

# SECTEUR CALVIN-PÉLISSERIE

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



Étude de  
faisabilité

COMMISSION DES PETITIONS  
DIRECTION DU PATRIMOINE BÂTI  
21 mars 2016

2.

## 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



-  Périètre protégé : «Vieille Ville»
-  Périètre protégé : «Secteur Rôtisserie-Pâtisserie»
-  Bâtiments classés

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

**Périètres 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.

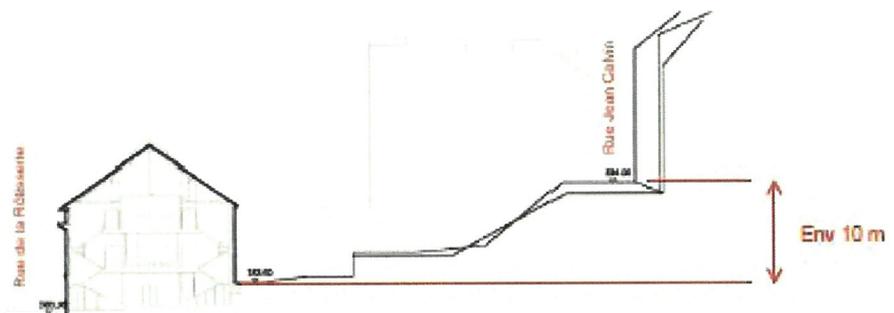
*Art. 93B Dispositions applicables*

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

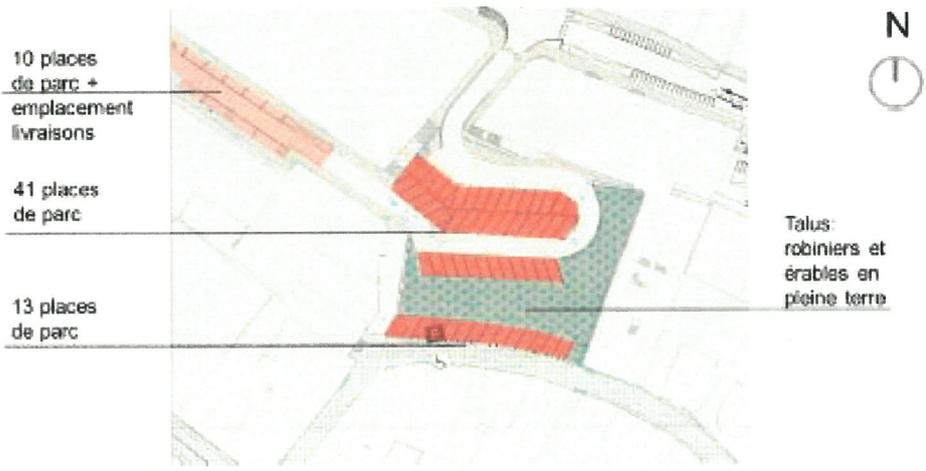
**PUS :** Secteur 2.1

## ÉTAT ACTUEL

### Coupe schématique



### Occupation actuelle

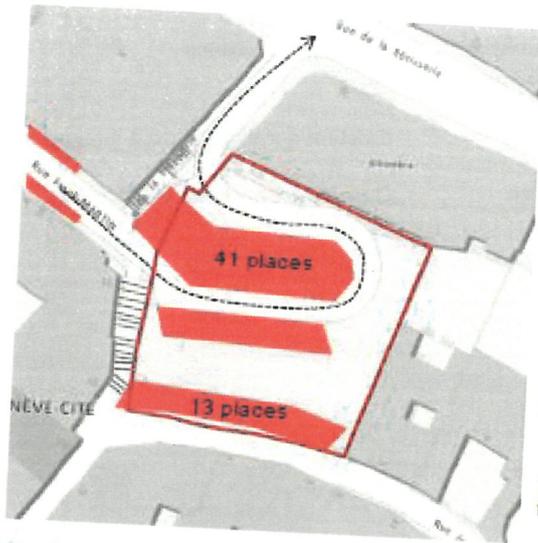


## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### 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 Pépinière

Places de stationnement pour futurs commerces

Négociation DGT- Arrêté de circulation 2005 Rue Frank-Martin et rue de la Pépinière pour une zone piétonne

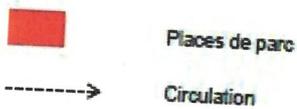
A conserver ou à compenser

A vérifier

A résoudre (gestion du dénivelé)

