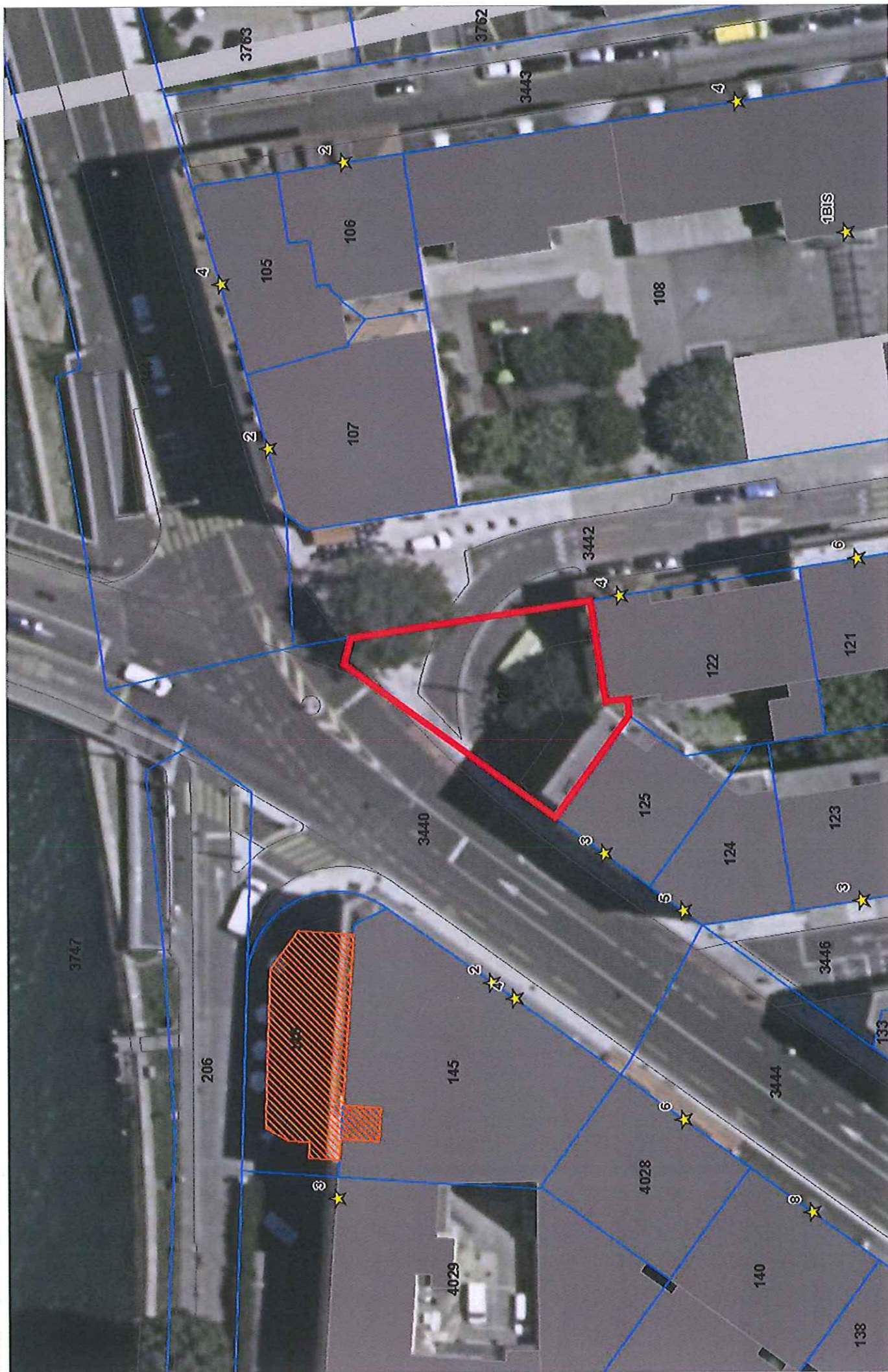
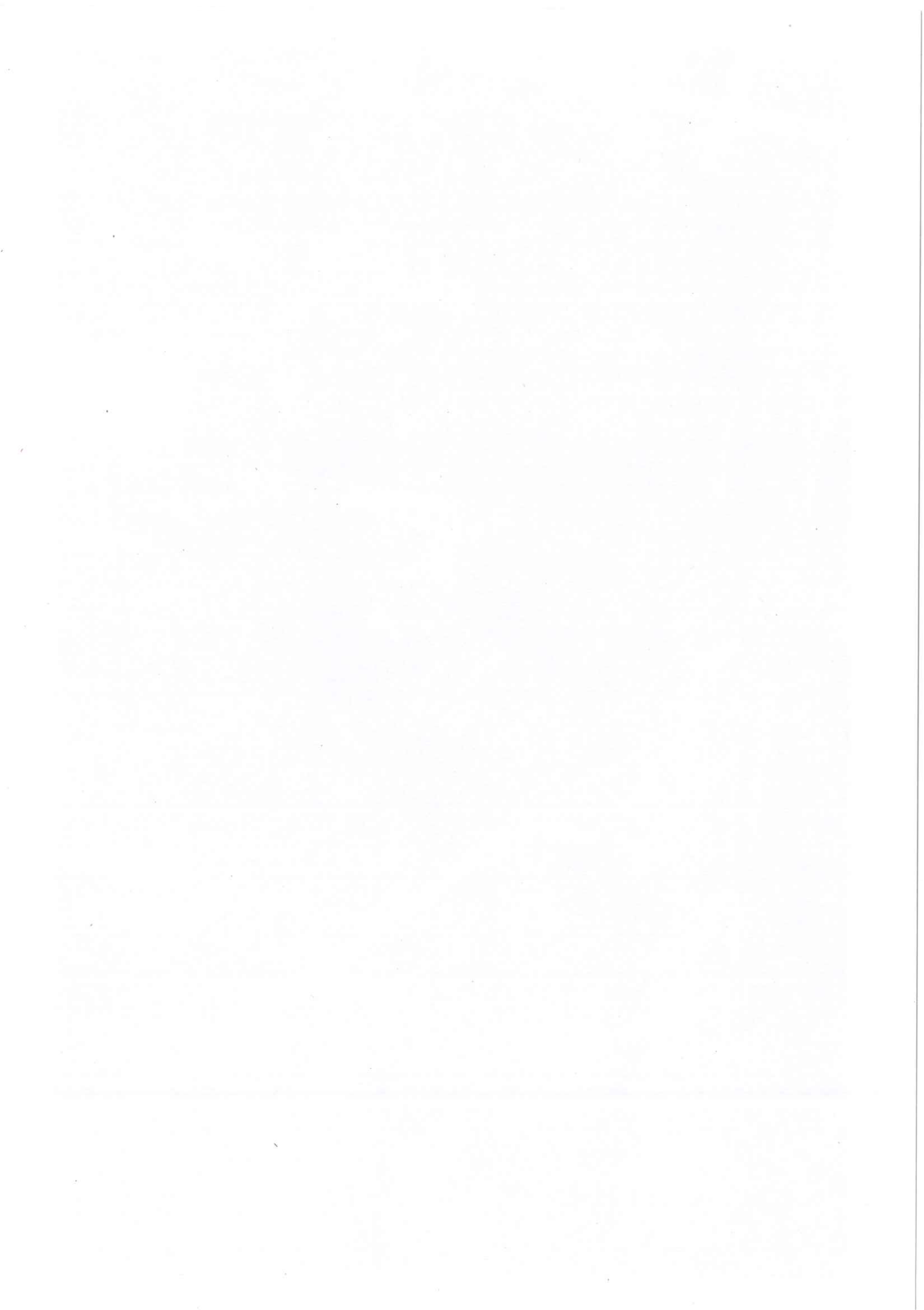


