Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2014)

Heft: 1

Artikel: Meyrin, des surélévations sous conditions

Autor: Malacorda, Alexandre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-957589

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: 07.12.2025

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

Meyrin, des surélévations sous conditions

ALEXANDRE MALACORDA
Géographe-urbaniste, chef de projets au service Urbanisme, travaux publics, énergie de la Commune de Meyrin.

[ILL. 1]

Meyrin, première cité-satellite édifiée sur sol helvétique, constitue l'un des exemples d'urbanisme fonctionnel les plus aboutis en Suisse. Libérer le sol, construire en hauteur, définir les activités par zones: tels sont les préceptes d'aménagement mis en œuvre à l'origine. Aujourd'hui, la Cité de Meyrin se doit de répondre aux différents enjeux auxquels son urbanisme est confronté: la dégradation du parc immobilier existant et la pression que la nécessité de densifier exerce sur le territoire communal.

La création de la Cité-satellite de Meyrin en 1961, est née d'une initiative cantonale genevoise exprimant la nécessité de créer du logement dans une période de pénurie à Genève. La loi cantonale sur le développement de l'agglomération urbaine, adoptée en juin 1957, permettait en effet la réalisation de grands ensembles en périphérie. Meyrin devint alors la première cité-satellite de Suisse – un exemple de ce que l'on nommait «la ville fonctionnelle». Dans ce même contexte démographique furent réalisées les Tours de Carouge (1958) et les cités nouvelles d'Onex-Lancy (1959) et du Lignon (1963).

Outre sa position de pionnière, Meyrin constitue encore aujourd'hui l'un des exemples suisses les plus aboutis de la mise en application de la Charte d'Athènes de 1933. Cette dernière, initiée par Le Corbusier, détaillait des solutions urbanistiques à l'expansion des grandes villes et à leurs organisations territoriales. Des affectations différenciées du sol étaient proposées: habitat, travail, loisir; hiérarchisation des réseaux de circulation; espaces extérieurs. Le Corbusier cherchait à équilibrer les rapports entre l'individu et la ville et, surtout, affirmait une volonté de libérer le sol: «L'urbanisme est une science à trois dimensions [...]. C'est en faisant intervenir l'élément de hauteur que la solution sera donnée aux circulations modernes ainsi qu'aux loisirs, par l'exploitation des espaces libres ainsi créés.» [1]

Meyrin, suivant ces préceptes, a construit en hauteur. Elle a pris soin d'implanter ses immeubles à grande distance les uns des autres, libérant ainsi le sol en faveur de larges surfaces vertes. La commune s'est développée en tant que cité vivante, cité où l'on a cherché à préserver la mixité et la qualité des espaces et des activités. Elle est aujourd'hui un doux entremêlement de parcs, de cheminements piétons, de places de jeux au bas des habitations. Pas de barrières, pas d'enclaves. On échange, on se parle, on se rencontre entre les immeubles. Cinquante ans après son édification, la Cité de Meyrin bénéficie d'un cadre de vie extraordinaire. La vitalité économique, culturelle, sociale ou sportive en est aujourd'hui témoin.

[ILL. 1] Meyrin Cité. (Photo: Blaise Lambert – Images aériennes)

[1] Le Corbusier, La Charte d'Athènes, 1933–1942.

[ILL. 2]

[ILL. 2] Plan de site de Meyrin-Parc: un espace ouvert correspondant à l'image souhaitée par l'urbanisme meyrinois. (Photo: Alexandre Malacorda)

Toutefois, Meyrin se doit de répondre aux différents enjeux auxquels son urbanisme est confronté. Deux d'entre eux doivent être traités de façon particulièrement soutenue: la dégradation du parc immobilier existant et la pression que la nécessité de densifier exerce sur le territoire communal. La Commune est confrontée à une détérioration progressive de l'état des immeubles des années 1960 et de leurs aménagements extérieurs. A l'image de la plupart des cités construites après-guerre, le vieillissement des constructions est perceptible. Les façades se délitent, les appartements se dégradent, la qualité thermique des immeubles est insuffisante, les places de jeux se désaffectent, les espaces verts – principalement situés sur fonds privés – s'altèrent. Précisément, ce sont ces mêmes espaces verts, délibérément créés un demi-siècle auparavant, qui sont aujourd'hui particulièrement convoités par des constructeurs y percevant une possibilité de bâtir non négligeable.

