



Ville de Genève

PR-348
2 juin 2004

Le Conseiller administratif

Proposition de délibération du Conseil administratif du 2 juin 2004, concernant les parcelles Nos 2348 et 2349, sises au 7 et au 9, route du Bout-du-Monde, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande définitive No 98'665 pour des bâtiments de type « habitats groupés » 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 7 et au 9, route du Bout-du-Monde, sur les parcelles Nos 2348 et 2349, section Plainpalais. Sur ces parcelles, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a été saisi d'une requête définitive déposée par le requérant, M. Carlos Estève, propriétaire, et ses mandataires, MM. Richard Estève et Roland Schwendimann, architectes, demandant l'application des normes de la 5^e zone comprenant une surface de plancher habitable correspondant à 40% de la surface du terrain.

Les parcelles Nos 2348 et 2349 seront desservies par le chemin privé existant, parcelle No 2355, dépendance des parcelles Nos 2347 à 2354. Les parcelles Nos 2348 et 2349, d'une surface totale de 3'570 m² (répartie respectivement en 1'742 m² et 1828 m²), sont situées en 5^e zone (villas) et sont actuellement libres de toute construction.

DEMANDE DEFINITIVE No 98'665

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

Le projet se développe sur deux parcelles offrant une pente douce et une vue orientée plein sud avec vue sur le Salève.

Ce projet est conçu sous forme d'un ensemble de huit villas urbaines groupées, réparties en deux entités de deux, implantées l'une devant l'autre et occupant respectivement le haut et le bas des deux parcelles.

Bordées par quelques arbres en limite de propriétés, à l'est et à l'ouest, ces villas urbaines sont constituées d'un étage sur rez-de-chaussée et d'un sous-sol, réunissant au total huit habitations.

Ces habitations, utilisant la pente du terrain par un traitement des surfaces intérieures en demi-niveaux, bénéficient chacune d'un espace de terrasse et jardin orientés plein sud.

Le gabarit relativement bas et la faible emprise au sol de chaque villa urbaine qui constituera ce futur ensemble bâti offre l'avantage de préserver des dégagements visuels orientés vers le sud, notamment pour le complexe de villas contiguës, dûment autorisé, prévu en dessus, sur la grande parcelle No 3887.

Les habitations se composent, au rez-de-chaussée, d'une entrée, cuisine, wc et chambre, côté nord, et d'un séjour avec salle à manger orientés au sud, donnant sur terrasse et jardin. Le premier étage abrite trois chambres dont l'une, ainsi que deux salles de bain, sont orientées au nord et les deux autres orientées au sud avec balcon.

Chaque habitation dispose également d'une partie du sous-sol pour un local technique, une salle de jeux et une pièce disponible pour une éventuelle cave. Le solde du sous-sol est occupé par un parking souterrain commun totalisant 16 places, à raison de 2 places par logement, avec une seule rampe d'accès en contre-pente, judicieusement placée à l'ouest du périmètre, vers l'accès de la route du Bout-du-Monde et ses nuisances. Dans la continuité de cette rampe, un parking de surface composé de 4 places, situé légèrement plus haut, est dévolu aux visiteurs, à raison de 1 place par logement.

Le requérant souhaite mettre en vente ces logements d'une surface brute de plancher de près de 190 m² chacun.

PROPOSITION DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Conseil administratif est entré en matière sur ce projet, déposé sous la forme de la demande définitive No 98'665 le 25 juillet 2003. Il a émis un préavis favorable le 22 septembre de cette même année, compte tenu du fait que ce dossier était 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.

Ce projet, reprenant les principes d'aménagement du plan directeur de quartier précité, prévoit une urbanisation de type « habitat groupé » proposant un ensemble de huit villas urbaines groupées deux par deux, avec une densification marquant la transition entre la zone de développement située plus haut, sur le plateau des Crêts-de-Champel, 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 du sol de 0,4 s'avère judicieuse.

A noter que le vote favorable du Conseil municipal était accompagné d'une recommandation émanant de la Commission de l'aménagement et de l'environnement limitant le nombre de place de stationnement à une place par logement. Toutefois, le Conseil administratif a estimé, dans son préavis, que le taux de deux places par logement, tel que proposé par le projet, pouvait être admis, étant donné la taille de chaque habitation correspondant normalement à celle de deux logements.

Ainsi, en référence au préavis favorable de la Ville de Genève du 22 septembre 2003, le Conseil administratif propose au Conseil municipal de donner un préavis favorable au projet déposé selon la demande définitive No 98'665.