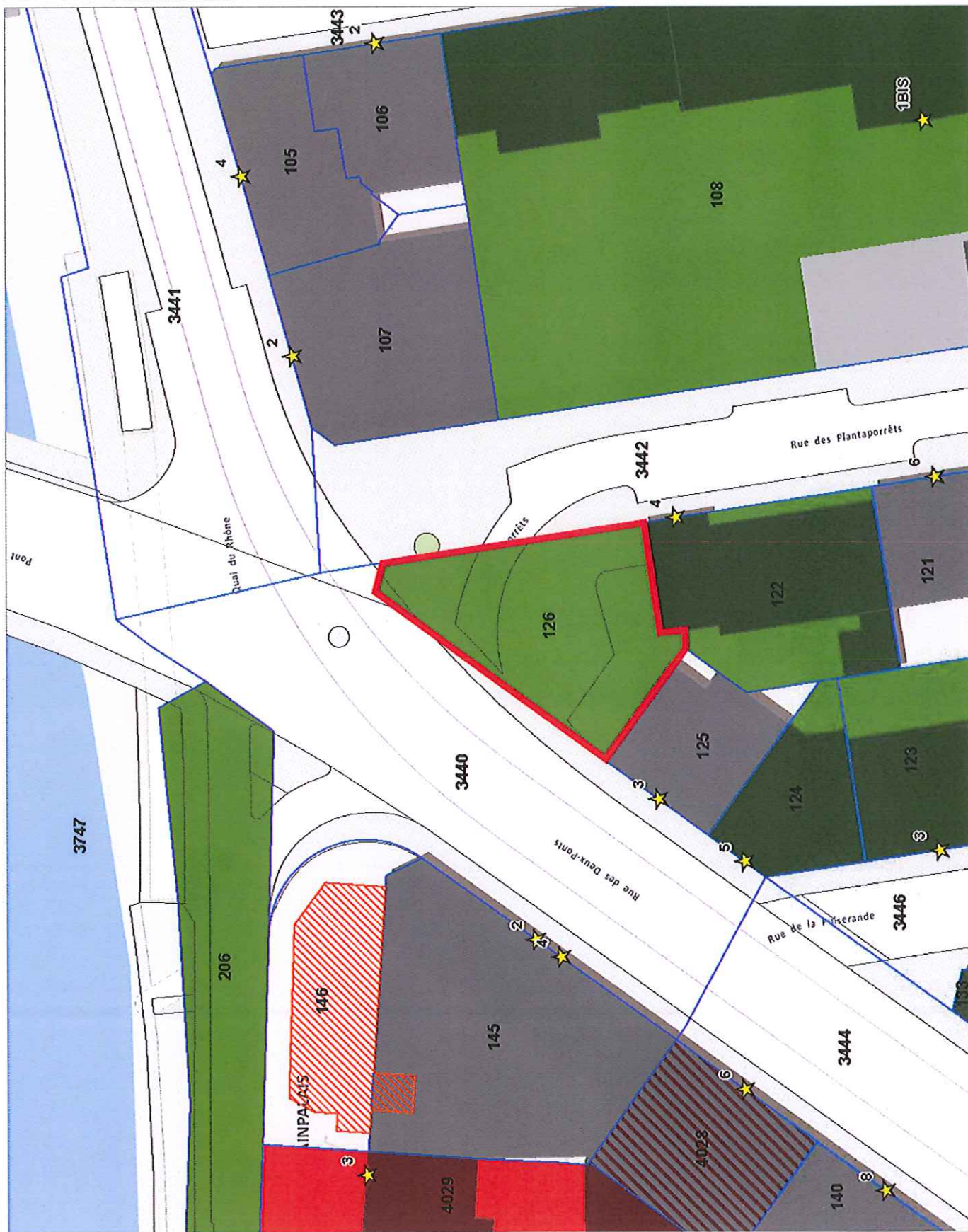


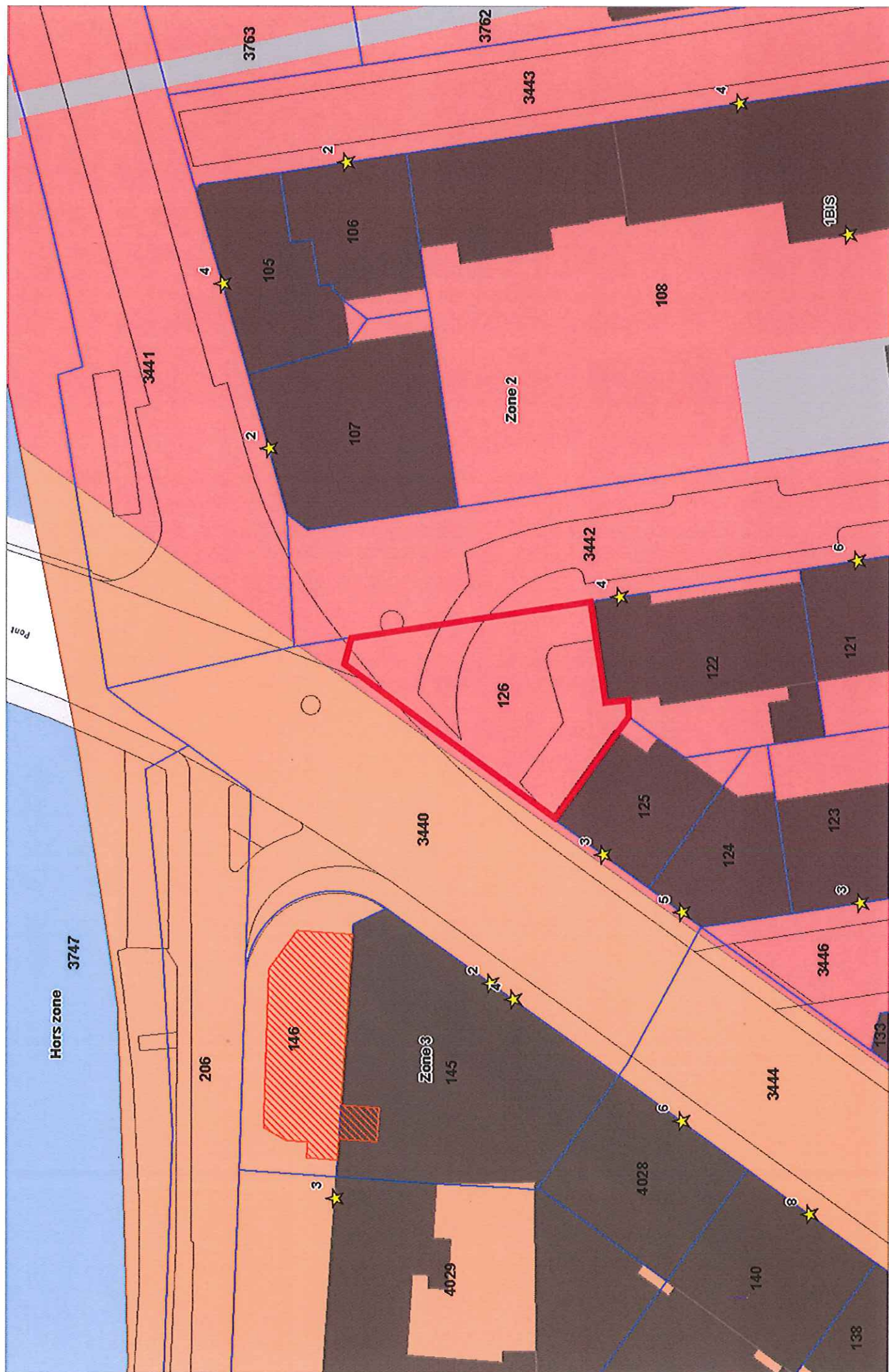


LEGENDE

Aménagement	
—	Découpages administratifs et géographiques
—	Limites du canton
—	Autorisations de construire
—	Bâtiments en projet
GENRE, TYPE	
■	Hors-sol (nouveau)
■	Sous-sol (nouveau)
■	Hors-sol (transformation)
■	Sous-sol (transformation)
Cadastre - Foncier	
★	Adresses
■	Parcelles
■	Numéros de parcelles
Couverture du domaine routier	
□	Bâtiments hors-sol
■	Bâtiments sous-sol
Propriétés des collectivités publiques	
■	Etat de Genève
■	Fondations liées à l'Etat de Genève
■	Organisations internationales, Etats étrangers, FIPOI
■	FTI
■	SIG
■	Hospice général
■	Confédération, PTT, Cantons (sauf GE), CFF
■	Ville de Genève
■	Hôpital, Université
■	Communes (sauf Ville de Genève)
■	Caisses de pensions (CAP, CEH, CIA, CPP)

Plan SITG







V I L L E D E
G E N È V E

Département des constructions et de l'aménagement

Direction du patrimoine bâti

Philippe Meylan, Directeur

Direction du département

Isabelle Charollais et Claude-Alain Macherel, Codirecteurs

