Législation et salubrité de la ville

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **8 (1935)**

Heft 3

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-120091

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

LÉGISLATION ET SALUBRITÉ DE LA VILLE

Dans notre article précédent, nous avons montré combien les villes modernes se sont développées sans préparation suffisante. A part des plans d'alignement rigides et souvent d'une valeur très discutable, il n'existait qu'une police des constructions incapable, pratiquement et légalement, de préparer les aménagements de quartiers, car en règle générale, le rôle d'une loi sur les constructions se borne à déterminer les possibilités d'utilisation des parcelles (distance entre bâtiments et limite, mitoyenneté, hauteur de construction, surface et hauteur des pièces, etc.). Cette réglementation est donc sommaire et intervient seulement dans une faible mesure pour mettre un frein à l'exploitation à outrance du sol par les propriétaires. Les pouvoirs publics se sont peu à peu rendu compte de la carence de cette législation et ont essayé à plusieurs reprises d'améliorer la situation par des dispositions plus sévères.

A Genève, ces modifications se sont faites en 1895, en 1918 et en 1929. La figure 1 montre les résultats de ce progrès, dans les quartiers entourant le centre, pour la loi de 1929 par rapport à celle de 1918, elle démontre aussi l'insuffisance des mesures prévues par cette loi. C'est la raison pour laquelle la plupart des pays ont établi une législation spéciale qui se rapporte à l'aménagement de la ville entière et de ses divers quartiers. Le cadre de notre article ne nous permet pas un exposé des mesures très diverses adoptées à cet effet, tout au plus pouvons-nous signaler les plus caractéristiques se rapportant à notre pays.

Le plan de zone prévoit l'ordonnance des quartiers de ville, banlieue et campagne, en prescrivant la répartition en régions réservées à la résidence, avec ou sans boutiques, avec maisons familiales ou collectives, en quartiers commerciaux, en petite ou grosse industrie, en zone de verdure ou agricole, etc.

L'importance de cette méthode, d'origine anglaise, a été reconnue par la très grande majorité de nos villes et son introduction consacrée légalement dans de nombreux pays. A côté de cette mesure d'ordre général, qui détermine simplement le caractère des divers quartiers, l'urbaniste doit disposer des moyens légaux pour établir les projets de quartiers.

Loi sur le remaniement parcellaire urbain

Le canton de Zurich possède depuis 1893 une loi qui lui permet d'établir des plans de quartiers en procédant à une modification complète des formes de parcelles qui seraient défectueuses pour la réalisation d'un aménagement rationnel. Cette opération est naturellement liée à une série d'enquêtes et d'études nécessitant la collaboration d'un juriste et d'un géomètre avec l'urbaniste. Les excellents résultats de cette méthode devraient engager d'autres villes à l'adopter... ou à la mettre en pratique.

Loi sur l'aménagement des quartiers

Le canton de Genève possède depuis 1929 une loi dont l'efficacité et la souplesse ont montré l'utilité. Moyennant une enquête publique préalable, les pouvoirs publics ont la possibilité de faire établir les plans d'aménagement jugés convenables avec l'indication précise de l'emplacement des constructions. Dans ce cas, les exigences de la loi sur les constructions sont considérées comme minimales mais non limitatives.

Plan des zones de Genève.

