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

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2015)

Heft: 6

Artikel: Genève, ou comment réinventer la zone industrielle

Autor: Girault, Isabel / Tobler, Laurence / Jeanneret, Gabriel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-958112

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: 12.07.2025

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

Genève, ou comment réinventer la zone industrielle

ISABEL GIRAULT
Directrice générale de l'Office de l'Urbanisme de l'Etat de Genève.

LAURENCE TOBLER
Responsable du service Aménagement de la FTI, Fondation pour les Terrains Industriels de Genève.

GABRIEL JEANNERET
Urbaniste chef de projet au service de l'Urbanisme et des Bâtiments d'Yverdon-les-Bains, et ancien chef de projet à la Direction du développement urbain – rive droite de l'Office de l'Urbanisme de l'Etat de Genève.

Entretien réalisé par Oscar Gential, rédaction de COLLAGE.

[ILL. 1]

[ILL. 1] Projet d'hôtel industriel HIG. (Source: Strata architecture & Benoît Dubesset architecte, de Giuli et Portier Architectes SA)

Genève évolue, ses zones industrielles aussi. Pression des développements urbains, enjeux environnementaux et réalités économiques les poussent à se réinventer. La rédaction de COLLAGE s'est entretenue avec Isabel Girault, Laurence Tobler et Gabriel Jeanneret pour évoquer ces questions et le rôle particulier de la ZIMEYSAVER – le plus grand site d'activités du canton de Genève [1] – dans le maintien de ces activités dans l'agglomération genevoise.

COLLAGE (C): Pour commencer, pouvez-vous nous parler de la dynamique qui a conduit à la création de la FIPA – devenue FTI par la suite? [2] Et comment le tissu industriel genevois a-t-il évolué depuis?

LAURENCE TOBLER (LT): L'enjeu, lors de la création, était alors de maintenir des activités du secteur secondaire dans le canton de Genève, à travers une volonté politique forte. Ce maintien était justement peu ciblé. C'est la diversité de l'industrie qui faisait sa qualité. Aujourd'hui pourtant, Il y a des secteurs qui semblent dominer comme l'horlogerie, parce qu'ils ont pignon sur rue. Néanmoins, en termes de nombre d'entreprises, ce n'est pas forcément un secteur prédominant. Dans la ZIMEYSAVER, nous avons recensé 300 secteurs d'activités. On voit donc bien que c'est la pluralité des activités développées qui fait la force de l'industrie genevoise, plutôt qu'un secteur seulement. C'est issu d'une volonté politique clairement portée dans ce sens.

[1] Les zones industrielles de Meyrin, Satigny et Vernier (ZIMEYSAVER) rassemblent plus de 1100 entreprises, représentant près de 15'000 emplois. (Source: http://ge.ch/amenagement/zimeysaver)

[2] La FIPA – Fondation des terrains industriels Praille et Acacias – a été fondée en 1960. Devenue la Fondation pour les terrains industriels de Genève en 1996, c'est une entreprise de droit public active dans la gestion et l'aménagement de terrains industriels, propriété de l'Etat de Genève, des communes ou de la Fondation. (Source: www.fti.geneva.ch)

Légende

Les tracés des périmètres et limites sont approximatifs et sont affinés lors de l'élaboration des plans d'affectation

Périmètre ZIMEYSAVER

Urbanisation

Type d'entreprises	Mètres carrés par emploi	IUS cible
Haute valeur ajoutée	25 à 45	1.5
Haute valeur ajoutée	25 à 45	1.0
Technologie	45 à 65	1.5
Technologie	45 à 65	1.0
Technologie	45 à 65	0.8
Industrie	65 à 85	0.8
Artisanat	85 à 100	0.8
Artisanat	85 à 100	0.4
Logistique	100 et plus	0.8

Secteur à dominante d'équipements et de loisirs

Secteur à dominante logements avec activités sans nuisances

Secteur dont le developpement n'est pas prioritaire (à projeter ultérieurement)

Bâtiment existant / en projet

Équipement existant / en projet

Equipement et/ou services à planifier

Centralité de quartier à examiner dans les fiches de secteurs, PDZI, PDZDAM

Nœud stratégique

Espaces public, paysage et environnement

Espace public structurant

Traversée urbaine

Espace vert public / espaces vert privé accessible au public

Jardins familiaux

Cadastre forestier

Continuité paysagère

Aménagement des franges (sans emprise sur la zone agricole)

