

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la 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.

Rapport de M. Valentin Dujoux.

Cette proposition a été envoyée directement à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 7 juin 2022. Elle a été traitée sous la présidence de M. Denis Ruyschaert lors de la séance du 23 août 2022. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier, que le rapporteur remercie pour la précision de son travail.

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.

Séance du 23 août 2022

Audition de M^{me} Frédérique Perler, conseillère administrative, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M. Mounir Boulmerka, chef de projet à l'Office cantonal d'urbanisme, et de M. Gilles Doesseger, adjoint de direction au Service d'urbanisme (URB)

Sur ce projet concernant la Cité universitaire et comme introduction, M^{me} Perler déclare qu'il est question de logements destinés à des étudiantes et étudiants, logements qui manquent cruellement aujourd'hui. Elle ajoute que la

Fondation pour les logements étudiants a en l'occurrence des projets et mentionne qu'il s'agit dans ce cas d'abroger le plan localisé de quartier (PLQ) précédent.

M. Boulmerka remarque que le but de la démarche est de revoir à la hausse le nombre de logements et de rénover les logements existants. Il précise que le PLQ de 1984 commence à bloquer la situation et indique que le site est en zone de développement 3, ce qui implique l'obligation de passer par des plans d'aménagement. Il observe que le périmètre est destiné à compléter le tissu urbain selon le plan directeur cantonal (PDCn) et le plan directeur communal (PDCom) (slides 2 à 5 de la présentation en annexe). Il précise que cinq parcelles sont concernées, dont une appartenant à la Ville, le reste relevant du Canton et de la Fondation universitaire. Le site totalise une surface de 2,6 hectares (slide 6).

D'un point de vue rétrospectif, M. Boulmerka ajoute que le PLQ de 1984 a été adapté en 2006 pour permettre la construction d'un bâtiment. Il signale que la Cité universitaire ne bénéficie pas de protection patrimoniale, raison pour laquelle la fondation a entamé des réflexions sur une rénovation (slides 7 à 10). Elle a donc engagé un concours d'architecture en 2019. Il précise que c'est le bureau LRS qui est sorti gagnant et remarque que ce projet est passé en commission d'architecture et d'urbanisme, et que la commission l'a préavisé favorablement. Il termine cette rétrospective en mentionnant que ce concours a démontré que le PLQ de 1984 bride cet espace dont les aménagements extérieurs seront revus avec, entre autres, la disparition du parking existant au profit d'un parc (slides 11 à 18).

Enfin, l'auditionné observe qu'une abrogation de PLQ suit la même procédure qu'une adoption de PLQ, et fait remarquer qu'une enquête technique est donc menée. Il ajoute que l'enquête publique a été ouverte en avril 2022 et mentionne qu'aucune observation n'a été formulée. Le chef de projet termine sa présentation en indiquant que le Conseil municipal doit donc maintenant émettre son préavis (slide 19).

Questions des commissaires

Un commissaire demande s'il y a des impacts sur le centre sportif adjacent. M. Boulmerka répond par la négative. Le même commissaire fait alors remarquer que cette place de sport, qui est ancienne, aurait pu être revue. M. Boulmerka répond que cette place de sport ne relève pas de la fondation.

Le président demande si ce projet aura un impact financier sur les étudiantes et étudiants.

M. Boulmerka répond que cette question devra être posée à la fondation qui est à but non lucratif. Il estime que la fondation a intérêt à ce que les loyers ne

soient pas trop chers. Il rappelle en outre que le site est en zone de développement, ce qui implique un contrôle des prix.

Une commissaire demande de quelle catégorie de logements relèvent ces logements destinés aux étudiantes et étudiants.

M. Boulmerka répond que cet aspect dépendra de la subvention de l'Etat. Il ajoute que dans le cas qui nous occupe il ne s'agit pas de chambres, comme auparavant, mais de clusters.

Une commissaire demande si un nouveau PLQ viendra remplacer celui qui sera abrogé.

M. Boulmerka répond que dans certains cas il est possible de se passer d'un PLQ comme c'est le cas ici. Il précise que le département a de toute façon le pouvoir d'exiger du requérant toutes les obligations fixées par le PLQ.

