



Genève, le 30 novembre 2018

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ARCHITECTURE ANNEE DE LEGISLATURE DE JUIN 2017 AU 30 NOVEMBRE 2018

I. Base légale

- Loi sur les commissions officielles du 18 septembre 2009 (LCOF; A 2.20).
- Règlement sur les commissions officielles du 10 mars 2010 (RCOF; A2 20.01).
- Loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA; I 1.55).
- Règlement sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 19 juin 1974 (RCUA; I 1 55.03).

II. Compétences légales de la commission

La commission a pour tâche de donner son avis en matière architecturale sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire. Elle examine les projets sous un angle d'intégration à leur environnement bâti et paysager et émet un préavis, en principe, motivé.

III. Secrétariat de la commission

Office des autorisations de construire - DT.

Le secrétariat effectue les missions suivantes :

- présentation des dossiers pour les séances ;
- prise du procès-verbal et élaboration du projet de préavis, ensuite validé par la commission ;
- renseignements aux requérants et aux mandataires.

IV. Activités de la commission

Durant cette période, la commission s'est réunie à **39 reprises** en séances **ordinaires**, totalisant **1'955,5 heures** et a émis **1'628 préavis**, à savoir:

- **599** soit 36,8%: Préavis "**Sans observations**"
- **10** soit 0,6%: Préavis "**Favorables avec souhaits**"
- **397** soit 24,4%: Préavis "**Favorables sous conditions**" (points de détails à régler lors de l'élaboration des plans d'exécution).
- **65** soit 4,0%: Préavis "**Demandes de compléments**" (manque un ou plusieurs documents pour comprendre le dossier).
- **417** soit 25,6%: Préavis "**Demandes de projets à modifier**" (nécessite de modifier le projet).
- **131** soit 8,0%: Préavis "**Défavorables**"
- **9** soit 0,6%: Préavis "**Pas concerné**"

Les préavis ont été émis sur la base de:

- **1338** Dossiers

- 11 Auditions
- 158 Consultations
- 121 Teintes et matériaux

De plus, des **séances extraordinaires**, totalisant **183 heures** ont été réalisées, notamment sur les sujets suivants:

- 3 séances (89 heures) – Dossiers "Les Vernets"
- 26 séances (53 heures) - Délégations (groupe restreint de commissaires).
- 2 séances (6,5 heures) - Grille "Qualité logements"

Par ailleurs le président de la commission a participé à une démarche de l'OU pour la densification différenciée de la Z5 (Z4A) comme délégué de la CA.

Certains membres de la CA ont été convoqués par les tribunaux dans le cadre de recours de requérants ou de tiers impactés par un projet.

Dans son approche, le mot d'ordre donné à la commission d'architecture est identique à la législature précédente, à savoir, une attitude positive et constructive, accepter le tolérable et corriger ou sanctionner l'inacceptable.

Bien qu'il y ait toujours des débats nourris, la commission fait preuve d'une bonne écoute dans le respect des différents intervenants, et il ressort de chaque préavis émis un fort consensus. En effet, il est exceptionnel que des sujets soient mis au vote.

Les principaux sujets que la commission a traités

▪ **Projets de surélévations d'immeubles de logements**

L'analyse des projets de surélévation d'immeubles de logement se base sur la méthode dite « des quatre critères » qui interrogent la cohérence de chaque intervention par rapport au quartier, à l'îlot, aux alignements (sur rue/sur cour) et au langage architectural. Ces derniers sont définis dans le rapport « Surélévation d'immeubles de logements - Une analyse comparée » (par B. Marchand et Joud & Vergély architectes) adopté officiellement depuis 2016.

