

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	61 (1988)
<b>Heft:</b>	9
<b>Artikel:</b>	L'appareil légal comme instrument de contrôle du développement urbain
<b>Autor:</b>	Nemec, Michel / Piguet, Sabine
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-128909">https://doi.org/10.5169/seals-128909</a>

### **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:** 20.02.2026

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

# L'APPAREIL LÉGAL COMME INSTRUMENT DE CONTRÔLE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

«L'urbanisme n'est peut-être pas uniquement de la législation, mais la législation est l'expression et le moyen d'agir de l'urbanisme.»

P. Lavedan.<sup>1</sup>

A Genève, comme dans d'autres villes suisses et européennes, l'apparition et le développement des règles de construction et d'urbanisme, telles que nous les concevons aujourd'hui, sont étroitement liés aux transformations des structures physiques, économiques, sociales et politiques de la ville, qui se manifestent dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle. Induites par la révolution industrielle, ces transformations ont bouleversé les équilibres traditionnels de la ville «ancienne» et ont ainsi profondément modifié les données de la problématique urbaine.

D'une façon schématique, contrairement au caractère «fermé» et relativement stable de la cité ancienne, la ville présente désormais un caractère «ouvert» – sans limites physiques précises suite à la démolition des fortifications – et instable, dû à

un constant travail d'expansion, lié à une forte croissance démographique et industrielle, ainsi qu'au développement des moyens de transport et à l'apparition de fonctions urbaines nouvelles.

Engendrés par ces transformations, l'apparition et le développement d'un appareil légal en matière de construction et d'urbanisme sont étroitement liés à l'émergence de perceptions nouvelles du phénomène urbain, ainsi qu'au renouvellement des théories sur la ville. Sur le plan conceptuel, cela s'est traduit par une approche systématique et intégrative du phénomène urbain; sur le plan méthodologique et instrumental, par une démarche d'aménagement d'ensemble tendant vers un contrôle global du développement qualitatif et quantitatif de la ville.

C'est dans cette perspective que nous avons abordé l'évolution du droit de la construction et de l'urbanisme depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'à nos jours; c'est dans cette perspective qu'il faut situer la diversification et l'élargissement progressifs de son champ de compétences géographique, thématique et temporel.

## 1816–1890:

### Les débuts de la régulation urbaine

La première phase couvre la période entre 1816 et 1890, et comprend le moment charnière dans le développement de la ville que constitue la démolition des fortifications dès 1849.

Cette phase a été marquée par une très nette prédominance de dispositions réglementaires et

“D'une façon schématique, contrairement au caractère «fermé» et relativement stable de la cité ancienne, la ville présente désormais un caractère «ouvert».”

de procédures définissant le caractère et l'aménagement des voies ainsi que les conditions nécessaires à l'extension du réseau routier.

Dès 1816, avec la première «Loi sur les routes et quelques objets relatifs à la voirie», l'implantation des bâtiments en front des voies publiques est définie suivant des alignements, eux-mêmes fixés, au fur et à mesure, par l'Etat.<sup>2</sup> Le contrôle de la conformité des implantations est assuré au moyen de l'autorisation de construire, instaurée par cette même loi.

Parallèlement, et en étroite relation avec les lois successives sur les routes (1816, 1874), sont établies et développées les dispositions légales sur l'expropriation forcée pour cause d'utilité publique. En définissant des conditions d'expropriation qui réduisaient le poids de la propriété privée, ces dispositions devaient assurer les possibilités

