

**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:*

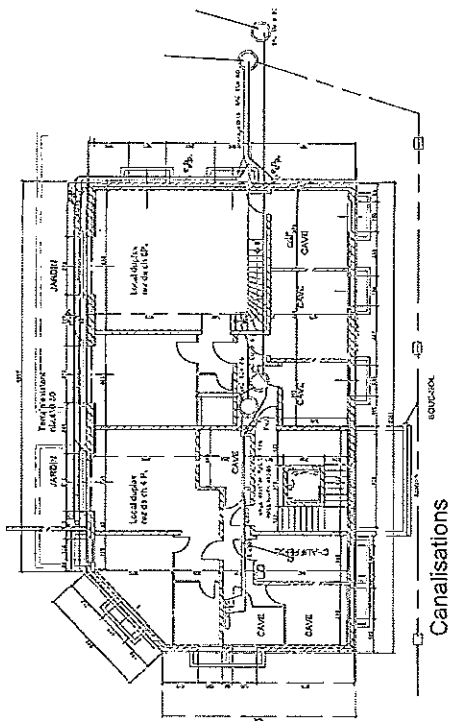
*Article unique.* – De donner son accord à l'application de la lettre b) de l'alinéa 4 de l'article 59 de la loi sur les constructions et installations diverses en relation avec la demande définitive N° 103209 déposée le 11 janvier 2011 au Département des constructions et des technologies de l'information 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

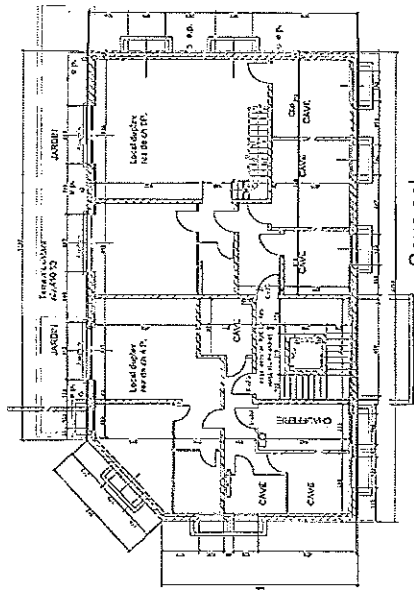
CHAMPEL Terrazzo  
Edouard Tavan 8D



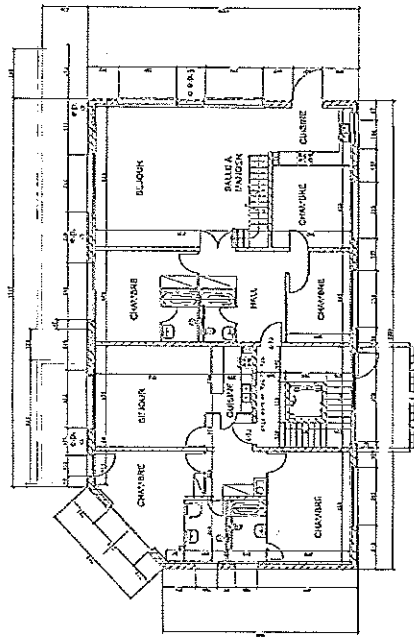
<b>IMMEUBLE minergie canalisations sous sol rez de chaussée</b> Plan no 1/14 P.C. 10002489 P.C. 10002490 P.C. 10002491 P.C. 10002492 P.C. 10002493 P.C. 10002494 P.C. 10002495 P.C. 10002496 P.C. 10002497 P.C. 10002498 P.C. 10002499 P.C. 10002500	<b>PLAN AUTORIZATI</b> 04
---	------------------------------



