

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 130 (2004)  
**Heft:** 14: Urbanisme à Genève

**Artikel:** Un parc habité sur les "Hauts de Malagnou"  
**Autor:** Della Casa, Francesco  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-99327>

### **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:** 04.05.2025

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

# Un parc habité sur les « Hauts de Malagnou »

URBANISME

À Genève, la parcelle située au lieu-dit « Les Hauts de Malagnou » donne lieu depuis quelques années à une rude empoignade politique. Après un premier projet refusé en 1998 par votation populaire, une nouvelle proposition, élaborée par le bureau Luscher Architectes, sera soumise au vote le 26 septembre prochain. Dans le cadre d'une réflexion de fond sur le développement de l'agglomération genevoise, dans le contexte de la pénurie chronique du logement, nous présentons ici ce projet dans sa perspective historique.

Destinée depuis les années 60 au développement urbain (affectation confirmée par le Plan directeur cantonal adopté en 2001 par le Parlement genevois), la parcelle des « Hauts de Malagnou » (fig. 1) se trouve sur le territoire de la commune de Chênes-Bougeries, à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Chevillarde. Selon le règlement d'urbanisme, elle appartient à la zone 3<sup>1</sup>, en bordure immédiate de la zone 5<sup>2</sup>.

Le projet de Plan localisé de quartier élaboré par le bureau Luscher, prélude nécessaire à l'élaboration du projet définitif, a donné lieu à un préavis favorable du Conseil municipal. C'est ce préavis qui a été contesté par voie référendaire<sup>3</sup>, entraînant la mise au vote populaire communal du 26 septembre prochain.

Le projet avait au préalable déjà été mis en cause par une pétition, déposée le 10 septembre 2002<sup>4</sup>. Le rapport P1373-A de la commission des pétitions permet de prendre

connaissance de quelques-uns des arguments présentés par les opposants : l'association « Pro Ermitage », pétitionnaire, s'inquiète de la part de surfaces de bureaux dans le projet, du nombre de véhicules induit par cette réalisation et des gabarits, qu'elle considère comme mal adaptés. Si elle tient à préciser qu'elle n'est pas opposée à toute construction, elle préconise néanmoins de transformer cette parcelle en parc public. À ces arguments, le maire de Chênes-Bougeries oppose le fait que la commune dispose de nombreux parcs publics et qu'elle est déjà l'une des plus vertes du canton. L'architecte, quant à lui, précise que les bureaux installés sur le front de la route de Malagnou ont pour effet d'établir un écran phonique pour l'ensemble de la parcelle et que le projet permet la jouissance publique des espaces verts. Également auditionné, le « Rassemblement pour une politique sociale du logement » indique qu'il était favorable au projet précédent et qu'il déplore la diminution de la densité du projet actuel, dont il soutient néanmoins la qualité.

Il est à noter qu'aucun projet alternatif n'a été développé à ce jour. On se trouve donc en présence d'un débat entre projet de densification et statu quo, un cas de figure qui s'est déjà présenté, à propos de la même parcelle, dans un passé récent.



<sup>1</sup> La 3<sup>e</sup> zone comprend la région dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée; elle est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire. (gabarit max. 21 m).

<sup>2</sup> La 5<sup>e</sup> zone est une zone résidentielle destinée aux villas où des exploitations agricoles peuvent également trouver place; l'activité professionnelle du propriétaire ou de l'ayant droit peut être admise (gabarit max. 10 m).

<sup>3</sup> Lancé par le groupement « Expression chênôise », le referendum a recueilli 1251 signatures

<sup>4</sup> Réalisée par l'association « Pro Ermitage » et munie de 2286 signatures



Fig. 1 : Situation de la parcelle, vue aérienne  
 Fig. 2 : Le projet de 1995, architecte Jean-Marie Bondallaz  
 Fig. 3 : Le projet actuel, Luscher Architectes

## Antécédents

En 1998 déjà, un premier projet élaboré par le bureau d'architecte Jean-Marie Bondallaz avait été repoussé par 62% des votants (fig. 2).

Après avoir consulté plusieurs bureaux d'architectes sous la forme d'un mandat d'études parallèle, le maître de l'ouvrage, la Caisse de Prévoyance Professionnelle et Sociale (CPPS), a confié l'élaboration d'un nouveau projet au bureau lausannois Luscher Architectes.

Celui-ci présenta, en 2001, une première solution urbanistique proposant de définir une « tête urbaine » en limite de la zone de densification 3 (fig. 3). Prenant la forme d'un îlot ajouré sur plusieurs côtés, il se distingue de l'urbanisation existante en direction du centre-ville, laquelle se caractérise par une série de barres perpendiculaires à la route de Malagnou.

Par rapport au projet précédent, il maintient la villa de maître du XIX<sup>e</sup> siècle sise au coeur de la parcelle et l'allée de marronniers qui la jouxte. De plus, il propose une aire de renaturation du nant situé au nord. Cette première hypothèse de travail s'appuie sur une analyse historique du site, qui permet de retracer les étapes de constitution du parc : « Jusqu'au





<sup>5</sup> Extrait du cahier illustratif accompagnant la demande de renseignements, bureau Luscher Architectes

Le projet urbanistique initial (fig. 4) a ensuite été amendé en fonction des résultats d'une analyse paysagère, menée par l'architecte-paysagiste Jean-Jacques Borgeaud. Celui-ci a dressé un diagnostic phytosanitaire et qualitatif des essences présentes sur le site, et proposé un concept d'insertion paysagère, décliné en trois lieux :

- À la lumière de cette analyse paysagère (fig. 5), l'un des corps de bâtiment prévus à l'est, dans le projet urbanistique initial, est supprimé afin de préserver un pin sylvestre ; l'angle sud-est est retravaillé afin de permettre le maintien de deux cormiers (fig. 6).

