

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 61 (1988)

**Heft:** 10

**Artikel:** Critères pour l'urbanisation et l'implantation de logements dans la périphérie de Genève

**Autor:** Marchand, Bruno

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128915>

### **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:** 18.04.2026

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

# CRITÈRES POUR L'URBANISATION ET L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS DANS LA PÉRIPHÉRIE DE GENÈVE

« N'oublions pas (...) que tout plan directeur est par définition évolutif: des modifications de nature économique, politique, sociale ou psychologique sont normalement à l'origine d'indispensables adaptations ».<sup>1</sup>

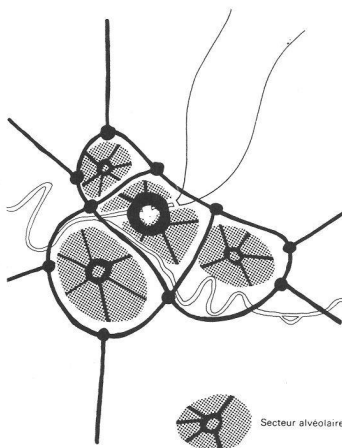


Fig. 1 – Principe N° 10 – Structurer l'agglomération par les voies express.

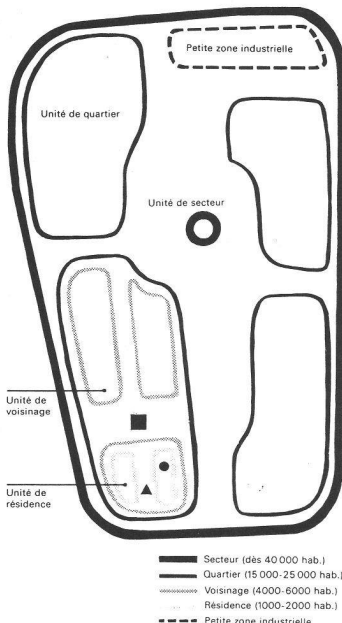


Fig. 2 – Principe N° 5 – Structurer l'habitat en unités hiérarchisées.

Cette affirmation reflète, sans doute, une première mise au point théorique émanant des difficultés d'application de dix principes d'urbanisation élaborés par la Commission d'urbanisme de Genève, en 1965. Le modèle conçu, à cette époque, pour la ville de l'avenir – celle des 800 000 habitants – a comme référence l'appareil urbanistique mis en

“ A Genève, la mise en cause des théories fonctionnalistes de la ville est accentuée par une série d'éléments qui ont pratiquement empêché la matérialisation du modèle urbain exposé, dès la fin des années 60. ”

place par les urbanistes modernes, dès les années 40. Sa structure s'appuie sur une vision territoriale à grande échelle et son support est assuré essentiellement par le dessin des voies de circulation. Le sol genevois est ainsi quadrillé et découpé en plusieurs secteurs – les alvéoles – qui forment des entités autonomes, quasi abstraites, accueillant essentiellement le logement et le travail.

Cette conception de structure urbaine est renforcée par le découpage des secteurs en différentes unités – quartier, voisinage et résidence – dont la hiérarchie se base sur l'étendue et le nombre d'habitants qu'ils accueillent. C'est une unité de mesure qui, de nos jours, peut nous sembler vague et imprécise, mais dont la référence matérielle est « l'unité de grandeur conforme », réalisée en premier lieu à Marseille (1946-1952) par Le Corbusier.

L'appareil conceptuel ainsi mis en œuvre débouche sur un projet de ville totalitaire avec des aspects extrêmement réducteurs. Mais la critique du « zoning », des plans alvéolaires, des cités-satellites et des grands ensembles est trop présente dans les discours urbanistiques et socio-économiques des dix dernières années pour que nous y revenions. A Genève, la mise en cause des théories fonctionnalistes de la ville est accentuée par une série d'éléments qui ont pratiquement empêché la matérialisation du modèle urbain exposé dès la fin des années 60. Un des facteurs de cet échec est sans doute la structure parcellaire et foncière genevoise.

