

25 novembre 2009

Proposition du Conseil administratif du 25 novembre 2009, concernant la parcelle N° 1053, sise à la rue Agasse 38, en vue de l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces requises pour la délivrance de la demande préalable N° 18131 qui prévoit la création d'une villa de deux logements et d'un garage souterrain d'une surface de plancher équivalente à 42% de la surface du terrain.

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

L'objet qui est soumis à votre délibération est situé au numéro 38 de la rue Agasse, sur la parcelle N° 1053 (section Eaux-Vives), régie par les normes de la zone de développement 3. Sur cette parcelle, le Département des constructions et des technologies de l'information a été saisi le 24 septembre 2009 d'une demande préalable, déposée par M. Hofstetter Michel Reto et son mandataire, le bureau d'architectes DLV.

Ce projet nécessite l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces selon l'article 59, alinéa 4, de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (taux d'utilisation du sol entre 25% et 40%, ainsi que 27,5% et 44% pour les projets de haut standard énergétique).

Le projet concerné comprend une surface de plancher habitable correspondant à 42% de la surface du terrain.

La parcelle N° 1053 est desservie par la rue Agasse, actuellement occupée par une villa de 217,5 m² de surface brute de plancher ainsi que d'un garage privé de 32 m².

Une demande de démolition pour le garage sera déposée parallèlement à la demande définitive de ce projet, en fonction de l'obtention de la dérogation demandée à présent.

Description de la demande préalable N° 18131

Le projet a fait l'objet d'une première demande préalable (DP 18131-1), préavisée défavorablement par la Ville de Genève (22 octobre 2008). Ce préavis visait en fait l'établissement d'un instrument d'aménagement qui permette de gérer les demandes d'autorisation dans ce secteur aux caractéristiques patrimoniales (architecturales et paysagères) très affirmées.

Le Service d'urbanisme a mis en place une étroite concertation avec le requérant, la Direction cantonale du patrimoine et des sites et la Conservation du patri-

moine architectural. Il a été décidé d'un commun accord que le secteur n'était pas destiné à être développé par un plan localisé de quartier et devait faire l'objet d'un plan de site permettant toutefois certaines constructions.

Le Service d'urbanisme a donc établi un cahier des charges et mandaté un bureau d'architectes afin d'établir un plan de site ménageant des possibilités de bâtir. Le cahier des charges mentionnait qu'une première étape devait définir les règles d'urbanisme du périmètre incluant le projet.

Les requérants ont pu, sur la base des règles définies en juin 2009, déposer un complément à leur demande préalable en septembre. Ce projet remanié a été préavisé favorablement par la Ville de Genève en octobre.

Les caractéristiques du projet sont les suivantes:

Le projet se développe dans la continuité des maisons construites par l'architecte Louis Vial sur une parcelle de la rue Agasse orienté nord-est/sud-ouest.

Le nouveau bâtiment proposé s'appuie sur une organisation groupée de l'habitat avec un gabarit semblable à celui des villas voisines. Il comporte deux logements en duplex de cinq et six pièces qui sont repartis sur trois étages (rez-de-chaussée et deux étages).

Un sous-sol commun abrite les caves, les différents locaux techniques ainsi qu'un parking de quatre places. Aucune place de stationnement n'est créée en surface.

Ces deux logements comptabilisent un total de 398 m² de surface brute de plancher.

Proposition du Conseil administratif

Sur la base d'un examen détaillé de la requête précitée, la Ville de Genève a émis un préavis favorable sous condition le 3 novembre 2009; ladite condition étant bien évidemment l'octroi par le Conseil municipal de la dérogation au rapport des surfaces.

Ce projet prend place dans le quartier du Clos-Belmont. Le plan directeur cantonal inclut le secteur, en zone 5 de développement 3, dans la couronne suburbaine. Il préconise «d'utiliser les potentiels à bâtir dans les zones de développement de manière diversifiée, selon les indices usuels, pour autant que les impératifs de protection du patrimoine et des sites, d'arborisation et de contraintes parcellaires le permettent». Le plan directeur cantonal précise pour le secteur du Clos-Belmont de n'y pas dépasser la densité de 0,4 (voir annexe).

