

Parcours d'un promoteur genevois

Densification réussie en zone villas

Il n'est pas évident de densifier une parcelle en limite d'un cours d'eau et d'un cordon boisé, qui plus est au bout d'un chemin étroit et d'accès difficile pour le chantier. C'est pourtant le pari qu'a relevé BatiLAC SA avec son projet Bella-Vista Parc (commune de Veyrier/GE), un immeuble PPE de dix logements de standing et parfaitement intégré à son environnement naturel. Explications d'Olivier Laurent, co-fondateur et associé de BatiLAC.

BatiLAC, membre de l'APCG (Association des promoteurs-constructeurs genevois), est une agence de promotion et de construction principalement active dans le canton de Genève, qui intervient notamment dans les domaines du courtage et du développement. En 2016, la société acquiert une parcelle de 3600 m² en zone villas, située sur l'avenue de Bella-Vista en contrebas de la route de Troinex et sur laquelle est implantée une ancienne bâtisse. L'équipe de BatiLAC développe alors un projet de densification (indice d'utilisation du sol de 0,44). En septembre 2017, l'autorisation de construire un immeuble (sous-sol+ rez + un niveau + attique) est délivrée.

Le projet est présenté aux riverains; ces derniers estiment toutefois que le chemin, trop étroit, ne saurait accueillir le trafic d'une dizaine de familles supplémentaires et déposent un recours. Par la suite, il sera démontré, entre autres, que l'augmentation de trafic n'a que peu d'influence sur le nombre de croisements. Début 2019, le juge donne satisfaction à BatiLAC, qui s'engage formellement à déployer diverses mesures garantissant aux riverains le maintien de l'esprit paisible du chemin. Par ailleurs, il n'est envisagé, à aucun moment, d'installer un portail qui aurait créé une séparation et une distance avec les autres habitants du chemin.

La volonté de développer un projet de qualité

«La densification en zone villas conduit parfois à des projets peu qualitatifs, du fait de la taille restreinte des parcelles ou pour



La promotion s'inscrit dans un parc arboré collectif, avec des aménagements paysagers soignés.

réduire les coûts, estime Olivier Laurent. En effet, notamment en raison des inévitables voitures à stationner, une part trop importante des aménagements extérieurs est minérale, laissant peu de place à la végétation et créant des îlots de chaleur». Fin 2019, un moratoire sur la densification de la zone villas est décrété par l'Etat, dans le but de laisser du temps aux communes pour définir les zones villas à densifier - ou non - sur leurs territoires (moratoire prolongé jusqu'à fin 2022). En parallèle, les modalités pour des projets qualitatifs en zone villas densifiée sont définies et doivent être respectées pour l'obtention d'une autorisation de construire.

Quelles étaient les exigences de l'autorisation de construire propres à Bella-Vista?

Olivier Laurent les énumère: la maison volumineuse inhabitée - dont la hauteur était supérieure au nouveau bâtiment, mais qui avait en revanche une emprise au sol plus faible - a pu être démolie. La zone «forêt et cours d'eau» imposait des limites pour la construction. La Commission d'architecture a insisté pour que le dégagement sur la forêt soit optimisé pour les voisins, d'où la forme «en ailes de papillon» du bâtiment; afin de le vérifier, une maquette 3D du projet et de ses environs a été demandée. Des replantations ont été effectuées au-delà de la compensation due aux abattages ultérieurs. C'est le bureau Gilbert Henchoz (Arfolia) qui a assuré la qualité des aménagements paysagers. Enfin, le projet comprend un



Les appartements - aux prestations élevées et finitions raffinées - bénéficient de vastes balcons et terrasses.

garage souterrain de 22 places, aucun véhicule - à l'exception de la dépose minute - n'étant prévu en surface.

Faciliter le processus grâce à la mise en place de dispositifs

Une servitude de passage - à l'entrée de la parcelle Bella-Vista - est octroyée aux riverains, afin qu'ils puissent manœuvrer plus aisément leurs véhicules. D'autres engagements sont pris, tous dans l'esprit d'intégration du nouvel immeuble et de ses habitants dans le contexte existant. L'autorisation de construire entre en force et le chantier peut démarrer. La bâtisse située sur le terrain est démolie et quelques mois plus tard, le terrassement et les travaux spéciaux débutent. «La pandémie frappe en mars 2020, bloquant le chantier pour six semaines, relate Olivier Laurent. Le télétravail devient monnaie courante et les riverains passent davantage de temps à leur domicile, ce qui accroît les tensions liées au chantier, d'autant plus qu'il a été totalement silencieux pendant l'interruption due à la Covid». En juillet 2021, les appartements sont livrés et les propriétaires prennent leurs quartiers.

