ABROGATION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 27597

VILLE DE GENÈVE – SECTION PLAINPALAIS

CITÉ UNIVERSITAIRE

EXPOSÉ DES MOTIFS – NOVEMBRE 2022

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

1. Situation et contexte

Le plan d'aménagement (ancienne dénomination du plan localisé de quartier (PLQ)) N° 27597-307, 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, section 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^{os} 3241, 3242, 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 propriétés de l'Etat de Genève, deux maisons de maître, propriétés 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 TPG « Les Crêts-de-Champel », situé au nord du site, dessert directement le centre-Ville en passant par la halte du Léman Express Genève-Champel avec la ligne 3, et la gare Léman Express des Eaux-Vives avec la ligne 21.

2. PLQ N° 27597-307 : Objectifs et état de réalisation

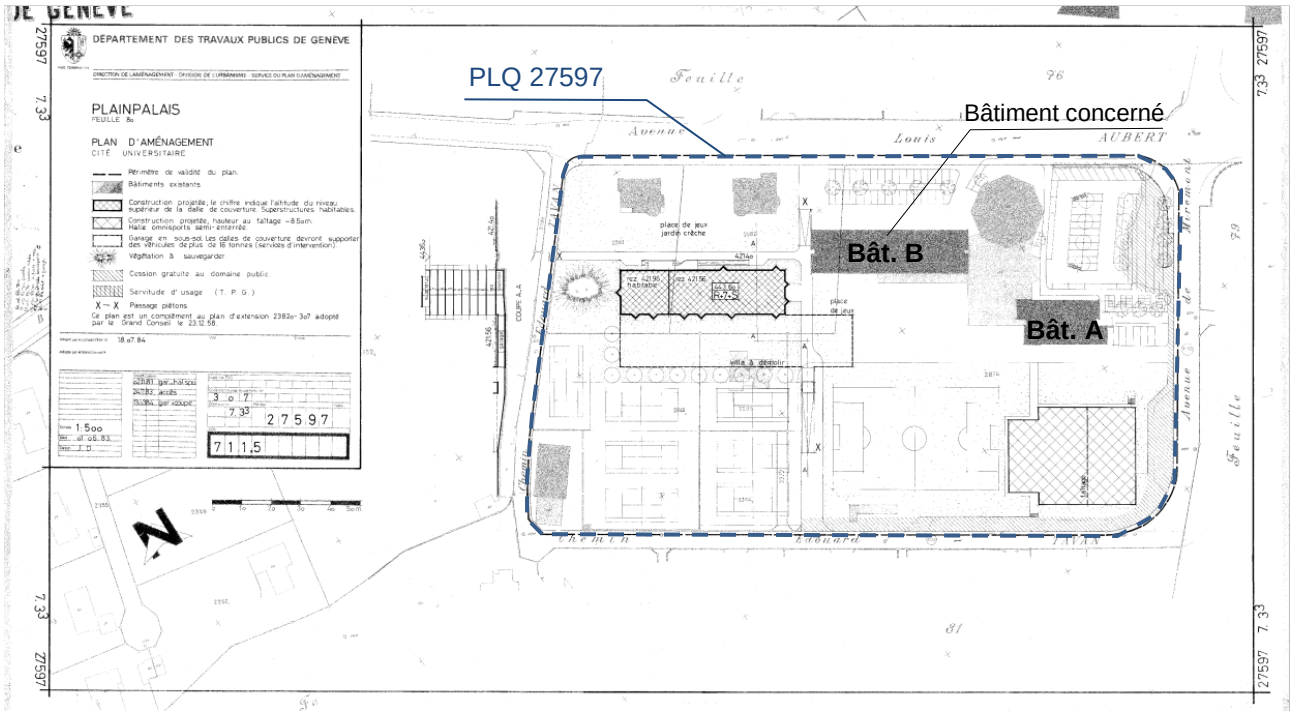
Le plan d'aménagement N° 27597-307 adopté par le Conseil d'Etat, le 18 juillet 1984, prévoit la réalisation d'un bâtiment d'un gabarit de R+7+S au nord, perpendiculaire au chemin Edouard-Tavan et d'une halle omnisports semi-enterrée au sud, à l'angle du chemin précité et de l'avenue de Miremont. Plusieurs bâtiments existants sont également figurés sur le plan d'aménagement, sans que ce dernier ne prévoit 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. 33 places de stationnement voitures 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° 27597-307 a été entièrement réalisé.

Le plan d'aménagement N° 27597-307 est un complément au plan d'aménagement N° 23820-307 adopté par le Grand Conseil, le 23 décembre 1958, actuellement caduc, lequel définissait les implantations et les hauteurs des premiers bâtiments de la résidence universitaire, figurant sur le plan d'aménagement N° 27597-307 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.

...



