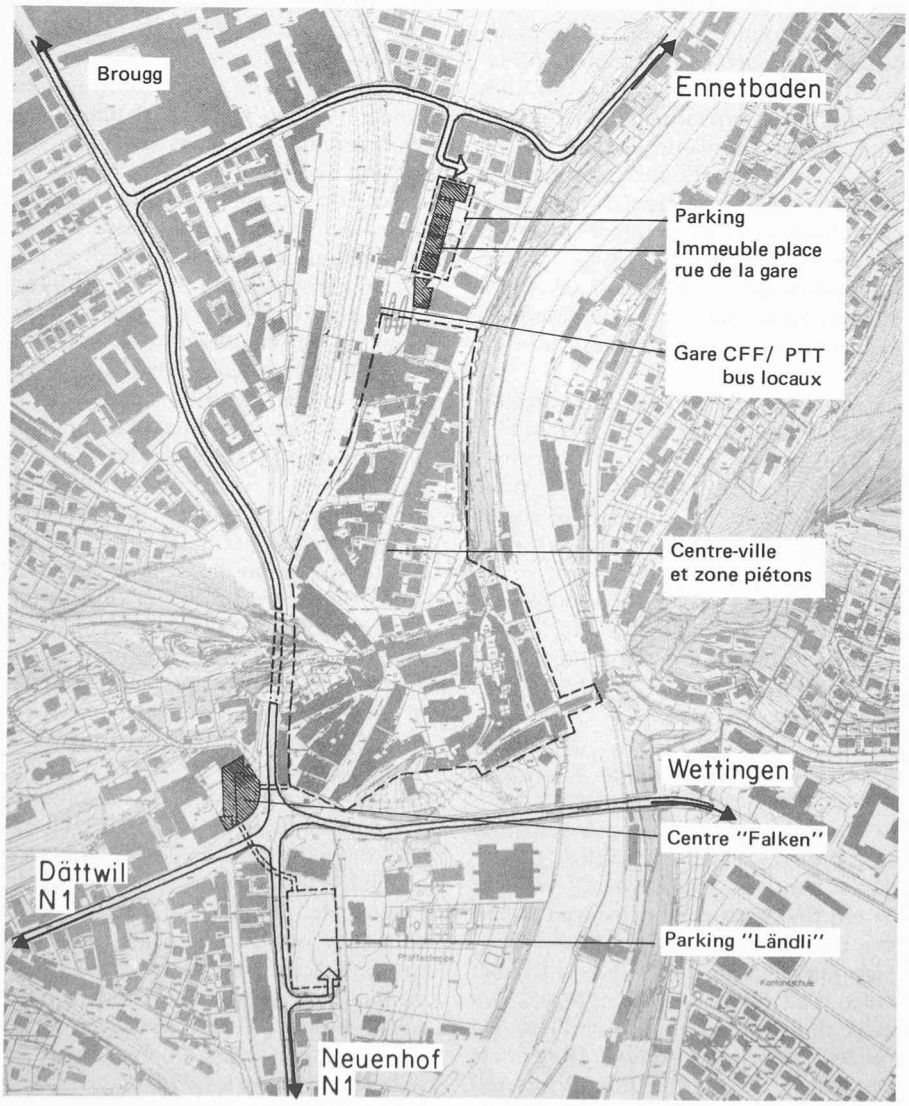

Fig. 1. — Le centre de Baden; plan de situation 1 : 8000.

Le plan d'aménagement de la ville de Baden présenté en 1975 par la commission municipale d'urbanisme fut accepté par le Conseil communal après avoir été dûment mis en consultation. Il représente une déclaration d'intention contraignante qui, du point de vue architectural, fournit une base concrète à la préparation, évaluation et réalisation de projets de tous genres.

Notre propos est ici d'essayer de montrer, à l'aide de quelques projets et réalisations postérieurs à l'adoption du plan d'urbanisme, les relations directes pouvant exister entre déclarations d'intention politiques et réalisations immobilières. Des objectifs clairement formulés fournissent une base précise tant pour l'étude d'un projet par l'architecte que pour son évaluation par les autorités compétentes.

Thème 1: Centre commercial et administratif

Au printemps 1979, deux grands projets étaient en discussion, l'un dans le quartier et à la rue de la Gare, l'autre à l'emplacement de l'ancienne Brasserie Falken à la place de l'Ecole. Le plan d'aménagement définit les buts et les mesures à prendre pour fixer l'affectation du sol et sa répartition entre les utilisateurs, les densités de construction possibles, les conditions marginales pour l'établissement des volumes de construction, les voies d'accès et les parcs à voitures. Ces critères sont déterminants tant pour l'établissement du projet que pour son évaluation. Pour faire mieux comprendre les interrelations entre les buts et leurs conséquences sur les bâtiments, nous citerons quelques extraits importants du plan d'aménagement.

Z 1 « En ce qui concerne sa fonction de centre commercial et administratif,

il s'agira de sauvegarder aussi, à l'avenir, la position de la ville de Baden par rapport aux autres centres et en particulier par rapport aux centres non intégrés... »

Z 2 « Accroître l'attrait de la zone commerciale du centre-ville en étendant les zones piétonnières... »

Z 3 « Réglementation du trafic favorable à la zone commerciale en délestant le centre-ville, en aménageant des places de parc à sa proximité et en augmentant la fréquence des transports publics. »

Z 4 « Les mesures suivantes sont proposées pour préserver la densité des logements et favoriser leur construction dans le périmètre urbain:

Il convient d'accroître le nombre des logements et les constructions d'intérêt général. Il s'agit d'attribuer une *surface déterminée aux habitations*, tout particulièrement dans les quartiers du centre-ville afin d'y maintenir une offre de logements maximale. Une telle prescription quant à l'affectation des locaux représente une obligation justifiée. Ce principe est important pour équilibrer les projets d'urbanisme, compte tenu de la densité des places de travail dans le centre urbain et des possibilités de trafic réduites... »

Z 5 « C'est un des devoirs impératifs de la planification urbaine que de lutter contre la séparation des fonctions. Une attention toute particu-

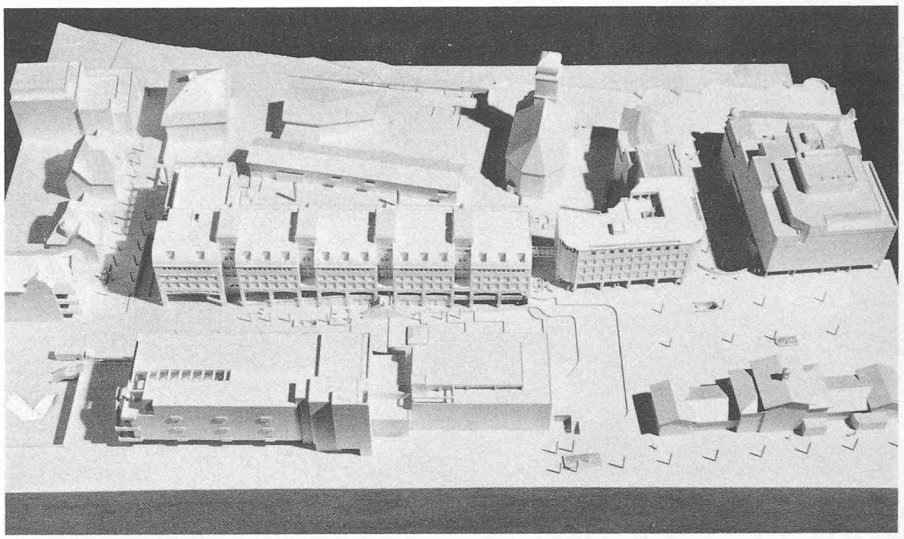

Fig. 2. — Place et rue de la Gare. Maquette vue de l'ouest; façade donnant sur la nouvelle poste.

