

# Le processus de concrétisation

## Les consultations

Le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ainsi que les commissions cantonales d'urbanisme, des monuments, de la nature et des sites et d'architecture ont été consultés et ont donné leur aval au plan directeur de quartier.

Une information publique a été faite aux propriétaires et associations concernés ainsi qu'aux habitants du quartier.

## L'approbation du plan

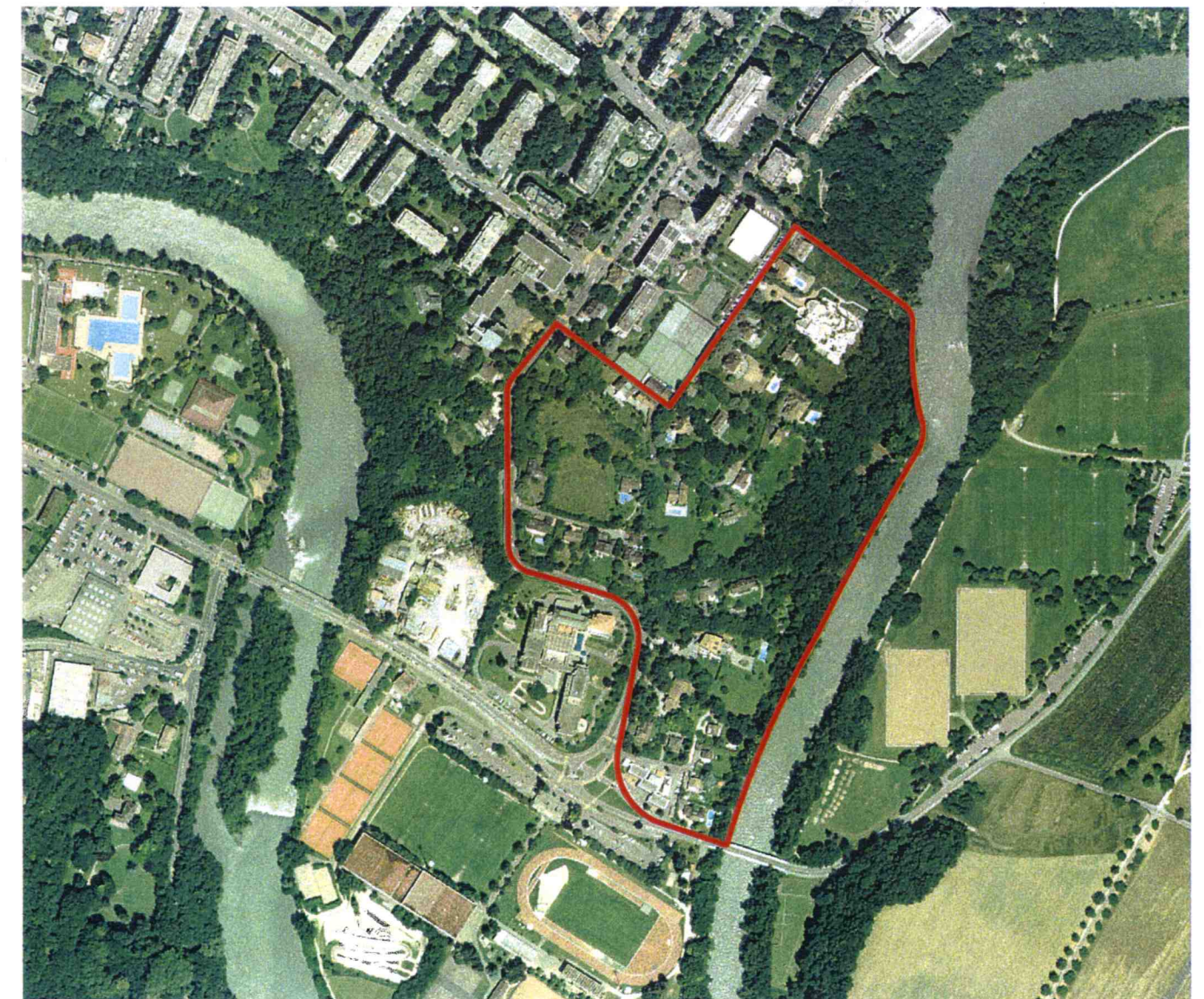
Le plan directeur de quartier a été approuvé, sous forme de résolution, par le Conseil municipal le 11 mars 2003 et doit être encore approuvé par le Conseil d'Etat.

## La mise en oeuvre

Les principes directeurs proposés par ce plan ont servis de référence à deux requêtes déjà autorisées dans le périmètre, après approbation par le Conseil municipal de la dérogation nécessaire pour une densité de 0.4.



# PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER 29'413 CRETS-DE-CHAMPEL / BOUT-DU-MONDE



Pour plus d'informations et pour consulter le plan directeur de quartier:

Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie  
Service d'urbanisme (ouvert de 9h-12h et 14h-16h)  
4, rue Jargonnant (2e étage)  
1207 Genève

JUIN 2004

# L'illustration du plan: image du possible

## L'origine du plan

Le plan de quartier Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde répond à la loi sur la protection des rives de l'Arve, adoptée par le Grand Conseil le 4 mai 1995.

