



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

Surélévation d'immeubles de logements

Méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire

Guide et Directives

26 septembre 2016

Introduction

La modification de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), dite loi sur les surélévations, adoptée le 22 février 2008¹⁾ par le Grand Conseil a modifié les possibilités constructives en rehaussant le gabarit admissible des bâtiments de logements en zone 2 et 3. Sept ans après l'introduction de ces nouvelles règles le Canton de Genève, autorité en matière d'autorisations de construire et la Ville de Genève, commune principalement touchée par cette thématique ont mené conjointement une réflexion dans le but d'améliorer l'instruction des requêtes en autorisation de construire portant sur les surélévations d'immeubles de logements.

Cette démarche, menée par le professeur Bruno Marchand de l'EPFL en collaboration avec le bureau Joud & Vergély architectes et conduite par un groupe de travail composé de représentants de la Ville de Genève et du Canton, s'inscrit dans la continuité des démarches préexistantes et propose une analyse des projets selon quatre échelles de référence qui défend, sur la base d'une documentation spécifique, une approche qualitative de la question.

La méthode proposée, validée par le Canton et la Ville de Genève s'adresse aux services et commissions concernés afin qu'ils puissent évaluer dans le cadre d'une approche commune, raisonnée et documentée les projets en tenant compte des différents enjeux inhérents à toute surélévation (urbanistique, patrimoniaux, légaux, etc.) de façon à argumenter les préavis de manière plus circonstanciée.

Elle s'adresse également aux requérants et à leurs mandataires, pour lesquels elle constitue un utile manuel d'analyse, lequel sera susceptible de les guider efficacement lors de l'élaboration de leur projet. Par ailleurs, elle leur permettra d'avoir une connaissance préalable précise de la manière dont leurs requêtes seront examinées par les différentes instances chargées de les préavis.

1) concerne les articles 23 al 3 à 7; 25 al 2 à 5; 27 al 3 à 7 et 29 al 2 à 4 LCI

La méthode : une appréhension de la ville à plusieurs échelles

La ville est constituée de quartiers identifiables par la morphologie très spécifique de leur tissu construit. Ils présentent des caractéristiques variables en termes de densité, de rythme du bâti, de typologie et du rapport plein/vide, selon lesquelles elles offrent des conditions très différentes à la surélévation urbaine. L'approche développée se fonde sur la reconnaissance de cette spécificité, et cherche à la rendre opérationnelle pour encadrer le développement de la ville en hauteur.

Si les surélévations posent des enjeux de construction en tant qu'interventions ponctuelles (prolongement de l'immeuble qui implique nécessairement des questions de raccord à l'environnement immédiat) elles modifient également le profil d'une rue, l'équilibre d'un îlot, et peuvent même initier la transformation de la physionomie d'un quartier. La mesure de ces incidences à une plus large échelle préfigure la vision d'une ville à long terme.

La présente méthode A, B, C, D vise à réintégrer une dimension urbaine dans l'évaluation de projets de surélévation, à travers une trame de critères invoqués selon des échelles progressives d'approche.