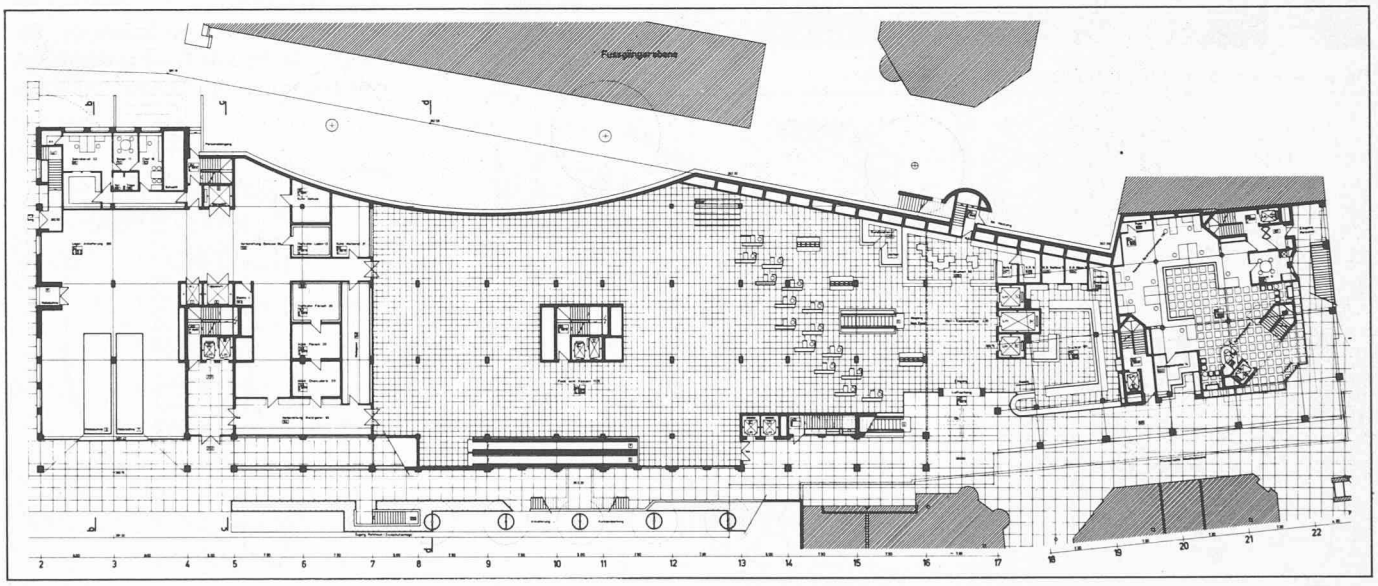

Fig. 3. — Place et rue de la Gare. Rez-de-chaussée (niveau de la place) avec banque et grands magasins.

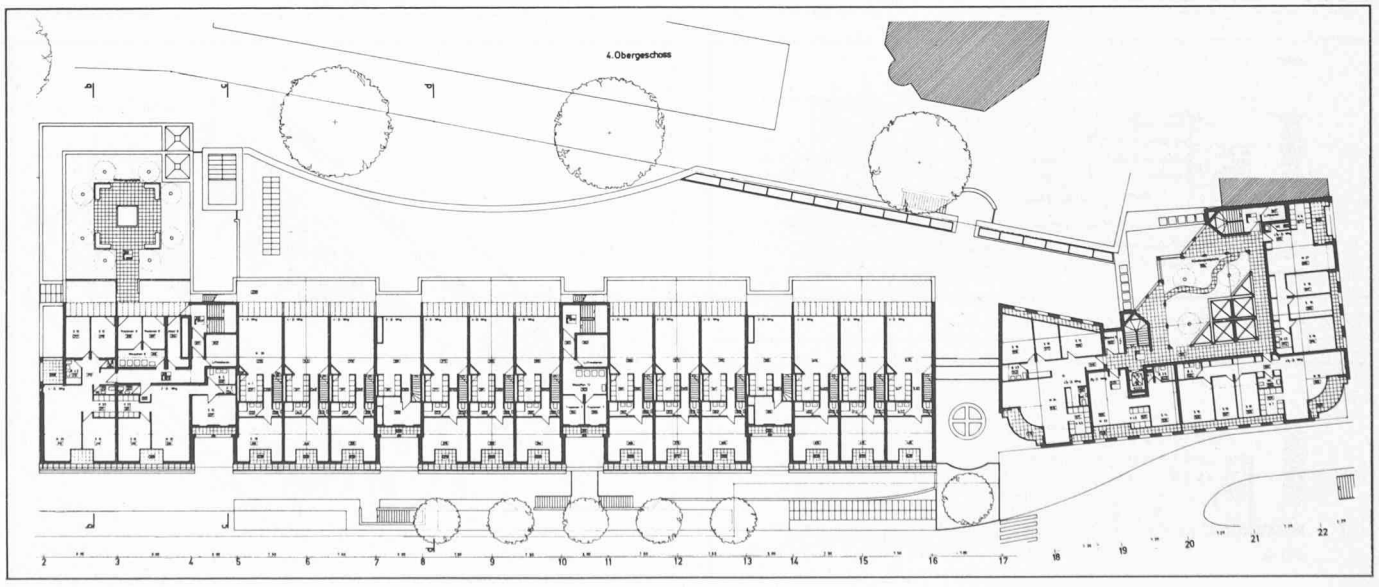

Fig. 4. — Place et rue de la Gare. Quatrième étage avec appartements en duplex.

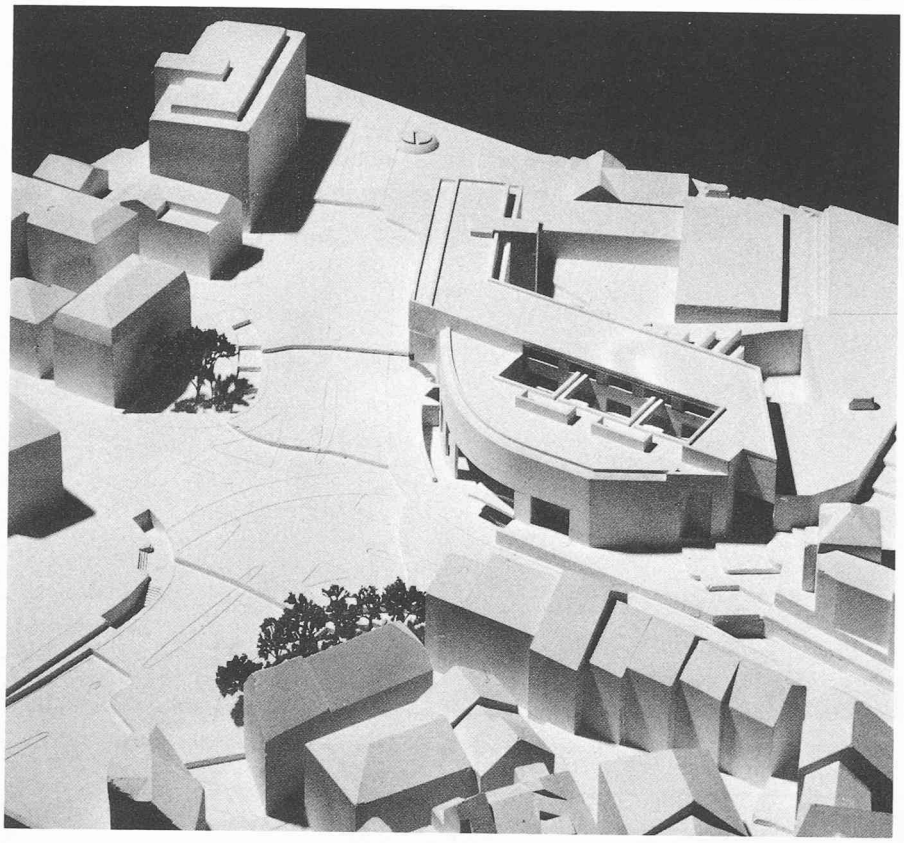

Fig. 5. — Centre du «Falken». Maquette (projet de concours).

lière doit être portée à la densité des logements pour éviter qu'ils soient refoulés à la périphérie. Pour rester vivant en dehors des heures de travail, un centre urbain doit être habité.»

