

# SECTEUR CALVIN-PÉLISSERIE

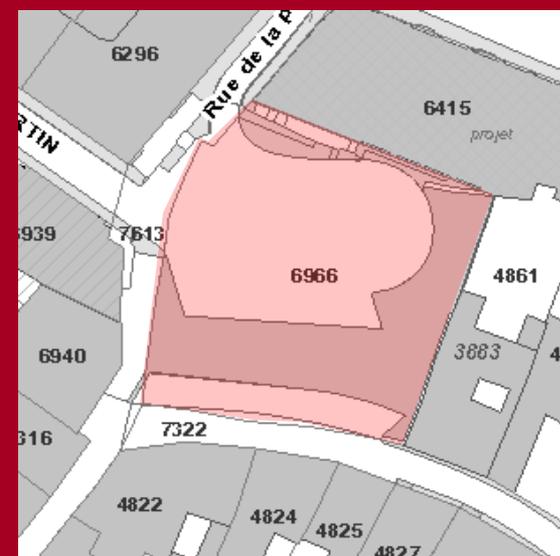


Étude de  
faisabilité

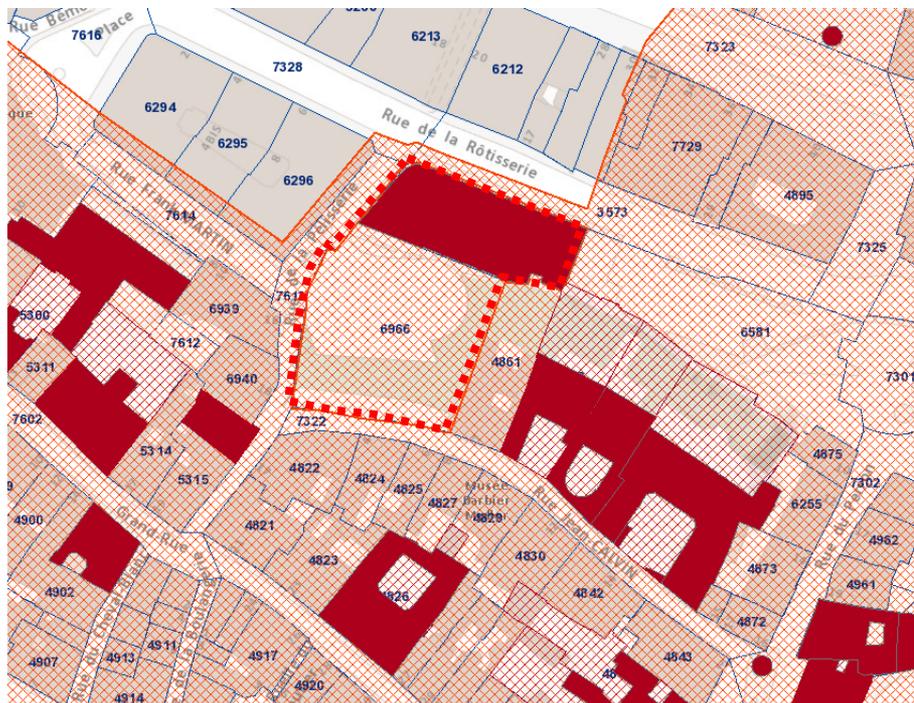
## PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE



Parcelle n° 6966  
Commune Genève Cité  
Propriétaire Ville de Genève  
Superficie 1'891 m<sup>2</sup>



## CADRE LÉGAL



Périmètre protégé : «Vieille Ville»



Périmètre protégé : «Secteur Rôtisserie-Pélisserie»



Bâtiments classés

**Zone d'affectation : Zone 1(LCI) (articles 18 à 21 et 35 à 57, LCI)**

**Périmètres protégés :**

1. « Vieille Ville et secteur sud des anciennes fortifications » (Articles 83 à 88, LCI)
2. « Secteur Rôtisserie-Pélisserie » (Articles 93 A et B, LCI)

