



Dégel de la zone 5 et nouvelles mesures

6 février 2021



Dernière petite villa perdu au milieu d'un quartier d'immeubles

Comme pour faire écho aux jours qui se rallongent, le « dégel » des autorisations de construire en Z5 est maintenant effectif. Qu'est ce qui a changé dans la république ?

A la suite de nombreux échos négatifs quant à la densification accrue de la zone villa, le Conseiller d'Etat en charge des constructions, M. Antonio Hodgers, a décidé, il y a presque une année, de stopper temporairement l'octroi de dérogations à l'art 59, alinéa 4 LCI. (Loi sur les constructions et installations diverses).

L'objectif était de prendre du recul sur la pratique établie et de décider de mesures appropriées pour corriger le tir pendant qu'il en est encore temps. En effet, depuis quelques années maintenant, cet article permettait de densifier les constructions en Z5 et de nombreux promoteurs ont profité de cette possibilité légale pour faire rimer densité avec rentabilité, le plus souvent au détriment de la rime avec qualité... Avec l'apparition de projets dont la surface végétale se résumait à la portion congrue, il était temps de tirer la sonnette d'alarme. Et maintenant ?

Concrètement, depuis la mi-janvier 2021, la teneur de l'art 59 a changé et de nouvelles règles s'appliquent désormais avec pour objectif d'améliorer surtout la qualité, et, à terme, de sauver, de la zone villa ce qui peut encore l'être. Ainsi, les principales mesures concernent les aspects suivants :

Plans directeurs communaux :

Les communes ont maintenant 2 ans pour définir leur stratégie de densification en désignant les périmètres où la dérogation de densité peut être accordée. Une fois ce délai passé, si la commune n'a pas établi son Plan Directeur Communal (PDComm), le canton reprendra la main et décidera pour elle. Sur ce point, la commune reste donc maîtresse du jeu, en tout cas si elle est pro-active et remplit le rôle que le canton attend d'elle. Cette logique de secteurs est notamment un des éléments défendus par Pic-Vert depuis longtemps. L'idée est de voir les constructions plus denses regroupées et d'éviter un « mitage » de la zone villa à plus faible densité.

Acquittement d'une taxe d'équipement au profit des communes :

Cette taxe porte sur l'ensemble de la surface d'un projet en dérogation et

permettra aux communes de supporter plus facilement la charge que représente la densification de leur territoire. Possiblement de CHF 77.-/ par m2 habitable, elle ne permettra cependant pas de régler tous les coûts.

En particulier cette taxe n'aura aucune incidence sur l'altération des infrastructures privées lors d'un chantier par exemple. En effet, durant un chantier, de nombreux camions défoncent la chaussée d'un chemin d'accès, bien souvent privé, et c'est à l'ensemble des copropriétaires de régler la note. Les propriétaires des villas se voient alors désavantagés par rapport aux nouveaux arrivants, plus nombreux.

Comme ce problème relève du droit privé, il convient de s'organiser en amont d'un projet avec le promoteur (qu'il demande une dérogation ou non) pour prendre ces charges en considération et, au besoin, d'établir une charte de répartition des coûts au prorata des habitants futurs et non des mètres carrés...



Une meilleure intégration dans le site :

Il s'agit notamment de mieux discerner l'interface entre l'échelle de la parcelle et celle du quartier. Ainsi, une analyse circonstanciée du « groupe de parcelles » est demandée au requérant. Cette disposition devrait théoriquement éviter l'implantation d'une « barre parachutée de nulle part » ou une « bande erratique de cubes de béton gris » au beau milieu d'un quartier de petites maisons aux jardins verdoyants, sans se soucier le moins du monde du tissu urbanistique existant. Cependant, seule la pratique nous montrera l'efficacité de cette mesure à moyen et long terme..