Z 6 «Des échanges de vues approfondis précéderont toute modification importante à apporter au visage de la ville. Une commission ad hoc aura à juger de l'esthétique de constructions importantes. La meilleure solution consiste à élargir la Commission de la Vieille Ville en une Commission de l'esthétique urbaine en y adjoignant des spécialistes de l'extérieur.»

Z 7 On encouragera l'organisation de *concours d'architecture* pour les nouveaux projets privés; l'émulation qu'ils suscitent est en général une source d'amélioration de la qualité.»

Z 8 «La réglementation des constructions tend en général à édicter des prescriptions toujours plus détaillées. Il convient de réagir contre cette tendance lors de la révision du règlement des constructions urbaines. Au lieu de fixer le détail des constructions, il convient d'intro-

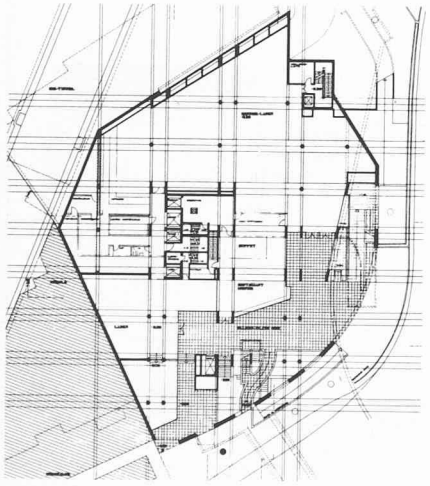

Fig. 6. — Falken. Rez sur la Falkenplatz et zone piétonne donnant sur la vieille ville.

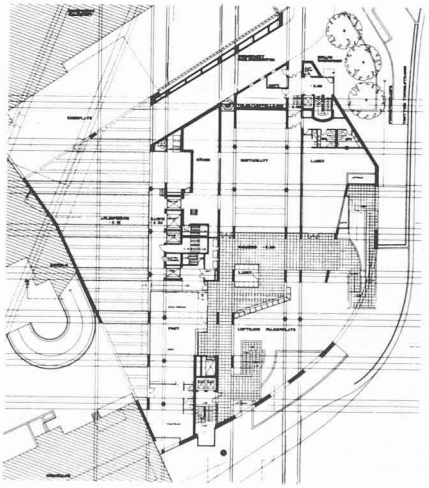

Fig. 7. — Etage avec galerie et accès pour livraisons.

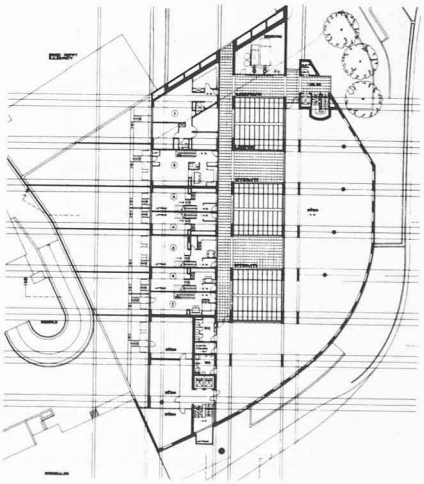

Fig. 8. — Etage de bureaux et appartements du type «maisonnette».

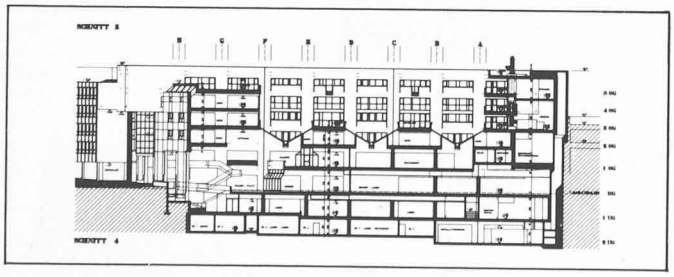

Fig. 9. — Cour intérieure: coupe en travers.

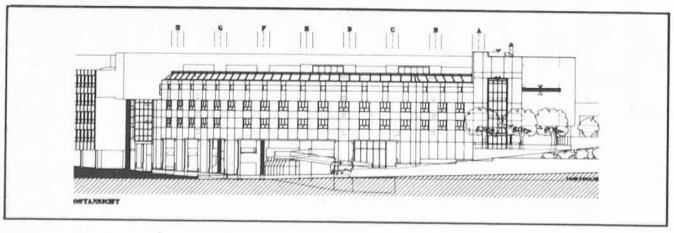

Fig. 10. — Façade est donnant sur la vieille ville.

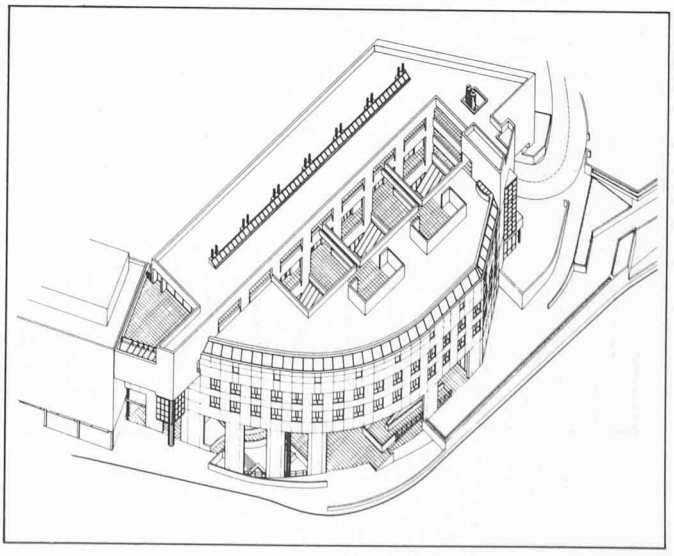

Fig. 11. — Axonométrie de la façade est.

duire entre autres davantage de mesures de contrôle des rapports volumétriques, d'études sur maquettes, de planification des espaces non bâtis.»

Z 9 «Les limitations de construction ayant force de loi dans le périmètre urbain doivent être revues en fonction de leur incidence sur le volume des bâtiments.»

Figures 2-4: Place et rue de la Gared

Le plan d'ensemble (échelle 1:5000) montre l'intégration des deux projets dans la ville: accès facile par les transports publics et privés, situation jouxtant la vieille ville et liaison avec la zone piétonnière.

Début des travaux: 1981.
Maître de l'ouvrage: Banque cantonale d'Argovie, Victor Kleinert, Berne.
Architectes: Burkard + Meyer + Steiger, architectes FAS/SIA, Baden; chefs de projet: Y. Morin, H. Nienhaus, P. Süsstrunk.

Programme: Rez-de-chaussée et 1er étage: divers magasins, marché Migros et restaurant; environ 6000 m² de bureaux; 28 appartements, la plupart en duplex; 270 places de parc.

Centre du «Falken» (fig. 5-11)

Début du chantier: 1981.
Maître de l'ouvrage: Denner SA, Zurich.
Architectes: Eppler et Maraini, architectes RAS/SIA, Baden; collaborateurs: R. Eppler, H. Furter, A. Pedrina.
Programme: Autour de la place couverte du «Falken», sur trois étages: magasins divers, poste, restaurants; env. 2700 m² de bureaux sur trois étages; 14 appartements, en partie en duplex et avec terrasse-jardin sur le toit.

Thème 2: Revalorisation urbaine

A la suite de l'amélioration des voies routières, des percées de grands axes qui en ont découlé et de constructions spéculatives et peu soignées, le caractère urbain de Baden a souffert, dans les années cinquante et soixante, de nombreuses atteintes. On trouve à ce sujet, dans le rapport de planification, les remarques suivantes:

Z 1 «A considérer la place de l'Ecole par exemple, l'incompatibilité entre les exigences du trafic et celles de l'esthétique urbaine frappe tout particulièrement. Personne ne contestera la nécessité d'améliorer les voies de circulation routière... Il s'agit pourtant de rectifier la situation actuelle, responsable de coupures entre les quartiers de la ville. Il faut en premier lieu améliorer le rapport des volumes de la vieille ville et des nouveaux quartiers (et, en général, entre des constructions existantes).»