I. Zone spéciale de la vieille ville.

II. Zone dense de maisons jusqu'à 8 étages.

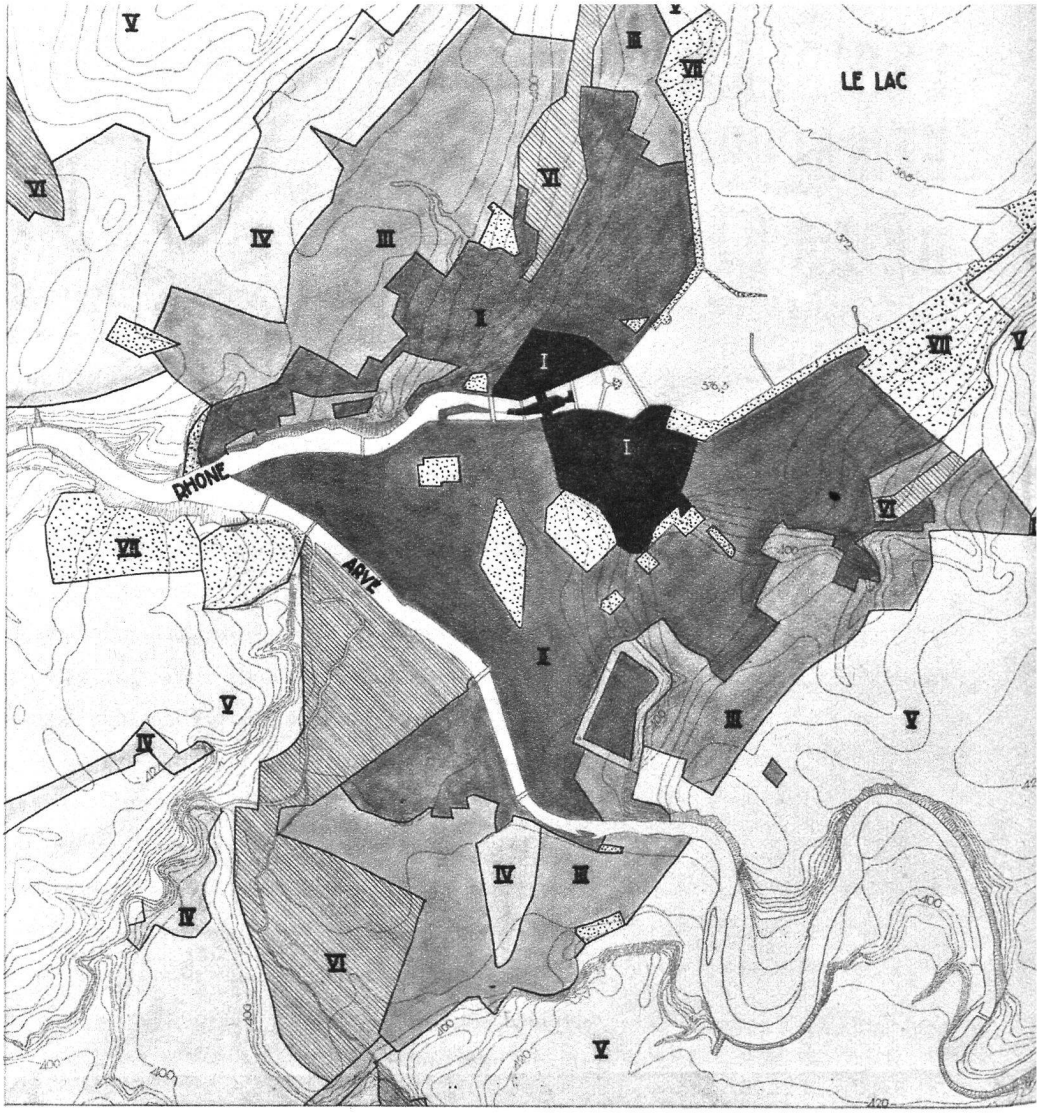
III. Zone moins dense de maisons jusqu'à 7 étages.