En effet, les unités d'habitat à haut gabarit/forte densité, entourées d'espaces verts destinés à la collectivité, demandent une assise de vastes étendues de terrains. Dès les années 30, l'urba-

nisme genevois a dessiné le développement de la ville sur les grands domaines de plaisance situés en périphérie; trente ans plus tard, cette réserve de terrains est déjà largement entamée: « En 1965, deux ensembles d'habitation approchant de la taille de l'unité de voisinage étaient en voie de réalisation: Meyrin et Onex. Ce seront pratiquement les seuls. En effet, si l'on examine la taille des terrains disponibles relevés à cette époque (...), on constate que seule l'unité de résidence, l'unité la plus petite, est susceptible d'être réalisée, et cela dans un petit nombre de cas ».<sup>2</sup>

Cette évolution va provoquer un blocage de la situation, car la configuration du territoire à urbaniser a changé: en périphérie, nous sommes maintenant confrontés à un tissu de villas avec une maille extrêmement fine, à majorité privée et greffée de copropriétés et de servitudes, instaurées par des propriétaires qui défendent un environnement auquel ils se disent attachés, un parcour, un paysage, un ensoleillement mis en cause par la hauteur des constructions projetées. Cela est d'autant plus critique que la troisième zone de développement « permet d'accueillir un nombre suffisamment élevé de logements collectifs pour offrir un développement harmonieux de Genève, sans procéder à des déclassements en zone agricole »,<sup>3</sup> et que « cette zone de développement et son urbanisation deviennent l'objet d'un important enjeu foncier, immobilier; ce qui doit être difficilement compatible avec la création d'un habitat de qualité ».<sup>4</sup>

En 1983, la section d'aménagement du Service immobilier de la ville de Genève édite un document – « Aide-mémoire pour l'application de nouvelles typologies en zone de développement »\* – qui propose un ensemble de principes sous forme de cahier des charges visant à promouvoir une démarche qui puisse dépasser le blocage énoncé. Sous ses aspects opérationnels, ce texte tend à

“ La nécessité de définir, en troisième zone de développement, ce que nous pouvons appeler la « règle et le modèle ». ”

prendre une position théorique, car il exprime la nécessité de définir, en troisième zone de développement, ce que nous pouvons appeler la « règle et le modèle ».

La règle découle de la mise au point d'une méthode: elle détermine des stratégies d'intervention selon des unités minimales dont la configuration correspond à l'adéquation entre les typologies de

logement, l'orientation, le parcellaire et l'engagement foncier. L'urbanisation est ainsi fractionnée en étapes, selon une dynamique dont le rythme est dicté par ces unités, assurant un passage progressif entre la situation actuelle et une densification future. En périphérie, cette stratégie s'appuie sur un regard attentif porté aux différents quartiers, à travers une lecture de ses éléments

“ Par un travail d'analogie et de collage, le projet en zone de développement puise sa légitimité dans les caractéristiques des espaces urbains traditionnels. ”

structurants: soit physiques – le bâti, la typologie, la végétation, les réseaux et le parcellaire – soit sociaux – lieux d'activités et animation. *Ce sont les cahiers des charges d'architecture et d'aménagement.*

Le modèle reflète les principes du schéma directeur élaboré en 1981<sup>5</sup>: de nouvelles lectures globales de la ville sont proposées, basées sur des analyses approfondies de la structure urbaine de Genève. Les rapports entre le centre-ville et la périphérie se traduisent par la mise en valeur d'un ensemble de centralités reliées par des axes (renforçant le plan radioconcentrique genevois) et par des faisceaux de parcours reliant des éléments significatifs tels que les espaces verts, les bâtiments publics et les équipements.