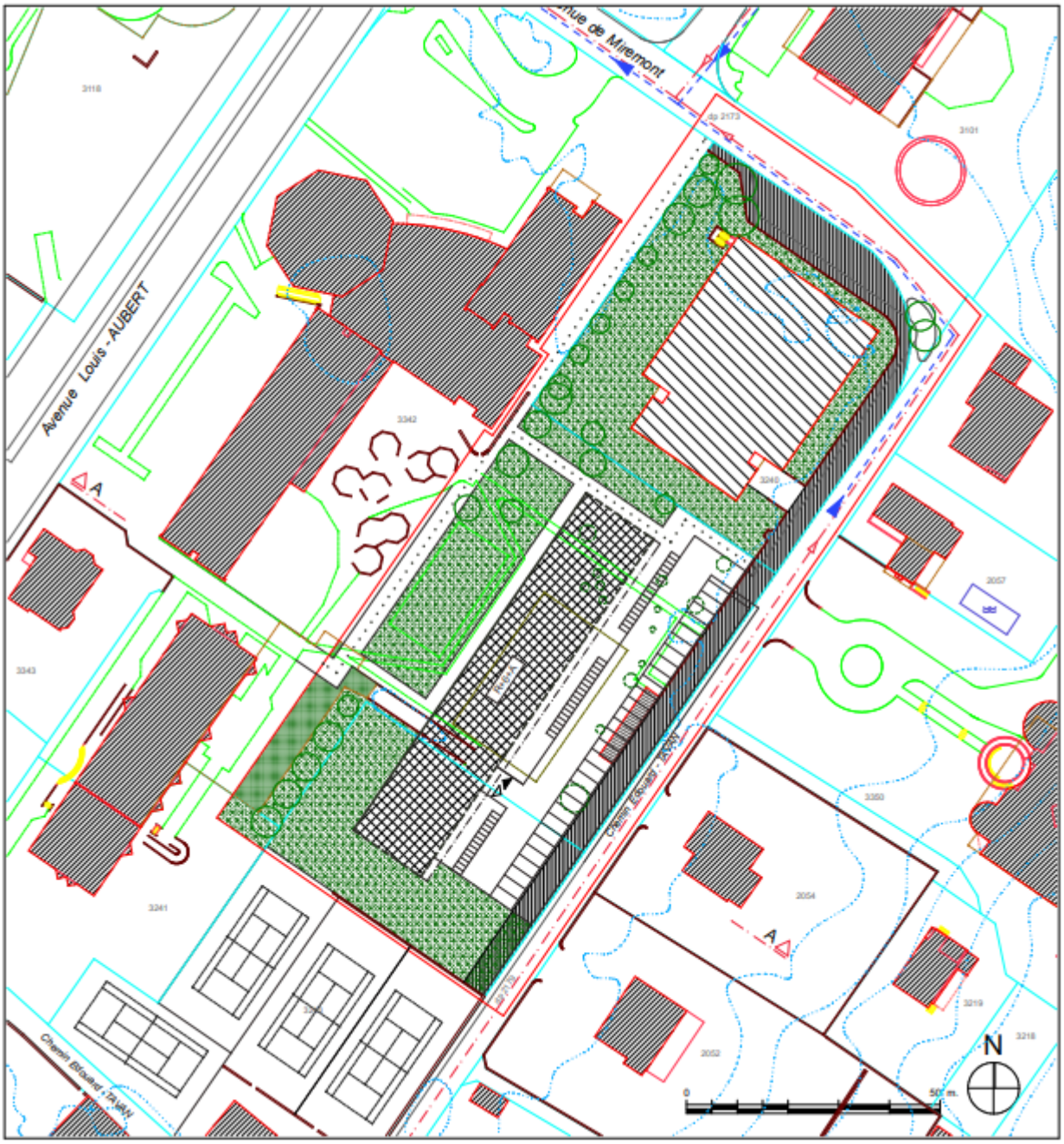
Plan localisé de quartier N° 27597-307

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° 29321-610, lequel fixe le degré de sensibilité (DS) III aux parcelles comprises dans le périmètre du plan d'aménagement précité.

