

Rapport de la commission de l'aménagement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 25 novembre 2009, concernant la parcelle N° 1053, sise à la rue Agasse 38, en vue 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.

Rapport de M. Pierre RUMO

La commission de l'aménagement s'est réunie le 26 janvier 2010, sous la présidence de Mme Claudia HEBERLEIN SIMONETT, pour traiter cette proposition.

Le rapporteur remercie M. Ozcan YILMAZ des notes de séance fidèlement prises par ce dernier et qui lui ont grandement facilité la rédaction du présent rapport.

Pour le surplus, le rapporteur priera les membres du Conseil municipal de se référer à la proposition PR-757 du 25 novembre 2009, renvoyée à la Commission de l'aménagement le 19 janvier 2010, et traitée en une seule séance.

Audition de Monsieur Gilles DOESSEGGER adjoint du Service d'urbanisme, Département des constructions et de l'aménagement

Monsieur DOESSEGGER présente un projet ayant pour but de trouver un accord pour une dérogation à l'article 59 LCI afin de permettre l'augmentation de la densité en zone de développement 3. Il s'agit de la parcelle n°1053, 38 rue Agasse, située dans le secteur Clos-Belmont.

Ce projet comporte deux logements en duplex de 5 et 6 pièces qui sont répartis sur trois étages (rez-de-chaussée et deux étages) nécessitant une dérogation. Celle-ci est prévue par la loi, mais doit avoir l'aval des autorités municipales. Le quartier Clos-Belmont est certes dans la zone de développement, mais il y a toujours beaucoup de soucis et de problèmes à traiter des demandes de construction dans ce secteur étant donné qu'il s'agit d'une zone de développement 3 fond 5, l'autorisation peut correspondre à la zone 3 ou à la zone 5 (villas).

Monsieur DOESSEGGER explique que l'administration municipale est encline à promouvoir plus de densification, mais, dans ce secteur, les gens sont plutôt réfractaires à développer selon la zone D3. Il explique qu'il a été décidé, en accord avec la Direction cantonale du patrimoine et des sites et la Conservation du patrimoine, de rendre un préavis défavorable puisqu'il semblait difficile d'avoir un projet de villas dans cette zone. Ils ont également lancé l'idée d'établir un plan de site permettant toutefois certaines constructions. M. DOESSEGGER souligne que le premier projet a été l'élément déclencheur d'un plan d'aménagement qui sera bientôt

disponible. Son service a ainsi proposé au demandeur d'attendre l'avant-projet du plan de site qui sera établi en collaboration avec le DCTI.

Il a ainsi été proposé au demandeur de déposer sa demande d'autorisation selon les conditions fixées dans ce plan de site. Ces conditions étaient notamment le respect du front de rue de l'architecte Louis Vial puisque ce secteur est connu pour sa valeur patrimoniale, la prise en compte des contraintes végétales et l'insertion dans le contexte du développement de la Gare des Eaux-Vives.

Il explique qu'en collaboration avec le mandataire et son maître d'ouvrage, le Service d'urbanisme a établi divers critères et un avant-projet de plan de site qui n'est pas encore abouti car le Service des monuments et des sites (SMS) est en train de faire les dernières corrections. Cependant, il reste un plan d'affectation qui inclura des développements. Il montre que le nouveau projet comporte un certain développement en mitoyenneté avec la parcelle d'à côté.

M. DOESSEGGER explique que le nouveau projet a été fait à partir des critères évoqués et de l'avant-projet de plan de site. Il prévoit 4 places de parking en sous-sol et 0 place en surface. D'après lui, le nouveau projet est caractérisé par une emprise au sol beaucoup plus compacte et par un respect de l'espace et du front de rue. Il a même baissé sa surface brute du plancher (Indice d'utilisation du sol-IUS) à 0.42.

À l'aide d'un diaporama et des photos maquette, M. DOESSEGGER montre les différences entre l'ancien (18 septembre 2008) et le nouveau projet (28 septembre 2009). Il signale que ce projet est situé en zone de développement 3, mais que l'idée est de renoncer d'avoir un plan localisé de quartier (PLQ) dans ce secteur. Ce refus a plusieurs raisons. C'est un site constituant une île dans un secteur entouré de PLQ où il y aura une densité relativement élevée. Le site est entièrement dans le privé ; la Ville a une seule parcelle dans la zone verte. Les prix sont très au-delà de ce qui se pratique. Tenant compte du patrimoine architectural et végétal ainsi que de la récréation paysagère, la Ville a préféré renoncer à un PLQ. Il soutient qu'il faut néanmoins pouvoir autoriser un certain développement.

Conformément au Plan directeur cantonal (PDC), le secteur est moins densifié. Ainsi, le DCTI a suivi l'évolution de ce travail. D'après lui, le projet de construction en question a tenu compte des conditions prévues par l'avant-projet du plan de site qui verra bientôt le jour.

Par ailleurs, c'est un projet MINERGIE. La Présidente lui fait remarquer que le projet se décale sur la limite de la parcelle et demande si le voisin a donné son accord. Il explique qu'il est extrêmement difficile d'avoir une stricte égalité en matière d'aménagement du territoire, mais qu'il faut essayer d'avoir une cohérence d'ensemble. Concernant ce projet, la question était de savoir s'il fallait décaler ou construire en mitoyen. Décaler signifie pour l'autre des possibilités de construction nettement inférieures puisque cela entraîne des espaces résiduels entre bâtiments et, du coup, moins d'espace de jardin ouvert. Cependant, la construction en limite de propriété (mitoyenne lorsque le voisin aura construit) concentre les constructions tout en préservant les espaces de jardin. Il a donc été décidé de prévoir des constructions mitoyennes. En ce qui concerne l'accord du voisin, M. DOESSEGGER dit qu'il n'a pas encore été informé.

A une commissaire demandant si la condition du Plan directeur cantonal (PDC) de moins densifier cette zone est perçue par les propriétaires comme un élément dévalorisant leurs terrains puisque cela montre qu'il y n'y a pas le même potentiel à bâtir, M. DOESSEGGER croit savoir que les prix se pratiquant dans ce secteur démontrent que la valorisation de ces parcelles est définitivement acquise.

Discussion et vote

Les Libéraux sont par nature opposés à un indice de 0.4. Tout en exprimant le scepticisme de son groupe vis-à-vis des perspectives de développement en zone villas, ils reconnaissent que, dans le cas d'espèce, le 0.4 est un moindre mal et annoncent qu'ils approuveront ce projet.

Le parti radical partage l'opinion du groupe libéral sur le 0.4, mais ne voyant pas ce qu'on pourrait faire de plus dans cette zone, il votera pour le projet proposé par le Conseil administratif.

Les Socialistes voteront également pour ce projet qui leur paraît être un bon compromis. C'est un document modéré qui pourra peut-être ouvrir la porte à d'autres projets.

Les Verts partagent entièrement dans ce dossier la position du groupe libéral sur le 0.4, mais relèvent qu'il y a néanmoins un effort au niveau de la norme MINERGIE. De ce fait, ils voteront ce projet.

Le groupe UDC votera favorablement ce projet.

Le groupe AGT votera ce projet même si l'indice d'utilisation du sol est un peu faible.

La Présidente soumet la proposition au vote. Celle-ci est acceptée à l'unanimité des commissaires présents.

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 unique. – 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.