Il se conforme aux principes du plan directeur cantonal qui préconise:

- la prise en compte des aspects liés au patrimoine naturel et bâti
- le maintien en 5° zone (villas) d'un des derniers secteurs du territoire Ville de Genève
- l'application du concept d'urbanisation différenciée tel qu'en zone de développement 3

## Le site

Le site, à caractère exceptionnel, offre une riche arborisation, et une pente principalement orientée au sud, ainsi qu'en partie à l'est.

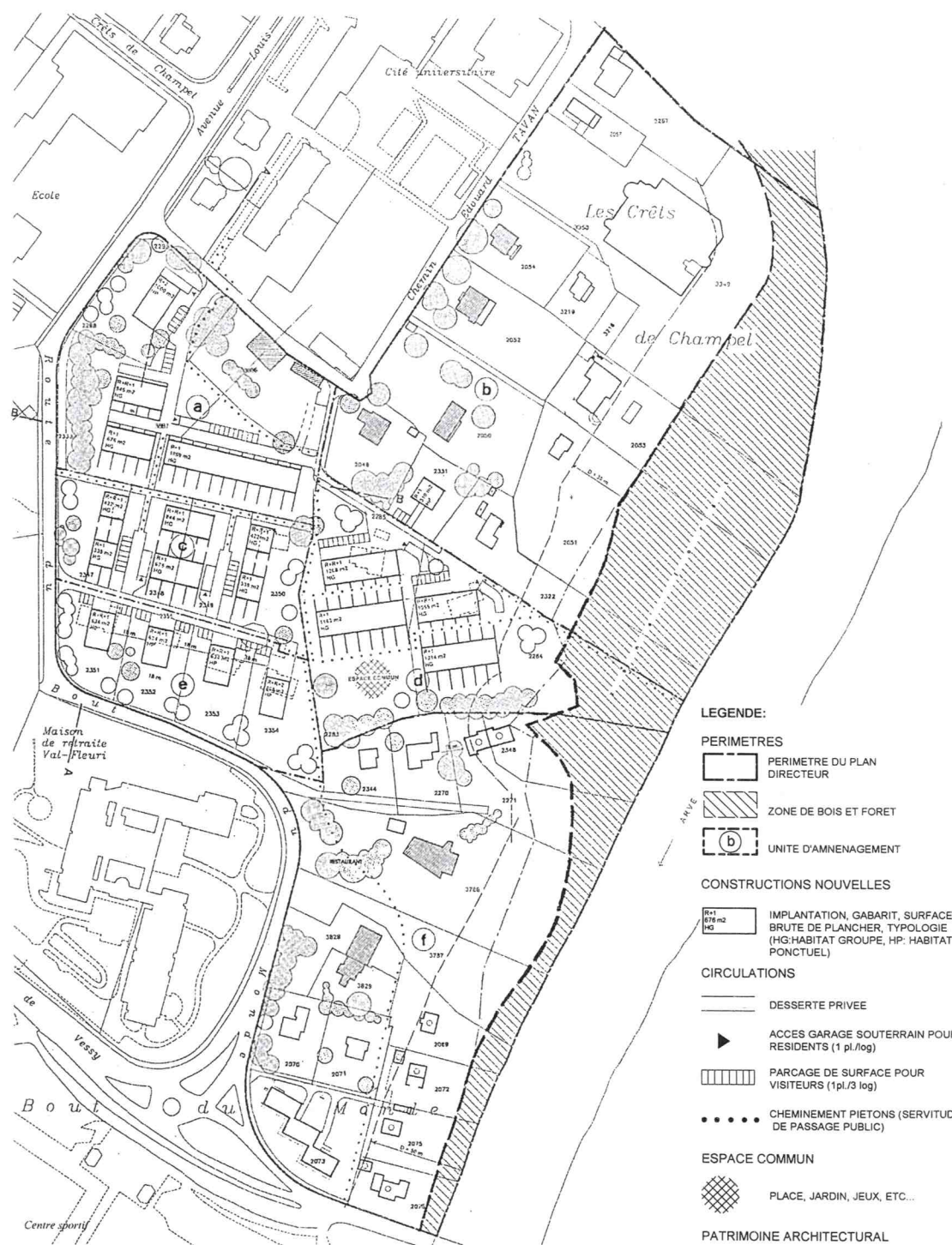
Le périmètre du plan directeur, situé en 5e zone (villas) est délimité par:

- le chemin Tavan marquant la crête du plateau des Crêts-de-Champel au nord avec la Cité universitaire d'un côté et l'équipement scolaire de l'autre

- la rive de l'Arve à l'est, bordée par une masse forestière située en zone de bois et forêts

- le plateau du Bout-du-Monde à l'ouest, avec la Maison de retraite "Val-Fleuri" en contre bas

Une planification directrice s'imposait en vue de réaliser un quartier de transition entre, d'une part un tissu urbanisé et, d'autre part un site constitué de villas, dont certaines d'intérêt patrimonial et une arborisation paysagère et de masse.