Depuis sa parution, l'aide-mémoire a été le support de plusieurs travaux théoriques et pratiques.\*\* Au regard de ces textes et de ces images, trois axes de travail étroitement liés se dégagent, constituant un corpus théorique cohérent qui va se traduire à la fois par une certaine homogénéité et diversité dans les résultats obtenus:

a) La référence à la ville non seulement en termes de continuité – par les réseaux et les centralités la périphérie prolonge le centre, les portes de la ville

“ Au plan masse immuable se substitue une image générale qui renvoie aux différentes opérations et variantes. ”

se déplacent vers les nouvelles limites – mais aussi comme moyen de contrôle des espaces projetés. Par un travail d'analogie et de collage, le projet en zone de développement puise sa légitimité dans les caractéristiques des espaces urbains traditionnels, notamment ceux du XIX<sup>e</sup> siècle, Les Tranchées, La Corratierie, le quartier de Saint-Jean (fig. 3, 4, et 5). Dans le même esprit – la mise en valeur du contexte – l'urbanisation en périphérie prend ses racines dans l'histoire et les caractéristiques des différents lieux, par une prise en compte des permanences et des ruptures, des morphologies et des limites (voir les articles de R. Quincero/P. Chappuis et A. Léveillé dans ce numéro), des parcours et des réseaux, des pratiques sociales (fig. 6 à 11).

b) La création d'un processus d'urbanisation par étapes, dont la dynamique répond à une situation figée: c'est la prise en compte du parcellaire, en tant qu'élément de composition-géométrie, orientation et accès – en tant que fragmentation des projets – les unités minimales et les étapes – en tant qu'engagement foncier – stabilisation ou conditions d'urbanisation (fig. 15, 16 et 17). Au plan masse immuable se substitue une image générale qui renvoie aux différentes opérations et variantes. L'unité de l'ensemble est assurée par l'insertion dans le site et surtout par la hiérarchie des réseaux et parcours. Car la qualification et le traitement des espaces publics assurent la continuité spatiale entre les opérations et la transition entre des appropriations différentes: privé, semi-privé, semi-public et public (voir l'article de J.-M. Lamunière dans ce numéro).

c) La juxtaposition de deux modèles différents, la villa et le logement collectif. C'est la conséquence directe du point b, car le processus par étapes implique que, temporairement, au gré des opérations, les villas existantes vont côtoyer les nouveaux immeubles. Cette situation apparemment conflictuelle peut être assurée par le respect des

“ Le processus par étapes implique que, temporairement, au gré des opérations, les villas existantes vont côtoyer les nouveaux immeubles. ”

éléments du contexte local – le maintien d'un parcours, d'un mur, des arbres et des haies – qui soutiennent les pratiques existantes, et par un certain nombre de choix projectuels: l'adoption d'une typologie du bâti simple, dont le gabarit s'adapte à des fragmentations à petite échelle (fig. 12); l'adoption de modèles d'implantation de bâtiments de bas gabarit, avec des prolongements extérieurs définis – cour et jardin – soit de modèles proposant en alternative des immeubles locatifs hauts et des villas en ordre contigu (fig. 13 et 14); l'adéquation des typologies de logements aux contraintes des parkings (fig. 19 et 20) et une attention particulière à l'ensoleillement (fig. 18).

Bruno Marchand, architecte EPFL

#### Notes de lecture

<sup>1</sup> cf. Troisième compte rendu de la Commission d'urbanisme de la République et Canton de Genève, législation 1970-1973, Genève, mars 1974, p. 14.

<sup>2</sup> cf. Sophie Lin, Les questions de la périphérie genevoise – L'approche générale et le projet d'urbanisation des «Falaises» – compte rendu de l'exposé au cours du séminaire «Le plan et l'architecture de la ville», EAUG, juin 1984, p. 4 (non publié).

<sup>3</sup> cf. Jean-Marc Lamunière, La zone de développement de l'agglomération urbaine (troisième) (non publié).

<sup>4</sup> cf. Philippe Gfeller, Troisième zone de développement (non publié).

<sup>5</sup> cf. Rapport de synthèse – Deuxième phase d'étude – Ville de Genève – Etat de Genève (DTP), juin 1981.

\*L'aide-mémoire a été édité en mars 1983 et fait suite à une étude menée en étroite collaboration par le Service d'urbanisme de la ville de Genève, son chef Anni Stroumza et ses collaborateurs S. Lin et P. Gfeller, et les architectes J.-M. Lamunière, G. van Bogaert et B. Marchand.

