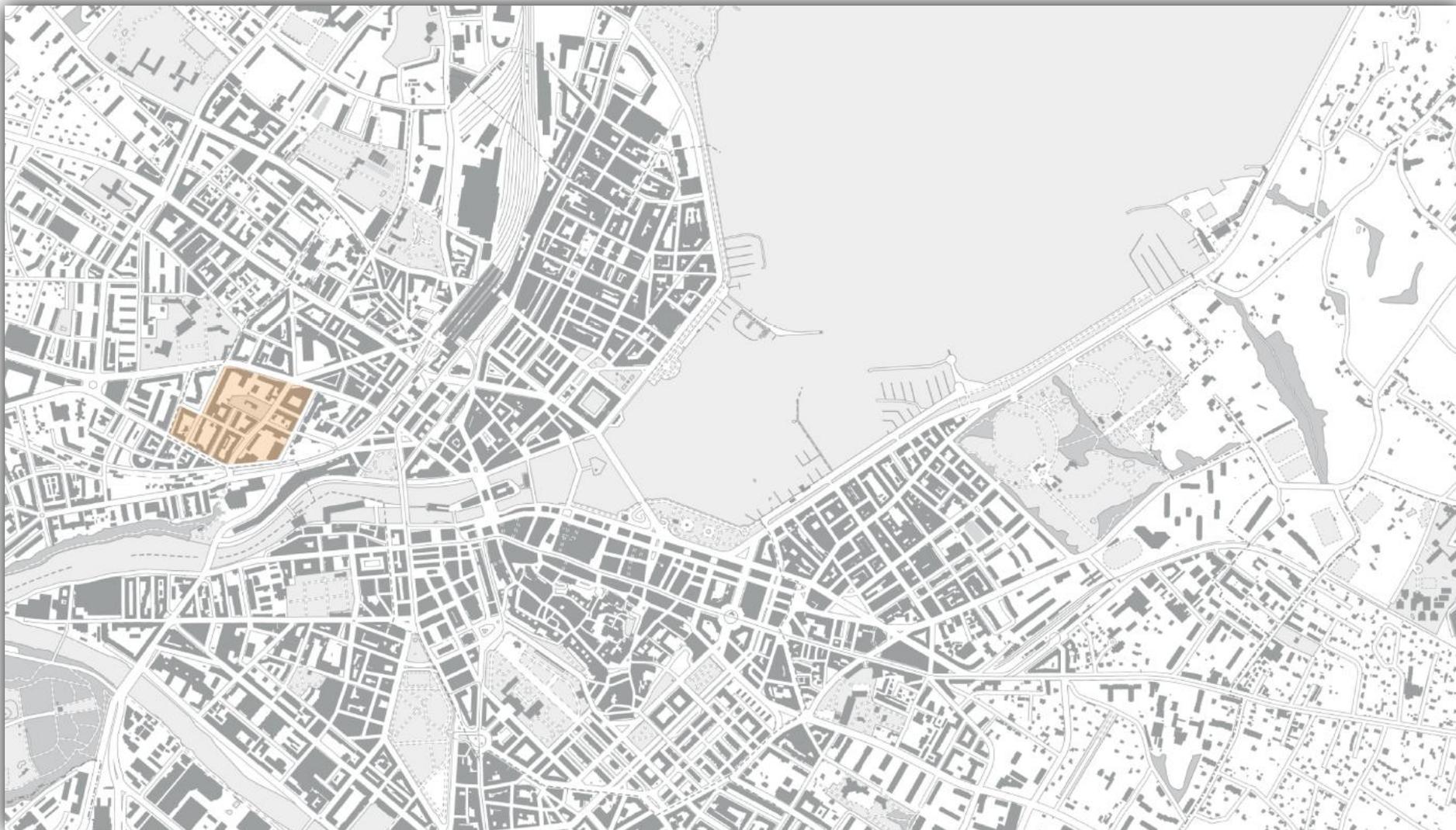


PLAN D'UTILISATION DU SOL LOCALISÉ – PETITS-DÉLICÉS

PA-109



SITUATION

ZONE 2 ORDINAIRE



FONCIER

Parcelle n°1430
MM Guy et Denis Paget

Parcelles n°1860 et 6783
Etat de Genève



ESPACES VERTS EXISTANTS



A → Prise en compte des parcelles du projet

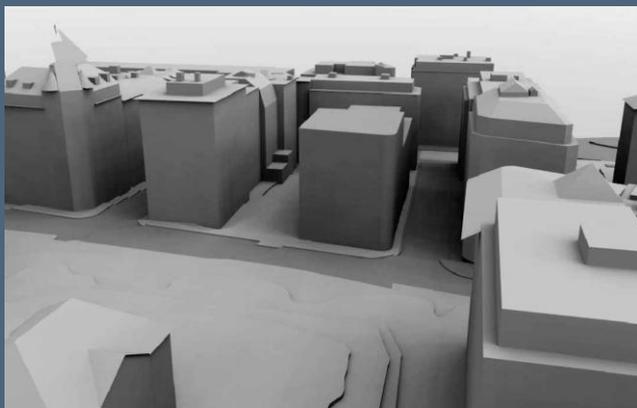
84 %



B → Prise en compte des parcelles de l'îlot

50%

PROJET - DP 18'147



Le projet – DP 18'147

- SBP 4'656 m²
- Logements 3'889 m² / 36 logements
(23 libres / 13 logement d'utilité publique)
- Commerces 767 m

Espaces verts

- A  Prise en compte des parcelles du projet
47%
- B  Prise en compte des parcelles de l'îlot
34%

PROJET - DP 18'147

Préavis de la Ville de Genève

REPUBLICHE ET CANTON DE GENÈVE
 DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
 A CONSTRUIRE

**Projet autorisé par le DCTI
 en date du
 17/11/2010
 Sans prendre en compte les
 demandes de la Ville**

POSSIBILITÉ DP 18147 - 7
 PROPRIÉTAIRE DE LA PARCELLE
 Messieurs Guy et Denise PAGET
 ETAT DE GENÈVE

COMMUNE
 Genève-Cité

PRÉAVIS COMMUNE(S) FAVORABLE
 sous conditions

Considérant :

- La destination au logement de l'opération, qui prévoit un assortiment diversifié d'appartements de 3 à 5 pièces
- Le statut des constructions existantes à démolir, dont l'intérêt patrimonial peut être relevé, mais sans justifier de mesures de protection.

La Ville de Genève est disposée à enter en matière pour un projet sur les terrains concernés, mais pose un ensemble de conditions pour la poursuite des études.

- En premier lieu, vu les conditions particulières d'implantation et le peu de marges de manœuvres restantes sur le côté cour comme sur le côté rue, le projet devra proposer une approche qualitative particulièrement soignée des espaces libres adjacents à la nouvelle construction (en particulier définition et traitement des espaces côté cour), et du raccord entre le bâtiment et le sol (travail sur les coupes longitudinales