VALORISATION PARCELLE 126 GENEVE-PLAINPALAIS

ETUDE DE FAISABILITE

EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS



DPBA Mai 2014

Parcelle 126

Caractéristiques de la parcelle

Commune : Genève-Plainpalais
Propriété de la Ville de Genève

Zones d'affectation

La parcelle est en zone 2 d'affectation.
Aucun PLQ n'est en vigueur sur la parcelle à notre connaissance.

Zone 2* : la deuxième zone comprend les quartiers édifés sur le territoire des anciennes fortifications et les quartiers nettement urbains qui leur sont contigus.

Zone 3* : la troisième zone comprend les régions dont la transformation en quartier urbain est commencée.

* Définition selon la Loi sur les constructions et installations diverses
chapitre II, Délimitation des zones de construction (0051) 25 mars 1961
section 1 art 11, alinéa 3 et 4

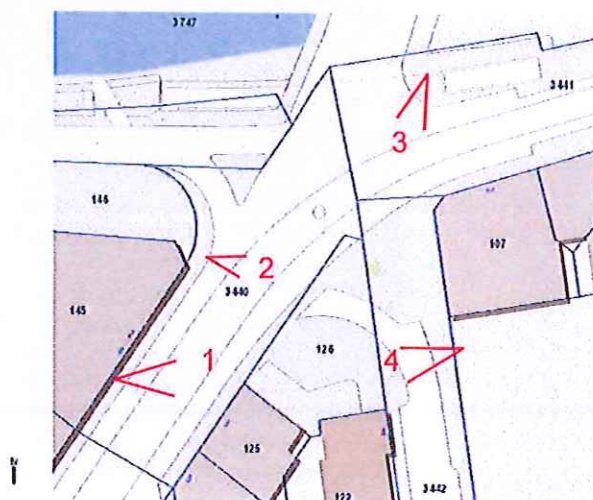
Parcelle de 387 m².

La parcelle se trouve à l'intersection des trois rues.

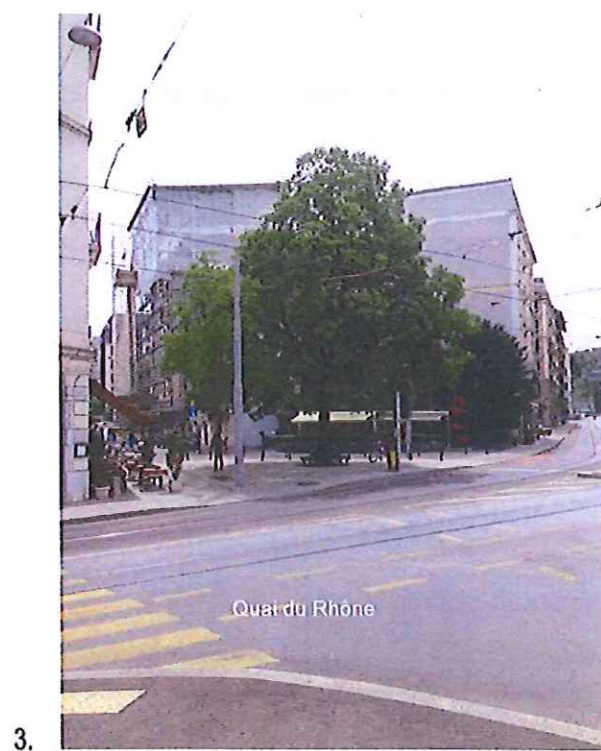
Mur pignon existant du bâtiment du n°3, de la Rue des Deux-Ponts.