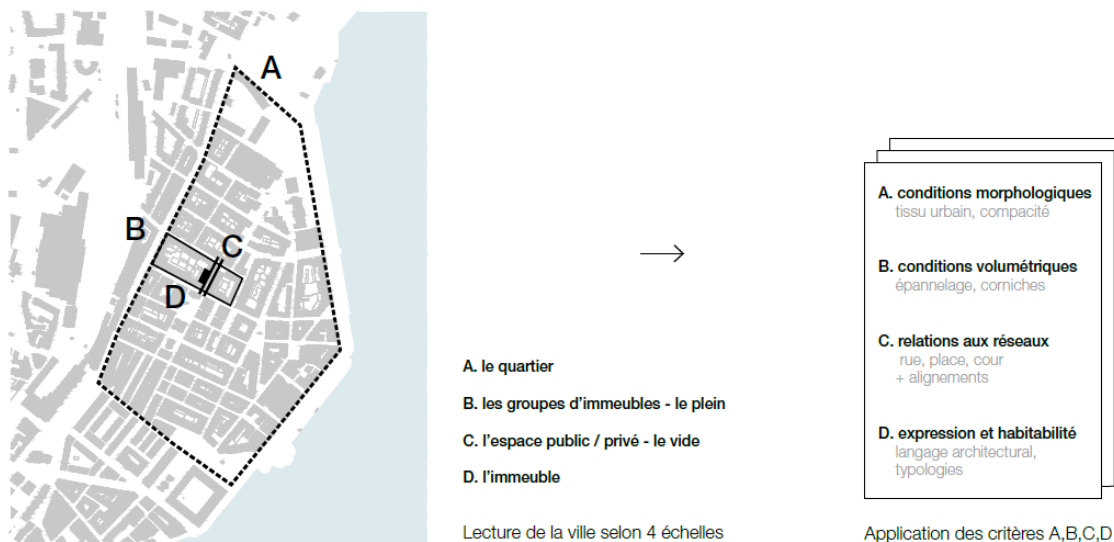
Ces critères ne constituent toutefois pas une méthode unilatérale, au sens où elle produirait mécaniquement un résultat, mais propose un questionnement selon une appréhension de la ville à plusieurs échelles qui relève les aspects à observer, pour assurer l'adéquation d'une surélévation à un contexte global et local.

Enfin, il faut encore préciser que lors de l'évaluation d'une requête les questions de morphologie, bien que primordiales, ne représentent pas le seul axe concernant l'insertion urbaine d'un projet.

En effet, la création de nouveaux logements induit, sur la gestion de l'espace public (mobilité, stationnement, etc.) et/ou sur le dimensionnement des espaces communs de l'immeuble (locaux containers, buanderie, cave, etc.) un impact dont les conséquences logistiques et spatiales sont également à considérer attentivement.

Ainsi, et en fonction du nombre de logements créés ces questions prennent une importance considérable et la pertinence des solutions proposées pour y répondre s'avèrent déterminantes pour la faisabilité du projet.

Un degré d'observation spécifique à chaque échelle



A. Le quartier

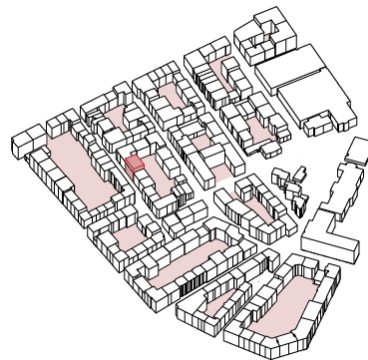
En premier lieu, il s'agit de reconnaître l'appartenance à un quartier et d'identifier les conditions morphologiques propres au tissu urbain.

Le tissu d'îlots compacts caractéristique des Pâquis, disposés sur un quadrillage orthogonal de rues étroites, n'offre ainsi pas les mêmes conditions qu'un tissu aéré comme celui du quartier des Délices ou de Champel.

A cette échelle, les conditions du contexte (ensoleillement, dégagement) doivent être évaluées, et la vision d'un développement en hauteur du quartier doit être questionnée afin de définir si la surélévation pourrait se généraliser, ou ne revêtir qu'un caractère exceptionnel lié à des opportunités locales.

L'analyse devrait préciser si l'objet occupe au sein du tissu urbain une situation ordinaire (objet intégré dans le tissu bâti et reflétant la situation d'une majorité de bâtiments) ou s'il occupe une position singulière (objet que sa position particulière démarque de son environnement).

L'analyse réalisée à l'échelle du quartier vise à évaluer les caractères favorables et défavorables des conditions du tissu urbain et à définir le caractère générique ou spécifique de l'objet dans son environnement, définissant d'ores et déjà une posture préalable.



Questions

A1. Tenir compte des caractéristiques du quartier en termes de compacité et de rapport plein-vide

- Le tissu bâti est-il compact ou aéré?
- Est-il composé de constructions autonomes ou contiguës?

A2. Repérer le statut de l'immeuble dans le quartier

- La situation de l'immeuble est-elle caractéristique ou singulière?

