

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 3 (1946)

Heft: 6

Artikel: Les plans des zones de construction à Genève

Autor: Bodmer, A.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783353>

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: 12.02.2026

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

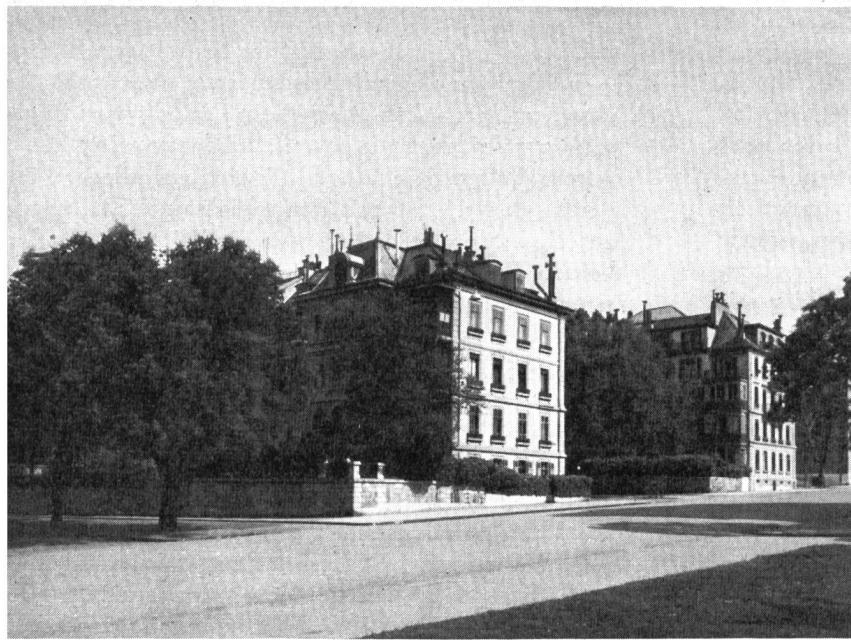


Fig. 2. *Les Tranchées*. Zone de résidence d'après le plan de 1854; manière d'un aménagement spacieux — quittée plus tard.

Les Tranchées. Wohnzone nach dem Plan von 1854; weiträumige Ueberbauungsart, die später aufgegeben wurde.

A. Bodmer

Les plans des zones de construction à Genève

Dès 1850, l'extension de Genève est considérable. Elle est divisée en deux espèces essentiellement différentes.

L'une qui s'étend sur les 83 hectares libérés par la démolition des fortifications est méthodique.

L'autre, dans les communes suburbaines est désordonnée.

L'Etat, propriétaire de la zone des fortifications, dresse, avec le concours d'experts, parmi lesquels se trouve le général G.-H. Dufour, un plan (fig. 1) approuvé par le Conseil d'Etat le 26 septembre 1854. La composition est parfaite. Chaque quartier projeté montre le caractère propre de sa destination: commerce, affaires, résidence, université. Des parcs et des promenades séparent les divers éléments et mettent en valeur la topographie nerveuse du site (fig. 2).

Quoique ce plan ne soit pas réalisé dans sa beauté et sa clarté initiales il nous dote de nos plus agréables et de nos plus salubres quartiers.

L'Etat, vendeur, a de surcroît la prudence de grever les parcelles, à son profit, de servitudes inscrites au registre foncier qui précisent les volumes et l'aspect des bâtiments.

A la même époque les propriétaires des terrains, hors la zone des anciennes fortifications, ne s'inspirent pas, dans leurs morcellements, des proportions correctes créées par l'Etat.

Aucun plan d'ensemble ne les guide. Et ils savent que la population genevoise, dans son besoin pressant de trouver un logement, accepte d'habiter des quartiers neufs aussi «comprimés» que ceux de la vieille ville. Chacun donc, cherche à tirer de son domaine le plus grand nombre possible de parcelles à bâtrir de hautes constructions.

Ce procédé enserre la ville nouvelle d'une ceinture inextricable et qui, sans en avoir le charme, a tous les inconvénients du centre historique (fig. 3).