#### Développement du cadre légal – tableau chronologique

1820	25.03.1816 – Loi sur les routes et quelques autres objets relatifs à la voirie
1830	14.02. 1834 – Loi sur la vente forcée pour cause d'utilité publique
1840	
1850	
1860	21.01.1865 – Loi sur l'expropriation forcée pour cause d'utilité publique 11.09.1867 – Loi sur l'expropriation forcée pour cause d'utilité publique 06.06.1868 – Loi sur les chemins privés
1870	25.02.1874 – Loi sur les routes et sur quelques autres objets relatifs à la voirie 19.10.1878 – Loi sur l'alignement des nouvelles constructions dans la ville de Genève et dans la banlieue
1880	03.11.1884 – Loi sur les constructions et les choses dangereuses ou nuisibles au public
1890	27.02.1892 – Loi sur les canalisations et travaux souterrains d'assainissement 15.06.1895 – Loi générale sur les routes, la voirie, les cours d'eau, les mines et l'expropriation
1900	17.03.1900 – Loi sur le plan d'extension des voies de communication de la ville de Genève et des communes suburbaines, y compris Carouge
1910	30.06. 1917 – Loi modifiant la loi générale sur les routes de 1895 06.04. 1918 – Loi modifiant la loi générale sur les routes de 1895 28.05. 1919 – Loi créant un bureau du plan d'extension
1920	19.06.1920 – Loi pour la conservation des monuments et la protection des sites 09.03.1929 – Loi sur les constructions et installations diverses – Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités
1930	
1940	27.04.1940 – Loi sur les constructions et installations diverses
1950	29.06.1957 – Loi sur le développement de l'agglomération urbaine
1960	25.03.1961 – Loi sur les constructions et installations diverses 17.10.1962 – Loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie 11.06.1965 – Loi sur l'assainissement foncier urbain
1970	28.06.1974 – Loi générale d'encouragement à la construction de logements 18.04.1975 – Loi sur le remembrement foncier urbain 04.06.1976 – Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites
1980	26.06.1983 – Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation 21.06.1988 – Règlement transitoire relatif au Plan d'utilisation du sol de la ville de Genève

M. N. et S. P.

d'extension du réseau routier, jusqu'alors fortement entravé par la résistance des propriétaires privés. Figurant d'abord dans des lois autonomes (1834, 1865, 1867), elles ont été intégrées en 1874 à la loi sur les routes.

En ce qui concerne la réglementation de la construction proprement dite, les quelques règles, sur les distances entre constructions et les hauteurs

## Architecture

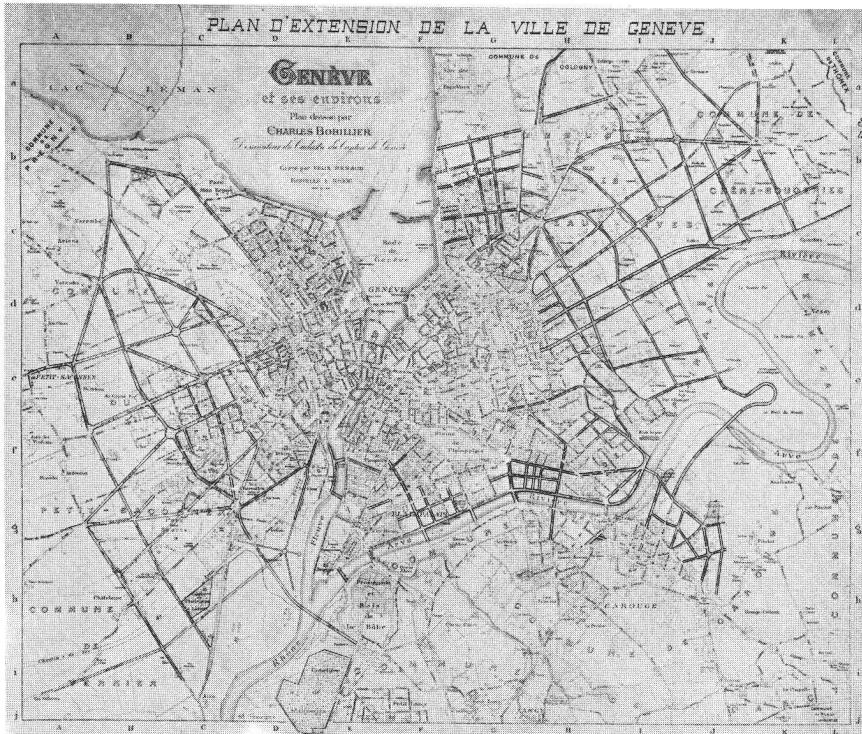
Par ailleurs, le champ géographique s'agrandit au fur et à mesure que des voies nouvelles sont créées ou lorsque des voies privées existantes sont intégrées au réseau des voies cantonales ou communales.