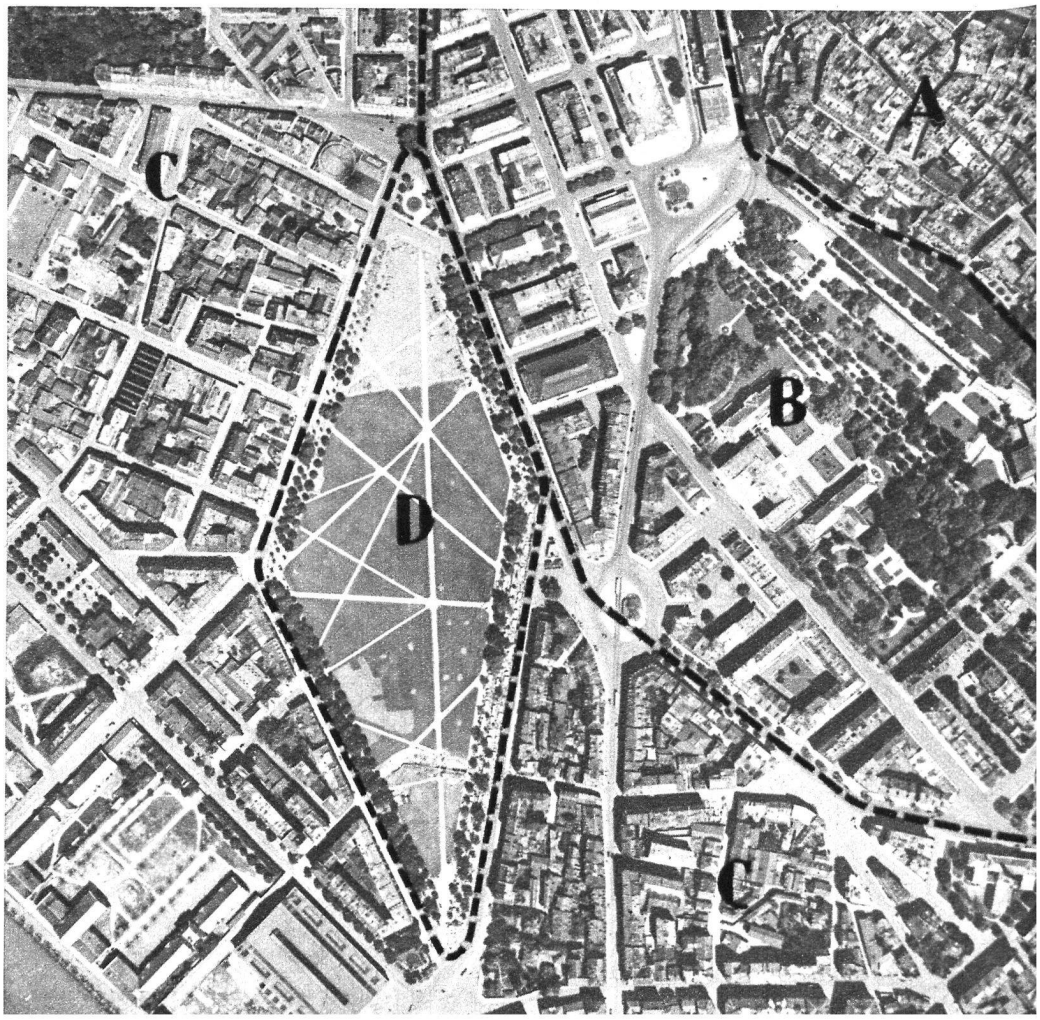
IV. Zone de maisons jusqu'à 4 étages

V. Zone de maisons à un foyer et 2 étages au maximum.

VI. Zone industrielle.

VII. Parcs existants.





Une coupure dans le développement de Genève.

A. La vieille ville avec une forte densité de constructions.

B. Emplacements des fortifications au XVIIIme siècle, dont le terrain a été morcelé et vendu aux particuliers, avec servitudes diverses sur la base d'un plan d'ensemble.

C. Les territoires situés hors des fortifications et construits sous le régime de la loi sur les constructions. La densité se rapproche de celle de la vieille ville.

D. Les anciens communs de Palais (aujourd'hui Plaine de Plainpalais) dont l'emplacement à été fort heureusement laissé sans constructions.

Densité de population

Les lois anglaises ont depuis longtemps (Housing Act 1909, article 37), lié cette question à celle de la salubrité des quartiers en fonction de la densité de population. Les quartiers de résidence sont établis sur la base d'un nombre limité de maisons pour une surface donnée. Cette disposition est moins arbitraire que celle des lois zurichoises et genevoises déjà citées mais présente naturellement aussi moins de facilité d'adaptation dans les nombreux cas particuliers qui peuvent se présenter.

La solution la plus simple

Tout le problème disparaît lorsque la communauté est propriétaire des terrains sur lesquels doivent s'étendre les nouvelles constructions. Il est alors possible de tailler en plein drap, en donnant au nouveau quartier la disposition qui convient le mieux à sa fonction.

Sur le plan de Genève, la zone située entre la vieille ville et les quartiers très denses de l'extérieur correspond au territoire des fortifications dont la vente a commencé en 1851. L'ampleur des rues et des cours montre bien que l'intérêt des propriétaires particuliers n'était pas en jeu.

Cette méthode est suivie par nombre de villes qui s'assurent les terrains de banlieue pour les revendre ensuite aux particuliers, sur la base d'un plan de parcellement et d'aménagement rationnel. Toutefois, cette politique présume une prévoyance à très longue échéance qui n'a pas toujours été le fait de nos édiles et, dans bien des cas, son application n'est guère possible aujourd'hui.

Nouvelles propositions

A l'occasion du concours organisé en 1934 par la ville de Berne pour l'obtention d'un plan d'extension, les auteurs du projet primé en premier rang proposèrent de reprendre la méthode basée sur la densité de population mais traduite par une formule dont le contrôle serait d'une grande simplicité : Dans les quartiers de résidence, chaque habitant dispose en principe d'une surface brute d'habitation de 20 m² (compris dégagements, murs, escaliers, etc.). La densité de population serait dans ce cas représentée par un cœfficient d'utilisation.

Un exemple : On stipulera dans telle ou telle région une utilisation de par exemple 0,4 hectare (4000 m²) de surface brute d'habitation par hectare (10,000 m²) de terrain (compris voies publiques). Cette surface de 4000 m² peut se répartir très différemment : 1000 m² de construction à quatre étages ou 2000 m² à deux étages ou 400 m² à dix étages, etc., le quartier aura toujours une densité de 200 habitants par hectare. Il va sans dire qu'il ne s'agit pas de laisser construire des bâtiments de hauteur différente dans le même quartier, mais on peut entrevoir que cette méthode très souple donnerait certaines possibilités que les plans de zones trop rigides ne permettent pas. Elle aurait en tout cas l'avantage de donner une base précise à l'aménagement des quartiers.

Ces quelques lignes, un peu arides, répondront, espérons-nous, aux questions qui nous ont été posées sur la législation urbaine. Hl.