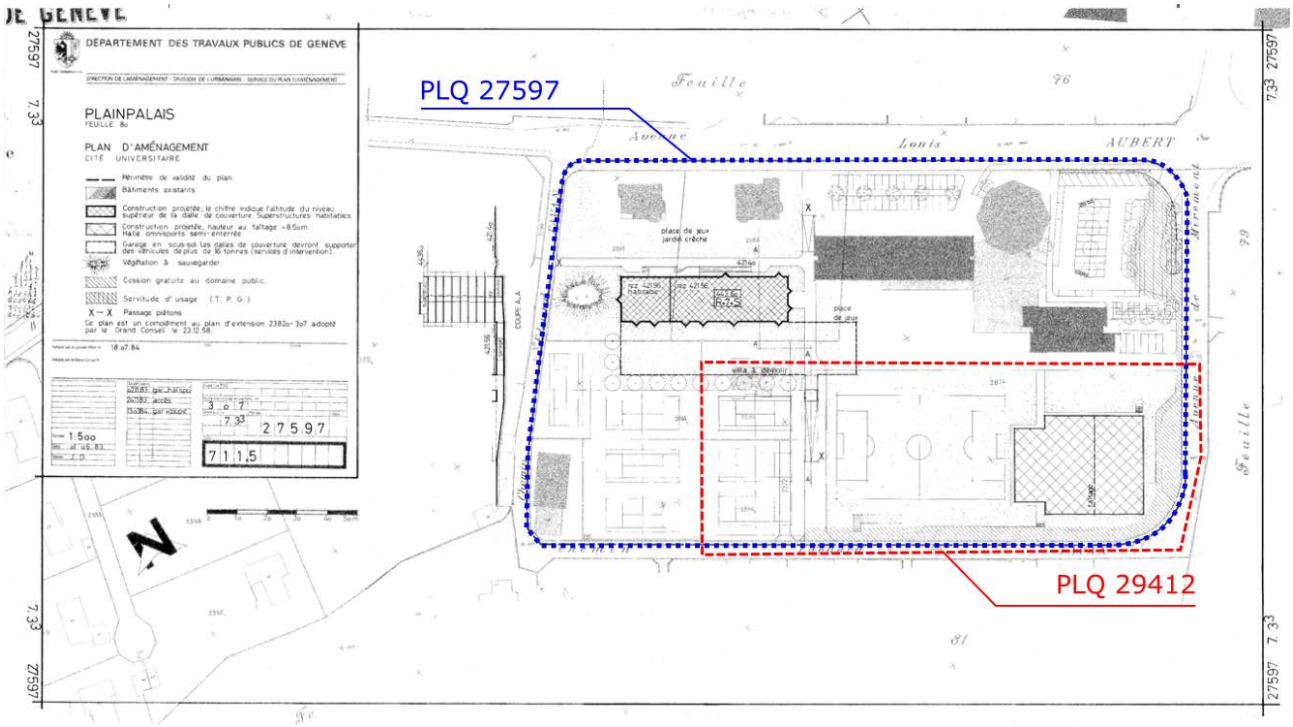
Le plan N° 27597-307 a été modifié pour partie par le PLQ N° 29412-307 situé au chemin Edouard-Tavan et portant sur l'extension de la Cité Universitaire, adopté par le Conseil d'Etat, le 22 août 2006.

Le PLQ N° 29412-307, qui concerne les actuelles parcelles N^{os} 4215 pour partie, 3241 pour partie, 4216 et 4213 prévoit la réalisation sur une partie de la parcelle N° 4215, le long du chemin Edouard-Tavan, d'un bâtiment de gabarit R+6+A affecté à du logement pour étudiants. La salle omnisports est représentée en tant que bâtiment existant. 30 places de stationnement voitures 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° 29412-307 a été entièrement réalisé. Il n'est pas concerné par l''abrogation proposée.



Plan localisé de quartier N° 29412 adopté le 22 août 2006



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

3. Historique de la demande

Depuis plusieurs années, le Conseil de 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.

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° 23820-307 (bâtiments A et B plus haut cités). En effet, ces bâtiments qui datent de 60 ans ne répondent plus aux standards tant sociaux qu'économiques du logement étudiant actuel.

Le FCUG souhaitant entammer 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 2 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 mètres 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 2/3 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, notamment s'agissant de la dérogation à la hauteur de 27 mètres, le projet présentant une hauteur de 43 mètres.

Ce concours a permis de démontrer que ce PLQ 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 le PLQ.

Vu le contexte urbanistique déjà bien défini du secteur et la maitrise 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.

4. Situation future

Le FCUG a déposé une requête en autorisation de construire définitive (DD N°319762) pour un projet qui permettra de répondre aux attentes actuelles des étudiants en matière de logement ainsi qu'aux exigences environnementales d'aujourd'hui.

Le projet déposé est issu du concours d'architecture et est actuellement en cours d'instruction. Il actualise la composition du complexe de la résidence universitaire 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.

5. 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 1ère 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 en tant qu'objet d'une 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 étudiant toute 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'État 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° 27597-307 ne contrevient ainsi ni aux objectifs du PDCn 2030 dans sa 1ère mise à jour ni à ceux du PDCom de de la Ville de Genève. Elle ne va pas n'ont plus à l'encontre des objectifs du PUS.

6. Degré de sensibilité OPB

L’abrogation proposée ne concerne pas les degrés de sensibilité OPB (DS OPB), dans la mesure où le PLQ N° 27597-307 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° 29321-610 et PLQ N° 29412-307.

7. Procédure

L’enquête publique ouverte du 21 avril au 21 mai 2022 n’a suscité aucune observation. Par ailleurs, le Conseil municipal de la Ville de Genève a préavisé favorablement ce projet d'abrogation de PLQ à l’unanimité, en date du 5 octobre 2022.

Annexe : Plan N° 27597-307