Z 2 «Lorsque les projets d'assainissement urbain voient trop grand, ils courent le risque de rester inachevés pendant de nombreuses années. Dix ans après l'achèvement des améliorations routières, des «*ruines planifiées*»subsistent encore dans la zone des places de l'Ecole et du Gstühl.»

Z 3 «Bien qu'il s'agisse de propriétés privées, *l'assainissement de ces constructions provisoires* est d'intérêt public. Des prescriptions cantonales sur la protection des sites urbains contribuent à résoudre ce problème en classant les zones périphériques de la vieille ville en *zones protégées.*»

Z 4 «Les tâches de la protection des bâtiments et des sites urbains ne concernent donc pas la seule vieille ville, mais aussi les zones limi-

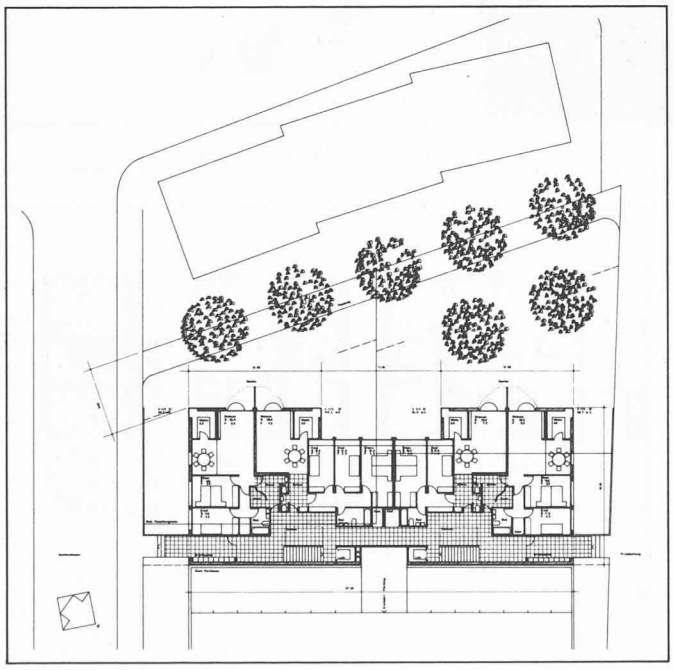

Fig. 13. — Immeuble Gartenstrasse: vue en plan.

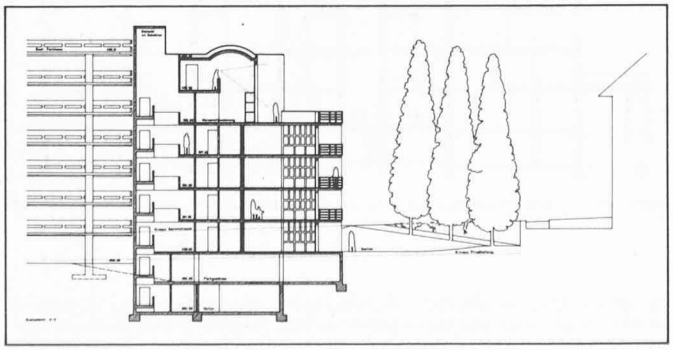

Fig. 12. — Immeuble Gartenstrasse, vu de l'ouest (ci-dessus).

Fig. 14. — Immeuble Gartenstrasse: coupe en travers des habitations et du garage (ci-contre).

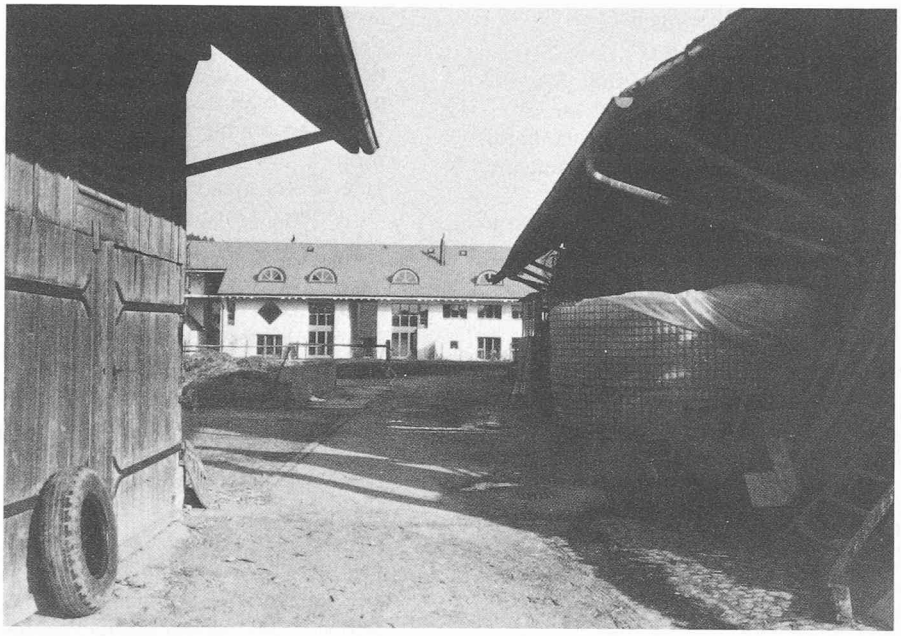

Fig. 15. — Maisons contiguës «Im Hof», Dättwil. Vue de l'ouest.

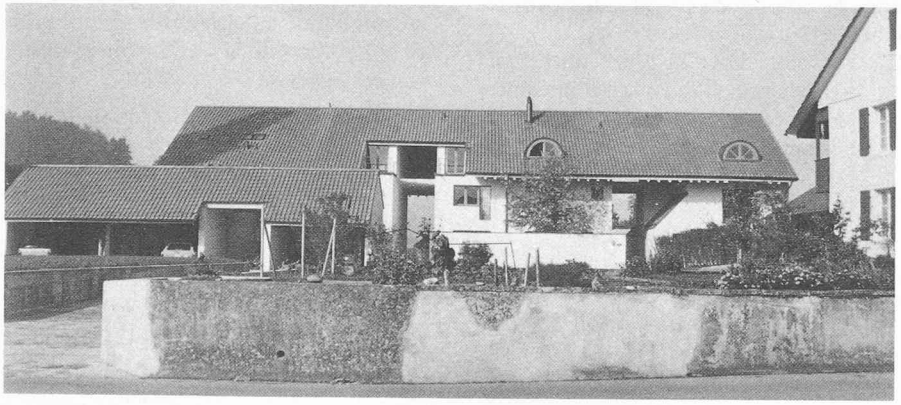

Fig. 16. — Maisons «Im Hof». Vue de l'ouest.

trophes de celle-ci, les quartiers urbains et les nouveaux quartiers.»

Le cas du centre du «Falken» cité sous le thème 1 ci-dessus en est un exemple. Un autre exemple de réhabilitation urbaine en plus petit se trouve à la Gartenstrasse où un immeuble d'habitation a été accolé à la façade d'un immeuble-parking de sept étages fort peu esthétique.

Immeuble Gartenstrasse (fig. 12 à 14)

1980.

Architectes: Burkard + Meyer + Steiger, architectes FAS/SIA, Baden.

Programme: 28 appartements.

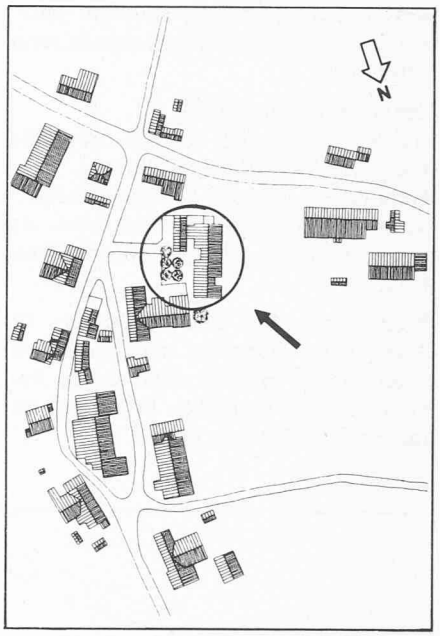

Fig. 17. — Plan de situation «Im Hof».