A intégrer

A vérifier

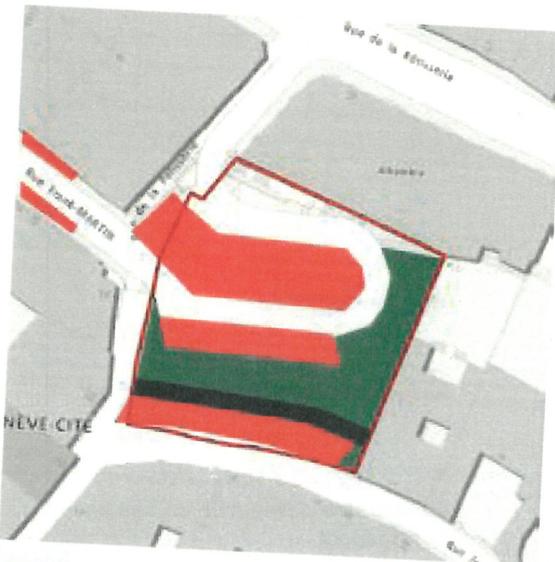


## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Arborisation

#### CONTRAINTES

#### ÉTAT DES LIEUX



Si suppression arborisation-talus

Négociation DGNP pour modalités compensatoires

Végétation

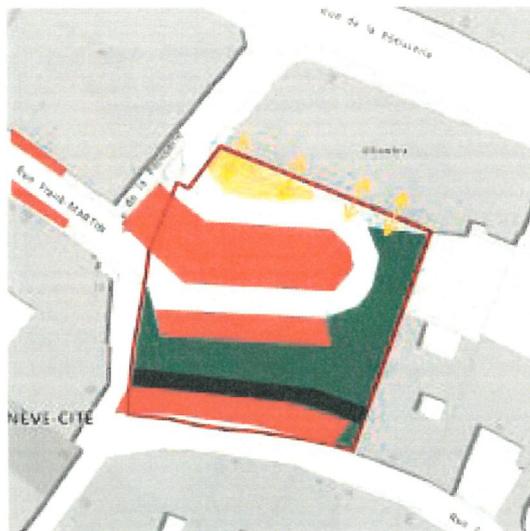


## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Alhambra / archéologie

#### CONTRAINTES

#### ÉTAT DES LIEUX



 Terrasse Alhambra

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

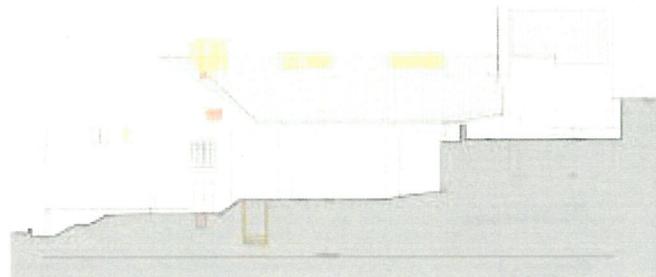
Existant à maintenir

Terrasse Alhambra

Existant à maintenir ou à intégrer

Vestiges peut-être existants en sous-sol

Complexité et durée de chantier

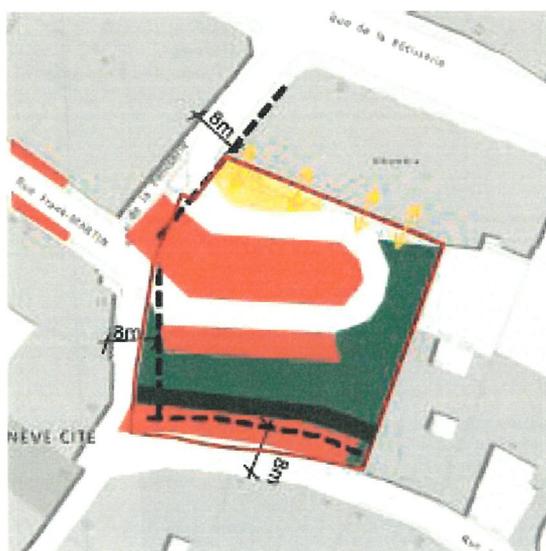


## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Cadre légal

#### CONTRAINTES

#### ÉTAT DES LIEUX



--- Limites

Secteur protégé Vieille Ville

Secteur protégé Pâtisserie-Rôtisserie

Zone 1

Alignement: 8 m minimum entre façades

Non-dérogatoire

Servitudes

Mise à jour parcellaire à effectuer

PUS: Rez: surfaces accessibles au public

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

Obtenir une dérogation en cas de non-respect

## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Patrimoine et affectations

