

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 août 2008 concernant la parcelle N° 2284, sise au chemin Edouard-Tavan 8C, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande définitive N° 102154 pour la construction de deux immeubles de logements et garage souterrain.

Rapport de M^{me} Isabelle Brunier.

Traitement de la proposition

La proposition PR-643 a été renvoyée à l'examen de la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance du Conseil municipal du 14 octobre 2008. Elle a été traitée lors d'une unique séance de commission, le 18 novembre 2008, sous la présidence de M^{me} Anne-Marie Gisler. Le procès-verbal a été rédigé avec beaucoup de soin par M. Christophe Vuilleumier, qu'il en soit ici remercié.

Examen de la proposition

La proposition a été présentée aux membres de la commission par M^{me} Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme, qui en a détaillé tous les aspects urbanistiques. Elle en a expliqué les caractéristiques (emplacement en pente, zone de bois et forêts, type de logements, problématique du stationnement) et a répondu de façon très précise aux questions des commissaires. Elle a également rappelé que le nombre de places de parking souterrain avait déjà été diminué de six par rapport au projet initial, à la demande de la Ville de Genève.

Description succincte du projet de la demande définitive N° 102154

Le projet se développe sur un terrain en pente, avec vue sur le Salève, d'une surface totale de 6953 m², dont seule la moitié est constructible pour préserver une zone de bois et forêts. Actuellement, une villa de 160 m² et un garage de 29 m² occupent cette parcelle. Le projet prévoit de remplacer ces deux bâtiments par deux immeubles de logements de bas gabarit, de type «habitat groupé», comptabilisant au total 13 logements, soit 12 logements de six pièces et un logement de deux pièces. Les sous-sols abriteront des locaux communs, techniques et les caves ainsi qu'un garage souterrain. Le taux de stationnement n'excédera pas deux places par logement (24 places en tout) et aucune place n'est prévue en surface.

Position du Conseil administratif résumée

Le Conseil administratif a émis un préavis favorable pour ce dossier conforme aux principes d'aménagement du plan directeur de quartier. Les futures constructions induisent une densification intermédiaire formant transition entre la zone de développement du plateau des Crêts-de-Champel et les zones sportives et forestières des rives de l'Arve. De plus, l'inscription de deux servitudes de passage public pour piétons en bordure de la limite nord et sud de la parcelle N° 2284 permettra, à terme, de réaliser une liaison directe entre le plateau de la Cité universitaire, les installations sportives du Bout-du-Monde et les promenades des rives de l'Arve.

L'indice d'utilisation du sol de 40% a déjà été accordé à plusieurs reprises dans ce quartier, comme dans le cas des propositions PR-348, PR-420 et PR-600. Cette requête est conforme en tout point aux objectifs de la planification directrice comme aux dispositions particulières de la loi sur les constructions et les installations diverses qui encouragent une utilisation rationnelle du sol.

Questions et remarques des commissaires

Une commissaire rappelle que le terrain devra de toute façon être creusé du fait de la pente, et que ces sous-sols devront être utilisés. Une autre commissaire déplore l'absence de mixité sociale dans ce périmètre agréable. M^{me} Wiedmer-Dozio répond que l'on doit aussi prévoir des logements pour la population plus favorisée et que, vu les contraintes de l'emplacement, un plan financier viable ne peut s'appliquer qu'à des logements en loyer libre ou en PPE.

Discussion et prise de position des groupes

Le groupe des Verts a proposé un amendement concernant la question du parking et ajoutant: «... demande au Conseil administratif de négocier encore une diminution du nombre de places de parking». Cet amendement a été refusé par 7 non (2 UDC, 2 L, 2 DC, 1 R) et 5 abstentions (3 S, 2 AGT).

La représentante du Parti libéral accepte la proposition en soulignant que l'impact des places de stationnement est modeste, puisqu'elles se trouvent en sous-sol. La représentante démocrate-chrétienne estime qu'il s'agit d'une bonne solution, tout comme le commissaire de l'Union démocratique du centre. La porte-parole du groupe socialiste accepte également le projet, sans modification. Le groupe A gauche toute! déplore l'absence de logements sociaux, mais comprend les contraintes inhérentes au site qui empêchent de prévoir ce type de logements. La position de la présidente radicale n'a pas été retenue dans les notes de séance mais se déduit de son vote positif.

Vote et conclusion

La proposition PR-643 a été acceptée par la majorité de la commission, soit 2 UDC, 2 L, 2 DC, 1 R, 2 AGT, 3 S, et l'abstention de 3 Ve.

En conclusion, la commission de l'aménagement et de l'environnement vous demande, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux, d'accepter la proposition telle qu'elle est formulée ci-dessous.

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;

vu les principes d'aménagement du plan directeur de quartier de Crêts-de-Champel/Bout-du-Monde approuvés sous forme de résolution par le Conseil municipal le 11 mars 2003 et adoptés par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004;

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 définitive N° 99594 déposée le 16 décembre 2004 au Département des constructions et des technologies de l'information et qui prévoit la construction de deux bâtiments de type «habitat groupé» sur la parcelle N° 2284 sise au chemin Edouard-Tavan 8C.

Art. 2. – Demande que la création des servitudes de passage, fixées par le plan directeur des chemins pour piétons en vigueur depuis le 13 décembre 2004, soit garantie durablement lors de la délivrance de l'autorisation de construire par le Département des constructions et des technologies de l'information.