

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 12 (1939)
Heft: 6

Artikel: Aménagement du domaine de Beaulieu à Genève
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-121024>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

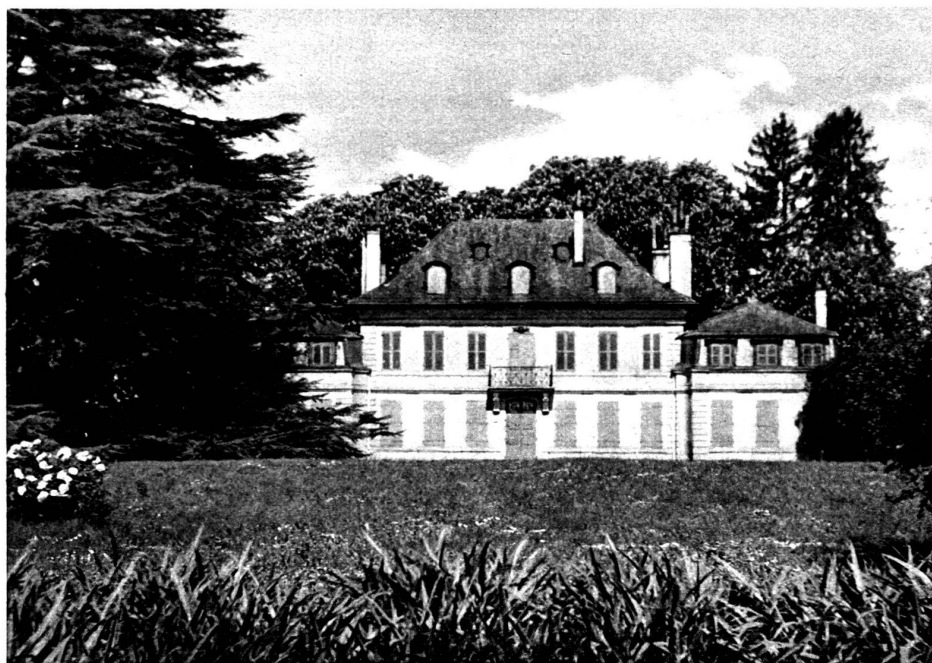
Terms of use

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

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

Vue de la maison de maître du XVIII^{me} siècle. A gauche, le gigantesque cèdre planté en 1740.