Le projet ainsi amendé prévoit la sauvegarde du patrimoine végétal existant et la plantation de nouveaux arbres pour préparer le renouvellement des exemplaires sénescents. Les grandes structures arborées sont revitalisées afin d'offrir un lieu de vie aux habitants du quartier, organisé autour de la



Fig. 4 : Projet urbanistique initial, Luscher Architectes

Fig. 5 : Projet paysager, architecte-paysagiste Jean-Jacques Borgeaud

Fig. 6 : Projet urbanistique modifié en tenant compte des analyses paysagères

Fig. 7 : Gabarit des constructions projetées, en regard des gabarits autorisés

villa de maître. Il est complété par l'installation d'une aire de renaturation importante autour du nant, au nord de la parcelle. Par ailleurs, les constructions en sous-sol n'empiètent pas sur le terrain libre, les auteurs s'interdisant de recourir à un engazonnement superficiel au-dessus de dalles de béton.

Les compensations proposées par le projet paysager sont supérieures aux impacts, par leur nombre autant que par leur qualité.

### Densité

Le choix de sauvegarder les éléments remarquables du patrimoine végétal et construit a impliqué une diminution de l'emprise au sol et la surface de planchers. Alors qu'en son temps, le département des travaux publics avait demandé un indice d'utilisation du sol de 1,4 - déjà ramené à 1.21 par le projet refusé de 1998 (emprise au sol de 10 170 m<sup>2</sup>, surface de planchers de 43 951 m<sup>2</sup>) - le projet Luscher présente un indice d'utilisation au sol de 0,94, avec une emprise au sol de 6 146 m<sup>2</sup> et une surface de planchers de 34 151 m<sup>2</sup>.

Cette parcimonie permet de réduire le gabarit des constructions proposées, qui n'occupent pas l'entier du volume autorisé par le plan d'urbanisme (fig. 7).

### Sens typologique

Les affectations proposées sur les différentes parties de l'îlot répondent à un objectif de mixité des activités. Elles sont distribuées selon des critères d'exposition au bruit (bureaux sur le front de la route de Malagnou), de proximité avec les espaces publics (commerces au rez sur le front de la route de la Chevillarde, programme complémentaire à promouvoir dans la villa de maître). La typologie des logements est elle aussi différenciée selon le mode d'agrégation sociale (couples, familles monoparentales ou recomposées, célibataires) et selon la forme architecturale (barre, villas urbaines, tour). Cette diversité offre une variété dynamique dans les modes d'appropriation spatiale, permettant de moduler communauté et privacité, proximité et discrétion.

Les auteurs décrivent les futurs résidents comme des « villageois urbains »<sup>6</sup>, recherchant tout à la fois l'identification à un quartier où ils se sentent chez eux et une prise directe avec le système et les réseaux urbains.

Dans le soin porté à l'organisation d'une mixité typologique, ce projet dénote la prise en compte des enseignements

<sup>6</sup> Cahier de présentation, bureau Luscher Architectes

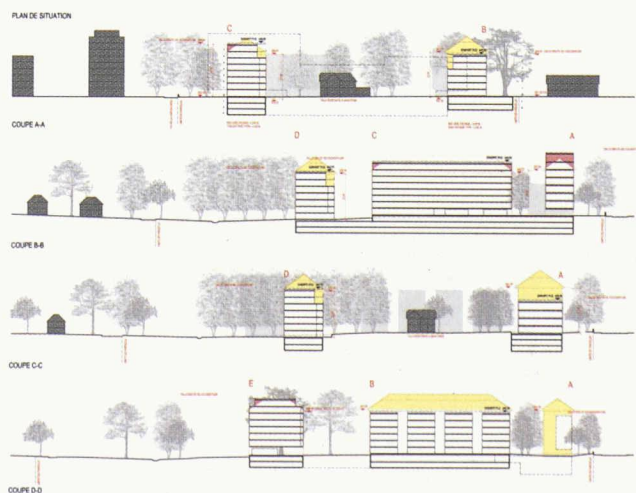




Fig. 8 à 11 : Séquences d'accès vers le cœur du parc

(Tous les documents illustrant cet article ont été fournis par le bureau Luscher Architectes)



8



9



10



11

issus des recherches menées dans le cadre des concours European, dont Rodolphe Luscher assure l'organisation en Suisse depuis de nombreuses années.

### Cheminements différenciés

La forme de l'îlot ajouré offre une perméabilité entre espaces publics et semi-publics, qui favorise les cheminements transversaux à l'échelle du quartier. La villa de maître constitue une plaque tournante au cœur de la parcelle, sur laquelle se connectent les parcours proposés par l'allée de marronniers et les cheminements en direction de chacun des angles de l'îlot. La séquence d'accès depuis l'intersection entre la route de Malagnou et la route de la Chevillarde illustre la transparence visuelle au niveau du rez, qui permet de percevoir la présence de la villa de maître depuis chacun des côtés de l'îlot (fig. 8 à 11).

### Le parc habité

La nécessité impérieuse de pallier la crise du logement qui sévit à Genève ne suffit pas à constituer le critère dominant dans l'élaboration d'un projet d'urbanisme. Les critères de sauvegarde du patrimoine bâti et végétal, de la diversité typologique et de l'accessibilité publique sont désormais à considérer sur un même plan. La complexité accrue qui en résulte peut devenir un stimulant puissant pour l'architecte et pour le maître de l'ouvrage, comme en atteste la qualité de ce projet.

À la multiplication des exigences, à l'enchevêtrement de l'écheveau politique, le projet parvient néanmoins à apporter une réponse nouvelle : le parc habité.

Francesco Della Casa