L'extension continue. Les pouvoirs publics sentent la nécessité de mettre un peu d'ordre dans le tracé des rues nouvelles et de réglementer les rapports entre les diverses constructions. La loi du 15 juin 1895 entre en vigueur. Elle ratifie, en somme, la façon de construire (fig. 3) des spéculateurs fonciers dans la région suburbaine. Elle tolère l'érection de hauts bâtiments locatifs au sein de quartiers de villas (Malombré) au cœur du vieux Carouge et même en pleine campagne (Moillebeau). Licence dangereuse dont s'émeuvent maints citoyens.

Camille Martin, futur chef d'un «service urbanisme cantonal», en un labeur intense, trace les directives de la loi adoptée le 9 mars 1929, à laquelle, fait nouveau à Genève, un «plan des zones» est annexé. Ce plan dessine les formes des agglomérations, qu'elles soient citadines, suburbaines ou rurales.

L'ancienne cité (première zone) garde les proportions que les événements historiques lui ont données.

La deuxième zone consacre le mode de construire employé jusqu'à ce jour, mais limite son action aux quartiers déjà amorcés (fig. 4).

La troisième zone, extension probable de la ville même, réduit la hauteur du gabarit à 18 mètres à la corniche et augmente les espaces entre les bâtiments.

Une quatrième zone, avec un gabarit de 12 mètres à la corniche comprend l'ancienne ville de Carouge, une ceinture autour de l'Hôpital cantonal, une vaste région au nord-ouest de la ville de Genève, toutes les agglomérations rurales, et borde les artères cantonales.

Une zone industrielle est créée à la Praille, à la Queue d'Arve et entre Châtelaine et Vernier.

La cinquième zone couvre pratiquement tout le reste du territoire cantonal, mis à part les bois, les cimetières et les parcs publics existants.

Quels sont les effets de ce nouvel état légal?



Fig. 3. Rue dans le quartier des Eaux-Vives selon la loi de 1895. Elle ratifie, en somme, la façon de construire des spéculateurs.

Strasse im Quartier Eaux-Vives nach dem Baugesetz von 1895. Dieses Gesetz legalisierte die Bauweise der Spekulation.



Fig. 4. Aspect d'une cour résultant du plan des zones de 1929 (vues droites minima 1929).

Ansicht eines Innenhofes, Ergebnis zulässiger Minimalabstände nach dem Zonenplan von 1929.

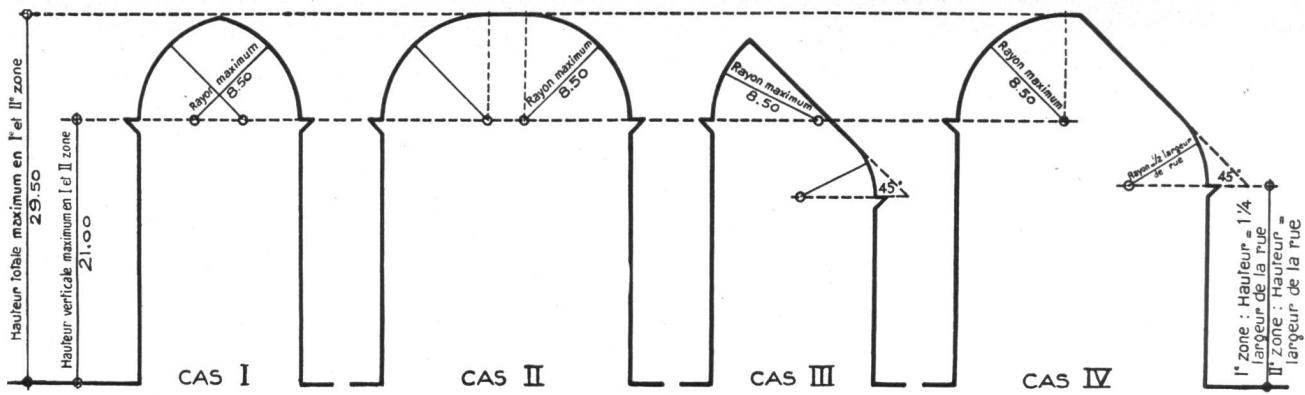


Fig. 5. Les gabarits de la première et deuxième zone (loi du 9 mars 1929).