### *Art. 93A Normes spéciales*

*1 Dans le secteur Rôtisserie-Pélisserie, il ne peut être édifié qu'un ensemble de bâtiments comprenant des habitations, ainsi que des locaux à usage administratif et un garage collectif souterrain, dont les modalités d'exploitation sont fixées par le Conseil d'Etat.*

*2 Les constructions doivent s'harmoniser avec celles de la zone protégée de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications selon l'article 83, ainsi qu'avec la salle de spectacle existante de l'Alhambra. Des liaisons entre la basse et la haute ville doivent être aménagées.*

*3 Les demandes d'autorisation sont soumises, pour préavis, à la commission des monuments, de la nature et des sites. Ce préavis est motivé.*

### *Art. 93B Dispositions applicables*

*Sous réserve de l'article 93A, les dispositions des articles 18 à 21 et 35 à 57 sont applicables au secteur Rôtisserie-Pélisserie.*

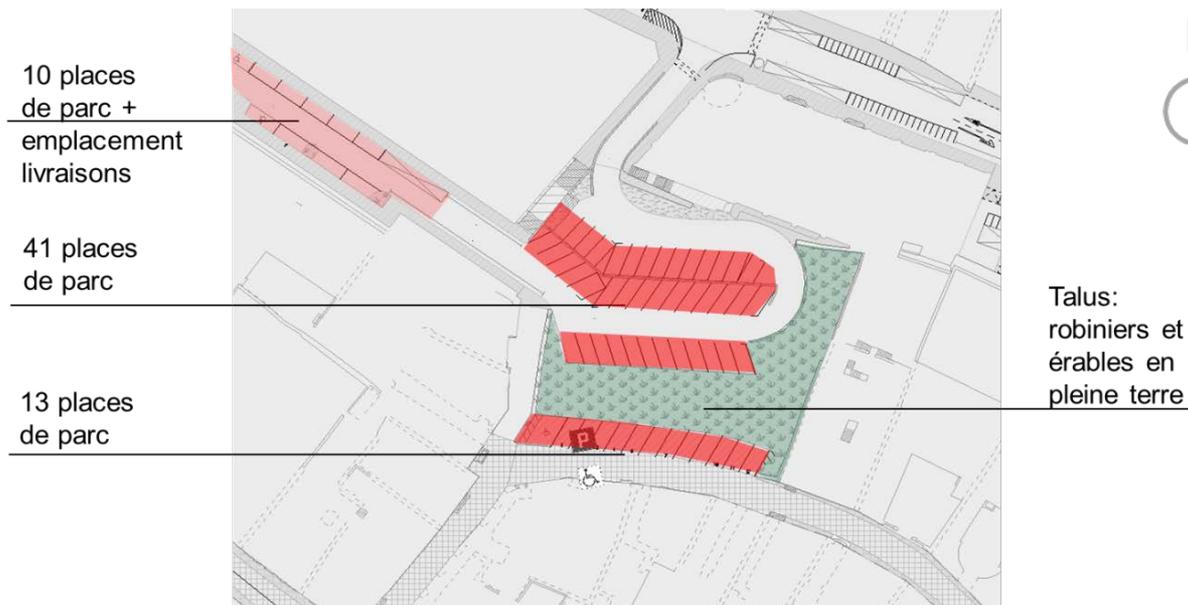
**PUS : Secteur 2.1**

## ÉTAT ACTUEL

Coupe schématique

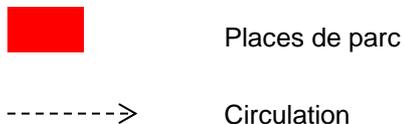
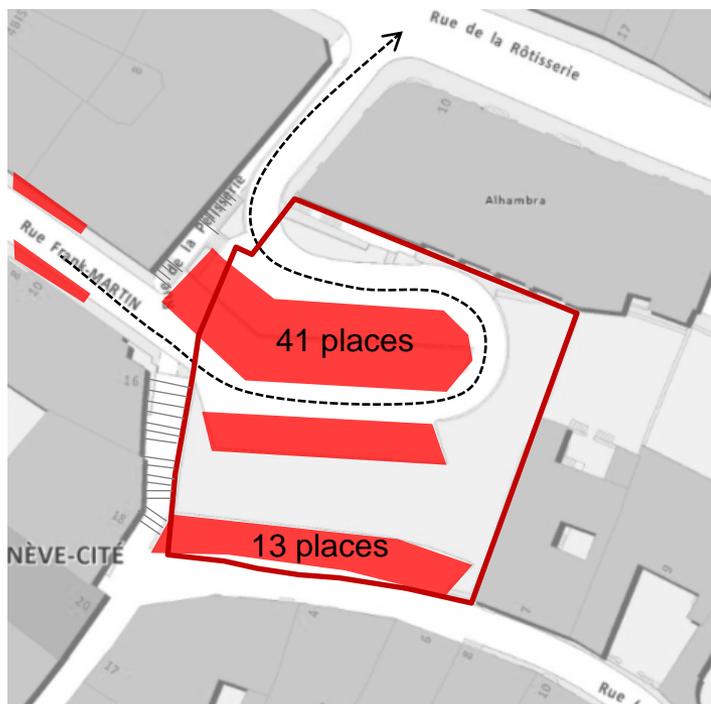


Occupation actuelle



## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Mobilité



#### CONTRAINTES

- 41 places sur la parcelle
- 13 places rue Jean-Calvin
- Accès services de secours, livraisons
- Liaison entre la rue Frank-Martin et la rue de la Rôtisserie
- Réaménagement rue de la Pélisserie
- Places de stationnement pour futurs commerces

#### ÉTAT DES LIEUX

- Négociation DGT- Arrêté de circulation 2005 Rue Frank-Martin et rue de la Pélisserie pour une zone piétonne
- A conserver ou à compenser
- A vérifier
- A résoudre (gestion du dénivelé)
- A intégrer
- A vérifier



## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

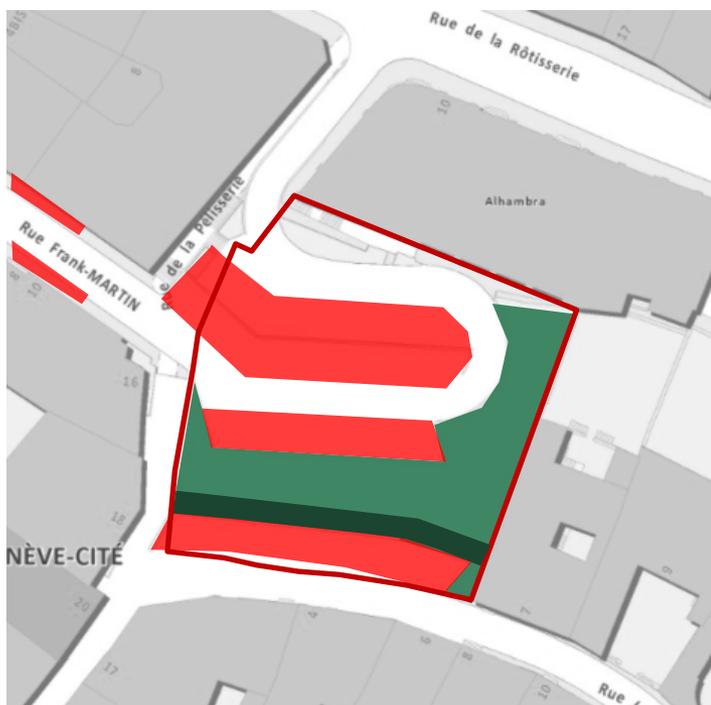
### Arborisation

#### CONTRAINTES

Si suppression arborisation-talus

#### ÉTAT DES LIEUX

Négociation DGNP pour  
modalités compensatoires

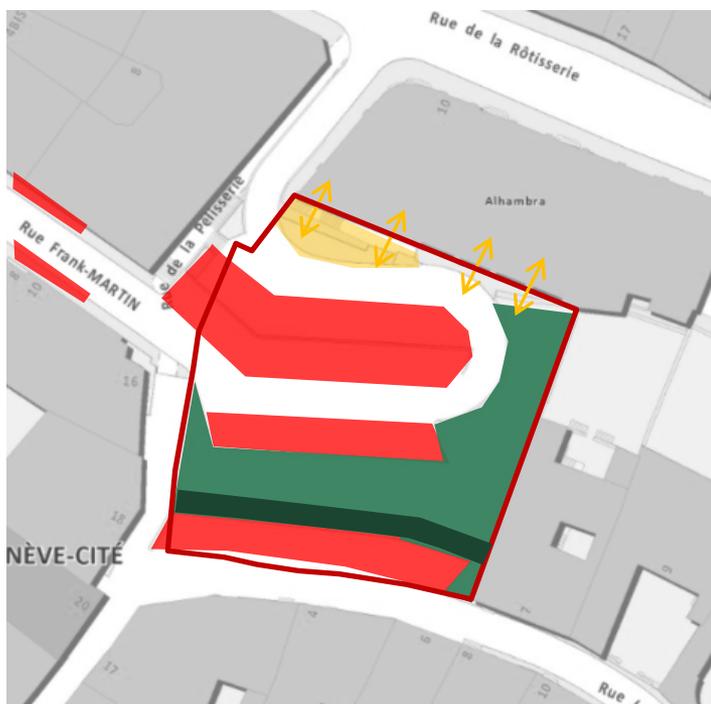


Végétation



## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Alhambra / archéologie



Terrasse Alhambar

#### CONTRAINTES

Ouverture façade (accès Alhambar, sorties de secours salle, bureau)

Terrasse Alhambar

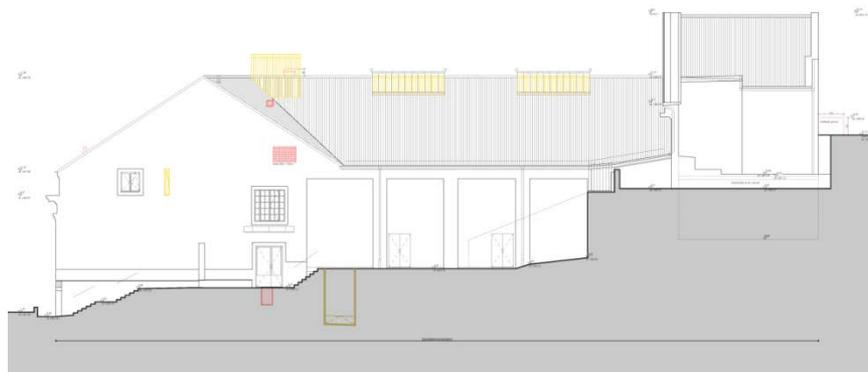
Vestiges peut-être existants en sous-sol