Une étude directrice relative à la maîtrise des potentiels de densification

Depuis une décennie, la Commune ne ménage pas ses efforts pour tenter de valoriser les espaces extérieurs des immeubles privés. Ce afin que les places de jeux hors service soient réhabilitées et que les fontaines désaffectées jaillissent à nouveau. Le manque de mécanismes légaux pour contraindre les propriétaires privés à réaménager leurs espaces s'ajoute à une autre difficulté. De nombreuses copropriétés peinent à dégager unanimement des fonds pour financer ces aménagements. La réhabilitation des espaces extérieurs dégradés n'a ainsi pas pu être effectuée correctement.

Depuis une décennie également, Genève subit à nouveau une crise du logement. La demande en nouvelles constructions est forte. Pour y répondre, plusieurs textes de lois ont été ratifiés. La modification de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI) offre des possibilités de surélévations supplémentaires. Elle permet également des modifications des règles de distances aux bâtiments. D'autre part les propriétaires privés ont recours de plus en plus fréquemment à l'art. 2 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), qui permet de renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier (PLQ) pour de nouvelles constructions. Pour ces raisons, de nombreux projets de surélévations d'immeubles ou d'implantations de nouveaux bâtiments entre ceux existants voient le jour, au risque d'occuper l'espace dédié aux aménagements extérieurs.

En substance, la LCI et la LGZD permettent aujourd'hui de construire plus haut et plus proche. Ces modifications des bases légales ont pour ambition de répondre à l'explosion démographique de la région. Toutefois, le risque de mettre en péril la qualité première de Meyrin «Cité-Parc» est immense et aurait pour conséquence de réduire à néant les efforts consentis depuis un demi-siècle pour libérer le sol. Les fondements de l'urbanisme meyrinois, issus de la Charte d'Athènes, risquent ainsi d'être gommés.

Meyrin se devait d'adopter une posture forte quant aux réponses qu'elle souhaitait apporter à ces problématiques. Les autorités communales, convaincues que densité peut rimer avec qualité, ont adopté la position suivante:

— Consolider l'urbanisme initial en privilégiant la création de logements par voie de surélévation plutôt que par des densifications au sol.

— Profiter des surélévations pour exiger des constructeurs la réhabilitation des immeubles et des espaces extérieurs.

En avril 2012, les élus du Conseil municipal ont adopté à l'unanimité une résolution dont l'objet est de constituer le «pacte constructif de défense de la cité» [2]. Meyrin décidait de soutenir ce que l'on pourrait nommer «les surélévations conditionnées». En collaboration avec le Canton de Genève, la Commune a élaboré un document fondateur intitulé «Meyrin-Cité, étude directrice relative à la maîtrise des potentiels de densification» [3]. Cet outil de planification a plusieurs utilités. Il permet de gérer et de maîtriser les demandes de projets de construction. Grâce à lui, il devient également possible d'évaluer et de proposer des potentiels de densification par des surélévations et de nouvelles implantations. Il permet enfin de localiser les aménagements extérieurs à réhabiliter. Ce document est porteur d'une vision globale et harmonieuse du territoire communal et assure la pérennité des qualités urbanistiques, architecturales et sociales de Meyrin.

[2] C. Bernet, «Plutôt que de bétonner, Meyrin préfère surélever», *Tribune de Genève*, 17 avril 2012.
[3] J.-J. Oberson, «Meyrin-Cité, étude directrice relative à la maîtrise des potentiels de densification», mars 2012.

Concrètement, l'étude «Oberson» propose que toute demande de densification soit conditionnée à la prise en compte d'améliorations qualitatives de la construction: efficience énergétique des bâtiments, aménagement et amélioration des espaces extérieurs (notamment par une utilisation accrue des parkings en ouvrage). En outre, elle indique que l'emprise des surélévations doit s'étendre à toute la surface en plan de l'immeuble impacté.