En guise de conclusion, M^{me} Perler rappelle que l'élaboration d'un PLQ est de trois à quatre ans.

Les commissaires n'ayant plus de questions, le président remercie M^{me} Perler, M. Boulmerka et M. Doessegger pour leur présentation et leur disponibilité.

Discussion et vote

Le président ouvre le tour des prises de parole et rappelle que le délai est de cinq semaines et qu'il conviendra de respecter ce délai si une majorité de la commission souhaitait reporter le vote. Considérant ce calendrier, il demande si les commissaires souhaitent procéder au vote lors de cette séance du 23 août 2022.

Les commissaires donnent leur accord.

Un commissaire du Parti socialiste déclare que son groupe votera ce projet compte tenu de sa qualité.

Un commissaire du Centre mentionne que son groupe votera également ce projet au vu de la pénurie de logements destinés aux étudiantes et étudiants.

Pour le Parti libéral-radical, un commissaire signale que son groupe votera aussi ce projet au vu de l'obsolescence des bâtiments actuels.

Le commissaire du Mouvement citoyens genevois déclare que son groupe votera également ce projet.

Concernant les Vert-e-s, une commissaire mentionne que son groupe fera de même.

La commissaire d'Ensemble à gauche déclare voter ce projet.

La commissaire de l'Union démocratique du centre annonce qu'elle en fera de même.

Mise aux voix, la proposition PR-1520 est acceptée à l'unanimité.

Annexe: présentation de l'Office cantonal d'urbanisme (séance du 23 août 2022)

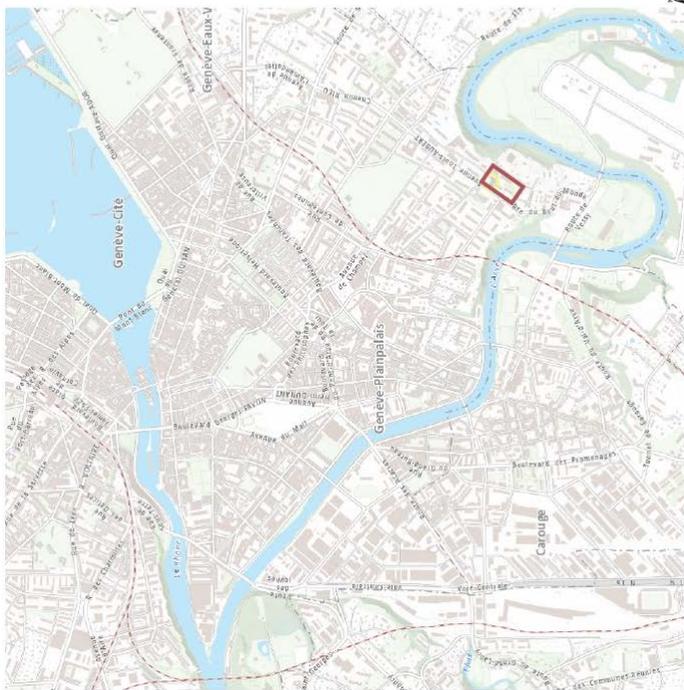


Projet d'abrogation du plan localisé de quartier (PLQ) n° **27597-307** Cité universitaire

