Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1520

Proposition du Conseil administratif du 18 mai 2022, sur demande du Département du territoire (DT) en vue de l'approbation du projet d'abrogation du plan localisé de quartier PLQ N° 27 597-307 Cité universitaire, adopté par le Conseil d'Etat le 18 juillet 1984, situé à l'angle des avenues Louis-Aubert et de Miremont.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

A l'appui de sa demande, le Département du territoire nous a transmis les explications sous la forme du rapport explicatif ci-après:

Situation et contexte

Le plan d'aménagement (ancienne dénomination du plan localisé de quartier (PLQ) N° 27 597-307, adopté par le Conseil d'Etat le 18 juillet 1984, est situé dans le quartier des Crêts-de-Champel, sur le plateau de Champel, sur le territoire de la Ville de Genève secteur Plainpalais. Il se situe en zone de développement 3.

Son périmètre, délimité par l'avenue de Miremont, l'avenue Louis-Aubert et le chemin Edouard-Tavan, concerne les parcelles actuelles N°s 3241, 3342, 3343, 4213, 4214, 4215 et 4216 (sachant que depuis l'adoption du plan d'aménagement précité, plusieurs mutations parcellaires ont eu lieu). Il comprend les bâtiments de la Cité universitaire de Genève, des équipements sportifs propriété de l'Etat de Genève, deux maisons de maître, propriété de l'Etat de Genève pour l'une et de la Ville de Genève pour l'autre, ainsi qu'un immeuble, propriété de la caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG).

Le site se trouve à une vingtaine de minutes à pied des HUG et à une dizaine de minutes à pied du parc Alfred-Bertrand, avec de nombreux commerces et équipements aux alentours: écoles, collèges, cabinets médicaux, lieux de culte, banques, centres sportifs.

L'arrêt des TPG Crêts-de-Champel situé au nord du site dessert directement le centre-ville de Genève en passant par la gare du Léman Express Genève-Champel avec la ligne 3, et la gare Léman Express des Eaux-Vives avec la ligne 21.

PLQ N° 27 597-307: objectifs et état de réalisation

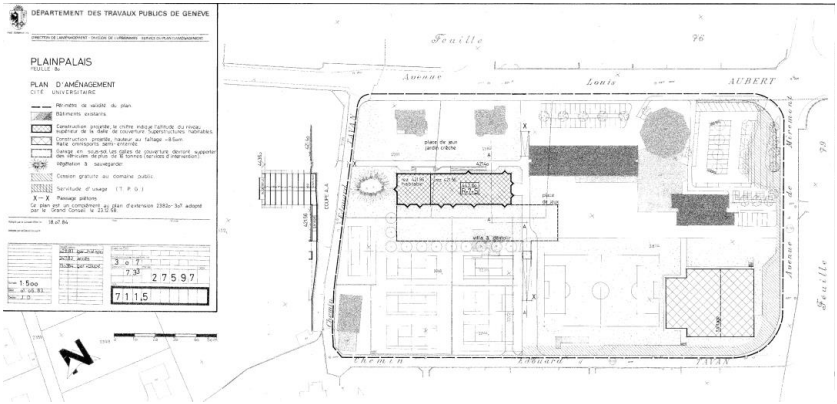
Le plan d'aménagement N° 27 597-307 adopté par le Conseil d'Etat le 18 juillet 1984 prévoit la réalisation d'un bâtiment d'un gabarit de R+7+S au

nord, perpendiculaire au chemin Edouard-Tavan, et d'une halle omnisports semi-enterrée au sud, à l'angle du chemin précité et de l'avenue de Miremont. Plusieurs bâtiments existants sont également figurés sur le plan d'aménagement, sans que ce dernier ne prévoie leur maintien dans leur gabarit, implantation et/ou affectation.

Il prévoit également un parking souterrain dont l'accès s'effectue depuis le chemin Edouard-Tavan. Trente-trois places de stationnement voiture sont représentées sur le plan le long de l'avenue Louis-Aubert, de même que 44 places à l'angle des avenues de Miremont et Louis-Aubert. La végétation à sauvegarder se situe entre le chemin Edouard-Tavan et le bâtiment projeté. Une cession gratuite au domaine public est prévue le long d'une partie des avenues de Miremont et Edouard-Tavan, ainsi qu'une servitude d'usage en faveur des TPG et un passage piéton dans la partie nord de l'avenue de Miremont et entre le bâtiment existant (bâtiment B) et le nouveau bâtiment (bâtiment C).

