

**Proposition du Conseil administratif du 15 juin 2011, concernant la parcelle N° 2322, sise au chemin Edouard-Tavan 8E, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande définitive N° 103209 pour la construction d'un immeuble de six logements avec aménagements extérieurs dont la surface de plancher habitable relève de l'application de la lettre b de l'alinéa 4 de l'article 59 de la loi sur les constructions et installations diverses.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

L'objet qui est soumis à votre délibération est situé au numéro 8E du chemin Edouard-Tavan sur la parcelle N° 2322 (section Plainpalais). La parcelle comprend une partie haute régie par les normes de la 5<sup>e</sup> zone villas et une partie en zone de bois et forêts sur la pente, jusqu'en bordure de l'Arve.

Le Département des constructions et des technologies de l'information a été saisi le 11 janvier 2011 d'une requête définitive en autorisation de construire, déposée par la société Champel-Terrasse et son architecte M. Henri Fortuna, faisant appel à l'application des dispositions particulières de l'article 59 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

Le projet est situé dans le périmètre du plan directeur de quartier «Crêts-de-Champel – Bout-du-Monde» et prévoit une surface de plancher habitable correspondant à 44% de la surface du terrain, dont 4% sont dus à l'application d'un haut standard énergétique (label Minergie).

La parcelle N° 2322 est desservie par un chemin privé (parcelle 2285), qui est une dépendance des parcelles N<sup>os</sup> 2049, 2283, 2284, 2322 et 2331. La parcelle N° 2322 comprend une surface de 3478 m<sup>2</sup> dont 1295 m<sup>2</sup> sont situés en zone de bois et forêts. Elle est actuellement occupée par une villa de 136 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher et par un garage privé de 28 m<sup>2</sup>. Une demande d'autorisation (M 6297) a été déposée en vue de la démolition de ces deux objets.

### **Description de la demande définitive N° 103209**

La société requérante propose un petit immeuble de trois niveaux avec six logements, soit trois appartements de cinq pièces et trois de trois pièces. La surface brute totale de plancher est de 991 m<sup>2</sup>.

Un sous-sol comporte la chaufferie, les caves et les salles de jeux. Neuf places de stationnement pour voitures sont prévues en surface ainsi qu'un abris de 10 places pour vélos.

## **Proposition du Conseil administratif**

La future construction induit une densification intermédiaire marquant la transition entre la zone de développement du plateau des Crêts-de-Champel et les zones sportives et forestières au bord des rives de l'Arve.

Une densification au-delà des normes usuelles de la 5<sup>e</sup> zone à bâtir n'a pas été prévue pour la parcelle considérée par le plan directeur 29413 adopté en 2004. La Ville de Genève est cependant entrée en matière sur une dérogation. Elle a émis plusieurs conditions à cette acceptation, un préavis favorable de la commission d'urbanisme et l'inscription d'une servitude au profit de la Ville de Genève afin de limiter le nombre de places de stationnement à une place par logement.

La première condition n'a pas été satisfaite, vu que la commission d'urbanisme a refusé de statuer sur ce dossier, estimant qu'il n'était pas de son ressort de se prononcer sur la dérogation selon l'article 59 LCI.

La seconde condition n'a pas pu être remplie car la Direction générale de la mobilité (DGM) a demandé, dans son préavis, de prévoir 10 places de stationnement en lieu et place de six correspondant à une place par logement.

Compte tenu des raisons qui n'ont pas permis de répondre aux conditions émises et dans l'objectif d'une utilisation rationnelle du sol, la Ville confirme sa position favorable à ce projet.

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

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 relatif 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,

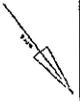
*décide:*

*Article unique.* – De donner 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° 103209 déposée le 11 janvier 2011 au Département des constructions et des technologies de l'information et qui prévoit la construction d'un bâtiment de type «habitat groupé» sur la parcelle N° 2322 sise au 8<sup>E</sup>, chemin Edouard-Tavan.