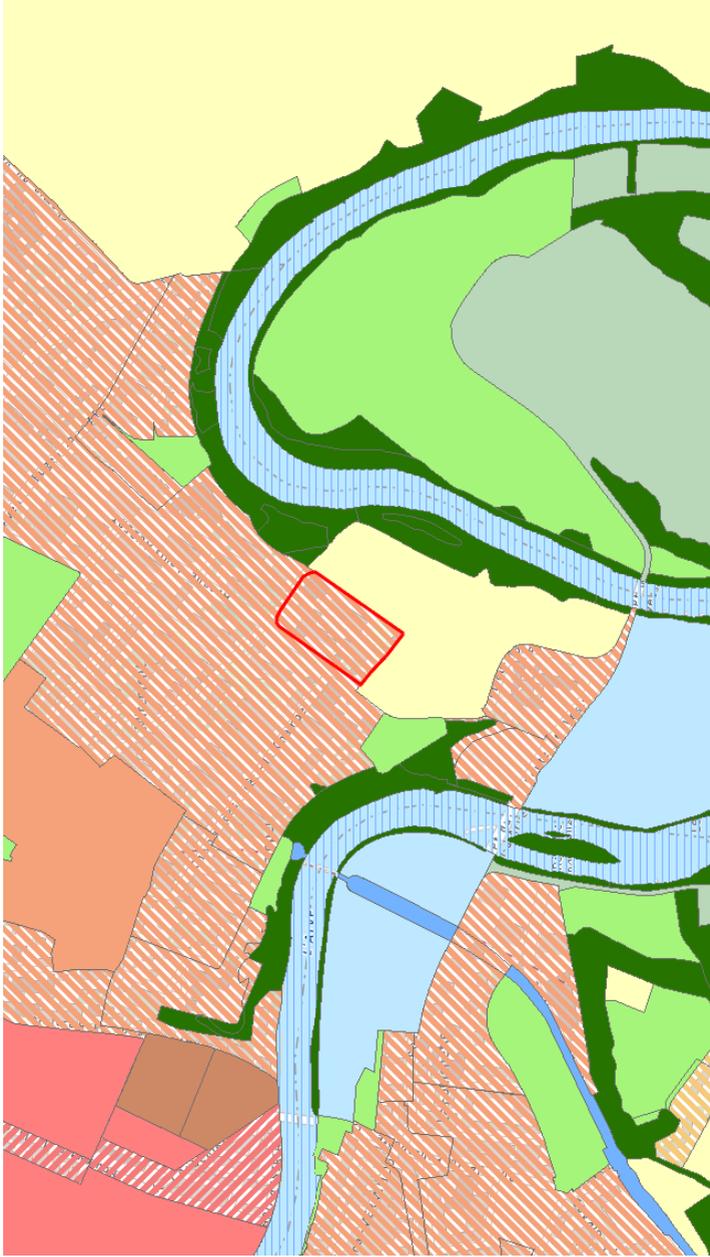
- 5 -

Présentation à la commission de l'aménagement et de
l'environnement du Conseil municipal de la ville de Genève
du 23 août 2022

