

Proposition de délibération du Conseil Administratif du 4 février 2009, concernant la parcelle N°2353, sise au 15 route du Bout-du-Monde, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande définitive N° 102'383 pour la construction d'un ensemble résidentiel de 5 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 N° 15 de la route du Bout-du-Monde sur la parcelle N°2353 (section Plainpalais), régie par les normes de la 5^{ème} zone villas. Sur cette parcelle, le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a été saisi le 16 septembre 2008 d'une requête définitive en autorisation de construire, déposée par M. C. Pinget, M. J-D. Pinget, M. V. Schott, M. R. Pinget et leurs architectes, bureau Lopes & Périnet-Marquet, faisant appel à l'application des dispositions particulières de l'article 59 de la LCI conformément au plan directeur de quartier « Crêts de Champel – Bout-du-Monde ». Le projet concerné comprend une surface de plancher habitable correspondant à 43% de la surface du terrain, dont 3% proviennent du fait que les architectes ont projeté une construction de haut standard énergétique (label « Minergie »).

La parcelle N° 2353 est desservie par le chemin privé existant (parcelle 2355), qui est une dépendance des parcelles Nos 2347 à 2354. La parcelle N°2353, comprend une surface de 2353 m2.

Actuellement, elle est occupée par une villa de 121 m2 de surface brute de plancher ainsi que d'un garage privé de 34 m2.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE DEFINITIVE N° 102'383

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

Le projet se développe sur un terrain offrant une pente douce et une vue orientée plein sud avec vue sur le Salève. Il s'appuie sur une organisation groupée de l'habitat, répartie sur trois niveaux : rez-de-chaussée inférieur, rez-de-chaussée supérieur et 1^{er} étage.

Utilisant la pente du terrain, le bâtiment projeté reste d'un gabarit bas. Il comprend au total 5 appartements, dont deux de 5,5 pièces en duplex, un de 5 pièces qui profite d'un accès au jardin de plain pied et deux de 5 pièces qui bénéficient d'une terrasse privative en toiture.

Des caves et buanderies pour chaque logement sont prévues au rez-de-chaussée inférieur. Deux locaux techniques sont aussi prévus à ce niveau.

L'immeuble ne prévoit aucune place de stationnement en sous sol. En revanche 10 places de parking destinées aux habitants et visiteurs sont prévues en surface.

Ces logements totalisent une surface brute de plancher d'environ 402 m².

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Sur la base d'un examen détaillé de la requête précitée, la Ville de Genève a émis un préavis favorable le 16 octobre 2008. Ce dossier est en effet conforme 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.

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 des rives de l'Arve.

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 suite aux votes favorables du Conseil municipal sur les PR 215, 216, 348, 420, 600 et 643 (cf. planche « récapitulatif des projets »).

Par ailleurs, le Conseil administratif, a aussi accordé une dérogation de densité dans ce secteur (PR 600) correspondant à un indice d'utilisation du sol de 44 % du fait que le projet visait le label Minergie. Ce dossier a été voté favorablement sur le siège le 26 mai 2008.

Dans le cas présent, l'octroi d'une dérogation de densité correspondant à un indice d'utilisation du sol de 43% s'avère nécessaire pour permettre au ScanE (Service cantonal de l'énergie) de se déterminer définitivement sur l'attribution du label MINERGIE qui interviendra avant la délivrance de l'autorisation de construire par le Département des constructions et technologies de l'information.

En référence à l'entrée en matière favorable faite le 16 octobre 2008 à la demande définitive DD 102'383 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 avec des constructions à haut standard énergétique, 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, lettres s), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

vu la demande de Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement 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 adopté par le Conseil d'Etat le 24 novembre 2004 ;