Le plan d'aménagement N° 27 597-307 a été entièrement réalisé.

Le plan d'aménagement N° 27 597-307 est un complément au plan d'aménagement N° 23 820-307 adopté par le Grand Conseil le 23 décembre 1958 et actuellement caduc, lequel définissait les implantations et les hauteurs des premiers bâtiments de la résidence universitaire, figurant sur le plan d'aménagement N° 27 597-307 en tant que bâtiments existants, avec deux bâtiments de gabarits différents: l'un situé à l'est du périmètre d'un gabarit de R+14 (bâtiment A ci-dessous) et l'autre situé au nord, d'un gabarit de R+6 (bâtiment B ci-dessous), articulés autour d'une galette sise le long de l'avenue Louis-Aubert.



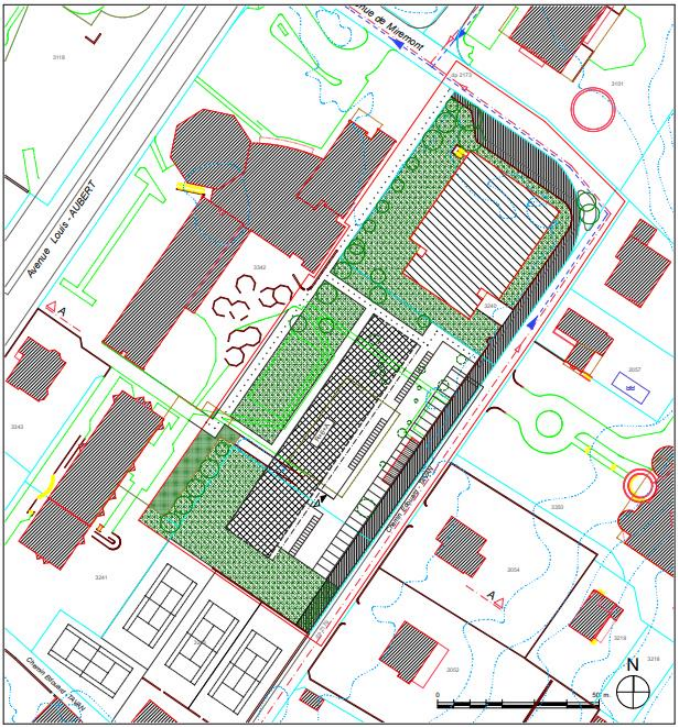
Plan localisé de quartier 27 597-307

Le 5 mai 2005, le Conseil d'Etat a adopté le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit sur le territoire de la Ville de Genève N° 29 321-610, lequel fixe le degré de sensibilité (DS) III aux parcelles comprises dans le périmètre du plan d'aménagement précité.

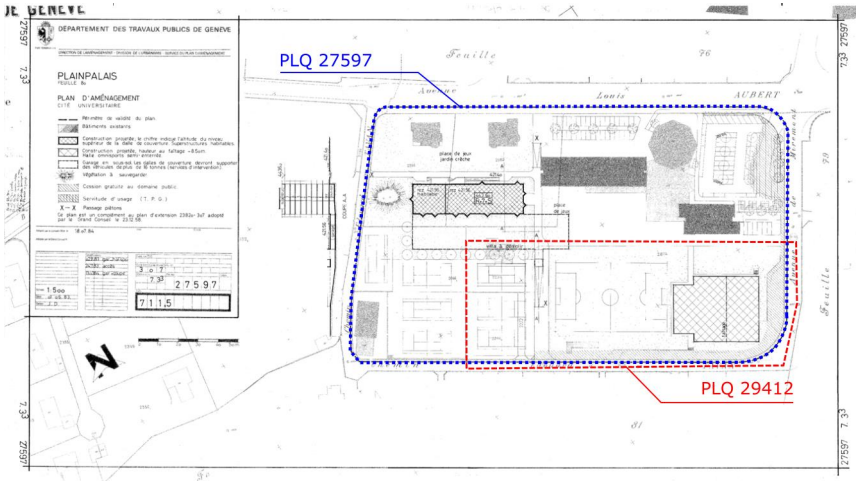
Le plan N° 27 597-307 a été modifié pour partie par le PLQ N° 29 412-307 situé au chemin Edouard-Tavan et portant sur l'extension de la Cité universitaire, adopté par le Conseil d'Etat le 22 août 2006.