La façade de la salle de Gymnastique de l'école de Plantaporrêts donne sur la partie nord-est de la parcelle.

La parcelle triangulaire est aménagée au sol dans sa majeure partie par l'accès à la Rue des Plantaporrêts.



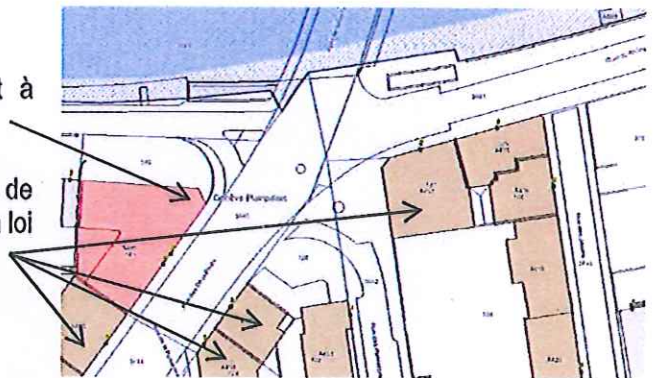
Photos site



Loi Blondel

Le bâtiment du 2, 4 Rue des deux-ponts est inscrit à l'inventaire.

Les immeubles de la rue des deux ponts, ainsi que la salle de gymnastique de la rue de Plantaporrêt sont protégés par la loi Blondel.



Servitudes

Les servitudes en vigueur sur la parcelle sont de type technique, usage et construction, notamment pour les fondations des murs mitoyens.



Gabarits de construction.

La hauteur du bâtiment est calculée:

- selon la réglementation applicable à la zone 2, par rapport au gabarit de 18m. sur la rue des deux-ponts
 - $18\text{ m} \Rightarrow H=D+6= 18 +6 = 24\text{ m}$
- selon la réglementation applicable à la zone 2, par rapport au gabarit de la place donnant sur le Rhône.
 - $18\text{ m} \Rightarrow H=D+6= 18 +6 = 24 +6 = 30\text{ m}$

Schémas : 2 typologies possibles ; 4 hypothèses

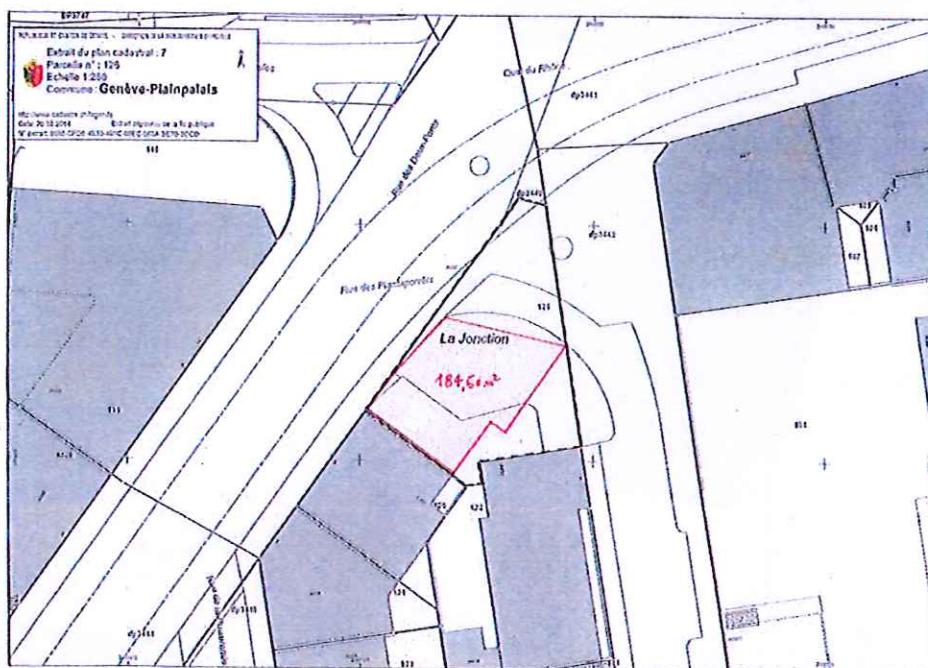


1. PROLONGATION DEUX-PONTS



2. FRONT DE QUAI DU RHÔNE

HYPOTHESE 1 : Immeuble dans le prolongement de la rue des Deux-Ponts et rue des Plantaporrêts existante.



Remarques :

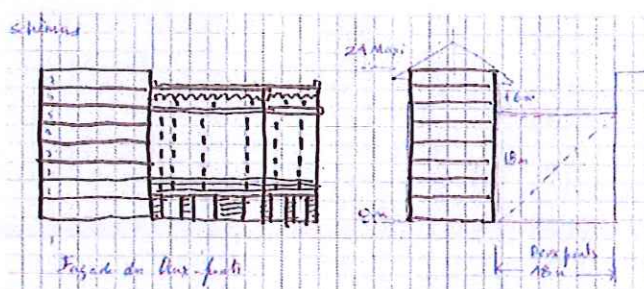
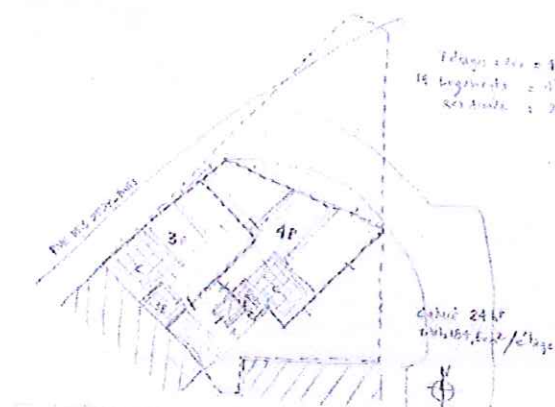
La parcelle est étudiée dans ses limites actuelles, la rue des Plantaporrêts n'est pas modifiée.