AMÉNAGEMENT DU DOMAINE DE BEAULIEU A GENÈVE

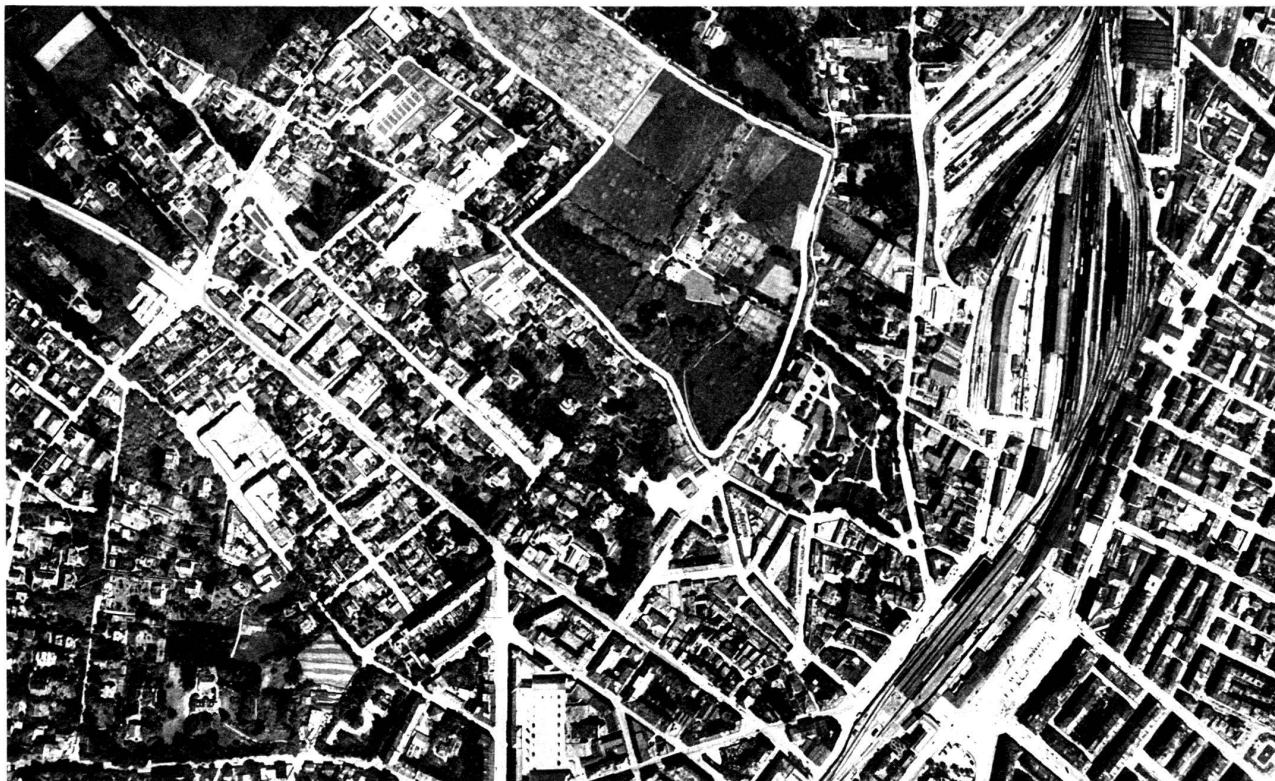
Genève, ville de résidence, a trop longtemps galvaudé les magnifiques sites qui font sa beauté unique. Il a fallu les cruelles expériences d'une crise immobilière sans précédent (le 12 % des logements est vacant) pour infliger aux spéculateurs immobiliers une leçon qui promet d'être définitive.

L'industrie du bâtiment est, à Genève, une industrie importante d'exportation, en ce sens que de très nombreux étrangers, considérant la situation privilégiée de Genève, placent leurs capitaux dans l'achat d'immeubles locatifs. Comme dans toute industrie, il y a ceux qui restent dans l'ornière d'une fabrication routinière et ceux qui voient plus loin et qui sont de véritables pionniers.

Dans le cas particulier, il faut hautement louer les initiateurs de ce projet qui, en collaboration avec les services publics, ont admis la création d'un quartier d'une tenue remarquable. Il est incontestable que la place de Genève profitera de cette politique intelligente qui met sur le marché immobilier une marchandise de premier ordre et redonnera ainsi à cette industrie dont nous avons parlé plus haut une réputation qu'elle était en train de perdre.

