

20 avril 2011

Proposition du Conseil administratif du 20 avril 2011 concernant la parcelle N° 4036, sise au 11, route du Bout-du-Monde, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande définitive N° 101485/2 pour la construction d'un ensemble résidentiel de cinq 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 11 de la route du Bout-du-Monde, sur la parcelle N° 4036 (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 19 mars 2010 d'une requête définitive en autorisation de construire DD 101485/2, déposée par la Société Immolac Invest SA et le bureau d'architecte Variations IDS SA (M. R. Ursini), faisant appel à l'application des dispositions particulières de l'article 59 de la loi sur les constructions et 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 44% de la surface du terrain, dont 4% proviennent du fait que l'architecte y a projeté une construction de haut standard énergétique (label Minergie).

La parcelle N° 4036 est desservie par le chemin privé existant (parcelle 2355), qui est une dépendance des parcelles N°s 2347 à 2354. La parcelle N° 4036 comprend une surface de 2037 m².

Actuellement, elle est occupée par une villa de 170 m² de surface brute de plancher ainsi que par un garage privé de 31 m². Une demande d'autorisation (M5881/1 du 18.12.07) a été déposée en vue de la démolition de ces deux objets.

Description de la demande définitive N° 101485/2

La demande définitive précitée a déjà fait l'objet d'une demande de dérogation au rapport des surfaces selon l'article 59, alinéa 4, de la LCI pour un taux maximal de 44% le 20 février 2008 et a obtenu un préavis favorable du Conseil municipal le 26 mai 2008.

Le Département des constructions et des technologies de l'information a, par conséquent, accordé une autorisation de construire en date du 9 juillet 2008 pour un bâtiment comportant 6 logements, 12 places de stationnement en sous-sol et 3 places visiteurs en surface.

Le nouveau projet déposé le 19 mars 2010 correspond très exactement au premier quant à sa morphologie, gabarit et surface brute de plancher (896 m²).

En revanche, il propose 5 logements (à la place de 6) et 11 places de stationnement en sous-sol (à la place de 12).

Comme le premier projet, il ne comporte aucune place de stationnement en surface.

Proposition du Conseil administratif

Ce dossier est 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. Il respecte d'autre part les objectifs du plan directeur des chemins pour piétons en vigueur depuis le 13 décembre 2004.

Assimilable à une «maison urbaine», 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.

Par ailleurs, l'inscription d'une servitude de passage public pour piétons en bordure de la limite est de la parcelle N° 4036, déjà matérialisée sur les plans déposés par le requérant, permettra de réaliser à terme une liaison directe et en site propre, entre le plateau de la Cité universitaire et les installations sportives du Bout-du-Monde.

Cette liaison piétonnière s'appuie sur le tracé de l'une des promenades du plan directeur des chemins pour piétons, dont les servitudes de passage se constituent au fur et à mesure des projets de construction. Ainsi, plusieurs servitudes de passage ont déjà été inscrites en prévision de la réalisation du cheminement.

Pour rappel, le Conseil administratif indique 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 ainsi que celui unanimement accordé sur le siège le 15 juin 2005 à propos de la proposition PR-420 du 15 juin 2005 qui, toutes deux, concernaient des projets similaires (sans le label Minergie), sis aux 7-9 et 17, route du Bout-du-Monde (parcelles 2348, 2349 et 2352).

Dans le cas présent, l'octroi d'une dérogation de densité correspondant à un indice d'utilisation du sol de 44% s'avère nécessaire pour permettre au ScanE (Service cantonal de l'énergie) de se déterminer définitivement sur l'attribu-

tion du label Minergie qui interviendra avant la délivrance de l'autorisation de construire par le Département des constructions et des technologies de l'information.

Cette requête étant 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 de délibération suivant:

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 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 adopté par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

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° 101485/2 qui prévoit la construction d'un bâtiment de type «habitat groupé» avec cinq logements et onze places de stationnement en sous-sol, sur la parcelle N° 4036 sise au 11, chemin du Bout-du-Monde.