Fig. 18. — Maisons «Im Hof». Rez-de-chaussée (à gauche en haut); 1er étage (à droite en haut); étage sous toit (à gauche en bas); coupe en long (à droite en bas).

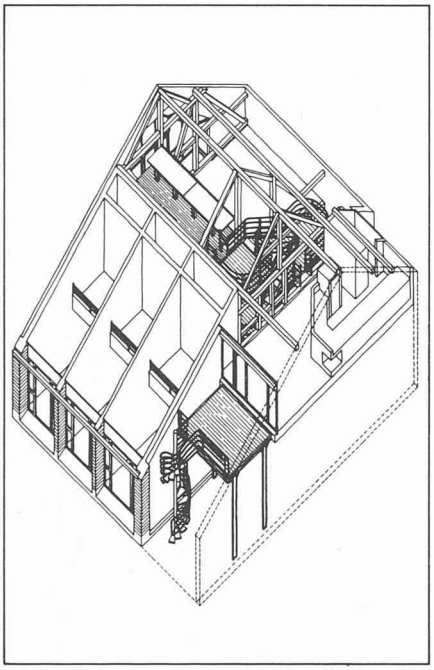

Fig. 19. — Grange transformée (Dättwil): axonométrie.

Thème 3: Construction de logements

La construction de logements revêt une importance capitale pour Baden dont la position de centre régional n'a fait que croître. La présence et la croissance de la grande industrie et des entreprises de services ont provoqué la disparition de nombreux logements au cours des années écoulées. D'autre part, les conditions de logement dans le centre de la ville et le long des voies d'accès très fréquentées sont loin d'être idéales. Le rapport de planification précise encore ce qui suit:

Z 1 « Il convient d'accroître le nombre des logements et les constructions d'intérêt général. Il s'agit d'attribuer une *surface déterminée aux habitations*, tout particulièrement dans les quartiers du centre-ville, afin d'y maintenir une offre de logements

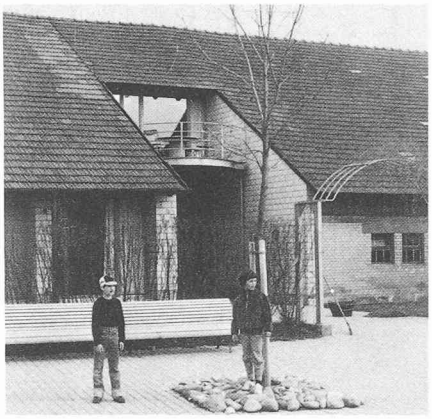

Fig. 20. — Grange: place de jeux.

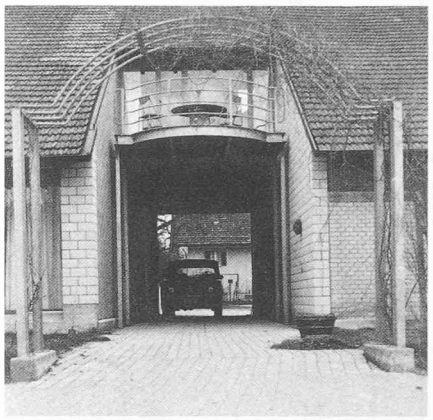

Fig. 21. — Entrée couverte.

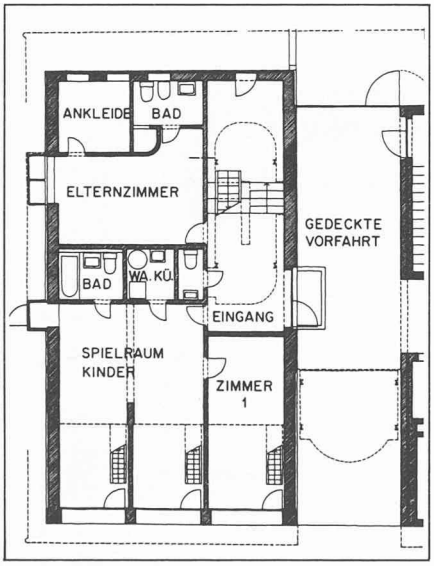

Fig. 22. — Plan du rez-de-chaussée.

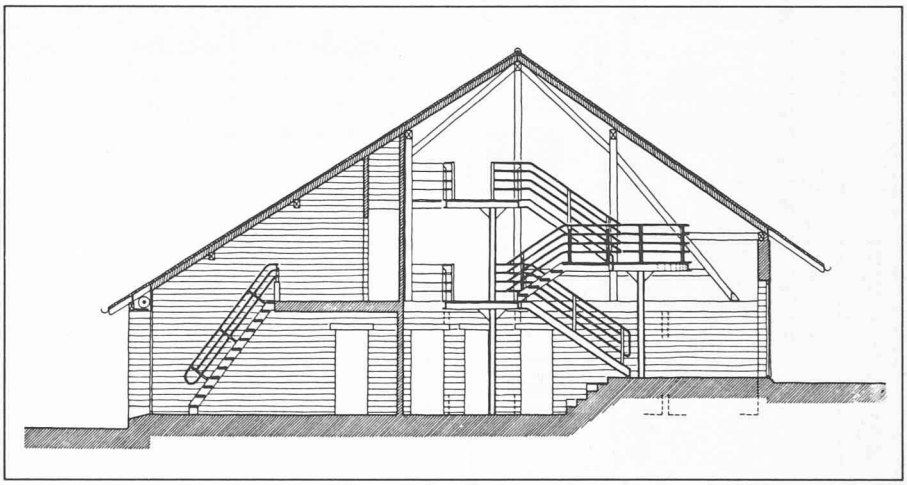

Fig. 23. — Coupe en travers.

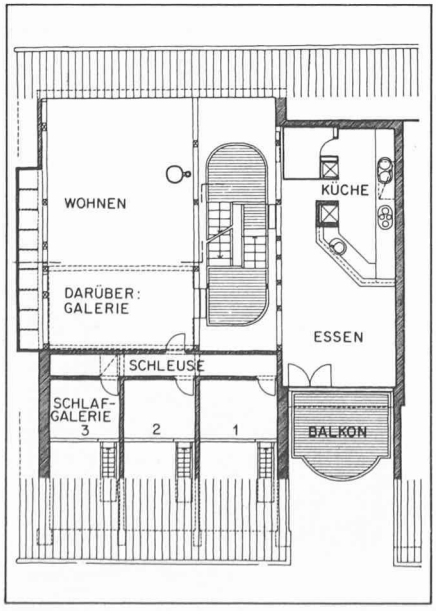

Fig. 24. — Plan de l'étage.