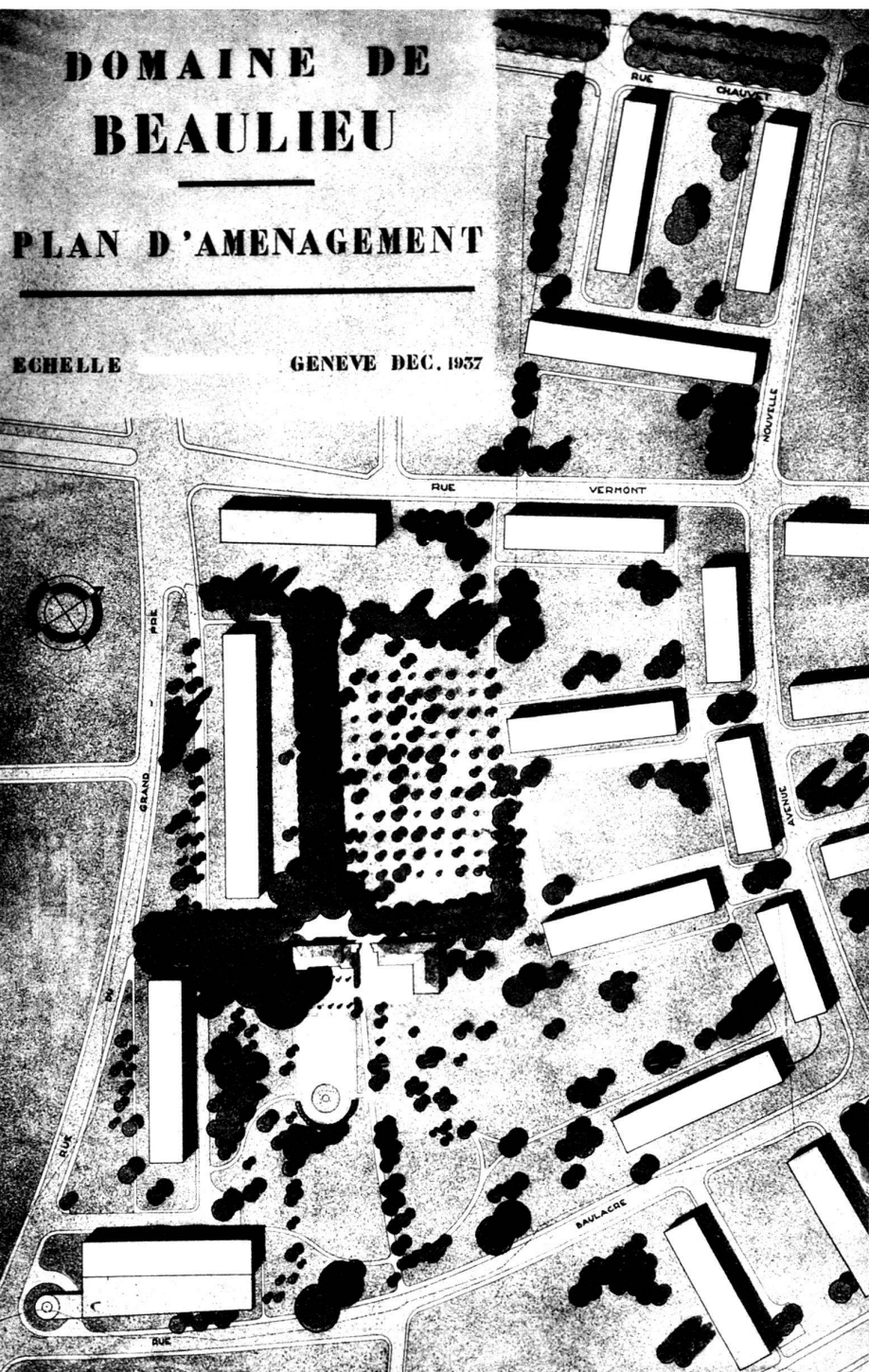
La proposition du Conseil administratif pour la ratification de l'accord avec la société propriétaire donne tous les renseignements sur cette opération, aussi pensons-nous bien faire en la publiant en entier.

La Rédaction.



Vue générale d'avion avec l'indication du domaine de Beaulieu au trait pointillé. Echelle env. 1 : 2500.

Projet d'aménagement de la région s'étendant entre le quartier de St-Jean, la gare de Cornavin et le Palais de la Société des Nations. Le domaine de Beaulieu se trouve près du centre de cet ensemble.



Projet d'aménagement du domaine de Beaulieu conservant la maison de maître et les dépendances ainsi que la végétation de haute futaie.

Proposition du Conseil administratif en vue de la ratification de l'accord intervenu avec la Société Cédrus S. A., au sujet du plan d'aménagement du domaine de Beaulieu

Messieurs les conseillers,

Du 20 mars 1939.

Durant la période qui suivit la démolition des fortifications, ainsi que pendant les époques d'active construction qui se manifestèrent par la suite, bien des lieux ombragés, à l'entour de la ville, furent transformés en d'arides quartiers dans lesquels toute verdure fut bannie.

Aussi la conservation des beautés naturelles qui font encore le charme des abords de notre ville est-elle l'une des tâches qui s'imposent en matière d'urbanisme.

Ménager de larges espaces, conserver les plus beaux arbres, en un mot **implanter la construction dans le site**, tel est l'objectif qui doit présider à l'élaboration des plans des quartiers qui s'étendront peu à peu dans la ceinture de verdure enserrant l'agglomération. On conservera ainsi, pour le bien public, les parties intéressantes de ces magnifiques propriétés privées — la plupart créées au XVIII^{me} siècle — qui donnent tant d'attraits aux abords de la ville, propriétés dont la transformation inéluctable n'est qu'une question de temps.

