

Proposition du Conseil administratif du 30 septembre 2009, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces requise pour la délivrance de la requête en autorisation de construire N° 102909, sise 12, rue de Bourgogne, qui prévoit la construction de deux bâtiments de trois logements d'une surface de plancher habitable équivalente à 43,9% de la surface du terrain.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le projet qui est soumis à votre délibération est situé au 12 rue de Bourgogne. Il concerne les parcelles N° 1186, 1187 et 1188 (section du Petit-Saconnex), régies par les normes de la zone 5 (villas). Les parcelles N° 1187 et 1188 sont actuellement occupées par deux villas, qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial. La parcelle N° 1186 constitue un chemin en copropriété qui donne accès à plusieurs villas.

En date du 25 mai 2009, le Département des constructions et technologies de l'information a été saisi d'une demande définitive d'autorisation de construire (DD 102'909), déposée par Messieurs Maury Hermann Louis et Oberson Gérald, respectivement propriétaires des parcelles 1187 et 1188, et Monsieur Morand Christian, architecte mandataire, dans le but de démolir leurs villas et construire deux bâtiments à plusieurs logements. Ces constructions, qui ont une surface de plancher habitable supérieure à 20% de la surface du terrain, nécessitent une dérogation, objet de la présente proposition de délibération.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE DEFINITIVE N° 102'909

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

Le projet se réalise sur les parcelles n° 1187 et 1188, d'une superficie totale de 1744 m², dont la topographie est plane. A cette surface s'ajoute 151 m² correspondant à 1/3 du chemin en copropriété sur la parcelle 1186.

Le projet est conçu sous la forme de 2 villas urbaines respectant un haut standard énergétique (label « Minergie »). Chacune comptera trois logements sur deux niveaux, soit deux appartements de 5 pièces avec jardins au rez-de-chaussée et un appartement terrasse de 5 pièces en attique. Ces logements totaliseront une surface brute de plancher d'environ 830 m², correspondant à 43,9% de la surface du terrain.

L'abri, la chaufferie équipée d'une pompe à chaleur, les caves, le local vélo ainsi qu'un garage souterrain de 10 places occupent le sous-sol. Deux places visiteurs sont également prévues en surface.

Le gabarit prévu d'un niveau sur rez est équivalent à celui des constructions voisines et les éléments constitutifs des jardins existants sont conservés. Le projet assure ainsi une intégration harmonieuse avec les villas environnantes.

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Depuis plusieurs années, une réflexion s'est engagée sur la densification à un indice d'utilisation du sol de 0,4 de l'ensemble de la zone villas du secteur Bourgogne.

Une étude, confiée à un bureau d'architectes privé, a indiqué que ce secteur, qui constitue l'une des deux dernières zones villas sur le territoire communal, recèle un potentiel d'environ 60 logements supplémentaires en application de l'article 59 alinéa 4 LCI. Elle recommande que les projets :

- privilégient la création de logements de typologie urbaine ;
- soient respectueux du caractère paysager du lieu
- évitent un morcellement des terrains comparable à celui des zones villas traditionnelles ;
- respectent un taux de stationnement limité à maximum 1 voiture par logement et regroupent les aires d'accès attribuées aux voitures.

En 2005, sur la base de cette étude, une dérogation au rapport de surface a été votée favorablement par le Conseil municipal et accordée par le Conseil d'Etat pour la requête en autorisation de construire DD 99'583, limitrophe au présent projet. Cette dérogation était subordonnée aux conditions mentionnées ci-dessus.

Ainsi, la Ville de Genève s'est déjà montrée favorable au principe d'une densification de la zone villas de Bourgogne.

La présente requête en autorisation de construire a fait l'objet d'un préavis de la Ville demandant le respect des critères pris en compte lors de l'octroi de la dérogation sur les parcelles voisines (DD 99'583). Sur cette base, l'emprise du sous-sol et le nombre de places de stationnement initialement prévus ont été réduits. Le projet qui est l'objet de la présente proposition résulte des compléments apportés par les requérants.

