



## La Commission d'Architecture

5 février 2019



Maquette modulaire de la ville de Genève

La politique actuelle de densification de la « zone 5 » se traduit principalement par la possibilité de demander une dérogation à l'art. 59 LCI (Loi sur les Constructions et Installations diverses) qui fixe la densité ou plus simplement les droits à bâtir d'une parcelle. Ainsi, pour justifier ou non l'octroi de cette dérogation, le canton peut s'appuyer théoriquement sur les remarques formulées par les opposants (en général les voisins) ou sur l'avis de la commune, mais en pratique il s'appuie prioritairement sur l'avis d'un collège d'expert: la Commission d'Architecture ou CA en abrégé.

### **Arguments des voisins qui s'opposent**

Aujourd'hui, lorsqu' on parle de villas à Genève, on pense automatiquement à Pic-Vert et à son action. La montée en puissance de notre association ces dernières années est probablement en partie due à la perception des habitants de la Z5 qui voient leur cadre de vie se restreindre ou même se détériorer par l'implantation de multiples blocs

parachutés à quelques mètres de chez eux.

Pourtant, d'une manière générale, la densification de la Z5 et de ses villas reste préférable à sa disparition pure et simple.

A propos de ces nouvelles constructions (habitats groupés ou villas en ordre contigu surtout) on relève le plus souvent les inquiétudes suivantes, régulièrement formulées par les opposants à ces projets de construction :

- « *La densité fait davantage ressembler le quartier à un fragment de ville en miniature qu'à un poumon de verdure où l'on peut se ressourcer.* » La crainte est palpable de voir, à terme, disparaître le dernier arbre, le dernier buisson et même le dernier carré d'herbe du voisinage. En effet, voir un écrin de verdure remplacé par des cubes de béton à larges vitrages permettant aux habitants de s'épier mutuellement a quelque chose d'Orwellien.
- -« *L'augmentation de la pollution est surtout causée par le besoin d'une mobilité croissante.* » Avec la multiplication du nombre de voitures par habitant, l'engorgement du trafic routier dans les petits chemins, il est à redouter, à terme, une dégradation croissante de la santé publique.
- -« *On ne respecte plus les règles de la nature et un jour, ça se paie au prix fort.* » Avec l'augmentation de l'albédo qui participe au réchauffement des agglomérations, l'imperméabilisation des sols qui augmente le risque d'inondations ou la dégradation de la biodiversité qui stérilise les sols et appauvrit la terre nourricière, l'avenir qui se profile ressemble davantage à l'univers de *Mad-Max* post-apocalyptique qu'au poumon de verdure salvateur que nous avons connu jusqu'à maintenant.
- -« *On n'a pas encore fini de payer qu'on démolit pour reconstruire [les infrastructures], c'est sans fin !* » Les impôts communaux sont effectivement employés à financer le redimensionnement des canalisations, des stations de pompage intermédiaires, l'élargissement des routes et des trottoirs qui parfois, après expropriation, empiètent sur les jardins privés. Sans oublier le manque croissant de places de parc, de futures crèches et groupes scolaires qu'il faudra bien financer d'une manière ou d'une autre.
- -« *Encore une boîte en béton, c'est carré, c'est gris, c'est fade et c'est moche !* » L'argument esthétique exprime souvent un ressenti profond mais reste bien évidemment très subjectif et donc

discutable. Si l'expression architecturale reste incongrue, qu'elle ne s'intègre pas harmonieusement dans l'environnement bâti, la remarque est légitime et peut être prise en considération par les autorités. Ainsi, par exemple, l'emploi de tôles métalliques brillantes heurterait trop ostensiblement les convenances ; une couleur criarde pourrait, elle aussi, être considérée comme inappropriée pour le voisinage. Dès lors des garde-fous sont prévus.

Les choix architecturaux contemporains que de nombreux habitants déplorent, relèvent effectivement davantage de la liberté d'expression architecturale que de la sauvegarde du patrimoine. Les modes passant et les jugements variant du tout au tout en fonction de l'époque, c'est comme pour les goûts et les couleurs, il s'agit plutôt de points de vue que de données objectives. La limite reste difficile à cerner et la ligne rouge difficile à définir lorsque l'on aborde ce genre de questions.

