

SECTEUR CALVIN-PÉLISSERIE

P-341 «Pour que le concours d'aménagement du périmètre Calvin-Pélisserie soit enfin organisé»



**Étude de
faisabilité**

PÉRIMÈTRE ET CARACTÉRISTIQUES DE LA PARCELLE



Parcelle n° 6966
Commune Genève Cité
Propriétaire Ville de Genève
Superficie 1'891 m²



CADRE LÉGAL



Périmètre protégé : «Vieille Ville»



Périmètre protégé : «Secteur Rôtisserie-Pâtisserie»



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-Pâtisserie » (Articles 93 A et B, LCI)

Art. 93A Normes spéciales

1 Dans le secteur Rôtisserie-Pâtisserie, 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.

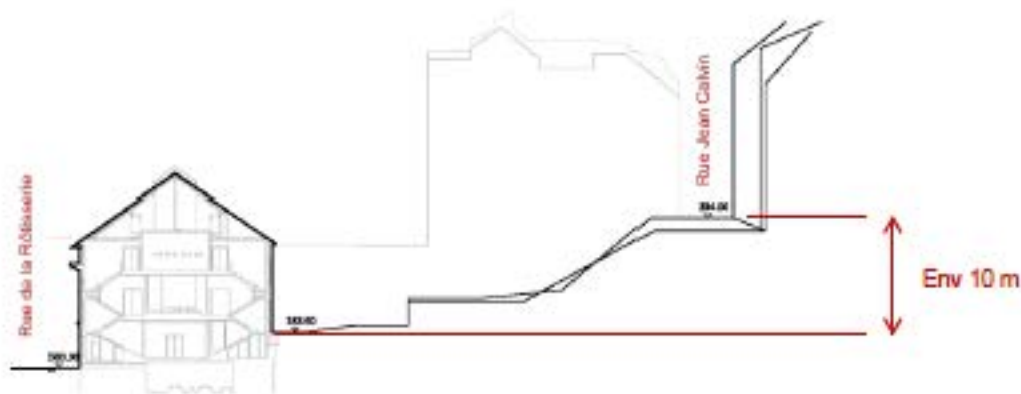
Art. 93B Dispositions applicables

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

PUS : Secteur 2.1

ÉTAT ACTUEL

Coupe schématique



Occupation actuelle

10 places
de parc +
emplacement
livraisons

41 places
de parc

13 places
de parc



Talus:
robiniers et
érables en
pleine terre

CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

Mobilité

CONTRAINTES

ÉTAT DES LIEUX



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

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

 Places de parc

 Circulation



CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

Arborisation

CONTRAINTES

ÉTAT DES LIEUX

Si suppression arborisation-talus

Négociation DGNP pour
modalités compensatoires



Végétation



CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

Alhambra / archéologie

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



Terrasse Alhambar



CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

Cadre légal

CONTRAINTES

ÉTAT DES LIEUX



— — — — — Limites

Secteur protégé Vieille Ville

Secteur protégé Pêcherie-
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)

Non-dérogatoire

Mise à jour parcellaire à effectuer

Obtenir une dérogation en cas de
non-respect

CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

Patrimoine et affectations

CONTRAINTES

Secteur protégé Vieille Ville

Secteur protégé Pâtisserie-Rôtisserie

Critères patrimoniaux

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

Affectations: contradictions entre Secteur protégé Pâtisserie-Rôtisserie et PUS

ÉTAT DES LIEUX

A négocier selon projet

En cours avec le service juridique de la Ville de Genève



Relations avec les bâtiments mitoyens

CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

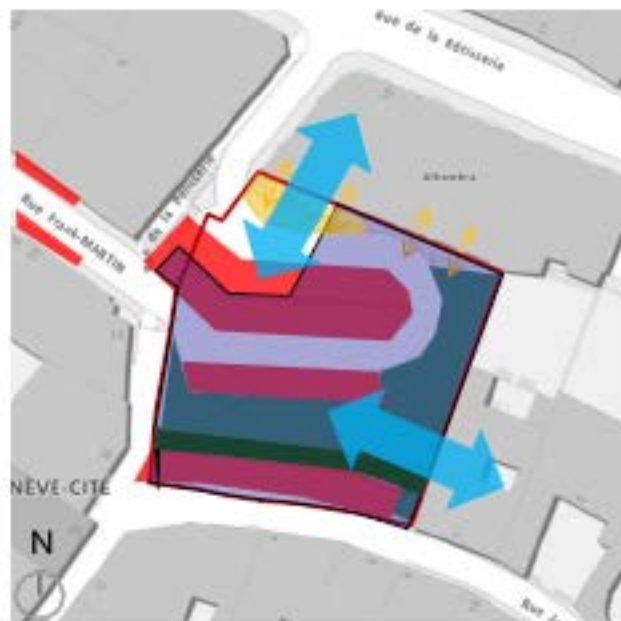
Excavation, orientation, dénivelé

CONTRAINTES

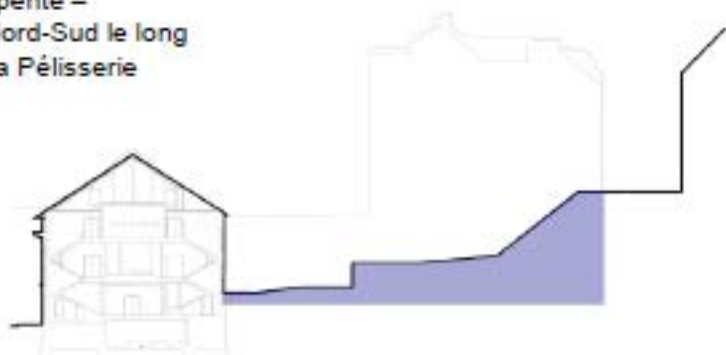
- Etude géologique
- Excavation
- Soutènements nécessaires
- Volume à excaver
- Façade Calvin= peu de recul et peu ensoleillée
- Gestion de la pente – implantation Nord-Sud le long de la Rue de la Pélisserie

ÉTAT DES LIEUX

- A effectuer
- Difficulté de mise en oeuvre
- A vérifier
- De l'ordre de 10'000 m³
- Typologie des appartements



Excavation



CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

Liaisons et faisabilité économique

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



→ Liaisons

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Périmètre d'évolution



Potentiel constructible

Entre 3'300 et 4'200 m² surface de plancher (logement + activités)

Logements : entre 40 et 90 pièces

Excavation: de l'ordre de 10'000 m³
(parking Calvin et arbres compris)



Parcelle 6966



Périmètre d'évolution

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Exemple d'implantation