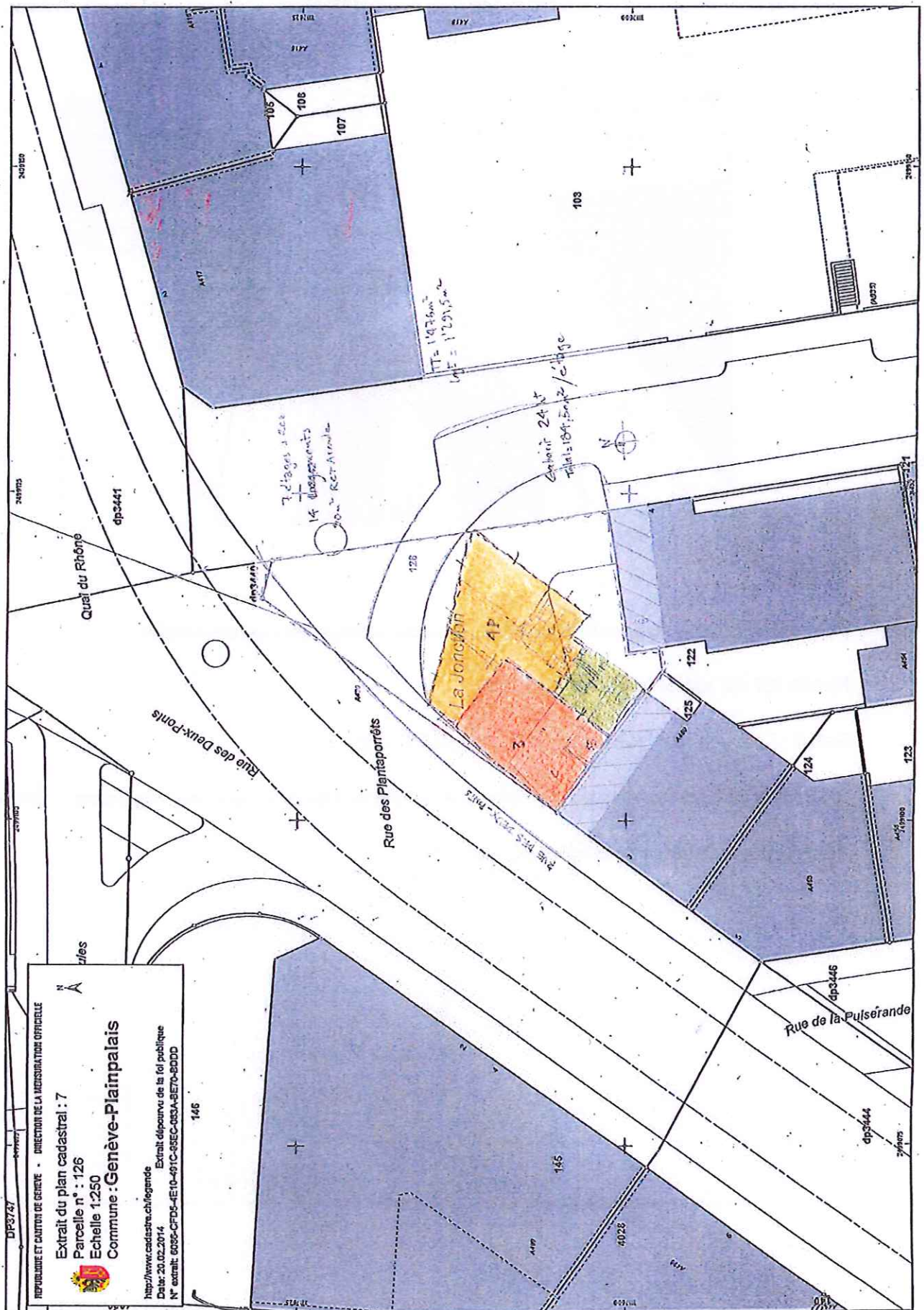
Parcelle 387 m², surface bâtit au sol 184,50 m².

Gabarit : 7 étages + Rez , 24 mètres de haut. Total de 1'476 m²

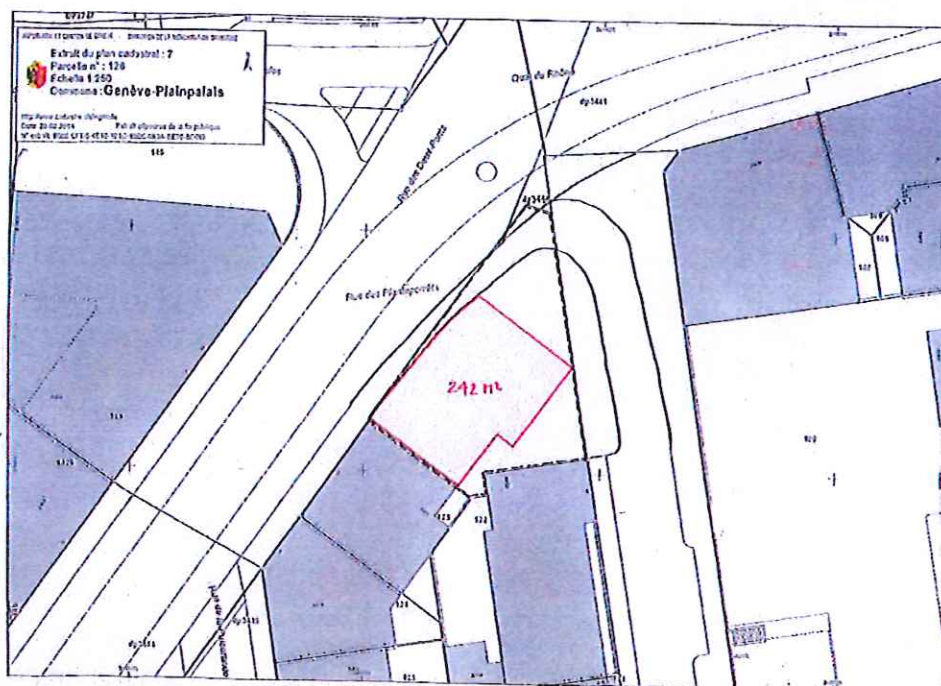
2 logements par étage, par exemple : 1 X 3 pièces et 1X 4 pièces, total de 14 logements (logements : 1'291,50 m²)

Rez avec 90 m² d'arcade possible, plus accès Immeuble.





HYPOTHESE 2 : immeuble dans le prolongement de la rue des Deux-Ponts et rue des Plantaporrêts modifiée.