Bauprofile der ersten und zweiten Zone nach dem Gesetz vom 9. März 1929.



Fig. 6. Exemple d'utilisation du gabarit de deuxième zone 1929.

Beispiel der Auswirkung des Bauprofils der zweiten Zone (1929).



Fig. 7. Exemple d'utilisation du gabarit de deuxième zone 1929.

Beispiel der Auswirkung des Bauprofils der zweiten Zone (1929).

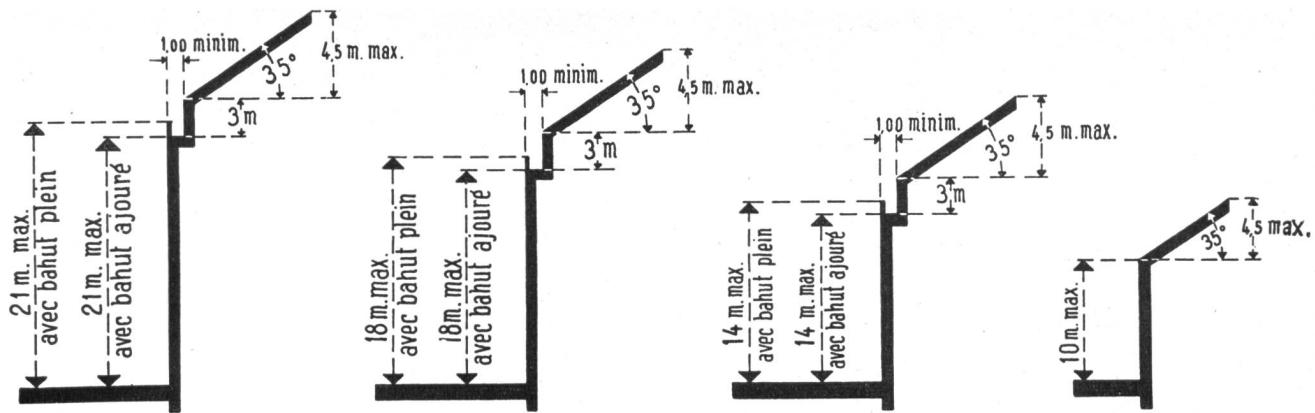


Fig. 8. Les gabarits d'après la loi de 1940.

Bauprofile nach dem neuen Baugesetz von 1940.

Fig. 9. Modèle pour les nouveaux gabarits 1940.

Vorbild für die neuen Bauprofile 1940.



Fig. 10. Modèle pour les nouveaux gabarits 1940.

Vorbild für die neuen Bauprofile 1940.



La construction très active de 1925 à 1935, stimulée par les capitaux étrangers qui cherchent la stabilité suisse, use surtout des avantages spéculatifs de la deuxième zone. Elle ne s'étend en troisième zone qu'à Champel, quartier de luxe, et à la Servette où des villas sises entre des bâtiments locatifs ont perdu tout attrait.

Elle n'emploie presque pas la quatrième zone.

*

Les premices de la guerre de 1939 arrêtent la construction.

Sans nuire aux affaires privées une loi peut être mise en vigueur le 27 avril 1940. Elle corrige certains défauts que la loi précédente laissait paraître dans l'emploi des gabarits (fig. 5) et des «vues droites» (fig. 4). Le gabarit des toitures, par exemple, avec l'usage de couvertures en terrasses, contenait plusieurs étages habitables décrochés en retrait des façades (fig. 6 et 7). Une cour commune à plusieurs bâtiments pouvait former un angle aigu intolérable, etc....

Les nouveaux gabarits (fig. 8) autorisent un seul étage habitable en imposte (fig. 9 et 10). Les «vues droites» sont allongées. Dans les morcellements neufs les cours fermées sont proscrites.

Les articles 10¹⁾ et 11²⁾ permettent des compositions de quartiers neufs impeccables (fig. 12).

La quatrième zone est scindée en deux.

La quatrième A., urbaine, admet un gabarit de 14 m., à la corniche et un étage en imposte.

La quatrième B. s'applique aux agglomérations rurales. Son gabarit maximum a 10 m. à la corniche et ne comprend pas d'étage en imposte.

