



Département du territoire  
Office des autorisations de  
construire  
Case postale 22  
1211 Genève 8

Département du territoire  
Secrétariat général  
14, rue de l'Hôtel-de-Ville  
1204 Genève

N/réf. SD/AM  
V/réf. CG

Genève, le 15 février 2024

**COMMISSION D'ARCHITECTURE**  
**Rapport d'activité législature 2018-2023**  
**5<sup>ème</sup> année**  
**(1er décembre 2022 – 31 janvier 2024)**

**I. Bases légales de la commission**

- 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 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. Activités de la commission**

Durant cette période, la commission s'est réunie à **39 reprises** en séances **ordinaires**, totalisant **341 heures de séance** (1'756.50 heures de présences) et a émis **1722 préavis**, à savoir:

- **572** soit 33.2 %: Préavis "**Sans observations**"
- **9** soit 0,5 %: Préavis "**Favorables avec souhaits**"
- **261** soit 15.2 %: Préavis "**Favorables sous conditions**" (points de détails à régler lors de l'élaboration des plans d'exécution).
- **114** soit 6 %: Préavis "**Demandes de compléments**" (manque un ou plusieurs documents pour la compréhension d'un dossier).
- **622** soit 36.1 %: Préavis "**Demandes de projets à modifier**" (nécessite de modifier le projet).

- **134** soit 7.8 %: Préavis "**Défavorables**"
- **10** soit 0,6 % Préavis "**Pas concerné**"

**Le nombre de préavis ont été émis au sujet de :**

- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| ▪ Dossiers             | 1470 préavis |
| ▪ Auditions            | 3 préavis    |
| ▪ Consultations        | 134 préavis  |
| ▪ Teintes et matériaux | 115 préavis  |

De plus, 19 séances de consultation en délégation (représentant 68 heures de présence) ont été effectuées avec les mandataires sur des dossiers complexes ou épineux.

Deux membres de la commission d'architecture ont été délégués pour participer aux séances de présentation des "Stratégies de densification de la zone 5", intégrées dans les "Plans directeurs communaux" (PDcom) (représentant 23,5 heures de présences), avec pour objectif, la rédaction d'un préavis.

### Généralités

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, en acceptant le tolérable et corrigeant ou sanctionnant l'inacceptable.

Les débats ont été constructifs et variés, et la commission a fait preuve d'une bonne écoute dans le respect des divers avis émis par les intervenants, et il est ressorti de chaque préavis un fort consensus. En effet, seuls quelques sujets ont fait l'objet d'un vote.

Hormis les sujets principaux décrits ci-dessous, la commission a préavisé sur des projets d'immeubles, principalement de logements, en portant un regard très attentif à la qualité typologique, ainsi que sur des sujets de moindre importance, tels que la construction de piscines, de vérandas et de clôtures en zone 5, en lien avec la préservation de la surface en pleine terre.

### Les principaux sujets que la commission a traités

- Projets de surélévations d'immeubles de logements

Le nombre de projets de surélévation analysé est resté conséquent et la commission a poursuivi son travail, en se basant sur une méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire pour la mise à disposition de nouveaux logements. La méthodologie de l'approche de l'appréciation par critères issue du "Guide sur les surélévations" reste un référent pour structurer l'analyse d'un projet de façon probante

- Projets de densification de la zone 5

Durant cette année de législature, la commission a préavisé sur de nombreux projets de densification en zone 5 avec une attention particulière orientée vers la qualité des projets déposés justifiant une notion dérogatoire ou a contrario non.

Dans sa pratique, elle a pu constater que bien que de nombreux mandataires élaborent les notices explicatives (document B06) de façon très succincte et sans conviction, d'autres dossiers ont été présentés avec un contenu exhaustif et qualitatif, ce qui a permis de démontrer l'importance d'un tel document dans le cadre de l'analyse d'un projet.

La surface en pleine terre a été analysée avec la plus grande attention, notamment afin de libérer des espaces majeurs pour accueillir des arbres de première et de deuxième grandeur. Il est cependant regrettable de constater que rares sont les cas dans lesquels ces surfaces sont améliorées en prévoyant la plantation de nouveaux arbres.

#### ▪ **Superstructures en toiture**

Dans la continuité du travail de l'année précédente, la commission a porté un regard attentif sur les superstructures techniques en toiture, en se basant sur la charte, publiée en septembre 2022, qui définit une approche pour assurer une bonne gestion de ces éléments.

Cette dernière préconise la minimisation de l'impact visuel par la maîtrise de l'emprise de ces dispositifs, constatant trop souvent que des projets techniques mal maîtrisés viennent nuire au panorama urbain et patrimonial qui compose la ville.

Point particulier relevé à maintes reprises, l'installation de barrières "périmétrales" fixes qui semblent découler de l'évolution des exigences de sécurité liées à l'entretien des installations techniques. L'impact visuel de ces éléments étant important et souvent regrettable, il serait souhaitable de se pencher sur le sujet normatif et de l'aborder dans la charte, afin de garantir une bonne intégration de ces éléments en toiture.

#### ▪ **Rénovation thermique de l'enveloppe d'immeubles de logements**

La rénovation du parc immobilier existant est assurément un enjeu majeur pour la transition écologique. Même dans ce cadre, la commission a dû rester attentive à la qualité architecturale et d'usage produite par ces interventions importantes sur les immeubles existants. Cette année, elle s'est notamment opposée à des projets qui ont projeté de fermer avec une enveloppe thermique vitrée les prolongements extérieurs existants.

Bien que défendue par les ingénieurs spécialisés, ce type d'interventions a comme conséquence d'appauvrir drastiquement l'architecture des édifices, par l'aplatissement inexorable de leur plasticité (fermeture des creux) et viennent cloisonner de façon inadmissible les pièces habitables, qui dès lors ne trouvent plus d'accès à l'air libre et subissent une forte réduction des apports lumineux, notamment du fait de l'emprise des cadres des fenêtres.

Ce sujet vaste et primordial mériterait qu'un groupe de travail constitué des membres de cette commission se penche sur ses tenants et aboutissants pour formuler des recommandations à l'usage, tant des mandataires que des maîtres d'ouvrages.

#### **IV. Secrétariat de la commission**

L'Office des autorisations de construire effectue les missions suivantes :

- préparation de l'ordre du jour ;
- 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.

**V. Frais de la commission**

**A. Jetons de présence pour tâches ordinaires (art. 24 RCOF)**

126'302,50 Frs

**B. Jetons de présence pour tâches extraordinaires (art. 25 RCOF)**

1'727, 50 Frs

**C. Corrections d'examens écrits et examens oraux (art. 26 RCOF)**

Néant

**D. Remboursement de frais (art. 28 RCOF)**

Néant



M. Alain Robbe  
Président de la commission