Situation



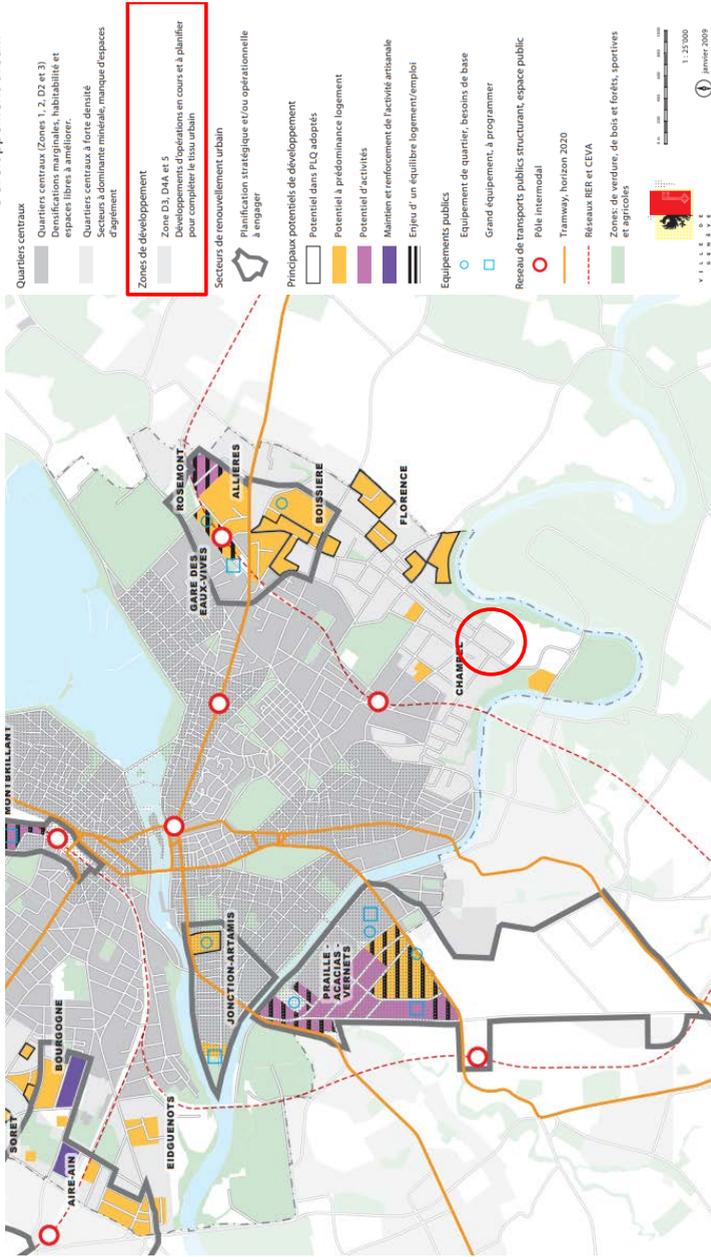
● ● ● ● ● ● ● ● ● ●
Zone d'affectation



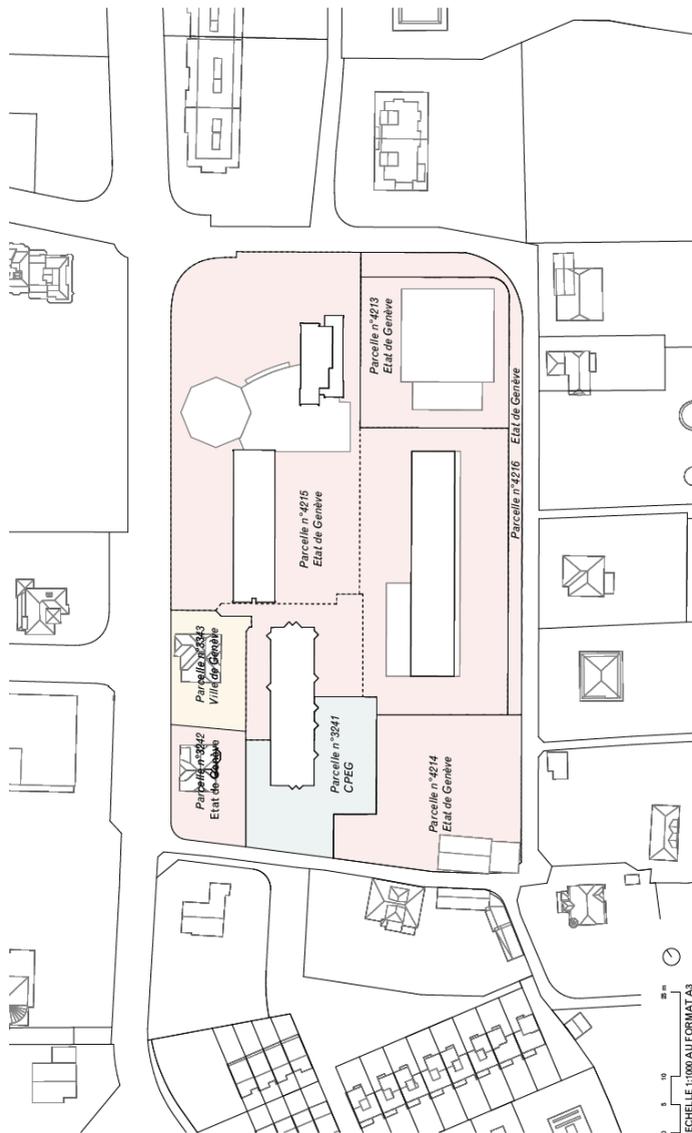


Planification directrice (PDCom Ville de Genève)