Ouverture sur le paysage agricole

Cours d'eau

Noue, fossé / bassein de rétention des eaux à ciel ouvert

Gazoduc et périmètre de restrictions à bâtir

Oleoduc et périmètre de restrictions à bâtir

Plateforme de récupération des déchets pour entreprises

Périmètre test de faisabilité économique et technique de valorisation des géomatériaux

Pôle logistique lourd de valorisation des ressources

VP DS II / DS III

VLI DS II / DS III

VLI DS III + 5 dB(A) (bureaux)

Mobilités

Réseau routier existant

Dessertes industrielles à créer

Barreau routier de Montfleruy (tracé en cours de définition)

Chemin de fer

Gare ferroviaire

Ligne de tram existante / projetée

Arrêt de tram

Axe fort TC projeté

Liaison majeure mobilités douces

Voie verte d'agglomération

[ILL. 2] Plan guide T3 de la ZIMEYSAVER. (Source: Etat de Genève, FTI, Communes de Meyrin, Satigny et Vernier, groupement de mandataires)

Echelle 1:5000

300 m

GABRIEL JEANNERET (GJ): Les tailles des entreprises sont également très différentes d'une parcelle à l'autre. De nouvelles formes émergent aussi. Plusieurs «hôtels industriels», des bâtiments accueillant plusieurs entreprises, viennent d'être inaugurés. L'architecture et la morphologie urbaine changent, le fonctionnement des bâtiments et la manière de construire également. Dans la ZIMEYSAVER, la volonté est de favoriser et pérenniser cette diversité d'entreprises car elle est intéressante, notamment pour des raisons d'écologie industrielle. En général, les échanges de ressources sont plus efficaces entre des entreprises de secteurs d'activités différents. Enfin, on observe que certaines entreprises investissent de moins en moins dans l'immobilier et ne sont plus propriétaires de leurs terrains, leurs bâtiments.

ISABEL GIRAULT (IG): La situation du canton de Genève est particulière. Par sa petite taille, l'économie du sol s'impose peut-être plus fortement qu'ailleurs. Le secteur secondaire, par excellence, est très tendu sur l'économie des coûts. Ces deux contraintes rassemblées, il me semble que cela crée une situation très particulière qui déclenche un mode d'aménagement des zones industrielles très novateur. D'habitude, dans le secteur industriel, on s'installe sur le sol, on s'étale, on ne monte pas trop. Les nouvelles dynamiques génèrent de nouvelles formes superposées, de nouveaux fonctionnements et aussi des acteurs intermédiaires – les porteurs immobiliers qui accueillent plusieurs entreprises dans un bâtiment.

C: Les questions d'aménagement du territoire sont alors directement liées à la pratique de l'industrie. Comment fait-on pour concilier les enjeux et les contraintes de chacun?

GJ: C'est un exercice difficile à mener car les objectifs de chacun sont parfois antagonistes. Ne serait-ce qu'au sujet des calendriers qui sont très différents entre celui de l'aménagement – très long – et celui de l'économie des entreprises – aux fluctuations très courtes. L'exercice est d'autant plus difficile que les outils de l'urbanisme sont davantage calibrés pour l'aménagement de logements et que les recherches sur les zones industrielles – proportionnellement aux quartiers d'habitation – sont peu nombreuses. Tout ceci résulte d'un manque de connaissance sur ce qu'est une zone industrielle, ses caractéristiques intrinsèques, la qualité de ses espaces publics, etc. Dans la ZIMEYSAVER, pour faire converger les objectifs et éviter les blocages, les acteurs économiques et de l'aménagement du territoire élaborent ensemble et dès le début les planifications territoriales.

IG: On peut néanmoins constater qu'il est plus facile de créer des surfaces économiques que des surfaces pour le logement dans le canton; et ce qui nous manque cruellement, c'est du logement.