et transversales). Le requérant prendra contact avec le Service d'urbanisme (022 418 61 38) et avec le Service d'aménagement urbain et de la mobilité (022 418 20 70) afin de développer ces aspects du projet. Le requérant prendra soin également de consulter l'association "Délices Intérêts" afin de s'assurer de la prise en compte de l'avis des habitants du quartier.
- En matière d'affectation, on peut relever l'intérêt d'un rez-de-chaussée destiné à des activités en front de la rue des Délices. Le projet devra affirmer plus précisément une arcade à vocation commerciale, ouverte au public, participant à l'animation de la rue, et prenant part à la centralité locale créée par la proximité du parc Voltaire et la présence d'un arrêt de bus. En revanche, les locaux d'activité prévus sur la rue Samuel Constant sont d'un intérêt urbanistique limité. La Ville de Genève demande que le projet soit modifié pour que les rez-de-chaussée puissent être affectés au logement sur le front de la rue Samuel Constant.
- Accés aux parkings souterrains en contrebas de la rue Samuel Constant : si le principe d'un accès au point le plus bas du terrain pour les sous-sols est considéré comme intéressant, le choix de nivellement proposé doit encore être optimisé. En effet, la rampe présente un dévers et débouche directement sur la rue. Cette configuration rend par ailleurs malheureuse la juxtaposition avec l'accès aux véhicules adjacents à la rampe. Il est demandé de revoir le choix de nivellement du sous-sol, en recherchant le niveau d'accès le plus proche du niveau de la rue.
- A ce stade du dossier, et en vue de la mise au point d'une requête définitive, l'attention du requérant est attirée sur la nécessité de prévoir assez tôt les surfaces nécessaires au stationnement des vélos (application des nouvelles normes cantonales) et des locaux affectés au tri sélectif des déchets.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF
 Le Conseiller administratif