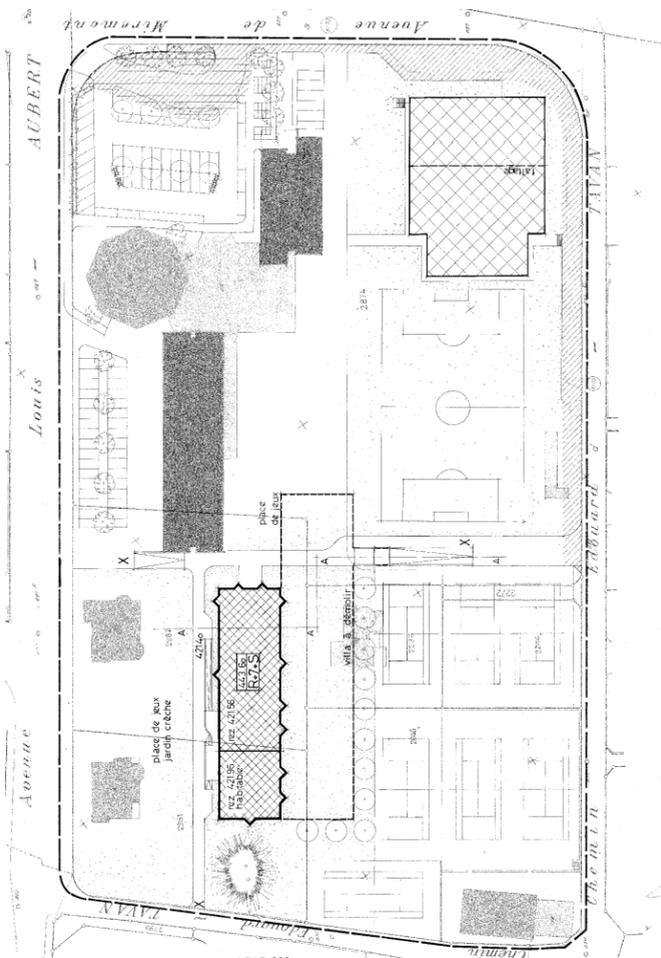
Développement urbain



Foncier



Planifications en force (PLQ 27597 adopté par le CE le 18.07.84)



DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS DE GENÈVE
 SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT, SERVICE DE L'URBANISME - SERVICE D'ÉTUDES URBAINES