La construction proposée est conçue en respectant les qualités végétales et paysagères du site. Son architecture contemporaine ne prétend pas se comparer avec les maisons mitoyennes construites par l'architecte Louis Vial, mais le projet s'insère dans la continuité des constructions de la rue Agasse.

En outre, suite au dépôt de la demande préalable pour ce projet, le Service d'urbanisme a lancé un avant-projet de plan de site sur le secteur Agasse-Belmont en cours de finalisation.

Le but de l'étude est d'établir un plan de site, de définir les secteurs pouvant admettre certaines constructions ainsi que les critères et principes devant régir ces nouveaux bâtiments préservant les qualités architecturales et patrimoniales du site.

Dans le cas présent, l'octroi d'une dérogation de densité correspondant à un indice d'utilisation du sol de 42% s'avère nécessaire pour permettre au Service cantonal de l'énergie de se déterminer définitivement sur l'attribution du label Minergie qui interviendra avant la délivrance de l'autorisation de construire par le Département des constructions et des technologies de l'information.

En référence à l'entrée en matière favorable faite le 3 novembre 2009 à la demande définitive N° DP 18131 par la Ville de Genève et au fait que cette requête est conforme en tout point aux objectifs de la planification directrice comme aux dispositions particulières de la loi sur les constructions et installations diverses qui encouragent une utilisation rationnelle du sol avec des constructions à haut standard énergétique, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre s), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information relative à l'accord de la dérogation de densité par le Conseil municipal;

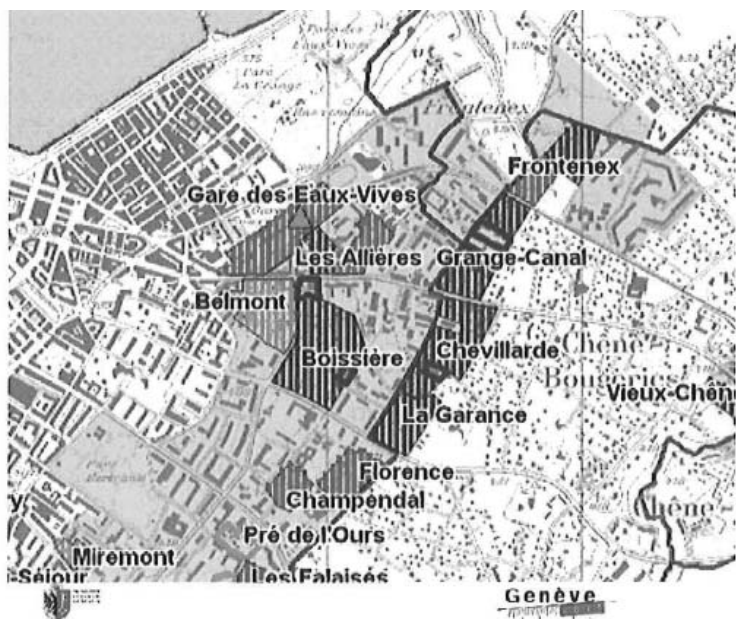
sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Donne son accord à l'application de la lettre b) de l'alinéa 4 de l'article 59 de la loi sur les constructions et installations diverses en










relation avec la demande préalable N° 18131 déposée le 18 septembre 2009 au Département des constructions et des technologies de l'information et qui prévoit la construction d'un petit bâtiment de type «habitat groupé» pour deux logements sur la parcelle N° 1053, sise à la rue Agasse 38.

Annexes: – plan de situation
– extrait du plan directeur cantonal



ANNEXE A LA FICHE 2.01

**DENSIFICATION DIFFERENCIEE DE
LA COURONNE SUBURBAINE**
(Zones de développement 3 et 4 A)

		Couronne suburbaine
Mesure proposée*	Mesure réalisée**	
		Densification de type usuel: IUS = 1.2 et plus
		Densification de type intermédiaire: IUS = 0.5 à 1
		Faible densité ou maintien: IUS maximum 0,4
		Cas particuliers (densification sur zone d'activités et sur zone de verdure)
		Limites communales