Le PLQ N° 29 412-307 prévoit la réalisation, le long du chemin Edouard-Tavan, d'un bâtiment de gabarit R+7+A affecté à du logement pour étudiants. La salle omnisports est représentée en tant que bâtiment existant. Trente places de stationnement voiture à destination des étudiants et des visiteurs et employés sont prévues en surface le long du chemin Edouard-Tavan. Une cession gratuite au domaine public est projetée le long de ce chemin et de l'avenue Miremont, afin de les élargir au profit des piétons et des cycles. Ce PLQ fixe le DS II aux parcelles comprises dans son périmètre.

Le PLQ N° 29 412-307 a été entièrement réalisé. Il n'est pas concerné par l'abrogation proposée.



Plan localisé de quartier 29 412 adopté le 22 août 2006



Périmètre du plan d'aménagement N° 27597-307 et du PLQ N° 29412-307

Historique de la demande

Depuis plusieurs années, le conseil de la Fondation de la Cité universitaire de Genève (FCUG) se questionne sur l'avenir de son parc immobilier et sur le besoin de satisfaire la demande de logements étudiants en forte croissance.

Après l'adoption du PLQ N° 29412-307 le 22 août 2006, ayant débouché sur la construction d'un bâtiment parallèle au chemin Edouard-Tavan, le FCUG a décidé de planifier les grandes étapes de rénovation des bâtiments à l'origine de la Cité universitaire, résultant de la mise en œuvre du plan d'aménagement N° 23 820-307 (bâtiments A et B plus haut cités). En effet, ces bâtiments qui datent de presque 60 ans ne répondent plus aux standards tant sociaux qu'économiques du logement étudiant actuel.

Le FCUG souhaitant entamer ce processus de réhabilitation par le bâtiment B précité, une étude de faisabilité a été élaborée pour analyser les différences entre une rénovation dudit bâtiment existant, avec la possibilité de le surélever de deux étages ou une opération de démolition-reconstruction.

La FCUG a organisé en 2019 un concours d'architecture à un degré sur invitation. Le projet lauréat propose la démolition du bâtiment B actuel et la réalisation en lieu et place d'un bâtiment haut de 43 m et de 14 étages sur rez-de-chaussée, soit le même gabarit que l'actuel bâtiment A (réalisé en

1963 en même temps que le bâtiment B) ainsi que la requalification du rez-de-chaussée et des espaces extérieurs à l'endroit du projet (notamment avec la suppression des deux tiers du stationnement actuel).

Le projet a été présenté à la Commission d'architecture ainsi qu'à la Commission d'urbanisme, lesquelles se sont prononcées favorablement sur le projet, notamment s'agissant de la dérogation à la hauteur de 27 m, le projet présentant une hauteur de 43 m.

Afin de permettre la réalisation du projet lauréat, il est nécessaire d'abroger le plan d'aménagement N° 27 597-307.

