

Proposition de délibération concernant la parcelle 2354 sise au 13, route du Bout-du-Monde, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande préalable No 17433/6 pour un bâtiment ponctuel d'habitations dont la surface de plancher habitable est équivalente à 40% de la surface du terrain.

---

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le projet qui est soumis à votre délibération est situé au 13, route du Bout-du-Monde, parcelle No 2354, section Plainpalais. Sur cette parcelle, actuellement occupée par une villa, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a été saisi d'une requête préalable déposée par le requérant, M. Michel Bakman, et son mandataire, M. Henri Fortuna, architecte, demandant l'application de la dérogation municipale aux normes de la 5<sup>e</sup> zone permettant une surface de plancher habitable correspondant à 40% de la surface du terrain (art. 59, al. 4, lettre b, de la LCI).

La parcelle No 2354 est desservie par un chemin privé (parcelle No 2355) qui permet également l'accès à 6 autres parcelles, dont 4 sont aussi occupées par des villas (parcelles Nos 2347, 2350, 2351, 2352 et 2353) et 2 sont sans construction (parcelles Nos 2348 et 2349). La parcelle No 2354, d'une surface de 2210 m<sup>2</sup> est située en 5<sup>e</sup> zone (villas). La villa existante, sise sur cette parcelle, a été construite vers les années 50 et n'a pas de valeur patrimoniale reconnue par les commissions et services cantonaux compétents.

#### La demande préalable No 17'433/6

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

Le projet est conçu comme un petit bâtiment ponctuel, implanté sur un terrain en pente, composé d'un étage sur rez-de-chaussée supérieur et rez-de-chaussée inférieur, regroupant trois logements répartis à chaque niveau et un sous-sol.

La future construction, d'une relative faible emprise au sol et d'un bas gabarit, offre l'avantage de préserver un dégagement visuel orienté plein sud pour les propriétés situées au-dessus, dans la pente, avec un espace relativement vaste tout autour permettant de sauvegarder au mieux l'arborisation existante.

Les logements, composés d'appartements de 7 pièces, comprennent un séjour et salle à manger orientés au sud, avec terrasse, et une cuisine, des sanitaires et quatre chambres donnant de part et d'autre à l'est et à l'ouest. Le sous-sol, légèrement excavé, abrite une salle de jeux dans sa partie sud et, pour le reste, des caves, une buanderie et une chaufferie.

Enfin, un emplacement, composé de 5 places de parkings extérieurs prévus pour les véhicules des habitants comme pour ceux des visiteurs, est situé au nord, à côté de l'entrée de l'immeuble.

Le requérant a l'intention d'habiter un des logements de ce bâtiment et de louer ou vendre les deux autres.

### La proposition du Conseil administratif

Le Conseil administratif est entré en matière sur le projet, déposé sous forme de la demande préalable No 17'433/2 le 22 février 2001. Il a émis un préavis favorable le 29 mars de cette même année compte tenu du fait que ce dossier était conforme en tous points au projet de plan directeur de quartier de Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde (cf. PR No 214.

Ce projet, reprenant les principes d'aménagement du plan directeur de quartier, prévoit une urbanisation ponctuelle, mais avec une densification marquant la transition entre la zone de développement tout proche et la zone 5 (villas) dans laquelle il se situe.

De ce fait, l'attribution d'une dérogation de densité correspondant à un indice d'utilisation de 0,4 est judicieuse (art. 59, al. 4, lettre b, de la LCI).

Ainsi, en référence au préavis favorable de la Ville de Genève du 29 mars 2001 et compte tenu du fait que le projet, dans sa dernière version (projet complémentaire No 6) a reçu l'autorisation du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 30 novembre 2001, ainsi que l'accord de la commission d'architecture, le Conseil administratif propose au Conseil municipal de donner un préavis favorable au projet déposé selon la demande préalable No 17'433/6.

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'ARRETE

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

- vu l'article 30, alinéa 1, lettre s), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;
- vu l'autorisation délivrée le 30 novembre 2001 par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement à la demande préalable No 17'433/6, ainsi que sa demande énoncée sous forme de réserve (point 6 de l'autorisation) quant à l'application de l'article 59 de la LCI pour la dérogation du rapport des surfaces à 40% ;
- vu la proposition de résolution relative au projet de plan directeur de quartier de Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde (PR No ...);
- sur proposition du Conseil administratif,

Arrête :

Article unique : donne son accord à la demande préalable No 17'433/6, déposée le 5 novembre 2001 au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, qui prévoit la construction d'un petit bâtiment d'habitation ponctuel

sur la parcelle No 2354 (section Plainpalais) sise au 13, route du Bout-du-Monde (IUS = 0,4).

- Annexes :
- Situation et zones de construction existantes
  - Plan des principes d'aménagement du 20 août 2001
  - Dossier de la DP No 17'433/6 du 5 novembre 2001