 Rémy Pagani

06 JAN 2009

DEPARTEMENT MUNICIPAL
 CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS
 VILLE DE GENÈVE

- Proposer une approche qualitative particulièrement soignée des **espaces libres** adjacents à la nouvelle construction
- Consulter l'association " Délices Intérêts" afin de s'assurer de la **prise en compte de l'avis des habitants** du quartier
- Affirmer plus précisément une arcade à vocation commerciale, ouverte au public, participant à **l'animation de la rue**
- Modifier le projet pour que les rez-de-chaussée puissent être affectés au logement sur le front de la rue Samuel Constant
- Rechercher le niveau d'**accès au niveau de la rue**

LE PLAN D'UTILISATION DU SOL LOCALISÉ

Il s'agit d'un plan d'aménagement ayant pour objectif de fixer la répartition

- entre **espaces verts et espaces à bâtir**
- entre **logement et activité**

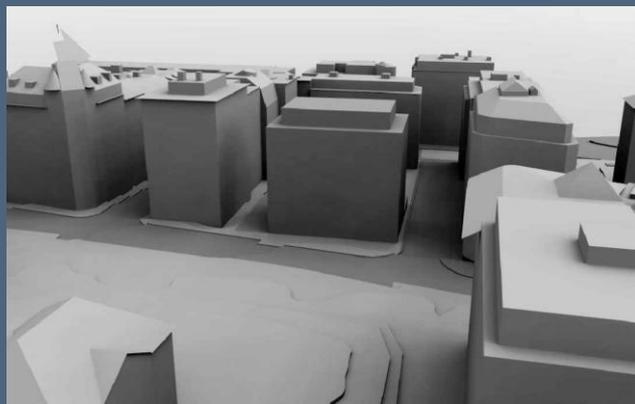
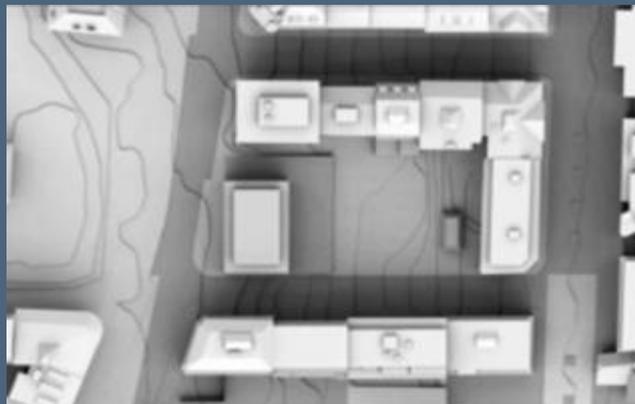
OBJECTIFS

- **Maintenir et rétablir l'habitat** en ville
- Réaliser des logements en préservant la **qualité de vie des habitants** du quartier
- **Maintenir des espaces verts**

PROJET ÉTUDIÉ PAR LA VILLE DE GENÈVE

- La constructibilité du périmètre sera déterminée par la **qualité du projet**: implantation, gabarit, matériaux, ouvertures, détails, etc.
- Une surface brute de plancher inférieure à celle du projet suscitant opposition, obligerait la Ville de Genève à **dédommager le propriétaire** si la diminution des droits à bâtir et l'expropriation matérielle sont reconnues par les tribunaux
- Le Plan d'utilisation du sol est un instrument visant à **favoriser l'habitat** en Ville; l'empêcher serait contraire au droit supérieur