sur proposition du Conseil administratif,

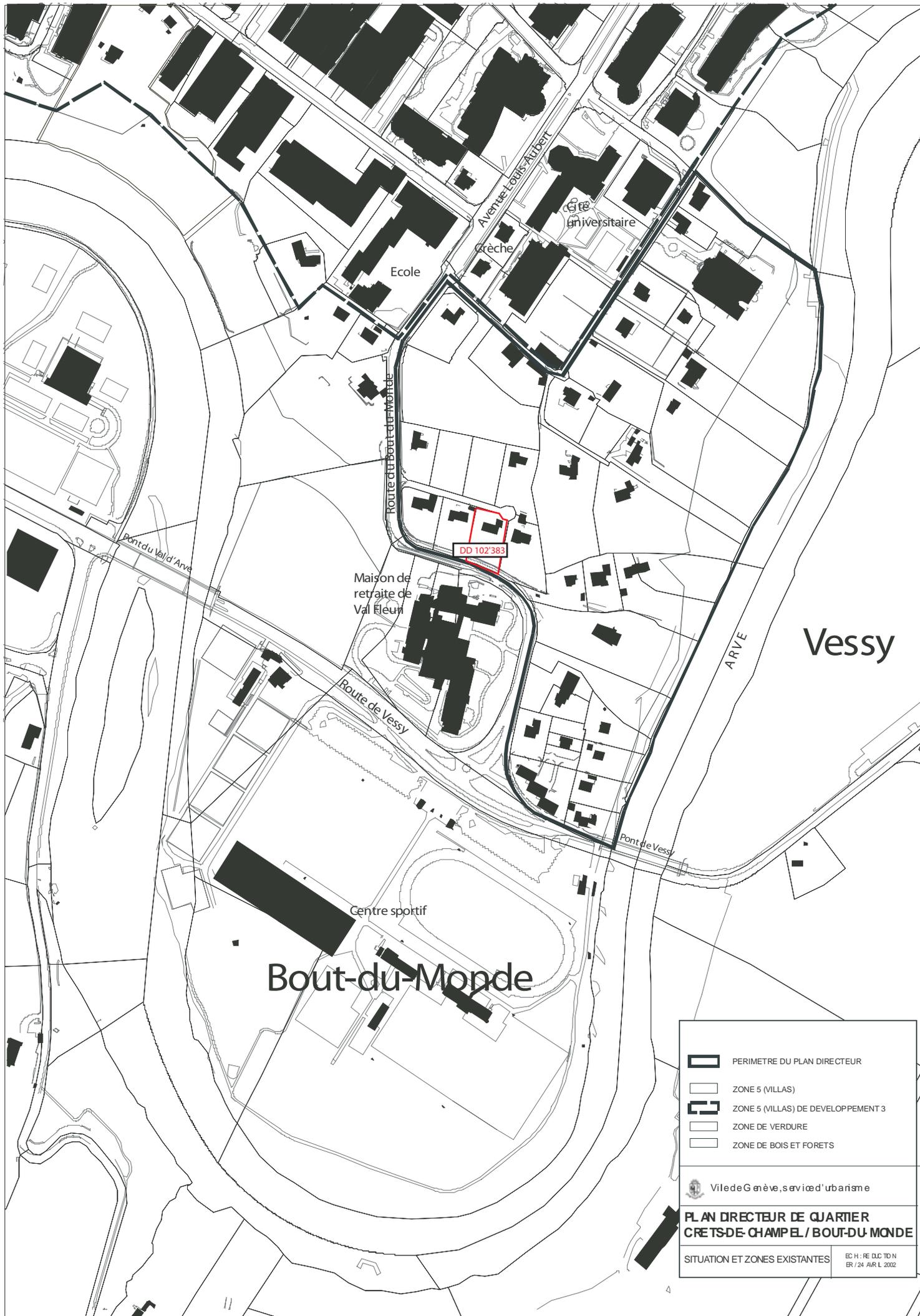
Arrête :

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° 102'383 déposée le 16 septembre 2008 au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et qui prévoit la construction d'un bâtiment de type "habitat groupé" sur la parcelle n° 2353 sise au 15 chemin du Bout-du-Monde.