- Annexes:*
- Plans du projet DD N° 103209 du 6 juin 2009
  - Plan directeur Crêts-de-Champel – Bout-du-Monde
  - Préavis DGM du 13 juillet 2010
  - Préavis communal du 12 août 2010



CHAMPEL Terrasse  
Edouard Tavan 8D

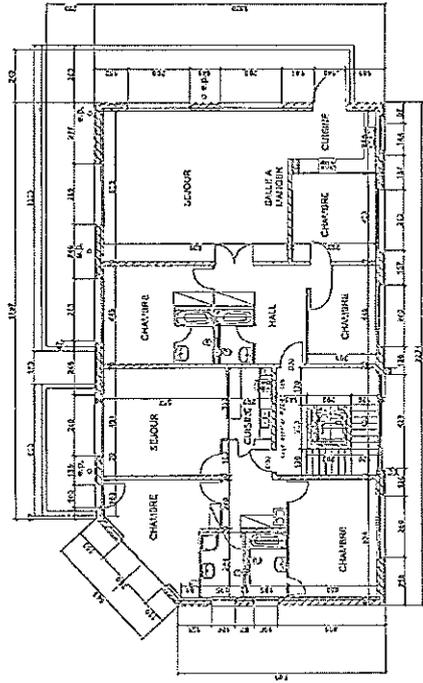


**IMMEUBLE INHABITÉ**  
**1er ETAGE - 2EME ETAGE**  
**TOITURE**

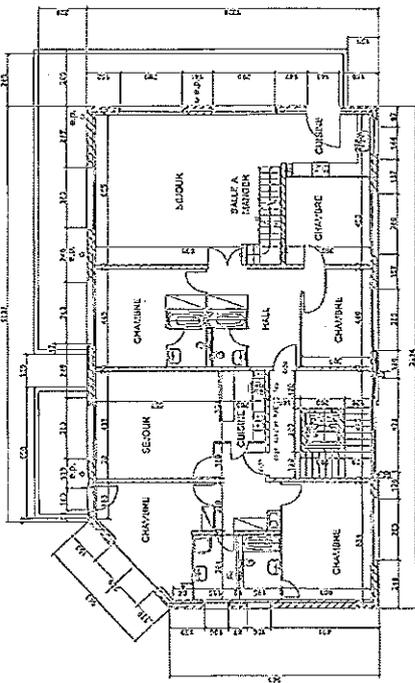
Architecte (P)  
Société Anonyme  
100, rue de Valenciennes  
105, rue de Valenciennes  
106, rue de Valenciennes  
107, rue de Valenciennes  
108, rue de Valenciennes  
109, rue de Valenciennes  
110, rue de Valenciennes  
111, rue de Valenciennes  
112, rue de Valenciennes  
113, rue de Valenciennes  
114, rue de Valenciennes  
115, rue de Valenciennes  
116, rue de Valenciennes  
117, rue de Valenciennes  
118, rue de Valenciennes  
119, rue de Valenciennes  
120, rue de Valenciennes  
121, rue de Valenciennes  
122, rue de Valenciennes  
123, rue de Valenciennes  
124, rue de Valenciennes  
125, rue de Valenciennes  
126, rue de Valenciennes  
127, rue de Valenciennes  
128, rue de Valenciennes  
129, rue de Valenciennes  
130, rue de Valenciennes  
131, rue de Valenciennes  
132, rue de Valenciennes  
133, rue de Valenciennes  
134, rue de Valenciennes  
135, rue de Valenciennes  
136, rue de Valenciennes  
137, rue de Valenciennes  
138, rue de Valenciennes  
139, rue de Valenciennes  
140, rue de Valenciennes  
141, rue de Valenciennes  
142, rue de Valenciennes  
143, rue de Valenciennes  
144, rue de Valenciennes  
145, rue de Valenciennes  
146, rue de Valenciennes  
147, rue de Valenciennes  
148, rue de Valenciennes  
149, rue de Valenciennes  
150, rue de Valenciennes  
151, rue de Valenciennes  
152, rue de Valenciennes  
153, rue de Valenciennes  
154, rue de Valenciennes  
155, rue de Valenciennes  
156, rue de Valenciennes  
157, rue de Valenciennes  
158, rue de Valenciennes  
159, rue de Valenciennes  
160, rue de Valenciennes  
161, rue de Valenciennes  
162, rue de Valenciennes  
163, rue de Valenciennes  
164, rue de Valenciennes  
165, rue de Valenciennes  
166, rue de Valenciennes  
167, rue de Valenciennes  
168, rue de Valenciennes  
169, rue de Valenciennes  
170, rue de Valenciennes  
171, rue de Valenciennes  
172, rue de Valenciennes  
173, rue de Valenciennes  
174, rue de Valenciennes  
175, rue de Valenciennes  
176, rue de Valenciennes  
177, rue de Valenciennes  
178, rue de Valenciennes  
179, rue de Valenciennes  
180, rue de Valenciennes  
181, rue de Valenciennes  
182, rue de Valenciennes  
183, rue de Valenciennes  
184, rue de Valenciennes  
185, rue de Valenciennes  
186, rue de Valenciennes  
187, rue de Valenciennes  
188, rue de Valenciennes  
189, rue de Valenciennes  
190, rue de Valenciennes  
191, rue de Valenciennes  
192, rue de Valenciennes  
193, rue de Valenciennes  
194, rue de Valenciennes  
195, rue de Valenciennes  
196, rue de Valenciennes  
197, rue de Valenciennes  
198, rue de Valenciennes  
199, rue de Valenciennes  
200, rue de Valenciennes