### 1890-1929:

#### De la régulation à la planification urbaine

La deuxième phase, qui s'étend de 1890 à 1929, est la période charnière dans l'évolution du droit de la construction et de l'urbanisme. C'est à cette époque que s'élabore un système de dispositions

“ Toutefois, c'est l'adoption en 1895 de la « Loi générale sur les routes, la voirie, les constructions, les cours d'eau, les mines et l'expropriation », qui représente le grand tournant, marquant l'émergence d'une conception moderne de la gestion urbaine. ”



Plan d'extension de 1900.

des bâtiments notamment, sont définies pratiquement jusqu'en 1895 par le Code civil genevois. Si le champ de compétence thématique de l'appareil légal esquisse plus haut reste encore relativement restreint, on assiste néanmoins, tout au long de cette période, et notamment avec l'empiètement croissant du droit public sur le droit privé, à un élargissement progressif du champ de compétence géographique. Ainsi, à travers la loi de 1868 sur les chemins privés, la réglementation concernant l'aménagement des voies est étendue

“ Cette phase a été marquée par une très nette prédominance de dispositions réglementaires et de procédures définissant le caractère et l'aménagement des voies ainsi que les conditions nécessaires à l'extension du réseau routier. ”

aux secteurs du domaine privé. De même, avec la « Loi sur les alignements des nouvelles constructions dans la ville de Genève et dans la banlieue » de 1878, l'obligation de l'autorisation de construire est étendue aux constructions situées à l'intérieur des parcelles à l'écart des voies futures ou existantes, et cela au sein d'un large périmètre comprenant la commune de Genève et ses environs.

et d'instruments qui peut être considéré comme la matrice de l'appareil légal actuel.

Ainsi, en 1892, est adoptée la « Loi sur les canalisations et travaux souterrains d'assainissement ». Avec celle-ci, les autorités cantonales, dont notamment le Département des travaux publics, s'assurent le contrôle partiel de l'installation des équipements techniques, se dotant ainsi d'un important instrument de régulation de la transformation et du développement urbains.

Toutefois, c'est l'adoption en 1895 de la « Loi générale sur les routes, la voirie, les constructions, les cours d'eau, les mines et l'expropriation », qui représente le grand tournant, marquant l'émergence d'une conception moderne de la gestion urbaine. En effet, avec cette loi et son règlement d'application de 1899, s'exprime pour la première fois la nouvelle tâche supplémentaire attribuée désormais à la gestion urbaine: la prévision du développement urbain.

La loi de 1895 énonce pour la première fois l'obligation pour l'Etat d'élaborer, en collaboration avec les communes, un plan d'extension des voies de communication sur l'ensemble du territoire soumis à la présente loi, à savoir les communes de Genève, Carouge, Eaux-Vives, Plainpalais et Petit-Saconnex. Adopté finalement le 19 mars 1900 par la « Loi sur le plan d'extension des voies de communication de la ville de Genève et des communes suburbaines », sa durée sera fixée à trente ans et son périmètre élargi aux communes de Chêne-Bougeries, Lancy et VERNIER.

Avec la loi du 28 mai 1919 viendra encore s'ajouter à l'instrument du plan d'extension celui du bureau du plan d'extension. Outil de planification supplémentaire, le bureau sera chargé de la prévision de l'extension et de l'urbanisation des zones périphériques, notamment, et d'en assurer la

conformité avec les orientations du plan d'extension.

Cependant, l'importance de cette période ne réside pas uniquement dans l'inauguration des premiers instruments prévisionnels de la gestion urbaine et donc d'une nouvelle fonction du dispositif légal. Par l'approfondissement et la multiplication de différentes dispositions normatives, la loi de 1895 et son règlement d'application, ainsi que les autres lois adoptées à cette époque, marquent également un renforcement sans précédent de la fonction régulatrice traditionnelle de l'appareil légal.

**“ La loi de 1895 ajoute pour la première fois un véritable «code de la construction». ”**

gal. Ainsi, aux dispositions des lois mentionnées plus haut et qu'elle intègre en son sein, la loi de 1895 ajoute pour la première fois un véritable «code de la construction». Sous l'influence notamment des théories hygiénistes et des solutions préconisées pour l'amélioration des conditions d'habitat et d'environnement urbain, le nouveau «code de la construction» comprendra désormais non seulement des dispositions relatives au caractère extérieur des constructions, mais aussi celles relatives à leurs caractéristiques intérieures. On peut mentionner plus particulièrement le contrôle des conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel à travers la fixation des gabarits selon la largeur des rues et la réglementation des dimensions des cours et courrettes. Les dispositions intérieures des constructions sont régies par divers articles réglementant notamment: les vides d'étages, l'emplacement et les dimensions

de certains locaux de service, l'installation des équipements sanitaires, de l'eau potable et des canalisations, ainsi que les conditions d'aération des locaux d'habitation et de travail.