PLAINPALAIS
 quartier de

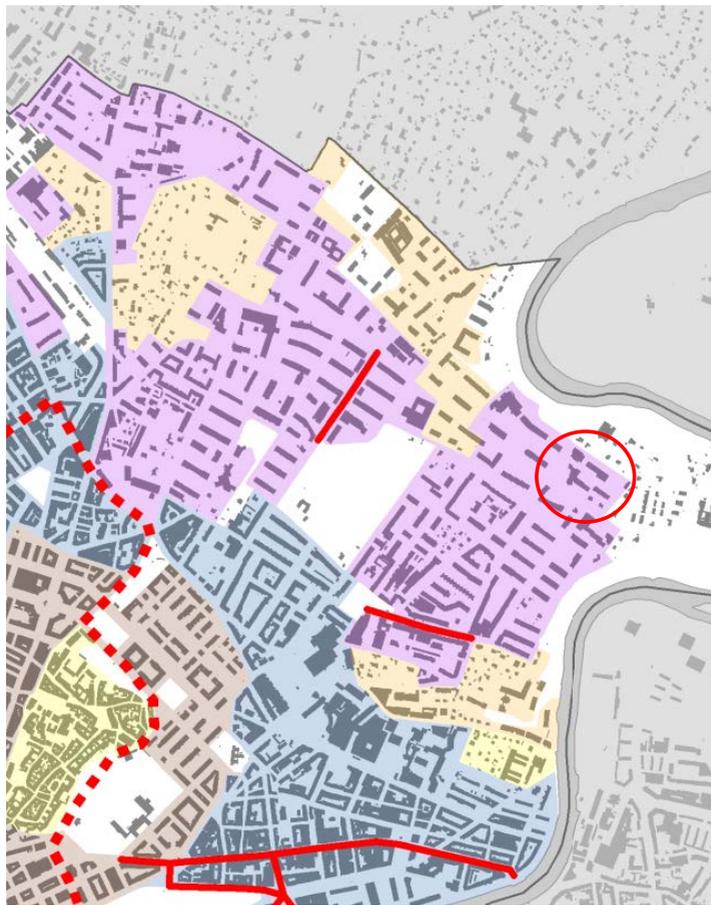
PLAN D'AMÉNAGEMENT
 CITE UNIVERSITAIRE

■ Permettre de réaliser de plain
 ■ Bâtiments existants
 ■ Couverture en ardoises ou en tuiles
 ■ Construction, ajoutée, hauteur au-dessus de 8.50m
 ■ Garage, etc., au-dessus des galeries de soutènement, support
 ■ Végétation 3
 ■ Coordonnées géométriques
 ■ Servitude d'usage (T.P. 6.)
 Ce plan est un complément du plan d'extension 2380b-307 adopté par le Grand Conseil le 13.12.83.

Surface en mètres carrés	3 0 47
Surface par hectare	7 33
Surface en mètres carrés	2 75 97
Surface en mètres carrés	7 11 15

1 500
 1:500
 1:500
 1:500

Planifications en force (PUS adopté par le CE le 27.02.08)



REPARTITION LOGEMENTS / ACTIVITES (art. 5 à 13)

Secteurs	% minimum de logements	% minimum d'espaces verts
1	50 %	-
2.1	80 %	-
2.2	80 %	35 %
2.3	80 %	40 %
3	selon P.L.O. d'art.7, al.2	selon P.L.O. d'art.13, al.3

Zones hors du champs d'application

Zones de verdure, de bois et forêts, de vilas (même zone), zone incertaine, secteur des organisations internationales et P.L.O. adoptés après le 1er janvier 2002.

ANIMATION DES QUARTIERS (art. 9)

-  Périmètre Centre Ville (Secteur A)
-  Rues commerçantes de quartier (Secteur B)

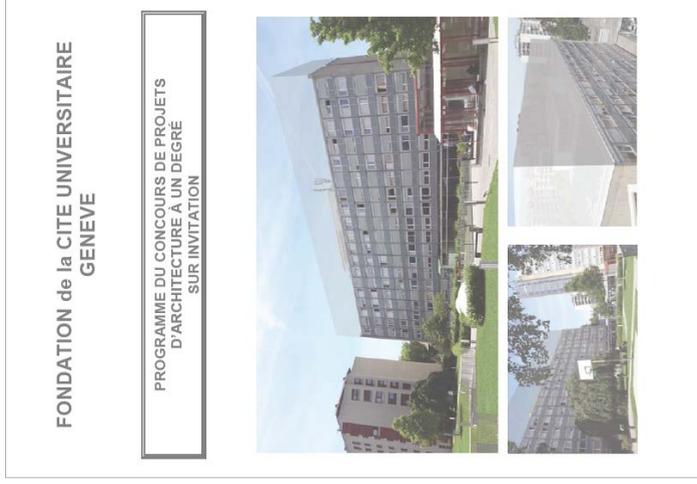




Projets de la fondation de la cité universitaire de Genève (FCUG)

→ Concours d'architecture en 2019 : Démolition et reconstruction du bâtiment B de la cité universitaire de Genève

- > Programme :
 - > Logements étudiants pour environ 270 lits
 - des studios pour 1 pers.
 - des studios pour 2 pers.
 - des appartements pour un max. de 4 pers.
 - > Dortoir d'environ 30 places
 - > Commerces : laverie et épicerie
 - > Administration
 - > Locaux d'exploitation de la Cité U





Projet lauréat du concours (bureau LRS)

PERSPECTIVE DEPUIS LA COUR





Projet lauréat du concours (bureau LRS)