Ing. Directeur (P)

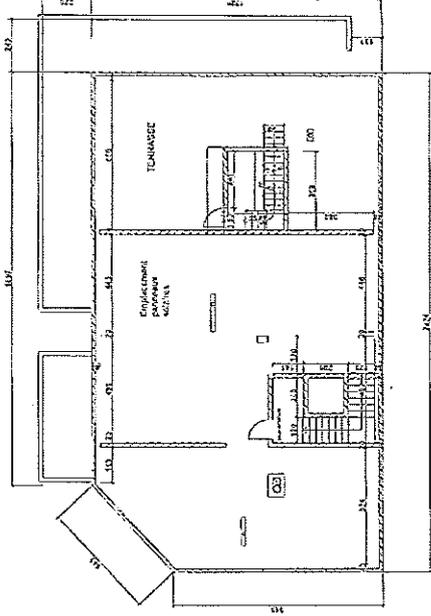
1100	PLAN D'AUTORISATION
A	



1ER Etage

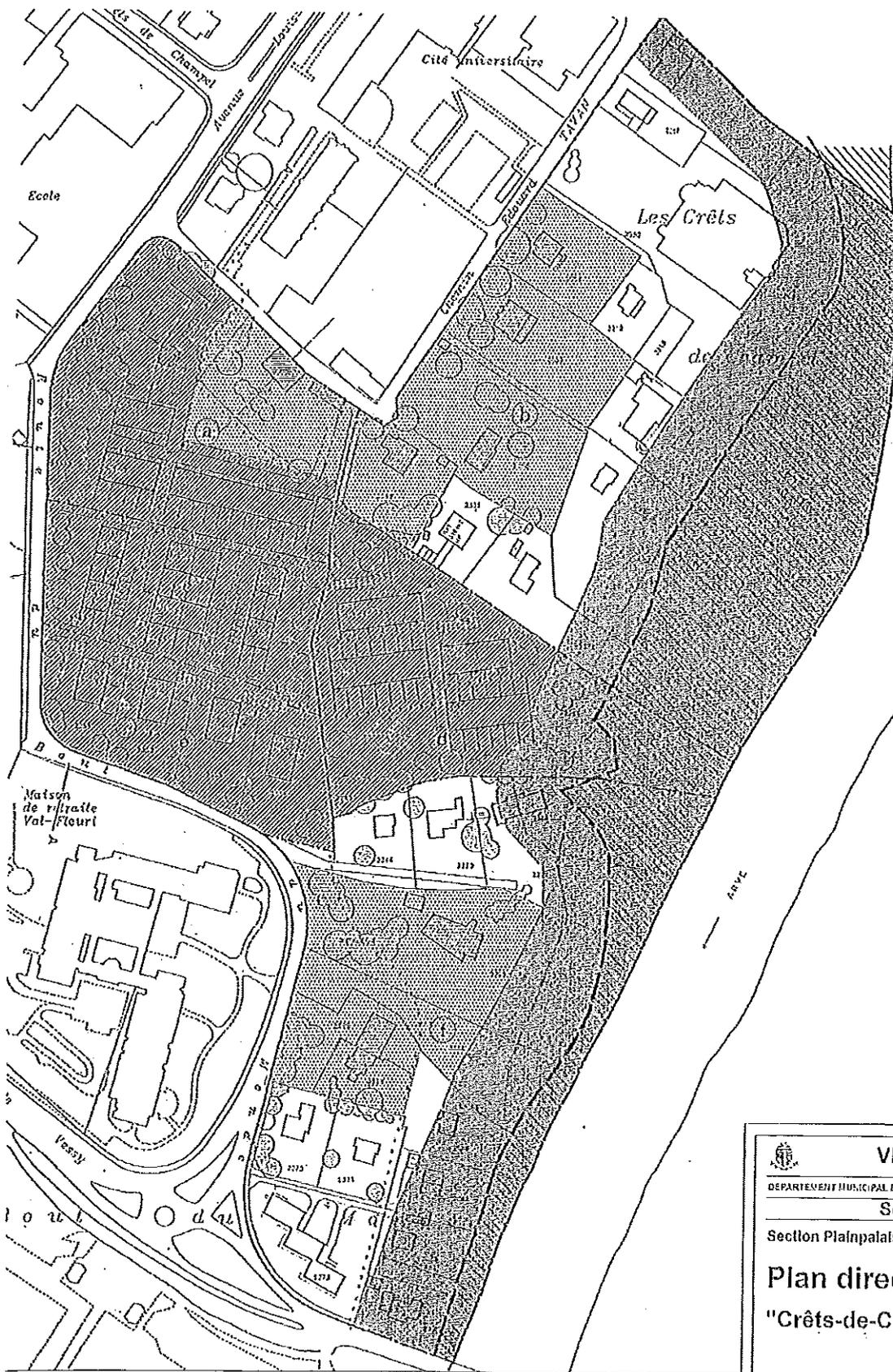


2EME Etage



Toiture





**LEGENDE:**

- ZONE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A DESTINATION COMMERCIALE
- ZONE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A DESTINATION RESIDENTIELLE
- ZONE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A DESTINATION INDUSTRIELLE
- ZONE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A DESTINATION MIXTE
- ZONE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A DESTINATION DIVERSE
- ZONE DE CONSTRUCTION D'IMMEUBLES A DESTINATION DIVERSE



**VILLE DE GENEVE**

DEPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMENAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA VOIRIE

**Service d'urbanisme**

Section Plainpalais

Plan de zonage n° 13, 14, 15

**Plan directeur de quartier  
"Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde"**

**PRINCIPES DIRECTEURS D'AMENAGEMENT**



0 10 20 30 40 50 m

Approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Genève le 16 mars 2003

Adopté par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2003

Editeur: Inteco	Scale: 1:5000	Plan n°:
Date: mars 2002	11.07	29413
Projet: Plan directeur	Service: Urbanisme	