La liste est loin d'être exhaustive, on pourrait aussi y ajouter le sentiment plus ou moins hostile aux toits plats. Cette expression architecturale est parfois assimilée à une intrusion malvenue dans le paysage. D'ailleurs l'architecture n'est pas nécessairement en cause, il s'agit plutôt de la perception d'une menace diffuse de défiguration d'un lieu familier. Ce ressenti perturbe le sentiment d'appartenance à l'environnement, à la communauté, à l'histoire ou à la culture et à l'identité d'un quartier. Bien souvent, c'est lorsque ce sentiment n'est pas pris en considération par les initiants d'un projet immobilier que les oppositions sont les plus virulentes. C'est précisément ce genre d'incompréhension qui motive un voisin déterminé à se battre jusqu'au bout pour préserver son cadre de vie.

On peut constater que les motivations à la résistance au changement sont aussi variées que fondées.



Maquette du PAV

### La procédure d'autorisation en bref

Heureusement, à Genève, le propriétaire n'est pas seul à veiller à la qualité de l'environnement bâti. L'État aussi s'est doté d'un instrument de surveillance, un « garde-fou » qui permet d'éviter bien des exagérations. En effet, des projets qui ne visent que le rendement immobilier sont le plus souvent désastreux. Une construction, même économique, ne doit en aucun cas s'effectuer au détriment de la qualité architecturale. C'est justement là le rôle crucial d'un arbitrage fin et mesuré qui est confié à la CA.

Un projet qui fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire auprès du DALE passe par différents services pour être avalisé. Un inspecteur de la police des constructions vérifie d'abord la conformité légale avec la loi sur les constructions (LCI), notamment les questions de gabarits, de distances aux limites et de droits à bâtir. Ensuite, le dossier est ventilé dans les différents

services spécialisés compétents dans leur domaine :

- Office de l'urbanisme (implantation dans le site, la commune et le quartier)
- PCi (abri antiatomique et sécurité incendie)
- OCEV et SABRA (impact environnemental)
- OPB (bruit, nuisances sonores, qualité de l'air)
- OCEau (écoulement et qualité des eaux)
- OCAN (agriculture, nature, paysage et abattage d'arbres)
- OCIRT (santé et sécurité au travail)
- OCEN (service de l'énergie)
- OCT (circulation, accès et stationnement)
- RF (registre foncier et droit de propriété)
- service de géologie (sol, sous-sol et déchets)
- l'aspect sanitaire est également traité notamment avec la question de l'amiante
- etc, etc.

Pour les aspects importants mais moins formels, le projet passe aussi devant des commissions spécifiques traitant de l'urbanisme (CU), du patrimoine (CMNS) ou de la qualité architecturale (CA). Ne pouvant s'appuyer sur le strict respect de la loi et des règlements en vigueur, ces commissions se fondent sur le jugement d'un collège d'experts issus de la société civile. Une fois l'avis de la commune

concernée sollicité et l'intention du requérant publié dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO), un délai de 30 jours court pour permettre aux opposants de formuler leurs remarques et critiques.

## **Veille architecturale de la « Comm. d'Arch » (CA)**

La CA comprend une quinzaine de membres, soit permanents soit suppléants ou représentants d'autres commissions. Bien que représentant des associations professionnelles ou des intérêts spécifiques (SIA, FAI, Patrimoine Suisse, Pic-Vert, HAU, etc.) les acteurs de cette commission forment un corps de réflexion indépendant ; il est plutôt homogène et cohérent quant à la formulation de ses préavis. Comme cela a déjà été dit, la CA ne peut se prononcer que très délicatement et avec retenue sur le style architectural mais elle peut critiquer plus facilement l'insertion dans l'environnement bâti, l'implantation sur la parcelle, la fonctionnalité du plan, bref, d'une manière générale, la cohérence et la pertinence d'un projet dans son ensemble.