Telles sont les innovations les plus apparentes de cette loi.

¹⁾ Art. 10. Conseil d'Etat peut en tout temps adjoindre aux plans d'alignement d'une rue des règlements concernant les dimensions, le caractère architectural, le genre de construction et la destination des bâtiments, afin de conserver ou d'assurer le caractère et l'harmonie de certains chemins, rues, quais et places publiques.

Ces règlements peuvent prévoir des hauteurs de construction différentes de celles qui sont prescrites par la loi; ils peuvent de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur maximum prévue par la loi.

²⁾ Art. 11. Le Département compétent peut augmenter ou réduire les hauteurs prévues par la loi dans le but de mettre en harmonie de nouvelles constructions avec des bâtiments qui leur seraient immédiatement contigus et qui auraient été construits sous le régime des lois antérieures.

Le Conseil d'Etat peut, après avoir pris l'avis de la commission d'urbanisme, autoriser la construction de bâtiments dépassant les hauteurs prévues par la loi, lorsque ceux-ci sont édifiés sur des parcelles dont la surface libre est suffisante pour garantir les voisins contre les inconvénients résultant du supplément de hauteur demandé par les intéressés et lorsque le caractère esthétique des constructions projetées autorise cette mesure d'exception.

Le plan des zones annexé, lui, présente des contours plus réguliers que ceux de son prédecesseur.

Certaines enclaves d'une zone dans une autre ont disparu. La haute ville et le vieux Carouge sont soumis à des lois particulières.

Quant à la quatrième zone A. elle est groupée autour du vieux Carouge, à la Roseraie et à Beau-Séjour. Sur la rive droite elle n'existe plus qu'en bordure de la rue Chauvet sur une région de villas et de bâtiments industriels divers qui pourrait un jour se transformer en quartier de bâtiments locatifs des dimensions de celui qui existe à l'angle du chemin de Pré Cartelier.

Fait marquant, *la quatrième zone en bordure des grandes routes cantonales a disparu*. Elle formait des «couloirs» qui prolongeaient fâcheusement l'atmosphère urbaine en pleine campagne. Mise en vigueur au cours d'une crise de la construction la loi de 1940 a pu «déclasser» des terrains d'une zone dans une zone de moindre rendement théorique.

Les immeubles de l'avenue Weber (fig. 9), des Charmilles (fig. 10) que nous montrons ici ont servi de modèles aux gabarits légaux actuels. Nous sommes obligés de leur faire illustrer les formes prescrites par la loi en vigueur, puisque tous les travaux du bâtiment se sont réduits, à Genève, depuis 1940 jusqu'à 1946 à la modernisation et à l'entretien d'immeubles anciens.

Evolution désirable dans la construction urbaine future

Des quartiers pourraient, avec la réglementation actuelle de la construction, être édifiés dans les formes les plus satisfaisantes tant pour l'hygiène que l'esthétique et les besoins sociaux.

Mais soit dans l'extension, soit dans la rénovation de quartiers désuets ou dans la réorganisation des différentes parties de la ville aucun effort effectif ne peut être envisagé si des groupements puissants ne dirigent pas des opérations d'ensembles urbains comme le fit l'Etat en 1850.

Chaque quartier pourrait avoir une destination déterminée: quartier d'affaires, de culture, de résidence, d'industrie et même quartier mixte où certaines industries tolérables et l'artisanat côtoieraient l'habitation.

Une équipe d'architectes, collaborant avec le service d'urbanisme, est chargée par l'Etat de dresser un «plan de développement» qui montrera la composition organique désirable de la ville. Et, si la méthode employée dans la construction évoluait comme nous l'indiquons plus haut, ce plan serait la source d'une économie urbaine logique et harmonieuse.

Fig. 11. Vue aérienne du quartier: *Les Pâquis*. Extension désordonnée.

Luftbild des Quartiers: *Les Pâquis*. Beispiel einer regellosen Bauentwicklung.



Fig. 12. Exemple d'aménagement possible avec la loi de 1940.

Beispiel eines Bebauungsplanes gemäss dem Baugesetz von 1940.