Fig. 25. — Vue d'ensemble.

maximale. Une telle prescription quant à l'affectation des locaux représente une obligation justifiée. »

Z 2 « Il s'agit, pour la ville de Baden, de réagir contre la stagnation actuelle de la population et d'en favoriser la croissance au cours de la décennie à venir. »

Z 3 « Dans les régions de Dättwil, Rütihof et Münzlishausen, qui sont prêtes à recevoir un plus grand nombre d'habitants, il s'agit de favoriser, par des prescriptions de zones appropriées, la *construction d'immeubles en ordre contigu.* »

Z 4 « En choisissant de préférence, pour les quartiers d'habitation, un ordre de construction *non contigu*

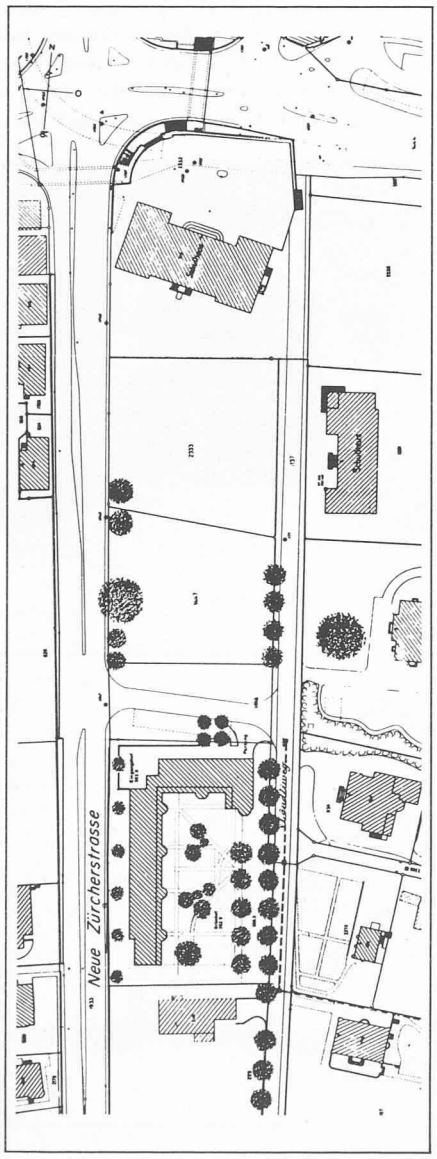

Fig. 26. — Ensemble «Ländliweg»: situation.

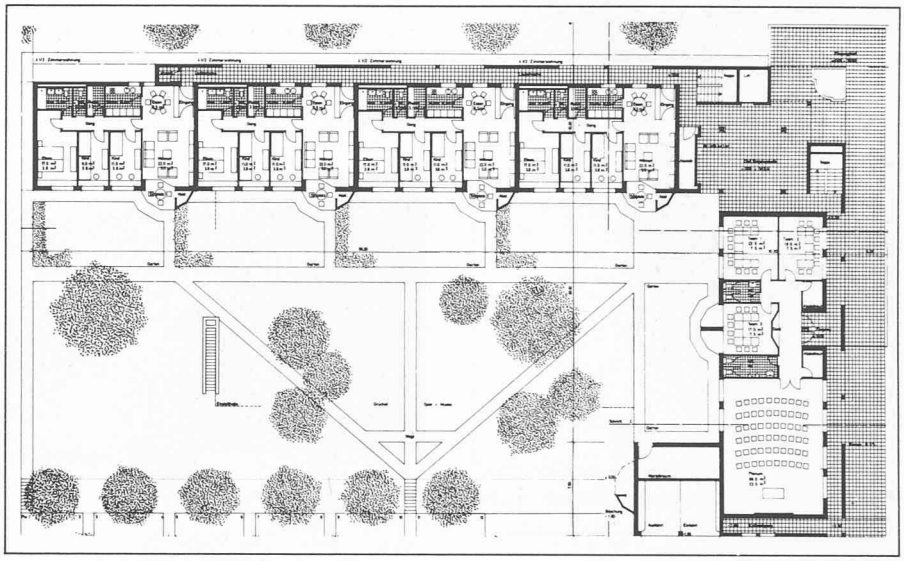

Fig. 27. — Plan du rez-de-chaussée.

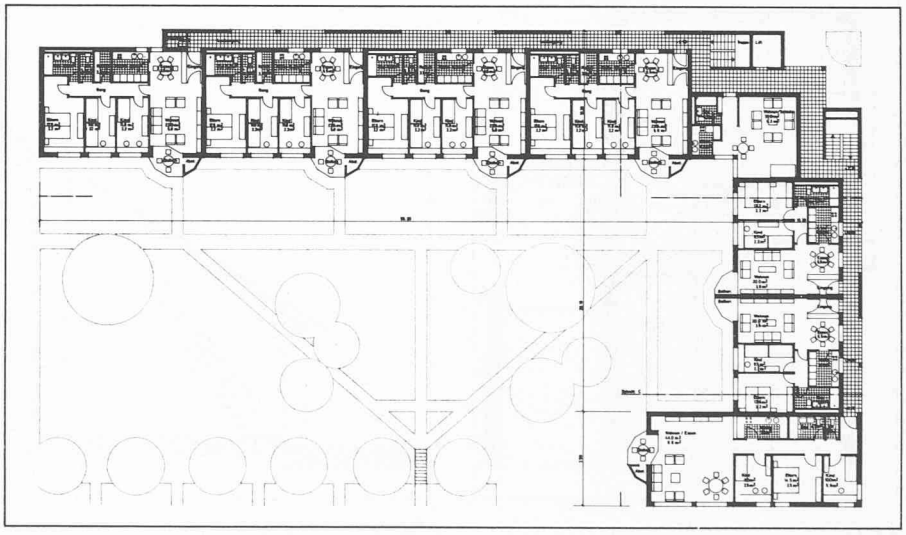

Fig. 28. — Plan du 1er étage.

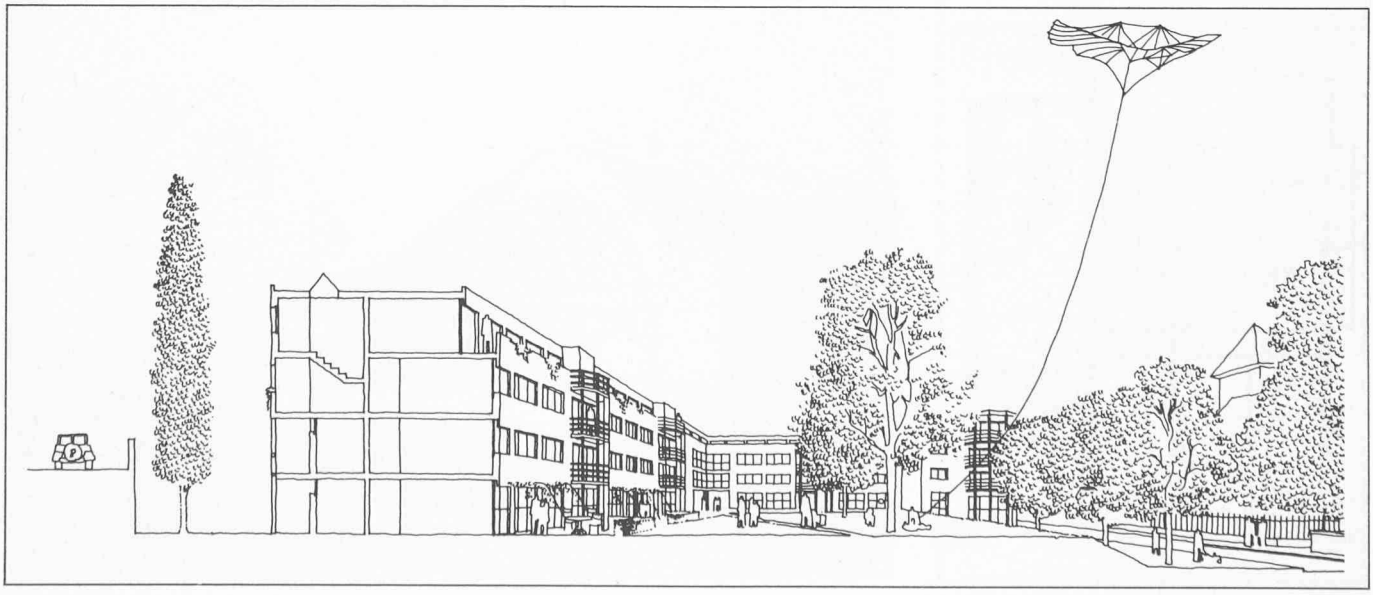

Fig. 29. — Coupe en perspective.