\*\*Les travaux mentionnés et dont les images illustrent cet article sont:

– La Servette – élaboration d'une méthode d'intervention architecturale en secteur de villas, Genève, mars 1983.

Arch. J.-M. Lamunière, G. van Bogaert et B. Marchand – A. Beati (coll.)

– Etude pour l'urbanisation des «Falaises», Genève, juin 1984.

Arch. S. Lin.

– Plan directeur du quartier de la cité-jardin d'Aire, Genève, mars 1985.

Arch. P. Mestelan et B. Gachet – C. Feiss (coll.)

– Etude pour un plan directeur à la Boissière, Genève, mars 1985.

Arch. R. Quincero – N. Benouiche, J. Moglia et P. Zignani (coll.)

– Projet pour le plan directeur du quartier Le Bouchet – La Forêt, Genève, mai 1985.

Arch. F. Maurice, J.-M. Comte – O. Thurnherr (coll.)

– Etude d'aménagement du quartier de la Bourgogne – Bois-Gentil, Genève, février 1987.

Arch. J.-M. Lamunière, G. van Bogaert et B. Marchand – R. Haidinger et S. Schmidt (coll.)

# CAHIER DES CHARGES D'AMÉNAGEMENT

## Référence à la ville

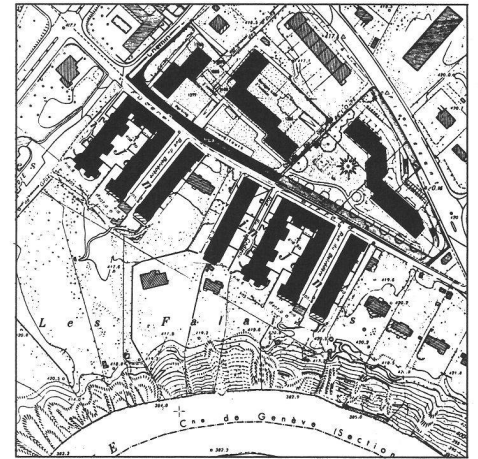
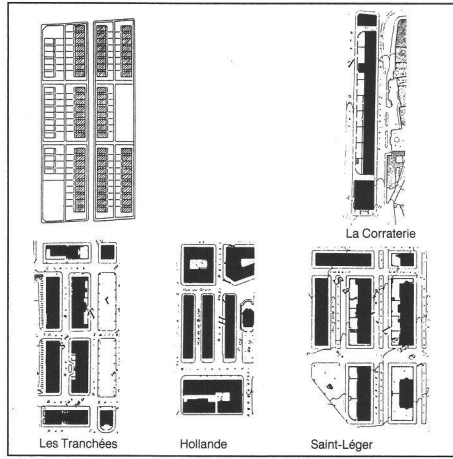
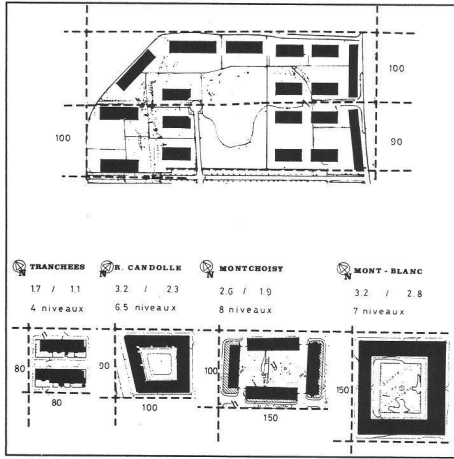


Fig. 3, 4 et 5 — « Faire référence aux espaces urbains comme lieux d'apprentissage et de contrôle pour la création de nouveaux projets en périphérie. Par des processus analogiques et de collage, se rendre compte du caractère et de la taille des opérations envisagées. »

