

#### Décès du propriétaire d'une maison familiale

A l'heure actuelle, il y a en Suisse un véritable "boom" sur les maisons familiales à un logement. Ces maisons sont souvent de dimension modeste et elles sont situées loin du centre des localités et du réseau des transports publics. On ne saurait prétendre que cela fait la joie des spécialistes de l'aménagement, étant donné les problèmes que cela pose à la collectivité et, plus tard, aux habitants eux-mêmes dans bien des cas. Cela semble d'autant plus paradoxal que là où les maisons familiales sont souhaitables et souhaitées, on ne cesse d'en démolir pour les remplacer par de grands blocs d'habitation; on démolit même de petites maisons qui, sans être classées ou protégées, font cependant tout le charme d'un quartier. Comment expliquer ce comportement vraiment contradictoire? Il n'y a certainement pas qu'une seule explication à cela; on constate cependant que de telles maisons familiales à un logement ont souvent été englobées dans une zone de maisons familiales à plusieurs logements à une époque, certes, où la croissance semblait sans limites. Lorsque le propriétaire meurt et laisse plusieurs héritiers, il s'en trouve généralement un qui serait prêt à reprendre la maison familiale à condition que les autres héritiers n'exigent pas leur part d'héritage sur la valeur vénale pleine et entière. Or, cette valeur vénale est souvent très élevée, en raison précisément de la situation de la maison individuelle en question dans une zone où elle n'aurait pas dû avoir sa place. Dès lors, aucun des héritiers n'est en mesure d'acheter cette maison à un tel prix. Elle sera donc vendue à un tiers qui la fera généralement démolir pour la remplacer par un bloc locatif qui, bien trop souvent, s'intégrera mal au quartier. Ce développement n'a rien de réjouissant. Les communes doivent alors réparer les erreurs d'aménagement et, si nécessaire, transformer la zone de maisons familiales à plusieurs logements en une zone de villas à un ou deux logements. Lorsque les propriétaires se préoccupent à temps de ce qu'il adviendra de leur maison après leur décès, de tels réaménagements de zone ont alors de meilleures chances de succès.

ASPAN

#### Peut-on reconstruire un bâtiment délabré situé en zone agricole?

En vertu de l'article 22 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Les zones à bâtir sont destinées à la construction tandis qu'il n'est pas permis de construire dans les autres zones. Le législateur fédéral savait fort bien qu'une règle aussi simple en apparence ne pouvait être appliquée sans exceptions. Aussi s'est-il battu pour la teneur de l'article 24 LAT relatif aux exceptions prévues hors de la zone à bâtir. Des autorisations peuvent désormais être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations, et même pour des changements de destination, qui ne seraient pas conformes à l'affectation de la zone, à condition

- a) que l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir soit imposée par leur destination et
- b) qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (art. 24, 1<sup>er</sup> alinéa LAT).

Le droit cantonal peut cependant autoriser "la rénovation de constructions ou d'installations, leur transformation partielle ou leur reconstruction pour autant que ces travaux soient compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire" (art. 24, 2<sup>ème</sup> alinéa LAT).

Il était à prévoir que l'application de ces dispositions dans les cantons feraient également apparaître des divergences de conception quant à l'opportunité ou la licéité des changements d'affectation et des transformations d'étables, de granges, de mayens, etc. dont l'agriculture ne se sert plus. La teneur d'un premier arrêt genevois dont nous avons eu connaissance est claire: dans la zone agricole, la reconstruction de bâtiments à moitié délabrés qui servaient autrefois à loger des agriculteurs, et leur transformation en logements qui ne seraient pas utilisés par des paysans, sont en contradiction claire et nette avec le droit cantonal qui, dans le cas présent, concorde pratiquement avec le droit fédéral (Arrêt du tribunal administratif du canton de Genève du 27 août 1980 dans le litige opposant une société immobilière à la commission cantonale de recours et au département cantonal des travaux publics). Cet arrêt et les motifs retenus sont réjouissants. Puissent d'autres cantons s'en inspirer!

ASPAN

#### Livres / Bücher

Pierre Robert Sabady

"SOLARARCHITEKTUR - PRAXIS"

Konzept, Berechnung und Ausführung von Sonnenhausbauten  
112 Seiten, Grossformat 21x30 cm, mit 102 Illustrationen und Tabellen.  
Preis: SFr./ DM 34.80  
Helion - Verlag, Postfach, CH - 8004 Zürich - Lochergut

Vor kurzem noch selten und fremd wirkend, gehören heute Sonnenhäuser in allen Teilen der Welt bereits zum Alltag der Architektur. Aus dem pionierhaften Sonnenhausbau ist echte, grosszügige Solararchitektur, ein neuer Baustil unserer Epoche geworden. Diese Tatsache wird im neuesten Buch des "Sonnenarchitekten" Pierre Robert Sabady, dessen Werke "Haus und Sonnenkraft", "Wie kann ich mit Sonnenenergie heizen?" und "Biologischer Sonnenhausbau" bereits in über zehn deutschen und zahlreichen fremdsprachigen Auflagen erschienen sind, überzeugend vor Augen geführt.

Bürohäuser, Hotels, Fabrikgebäude, Bibliotheken, Kirchen und andere Grossbauten im "Solararchitektur-Stil" gebaut, werden durch zahlreiche Fotos und Zeichnungen illustriert, sowie bautechnisch im Detail analysiert.

Der Autor plädiert für eine möglichst natürliche Sonnenenergienutzung durch klimagerechte, bauliche Massnahmen, in Harmonie mit den jeweiligen technologischen Möglichkeiten. Die vielen Tabellen, Grafiken, Formeln und Berechnungsmethoden helfen dem Leser die rechnerischen Probleme vereinfachterweise in den Griff zu bekommen, sei es zur Bestimmung der Einstrahlung, zur Dimensionierung der Kollektor- und Speicherelemente oder zur Analyse einer Gesamtenergiebilanz.

Diese weitgehend praxisbezogene Studie sollte in keinem Planungsbüro fehlen, wo eine zeitgemässe Architektur und Energietechnik angestrebt wird. Ein für Bauplaner und Energiefachleute gleich nützliches Werk.