Remarques :

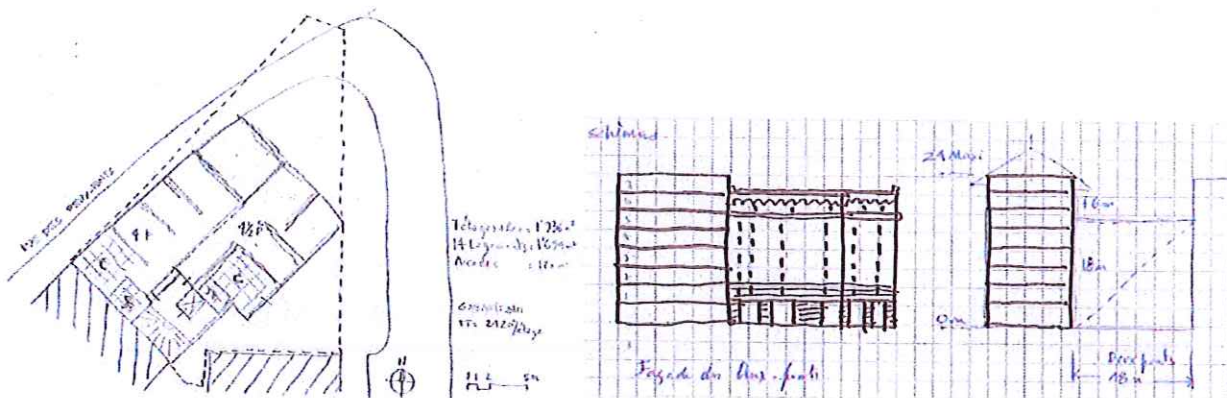
La parcelle est étudiée avec la modification du tracé de la rue des Plantaporrêts, (vu en séance avec le S.A.M.)

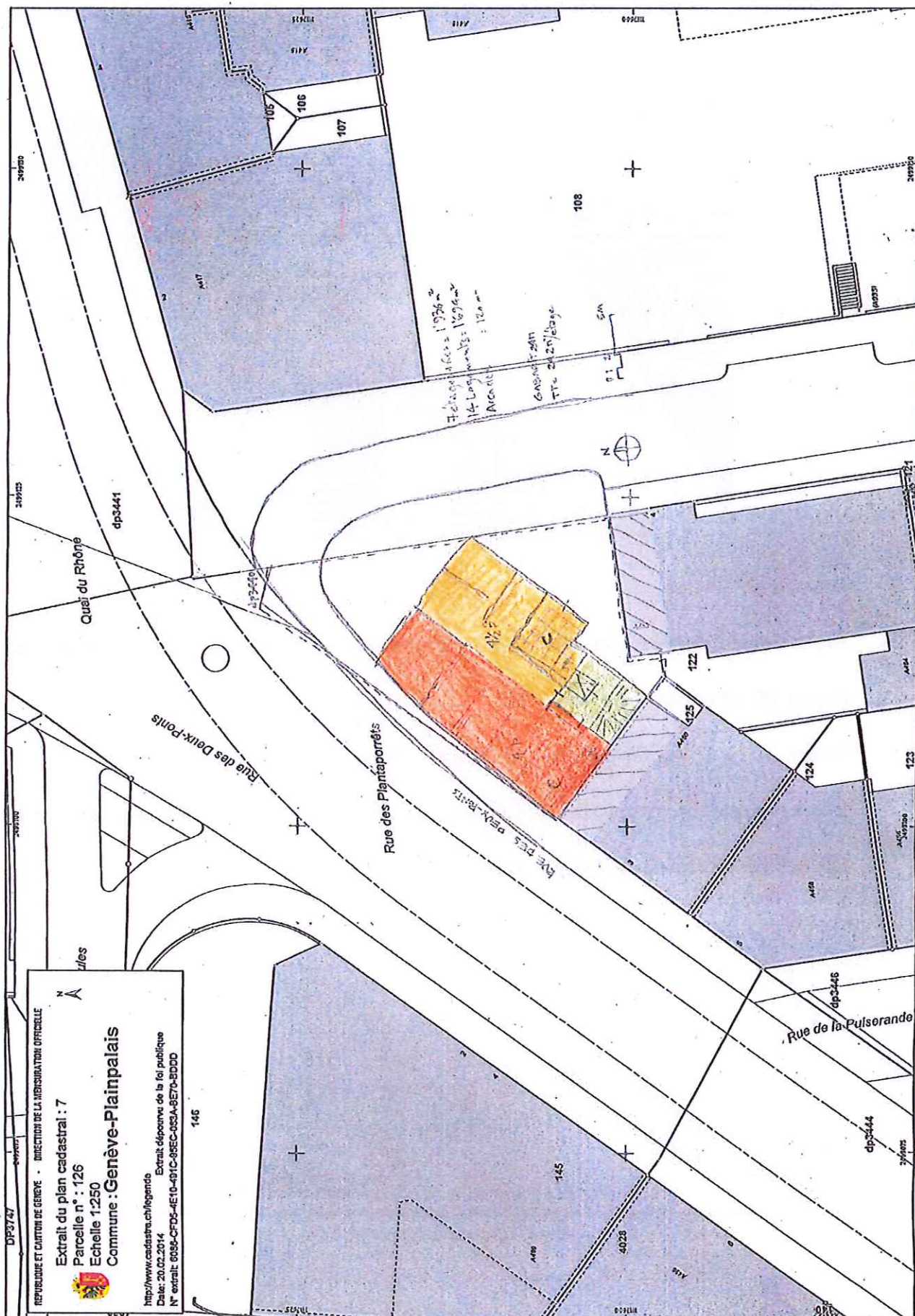
Parcelle 387 m², surface bâtit au sol 242 m².