Par la suite, les lois ultérieures ne feront que développer et systématiser le dispositif réglementaire mis en place par cette loi.

Deux autres innovations ont également marqué cette période du développement de l'appareil légal.

La loi sur les routes du 30 juin 1917 établit la première division du territoire en deux zones de construction distinctes. Elle marque ainsi les débuts de la différenciation par zones de la réglementation de la construction et, à travers elle, des modes d'occupation du sol.

Enfin, la question de la protection du patrimoine est reconnue et intégrée pour la première fois dans le dispositif légal de la gestion urbaine avec l'adoption le 19 juin 1920 de la «Loi pour la conservation des monuments et la protection des sites».

L'ensemble de cette période est marqué par un développement formidable du champ de compétence de l'appareil légal qui traduit un élargissement important du champ de la gestion urbaine.

Le champ géographique ne cesse de croître, avec notamment les élargissements successifs du périmètre d'application des lois, pour finalement englober, dès 1917, l'ensemble du territoire cantonal.

Dans le même temps, et contrairement à la période précédente, le champ thématique subit également un élargissement considérable. D'un côté, on assiste à la diversification des phénomènes ou des mécanismes pris en charge par les dispositions normatives (construction, expropriation, aménagement des voies, protection du patrimoine...) qui assure la mise en relation transversale (synchrone) entre les différents aspects de la problématique urbaine et leur intégration dans le cadre de la gestion urbaine.

De l'autre, l'apparition des premières mesures de planification amorce un processus d'élargissement de l'horizon temporel de la gestion urbaine. Autrement dit, au court terme qui constitue l'horizon temporel des mesures normatives de la régulation urbaine viennent s'ajouter les moyen et long termes, qui sont les horizons propres à la planification urbaine.

### 1929–1988:

#### Vers une gestion globale du développement urbain

Contrairement à la rupture introduite par la loi de 1985, l'évolution du cadre légal depuis 1929 n'a fait que confirmer, en les amplifiant, les tendances déjà amorcées pendant la phase précédente.

Néanmoins, plusieurs faits marquants caractérisent cette dernière période, parmi lesquels notamment:

- le déplacement des lignes de force du domaine des mesures réglementaires passives vers celui des dispositions actives de la planification urbaine;
- l'intégration dans le champ de la planification urbaine des questions concernant l'affectation et le mode d'occupation du sol;

#### Canton de Genève – Les zones

Pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés à la présente loi.

Les zones instituées à l'alinéa 1 sont de 3 types: a) les zones ordinaires; b) les zones de développement; c) les zones protégées.

Les zones ordinaires ont pour objet de définir l'affectation générale des terrains qu'elles englobent.

En vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, le Grand Conseil peut délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. A l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue.

Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés.

Les 3 premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. Des activités artisanales peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des inconvenients graves pour le voisinage ou le public. En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit:

a) la 1<sup>re</sup> zone comprend les quartiers de la Ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications;

b) la 2<sup>re</sup> zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et les quartiers nettement urbains qui leur sont contigus;

c) la 3<sup>re</sup> zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.

La 4<sup>re</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Des activités peuvent également y être autorisées aux conditions prévues sous lettres a et b ci-dessous, à l'exception desquelles la 4<sup>re</sup> zone est divisée en deux classes:

a) la 4<sup>re</sup> zone urbaine (4<sup>re</sup> zone A), où des commerces peuvent trouver place en principe au rez-de-chaussée des bâtiments;

b) la 4<sup>re</sup> zone rurale (4<sup>re</sup> zone B), applicable aux villages où des activités rurales et villageoises compatibles, quant à leur nature et leur importance, avec le caractère des lieux, peuvent trouver place en principe au rez-de-chaussée des bâtiments.

La 5<sup>re</sup> zone est une zone résidentielle destinée aux villas; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage. En cas de doute, l'intéressé interpelle le département.