#### ÉTAT DES LIEUX

Existant à maintenir

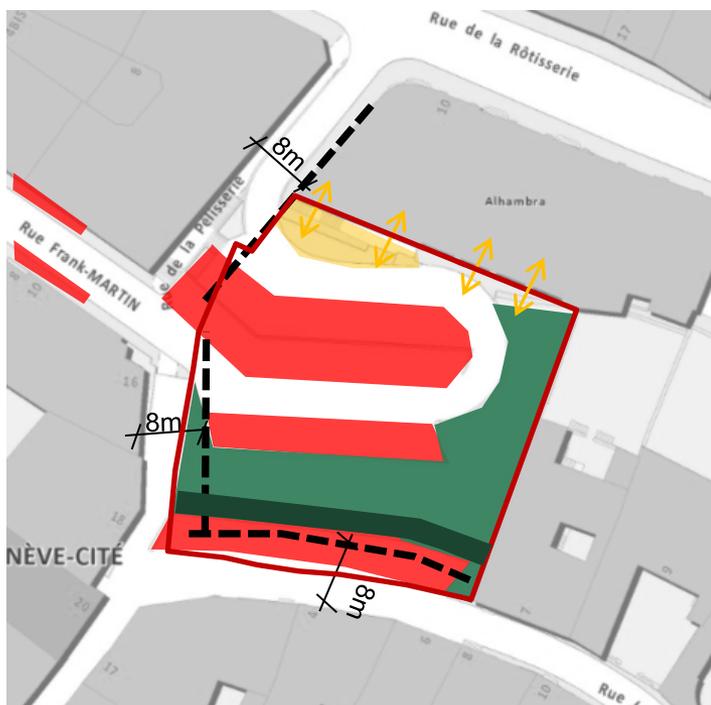
Existant à maintenir ou à intégrer

Complexité et durée de chantier



## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Cadre légal



--- Limites

#### CONTRAINTES

Secteur protégé Vieille Ville

Secteur protégé Pélisserie-  
Rôtisserie

Zone 1

Alignement: 8 m minimum entre  
façades

Servitudes

PUS: Rez: surfaces accessibles  
au public

Secteur 2.1=>80% SBP  
logement, 20% activités (hors  
surfaces affectées à des  
services publics)

#### ÉTAT DES LIEUX

Non-dérogatoire

Mise à jour parcellaire à effectuer

Obtenir une dérogation en cas de  
non-respect

## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Patrimoine et affectations

#### CONTRAINTES

#### ÉTAT DES LIEUX



Secteur protégé Vieille Ville

Secteur protégé Pépissierie-Rôtisserie

Critères patrimoniaux

Relation avec mitoyens (immeuble de la rue Calvin 7, Alhambra)

Affectations: contradictions entre Secteur protégé Pépissierie-Rôtisserie et PUS

A négocier selon projet

En cours avec le service juridique de la Ville de Genève



Relations avec les bâtiments mitoyens

## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Excavation, orientation, dénivelé

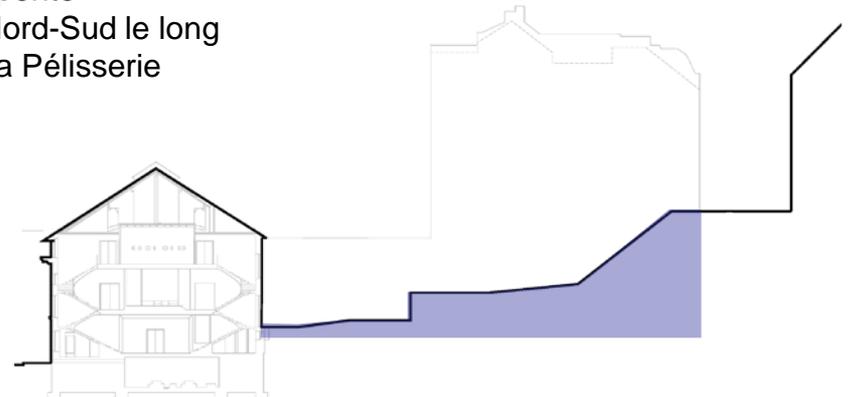


#### CONTRAINTES

- Etude géologique
- Excavation
- Soutènements nécessaires
- Volume à excaver
- Façade Calvin= peu de recul et peu ensoleillée
- Gestion de la pente – implantation Nord-Sud le long de la Rue de la Pélisserie

#### ÉTAT DES LIEUX

- A effectuer
- Difficulté de mise en oeuvre
- A vérifier
- De l'ordre de 10'000 m<sup>3</sup>
- Typologie des appartements



## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Liaisons et faisabilité économique



Liaisons

#### CONTRAINTES

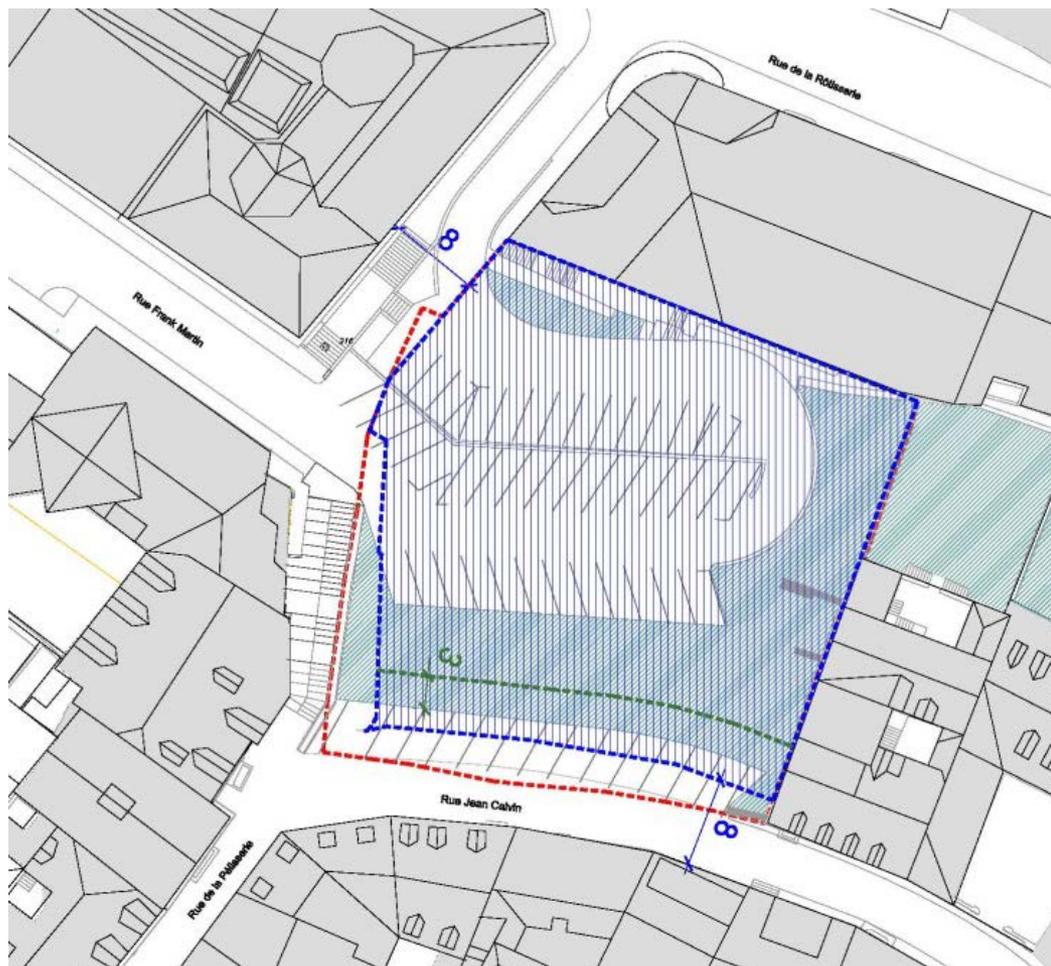
- Liaison ville basse-ville haute
- Gestion entrées et circulations
- Partenaire économique (pour activités/partie commerciale)

#### ÉTAT DES LIEUX

- A intégrer
- A résoudre
- A trouver

## POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

### Périmètre d'évolution



#### Potentiel constructible

Entre 3'300 et 4'200 m<sup>2</sup> surface de plancher (logement + activités)

