

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.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

L'objet qui est soumis à votre délibération est situé au 8C, chemin Edouard-Tavan, sur la parcelle N° 2284 (section Plainpalais), régie par les normes de la 5^e zone villas. Sur cette parcelle, le Département des constructions et des technologies de l'information a été saisi le 9 juin 2008 d'une requête définitive en autorisation de construire, déposée par la Société Bakman et Cie 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 les installations diverses (LCI) conformément au plan directeur de quartier «Crêts-de-Champel – Bout-du-Monde». Le projet concerné comprend une surface de plancher habitable correspondant à 37,66% de la surface du terrain.

La parcelle N° 2284 est desservie par le chemin privé existant (parcelle 2285), qui est une dépendance des parcelles N°s 2049, 2283, 2284, 2322, 2331. La parcelle N° 2284 comprend une surface de 6953 m².

Actuellement, elle est occupée par une villa de 160 m² de surface brute de plancher ainsi que d'un garage privé de 29 m². Une demande d'autorisation (M 6055 du 9 juin 2008) a été déposée en vue de la démolition de ces deux objets.

Description de la demande définitive N° 102154

Les caractéristiques du projet sont les suivantes.

Le projet se développe sur un terrain en pente avec une vue sur le Salève orientée plein sud. Il s'appuie sur une organisation groupée de l'habitat, répartie en deux immeubles de gabarit semblable (rez-de-chaussée, premier et deuxième étages) reliés par un sous-sol commun. L'immeuble situé dans la partie haute du terrain possède un deuxième sous-sol qui permet de profiter de l'espace laissé par la pente du terrain.

Ces deux bâtiments, d'un gabarit relativement bas, comptabilisent au total 13 logements. Ils comprennent 12 logements de six pièces et un de deux pièces.

Quant à leur typologie, les logements placés au rez-de-chaussée bénéficient d'une pièce supplémentaire en sous-sol, et ceux organisés au deuxième étage jouissent d'une terrasse privative en toiture.

Dans les sous-sols se situent les locaux communs, techniques et les caves, ainsi que le garage. Le taux de stationnement n'excède pas deux places par logement et aucune place n'est prévue en surface.

Ces logements totalisent une surface brute de plancher de 2574 m².

Proposition du Conseil administratif

Sur la base d'un examen détaillé de la requête précitée, la Ville de Genève a émis un préavis favorable le 21 juillet 2008. Ce dossier est en effet conforme d'une part aux principes d'aménagement du plan directeur de quartier de Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde, approuvé sous forme de résolution par le Conseil municipal le 11 mars 2003 et adopté par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004 et d'autre part aux objectifs du plan directeur des chemins pour piétons en vigueur depuis le 13 décembre 2004.

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 du bord des rives de l'Arve.

Par ailleurs, l'inscription de deux servitudes de passage public pour piétons en bordure de la limite nord et sud de la parcelle N° 2284 permettront de réaliser à terme 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.

Cette liaison piétonnière s'appuie sur le tracé de l'une des promenades du plan directeur des chemins pour piétons (volet «encourager la promenade»), dont les servitudes de passage se constituent au fur et à mesure que les parcelles concernées se développent. Ainsi, plusieurs servitudes de passage ont déjà été inscrites en prévision de la réalisation du cheminement.

Pour rappel, le Conseil administratif souligne que l'indice d'utilisation du sol à 40% a déjà été accordé à plusieurs reprises dans ce quartier par l'Etat de Genève sur la base de votes favorables du Conseil municipal, à savoir: son vote positif du 19 avril 2005 à propos de la proposition PR-348, celui unanimement accordé sur le siège le 15 juin 2005 à propos de la proposition PR-420 du 15 juin 2005 et celui du 25 mai 2008 relatif à la proposition PR-600 qui toutes concernaient des projets similaires (dont le dernier avec le label Minergie), sis aux N°s 7-9, 17 et 11, route du Bout-du-Monde (parcelles 2348, 2349, 2352 et 2350).

En référence à l'entrée en matière favorable faite le 21 juillet 2008 à la demande définitive DD 102154 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 LCI qui encouragent une utilisation rationnelle du sol, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, 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 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;