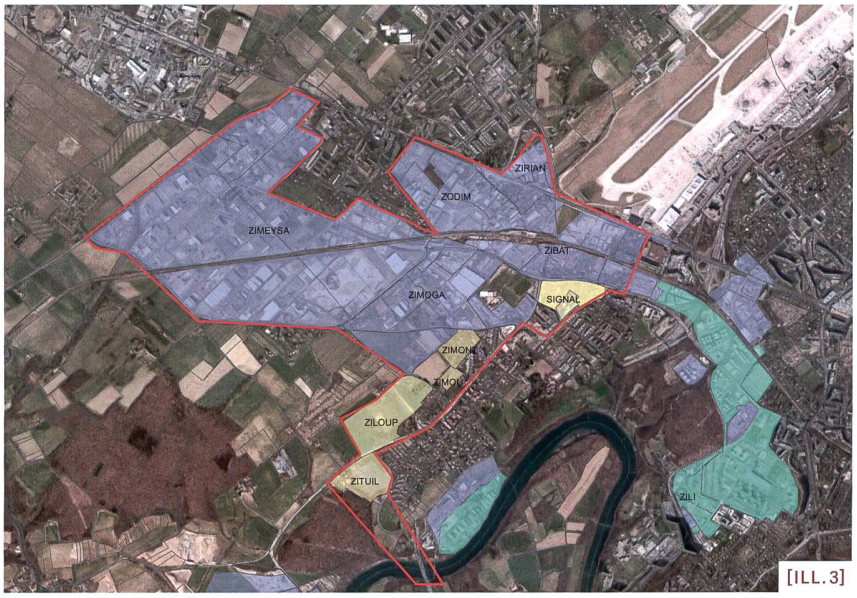
LT: Les typologies évoluent très rapidement et nous ne l'appréhendons pas toujours. Nous ne pouvions pas imaginer que les ateliers d'un garage se retrouvent aujourd'hui dans les étages pour valoriser des espaces commerciaux au rez-de-chaussée. Des entreprises de logistique empilent leurs activités dans des bâtiments de cinq niveaux ou plus. Ce que l'on croyait auparavant incompatible avec des activités existe déjà. Nous devons donc accompagner ces mutations, les connaître tout d'abord pour pouvoir les inscrire ou les permettre dans les planifications.

C: Dans le cadre de ZIMEYSAVER, quels sont les outils de planification et leur contenu?

LT: Il y a sept plans directeurs [3] dans le périmètre de la ZIMEYSAVER que nous élaborons, dont deux à un stade avancé. Néanmoins, tout se fait en parallèle et nous n'attendons pas les plans directeurs pour travailler avec les entreprises et les mandataires.

GJ: Un plan directeur pour la ZIMEYSAVER se résumait à quelques pages dans les années huitante, avec la localisation des infrastructures majeures, le réseau routier, quelques contraintes d'alignement, et c'était tout. Les plans directeurs – qui permettent aussi d'affecter les terrains – se sont aujourd'hui considérablement épaissis, mais restent plus souples qu'un plan localisé de quartier. En tant qu'aménagistes, nous avons parfois tendance à se surprotéger avec des outils de planification. Je ne suis pas non plus pour le laisser-faire, mais nous devons arriver à apporter de la souplesse dans la planification tout en rassurant les acteurs à travers une vision.

[3] Les plans directeurs de zone de développement industriels (PDZI) sont des plans d'affectation du sol qui fixent les conditions permettant un aménagement des secteurs de développement industriel, et sont ainsi opposables au tiers. (Source: http://ge.ch/amenagement)



[ILL. 3]

[ILL. 3] Périmètre du Grand projet ZIMEYSAVER. (Source: SITG FTI)

- Zone de développement industriel et artisanal
- Zone industrielle et artisanale
- Futures zones d'activités
- Périmètre du Grand projet ZIMEYSAVER

LT: Et c'est le but du cahier de recommandations qui accompagne les plans directeurs. Il développe les thématiques de mobilité, d'espaces publics, de formes urbaines et architecturales mais aussi de mutualisation de ressources, d'infrastructures, etc.
GJ: Sa souplesse réside dans sa facilité d'actualisation. Il n'est par contre pas opposable aux tiers. C'est une manière de montrer aux différents acteurs – entreprises ou investisseurs – ce que l'on vise en termes d'aménagement. Certains n'entrent pas dans le jeu, d'autres sont prêts à discuter et faire évoluer leurs projets. Il faut également citer le plan guide de la ZIMEYSAVER, qui englobe l'ensemble de plans directeurs et qui représente la vision souhaitée à 2030.

C: N'y a-t-il pas justement un manque de dialogue entre les acteurs de l'aménagement du territoire et les acteurs économiques et industriels – qui n'ont certainement pas les mêmes codes, les mêmes mots?
LT: Il y a certainement encore beaucoup de chemin à parcourir, mais nous nous sommes engagés à renforcer ce dialogue. Nous devons comprendre les enjeux et les intérêts de chacun, mais aussi démystifier les préjugés qui veulent que le secteur économique soit un mal où seule la rentabilité prime. Nous travaillons par exemple sur la solidarité entre entreprises, en faisant que celles qui ont des capacités importantes portent de façon plus forte les investissements dans les infrastructures.

