

**Proposition du Conseil administratif du 5 décembre 2017 en vue d'un projet de construction de quinze logements en mitoyenneté, sis au chemin Edouard-Tavan 8b, 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 (LCI).**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

**Introduction**

Le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a été saisi le 3 mars 2017 d'une requête définitive en autorisation de construire, déposée par son propriétaire Monsieur Armen Homberger et son mandataire Monsieur J. Garel-Lezzi, faisant appel à l'application des dispositions particulières de l'article 59 de la LCI.

Le projet, sis au chemin Edouard-Tavan 8b, est situé dans le périmètre du plan directeur de quartier «Crêts-de-Champel – Bout-du-Monde», adopté par le Conseil municipal de la Ville de Genève le 11 mars 2003 et par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004. Il prévoit une surface de plancher habitable correspondant à 54% de la surface du terrain, dont 4% sont liés à la performance énergétique des constructions projetées.

La parcelle N° 2283, d'une surface de 6347 m<sup>2</sup>, est actuellement occupée par une villa de 167 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, un garage de 36 m<sup>2</sup> ainsi que deux autres bâtiments annexes de 25 et 26 m<sup>2</sup>. La dépendance de la parcelle principale, parcelle N° 2885, représente 163 m<sup>2</sup>. Le projet s'inscrit donc sur un terrain de 6500 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, une demande d'autorisation (M 7843) a été déposée en vue de la démolition de ces bâtiments le 3 mars 2017.

**Description de la demande définitive N° 110 114**

En date du 3 mars 2017, un premier projet a été déposé en vue de l'octroi d'une autorisation de construire. Suite aux demandes de la Commission d'architecture et de la Ville de Genève, un deuxième projet adapté a été déposé le 6 octobre 2017. Celui-ci propose une nouvelle implantation ne nécessitant aucune demande de dérogation à la LCI du point de vue des distances à respecter et d'une meilleure insertion dans le paysage.

L'accès se fait par le chemin Edouard-Tavan, les trois petits immeubles proposés par le projet sont implantés hors zone de bois et forêts et lisière forestière et suivent la pente du terrain permettant une vue dégagée et une orientation optimale.

Chaque bâtiment comporte cinq villas en ordre contigu. Elles sont composées d'un rez-de-chaussée inférieur, un rez-de-chaussée supérieur et un étage.

- Le projet totalise 3530 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.
- Un parking commun en sous-sol complète le projet avec 28 places de stationnement pour les habitants, trois places visiteurs, sept places pour deux-roues motorisés et 53 places vélos. La rampe d'accès au sous-sol se trouve au nord-est de la parcelle.
- Le projet propose de grands espaces verts aménagés, afin de répondre au plan de protection des rives de l'Arve.
- Les espaces de passage communs seront traités avec des revêtements de type perméables comme pavé-gazon et gravier compacté.
- Des aires de jeux et des espaces de rencontre seront ouverts et facilement accessibles depuis le nord-est de la parcelle (où se trouve l'accès principal piéton).

Une servitude de passage public à pied de 2,5 m de largeur sera inscrite sur le côté ouest de la parcelle. Cette servitude gratuite est destinée à garantir la liaison entre le chemin Edouard-Tavan et la servitude de passage sise sur la parcelle N° 2354.

L'inscription de ces servitudes est déterminante pour compléter le cheminement piétonnier prévu par le plan directeur des chemins pour piétons, approuvé par le Conseil municipal le 26 novembre 2001 et par le Conseil d'Etat le 13 décembre 2004. Ce cheminement permettra de relier le secteur de la Cité universitaire avec le centre sportif du Bout-du-Monde.

### **Commentaires du Conseil administratif**

Le projet proposé par cette requête est situé dans le périmètre du plan directeur «Crêts-de-Champel – Bout-du-Monde» N° 29413 approuvé par le Conseil municipal le 11 mars 2003 et par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004.

Au moment de l'adoption du plan directeur de quartier précité, la LCI limitait la densité en zone 5 (villas) à 0,2 et permettait d'y déroger avec l'accord de l'exécutif communal jusqu'à 0,4 sur préavis du Conseil municipal. Cette disposition était reprise en légende du plan directeur de quartier précité pour certains secteurs du plan et le Conseil municipal s'est prononcé à plusieurs reprises à ce sujet (PR-215, PR-348, PR-600, PR-643, PR-901, PR-216, PR-675, PR-420).

En 2012, la LCI a été modifiée. Elle admet désormais en cinquième zone un indice d'utilisation du sol (IUS) allant jusqu'à 0,5 lorsque la surface totale de l'ensemble des parcelles concernées par le projet est supérieure à 5000 m<sup>2</sup>. Elle

permet d'aller jusqu'à un IUS de 0,55 si les bâtiments proposés sont conformes à un standard de haute performance énergétique (article 59, alinéa 4, lettre b). Dans ce cas, le projet peut être autorisé avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale, après la consultation du projet par la Commission d'architecture.

Dès lors, le DALE a saisi le département des constructions et de l'aménagement, selon les nouvelles dispositions de l'article 59, alinéa 4, lettre b), de la LCI, en demandant au Conseil municipal de se prononcer.

Ce projet est conforme au plan directeur cantonal en vigueur qui prévoit pour ce secteur une faible densité avec un IUS maximal de 0,6 et aux principes du plan directeur de quartier N° 29413, induisant 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.

Par conséquent, compte tenu de la modification de la LCI intervenue en 2012 qui permet la construction d'un habitat groupé selon un IUS de 0,55 et vu l'engagement du requérant à respecter le haut standard énergétique, le Conseil administratif suggère d'entrer en matière sur une dérogation selon l'article 59, alinéa 4, lettre b).

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 59, alinéa 4, lettre b), de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) du 11 juin 1988;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie 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,

*décide:*

*Article unique.* – donne son accord pour un rapport de surface de 55% pour la DD 110114/B conformément aux dispositions de l'article 59, alinéa 4, lettre b), de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

- Annexes:*
- plan directeur de quartier Crêts-de-Champel – Bout-du-Monde
  - avis à la commune de situation au sujet de la dérogation à la LCI
  - extrait cadastral
  - plan-masse, plans des étages, façades et parking



DD 110114-1

DEPARTEMENT DE L'URBANISME

DIRECTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

AVIS A LA COMMUNE DE SITUATION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous informons que la requête en autorisation de construire ci-jointe, nécessite l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces selon l'article 59, alinéa 4 lettre a), de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (taux d'utilisation du sol entre 25% et 40% respectivement entre 27,5% et 44% pour les projets de standard de haute performance énergétique (HPE)-Minergie, et entre 30% et 48% pour les projets de standard de très haute performance énergétique (THPE)-Minergie plus). *taux exact 55% HPE*

Au vu de ce qui précède, nous vous prions de viser expressément la dérogation susmentionnée dans le libellé de votre préavis.

Service production



