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,

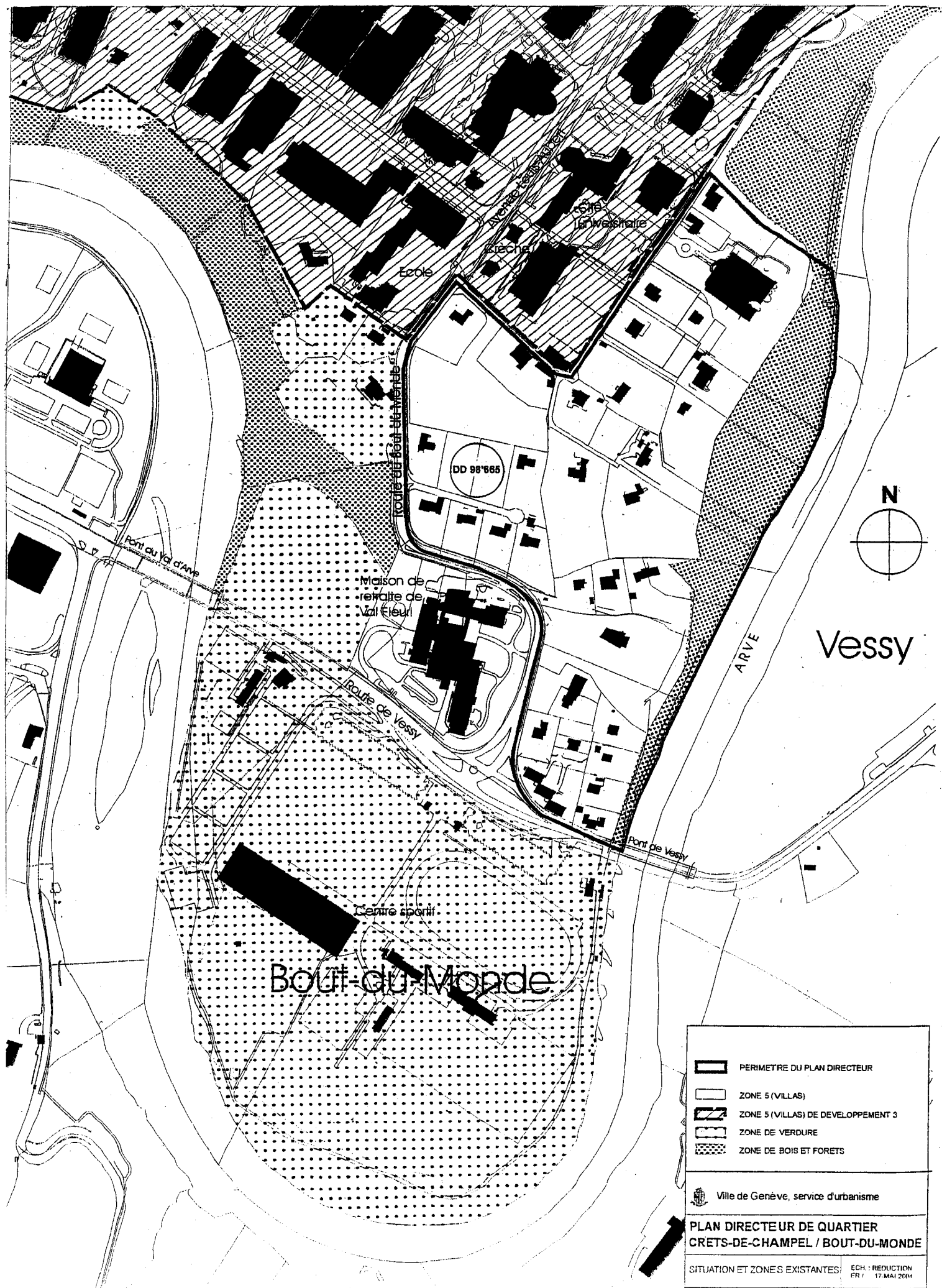
- vu l'article 30, alinéa 1, lettre s), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;
- vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement relatif à l'accord de la dérogation de densité par le Conseil municipal ;
- vu les principes d'aménagement du plan directeur de quartier de Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde approuvés sous forme de résolution par le Conseil municipal le 11 mars 2003 ;
- sur proposition du Conseil administratif,







Arrête :

