

Proposition de délibération concernant les parcelles 3887 et 2333, sises au 2, chemin Edouard-Tavan, en vue de l'acceptation du projet conforme à la demande définitive No 97213/3 pour des bâtiments d'habitations en ordres contigus 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 2, chemin Edouard-Tavan, sur les parcelles Nos 3887 et 2333, 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 de la dérogation municipale aux normes de la 5^e zone permettant une surface de plancher habitable correspondant à 40% de la surface du terrain (art. 59, al. 4, lettre b, de la LCI).

Les parcelles Nos 3887 et 2333, qui composaient auparavant la propriété englobant la parcelle voisine No 3886 et son ancienne résidence implantée en front du chemin E.-Tavan, seront desservies, depuis ledit chemin, par une future desserte privée. Les parcelles Nos 3887 et 2333, d'une surface totale de 8'396 m² (répartie respectivement en 8'188 m² et 208m²), sont situées en 5^e zone (villas) et actuellement libre de toute construction.

La demande définitive No 97'213/3

Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

Le projet se développe principalement sur une grande parcelle offrant une pente douce et une vue orientée plein sud avec vue sur le Salève.

Ce projet est conçu sous forme de deux entités d'habitations distinctes réparties d'une part à l'ouest et d'autre part s'étendant, en contre-bas, du centre à l'est de la propriété. La première se compose de deux mêmes groupes de villas contiguës, implantés l'un devant l'autre, dans la pente du terrain, en bordure d'une forte arborisation longeant la route du Bout-du-Monde, et constitués d'un étage sur rez-de-chaussée et attique, comprenant également un sous-sol et réunissant huit habitations. Et l'autre, composée d'un seul ensemble de huit villas contiguës, est constitué d'un étage sur rez-de-chaussée et un sous-sol. L'ensemble du projet comprend donc un total de 16 habitations.

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

Le gabarit relativement bas du futur ensemble bâti le plus étendu, se développant du centre à l'est de la propriété, offre l'avantage de préserver un dégagement visuel orienté plein sud pour la maison de maître située au-dessus, en début de pente, sur la parcelle voisine No 3886.

L'unité d'habitations située à l'ouest comprend des logements de 7 pièces, réparties en triplex construits en demi-niveaux. Ils se composent, au rez-de-chaussée, d'une entrée, cuisine et wc, côté nord, et d'un séjour avec salle à manger orientés au sud, avec terrasse et jardin, et, au premier étage, de trois chambres, dont deux orientées au nord et l'autre au sud, avec deux

salles de bain, et, en attique, d'une chambre avec salle de bain, prolongée par une belle terrasse en toiture, exposée au sud.

L'autre unité d'habitations, s'étendant du centre à l'est, comprend également des logements de 7 pièces, réparties, quant à lui, en duplex construits en demi-niveaux aussi. Ils se composent, au rez-de-chaussée, d'une entrée, wc, cuisine et chambre avec salle de bain au nord, et, au sud, d'un séjour et salle à manger, donnant sur terrasse et jardin. Le premier étage abrite trois chambres, dont l'une au nord et deux au sud, avec terrasse au sud pour l'une d'entre elles, toutes étant équipées d'une salle d'eau.

Chaque habitation dispose également d'un demi sous-sol seulement, pour les installations techniques et la cave, le solde des sous-sols étant occupé par l'emprise d'un parking souterrain totalisant 32 places, à raison de 2 places par logement. Pour le parage des véhicules visiteurs, divers emplacements en surface, judicieusement répartis au nord des futures constructions, offrent un total de 8 places, à raison de 1 place pour 2 logements.

Enfin, un espace commun pour le jeu et la détente est prévu dans la partie nord bordant la parcelle voisine No 3886, au-dessus de la rampe d'accès au parking souterrain.

Le requérant souhaite mettre en vente ces logements d'une surface de plancher d'environ 200 m2 chacun.

La proposition du Conseil administratif

Le Conseil administratif est entré en matière sur le projet, déposé sous la forme de la demande définitive No 97'213/3 le 5 octobre 2001. Il a émis un préavis favorable le 18 décembre de cette même année compte tenu du fait que ce dossier était conforme en tous points avec le projet de plan directeur de quartier de Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde (cf. PR-214).

Ce projet, reprenant les principes d'aménagement du plan directeur de quartier, prévoit une urbanisation de type « habitat groupé » ou en ordre contigu, avec une densification marquant la transition entre la zone de développement toute 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 du sol de 0,4 s'avère judicieuse (cf. art. 59, al. 4, lettre b, de la LCI).

Ainsi, en référence au préavis favorable de la Ville de Genève du 18 décembre 2001 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 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 définitive No 97'213/3.

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 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 définitive No 97'213/3, déposée le 5 octobre 2001 au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, qui prévoit la construction des bâtiments d'habitations en ordre contigus sur les parcelles Nos 3887 et 2333 (section Plainpalais) sise au 2, chemin Edouard-Tavan (IUS = 0,4).

Annexes : - Situation et zones de construction existantes
 - Plan des principes d'aménagement du 20 août 2001
 - Plans DD No 97'213/3 du 5 octobre 2001