(immeubles isolés), il n'est pas possible de réserver suffisamment d'espace libre, ceci en opposition à l'ordre de construction *contigu* dans les centres et la vieille ville. Pour un quartier de caractère urbain, la qualité de l'environnement est de toute première nécessité. Au lieu de calculer, par exemple, les ombres portées, il faut, lors de la planification de nouveaux ensembles, étudier davantage, en l'occurrence, tous les aspects facilitant la création d'espaces. Pour cela, il convient de *réduire les distances entre les immeubles et d'adopter des hauteurs de bâtiments peu différenciées ainsi qu'un rapport équilibré entre surfaces bâties et non bâties.* »

Z 5 « Un règlement de constructions prévoyant des bâtiments de faible hauteur à coefficient d'utilisation identique répond au désir de les intégrer à l'environnement et d'aménager l'espace (« low rise — high density »). »

Concernant la construction de nouveaux immeubles aux abords des noyaux existants des villages de Rütihof et de Dättwil, il est dit:

Z 6 « On n'entend pas, en recherchant une intégration optimale des nouveaux ensembles, réaliser une adaptation formelle aux bâtiments ruraux existants. »
« Il s'agit de prévoir des *constructions pas trop hautes mais suffisamment serrées.* »

Z 7 « Pour les nouveaux ensembles, c'est le principe d'un *ordre de construction adapté au volume de l'environnement* qui prévaut. »

Les exemples de construction de logements qui suivent se différencient, en principe, les uns des autres du fait de chaque situation particulière. Toutefois, ils correspondent tous, dans leur conception, aux objectifs fixés par le plan d'urbanisme. Les maisons contiguës « Im Hof » à Dättwil sont un exemple d'intégration dimensionnelle et esthétique d'une construction nouvelle dans un centre villageois. Les cinq mai-

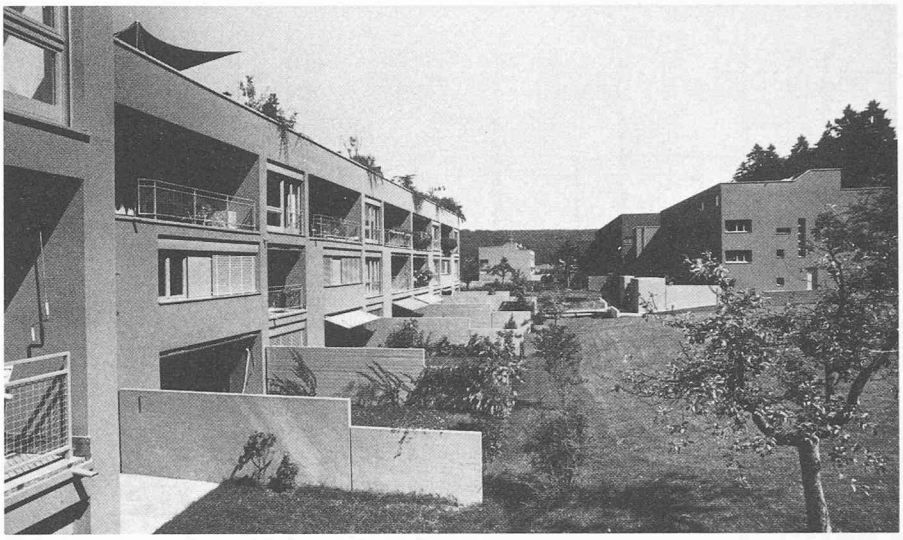

Fig. 30. — Ensemble « Rüteli » (Dättwil): vue générale.

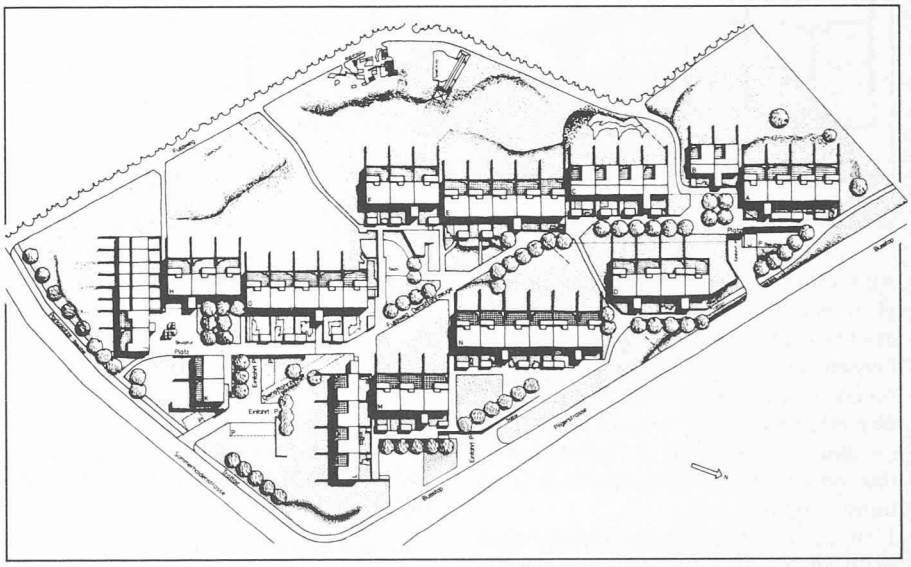

Fig. 31. — « Rüteli »: plan de situation.

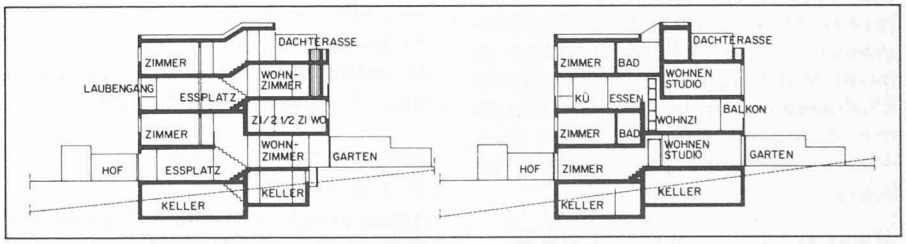

Fig. 32. — Coupes en travers.

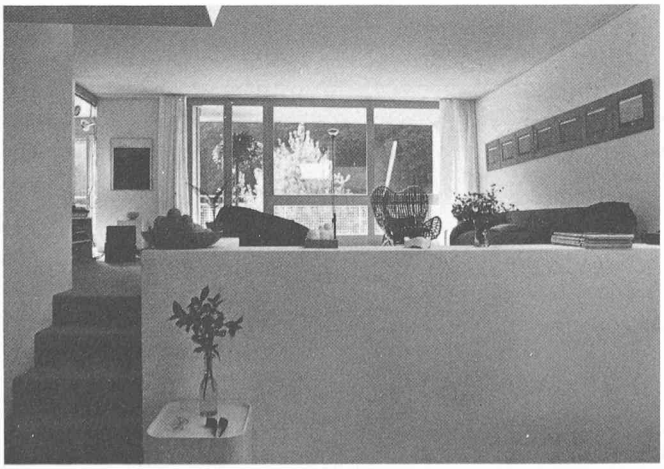

Fig. 33. — « Rüteli »: vue intérieure d'un appartement.

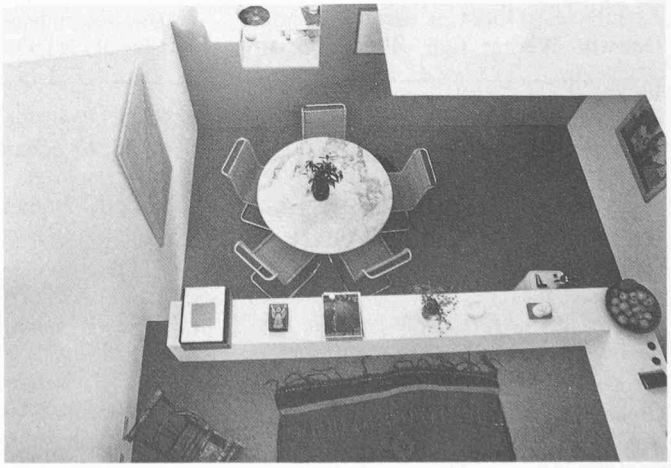

Fig. 34. — « Rüteli »: autre vue intérieure.