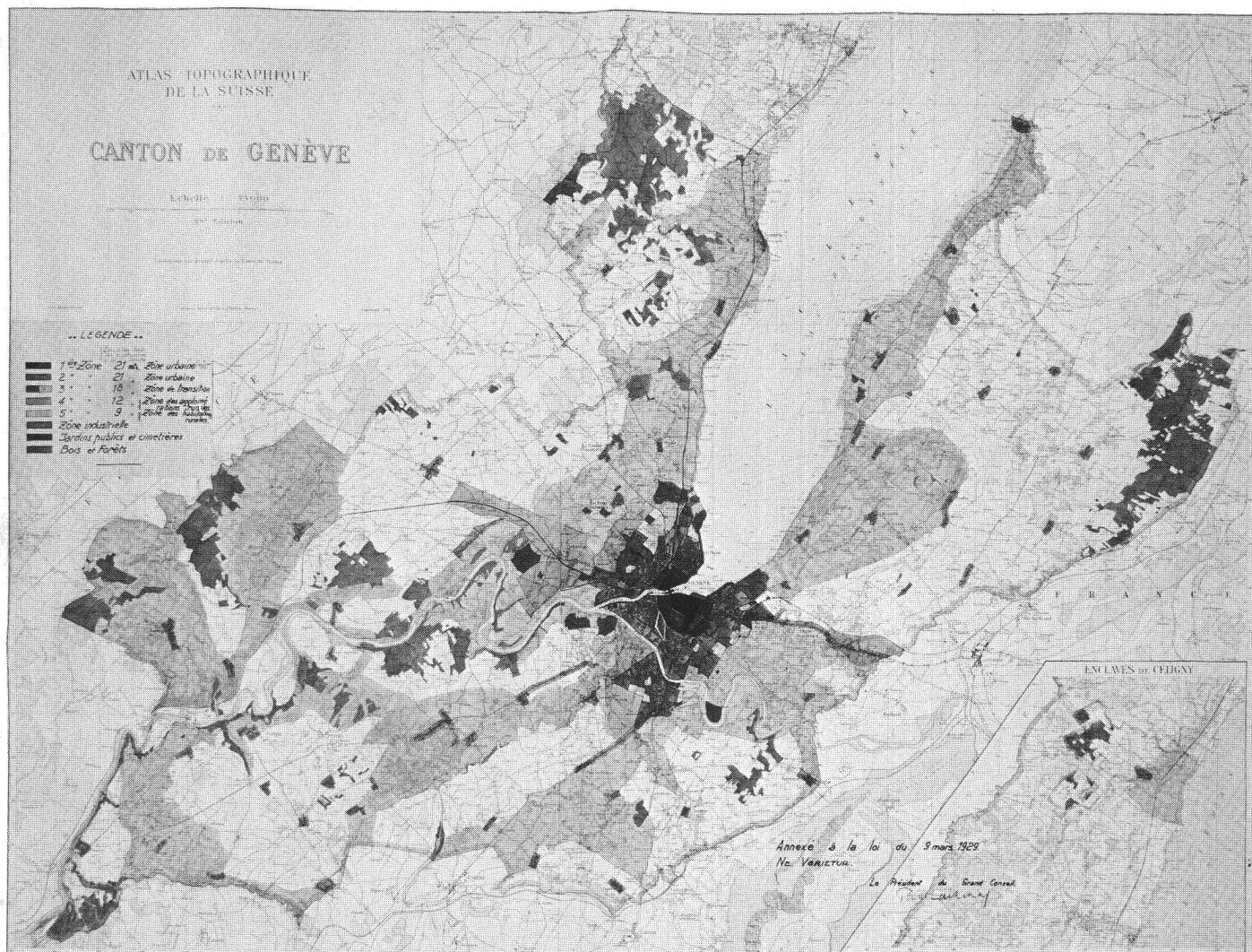
Extrait des articles 12 et 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

– enfin, la séparation des mesures et des dispositions concernant les routes, les constructions et l'extension urbaine, et leur regroupement selon trois dispositifs légaux autonomes.

Avec la restructuration complète du cadre légal antérieur, qui intervient dès 1929 avec l'adoption le 9 mars de la «Loi sur les constructions et les

constructions, la LCI marque l'aboutissement d'un processus amorcé dès 1895.