## Identité du lieu: morphologie naturelle, morphologie construite et limites

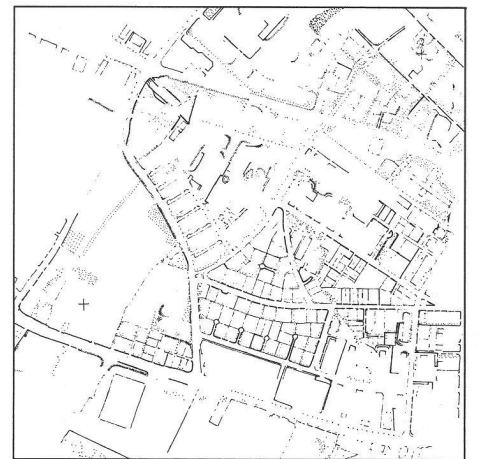
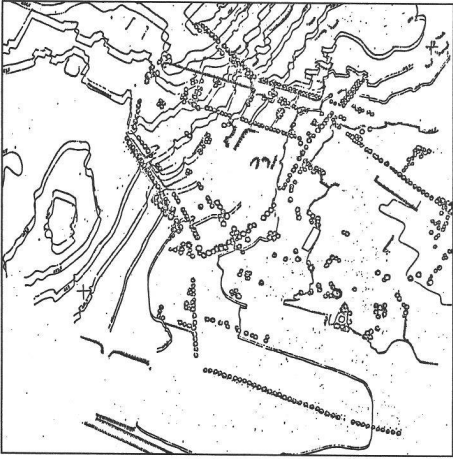


Fig. 6 — « Restituer dans les implantations et mouvements de terrain nouveaux les lignes de pente originales, les talus et murs de soutènement, les ruisseaux, les végétations marquant. »

Fig. 7 — « Mettre en valeur les constructions dont les caractères témoignent ensemble d'une époque jugée importante dans l'histoire de la ville. »

Fig. 8 — « Tenir compte des limites comme principe régulateur des plans. »

## Identité du lieu: centralités, parcours et réseaux

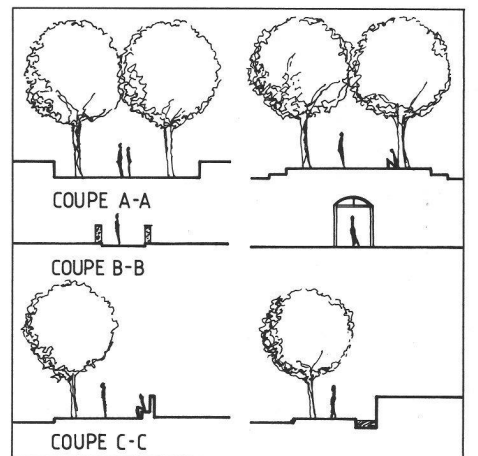
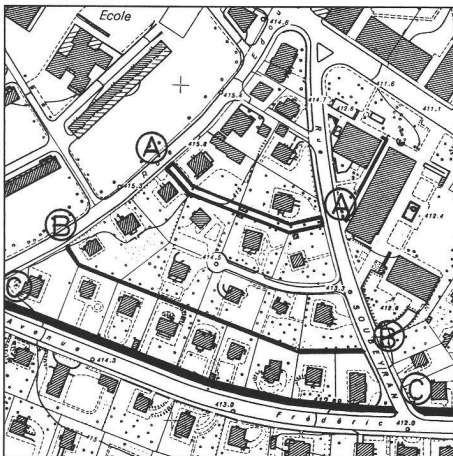
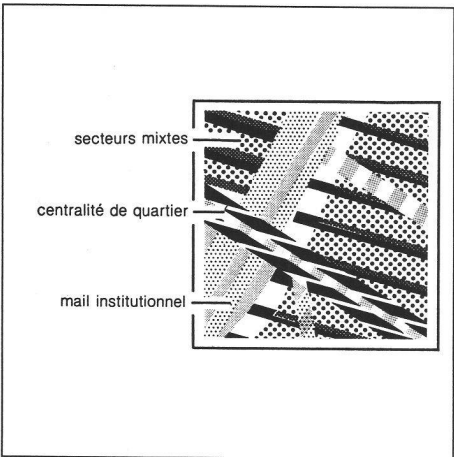


Fig. 9 — « Prolonger les centralités présentes, souvent historiques, des quartiers lors de l'implantation de nouveaux équipements publics et activités commerciales. Rechercher le mixage des affectations. »