En résumé, l'étroitesse du chemin et la difficulté de croisement étaient une vraie gâche en phase de chantier. Le constructeur devait faire face à des problématiques relatives à la gestion du chantier. Il s'agissait en particulier du trafic engendré par les camions, les voitures d'entreprises et d'ouvriers, et les véhicules de livraison. La difficulté résidait dans le fait que le site ne disposait, à certains moments, d'aucune possibilité de faire entrer des véhicules sur la parcelle. «Grâce à notre très bonne entente avec les voisins propriétaires de La Cantine et Chez Piccand, bon nombre de transports ont pu être effectués, durant ces périodes, à travers leur propriété,

commente Olivier Laurent. Nous pouvons le remercier de leur compréhension, qui a facilité notre tâche. Une fois le sous-sol construit, la situation s'est améliorée».

Tout au long du projet, les collaborateurs de BatiLAC ont développé une relation privilégiée avec les futurs propriétaires. L'équipe s'est montrée à l'écoute des attentes et préoccupations des diverses parties; plusieurs événements ont été organisés afin de permettre aux acquéreurs de suivre l'avancement du projet et de se rencontrer. Pendant le chantier, un groupe mail a été mis en place pour que BatiLAC puisse communiquer avec les riverains et les informer des interventions bloquantes du chemin. Leur patience est saluée. «A la fin du chantier, nous avons réuni anciens et nouveaux propriétaires du chemin pour une verrée, poursuit Olivier Laurent. Certes, l'exercice était risqué, mais nous sommes très heureux que les premiers liens se soient tissés entre eux». BatiLAC est très sensible à ce type de problématiques, mettant tout en œuvre pour créer un climat favorable entre les diverses parties concernées. Fort de son expérience, l'agence recherche de nouvelles parcelles pour y développer des projets parfaitement intégrés.

Le souci du détail

L'architecte de Bella Vista, Roberto Mazza Architectes (EPFL-SIA), est un amoureux des détails soignés, qui ont été pris en compte dès les premières phases du projet, notamment lors de l'élaboration des images de synthèse (Imagina): ainsi, ces dernières ressemblent à s'y méprendre à la réalité. Chaque aspect de Bella-Vista Parc a été pensé avec attention. Pour s'en rendre compte, il suffit d'emprunter la rampe d'accès, discrète et entièrement végétalisée. Le bâtiment se dresse dans un écrin de verdure, les aménagements extérieurs

sont presque entièrement perméables et apportent fraîcheur et bien-être. La façade est revêtue de carreaux découpés sur mesure et posés un par un selon les plans, les fenêtres à la française et les larges baies vitrées sont toutes soulignées par des encadrements en serrurerie brun-noir, les coulisseaux de stores y sont intégrés pour des lignes pures. A l'intérieur de chaque appartement, le propriétaire a pu profiter des précieux conseils de l'architecte pour apporter des spécificités répondant à ses désirs. Le résultat est à la mesure des efforts accomplis: la densification de la parcelle est une source de satisfaction pour les acquéreurs. Les propriétaires se disent satisfaits des prestations fournies par BatiLAC; ils ont particulièrement apprécié l'écoute et la disponibilité de l'équipe. Et avant même d'habiter leur logement, ils connaissaient déjà leurs voisins!

Lorsqu'on l'interroge sur les perspectives à venir, Olivier Laurent répond qu'il est prêt à renouveler l'expérience, avec toujours cette même volonté de réaliser des projets de qualité.

Les locaux de BatiLAC se situent route de Florissant 81; l'ensemble de l'équipe se tient à disposition de toute personne souhaitant vendre son bien immobilier, recherchant un pilote pour développer sa parcelle, ou encore pour un mandat de Direction de travaux. Active depuis plus de vingt ans sur la place de Genève, BatiLAC a établi de sérieuses relations avec les entreprises genevoises de la construction. ■

CARLA ANGYAL



BatiLAC SA
Route de Florissant 81
1206 Genève
Tél. 022 839 30 40
Mail: secretariat@batilac.ch
www.batilac.ch