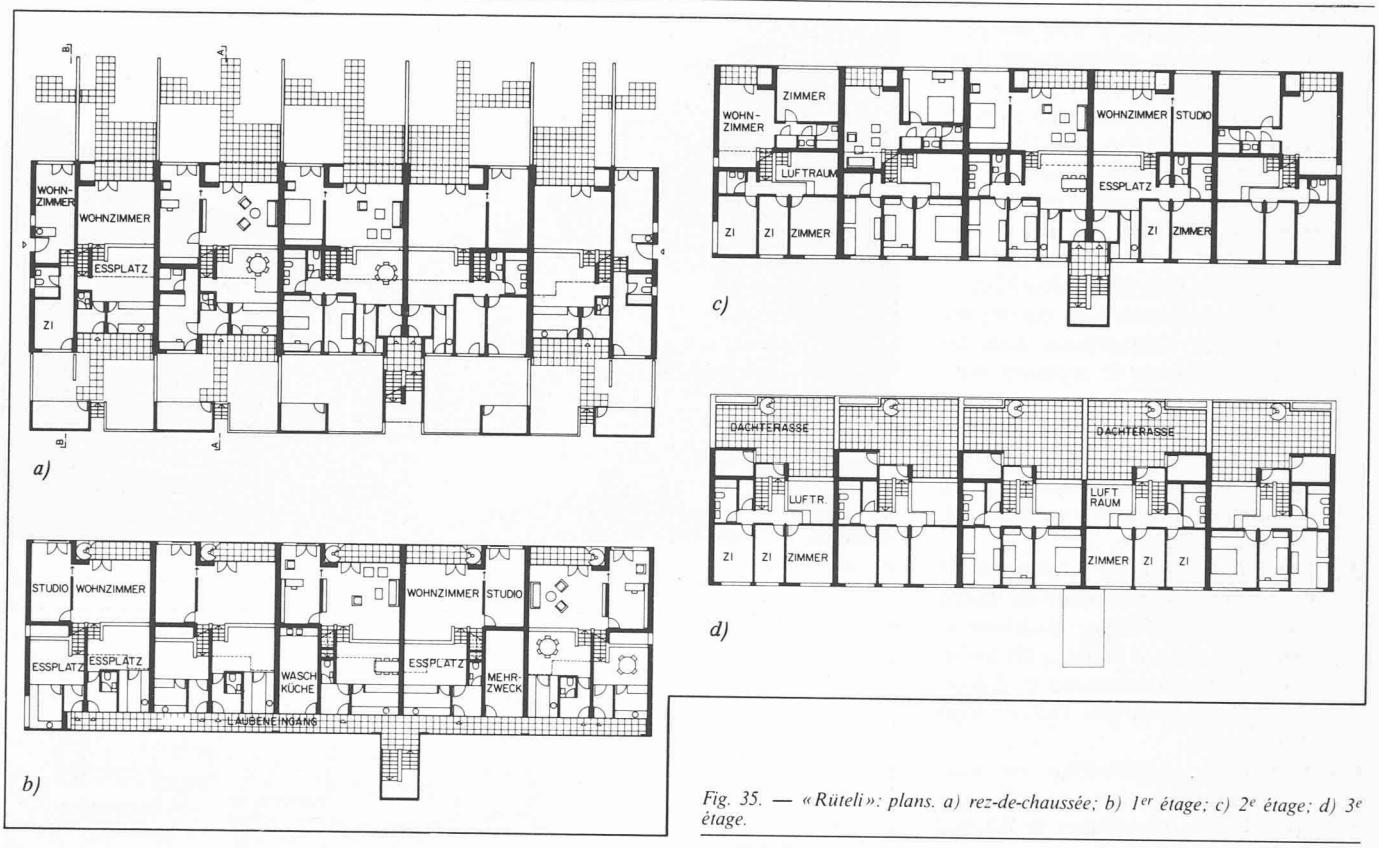

Fig. 35. — «Rüteli»: plans. a) rez-de-chaussée; b) 1er étage; c) 2e étage; d) 3e étage.

sons individuelles réunies sous un seul et même toit forment une unité. La grange toute proche, qui fait partie de l'ensemble «Im Hof», montre comment un bâtiment existant mais inutilisé peut être affecté à une tout autre destination — dans le cas précis à l'habitation — tout en conservant la structure et le volume initiaux.

L'ensemble «Ländliweg» montre comment, même dans une situation défavorable (bretelle d'accès à une autoroute très fréquentée), un projet bien conçu permet de construire de bons appartements. Celui du «Rüteli» montre ce qu'on peut faire d'un grand immeuble d'habitation en créant, par une disposition habile des volumes et des voies d'accès, une unité comparable à un bourg.

Maisons contiguës «Im Hof» Dättwil (fig. 15 à 18)

1979.

Architectes: Obrist et associés, Baden-Dättwil; Werner Egli, SIA/SWB; Robert Obrist, FAS/BSP; Hans Rohr, SIA/SWB.

Transformation d'une grange, Dättwil (fig. 19 à 25)

1979.

Architectes: Eppler et Maraini, architectes FAS/SIA, Baden, avec H. Wanner, architecte SIA.

Ensemble Ländliweg (fig. 26 à 29)

1981.

Maître de l'ouvrage: Société immobilière BBC SA, Baden.

Architectes: Burkard + Meyer + Steiger, architectes FAS/SIA, Baden; collaborateurs: A. Baumgartner, R. Gebhart.

Ensemble «Rüteli», Dättwil (fig. 30 à 35)

1974-1979.

Appartements en location et en co-propriété, 18 types de 1½ à 6½ pièces. Les maisons avec appartements en location et en co-propriété comportent 3½ étages, les maisons mitoyennes individuelles 2½ étages. Les maisons à appartements sont de deux types, l'un avec cage d'escalier et l'autre avec galeries extérieures.

Architectes: Obrist et associés, Baden-Dättwil; Werner Egli, SIA/SWB; Robert Obrist, FAS/BSP; Hans Rohr, SIA/SWB.

Ces quelques exemples de réalisations ou de projets de constructions ne représentent évidemment qu'une faible sélection de l'activité locale en matière de bâtiment. Nous sommes toutefois persuadé que les déclarations d'intention exposées dans le rapport de la Commission d'urbanisme en 1975, qui doivent être respectées par toutes les parties intéressées, représentent une base précieuse et utile. Elles auront contribué de façon tangible à obtenir de meilleures solutions d'urbanisme et d'architecture.

Adresse de l'auteur:
Luca Maraini
Architecte EPFZ/SIA
Mühlbergweg 27a
5400 Baden

Actualité

Qualité des principales sortes de ciments suisses

Rapport du LFEM sur le contrôle effectué en 1980

Dans le cadre du contrôle de qualité des ciments selon l'article 4.4 de la norme SIA 215 (1978) «Liants minéraux», un total de 384 échantillons ont été soumis à l'essai par le LFEM pendant l'année 1980. Il s'agit de 308 échantillons en CP/CPS, 67 échantillons en CPHR et 9 échantillons en CPHS. En tenant compte de la quantité de ciment livré en 1979, la fréquence d'essai s'élève à:

CP/CPS 5: 1 échantillon/11 800 t (norme: 1 échantillon/15 000 t)

CPHR: 1 échantillon/3600 t (norme: 1 échantillon/10 000 t);

CPHS: 1 échantillon/2100 t (norme: 1 échantillon/2000 t);

(norme: selon code pour les prélèvements d'échantillons daté du 13 novembre 1978).

Tous les échantillons du liant examinés répondent aux définitions et satisfont aux exigences de la norme suisse SIA 215.

A nos lecteurs

L'auteur de l'article «anonyme» en pages 134-135 est *Hans Wanner, arch. EPFZ-SIA, bureau municipal de planification, 5400 Baden.*

Son nom ne nous a été communiqué qu'au moment de la mise sous presse. Nous remercions nos lecteurs et cet auteur de leur compréhension.

Rédaction