Gabarit : 7 étages + Rez , 24 mètres de haut. Total de 1'936 m²

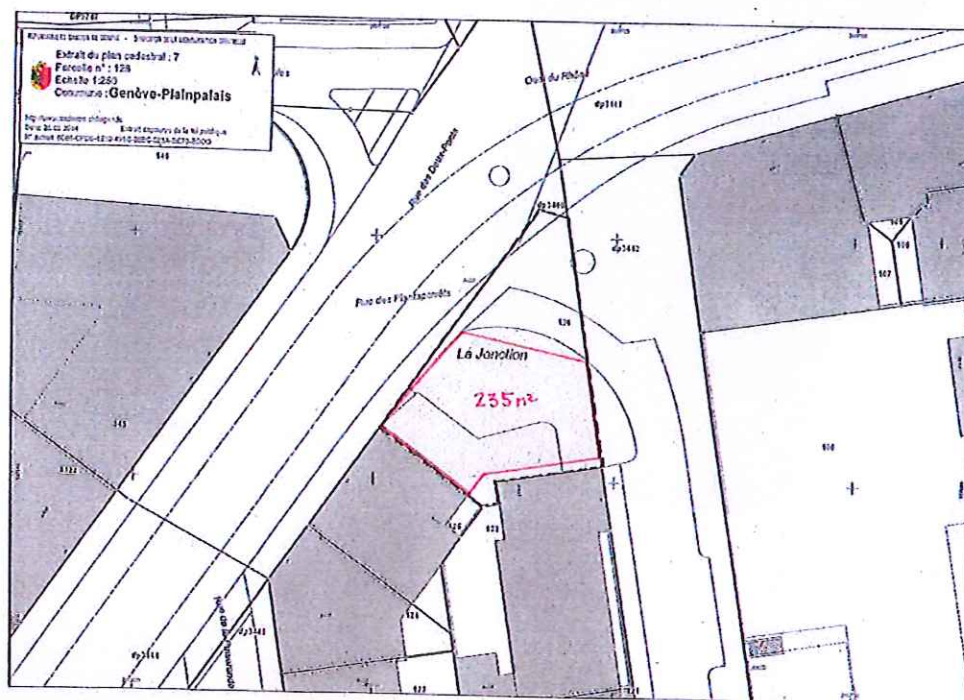
2 logements par étage, par exemple : 1 X 4 pièces et 1X 4,5 pièces, total de 14 logements (logements : 1'694 m²)

Rez avec 120 m² d'arcade possible, plus accès Immeuble.





HYPOTHESE 3 : immeuble dans le prolongement de la rue des Deux-Ponts et rue des Plantaporrêts existante.



Remarques :

La parcelle est étudiée dans ses limites actuelles, la rue des Plantaporrêts n'est pas modifiée.

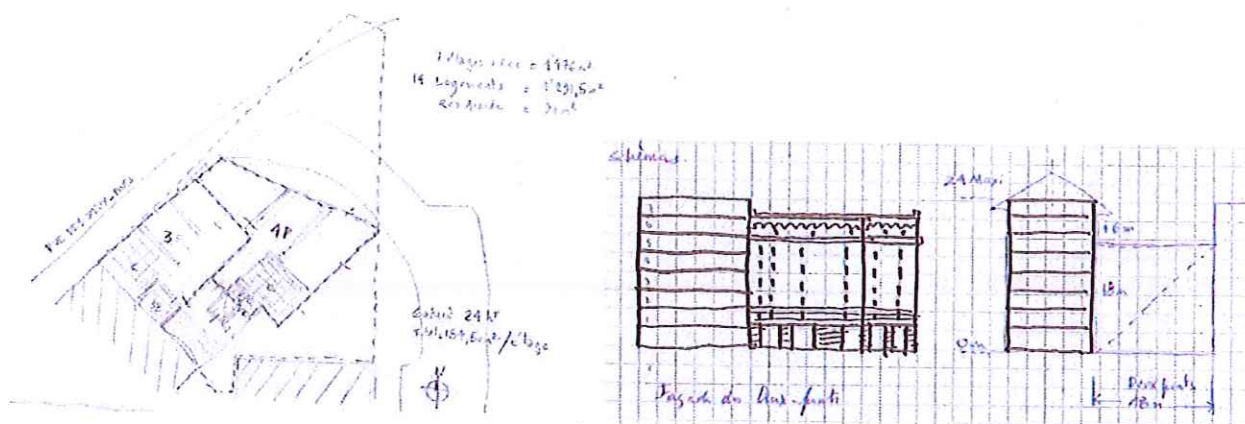
Parcelle 387 m², surface bâtit au sol 235 m².

Gabarit : 7 étages + Rez , 24 mètres de haut. Total de 1'880 m²

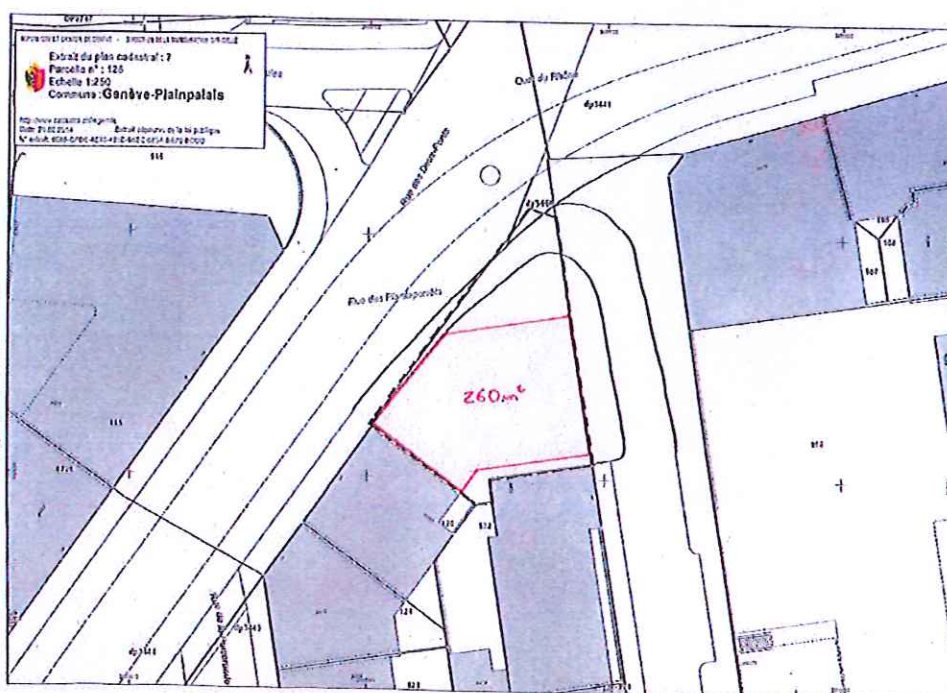
L'Unité conservation du patrimoine préconise un retrait d'environ 1,20m de la façade de la salle de gymnastique de la rue des Plantaporrêts pour ne pas être en conflit avec celui-ci. Le volume bâtit remplit la parcelle.

3 logements par étage, par exemple : 1 X 3,5 pièces et 1X 4 pièces et 1X 2pièces, total de 21 logements

(logements : 1'645 m²). Rez avec 120 m² d'arcade possible, plus accès Immeuble.