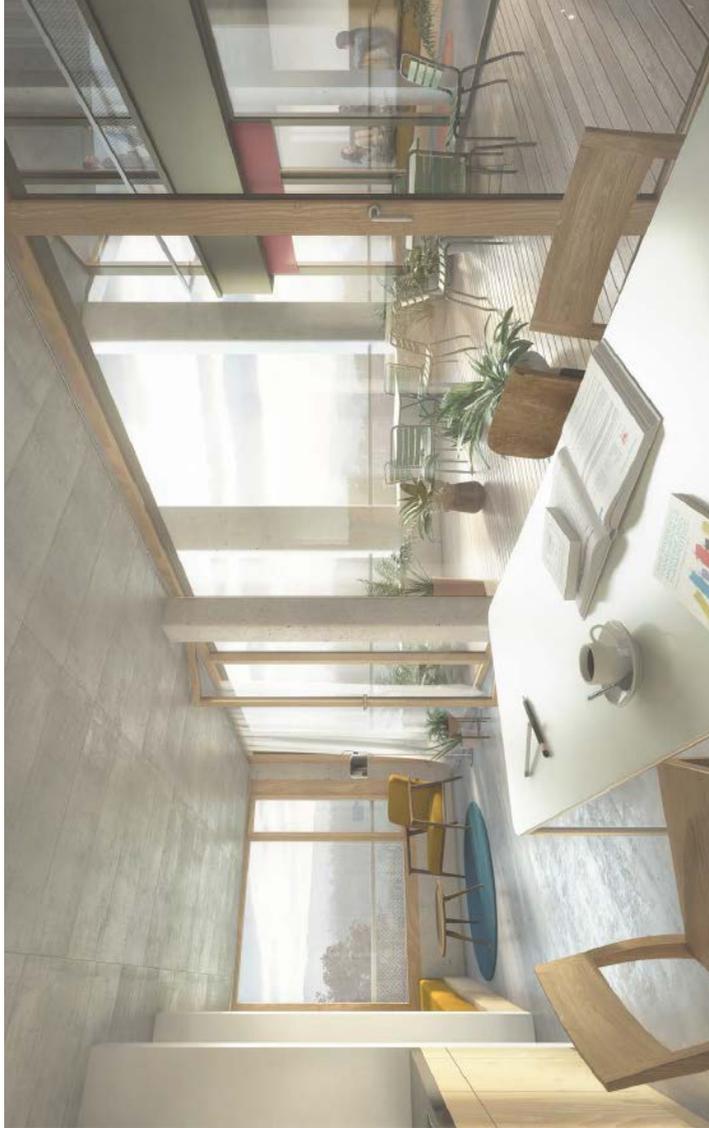
PERSPECTIVE DEPUIS L'AVENUE LOUIS-AUBERT





Projet lauréat du concours (bureau LRS)

Vu de la loggia de double hauteur





Ce concours a permis de démontrer que le PLQ 27597-307 est obsolète et que son image urbanistique n'est plus d'actualité.

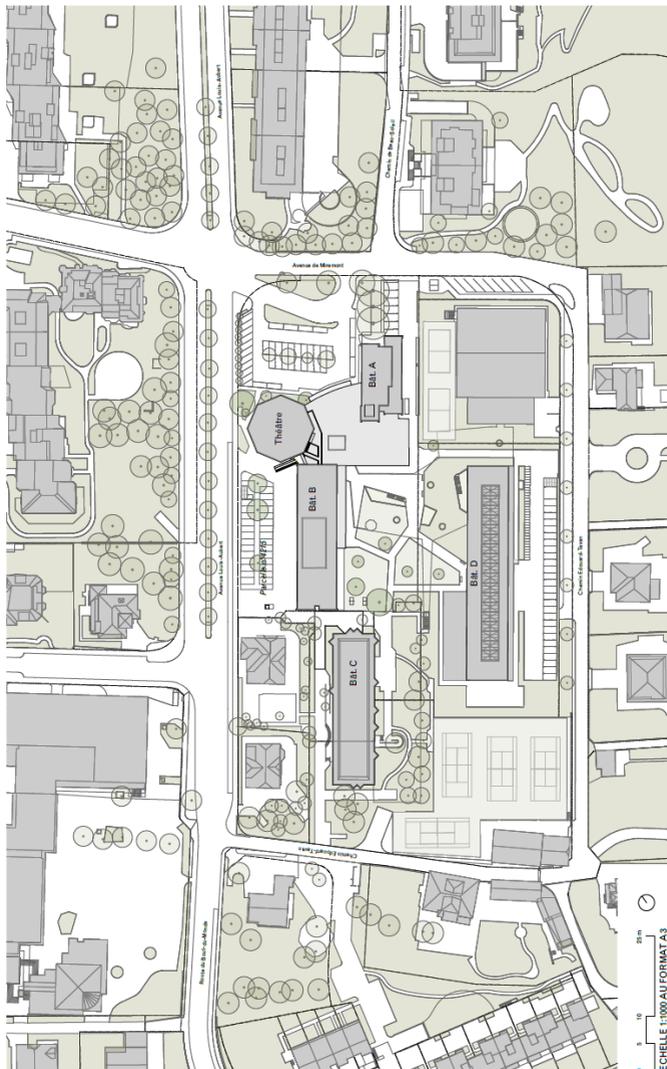
Afin de permettre la réalisation d'un projet plus en phase avec les enjeux actuels, il est nécessaire d'abroger ce PLQ vieux de 38 ans.