Fig. 10 et 11 — « Renforcer les structures existantes des nouveaux quartiers et îlots par un réseau de desserte à plusieurs niveaux: voies conservant une fonction collectrice des véhicules, cheminements piétonniers reliant les centralités et les jardins publics, cheminements piétonniers en limite d'opération ou de parcelle. »

## Typologies de logement

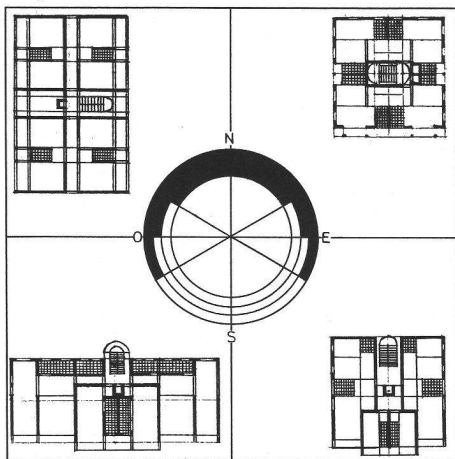


Fig. 12 — « Reconnaître l'orientation dans le choix des typologies et de ses caractères distributifs. »

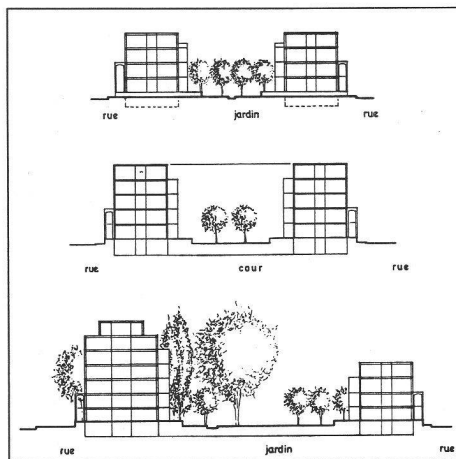


Fig. 13 — « Planter les bâtiments de façon à rendre compte de l'orientation, de la composition parcellaire, des réseaux et de l'appropriation des espaces extérieurs. »

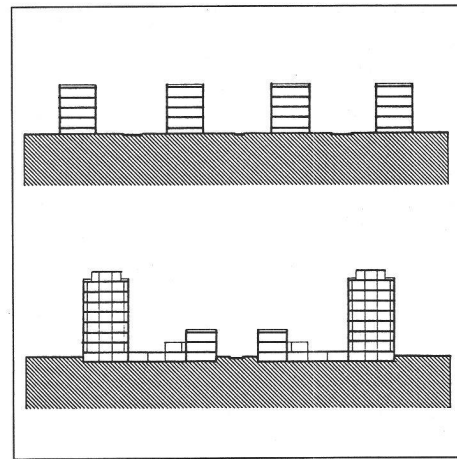


Fig. 14 — « Pour une même densité, varier les modèles d'implantation des bâtiments en diversifiant les types de logement. »

## Composition parcellaire et opportunités de réalisation

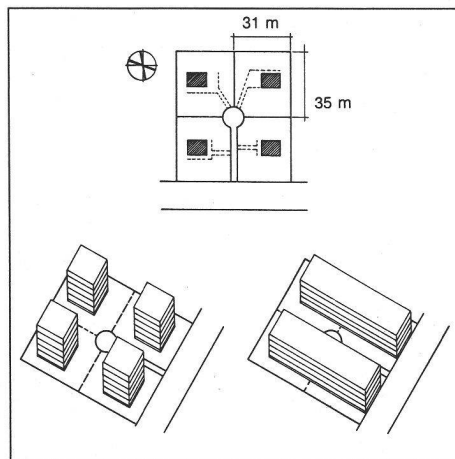


Fig. 15 — « Reconnaître l'orientation, la composition, les dimensions, les limites ainsi que l'accès des parcelles dans le choix des typologies. »