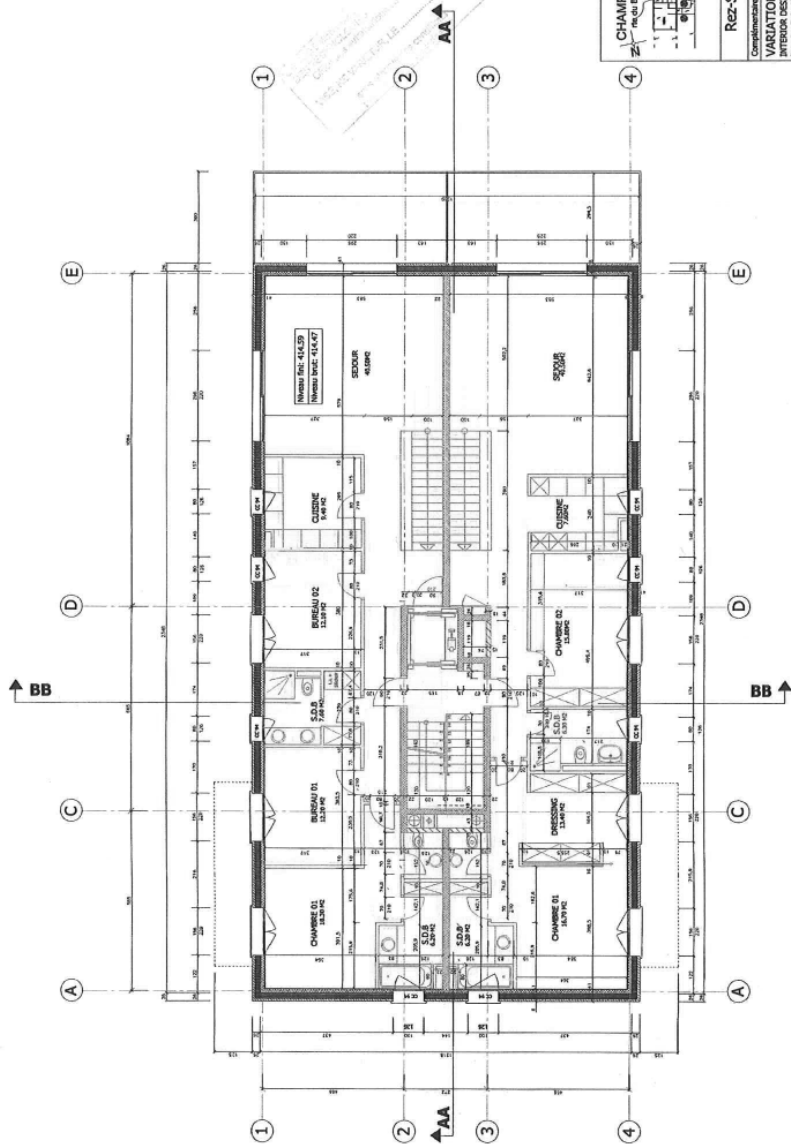
Art. 2. – Demande que la création de la servitude de passage fixée par le plan directeur des chemins pour piétons en vigueur depuis le 13 décembre 2004 soit inscrite au Registre foncier lors de la délivrance de l'autorisation de construire par le Département des constructions et des technologies de l'information.

Annexes: – Plan de principe de servitude
– Plan du projet DD N° 101485/2 du 8 juin 2010