#### CONTRAINTES

#### ÉTAT DES LIEUX



- 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

A négocier selon projet

En cours avec le service juridique de la Ville de Genève



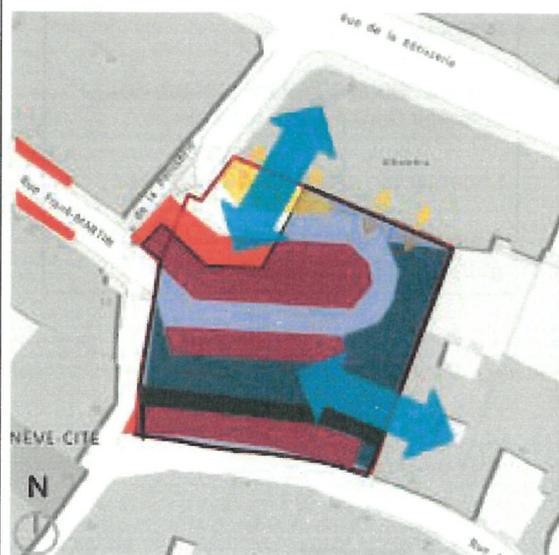
Relations avec les bâtiments mitoyens

## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Excavation, orientation, dénivelé

#### CONTRAINTES

#### ÉTAT DES LIEUX



- 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 Pâtisserie

A effectuer

Difficulté de mise en oeuvre

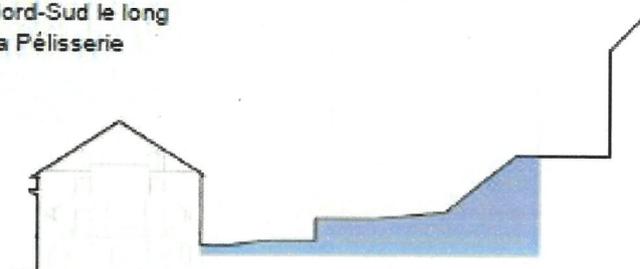
A vérifier

De l'ordre de 10'000 m<sup>3</sup>

Typologie des appartements



Excavation

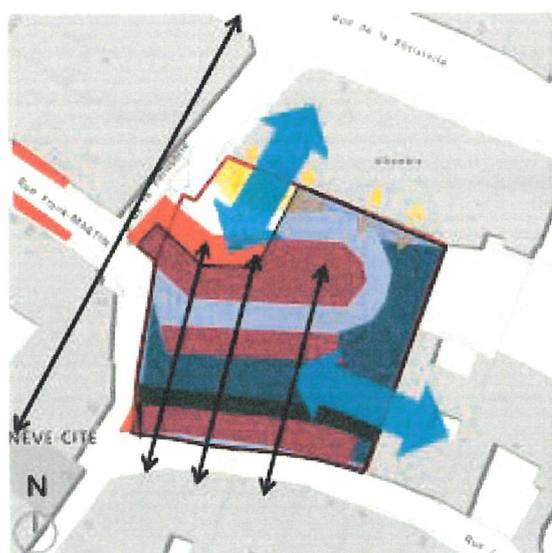


## CONTRAINTES ET IMPLICATIONS

### Liaisons et faisabilité économique

#### CONTRAINTES

#### ÉTAT DES LIEUX



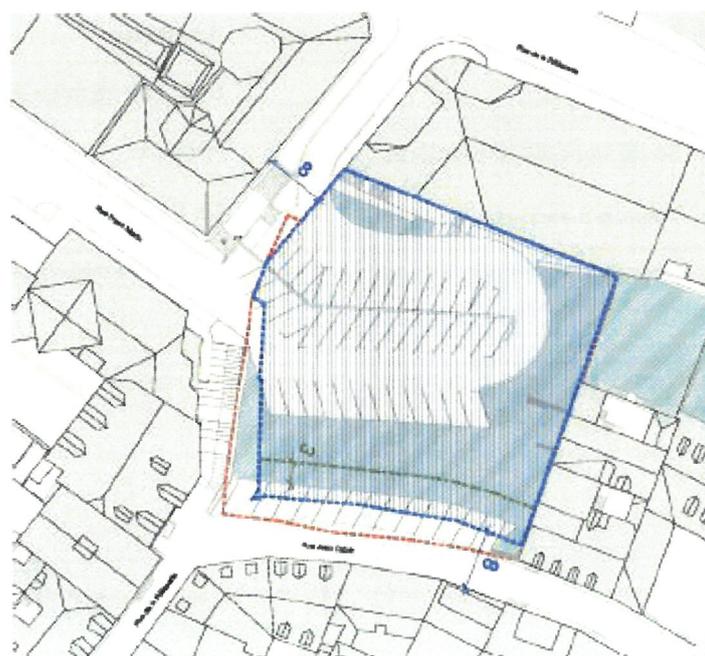
- Liaison ville basse-ville haute
- Gestion entrées et circulations
- Partenaire économique (pour activités/partie commerciale)

- A intégrer
- A résoudre
- A trouver

→ Liaisons

## 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 0906

 Périmètre d'évolution

# POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

Exemple d'implantation