Des photomontages, perspectives ou maquettes ainsi que des plans représentant le ou les profils en long de la rue concernée par la surélévation sont des documents désormais obligatoires à annexer par le mandataire à la demande d'autorisation de construire. En effet, ces documents sont nécessaires à l'analyse de l'intégration du projet dans son contexte

Bien que chaque projet soit un cas particulier, cette méthode a permis à la commission d'établir un grand nombre de préavis sous la formule des *projets à modifier* en privilégiant le principe d'une « continuité harmonieuse » entre existant et nouveau. Ce principe peut concerner les aspects du registre architectural ainsi que les notions d'alignement ou de gabarit. Sans tomber dans un exercice de « mimétisme » avec l'existant, la demande de modification d'un projet cherche le plus souvent à diriger le mandataire vers une relecture plus sensible de l'édifice existant afin de mieux identifier les caractéristiques architecturales qu'il faudrait adopter ou interpréter pour la surélévation.

La notion d'ensemble est un autre aspect important à relever dans l'analyse des projets de surélévation. En effet, pour les immeubles initialement conçus comme un ensemble (bâtiments de type « barre » des années '60-'70 avec plusieurs allées) pour lesquels une surélévation partielle est envisagée, la commission exige un document illustrant une vision d'ensemble du projet (élévation ou perspective) : cet exercice permet de juger de la cohérence volumétrique de l'intervention, et si c'est le cas, de garantir une forme de « plan guide » ou « plan de référence » pour les différentes étapes de surélévation, définissant entre autres le registre architectural ainsi que la matérialité des façades.

▪ **Projets de densification de la zone 5**

Durant cette année de législature, la commission a été à nouveau abondamment sollicitée par les projets de densification en zone 5, dont le nombre est toujours en augmentation. Elle a pu procéder à l'évaluation des requêtes en autorisation de construire en appliquant les principes du guide « les nouveaux-quartiers jardins du XXI^e siècle » élaboré par Messieurs Christophe Joud, architecte, et Bruno Marchand, professeur EPFL, diffusé publiquement en juin 2017. La commission a parfois pu prendre connaissance du formulaire facultatif précisant les éléments pertinents qui pourraient justifier l'application de la dérogation de densité possible au titre de l'article 59 al.4 LCI.

Le guide a permis aux mandataires et requérants de prendre connaissance des différents critères d'analyse afin de mieux comprendre les conditions à remplir pour envisager d'obtenir des droits à bâtir supplémentaires. Le formulaire a ainsi offert la possibilité de s'exprimer et d'argumenter sur les aspects qualitatifs du projet permettant une dérogation de densité.

La commission a pu constater une certaine évolution. En effet, les mandataires et requérants sont désormais plus soucieux de l'implantation de leurs projets et proposent une densité qui prend souvent en compte la qualité paysagère du lieu où il s'inscrit. Davantage de projets proposent dorénavant d'abriter les véhicules dans des parkings en sous-sol ou de réunir l'ensemble des places de stationnement en un point.

Néanmoins, force est de constater que la qualité architecturale n'est pas toujours au rendez-vous. Sans doute un grand nombre de projet semble être porté par des volontés spéculatives plutôt que par une réflexion d'intégration harmonieuse d'une densité supérieure.

▪ **"Qualité des logements LGL"**

En prolongement de la réforme sur le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement qui tend à promouvoir la qualité du logement et une meilleure variété des habitats, la commission a été amenée cette année et demi à analyser les grilles d'évaluation "qualité logements" annexées aux dossiers de requête en autorisation de construire.

La commission a traité 37 grilles qualité contenues dans 16 dossiers. Après les premières évaluations elle a constaté que les mandataires notaient plutôt leurs projets à la hausse et n'obtenaient souvent pas le total de points escompté.

V. Frais de la commission

▪ **Jetons de présence de la commission**

Bilan pour la législature de juin 2017 à novembre 2018 : CHF **132'560.-**.

Les frais de la commission pour la période précitée sont composés de jetons de présence liés aux séances ordinaires, extraordinaires et groupes de travail.

Les séances extraordinaires sont relatives à des groupes de travail pour le traitement et l'analyse de projets spécifiques (par exemple l'opération "Quai des Vernets", CHF 5'972.50.-).



Tarramo Broennimann,
Président de la Commission d'architecture