Annexes:

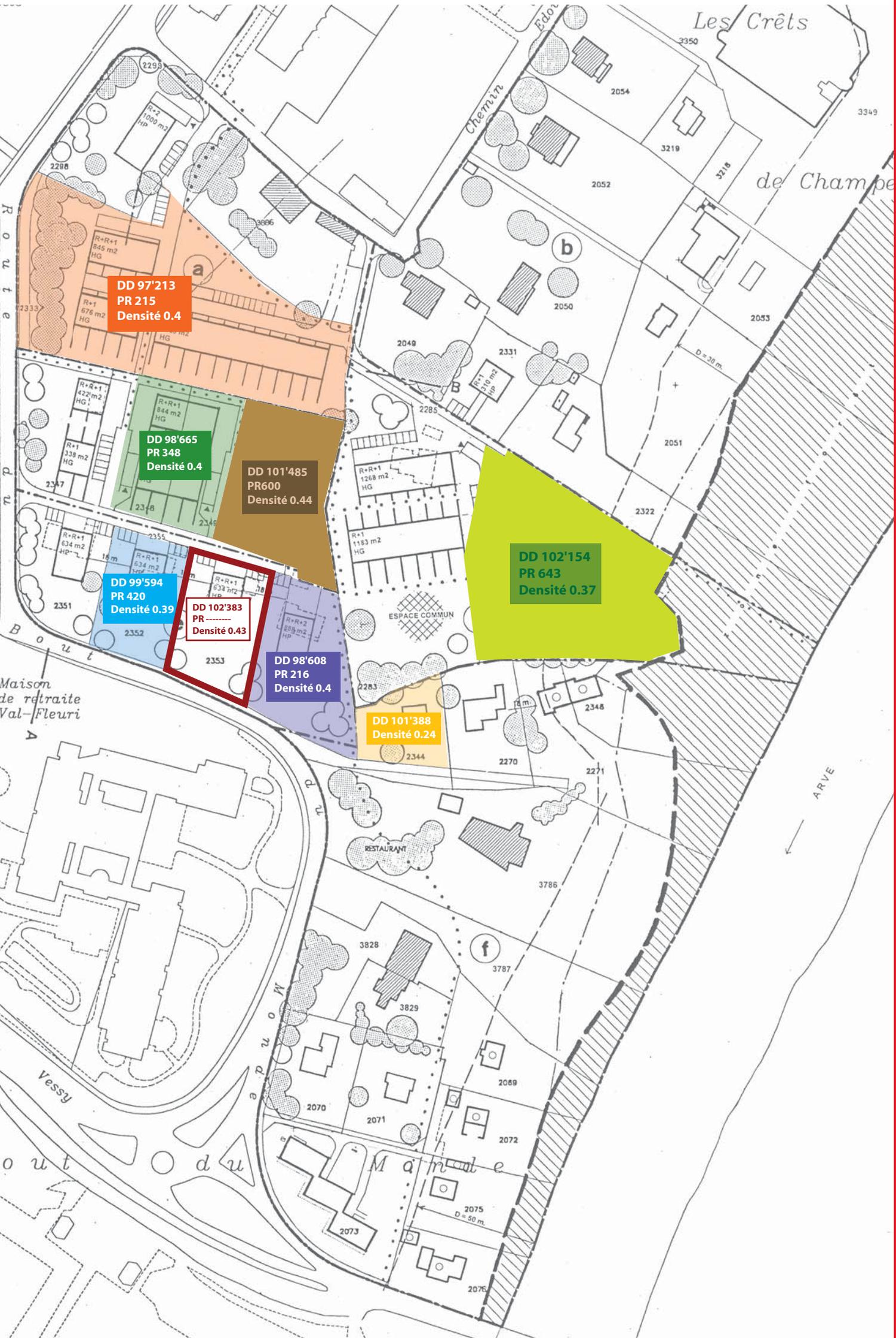
- Plan de situation et zones de construction existantes
- Plan des principes directeurs d'aménagement de mars 2002
- Plan du projet DD N° 102'383 du 16 septembre 2008
- Récapitulatif des projets (ayant fait l'objet de PR)
- Typologie par étages

Genève, le 4 février 2009



-  PERIMETRE DU PLAN DIRECTEUR
-  ZONE 5 (VILLAS)
-  ZONE 5 (VILLAS) DE DEVELOPPEMENT 3
-  ZONE DE VERDURE
-  ZONE DE BOIS ET FORETS