## **Organisation de la CA**

Les membres sont nommés par le Conseil d'État pour un mandat de cinq ans. En général, ils choisissent un président et un vice-président pour la durée d'une année. En pratique, le président dirige la séance, trie et traite préalablement les objets de peu d'importance ; le cas échéant, il défend devant le tribunal les préavis de la commission faisant l'objet d'un recours.

La CA se réunit une fois, deux semaines sur trois. Certains dossiers nécessitent une visite sur place pour se faire une idée plus précise des enjeux. La CA délègue alors des représentants qui rapportent leur analyse lors des séances

Enfin, après réception du projet modifié par le mandataire sur la base de l'émission des préavis, la synthèse et la décision finale, le permis de construire peut enfin être délivré...

plénières. Il en va de même pour les délégués dans les autres commissions.

Techniquement, la CA est encadrée par un haut fonctionnaire, un architecte représentant l'État, c'est lui qui présente les dossiers et rappelle le cadre de compétence de la CA, les contraintes légales et autres précisions d'importance. La rédaction de l'ordre du jour ainsi que le PV retraçant les préavis sont pris en charge par un employé de l'État ce qui permet aux membres de se concentrer sur le fond. Tous les membres de la CA ont la possibilité de revoir et corriger le PV avant son édition définitive. A noter aussi qu'au sein de la CA, l'Architecte Cantonal, présent à titre consultatif, apporte de précieuses informations et analyses de situation.

## **Outils à disposition**

Pour juger de la qualité d'un projet, la CA dispose de l'ensemble des plans et documents fournis lors de la dépose de demande de permis de construire. Au surplus, comme ces plans ne suffisent pas toujours à apprécier une situation, notamment concernant l'insertion dans le tissu urbain, une maquette peut être demandée pour mieux apprécier la volumétrie d'un projet. Les outils informatiques à disposition de la CA sont aussi d'un usage précieux. Ainsi, la projection d'une carte 3D sur grand écran, permettent, entre autres, d'apprécier un site. Malgré tout cela, la commission sollicite parfois des précisions ou des documents complémentaires pour s'assurer de sa bonne compréhension d'un détail ou d'une intention. Il arrive aussi que des requérants demandent une audition pour présenter un projet d'importance. En

principe, ils disposent d'une vingtaine de minutes pour détailler les principaux enjeux et contraintes.

Côté « zone 5 », pour justifier ses décisions, la CA s'appuie prioritairement sur le guide de développement de la zone 5 auquel Pic-Vert avait collaboré. Cet outil, appelé à évoluer dans le temps, est actuellement la référence n°1 pour apprécier une densification de qualité. Pour mémoire et en résumé, les 4 piliers qui composent ces recommandations sont les suivants :

- Un indice de verdure satisfaisant\*, c'est-à-dire une végétalisation et une arborisation suffisantes et qualitatives.
- Rampes et parkings ne doivent pas impacter significativement l'emprise au sol d'un projet.
- Privilégier des formes d'architecture variées explorant des typologies plus originales afin d'éviter la pauvreté d'une conception en ordre contigu trop répétitive.
- Réserver une partie de l'espace privé destiné à l'amélioration de la qualité de l'espace publique. (Précision de l'intégration en fonction de l'échelle).

Enfin, une part conséquente du temps de travail de la CA est consacré aux projets déposés en « zone 5 », c'est-à-dire villas ou habitats groupés. La préoccupation des membres quant au devenir qualitatif de cette zone est pris très à cœur. Ainsi, ni le canton ni la société civile n'abandonnent la question de la qualité architecturale et urbanistique dans cette zone fatalement

appelée à se transformer au cours des prochaines années. Espérons que le résultat dans 10 ou 20 ans sera aussi au rendez-vous, car « l'enjeu en vaut la chandelle. ».

Christophe Ogi  
Architecte HES, ECO-BIO

\*Au vu des préavis déposés depuis le début de cette année, on peut constater qu'un projet ne préservant pas au moins 50% de végétation en pleine terre a maintenant peu de chance d'obtenir une autorisation de construire.