Canalisations

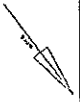


Sous sol



rez de chaussée

CHAMPEL Terrasse  
Edouard Tavan 8D

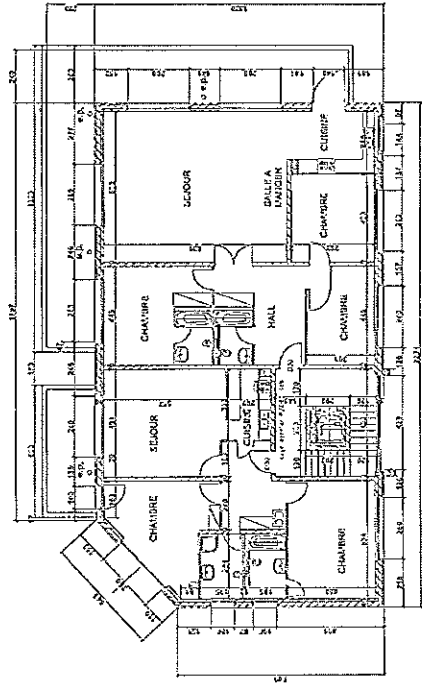


**IMMEUBLE AN INVENTAIRE  
1er ETAGE - 2EME ETAGE  
TOITURE**

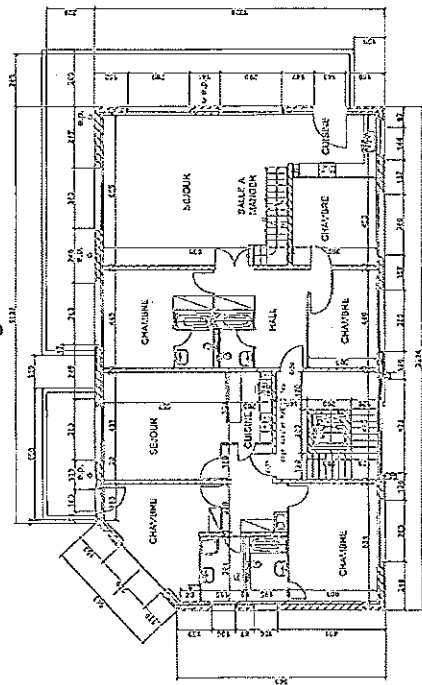
Architecte (P)  
Société Anonyme  
100, rue de Valenciennes  
105, rue de Valenciennes  
106, rue de Valenciennes  
107, rue de Valenciennes  
108, rue de Valenciennes  
109, rue de Valenciennes  
110, rue de Valenciennes  
111, rue de Valenciennes  
112, rue de Valenciennes  
113, rue de Valenciennes  
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

Fig. Description (P)