PROJET ÉTUDIÉ PAR LA VILLE DE GENÈVE



OBJECTIFS

- Maintenir et rétablir l'habitat en ville
- Réaliser des logements en préservant la qualité de vie des habitants du quartier
- Maintenir des espaces verts

Le projet

- SBP 2'810 m²
- Logements 2'440 m² / 20 logements
- Commerces 370 m²

Espaces verts

- A → Prise en compte des parcelles du projet
78%
- B → Prise en compte des parcelles de l'îlot
48%

PROJET ÉTUDIÉ PAR LA VILLE DE GENÈVE

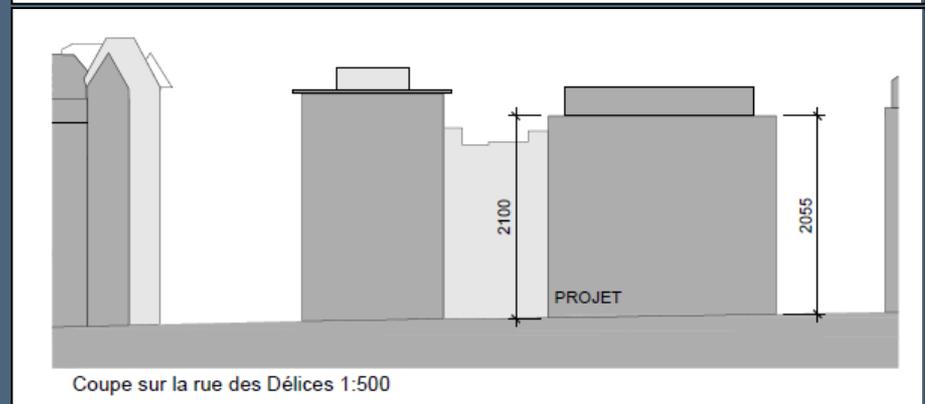
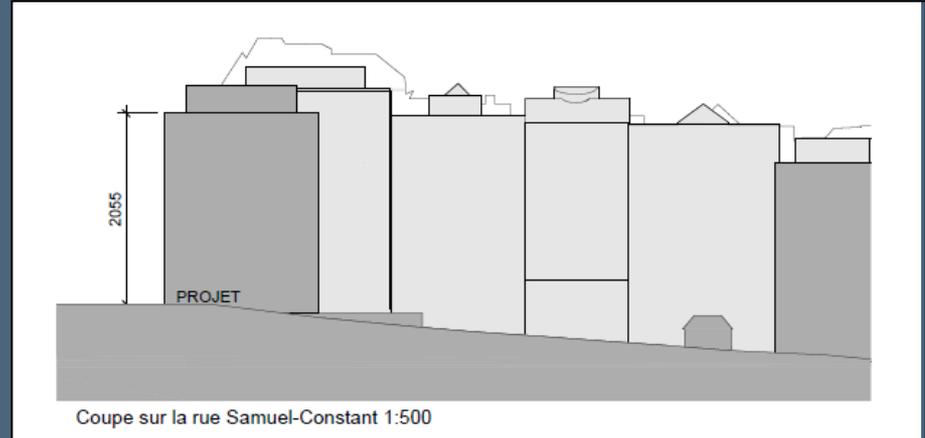
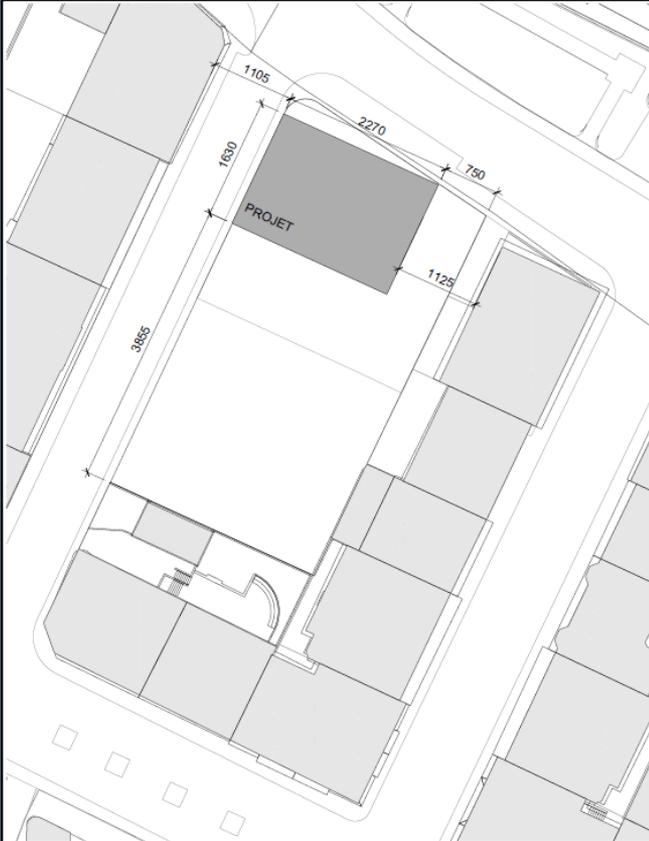