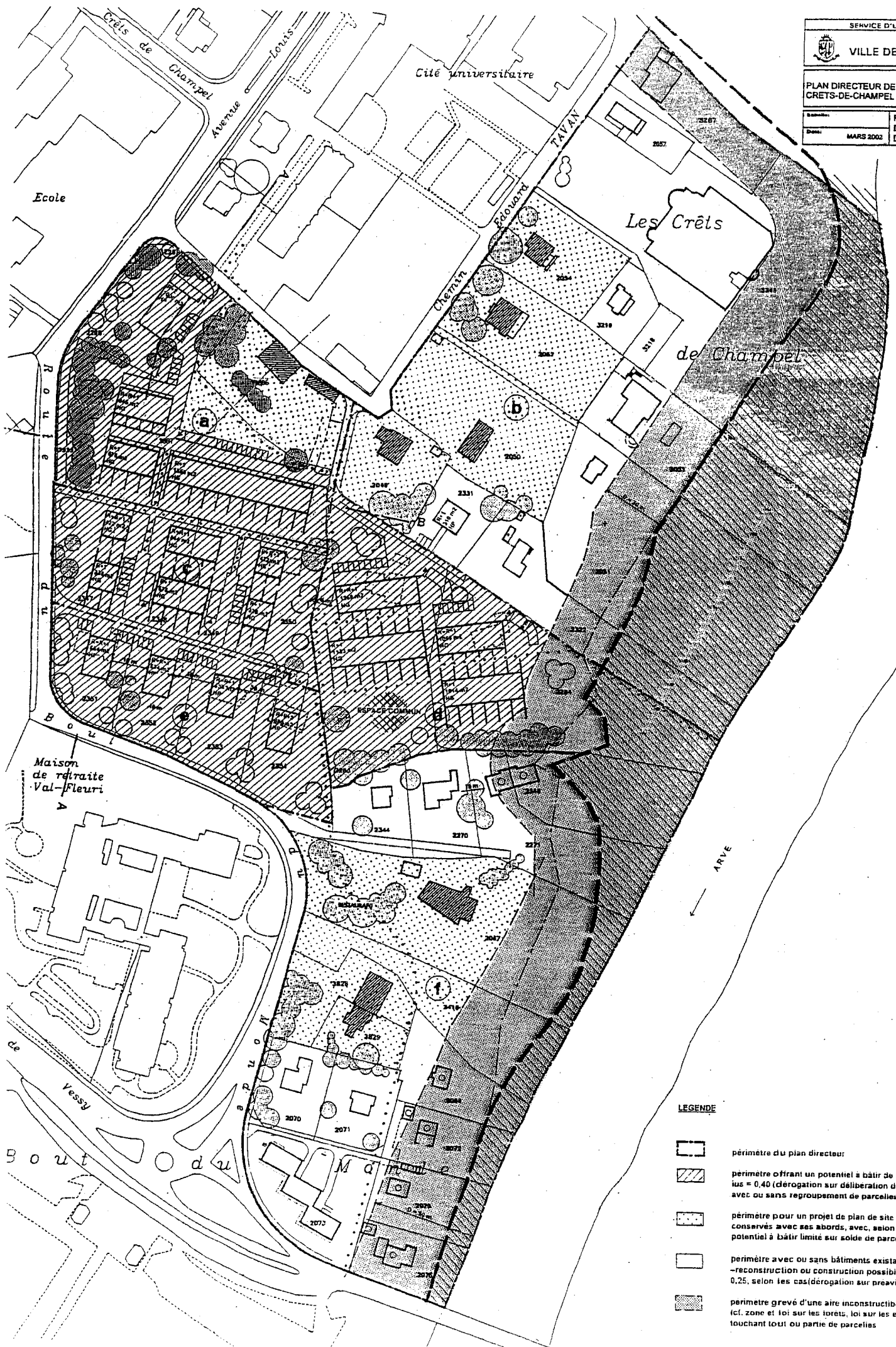
Article unique : donne son accord à la demande définitive No 98'665, déposée le 25 juillet 2003 au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, qui prévoit la construction de bâtiments de type « habitats groupés » proposant un ensemble de huit villas urbaines groupées deux par deux, sur les parcelles Nos 2348 et 2349 (section Plainpalais), sises au 7 et au 9, route du Bout-du-Monde (IUS = 0,4)

Annexes : - plan de situation et zones de construction existantes
- plan des principes directeurs d'aménagement de mars 2002
- plan du projet DD No 98'665 du 27 juillet 2003






Genève, le 2 juin 2004



	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 / ECH. : REDUCTION FR / 17.MAI.2004	



LEGENDE

-  périmètre du plan directeur
-  périmètre offrant un potentiel à bâtir de max. ius = 0,40 (dérogation sur délibération du CM) avec ou sans regroupement de parcelles
-  périmètre pour un projet de plan de site : bâtiments conservés avec ses abords, avec, selon les cas, av. potentiel à bâtir limité sur solde de parcelle
-  périmètre avec ou sans bâtiments existants : démolition - reconstruction ou construction possible ius = 0,20 ou 0,25, selon les cas (dérogation sur préavis CA)
-  périmètre grevé d'une aire inconstructible (cf. zone et loi sur les forêts, loi sur les eaux) touchant tout ou partie de parcelles