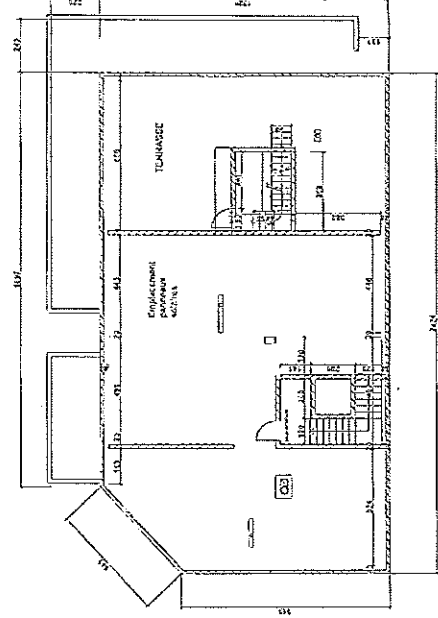
1	1100	PLANS AUTORSATION
A		



1ER Etage



2EME Etage



Toiture

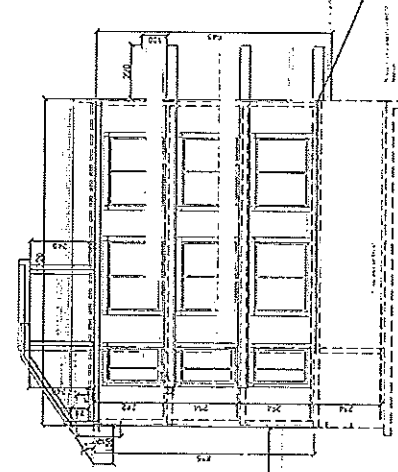
CHATEL PIERRE  
Eduardo Tardá 8C



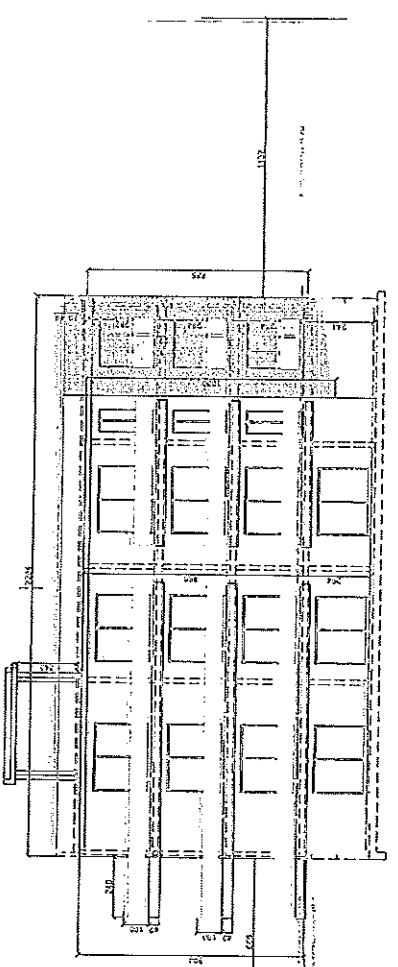
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA BAJA DEL CHATEL PIERRE, EN EL CANTÓN DE GUAYAS, PROVINCIA DE GUAYAS, ECUADOR.

AUTORIZACIONES	
CONSEJO MUNICIPAL DE GUAYAS	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE VIVIENDA Y OBRAS PUBLICAS	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE EDUCACION Y CULTURA	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE SALUD	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE TRANSPORTACION Y OBRAS PUBLICAS	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE TURISMO	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE VIVIENDA Y OBRAS PUBLICAS	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE EDUCACION Y CULTURA	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE SALUD	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE TRANSPORTACION Y OBRAS PUBLICAS	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017
SECRETARIA DE TURISMO	RESOLUCION N° 001 DEL 15 DE MARZO DEL 2017