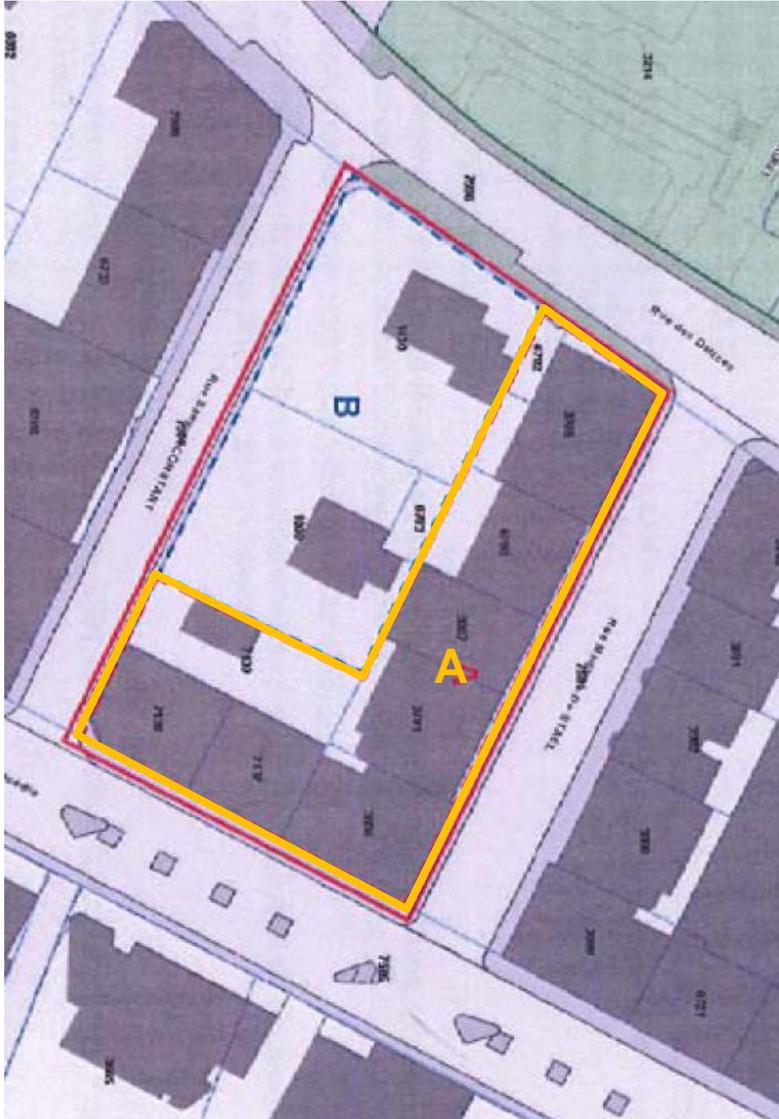
TABLEAU RÉCAPITULATIF

	bâtiments	ESPACES VERTS		NIVEAUX			AFFECTATION		SURFACE DE PLANCHER	
		% parcelles du projet	% îlot complet	rez	étages	attique	logements	comm./atel.	total SBP	% SBP projet déposé
Etat existant										
	villa école TOTAL	50% 83.9%	50.3%	156 m ² 116 m ²	156 m ² 116 m ²	50 m ² 58 m ²			362 m ² 290 m ² 652 m²	14.0%
Projet déposé										
	bâtiment de tête à 20.50m sans attique (R+6) barre contigue à 16m. avec attique (R+4+A) TOTAL <i>TOTAL SI RAMPE A L'INTERIEUR DU BÂT.</i>	34% 46.5%	33.6%	299 m ² 468 m ²	1'794 m ² 1'796 m ²	299 m ²	1'794 m ² 2'095 m ² 3'889 m²	299 m ² 468 m ² 767 m²	2'093 m ² 2'563 m ² 4'656 m²	100.0% 97.7%
Variante 1										
	bâtiment de tête 16.30x22.70m (R+6+A) TOTAL	48% 78.0%	47.7%	370 m ²	2'220 m ²	220 m ²	2'440 m ² 2'440 m²	370 m ² 370 m²	2'810 m ² 2'810 m²	60.4% 60%

COÛT POUR LA VILLE DE GENÈVE

- Le projet proposé comme alternative représente une surface brute de plancher de **60%** par rapport au projet initial DP 18'147
- Pour les propriétaires des parcelles 1430, 6783 et 1860 cela représente **une expropriation de 40%** de leurs droits à bâtir
- La Ville de Genève devra verser entre **2 mio et 5 mio d'indemnité** pour la perte des droits à bâtir des propriétaires