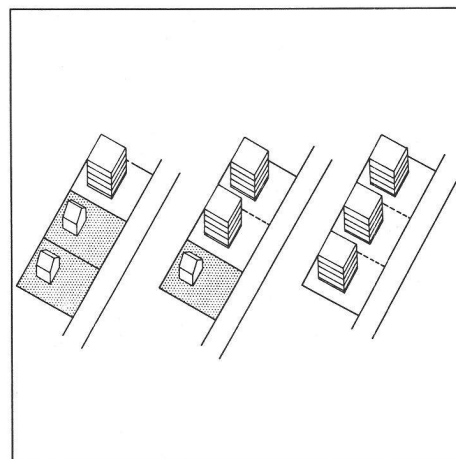
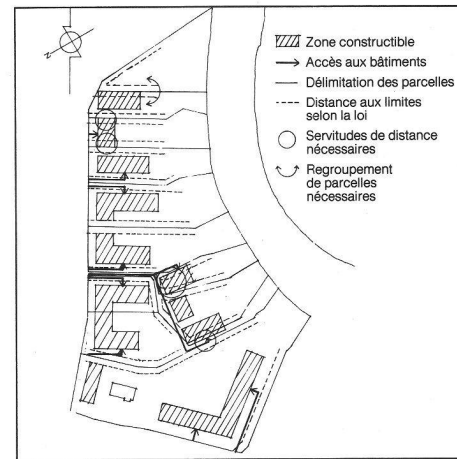


Fig. 16 et 17 — « Au gré de l'engagement foncier, assurer l'indépendance des unités minimales d'intervention et donner des règles de succession des opérations. »



## Ensoleillement

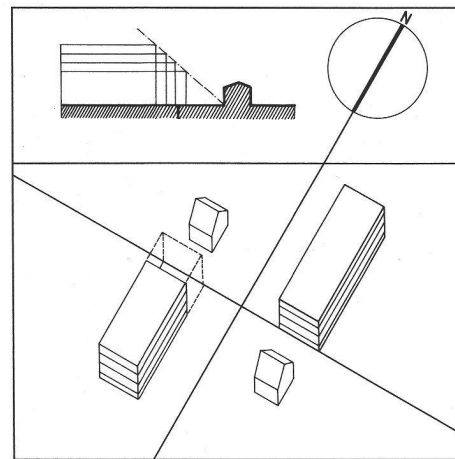


Fig. 18 — « Tenir compte des ombres portées dans l'implantation des bâtiments: si l'immeuble est au sud de la villa, se retirer de façon à ne pas nuire à l'ensoleillement. »

## Typologies de logement et places de stationnement

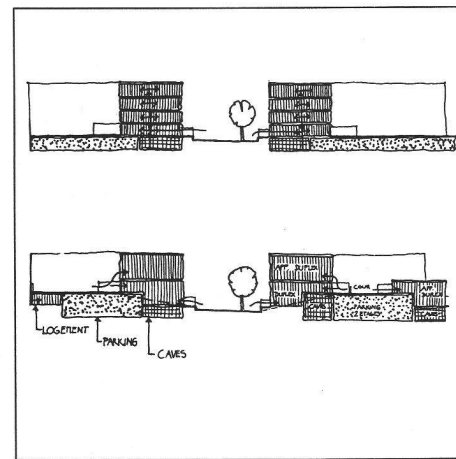


Fig. 19 — « Tenir compte des parkings dans le choix et la composition des typologies. »

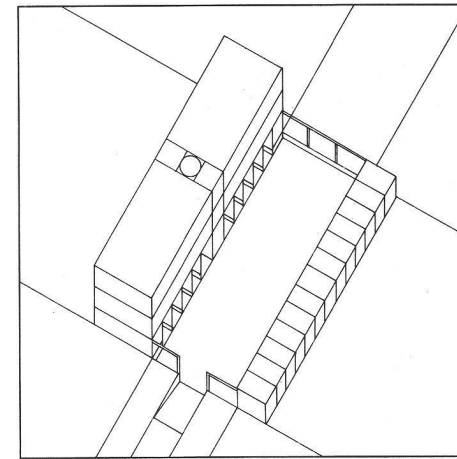


Fig. 20 — « S'efforcer de placer le plus grand nombre de parkings en surface. »