

Les surélévations

Depuis le 22 avril 2008, dans le but exclusif de permettre la construction de logements supplémentaires, la hauteur maximale du gabarit des immeubles construits en deuxième et en troisième zone de construction a été portée à respectivement 30 et 27 mètres. C'est un à deux étages de plus qu'avant, en fonction de la largeur de la rue et de la distance aux limites de propriété.

Plus de 1000 nouveaux logements ont déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire grâce à la nouvelle loi dite «sur les surélévations». Environ 430 d'entre eux ont été autorisés. Les autres sont en cours d'instruction. Plusieurs décisions de justice récentes permettent de préciser certaines questions controversées. Même si le Conseil d'Etat, a dû adopter, par quartiers, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés, c'est dans le cadre d'une procédure normale en autorisation de construire que l'autorité compétente examinera si un projet de surélévation répond aux conditions légales¹.

L'une de ces conditions est le respect de l'harmonie urbanistique de la rue. C'est là une question sensible. Or, il arrive souvent que, pour optimiser le projet, le requérant souhaite pouvoir construire plus haut encore que les hauteurs mentionnées ci-dessus. Suite à plusieurs recours, les tribunaux ont récemment admis que c'était possible, par voie dérogatoire². Dans de tels cas, la commission d'architecture doit notamment s'assurer que cette dérogation se justifie par la qualité du projet et sa bonne intégration dans la rue et le quartier. Les possibilités de dérogation ne se limitent pas à permettre d'harmoniser la hauteur d'une nouvelle construction avec celle des bâtiments qui lui sont immédiatement contigus. Il a notamment été admis de prendre en considération la situation d'un immeuble en bout d'un îlot, lequel, selon la commis-



► Un exemple de surélévation réussie.

HÖSTETTLER



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève.

sion d'architecture, pouvait dépasser la hauteur des autres immeubles de la rue³.

La loi autorise, aux mêmes conditions, la surélévation d'immeubles construits en zone de développement en conformité avec un plan localisé de quartier (PLQ) adopté avant le 24 novembre 2009. Il est à noter toutefois que cette faculté est actuellement combattue. Avec un certain succès, puisque, dans ses trois premières décisions, le Tribunal administratif de première instance a limité la possibilité de s'écarter d'un PLQ à ce qui peut être admis au titre de modification mineure du PLQ. Une augmentation du nombre de niveaux de 25 % a été admise dans un cas et refusée dans un autre. Le Tribunal a refusé une aug-

mentation du nombre de niveaux de 35 %. Les milieux qui s'opposent aux surélévations développent actuellement encore d'autres arguments pour les combattre. Il s'agit notamment de la nature des logements qui peuvent être créés et des loyers qui peuvent être pratiqués. Nul doute que l'on reviendra sur ces questions dans un proche avenir! ■

1. Arrêt de la Chambre administrative du 21 août 2012

2. Arrêt du Tribunal fédéral du 14 février 2012

3. Arrêt de la Chambre administrative du 30 octobre 2012