

Faut-il surélever les immeubles à Genève?

La majorité des députés a dit oui. Un référendum a été lancé avec succès contre la loi 9529. Mais partisans

et adversaires ont remis l'ouvrage sur le métier. Ils ont trouvé un compromis qu'analysent nos deux invités, que la question de la surélévation opposait. Et

vous lecteurs, quel est votre avis? Participez à votre débat sur notre forum www.tdg.ch. Nos invités répondent à vos questions ce soir dès 17 heures.

Un à deux étages de plus en ville

Depuis l'aboutissement du référendum contre la loi 9529 de surélever les immeubles, le Conseil d'Etat a invité les différentes parties pour tenter de négocier un accord sur une révision de la loi de surélévation. Les représentants du comité référendaire, les auteurs du projet de loi et les services du Département des constructions DCTI se sont réunis à plusieurs reprises depuis le mois de mai 2006. Des propositions de modification de la nouvelle loi ont été discutées. Il est apparu assez rapidement que tant les auteurs de la loi que les membres des comités référendaires n'étaient pas opposés au principe même d'une surélévation pour autant que des cautions à ces surélévations soient mises en place.

Le calcul du gabarit tel que prévu par la loi votée a donc été modifié sur proposition du DCTI. Le gabarit tient davantage compte de la densité du tissu urbain concerné. En résumé, lorsque l'immeuble est situé dans un quartier dense aux rues étroites (par exemple aux Pâquis qui en zone urbaine 2), la surélévation ne peut être que d'un seul étage; en revanche lorsque le quartier le permet de par la largeur de la rue (certaines zones 2, Plainpalais notamment), on peut surélever un immeuble de deux étages. A préciser également que les surélévations pourront inclure des retraits d'attique dévolus à des locaux techniques (machinerie ascenseurs, buanderie, terrasses, etc.).

Il a été également admis par tous qu'il convenait de distinguer la zone 2 qui présentait un intérêt patrimonial avéré à la zone 3 dont les immeubles comprennent pour la plupart des toits plats. Afin de mieux distinguer les immeubles qui supportent des surélévations et pour mieux apprécier le potentiel de logements à créer, il a été con-



**POUR
HUGUES
HILTPOLD**

*Architecte
Député radical*

**«Adversaires
comme partisans
de la surélévation avons
bien compris la nécessité
qu'il y a de trouver
un compromis
pour le développement
de Genève»**

venu de réaliser une carte sectorielle pour l'ensemble de la zone 2, dont l'article de loi fera référence. Une délégation du Groupe de négociations se rendra en début d'année prochaine pour s'essayer à cet exercice dans un quartier de la zone 2.

Enfin, la Commission de la nature des monuments et des sites sera consultée pour tous les projets de surélévation et émettra son préavis obligatoire mais non contraignant, en créant une sous-commission spécialisée pour les surélévations.

Les représentants du comité référendaire, les auteurs du projet de loi et les services du Département des constructions DCTI se sont réunis depuis le mois de mai 2006 sur invitation du Conseil d'Etat pour discuter de propositions en vue de la construction d'un accord consensuel. Mais l'accord n'est pas encore signé contrairement à ce qu'a pu laisser entendre la Tribune de Genève dans son édition du 8 décembre 2006.

Avec le principe adopté par l'ensemble du Groupe de négociation, il appartient maintenant au Conseil d'Etat de rédiger une nouvelle loi qui devra encore être adoptée par les auteurs de la loi et les membres des comités référendaires. Il convient de saluer à ce stade, la volonté des uns et des autres d'aller de l'avant et de faire aboutir ces négociations. Tous ont bien compris la nécessité qu'il y avait de trouver un compromis pour le développement de Genève.

Cette nouvelle loi incitera la création de nouveaux logements en ville, maintenant un équilibre entre l'habitat et les activités tout en favorisant la mixité des quartiers et en réduisant les trafics pendulaires. La construction de logement pourrait intervenir assez rapidement car les aspects liés à l'autorisation de construire et les techniques de construction plus légères sont plus rapides que pour la création d'un nouvel immeuble.

Gageons que l'état d'esprit constructif qui a eu trait jusqu'à aujourd'hui perdure jusqu'au vote final de la nouvelle loi par le Grand Conseil au printemps prochain, il en va de l'avenir de Genève!