### LEGENDE:

#### PERIMETRES

- PERIMETRE DU PLAN DIRECTEUR
- ZONE DE BOIS ET FORET
- UNITE D'AMENAGEMENT

#### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- IMPLANTATION, GABARIT, SURFACE BRUTE DE PLANCHER, TYPOLOGIE (HG: HABITAT GROUPE, HP: HABITAT PONCTUEL)

#### CIRCULATIONS

- DESSERTE PRIVEE
- ACCES GARAGE SOUTERRAIN POUR RESIDENTS (1 pl./log)
- PARCAGE DE SURFACE POUR VISITEURS (1pl/3 log)
- CHEMINEMENT PIETONS (SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC)

#### ESPACE COMMUN

- PLACE, JARDIN, JEUX, ETC...

#### PATRIMOINE ARCHITECTURAL

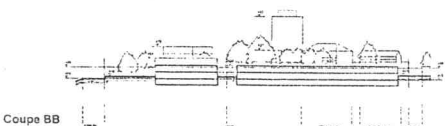
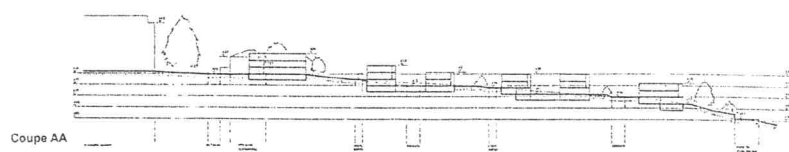
- BATIMENT DIGNE D'ETRE CONSERVE AVEC SES ABORDS

#### ARBORISATION

- ARBORISATION A CONSERVER
- ARBORISATION A CREER

#### BATIMENTS EXISTANTS

- BATIMENT EXISTANT (PEUT ETRE EV. DEMOLI-RECONSTRUIT)
- BATIMENT SITUÉ SUR UNE AIRE INCONSTRUCTIBLE (NE PEUT ETRE RECONSTRUIT EN CAS DE DEMOLITION / D>30m. cf. loi SUR LES FORETS ET D=50 m. cf. LOI SUR LES EAUX)



# Le plan: principes directeurs d'aménagement

## Le plan directeur

Le périmètre, d'une surface totale d'environ 130'000 m<sup>2</sup>, regroupe 46 parcelles et dépendances.

En relation avec les aspects de patrimoine bâti et végétal, le périmètre du plan est subdivisé en 6 sous-périmètres, lettres "a" à "f".

Ces sous-périmètres contiennent des options d'aménagement de 3 ordres:

- Parcelles avec bâtiments existants et leurs abords d'intérêt patrimonial devant faire l'objet de mesures de protection, tels que des plans de site localisés.
- Parcelles avec bâtiments existants pouvant être maintenus, transformés, ou reconstruits, selon les normes de la 5e zone (ius=0.2, voire 0.25 max).
- Parcelles offrant un potentiel à bâtir pour des constructions nouvelles de plusieurs logements, sous forme ponctuelles, voire en habitat groupé, ou contiguës avec un ius max. de 0.4.

## Objectifs du plan

Dans le contexte de ce lieu, le choix d'une urbanisation différenciée privilégie les options suivantes:

- préserver les caractéristiques d'un site exceptionnel constitué d'une riche arborisation et divers bâtiments d'intérêt patrimonial et leurs abords
- favoriser la création d'un tissu résidentiel de transition, avec des logements collectifs de bas gabarits
- créer environ de 100 à 120 logements répondant, dans leur catégorie, à des besoins existants
- prévoir des parkings résidents de 1 place par logement standard et 1 place visiteur pour 3 logements
- désenclaver une grande partie du secteur constitué d'un tissu très privatif par la création d'un réseau de dessertes privées, et de chemins publics pour piétons et cycles
- restituer une liaison piétonne majeure entre le plateau des Crêts-de-Champel et le site du Bout-du-monde, reliant la Cité universitaire au centre sportif.



### LEGENDE:

- PERIMETRE DU PLAN DIRECTEUR
- PERIMETRE OFFRANT UN POTENTIEL DE MAX. IUS=0.40 (DEROGATION SUR DELIBERATION DU CM) AVEC OU SANS REGROUPEMENT DE PARCELLES.
- PERIMETRE POUR UN PROJET DE PLAN DE SITE: BATIMENTS CONSERVES ET LEURS ABORDS, AVEC, SELON LES CAS, EV. POTENTIEL A BATIR LIMITE SUR SOLDE DE PARCELLE.
- PERIMETRE AVEC OU SANS BATIMENTS EXISTANTS. DEMOLITION-RECONSTRUCTION OU CONSTRUCTION POSSIBLE (IUS=0.20 OU 0.25, SELON LES CAS (DEROGATION SUR PREAVIS CA).
- PERIMETRE GREVE D'UNE AIRE INCONSTRUCTIBLE (CF. ZONE ET LOI SUR LES FORETS, LOI SUR LES EAUX) TOUCHANT TOUJ. PARTIE DES PARCELLES.