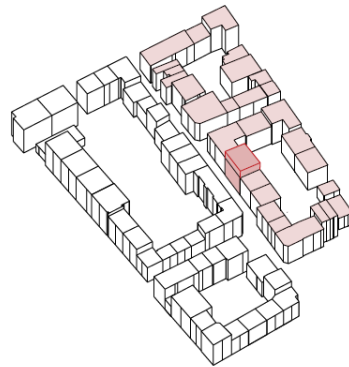
B. Les groupes d'immeubles - Le plein

Le point de vue des «groupes d'immeubles» vise à identifier une entité urbaine restreinte à laquelle l'objet considéré est rattaché. Il recouvre plusieurs formes d'agencement spatial par lequel un bâtiment s'associe à d'autres, la manifestation la plus immédiate et courante étant l'îlot traditionnel.

Un groupe peut également être défini par plusieurs bâtiments issus d'une même époque de construction, rassemblés par un même espace référent ou organisés autour d'une morphologie commune. Par exemple, un îlot, bien qu'hétérogène peut constituer un ensemble à considérer par fragments successifs d'immeubles. La surélévation d'une partie implique des considérations en chaîne.

Cette étape consiste d'abord à définir si la surélévation de l'immeuble concerné prêterait la cohérence de l'îlot ou du groupe d'immeubles. Le cas échéant, une réflexion plus large devrait être préconisée pour en déduire le bien-fondé de l'intervention.

Cette échelle implique d'identifier les caractéristiques du construit participant à la solidarité de ses parties constitutives, par exemple, une unité de langage architectural, un type régulier de couronnement, un alignement des niveaux d'étages et un règne des corniches.



Questions

B1. Vérifier le potentiel légal de surélévation

- Quel est le gabarit légal?

B2. Analyser les conditions volumétriques de l'îlot / groupe d'immeubles selon sa nature homogène ou hétérogène

- Les constructions attenantes sont-elles d'époques différentes, forment-elles un ensemble?
- Les hauteurs bâties et couronnements sont-ils réguliers et les corniches alignées?
- Y a-t-il un rapport de mitoyenneté à un ensemble protégé?

B3. Evaluer le statut de la surélévation dans le groupe d'immeubles

- Entraîne-t-elle une rupture d'harmonie, un complément à l'existant ou amorce-t-elle un nouveau couronnement?

C. L'espace public / Privé - Le vide

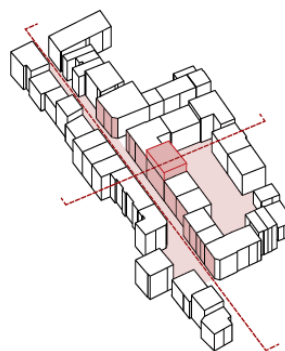
L'espace public est l'espace perceptif réel de la ville et comporte une dimension scénique qu'une surélévation modifie.

Le profil d'une rue est déterminé par le type d'alignement qui peut être de 3 ordres :

- continu (bâti aligné sans décrochement de part et d'autre d'une même rue),
- discontinu régulier (un rythme des «redents» du bâti est identifiable),
- discontinu irrégulier (la discontinuité est fortuite, non représentative d'une posture).

Les changements d'alignement induisent par effet direct une augmentation du potentiel de construction en hauteur telle que le décrochement en plan entraîne une fragmentation en élévation. Il s'agit alors de questionner la pertinence d'une construction à atteindre son gabarit légal, si cette opération compromet l'ordre de la rue.

Il s'agit d'observer d'une part la physionomie de la rue, qualifiée par l'homogénéité ou l'hétérogénéité des constructions qui la bordent, et d'autre part la géométrie des cours. Ces constats devraient suggérer une attitude à adopter quant à la volumétrie et aux conditions d'ensoleillement de l'espace public / privé.



Questions

C1. Définir si l'objet est concerné par un alignement discontinu (régulier ou irrégulier)

- Le cas échéant, est-il pertinent de bénéficier de la possibilité de surélévation supérieure octroyée, en regard à la cohérence de l'environnement bâti et des constructions contigües?

C2. Analyser l'impact de la surélévation sur le voisinage

- La surélévation prêterait-elle de façon critique l'ensoleillement, la qualité des espaces vides ou les dégagements visuels ?