Trop longtemps des conceptions qui ne se justifiaient que pour l'intérieur de l'enceinte fortifiée ont pesé sur l'aménagement des quartiers extérieurs.

Des lois et règlements, dont l'abrogation est récente, permettaient aux propriétaires d'imposer un lotissement conçu en vue d'un rendement maximum du terrain.

De là ces mas juxtaposés bout à bout, sans vue d'ensemble, avec leurs rues trop étroites, leurs maisons trop hautes et leurs cours exigües limitées à la dimension minimum prévue par la loi d'application du Code civil (1 m. 90 entre la façade postérieure et la limite de propriété), dimension que les lois sur les constructions de 1918 et 1929 sont venues quelque peu augmenter.

Aussi, l'exécution de dispositions plus larges ne se concevait-elle, récemment encore, que moyennant l'achat par la ville de vastes espaces et la revente des parcelles à bâtir.

C'est ainsi qu'ont été acquises les anciennes propriétés Geisendorf, Matthey-Doret et Metzger, à la rue de Lyon, de même que l'ancienne propriété Trembley, au Grand-Pré.

On avait envisagé aussi l'achat du domaine de Beaulieu, que la Société Cédus, constituée en 1933, a été chargée de réaliser. Les pourparlers n'aboutirent pas.

Depuis lors, l'évolution que l'on voyait poindre s'est produite, rapide.

Aujourd'hui, la dévaluation, accrue par la crise qui frappe un grand nombre d'immeubles dans des quartiers récents, conduit les constructeurs à réduire très sensiblement la surface à bâtir. L'expérience a démontré que l'utilisation intensive du terrain, dans les quartiers neufs, est une fausse spéculation ; qu'elle a conduit à une hausse excessive du prix du terrain et des loyers ; que la défaveur qui frappe rapidement les quartiers extérieurs trop denses produit des effets dont l'industrie du bâtiment et les intérêts immobiliers sont les premiers à pâtir.

Aussi voyons-nous surgir, ces dernières années, des lotissements exécutés par l'initiative privée et conçus sur des bases nouvelles ménageant, entre bâtiments, des espaces considérablement plus larges que les distances légales.

C'est sous cet aspect que nous revient aujourd'hui le projet d'aménagement du domaine de Beaulieu, cette

vaste propriété de plus de seize hectares, qui s'étend du chemin Baulacre au chemin Chauvet, entre le chemin du Vidolet et la rue du Grand-Pré, qu'elle longe sur environ 370 mètres.

Dans ce projet, la surface à bâtir a environ 18,488 m², soit le 12 % de la surface totale. Les bâtiments sont disposés de chaque côté de la propriété.

Le long du Vidolet, ils sont échelonnés sur une bande de 130 m. de largeur, en rangées disposées en quadrilatères avec des espacements de 80 m. et de 55 m. pour le dernier lot à front du chemin Chauvet.

Au nord, les bâtiments sont placés sur une seule rangée, divisée en trois tronçons : deux font, un peu en retrait, face à la rue du Grand-Pré ; le troisième est parallèle à la rue Baulacre.

Cette répartition des bâtiments satisfait l'hygiène du logement ; elle confère aux bâtiments une mise en valeur certaine, en même temps qu'elle conserve en son état actuel le centre de la propriété, avec ses magnifiques salles de verdure et ses cèdres renommés.

Par la convention soumise à votre approbation, la Société Cédus s'engage à observer le plan d'aménagement N° 20,125 (page 139) et le règlement de quartier qui fixent la répartition des bâtiments et des espaces libres, le gabarit des constructions et les conditions qui régiront le nouveau quartier réservé à l'habitation et à quelques activités compatibles avec cette destination.

La Société Cédus cède le terrain à annexer au domaine public pour la rectification et l'élargissement de la rue du Grand-Pré, des chemins Chauvet, du Vidolet et Baulacre, ainsi que pour le prolongement de la rue Chandieu. Elle cède, en outre, à destination de parc public, tout le centre de la propriété de Beaulieu, avec ses bâtiments et ses beaux ombrages.

