

Proposition de délibération concernant la parcelle No 1546, 34, avenue de Châtelaine, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande préalable 17324/2 pour des habitations en ordre contigu 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 34, avenue de Châtelaine parcelle No 1546 - section Petit-Saconnex. Sur cette parcelle occupée par une villa le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a été saisi d'une requête déposée par le requérant M. Jean-Pierre Chervaz et ses mandataires M. Jean-Marie Bondallaz architectes et associés, demandant l'application des normes de la zone de fond 5A, avec une surface de plancher habitable correspondante à 40 % de la surface du terrain.

La parcelle No 1546 est desservie par un chemin privé (parcelle No 3546) qui permet aussi l'accès à trois autres parcelles occupées aussi par des villas : Nos 1549, 3533 et 3545. La parcelle No 1546 d'une surface de 1'665 m² est située en zone 5A (villas), développement 3. La villa sise 34, avenue de Châtelaine a été construite en 1898 et n'a pas aujourd'hui une valeur patrimoniale reconnue par les commissions et services cantonaux compétents.

La demande préalable 17'324/2

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

Le projet est conçu comme un ensemble compact qui regroupe quatre unités d'habitation sur deux étages plus attique. Cette superposition des logements minimise l'emprise au sol et offre non seulement un maximum de dégagement autour du volume bâti, mais également une plus vaste surface de jardin devant chaque logement.

Chaque unité d'habitation est traversante afin de favoriser au mieux les relations intérieures - extérieures sur les façades principales et d'orienter les pièces de jour côté rue et celles de nuit côté parc.

Les deux appartements du rez-de-chaussée, de 6 pièces chacun, ont un prolongement de plain-pied sur l'extérieur, nord-est et sud-ouest.

Les deux appartements en duplex du 1^{er} étage et attique, de 8 pièces chacun, bénéficient d'un prolongement à l'extérieur avec une généreuse terrasse au niveau de l'attique qui leur procure ainsi une surface extérieure équivalente à celle des appartements du rez-de-chaussée.

Les requérants sont personnellement intéressés à habiter ce lieu et pourraient louer ou vendre le solde.

Le préavis municipal et la proposition du Conseil administratif

Le Conseil administratif est entré en matière sur le projet déposé avec la demande préalable No 17'342/2 de juin 1999 et a émis un préavis favorable le 20 juillet 1999.

Plusieurs facteurs liés à l'analyse de la situation existante et future du quartier conduisent vers l'application des normes de la zone de fond 5A plutôt que celles de la zone de développement 3. Les arguments, spécifiques à ce secteur et non applicables à d'autres périmètres de la zone de développement sont les suivants :

- la volonté de freiner l'urbanisation d'une partie de la ville déjà très dense ;

- le renforcement de la perception du parc des Franchises comme espace ouvert et libre de constructions en évitant de l'enfermer avec des bâtiment de hauts gabarits qui constitueraient une barrière visuelle ;
- la volonté de limiter le tissu dense de la ville à la hauteur de la route des Franchises ;
- la nécessité de faire prévaloir des éléments qualitatifs et spécifiques au site à des facteurs quantitatifs (et peu probables) qui auraient permis la construction de quelques dizaines de logements collectifs supplémentaires, mais exposés aux nuisances sonores de l'avenue de Châtelaine ;
- l'intérêt à conserver l'homogénéité de l'ensemble du quartier des villas situé sur cette artère. Nous constatons que l'indice d'utilisation du sol de plusieurs parcelles adjacentes au périmètre concerné par la zone de développement 3 est déjà aujourd'hui supérieur à la moyenne de densité de la zone villa. Les parcelles No 1551, 1552, 1553, 3486, 3498 et 3532 ont des indices supérieurs à IUS = 0,25. Ces parcelles sont donc relativement stables vu le peu de possibilités d'évolution du bâti actuel dans son occupation du sol et dans sa volumétrie. Mis à part des petites adjonctions possibles des projets de transformations importants nécessiteraient un regroupement parcellaire peu probable.

La prise en compte de ces facteurs permet de conclure qu'il est souhaitable d'accepter une utilisation maximale de la zone de fond 5A sur quatre parcelles, plutôt que d'envisager une homogénéisation du secteur par le déclassement à terme de l'actuelle zone villa adjacente, en zone de développement 3.

Le projet de densification à 0,4 de la parcelle No 1546 nécessite toutefois que cette opération soit planifiée selon une image cohérente de l'ensemble du périmètre (voir proposition No 31).

Aspects administratifs et légaux

En conclusion, le Conseil administratif constate que la requête déposée nécessite l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces selon l'art. 59, al. 3, lettre b) de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 étant donné que le requérant demande l'application maximum du taux d'utilisation du sol permis en cinquième zone, soit IUS = 0,4.

Suite à son préavis positif de principes du 20 juillet 1999, et compte tenu du fait que le projet a reçu l'agrément de la direction de l'aménagement du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ainsi que de la commission d'architecture, le Conseil administratif propose au Conseil municipal de donner un préavis favorable au projet déposé selon la demande préalable 17'324/2.

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 par courrier du 4 novembre 1999 ;
- sur proposition du Conseil administratif.

arrête :

Article unique : donne son accord à la demande préalable No 17'324/2 déposée en juin 1999 au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement qui prévoit la construction d'un bâtiment d'habitation en ordre contigu sur la parcelle No 1546 (section Petit-Saconnex) au 34, avenue de Châtelaine (IUS = 0,4).

Annexes : - Situation et zones existantes
- Plans DP No 17'324/2 de juin 1999