C 101485/ 5/ 2/ 5/19/03/10



C 101485/ 1/ 2/ 6/08/06/10

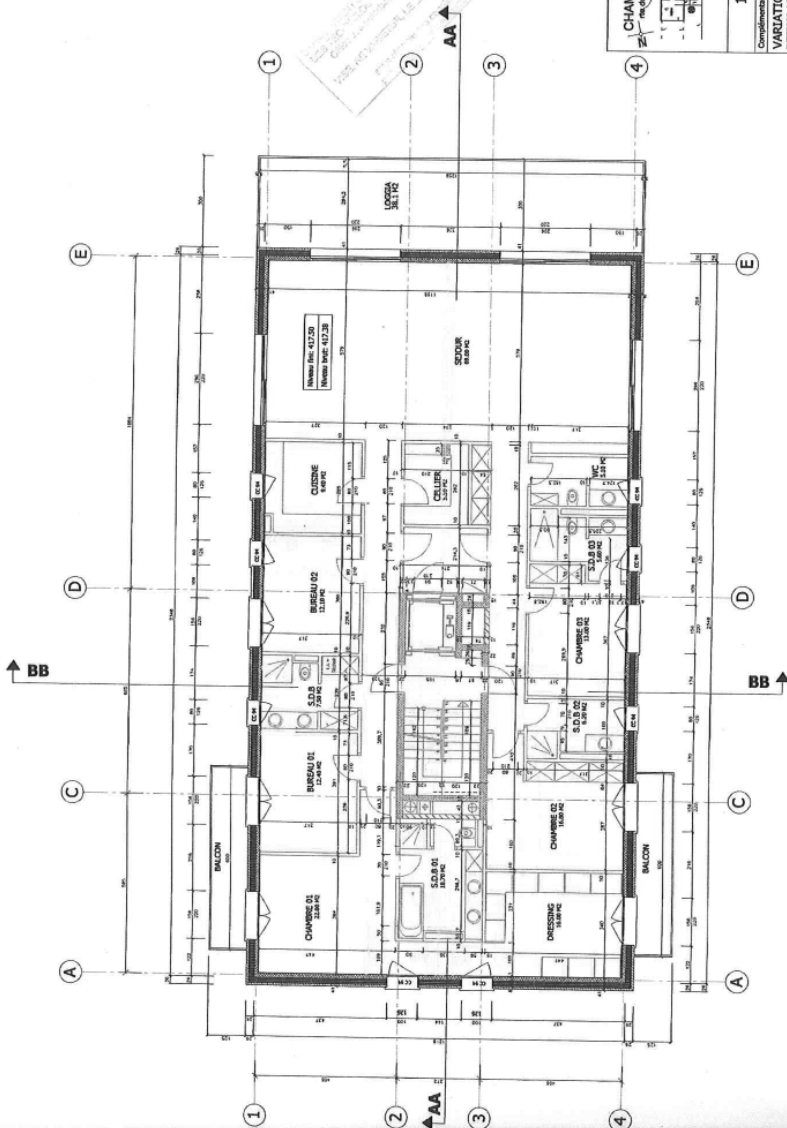


CHAPPEL COLLINE
rue du Bour-d'Aubonde 11

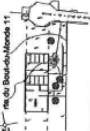
Rez-Supérieur

Coordonnées E55 1/100 Lx 03/04/20
VARIATIONS
 INTERIOR DESIGN SERVICES
 Rue des Bois 4/ Angle rue de Chard
 T+41 22 820 00 00 F+41 22 820 00 01
IMMOLOC INVEST SA

C 101485/ 1/ 2/ 6/08/06/10



CHAMPEL COLLINE



1er Etage

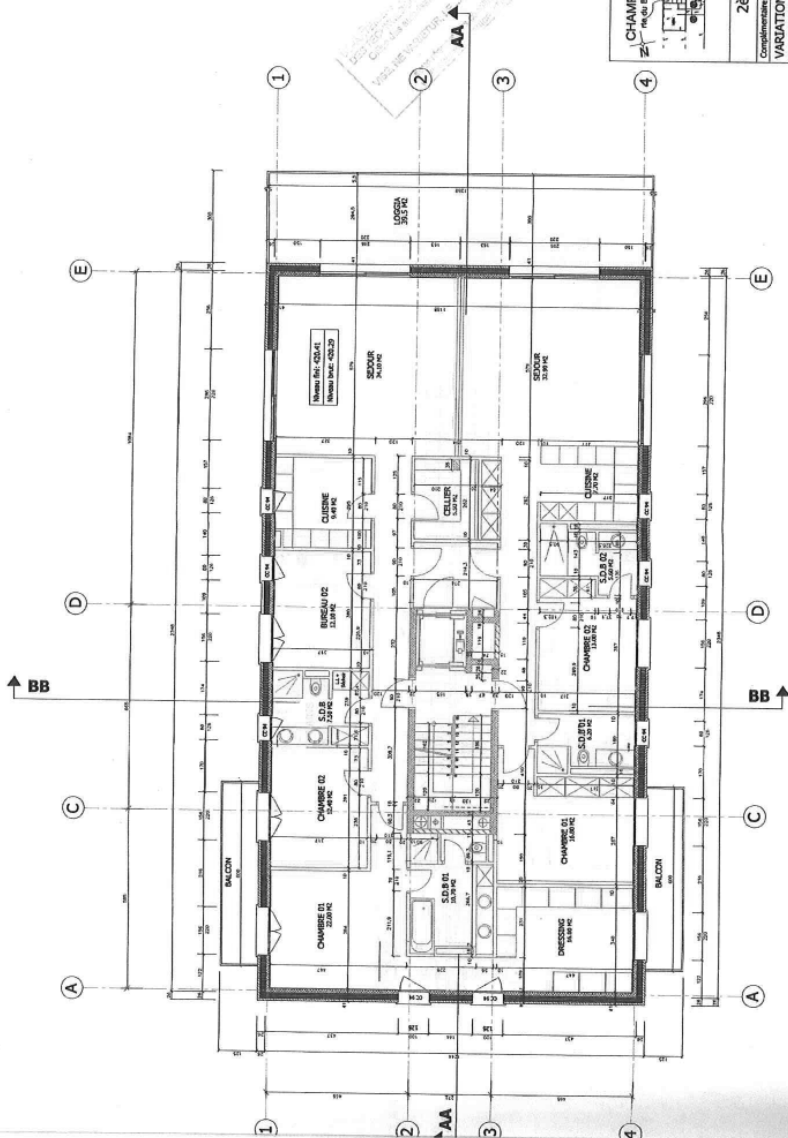
Complémentaire Ed. 1/ 100 - 14 03/ 06/ 10