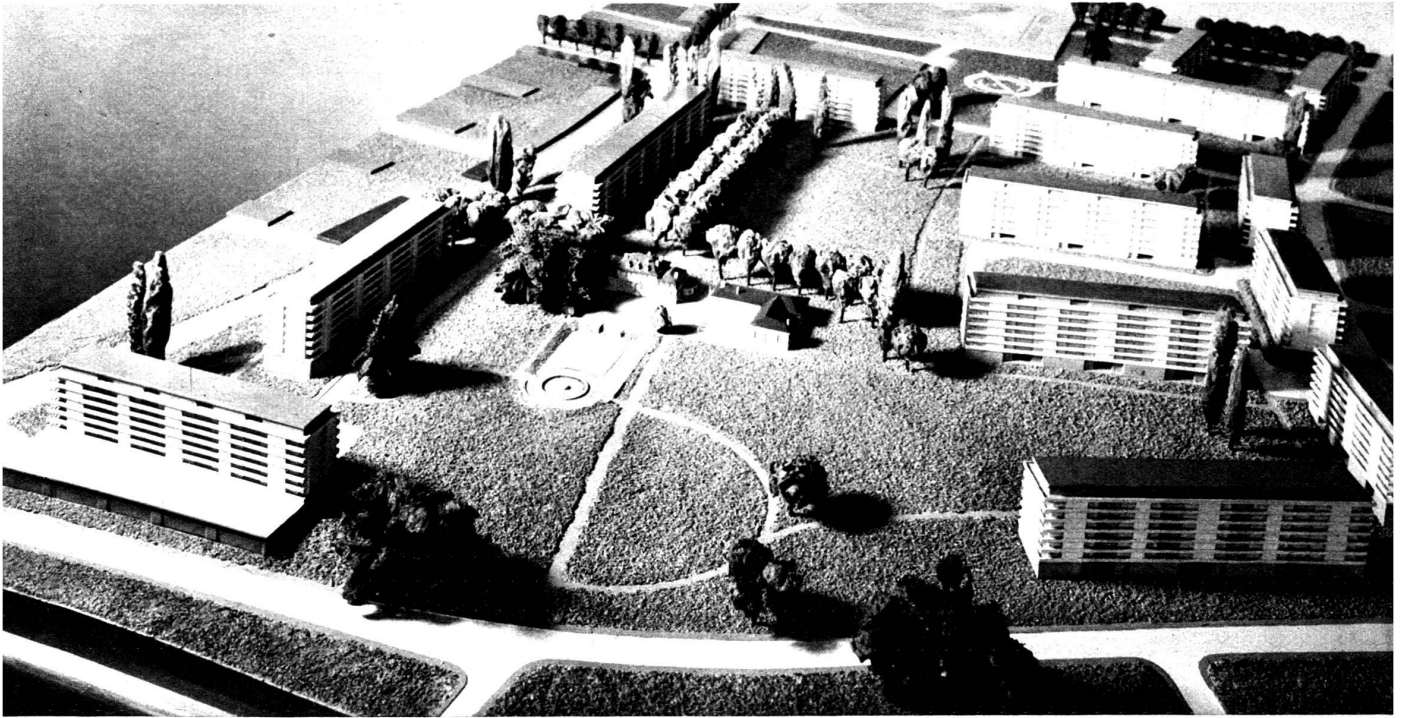
La surface des terrains que la ville reçoit mesure 72,500 mètres carrés environ. La surface des hors-ligne qu'elle cède mesure 600 mètres carrés environ.

En compensation de l'excédent de surface cédé par la Société Cédus, la ville de Genève payera à cette société une somme de 120,000 fr.

L'exécution des routes principales sera entreprise au fur et à mesure des besoins, et sera achevée dans un délai de quinze ans. Toutefois, la ville s'engage à entreprendre et poursuivre la rectification de la rue du Grand-Pré dès 1939. Quant aux artères secondaires, elles seront construites au fur et à mesure des besoins.