**TABEAU DE REPARTITION DES DROITS A BATIR**

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface (m²)	Volume (m³)
2003	2373					
2004	411	1200	1740	7		0.4
2005	203					
2007	8163	8553	3378	32		0.4
2008		1200	4533	72		0.4

**Sous-ensembles A (zone de construction d'immeubles à destination commerciale)**

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface (m²)	Volume (m³)		
2003	63	1815	723	5	0.4	
2004						
2005	58					
2007	1973					
2008	63	2703	1503	13	0.4	
2009						
2010	63	2174	122	3	0.4	
2011	63	2703	320	11	0.4	

**Sous-ensembles B (zone de construction d'immeubles à destination résidentielle)**

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface (m²)	Volume (m³)
2003	1973			
2004				
2005				
2007				
2008				
2009				
2010				
2011				

**Sous-ensembles C (zone de construction d'immeubles à destination commerciale)**

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface (m²)	Volume (m³)	
2012	633				
2013	67	645	2672	19	0.4
2014	67				
2015	67	2022	2353	13	0.4
2016		1333	637	24	0.4

**Sous-ensembles D (zone de construction d'immeubles à destination commerciale)**

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface (m²)	Volume (m³)	
2017	58	1707	725	5	0.4
2018	1973				
2019	63	3115	833	5	0.4
2020	1973				
2021	63	1777	718	4	0.4
2022	2213				
2023	63	250	993	6	0.4
2024		1647	3053	21	0.4

**Sous-ensembles E (zone de construction d'immeubles à destination commerciale)**

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface (m²)	Volume (m³)	
2025	63	2174	122	3	0.4
2026	63	2703	320	11	0.4
2027					
2028					
2029					
2030					
2031					
2032					
2033					
2034					
2035					
2036					
2037					
2038					
2039					
2040					
2041					
2042					
2043					
2044					
2045					
2046					
2047					
2048					
2049					
2050					
2051					
2052					
2053					
2054					
2055					
2056					
2057					
2058					
2059					
2060					
2061					
2062					
2063					
2064					
2065					
2066					
2067					
2068					
2069					
2070					
2071					
2072					
2073					
2074					
2075					
2076					
2077					
2078					
2079					
2080					
2081					
2082					
2083					
2084					
2085					
2086					
2087					
2088					
2089					
2090					
2091					
2092					
2093					
2094					
2095					
2096					
2097					
2098					
2099					
2100					

\* Les données de ce tableau sont basées sur les données cadastrales au 1er janvier 2003. Les données de surface et de volume sont exprimées en mètres carrés et mètres cubes respectivement.  
 \* Les données de surface et de volume sont exprimées en mètres carrés et mètres cubes respectivement.  
 N.B. Les données de ce tableau sont basées sur les données cadastrales au 1er janvier 2003. Les données de surface et de volume sont exprimées en mètres carrés et mètres cubes respectivement.

CHAMPEL TERRASSE  
Edouard Tavan 0d



PLAN MASSE

Approuvé par l'architecte  
M. TAVAN  
N° 1025  
Le 10/05/2015

Le 10/05/2015  
M. TAVAN  
N° 1025

N°	DESIGNATION	DATE
1	PROJET	
2	PROJET	
3	PROJET	
4	PROJET	
5	PROJET	
6	PROJET	
7	PROJET	
8	PROJET	
9	PROJET	
10	PROJET	

Etat  
1025  
PLAN IMPLANTATION  
A

Limite des lots d'ass



2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

2341

2342

2343

2344

2345

2346

2347

2348

2349

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2365

2366

2367

2368

2369

2370

2371

2372

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2395

2396

2397

2398

2399

2400

2401

2402

2403

2404

2405

2406

2407

2408

2409

2410

2411

2412

2413

2414

2415

2416

2417

2418

Travaux de terrassement  
(selon devis séparés)  
(voir plan de SITO)

Travaux de terrassement  
(selon devis séparés)  
(voir plan de SITO)