 Ville de Genève, service d'urbanisme
**PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER
 CRETS-DE-CHAMPEL / BOUT-DU-MONDE**
 SITUATION ET ZONES EXISTANTES EC H : RE DUC TO N
ER / 24 AVR L 2002



DD 97'213
PR 215
 Densité 0.4

DD 98'665
PR 348
 Densité 0.4

DD 101'485
PR 600
 Densité 0.44

DD 99'594
PR 420
 Densité 0.39

DD 102'383
PR
 Densité 0.43

DD 98'608
PR 216
 Densité 0.4

DD 101'388
 Densité 0.24

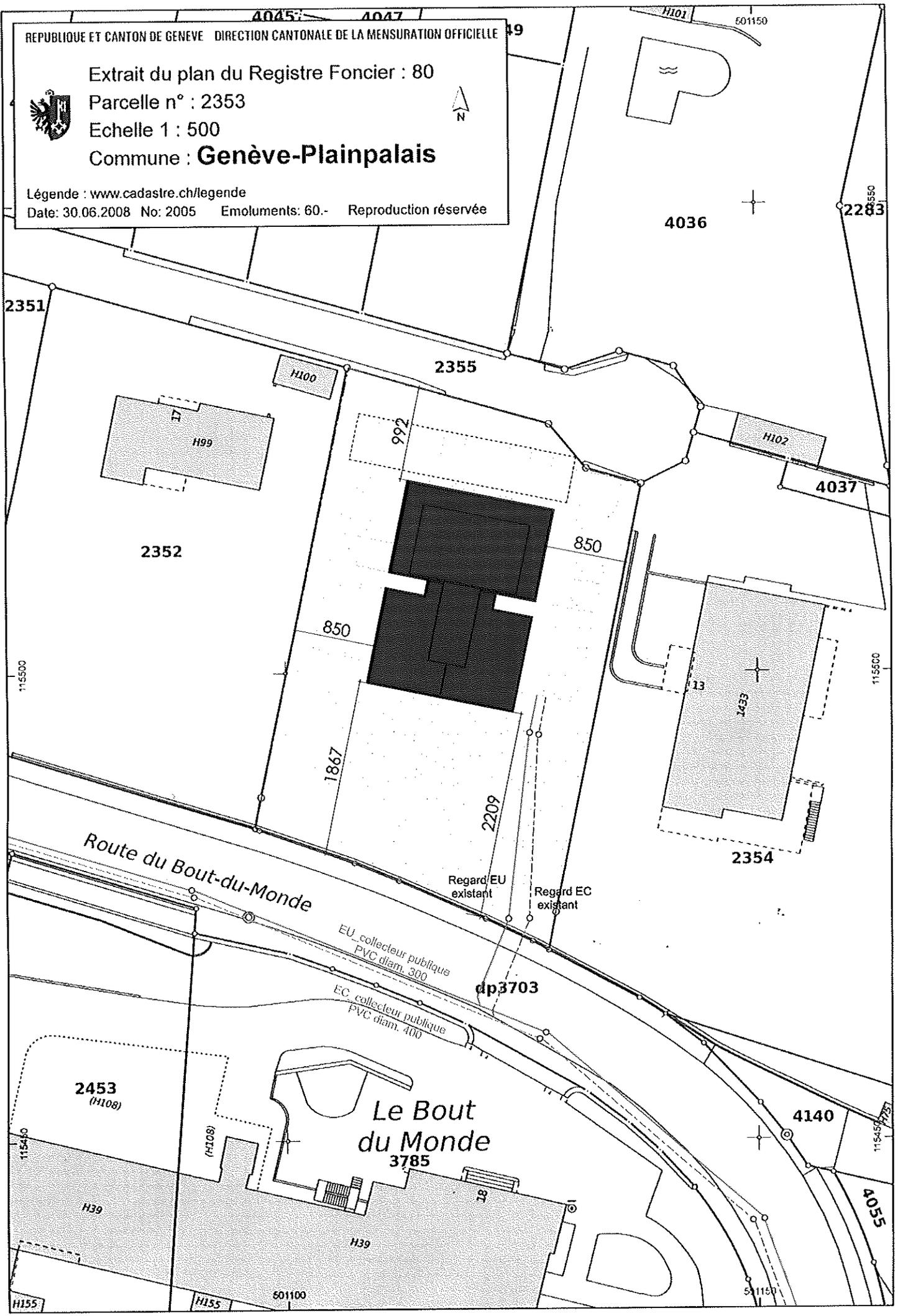
DD 102'154
PR 643
 Densité 0.37

Extrait du plan du Registre Foncier : 80
Parcelle n° : 2353
Echelle 1 : 500
Commune : **Genève-Plainpalais**

Légende : www.cadastre.ch/legende
Date: 30.06.2008 No: 2005 Emoluments: 60.- Reproduction réservée