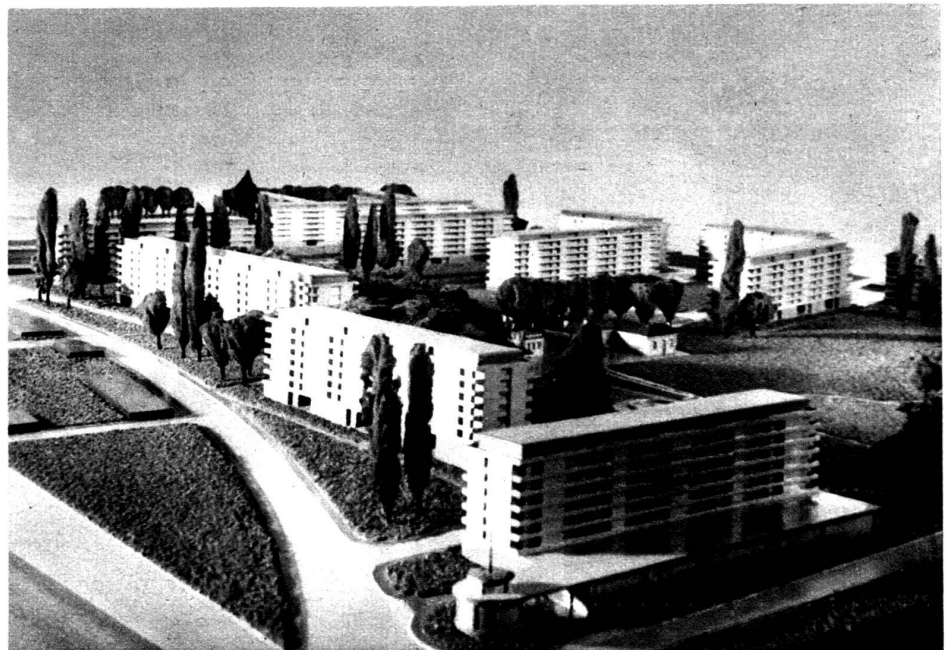
La convention prévoit les dispositions habituelles, soit inscription de servitudes, garantissant l'usage du terrain affecté au parc public. Aucune construction contraire à cette destination ne pourra y être élevée et il devra conserver son aspect actuel.

Telles sont, dans les grandes lignes, les prestations réciproques qui forment la base de l'accord que nous soumettons à votre approbation, accord sur les avantages duquel nous tenons tout particulièrement à attirer l'attention du Conseil municipal.



Vue d'ensemble du nouveau quartier de Beaulieu. Au premier plan, le chemin de Baulacre ; au centre, on voit les constructions du XVIII^{me} siècle : maisons de maîtres et dépendances.

Photo Boissonnas.



Le terrain présente une légère pente habilement utilisée pour créer un léger étagement des nouvelles maisons.

Tout d'abord, grâce aux restrictions que la Société Cédrus s'impose dans l'utilisation du terrain, la ville n'intervient que pour ce qui intéresse directement la collectivité : **voies publiques et parcs publics.**

La ville n'a pas à consentir les gros investissements qu'exigerait l'achat total du domaine ; elle ne court pas le risque de la revente des parcelles à bâtir, avec les pertes d'intérêts et tous les aléas d'une spéculation dont la réalisation à lointaine échéance est susceptible d'augmenter très sensiblement le prix de revient de l'opération. Avec l'accord soumis à l'approbation du Conseil municipal, les prestations de la ville sont d'ores et déjà fixées ; elles peuvent être rapportées à l'objectif visé pour en déterminer le coût.

La somme de 120,000 fr. pour sept hectares et quart de terrain acquis représente 1 fr. 65 le m².

Ce chiffre est de beaucoup inférieur à celui payé pour les propriétés Geisendorf (25 fr. 50 le m²). Metzger (31 fr. 65 le m²). Matthey-Doret (25 fr. le m²) et Trembley (7 et 8 fr. le m²) acquises ces dernières années.

Il faut tenir compte aussi de ce que la plus grande part des débours de la ville, ceux afférents aux travaux de voirie, seront échelonnés sur une quinzaine d'années, au fur et à mesure des besoins, et prélevés sur les crédits ordinaires de voirie. Or chaque tronçon d'artère exécuté comportera, pour la ville et les Services industriels, la contre-partie de recettes produites par les nouveaux bâtiments qu'aura nécessité chaque étape de travaux à la charge de la ville.

Il faut également tenir compte que dans les prix de revient indiqués est compris le Château de Beaulieu, qui pourra très bien être utilisé pour des locaux scolaires dont le besoin ne manquera pas de se faire sentir.