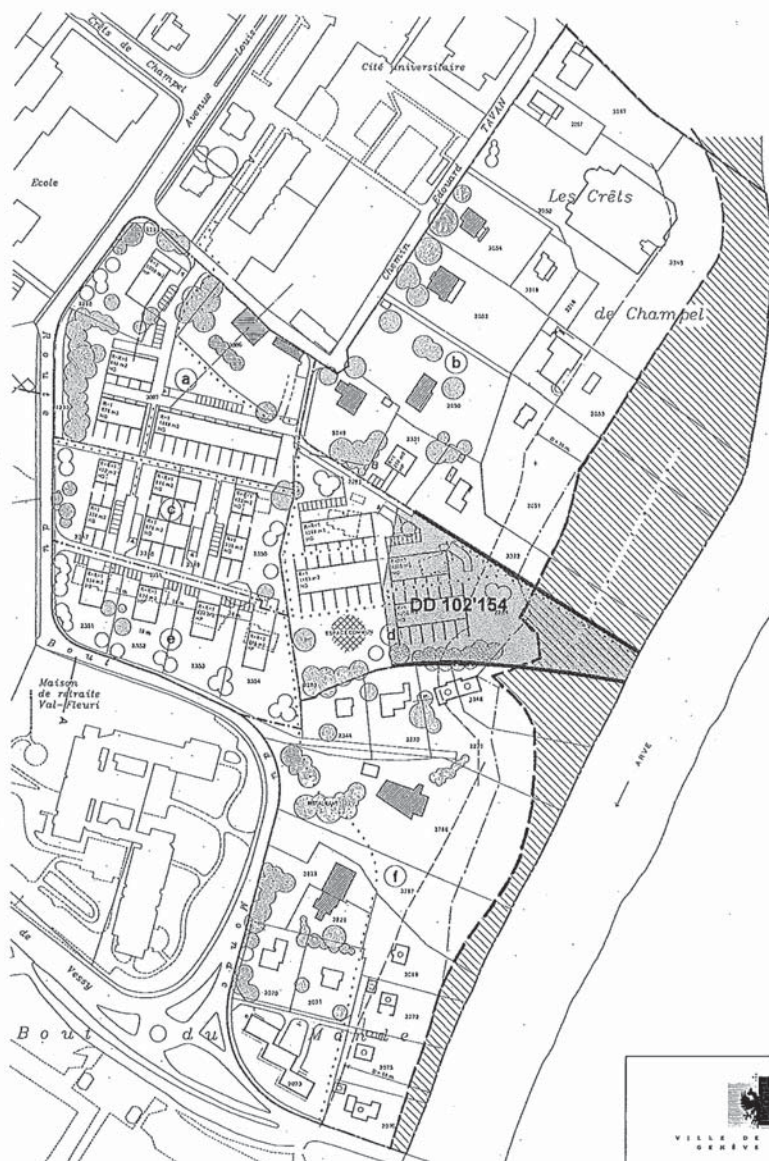
sur proposition du Conseil administratif,

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.

Annexes: – Plan de situation et servitudes à inscrire
– Plan des principes directeurs d'aménagement de mars 2002
– Plan du projet DD N° 102154 du 9 juin 2008



Le plan: principes directeurs d'aménagement

Le plan directeur

Le périmètre, d'une surface totale d'environ 130'000 m², regroupe 46 parcelles et dépendances.

En relation avec les aspects du patrimoine bâti et végétal, le périmètre du plan est subdivisé en 6 sous-périmètres, lettres "a" à "f".

Ces sous-périmètres contiennent des options d'aménagement de 3 ordres:

- Parcelles avec bâtiments existants et leurs abords d'intérêt patrimonial devant faire l'objet de mesures de protection, tels que des plans de site localisés.
- Parcelles avec bâtiments existants pouvant être maintenus, transformés, ou reconstruits, selon les normes de la 5e zone (ius=0.2, voire 0.25 max).
- Parcelles offrant un potentiel à bâtir pour des constructions nouvelles de plusieurs logements, sous forme ponctuelles, voire en habitat groupé, ou conçues avec un ius max. de 0.4.

Objectifs du plan

Dans le contexte de ce lieu, le choix d'une urbanisation différenciée privilégie les options suivantes:

- préserver les caractéristiques d'un site exceptionnel constitué d'une riche arborisation et divers bâtiments d'intérêt patrimonial et leurs abords
- favoriser la création d'un tissu résidentiel de transition, avec des logements collectifs de bas gabarits
- créer environ de 100 à 120 logements répartis, dans leur catégorie, à des besoins existants
- prévoir des parkings résidents de 1 place par logement standard et 1 place visiteur pour 3 logements
- désenclaver une grande partie du secteur constitué d'un tissu très privatif par la création d'un réseau de dessertes privées, et de chemins publics pour piétons et cycles
- restituer une liaison piétonne majeure entre le plateau des Crêts-de-Champet et le site du Boul-du-monde, reliant la Cité universitaire au centre sportif.



LEGENDE:

- PERIMETRE DU PLAN DIRECTEUR
- PERIMETRE OFFRANT UN POTENTIEL DE MAX. IUS=0.40 (CATEGORIE SUR DECLASSATION DU COU AVEC OU SANS REGROUPEMENT DE PARCELLES)
- PERIMETRE FOURNANT UN PROJET DE PLAN DE SITE: BÂTIMENTS CONSERVES ET LEURS ABORDS, AVEC, SELON LES CAS, UN POTENTIEL A NOUVELLE SUR SOLAIRE DE PARCELLE
- PERIMETRE AVEC OU SANS BÂTIMENTS EXISTANTS: DEMOLITION RECONSTRUCTION OU CONSTRUCTION POSSIBLE IUS=0.25 OU 0.20, SELON LES CAS (DECLASSATION SUR PARCELLES CA)
- PERIMETRE GREVE D'UNE AIRE INCONSTRUCTIBLE (CF. ZONE ET LOI ENR) LES FORÊTS, LOISIR, LES EAUX TOUCHANT TOUT OU PARTIE DES PARCELLES