PUSL « PETITS DÉLICES » - RÈGLEMENT



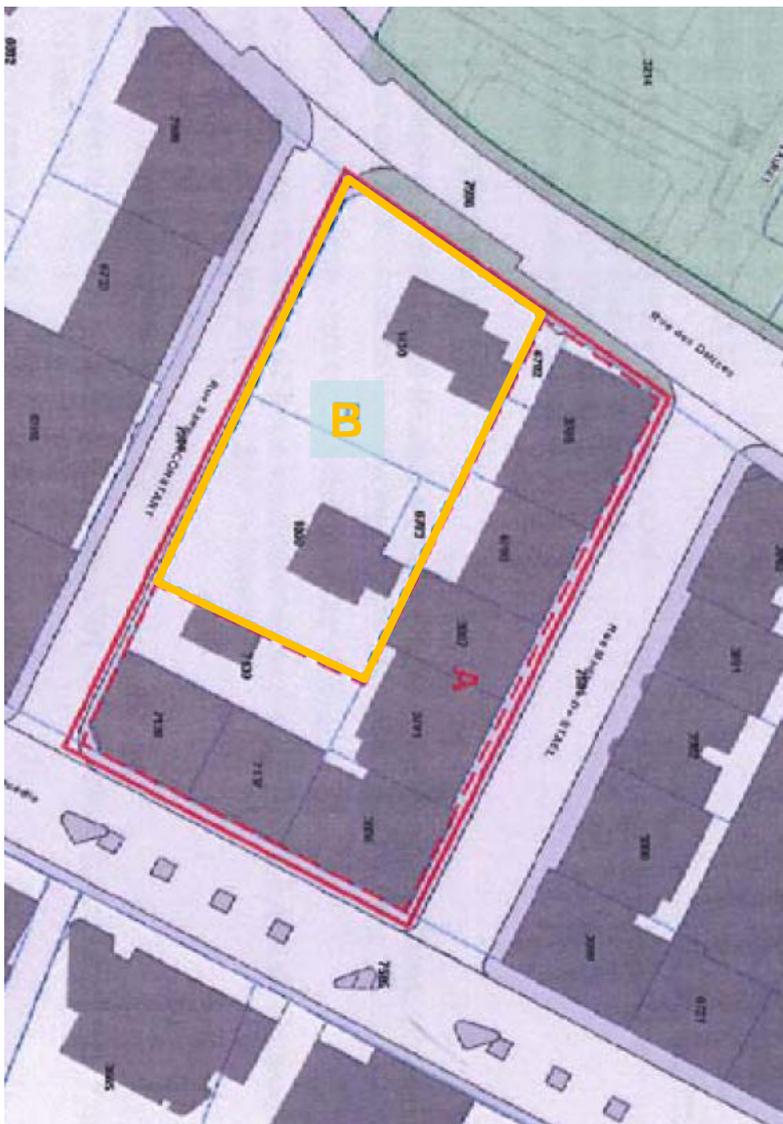
Article 1 Périmètre du plan

- 1 Le périmètre du présent plan localisé du sol est défini par la rue des Délices, la rue Madame-de-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant.
- 2 Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 48%.
- 3 Le périmètre est composé de deux sous-périmètres A et B qui font l'objet de dispositions spéciales déclinées aux articles 2 et 3 ci-dessous.

Article 2 Sous-périmètre A

- 1 Le sous-périmètre A comprend les parcelles 3791, 3887, 3896, 3905, 6782, 6790, 7137, 7138 et 7139.
- 2 Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 25%.
- 3 Les constructions existantes destinées aux logements sont maintenues dans leurs gabarits et leurs affectations.

PUSL « PETITS DÉLICES » - RÈGLEMENT



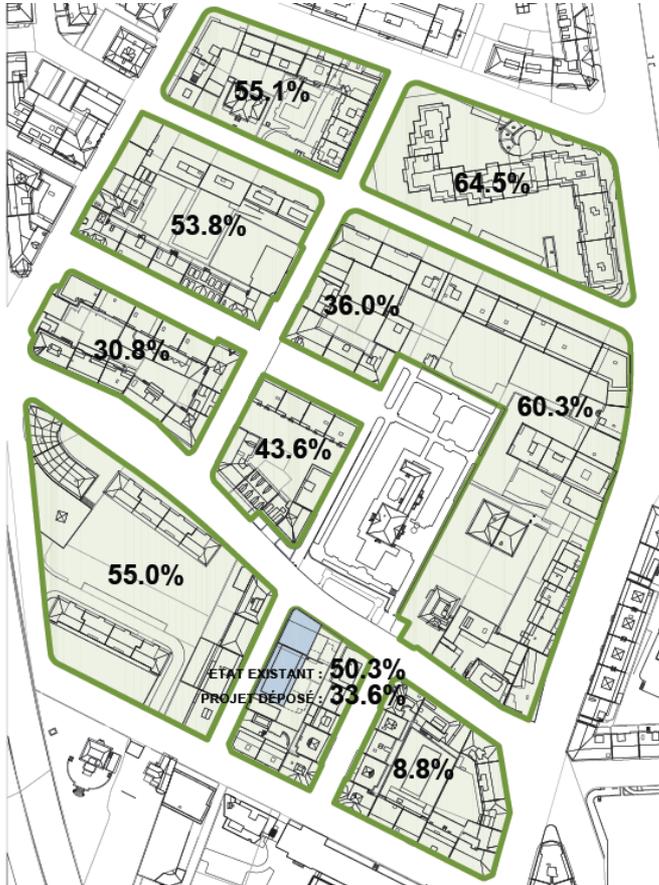
Article 3 Sous-périmètre B

- 1 Le sous-périmètre B comprend les parcelles 1430, 1860 et 6783.
- 2 Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 78% dont 50% en pleine terre.
- 3 Les rez-de-chaussée seront affectés aux activités commerciales. Les surfaces brutes de plancher de logements et de commerces se répartiront ainsi:
 - logement 80%
 - commerce 20%.

Article 4 Dérogations

- 1 Le Conseil administratif peut exceptionnellement déroger aux présentes dispositions lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.

PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉLARGI



% d'espace vert par îlot

- Le plan d'utilisation du sol (PUS) localisé **ne permet pas d'imposer l'implantation des bâtiments et des espaces verts**
- Compétences précises du PUS:
 - **répartition des affectations** en privilégiant l'habitat en Ville;
 - contrôle de la qualité de l'environnement de cet habitat en fixant un **taux d'espaces verts** sur un périmètre défini
- Le plan d'utilisation du sol (PUS) localisé a un **rôle préventif** : peut permettre de maintenir la qualité des tissus urbains existants