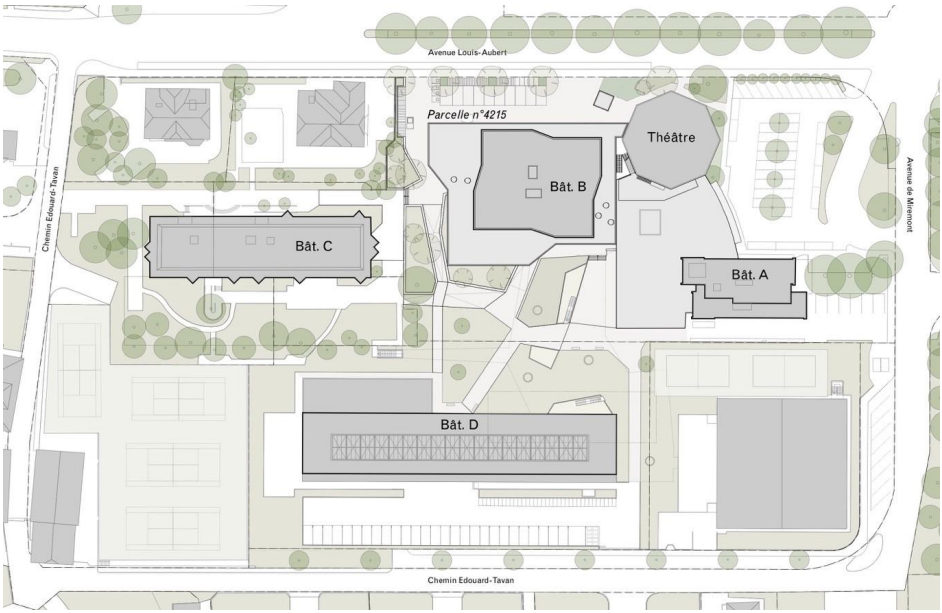
Vu le contexte urbanistique déjà bien défini du secteur et la maîtrise foncière publique et parapublique (Etat de Genève, Ville de Genève, CPEG) et vu les dispositions de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; ci-après LGZD), l'établissement d'un nouveau PLQ n'est pas opportun. L'ensemble des contraintes pourrait être traité au stade de l'autorisation définitive au sens de l'article 2, alinéa 2, lettre c LGZD qui devra être assortie de conditions d'aménagements au sens de l'article 2, alinéa 3 LGZD.

Situation future

Le FCUG souhaite déposer une requête en autorisation de construire définitive afin de réaliser le projet lauréat du concours, ce qui permettra de répondre aux attentes actuelles des étudiants en matière de logement ainsi qu'aux exigences environnementales d'aujourd'hui.

Le nouveau bâtiment issu du concours actualisera la composition du projet originel de 1958 tout en restant dans sa logique, deux volumes reliés par une galette urbaine, décalés et gravitant autour du pivot central qu'est le bâtiment octogonal du théâtre.

Il tire parti de sa position sur les Crêts-de-Champel en organisant les nouveaux logements étudiants en hauteur. Outre l'avantage de profiter des vues dégagées sur le paysage proche et lointain, l'emprise réduite du bâtiment permettra d'ouvrir la cour de la Cité universitaire vers la ville. Grâce à sa position au nord de l'ensemble, ses ombres portées toucheront principalement la route. Le matin, le soleil pourra éclairer la crèche sise sur la parcelle 3343 et le soir c'est le jardin central qui sera ensoleillé. Le redimensionnement du vide entre le bâtiment déjà réalisé et situé à l'ouest du périmètre, parallèlement à l'avenue Louis-Aubert (bâtiment C ci-dessous), et le futur bâtiment issu du concours permettra de requalifier l'entrée dans la cour de la Cité universitaire.



Plan futur de la Cité Universitaire et parcellaire. Source: LRS

Conformité avec la planification directrice cantonale et communale

Le plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, dont la première mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée le 18 janvier 2021 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), identifie le périmètre concerné comme destiné à la densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche A02 du schéma directeur cantonal. Cette fiche, intitulée «Poursuivre la densification de la couronne urbaine», invite à poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en réalisant les potentiels restants avec comme effets escomptés d'augmenter le nombre de logements étudiants tout en contribuant à une utilisation optimale du sol et en veillant à ce que cela contribue au développement de quartiers durables.

Le plan directeur communal de la Ville de Genève (PDCom) 2020 adopté le 16 septembre 2009 par le Conseil municipal et approuvé le 14 octobre

2009 par le Conseil d'Etat n'indique pas de recommandations particulières pour le périmètre en question.

Le plan d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève adopté par le Conseil municipal le 20 février 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 février 2008 localise le périmètre dans le secteur 2.3. Dès lors, dans le cadre des futures requêtes en autorisation de construire, un minimum de 80% de logements et un minimum de 40% d'espaces verts doivent être respectés.