Etat existant

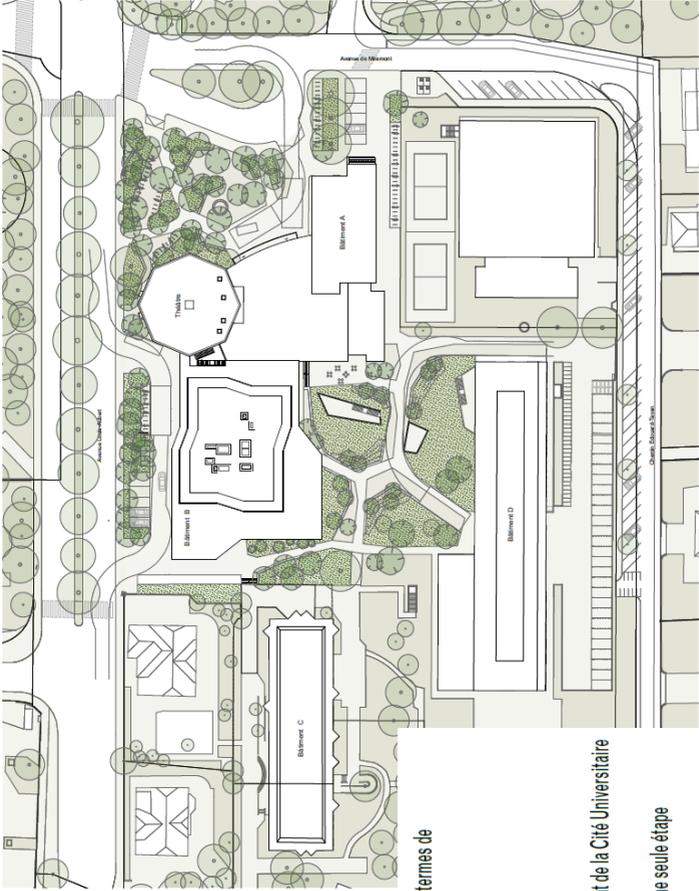


Etat existant





Plan projet possible (DD 319'762 actuellement en instruction)



- > Importance de la qualité des aménagements extérieurs en termes de
 - réduction des places de stationnement
 - perméabilité des sols
 - biodiversité
 - végétalisation et surface de canopée
- > Importance de donner une vision globale au développement de la Cité Universitaire
- > Préférence pour la réalisation de ces aménagements en une seule étape



Procédure

Enquête technique favorable avec un préavis favorable de la ville de Genève sous réserve qu'un accord entre la FCUG et la ville de Genève soit établi en lien avec le projet des aménagements extérieurs et les modalités de sa mise en œuvre.

Le projet d'abrogation du PLQ 27597-307 a été mis à l'enquête publique **du 21 avril au 21 mai 2022.**

→ **Aucune observation n'a été formulée.**

Prochaines étapes :

- Préavis du Conseil Municipal
- Procédure d'opposition
- Arrêté du CE approuvant l'abrogation

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