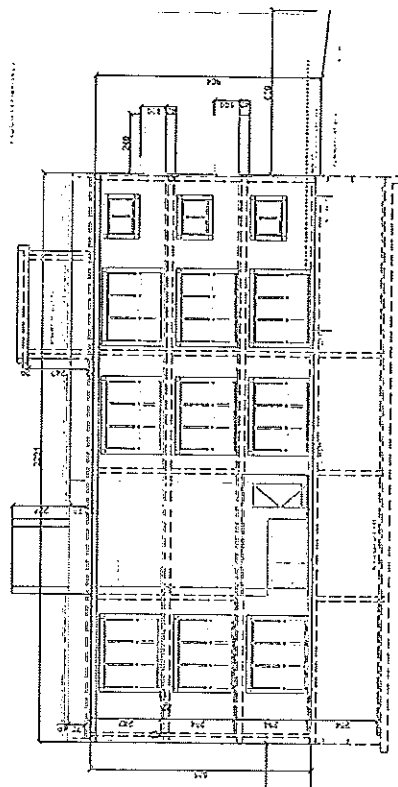
PROYECTO N° 17-00



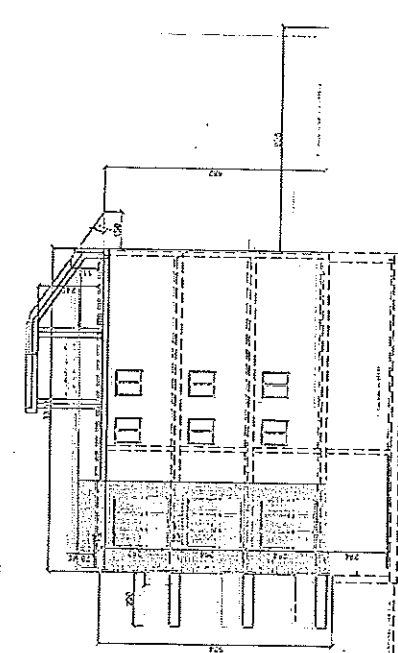
FACADE NOR-OUEST



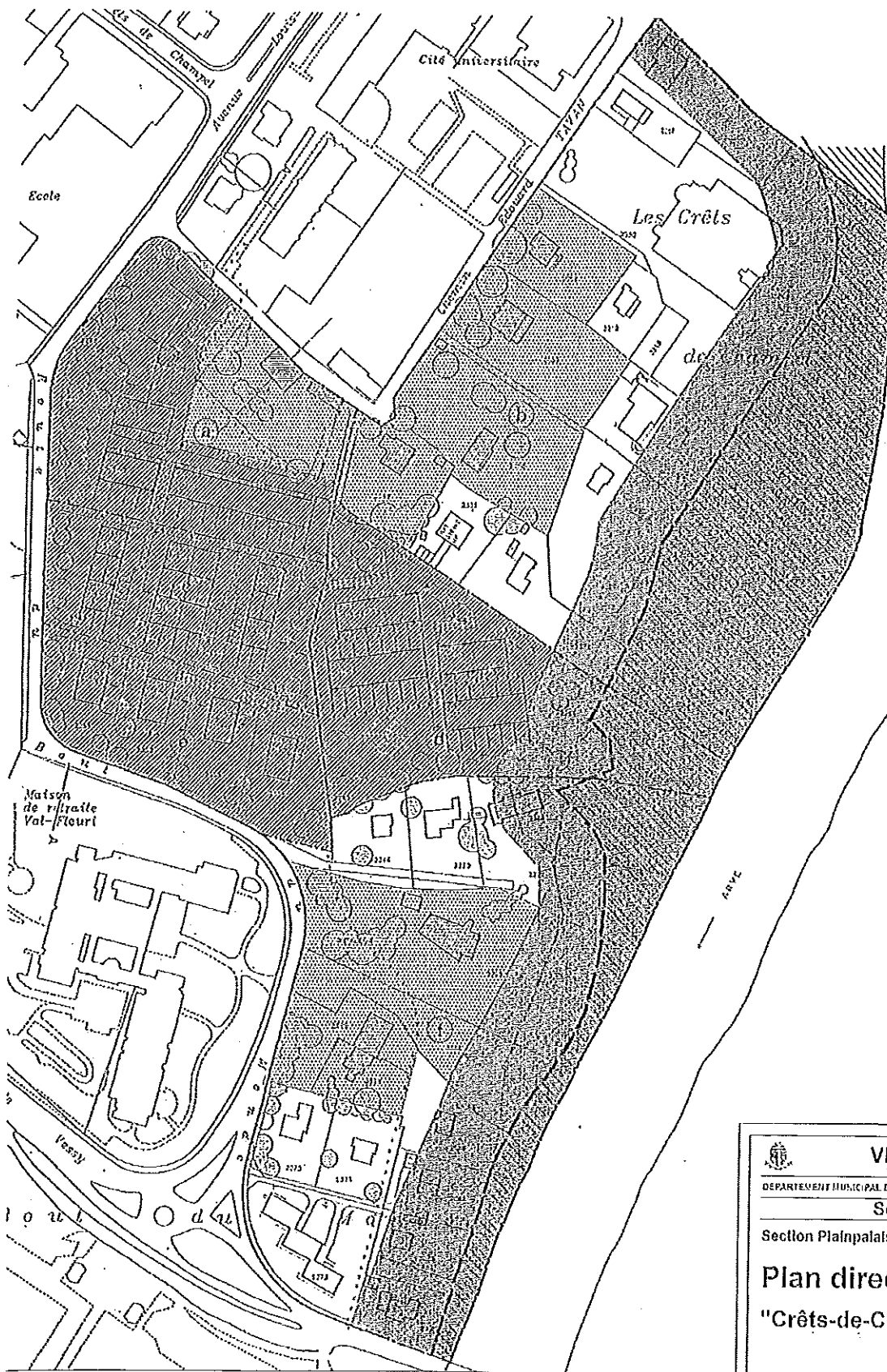
FACADE SUD-OUEST



FACADE SUD-OUEST



FACADE NOR-OUEST



LEGENDE:

- BÂTIMENTS EN BRÈCHE
- ZONE D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (ZAP) EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT LOCAL
- ZONE D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (ZAP) EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT LOCAL (ZAP-FL)
- ZONE D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (ZAP) EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT LOCAL (ZAP-FL)
- ZONE D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (ZAP) EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT LOCAL (ZAP-FL)

VILLE DE GENEVE  
 DEPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA VOIRIE  
 Service d'urbanisme  
 Section Plainpalais  
 Plan directeur de quartier  
 "Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde"

PRINCIPES DIRECTEURS D'AMÉNAGEMENT

TABLEAU DE REPARTITION DES DROITS À BÂTIR

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface bâtie (m²)	Surface bâtie (m²)	Surface bâtie (m²)
<b>SOUS-ENSEMBLES A (à usage d'habitat collectif)</b>					
2003	2373				
2004	411	1000	1000	7	0.4
2005	203				
2007	8163	8053	3378	32	0.4
2008		12000	4533	72	0.4
<b>SOUS-ENSEMBLES B (à usage d'habitat individuel)</b>					
1) voirie d'habitat individuel (à usage d'habitat individuel)					
2) voirie d'habitat individuel (à usage d'habitat individuel)					
3) voirie d'habitat individuel (à usage d'habitat individuel)					
<b>SOUS-ENSEMBLES C (à usage d'habitat individuel)</b>					
2009	1018				
2010	63	1115	723	5	0.4
2011	1724				
2012	58				
2013	1978				
2014	63	2703	1503	13	0.4
2015	2078				
2016	60	2174	122	3	0.4
2017		2700	2700	11	0.4

Parcelle	Surface (m²)	Volume (m³)	Surface bâtie (m²)	Surface bâtie (m²)	Surface bâtie (m²)
<b>SOUS-ENSEMBLES D (à usage d'habitat individuel)</b>					
2018	6333				
2019	87	6450	2872	19	0.4
2020	1724	1724			
2021	87	2000	2353	13	0.4
2022		13333	6337	54	0.4
<b>SOUS-ENSEMBLES E (à usage d'habitat individuel)</b>					
2023	1003				
2024	58	1707	725	5	0.4
2025	1017				
2026	63	1115	833	5	0.4
2027	1724				
2028	63	1777	718	4	0.4
2029	63	1777	718	4	0.4
2030	2213				
2031	63	2500	993	6	0.4
2032		1000	3053	21	0.4
<b>SOUS-ENSEMBLES F (à usage d'habitat individuel)</b>					
1) voirie d'habitat individuel (à usage d'habitat individuel)					
2) voirie d'habitat individuel (à usage d'habitat individuel)					
3) voirie d'habitat individuel (à usage d'habitat individuel)					
<b>TOTAUX</b>					
	33111	68712	137	0.4	



Approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Genève le 16 mars 2006  
 Adopté par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2006