Des constats encourageants

Meyrin s'engage en faveur de la création de logements sur son territoire. En effet, «le potentiel à bâtir proposé par les surélévations et les densifications au sol représente environ 150'000 m² de surfaces brutes de plancher, soit l'équivalent de 1500 logements. Un tiers par le biais de nouveaux immeubles et deux tiers par des surélévations. Si tout se réalisait, la densité de la cité passerait de 0.9 à 1.12, soit une augmentation du bâti de 24%.» [4] En contrepartie, la Commune estime que l'étude Oberson doit être rigoureusement respectée. Les surélévations génèrent en effet des revenus supplémentaires généralement suffisants pour que les constructeurs privés puissent investir dans les aménagements extérieurs et générer une opération financière globale positive.

La répartition des compétences en matière de construction à Genève implique que les communes ne peuvent elles-mêmes délivrer les autorisations de construire. Dans ce domaine, le rôle des communes se cantonne à rendre des préavis. Le Canton de Genève n'est pas tenu de les suivre dans les autorisations de construire qu'il octroie ensuite. Les autorités meyrinoises déplorent d'ailleurs qu'il ne suive pas toujours les conditions de l'étude Oberson. Celle-ci n'est à ce jour ni une loi, ni un règlement, ni un plan localisé de quartier, ni un plan directeur localisé, ni un plan d'affection du sol, aucun outil contraignant ne permet de légaliser son contenu. En ce sens, la mise en œuvre des principes directeurs de l'étude découle principalement d'une démarche volontaire entre les acteurs privés et la Commune. Dans le cas contraire, la Commune formule des recours aux autorisations de construire afin de faire respecter les conditions de construction. Ces recours aboutissent généralement à des modifications notables des projets sans pour autant stopper la construction de logements.

Pour rendre le document contraignant, des solutions légales sont envisageables. L'une d'elles consisterait à exiger l'établissement d'un PLQ. Les PLQ permettent de sceller le plus démocratiquement possible les objectifs communaux et privés en amont de toute demande d'autorisation de construire. Cette possibilité légale aurait des conséquences pour la densification par surélévation. Les procédures d'autorisation seraient alourdies et leur durée sensiblement allongée.

Si elle ne ménage pas ses efforts pour réaliser l'écoquartier des Vergers, qui accueillera plus de 1300 logements supplémentaires, la Commune consacre également son énergie, sa force de travail et ses investissements financiers au reste de son territoire. Elle requalifie des places, modère le trafic, rénove ses équipements publics. En réhabilitant sa cité, pièce par pièce, en incitant les propriétaires privés à faire de même, Meyrin densifie, qualifie les espaces extérieurs et améliore l'efficience énergétique des bâtiments. Elle gère son patrimoine selon des objectifs et des pratiques de développement durable, donnant ainsi naissance à une «éco-ville».

[4] C. Bernet, voir note 2.

Inserat

HSR
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK
RAPPERSWIL
FHO Fachhochschule Ostschweiz

Der Master für anspruchsvolle Planerinnen und Planer

Prägen Sie die Raumentwicklung der künftigen Schweiz und setzen Sie einen weiteren Meilenstein in Ihrer Karriere im Planungswesen.

Für FH- oder Uni-Absolventinnen und -Absolventen aus Raumplanung und Landschaftsarchitektur eröffnet das Masterstudium Master of Science in Engineering MSE mit der einzigartigen Vertiefung in

Public Planning

den Weg zu zukunftsprägenden Entscheidungsprozessen und Projekten in Privatunternehmen und öffentlichen Institutionen.

Der attraktive Mix von theoretischer Auseinandersetzung, praxis- und handlungsorientierter Tätigkeit sowie die Teilnahme an Projekten in der angewandten Forschung und Entwicklung ermöglicht ein sehr breites und spezialisiertes Profil zugleich.

Wählen Sie Ihre Forschungsschwerpunkte:

- Raumplanung
- Stadtplanung
- Verkehrsplanung
- Landschaftsentwicklung
- Planung und Entwurf urbaner Freiräume

Jetzt informieren und bis 31. März 2014 anmelden.
Studienbeginn: 15. September 2014

www.hsr.ch/master
T 055 222 41 11, mse@hsr.ch

MSE | MASTER OF SCIENCE IN ENGINEERING