VARIATIONS

INTERIOR DESIGN SERVICES
14 rue de la République
T +33 22 820 00 80 F +33 22 820 00 81

IMMOVAC INVEST SA

C 101485/ 1/ 2/ 6/08/06/10



CHAMPEL COLLINE
 rue de Bassa-Monod 11



2ème Etage

Complémentaire des 1/ 100 10.05/06/10

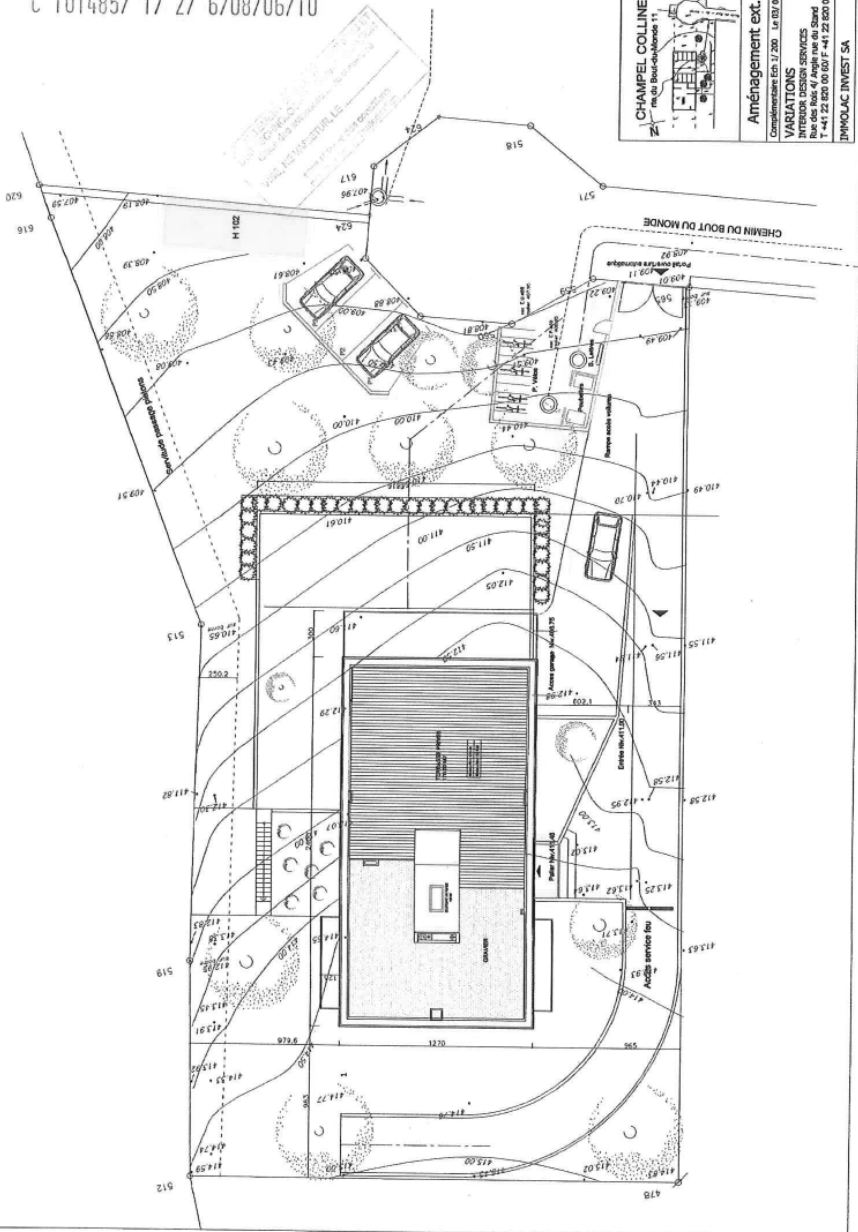
VARIATIONS
 INTERIOR DESIGN SERVICES

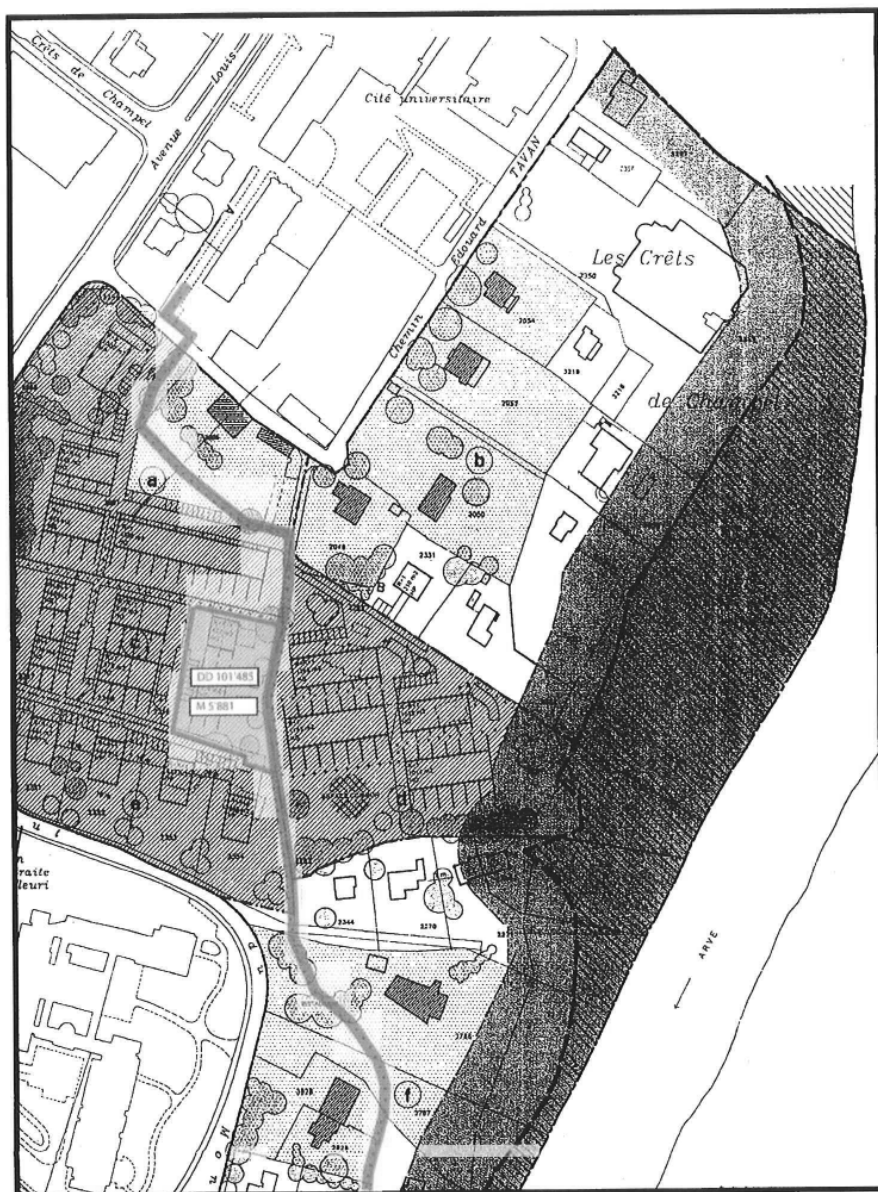
Boulevard des Bains 4/ Anglet rue du Grand
 T +33 20 800 00 00 F +33 20 800 00 00

IMMOLOC INVEST SA

C 101485/ 1/ 2/ 6/08/06/10

CHAMPEL COLLINE  Parcelle n° 101485/1/2	Aménagement ext. Coordonnées: E: 7 250 N: 637 062 010 VARIATIONS INTERIEUR DESIGN SERVICES Boulevard des Bois 4/ Anglet rue du Sand T +33 22 850 00 60 F +33 22 850 00 61 IMMOLOC INVEST SA
---	--





Service d'urbanisme

SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC A PIED

VILLE DE
CHAMPEL