La hauteur d'un toit s'évalue depuis la rue

Si le temps est à la négociation, il est aussi celui de la réflexion sans a priori. Le temps de la mesure aussi (modestie), car il ne suffit pas de se représenter de nouvelles formes d'édifice par de nouvelles lois de gabarit. C'est bien en observant, sur place, depuis la rue, que la question des surélévations peut être évaluée. Essayez de faire l'exercice à la Jonction, aux Eaux-Vives, dans les quartiers de Saint-Jean, de Champel, des Tranchées, aux Pâquis ou à Plainpalais. Personne ne peut rester insensible à l'impact d'une volumétrie grandissante. Les disciplines de l'urbanisme – que sont l'architecture et le patrimoine ou les transports et l'espace public – savent trop bien ce qu'il en advient à trop vouloir en faire ou ajouter sans mesure...

Nous avons contestée la nouvelle loi de surélévation, votée dans la précipitation en décembre 2005 par le Grand Conseil, parce qu'elle ouvrirait la porte à un urbanisme boulimique qui ne sait plus ou donner de la tête! Certes la crise du logement implique que nous prenons à bras-le-corps les projets d'aménagement pour construire, mais pas n'importe où et n'importe comment. C'est précisément cette situation qui a convaincu les différentes parties, référendaires et partisans de la loi 9529, à se retrouver autour de la table. Comme nous l'avons proposé d'ailleurs aux députés avant le vote de 2005.

Le patrimoine est un héritage que nous ne pouvons manipuler au gré des facteurs conjoncturels. Nous revendiquons effectivement une approche qualita-



**CONTRE
MARCELLIN
BARTHASSAT**

*Architecte
Président de la Société d'art
public, section genevoise
de Patrimoine suisse*

**«Genève manque d'un
urbaniste cantonal, d'un
architecte cantonal et
supprime son école
d'architecture!»**

tive de la ville. L'idée de quartier ou de ville durable n'exclut pas une densification pondérée de l'urbain. Mais celle-ci ne peut faire l'économie de précautions élémentaires sur l'impact des gabarits. Il s'agit bien d'une maîtrise de la forme bâtie que l'on appelle «morphologie urbaine». La loi actuellement contestée ne fixait pas suffisamment de limite, notamment pour les rues en dessous de vingt mètres de largeur ainsi que pour l'architecture des toitures en pente. La Société d'art public (SAP) a posé un préalable que nous estimons déterminant: sortir la 2e zone, soit les quartiers fazystes du XIXe siècle de la nouvelle loi de

surélévation et de rendre contraignant l'avis de la Commission de la nature et des sites (CMNS). Ces demandes semblent être entendues.

En effet, l'hypothèse discutée actuellement par le Groupe de négociation est de cartographier la 2e zone (voire une partie de la 3e zone) par quartier pour identifier les secteurs et bâtiments pouvant être surélevés. Ces plans sectoriels devraient être soumis au préavis de la Ville de Genève et adoptés par le Conseil d'Etat. Notre gouvernement précisément ferait bien de relancer rapidement une politique d'accompagnement et de mobilisation des compétences s'il entend aboutir dans ce type de situation problématique. Genève manque aujourd'hui d'un urbaniste cantonal, d'un architecte cantonal, d'un conservateur cantonal, et... d'une école d'urbanisme et d'architecture, qu'on se le dise!

La dernière séance de négociation a eu lieu le 24 novembre dernier sous la présidence de Mark Muller, chef du DCTI. Les parties sont en train de s'accorder sur plusieurs points importants ayant pour l'essentiel la teneur suivante: respecter la notion d'ensemble et l'architecture des toitures, cartographier et inventorier les secteurs possibles en 2e zone, voire dans certains secteurs de la 3e zone, rendre le préavis de la CMNS obligatoire pour toute surélévation, énumérer explicitement les dispositions légales de protection du patrimoine, déterminer la hauteur d'immeuble par rapport à la largeur de rue et limiter le gabarit maximum à 30 mètres en 2e zone et 27 mètres en 3e zone, si la distance entre les bâtiments le permet, sans attique habitable. Un accord final pourrait intervenir d'ici mars avril 2007, il sera soumis, in fine, à l'approbation des différentes parties impliquées.

Questions réponses sur www.tdg.ch

**Faut-il surélever les immeubles à Genève?
Nos invités vous répondent, ce soir dès 17 h.**