Sèche zone  
Zone Bois et forêts



1. Avr. 2011 15:25

FORTUNA ARCHITECTE +4122 3478472

N° 1328

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

COPIE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

REQUERANT

CHAMPEL-TERRASSE BAKMAN & CIE

20, rue Le-Corbusier

1208 Genève

MANDATAIRE

Monsieur Henri FORTUNA  
Architecte

7, rue Robert-de-Traz

1208 Genève

DOSSIER N° DD 103209 - 1

PROPRIÉTAIRE DE LA PARCELLE

CHAMPEL-TERRASSE BAKMAN & CIE

PARCELLE

2322

FEUILLE

01

COMMUNE

Genève-Plainpalais

ADRESSE DE L'OBJET

0E, chemin Édouard-TAVAN

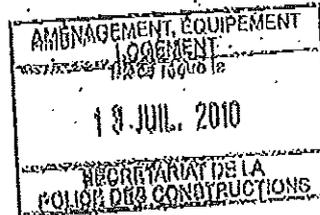
DESCRIPTION DE L'OBJET

habitat groupé (Minergie40,4%) - places de parking extérieurs - abris vélos

PRÉAVIS DIM - DIRECT. GÉNÉRALE MOBILITÉ (DGM)

Réservé, dans l'attente de la mise à disposition d'au minimum 10 places de stationnement voitures à l'usage des habitants et 1 place de stationnement voiture à l'usage des visiteurs. Une éventuelle dérogation peut être demandée et dûment justifiée sur la base du règlement L 5 05.10.

F. Héritier



Requ S.U. to: DS, 04.11

DWM	M/G	SYS		
CC		MP		
CS		JB		
SH				
DS	N/S	GD		
AF		MI		
FLC		A	(A)	
CP		HJ		
ED		PC		
VO		SK		

mardi, 13. juillet 2010



DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

REQUERANT

CHAMPEL-TERRASSE BAKMAN &  
CIE

20, rue Le-Corbusier

1208 Genève

MANDATAIRE

Monsieur Henri FORTUNA  
Architecte

7, rue Robert-de-Traz

1206 Genève

DOSSIER N° DD 103209 - 1

PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE

CHAMPEL-TERRASSE BAKMAN &  
CIE

PARCELLE

2322

FEUILLE

81

COMMUNE

Genève-Plainpalais

ADRESSE DE L'OBJET

8E, chemin Édouard-TAVAN

DESCRIPTION DE L'OBJET

habitat groupé (Minergie40,4%)- places de parking extérieurs - abris vélos

PRÉAVIS COMMUNE(S)

**FAVORABLE**  
sous conditions

Vu le plan directeur de quartier de Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde, élaboré par la Ville de Genève et adopté par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004 sous forme de résolution, auquel le présent projet se réfère ;

La Ville de Genève est favorable à ce projet de construction et au principe d'une dérogation au rapport des surfaces selon l'article 59, alinéa 4, de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) pour un taux maximum de 44 % pour autant que le bâtiment proposé soit certifié avec un label minergie et sous les conditions suivantes :

- Le projet doit être préavisé favorablement par la commission cantonale d'urbanisme ;
- Une servitude au profit de la Ville de Genève devra être inscrite engageant les futurs propriétaires à construire au maximum, en tout et pour tout, une place de parking par logement, comme convenu lors des différents entretiens entre le requérant et la Ville de Genève. Cette servitude serait à concrétiser au plus tard avant l'obtention du permis de construire.
- Un engagement écrit de la part du canton devra parvenir à la Ville de Genève indiquant que l'autorisation à ce projet peut être délivrée sous réserve de l'octroi d'une dérogation par le Conseil municipal.

Une fois ces conditions établies, le projet pourra être soumis au Conseil municipal en vue de l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces (art. 59 alinéa 4 de la LCI). L'avis de celui-ci demeure réservé.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Conseiller administratif



Rémy Pagani

12 AOUT 2010