C: On peut observer aujourd'hui une vraie tendance vers plus de mixité dans de nombreux sites historiquement industriels. Comment la mixité avec d'autres programmes – logements, bureaux, etc. – est-elle appréhendée à Genève et n'y a-t-il pas un risque pour l'industrie d'être simplement mise à l'écart?
GJ: Tout d'abord, le fait que l'on ne puisse pas construire de logement dans la ZIMEYSAVER – ou presque – en raison des contraintes de bruit, est une chance pour l'industrie.
LT: La mixité se fait et se fera avec l'introduction des activités tertiaires, notamment centrées autour des gares, qui permettent de créer des plus-values intéressantes pour le financement des équipements par exemple. Le but est de maintenir les activités secondaires et de créer de la densité avec du tertiaire. Nous travaillons sur des densités différenciées, ce qui nous permet d'optimiser l'utilisation du sol dans le bilan général tout en acceptant des densités moindres pour des secteurs avec des capacités de densification moindre – le ferroviaire notamment.
IG: On retrouvera une plus grande mixité d'activités et de logements au PAV (Praille-Acacias-Vernets). La ZIMEYSAVER est aussi là pour absorber le déménagement d'entreprises du PAV dont l'activité est incompatible avec le logement. Cette question d'incompatibilité reste essentielle, notamment à cause des normes environnementales. En réalité, peu d'activités du secteur industriel sont réellement compatibles avec du logement.
LT: C'est vrai aussi qu'il n'y a que très peu d'activités industrielles dites «lourdes» à Genève. Néanmoins, quand on parle d'incompatibilité, c'est très souvent lié à un dérangement visuel. Il faut déconstruire ce jugement. En effet, selon moi, beaucoup d'entreprises en place seraient compatibles avec du logement, même si effectivement l'activité commence tôt le matin, que l'aspect est parfois peu flatteur, etc. Un vrai accompagnement doit se faire pour que chacun se tolère.

IG: Quand on voit Rolex au PAV, les camions et les quais de livraison sont presque invisibles. Evidemment, peu d'industries sont aussi riches que Rolex, et l'intégration de ces contraintes a un coût. Mais il y a une vraie volonté de la Ville et du Canton d'intégrer et de maintenir au maximum toutes les activités, car sinon, nous continuerons le jeu des chaises musicales, en déplaçant les activités toujours un peu plus loin.
LT: Et certaines activités n'ont de sens qu'en pleine ville, comme un centre de recyclage ou une déchèterie par exemple, que l'on cherche d'ailleurs à intégrer au PAV. Nous devons donc composer ensemble – économie et aménagement – pour trouver des solutions d'intégration.

ZUSAMMENFASSUNG *Genf oder ein neuer Blick auf die Industriezone*

Vielfältige Tätigkeitsbereiche und unterschiedliche Betriebsgrössen bilden den Reichtum der Genfer Industrielandschaft. Eine der grössten planerischen Herausforderungen ist der Erhalt dieser Diversität bei gleichzeitiger Optimierung der Bodennutzung. Ganz besonders komplex präsentiert sich diese Aufgabe im kleinen Kanton Genf. Während der Sekundärsektor sich tendenziell ausbreitet, entstehen anderseits «Industriehotels», Gebäude, in denen sich mehrere Firmen einmieten und Infrastrukturen gemeinsam nutzen können.

Diese Beispiele lassen sich jedoch nicht generell auf alle Aktivitäten übertragen, der Spielraum bei der Neugestaltung der Industriezonen ist nach wie vor sehr eingeschränkt. Die Wechselwirkungen zwischen wirtschaftlicher Realität und Planungspraxis sind komplex. Termine und zeitliche Gegebenheiten stehen einander diametral gegenüber, die unterschiedlichen Haltungen und ein gegenseitiges Unverständnis der beiden Milieus erschweren oft den Dialog. Tatsächlich existieren jedoch bereits Formen, von denen man glaubte, sie liessen sich nicht mit industriellen Aktivitäten vereinen, zum Beispiel das übereinander Stapeln von Funktionen. Diese Unkenntnis bezüglich des Potenzials von Industriezonen empfinden die Raumplaner als Schwäche.