Non seulement la proposition qui vous est soumise se présente dans des conditions financières extrêmement avantageuses, mais encore elle permet de conserver et de mettre à la disposition du public une propriété et un site d'une rare beauté situés dans une région appelée à un grand développement.

Quatre-vingt-seize maisons locatives y ont été élevées depuis une quinzaine d'années ; cinquante bâtiments trouveront place sur les parties utilisables de la propriété de Beaulieu et beaucoup d'autres bâtiments s'élèveront sur les propriétés voisines. La population des quartiers de la Servette, des Grottes et de Vermont augmentera donc considérablement. Privée de l'Ariana depuis que la jouissance en a été attribuée à la Société des Nations, cette population ne dispose que de l'actuel parc des Crottes, bien insuffisant. Aussi l'extension proposée sur le domaine de Beaulieu est-elle une mesure de sage prévoyance. Elle permettra de récupérer, s'il y a lieu pour la construction, quelques parcelles à la partie inférieure du parc des Crottes, autre avantage économique à considérer.

Le parc de Beaulieu, qui n'est séparé des Crottes que par la rue Baulacre, comprend deux allées plantées

d'arbres plus que centenaires, l'une partant du château dans la direction du Grand-Pré et l'autre dans la direction de la rue Chandieu.

Le plus bel ornement de cette propriété est le magnifique cèdre, situé à proximité du château, qui fut apporté du Liban avec deux autres cèdres entre 1735 et 1740 par M. de Jussieu, naturaliste et botaniste. On raconte même que M. de Jussieu, en traversant le désert, avait mis ces jeunes arbres dans son chapeau et s'était privé d'eau pour les conserver.

Ces cèdres ont été plantés l'un à Beaulieu, l'autre à Paris au Jardin des Plantes et le troisième au Zoo de Londres. Celui de Beaulieu est, paraît-il, le plus beau des trois. Le cèdre de Beaulieu a donné naissance à tous les cèdres du Liban de la région ; celui qui se trouve près de l'Ecole des Crottes, planté il y a cent ans, est un rejeton de celui de Beaulieu.

Il est intéressant de rappeler que la bibliothèque du premier étage du château est le lieu où Napoléon élaborait les plans de sa campagne d'Italie.

Conserver et mettre à la disposition du peuple de Genève un site aussi plaisant que celui de Beaulieu, c'est déférer à un désir déjà manifesté. Il serait profondément regrettable de ne pas saisir l'occasion qui nous est offerte aujourd'hui de combler ce vœu dans des conditions avantageuses.

Enfin, notre proposition permettra de réaliser l'élargissement de la rue du Grand-Pré, tant désiré par les pouvoirs publics et les usagers de la route.

Pour toutes ces raisons, nous soumettons à votre approbation, Messieurs les conseillers, le projet d'arrêté ci-après :

Projet d'arrêté

Le Conseil municipal,

Vu le projet d'aménagement et le règlement de construction élaborés pour le quartier de Beaulieu ;

vu l'accord intervenu entre le Conseil administratif et la S. A. Cédus, aux termes duquel cette société cède à la ville de Genève, pour le prix de 120,000 fr., établissement des artères à la charge de la ville, une surface de sept hectares et quart, dépendant du domaine de Beaulieu, à destination de parc public et en vue de l'élargissement et de la rectification de la rue du Grand-Pré, des chemins Chauvet, du Vidolet et Baulacre, ainsi que du prolongement de la rue Chandieu.

Sur la proposition du Conseil administratif,

arrête :

Article premier. — Lesdits plans d'aménagement, règlement de quartier et accord sont approuvés.

Le Conseil administratif est autorisé à convertir le susdit accord en acte authentique.

Art. 2. — Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 120,000 fr., frais d'actes non compris, en vue de cette acquisition. Cette dépense sera portée à un compte spécial et virée, en temps opportun, au compte « valeurs improductives » (parcs et promenades).

Art. 3. — Il sera provisoirement pourvu à cette dépense au moyen de rescriptions ou de bons de caisse, à émettre au nom de la ville de Genève, jusqu'à concurrence de la susdite somme de 120,000 fr.