C3. Identifier la situation de l'objet surélevé dans l'espace public référent

- A-t-il une représentativité particulière?
- Doit-il s'intégrer au tissu ordinaire?

C4. Evaluer la qualité du rapport de la surélévation aux constructions environnantes:

- La surélévation tend-elle à autonomiser l'immeuble?
- Tient-elle compte des alignements des étages, du rythme et des dimensions des ouvertures, des époques de construction?

D. L'immeuble

L'échelle de l'immeuble invoque la question de la composition, de l'expression architecturale et de l'habitabilité des typologies mises en œuvre.

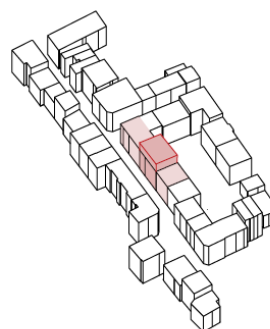
Les attitudes sont diverses et souvent hybrides entre deux positions extrêmes:

- en mimétisme par la poursuite à l'identique des caractères en place,
- en rupture par l'intervention d'un tout autre langage.

S'il est illusoire de prédéfinir des règles de composition, chaque cas devrait néanmoins se poser la question du degré de continuité nécessaire de la nouvelle construction avec l'existant, pour éviter des réponses caricaturales.

Les caractères ordinaires ou singuliers de la situation dans un quartier, l'appartenance à un ensemble et l'identification des caractères symptomatiques de cette appartenance, le statut de la surélévation par rapport à l'espace public référent auront permis de relever des traits déterminants qui dessinent les grandes lignes de la syntaxe architecturale.

Il s'agit ainsi d'évaluer la justesse d'un parti pris par rapport à une posture que la progression des critères aura permis de préciser.



Questions

D1. Identifier la pertinence du parti pris architectural par rapport à l'existant

- La surélévation se comporte-t-elle en prolongement ou en rupture de l'immeuble existant?
- L'objet surélevé s'intègre-t-il «naturellement» dans son contexte ?

D2. Contrôler l'habitabilité des typologies de la surélévation dans leur relation au contexte

- Les typologies sont-elles cohérentes, en lien à l'expression de façade et adaptées en terme de prolongements extérieurs?

Une méthode : application - Documents à fournir lors de la requête d'autorisation

A partir de mi 2016, les commissions concernées (Commissions d'architecture et des monuments, de la nature et des sites) ainsi que les services de l'administration cantonale et communale appliquent la méthode A B C D lors de l'instruction des requêtes en autorisation de construire portant sur des surélévations d'immeubles de logement.

Afin de permettre aux différentes commissions appelées à statuer sur l'harmonie urbanistique de la rue (Art. 23 al.3 et 27 al 3 LCI) dans laquelle le futur projet s'insère, il est demandé aux mandataires de faciliter cet examen en apportant des précisions dans les dossiers déposés auprès du DALE, portant sur l'insertion du projet dans un contexte urbain (situation urbaine), des vues perspectives sur rue et sur cour (situation bâtie) et des relations que le projet entretient avec le bâtiment-socle et les édifices voisins (insertion architecturale).

Ainsi, dans les requêtes en autorisation de construire, les aspects spécifiques aux projets de surélévation d'immeubles de logements décrits ci-dessus seront à renseigner sur la base de sources librement disponibles:

- la morphologie urbaine et les vues perspectives sont respectivement observables d'après les vues axonométriques Bing Maps et Google Street View; et à partir de documents spécifiques:
 - le profil en long de la rue, comportant des indications relatives au registre des ouvertures, tant celui du bâtiment support que ceux des édifices voisins, élaboré dans le but de préciser notamment la pente et "l'épanelage" de la rue, ainsi que l'insertion architecturale du projet de surélévation dans un contexte élargi.
 - un dossier photographique permettant de documenter les éléments architecturaux, la matérialité et la gamme chromatique de l'environnement bâti dans lequel s'insère le projet.

L'élaboration de maquettes d'études, lesquelles pourraient le cas échéant être insérées dans la maquette de la Ville de Genève (1:500) serait également de nature à faciliter l'examen de l'insertion volumétrique du projet dans son contexte.