Protection du patrimoine végétal :

Autre cheval de bataille de Pic-Vert, la protection des arbres et une portion significative de végétalisation de qualité. Avec la fixation dans la loi de la notion de « pleine terre », l'État dispose maintenant d'un outil contraignant pour refuser un projet qui ne répondrait pas à ce critère. Si certains critiquent le fait

Déposer une demande avec des pièces complémentaires :

Un document expliquant le projet, son parti architectural, son insertion dans le site et son adaptation au quartier est demandé au requérant. Les services et les commissions de l'État doivent pouvoir mesurer les enjeux effectifs d'un projet et s'assurer que l'analyse du site a été convenablement menée. Cette disposition donnera plus de poids à un architecte vis-à-vis de son maître d'ouvrage. Elle devrait permettre, *in fine*, de favoriser la qualité plutôt que la quantité, entendez rentabilité maximale.

Les questions à résoudre portent principalement sur les aspects

que la loi ne fixe pas un pourcentage de végétalisation, cette disposition permet en revanche, de favoriser la qualité. Par le crible de la Commission d'Architecture (CA) un projet excédentaire en terme de surface bâtie mais dont l'espace végétal est jugé de qualité pourrait obtenir la dérogation. A l'inverse, la CA pourrait toujours refuser un projet médiocre dont le coefficient légal serait strictement atteint. L'ordre de grandeur de l'indice de pleine terre se situe néanmoins autour des 50% de pleine terre. Cependant, un excellent projet qui n'offrirait qu'une surface de pleine terre de 40% bénéficierait tout de même de la dérogation au nom de la qualité du projet.

La question que le projeteur est invité à se poser est davantage celle de la densité pertinente que peut supporter une parcelle plutôt que sa densité théorique maximale obtenue avec la calculatrice d'un bétonneur avide de profit. Signifier clairement cette approche devrait réduire aussi le nombre de projets de « bourrage » que certains promoteurs s'étonnent de se voir refuser par la CA...

qualitatifs : Quelle organisation de l'espace, quels éléments préservés, pourquoi ? Quelle analyse paysagère en relation avec l'insertion du projet ?

Si jusqu'à présent, un plan d'abattage d'arbres, un plan d'installation de chantier et un plan de compensation (plantation de nouveaux arbres) était demandé, ces éléments n'étaient que quantitatifs. Cette approche ne permettait que de juger de la conformité légale mais nullement des aspects qualitatifs du patrimoine végétal projeté.

Avec ce nouveau plan d'aménagement paysager (peu importe son nom), l'idée est de mieux faire apparaître la qualité générale de l'aménagement et les

usages prévus par le projet. La stratégie végétale n'est pas oubliée, les aspects de biodiversité, d'espèces locales, de compatibilité avec les usages sont fondamentaux. Les aspects liés au ruissellement des eaux souterraines doivent désormais aussi faire partie intégrante d'un projet. Si un arbre est prévu au milieu d'un petit îlot de pleine terre mais entièrement cerné par des sous-sols en béton, il risque fort de ne pas avoir accès aux veines d'eau souterraines indispensables à sa survie.

Qualité paysagère :

La Commission d'Architecture dont le rôle de veille architecturale est central dans le processus d'autorisation de construire comprend des architectes expérimentés mais aussi des intervenants extérieurs faisant le lien avec d'autres commissions telles que la commission d'urbanisme ou celle des monuments et des sites. Par la suite, afin de mieux apprécier le volet paysager, elle devrait bientôt se voir renforcée par la présence d'un architecte paysagiste.

En résumé :

Avec ces nouveaux outils dont se dote l'État, c'est surtout l'aspect végétalisé plus que l'aspect esthétique de la Z5 qui est en jeu, le premier élément devant logiquement contribuer au second.

L'établissement du constat et les intentions générales de la plupart des acteurs de cette réforme, ont été consensuels, ce qui est déjà un bon point de départ. Il faut maintenant que les acteurs privés de la construction jouent le jeu à leur tour mais seule la pratique montrera, à terme, l'efficacité ou non, de toutes ces exigences supplémentaires.

Du côté de la pratique, espérons surtout que ces « petits tuyaux » resteront imperceptibles dans l'« usine à gaz » que constitue déjà la démarche pour l'obtention de l'autorisation de construire actuelle. Nous devrions pouvoir mesurer les effets positifs de ces nouvelles dispositions dans quelques années...

Christophe Ogi
Architecte HES, ECO-BIO