Toutefois, c'est l'article 14, établissant une division du territoire cantonal en cinq zones distinctes, avec des règles de construction spécifiques, qui est l'innovation majeure apportée par la LCI. Car, par ce découpage, qui reproduit dans ses grandes lignes les caractéristiques morphologiques



Plan de zones de 1929.

installations diverses» (LCI) et de la «Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités» (LEA), est mise

**“ Toutefois, c'est l'article 14, établissant une division du territoire cantonal en cinq zones distinctes, avec des règles de construction spécifiques, qui est l'innovation majeure apportée par la LCI. ”**

en place l'ossature du système légal, tel que nous le connaissons aujourd'hui.

Dès cette date, la LCI regroupera en son sein la plupart des dispositions réglementaires relatives à la construction, qui dans l'ensemble figuraient déjà notamment dans la loi sur les routes de 1919 et 1918. En cristallisant ainsi la législation sur les

ques du canton, c'est un véritable plan d'affectation et d'occupation des sols qui est ainsi établi pour la première fois.

Ce zoning à l'échelle du territoire cantonal prend toute sa signification en relation avec le nouveau dispositif de planification introduit par la LEA, à savoir le plan d'aménagement. Grâce à celui-ci, l'autorité cantonale dispose désormais d'un instrument de planification à l'échelle intermédiaire, entre le regroupement de parcelles et le quartier. Il lui permet de définir non seulement l'emplacement et les dimensions des futures voies, mais aussi et surtout l'implantation, l'orientation, les gabarits et, pour la première fois, l'affectation des futures constructions.

Ainsi, par la complémentarité des fonctions attribuées au règlement de construction, au plan de zones et au plan d'aménagement, la LCI et la LEA offrent, dès 1929, un dispositif instrumental de base pour une gestion globale du développement urbain. C'est autour de ce dispositif que vont



Plan directeur de 1935.



Plan directeur de 1965.

s'articuler les autres lois de l'époque ainsi que celles adoptées ultérieurement. Parmi ces dernières, il faut mentionner plus particulièrement la loi du 2 juin 1957 sur le développement de l'agglomération urbaine. Cette loi délimite, à la périphérie des quartiers urbains existants, toute une zone concentrique à urbaniser – la zone de développement – soumise désormais à un régime légal spécial. Celui-ci est caractérisé par l'obligation d'établir des plans d'aménagement ainsi que par un contrôle des loyers et du prix des terrains.

Avec le régime des zones de développement, les autorités cantonales s'assurent une certaine maîtrise du développement des zones périphériques qui permet de l'adapter et de l'orienter selon l'évolution de la demande sociale, en particulier dans le domaine du logement.

C'est également pour répondre au problème du prix du logement qu'est mise en place la «Loi du 28 juin 1974 d'encouragement à la construction de logements à caractère social». Celle-ci définit un système d'aides directes (subventionnement) et indirectes (garantie d'hypothèque, déduction fiscale) à la construction de logements.

On peut mentionner encore l'adoption, le 11 juin 1965 et le 11 mars 1975, des lois sur respectivement l'assainissement et le remembrement foncier. Leur but est de permettre, au nom de la rationalisation de l'occupation du sol, la restructuration de tissus dont la maille foncière, fragmentée et composite, rend le développement difficile. Il s'agit là d'instruments à caractère plutôt technique, dont le rôle s'apparente à celui des dispositions sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Enfin, depuis 1975, le cadre légal en matière de construction et d'urbanisme n'a cessé d'évoluer, principalement par le renforcement de ses pos-

sibilités de régulation et de planification du développement socio-économique. Ainsi, pour enrayer le processus de substitution d'activités tertiaires au logement, notamment dans les quartiers centraux de la ville, est adoptée le 26 juin 1983 la LDTR. Cette loi permet un contrôle des fluctuations du parc de logements existants.<sup>3</sup> Dans le même domaine, il convient également de relever

**“**Avec le régime des zones de développement, les autorités cantonales s'assurent une certaine maîtrise du développement des zones périphériques qui permet de l'adapter et de l'orienter selon l'évolution de la demande sociale, en particulier dans le domaine du logement. **”**

l'élaboration et l'adoption récente par la Ville de Genève notamment, du règlement transitoire relatif au plan d'utilisation du sol,<sup>4</sup> dont l'établissement obligatoire a été énoncé dans la «Loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire».