L'abrogation du PLQ N°27 597-307 ne contrevient ainsi ni aux objectifs du PDCn 2030 dans sa première mise à jour ni à ceux du PDCom de de la Ville de Genève. Elle ne va pas non plus à l'encontre des objectifs du PUS.

Degré de sensibilité OPB

L'abrogation proposée ne concerne pas les degrés de sensibilité OPB (DS OPB), dans la mesure où le PLQ N° 27 597-307 ne fixe pas les degrés de sensibilité, ces derniers étant fixés par d'autres plans d'affectation, à savoir le plan d'attribution des DS N° 29 321-610 et PLQ N° 29 412-307.

Commentaires du Conseil administratif

Le contexte urbanistique de la Cité universitaire est bien défini: la maîtrise foncière totale en mains publiques (essentiellement Etat de Genève et une parcelle Ville de Genève) ainsi qu'une parcelle en mains de la CPEG. De plus, ce contexte est déjà entièrement réglé par les PLQ successifs (23 820 en 1958, 27 597 en 1984 et enfin 29 412 en 2006) complètement réalisés.

Il s'agit dans le cas présent d'une opération répondant à un besoin de construire davantage de logements pour étudiants qui répondent aux standards actuels en la matière, ainsi qu'à la demande croissante de logements pour étudiants. Un concours d'architecture à un degré sur invitation, organisé en 2019 par la FCUG, a permis d'établir un projet d'ensemble qui prévoit la démolition du bâtiment B actuel et la réalisation, en lieu et place de celui-ci, d'un bâtiment de 14 étages sur rez-de-chaussée (soit 43 m, c'est-à-dire le même gabarit que l'actuel bâtiment A datant de 1963), permettant ainsi de mettre à disposition plus de 70 lits supplémentaires.

Il convient encore de relever que les deux Commissions d'architecture et d'urbanisme ont émis des préavis favorables, notamment sur la dérogation à la limite de hauteur de 27 m et vu les prérogatives de la Commission d'architecture au sens de l'article 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05 - LCI). Par ailleurs, la CPEG, propriétaire inclus dans le périmètre du

PLQ à abroger, est également favorable à l'abrogation du PLQ 27 597 du moment que ses droits seront préservés.

Finalement, le Conseil administratif est favorable à l'abrogation du plan localisé de quartier N° 27 597-307, adopté le 18 juillet 1984 par le Conseil d'Etat, dans la mesure où la FCUG s'est engagée dans son courrier du 24 mars 2022 à réaliser l'intégralité du projet des aménagements extérieurs simultanément à la reconstruction du bâtiment B.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