00/16/09/108
6 1023837 57 / 716709708



Route du Bout-du-Monde

Le Bout du Monde
3785

EU collecteur publique
PVC diam. 300

EC collecteur publique
PVC diam. 400

dp3703

Regard EU existant

Regard EC existant

2453
(H108)

4140

4055

2352

2355

4036

4037

2354

2283

H100

H99

H102

H13

850

850

1867

2209

2351

115500

115500

H155

H155

501100

501150

H101

501150

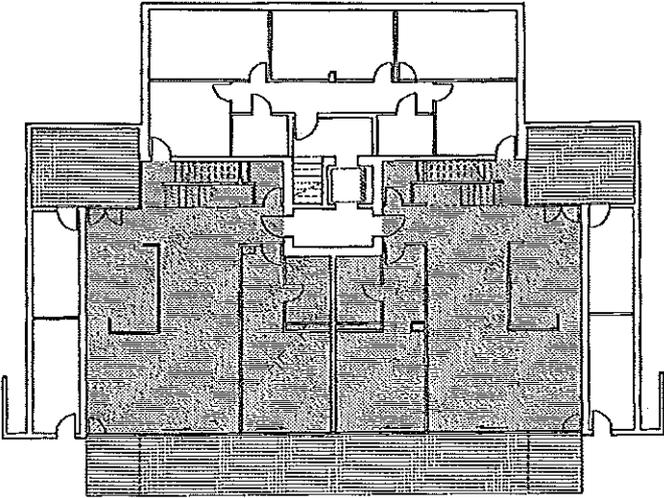
115550

115450

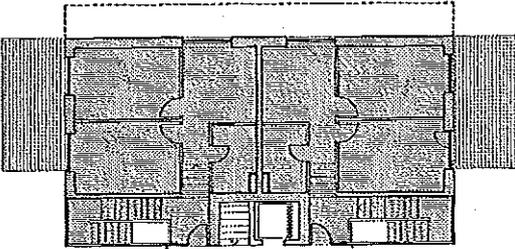
501150

DD - 102 383

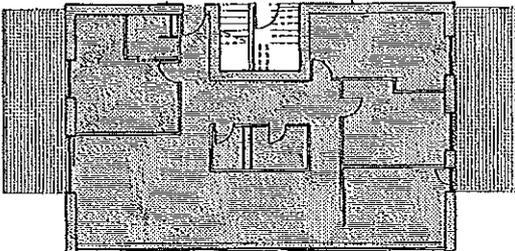
Typologie par étages



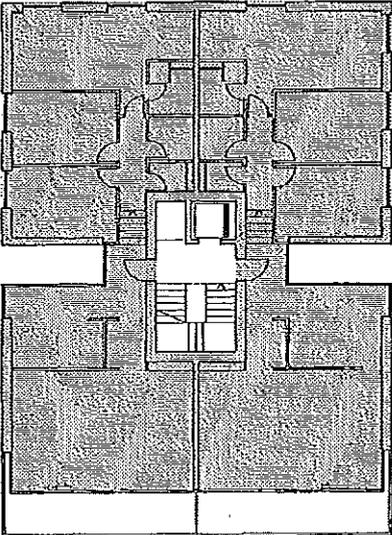
REZ INF. = 211m2



REZ SUP. = 283m2



ETAGE = 288 m2



TOTAL Sbp = 782 m2