HYPOTHESE 4 : Immeuble en front de quai du Rhône (gabarit maximum) et rue des Plantaporrêts modifiée.



Remarques :

La parcelle est étudiée avec la modification du tracé de la rue des Plantaporrêts, (vu en séance avec le S.A.M.)

Parcelle 387 m², surface bâtit au sol 260 m².

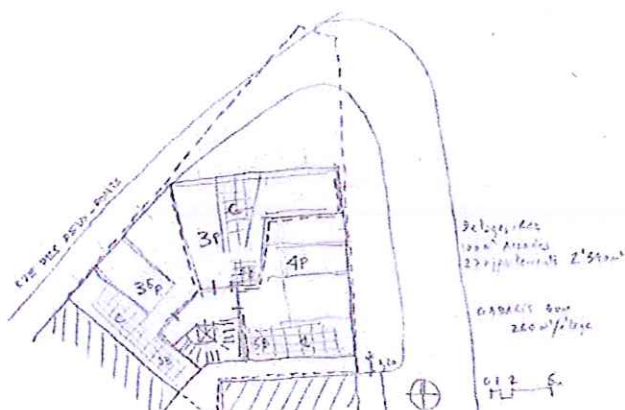
Gabarit : 9 étages + Rez , 30 mètres de haut. Total de 2'600 m²

Calcul du Gabarit par rapport au quai du Rhône qui permet une hauteur maximale de 30 m.

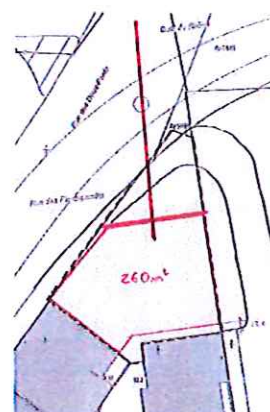
L'Unité conservation du patrimoine préconise un retrait d'environ 1,20m de la façade de la salle de gymnastique de la rue des Plantaporrêts pour ne pas être en conflit avec celui-ci. Le volume bâtit remplit la parcelle.

3 logements par étage, par exemple : 1 X 3,5 pièces ; 1X 3 pièces et 1X 4 pièces, total de 27 logements

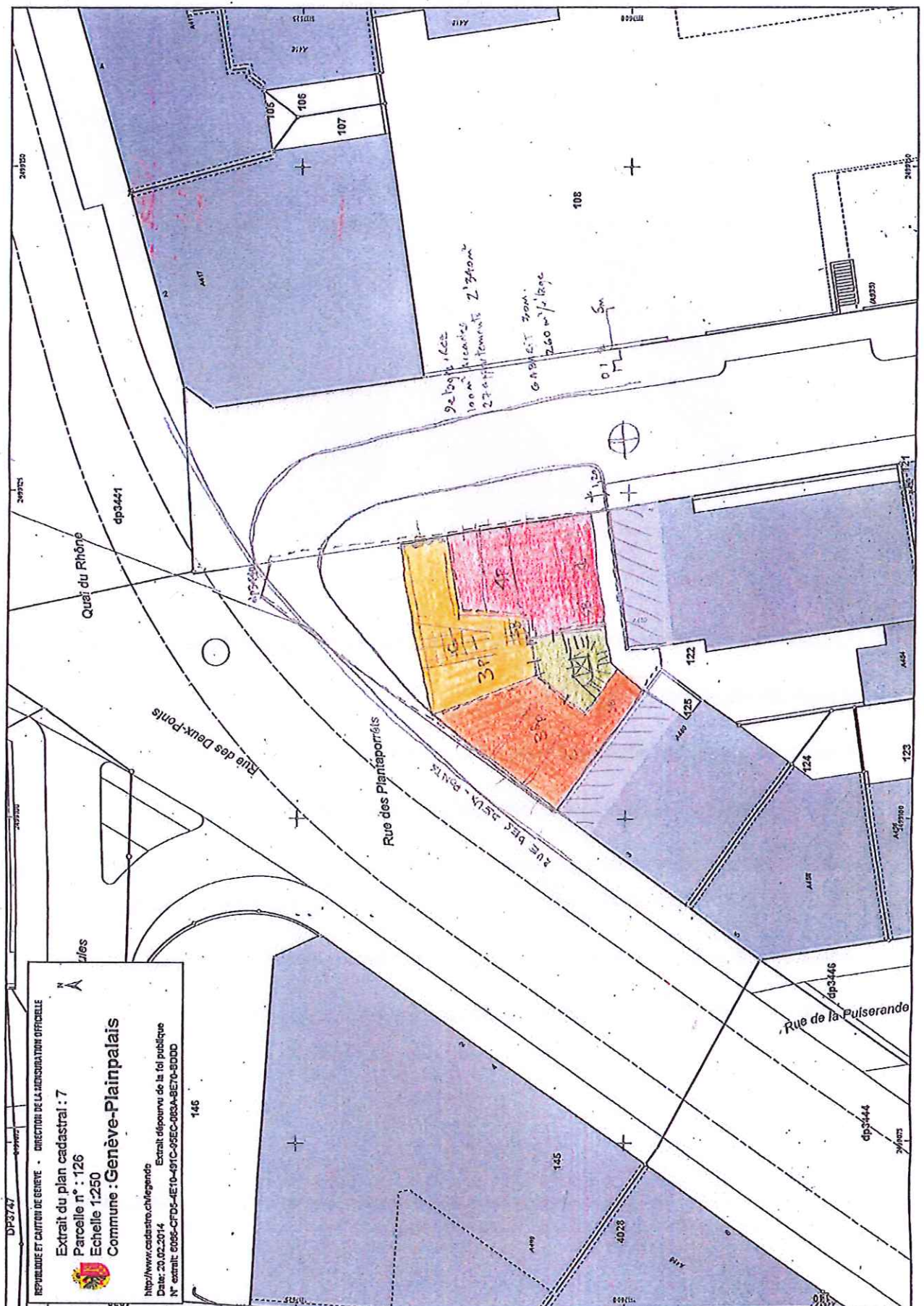
(logements : 2'340 m²). Rez avec 120 m² d'arcade possible, plus accès Immeuble.



Valorisation parcelle 126 Genève-Plainpalais- Etude de faisabilité



DPBA, Juin 2014



Services consultés :

- Ville de Genève - DCA- Service de l'urbanisme
- Ville de Genève - DCA- Service de l'aménagement urbain et de la mobilité
- Ville de Genève - DCA- Unité conservation du patrimoine