Logements : entre 40 et 90 pièces

Excavation: de l'ordre de 10'000 m<sup>3</sup>  
(*parking Calvin et arbres compris*)



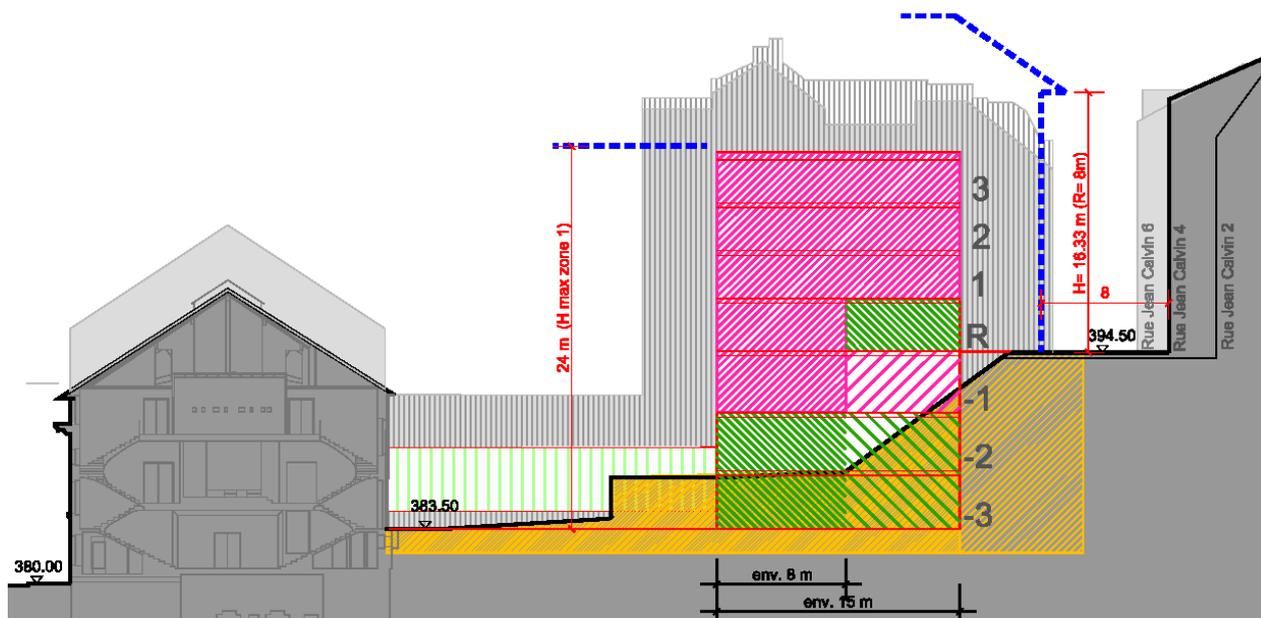
Parcelle 6966



Périmètre d'évolution

# POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

## Exemple d'implantation



### Variante 1

Hypothèse d'un immeuble le long de la Rue Jean Calvin (Rez+ 3 étages+ attique) sur un socle. Dans cette variante du logement est inclus dans le socle.

	m2 SP*	m3 SIA 416**
Logements	2'499 m2	7'497 m3
Activités (jusqu'à une distance de 10 m de la façade vitrée)	955 m2	3'820 m3
Dépôts/autre (sans lumière naturelle)	894 m2	3'576 m3
<b>Total CFC 2</b>	<b>4'348 m2</b>	<b>14'893 m3</b>

CFC 4 Aménagements extérieurs	1'330 m2	
----------------------------------	----------	--

**SP\*\*\* Logements**                      **2'499 m2**                      **soit ~ 100 pièces**

*Caves, buanderie:*                      *180 m2*

#### Légende

\* SP= Surface de plancher

\*\* Hauteur prise en compte: logement 3 m  
activités 4 m



## Variante 2

Hypothèse d'un immeuble avec cours sur la Rue Jean Calvin (Rez + 3 étages) sur un socle.