Il y a lieu de préciser que l'octroi d'une dérogation de densité correspondant à un indice d'utilisation du sol de l'ordre de 44% nécessite l'attribution du label MINERGIE par le ScanE (Service cantonal de l'énergie).

Le Conseil administratif n'a pas d'objection à la réalisation de ce projet qui est conforme aux objectifs de la planification directrice et aux dispositions particulières de la LCI qui encouragent une utilisation rationnelle du sol avec des constructions à haut standard énergétique.

Au vu de ce qui précède, 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 k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;
- vu la demande du Département des constructions et technologies de l'information relatif à l'accord d'une dérogation au rapport des surfaces en application de l'article 59 alinéa 4 lettre b de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 ;

sur proposition du Conseil administratif,

Arrêté :

Article premier. – De donner son approbation à l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces permettant la délivrance de la requête en autorisation de construire N° 102'909, déposée le 25 mai 2009 au Département des constructions et technologies de l'information, qui prévoit la construction de 2 bâtiments de haut standard énergétique de 3 logements d'une surface de plancher habitable équivalente à 43.9% de la surface du terrain.

Annexes: - plan de situation
 - axonométries

C 102909/ 6/ / 125/05/09

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE DIRECTION CANTONALE DE LA MENSURATION OFFICIELLE

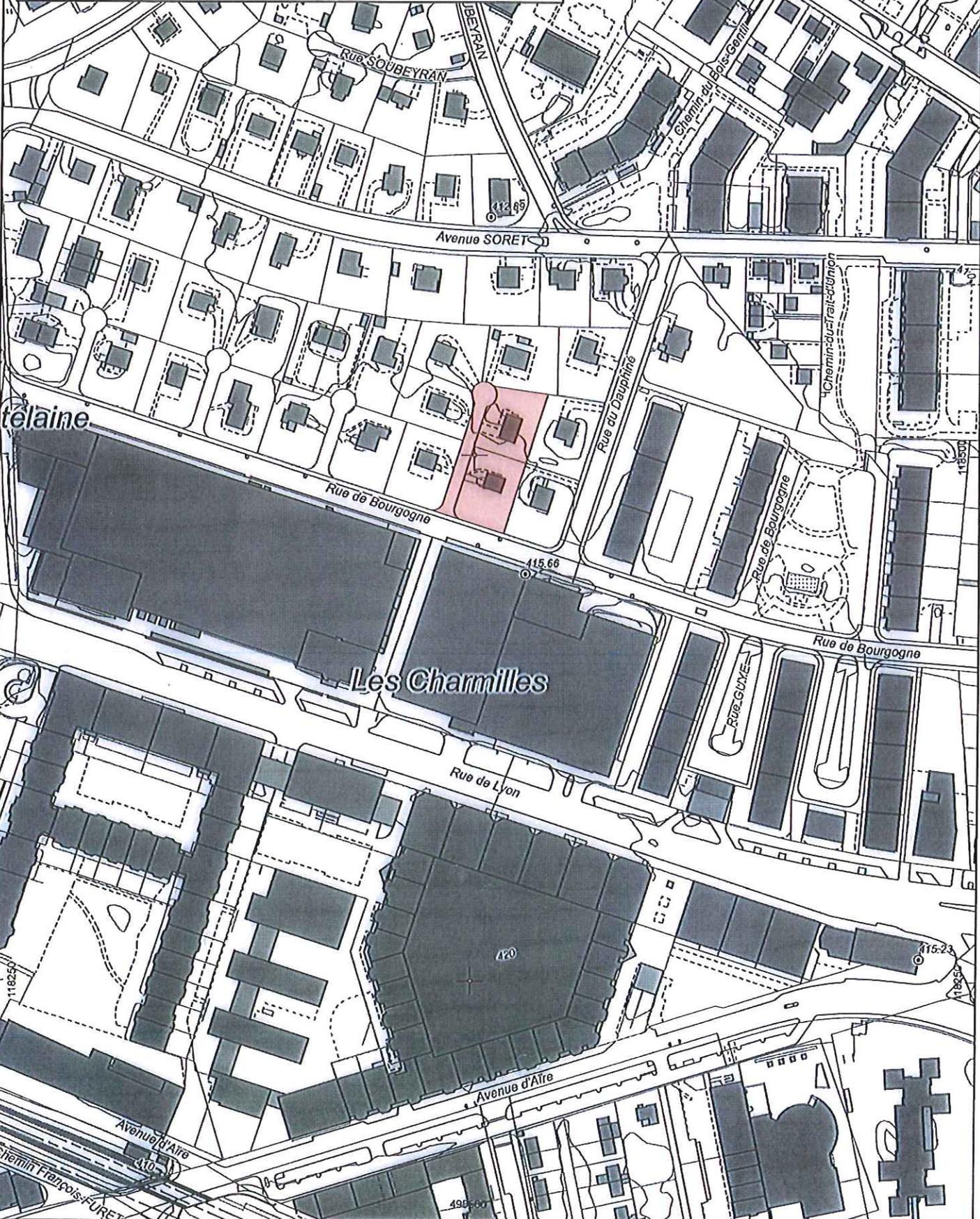


Extrait du plan d'ensemble : 37
Parcelle n° : 1187,1188
Echelle 1 : 2500
Commune : **Genève-Petit-Saconnex**



Date: 28.04.2009 No: 1208 Emoluments: 60.- Reproduction réservée

La Servette



Belaine

Les Charmilles

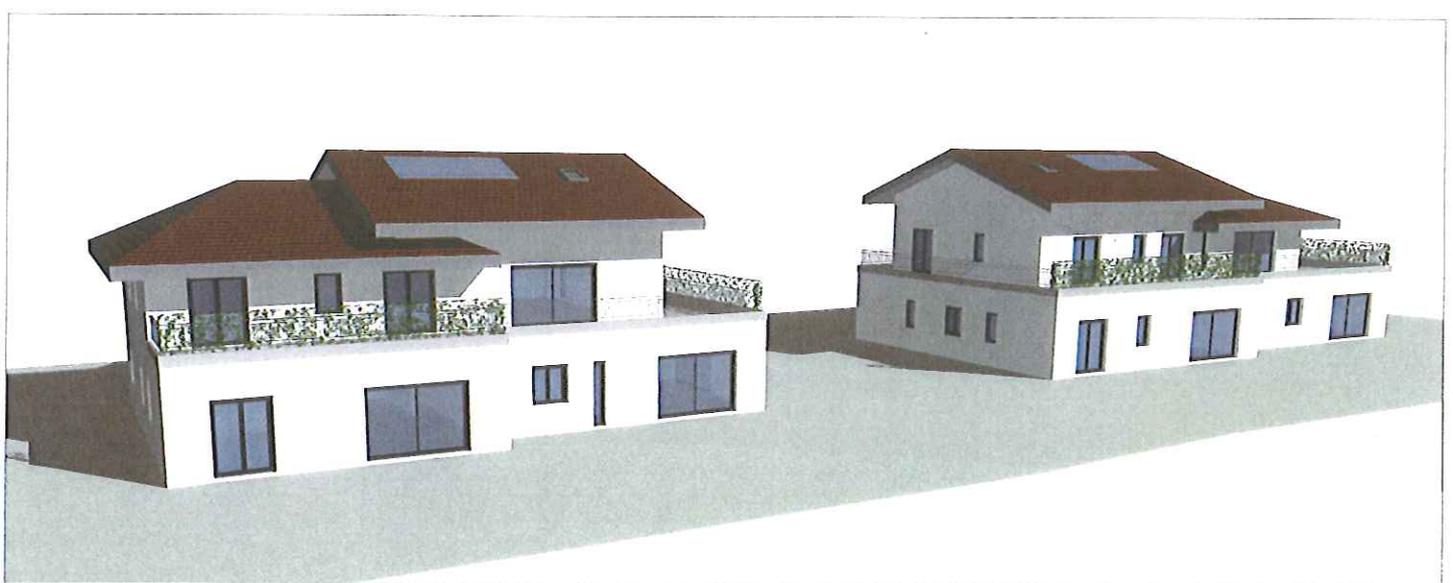
Chemin François-FURET



Sud Ouest



Sud Est



Nord Ouest