Le champ géographique ayant atteint dès 1917 les limites du territoire cantonal, cette dernière période a été marquée principalement par l'élargissement du champ thématique et temporel de l'appareil légal.

Avec les court, moyen et long termes, qui sont les horizons temporels respectifs du règlement de construction, du plan d'aménagement et du plan de zones, c'est pratiquement l'ensemble du champ temporel qui est intégré dans le cadre de la gestion urbaine.

Avec le contrôle des affectations et des modes d'occupation du sol, que permettent la LCI et la LEA sur l'ensemble du territoire cantonal, avec les mesures d'encouragement à la construction de logements sociaux, également applicable à l'ensemble du canton, avec enfin le contrôle des loyers qui vient s'ajouter dans les zones de développement aux autres dispositions mentionnées plus haut, on assiste à l'intégration dans le cadre de la gestion urbaine, du contrôle du développement non seulement physique de la ville, mais également socio-économique.

Ainsi, depuis les premières dispositions réglementaires sur l'aménagement et l'extension des voies de communication, l'appareil légal s'est transformé en un véritable instrument de gestion globale. Les extensions successives de son champ de compétence ont permis non seulement de gérer au coup par coup, mais aussi de planifier et, de ce fait, de guider et d'orienter le développement des espaces bâties et non bâties de la ville et de ses contenus socio-économiques.

*Michel Neme / Sabine Piguet,  
architectes EPFL*

#### Notes

<sup>1</sup>P. Lavedan. *L'urbanisme à l'époque moderne – XVI<sup>e</sup>–XVIII<sup>e</sup> siècles*. Ed. Arts et métiers graphiques, Paris, 1982.

<sup>2</sup>Dès cette époque et jusqu'à aujourd'hui, le contrôle et l'application des dispositions légales en matière de construction et d'urbanisme sont à Genève de la compétence de l'Etat. Les communes ne disposent que d'un rôle consultatif.

<sup>3</sup>Voir l'article de L. Cornut «La loi sur les démolitions, transformations et rénovation de maisons d'habitation (LDTR), du 26 juin 1983. Cinq ans d'application».

<sup>4</sup>Voir encadré «Ville de Genève; un plan d'utilisation du sol pour le maintien de l'habitat».

## Ville de Genève

### Un plan d'utilisation du sol pour le maintien de l'habitat

Le 26 juin 1983, les citoyens genevois adoptaient la nouvelle loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. En même temps, ils acceptaient l'introduction des plans d'utilisation du sol dans la législation genevoise.

Ces plans ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat dans les zones urbaines. Pour cela, ils précisent la destination des quartiers – pour l'habitation ou pour le travail – et réservent les espaces nécessaires à la détente et aux équipements sociaux. A eux seuls, les plans d'utilisation du sol ne peuvent fournir l'image d'une conception urbaine de Genève. En relation avec d'autres approches de la forme urbaine, ces plans peuvent donner les conditions foncières et d'affectation du sol préalables au dessin d'urbanisme.

Pour la première fois à Genève, c'est aux communes d'adopter ces mesures.

Le 21 juin 1988, le Conseil municipal de la Ville de Genève a adopté un premier plan transitoire pour protéger l'habitat au centre-ville et encourager le logement dans les autres quartiers.

#### Quatre principes:

- les plans d'utilisation du sol complètent les plans de zones de construction;
- les règles d'affectation s'appliquent aux différents types de potentiels à bâtrir et non aux immeubles existants;
- les règles établissent des taux de répartition des nouvelles surfaces de plancher en logement et en activités;
- les taux de répartition varient selon les secteurs.

#### Cinq secteurs d'habitat et de travail:

- secteur 1, centre-ville, 30% des nouvelles surfaces de plancher en logement;
- secteur 2, couronne entourant le centre-ville, 50%;
- secteur 3, quartiers anciens, d'activités et de logements, 70%;
- secteur 4, quartiers résidentiels, 70%;
- secteur 5, quartiers de villas à urbaniser, 70%.

Adopté par le Conseil municipal de la Ville de Genève, ce plan devra encore être approuvé par le Conseil d'Etat pour, après un délai de recours au Tribunal administratif, devenir effectif.

P. G.