m<sup>2</sup> SP\* m<sup>3</sup> SIA 416<sup>™</sup>

Logements	2'777 m <sup>2</sup>	8'331 m <sup>3</sup>
Activités (jusqu'à une distance de 10 m de la façade vitrée)	1'598 m <sup>2</sup>	6'392 m <sup>3</sup>
Dépôts/autre (sans lumière naturelle)	1'379 m <sup>2</sup>	5'516 m <sup>3</sup>
<b>Total CFC 2</b>	<b>5'754 m<sup>2</sup></b>	<b>20'239 m<sup>3</sup></b>

CFC 4 Aménagements extérieurs	1'300 m <sup>2</sup>
----------------------------------	----------------------

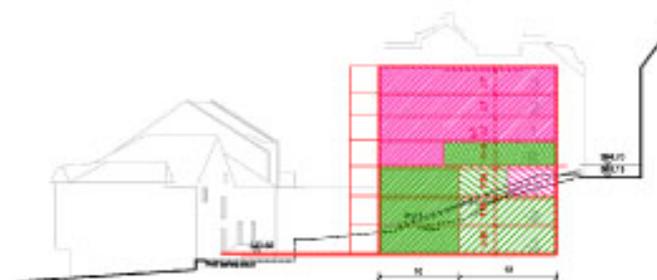
**SP\*\* Logements** 2'777 m<sup>2</sup> soit ~ 111 pièces

Caves, buanderie: 215 m<sup>2</sup>

### Légende

\* SP= Surface de plancher

™ Hauteur prise en compte: logement 3 m  
activités 4 m



### Variante 3

Hypothèse d'un immeuble avec cour sur la rue Jean Calvin (Rez + 3 étages) sur un socle.

m2 SP\* SIA 416\*\*

Logements	2'430 m2	7'290 m3
Activités (jusqu'à une distance de 10 m de la façade vitrée)	1'392 m2	5'568 m3
Dépôts/autre (sans lumière naturelle)	1'349 m2	5'396 m3
<b>Total CFC 2</b>	<b>5'171 m2</b>	<b>18'254 m3</b>

CFC 4 Aménagements extérieurs	730 m2	
----------------------------------	--------	--

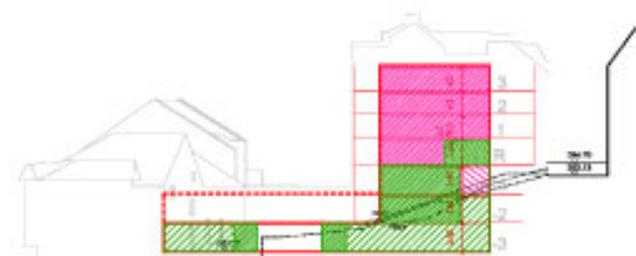
**SP\*\*\* Logements** 2'430 m2 soit ~ 97 pièces

Caves, buanderie: 300 m2

#### Légende

\* SP= Surface de plancher

\*\* Hauteur prise en compte: logement 3 m



#### Variante 4

Hypothèse de deux immeubles sur la Rue Jean Calvin sur un socle et un bâtiment mitoyen à l'Alhambra

	m2 SP*	m3 SIA 416**
Logements	2'236 m2	6'708 m3
Activités (jusqu'à une distance de 10 m de la façade vitrée)	1'605 m2	6'420 m3
Dépôts/autre (sans lumière naturelle)	814 m2	3'256 m3
<b>Total CFC 2</b>	<b>4'655 m2</b>	<b>16'384 m3</b>

CFC 4 Aménagements extérieurs	1'390 m2
----------------------------------	----------

SP\*\*\* Logements                      2'236 m2                      soit ~                      89 pièces

Caves, buanderie:                      364 m2

#### Légende

\* SP= Surface de plancher

\*\* Hauteur prise en compte: logement 3 m  
activités 4 m