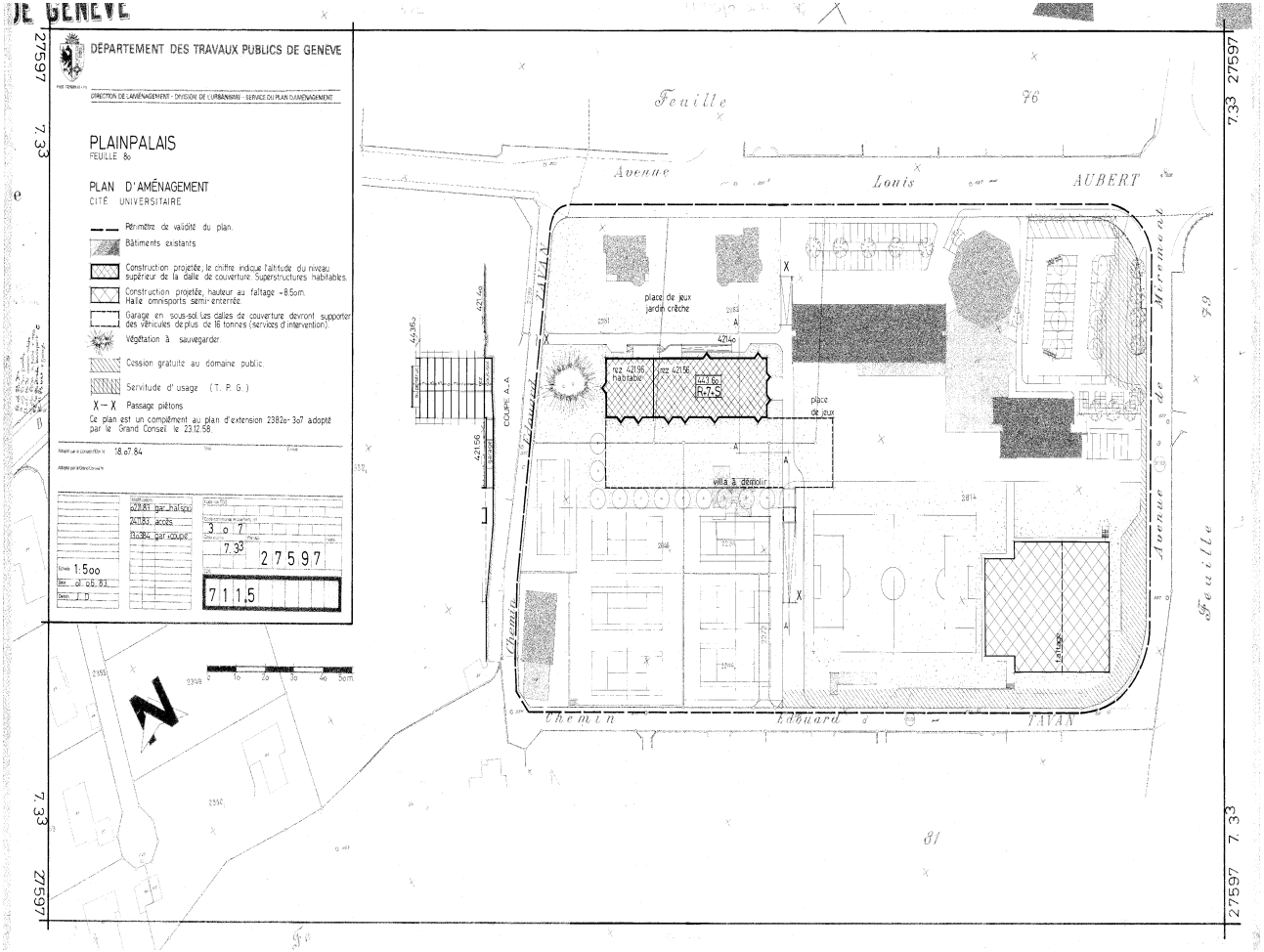
vu la demande du Département du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet d'abrogation du plan localisé de quartier N° 27 597-307 situé à l'angle des avenues Louis-Aubert et de Miremont.

Annexe: plan localisé de quartier N° 27 597


DÉPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS DE GENÈVE
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT - DIVISION DE L'URBANISME - SERVICE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT
PLAINPALAIS
FEUILLE 8o
PLAN D'AMÉNAGEMENT
CITÉ UNIVERSITAIRE
Périmètre de validité du plan.
Bâtiments existants
Construction projetée; le chiffre indique l'altitude du niveau supérieur de la dalle de couverture. Superstructures habitables.
Construction projetée, hauteur au faîtage ~8.5om. Halle omnisports semi-enterrée.
Garage en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de plus de 16 tonnes (services d'intervention).
Végétation à sauvegarder.
Cession gratuite au domaine public.
Servitude d'usage (T. P. G.)
X – X Passage piétons
Ce plan est un complément au plan d'extension 2382o-3o7 adopté par le Grand Conseil le 23.12.58.
18.o7.84
Modifications
2211.83 gar. halfpu
2411.83 accès
13o3.84 gar. coupé
Cadre de 1983
Cadre de 1984
3 o 7
7.33
27597
7115
Echelle 1:5oo
Date 01.o6.83
Dessin J. D
0 1o 2o 3o 4o 5om
Feuille 76
Avenue Louis AUBERT
Avenue de Miremont
Feuille 79
Chemin Edouard TAVAN
Chemin Edouard TAVAN
COUPE A-A
place de jeux jardin crèche
rez 42196 habitable
rez 42156
R-7.5
place de jeux
villa à démolir
faîtage
Feuille 81
27597
7.33