Editeur: Inteco	Scale: 1:1000	Plan N°: 29413
Date: mars 2002	Code d'aménagement	

CHAMPEL TERRASSE  
Edouard Tavan 0d



PLAN MASSE

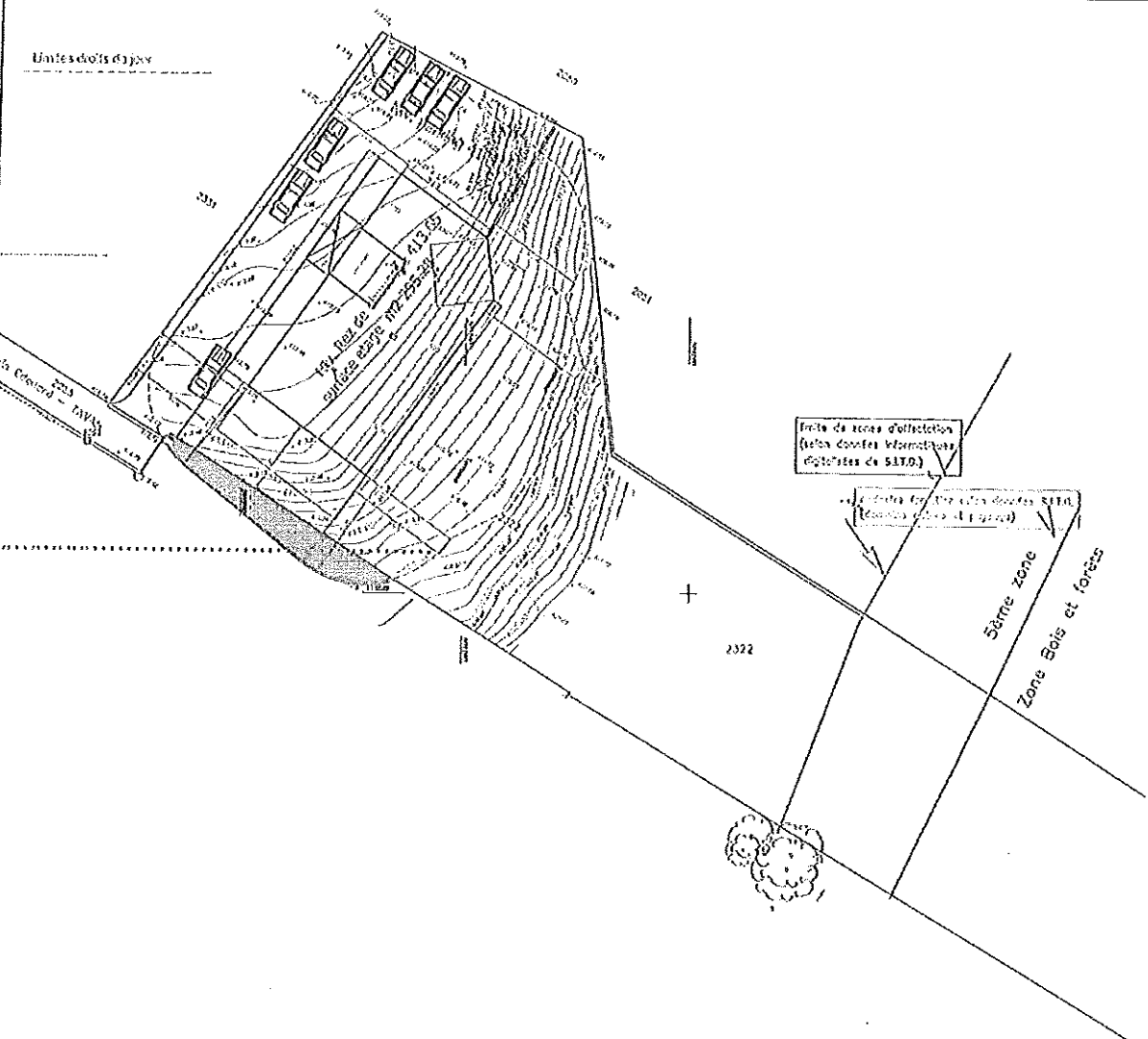
Approuvé par le Maire le 10/05/2015  
N° de permis de construire  
N° de permis d'aménager  
N° de permis de voirie  
N° de permis de voirie

Le Maire  
Edouard Tavan

N°	Lot	Surface	Statut
1	1	1000	Propriété
2	2	1000	Propriété
3	3	1000	Propriété
4	4	1000	Propriété
5	5	1000	Propriété
6	6	1000	Propriété
7	7	1000	Propriété
8	8	1000	Propriété
9	9	1000	Propriété
10	10	1000	Propriété

Etat  
10/25  
PLAN IMPLANTATION  
N° de permis  
A

Limite des lots d'ass



Bois de réserve d'habitation  
(selon normes réglementaires applicables de S.I.T.O.)

Bois de réserve d'habitation  
(selon normes réglementaires applicables de S.I.T.O.)

Sérène 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

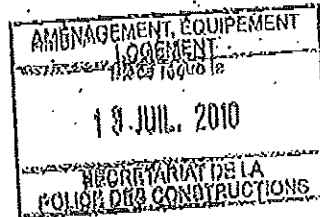
DESCRIPTION DE L'OBJET

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	SYS	
CC		MP	
CS		JB	
SH			
DS	N	GD	
AF		MI	
FLC		A	(A)
CP		HJ	
ED		EC	
VO		EX	

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