

Proposition du Conseil administratif du 7 septembre 2005, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29412-307, qui prévoit la construction de logements pour étudiants sur trois parcelles situées au chemin Edouard-Tavan, feuille 80 du cadastre de la ville de Genève, de l'ouverture d'un crédit de 220 200 francs destiné à l'étude d'aménagement d'une crèche et de l'ouverture d'un crédit de 210 000 francs pour l'étude de réaménagement du chemin Edouard-Tavan et de l'aménagement des espaces publics ainsi que l'étude du réseau d'assainissement en système séparatif.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

A l'appui du plan mentionné ci-dessus, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après:

«Exposé des motifs

»Le projet de plan localisé de quartier N° 29412-307, dressé par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 20 décembre 2004, prévoit la construction de logements pour étudiants sur trois parcelles situées au chemin Edouard-Tavan, feuille 80 du cadastre de la ville de Genève.

»1. *Périmètre et données foncières*

»Le périmètre d'une superficie d'environ 11 000 m², situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles de l'Etat de Genève N^{os} 3240, 3241 (pour partie), 3242 (pour partie) et 3243 (pour partie).

»2. *Objectif du projet de plan localisé de quartier (PLQ)*

»Situé dans la couronne suburbaine, le projet de PLQ répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal. Il tient compte de plusieurs principes d'aménagement: la proximité d'équipements existants, tant en ce qui concerne les transports collectifs que les équipements socio-éducatifs et sportifs; l'absence de contraintes patrimoniales et foncières; l'opportunité de renforcer une centralité.

»Le projet de PLQ s’inscrit dans un contexte de forte pénurie de logements pour étudiants (manque d’environ 1000 logements pour l’Université). L’objectif de ce projet est de permettre la construction d’un immeuble de logements pour étudiants d’une hauteur comparable à celle du bâtiment de logements le plus bas de la Cité universitaire. Le programme est donc conforme aux objectifs de la troisième zone de développement. L’affectation du rez-de-chaussée de cet immeuble prévoira notamment une crèche (600 m² max.) selon les directives de la Ville de Genève.

»3. *Description du site et contraintes*

»Le site du PLQ ne comporte pas d’élément bâti ayant une valeur patrimoniale. Il ne comprend pas de végétation d’un intérêt particulier. Eloigné du secteur d’affaissement du sol en bordure de l’Arve, le terrain ne présente pas d’instabilité particulière. Au contraire, les forages effectués lors de l’étude géotechnique ont révélé un sol morainique de très bonne qualité.

»La Cité universitaire est bien desservie par les transports publics (lignes 3 et 21). Elle dispose d’équipements socio-éducatifs (Cité bleue) et sportifs (salle omnisports et courts de tennis). Ses environs offrent de nombreuses possibilités de détente et de loisirs en plein air.

»4. *Historique*

»La première étape de la Cité universitaire est l’objet du projet d’aménagement N° 23820, adopté par le Grand Conseil le 23 décembre 1958, suivie d’une deuxième étape définie par le plan d’aménagement N° 27597, adopté par le Conseil d’Etat le 18 juillet 1984. Plus récemment, la Cité jouxte le plan directeur de quartier Crêts-de-Champel/Bout-du-Monde, approuvé le 11 mars 2003 par le Conseil municipal de la Ville de Genève et le 24 novembre 2004 par le Conseil d’Etat. Le présent projet fait suite à la demande de l’Université auprès du conseil de fondation de la Cité universitaire, exprimée dans sa lettre du 14 mars 2003, d’envisager la construction de logements supplémentaires pour étudiants.

»5. *Caractéristiques du projet de PLQ*

»Ce projet de PLQ prévoit:

- l’édification d’un bâtiment d’une hauteur de rez + 6 + attique qui s’harmonise avec l’existant;
- la réalisation d’environ 80 appartements de quatre et cinq pièces qui comptabilisent au total 240 chambres pour étudiants;

- la réservation d'un espace au rez-de-chaussée permettant la création d'une crèche (600 m² max.);
- la possibilité de réaliser le bâtiment en deux étapes;
- la limitation de la surface brute de plancher (SBP) à 9200 m², soit un accroissement de l'indice d'utilisation du sol (IUS) dans le périmètre du plan d'aménagement N° 27597 de 0,89 à 1,29 (indice usuel en ZD3);
- la construction d'un parking de surface destiné aux étudiants, visiteurs et employés. En accord avec l'Office des transports et de circulation, le projet prévoit un nombre total de 30 places de stationnement;
- le maintien de quatre courts de tennis sur sept;
- l'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre, dont la conservation n'a pas été requise par le Service des forêts, de la protection de la nature et du paysage;
- la réservation d'une servitude de passage public pour piétons exclusivement permettant d'assurer la perméabilité du périmètre entre l'avenue Louis-Aubert, l'avenue de Miremont et le chemin Edouard-Tavan. Elle sera octroyée dans le cadre des requêtes définitives en autorisation de construire;
- la redéfinition des modalités de circulation et de stationnement sur le chemin Edouard-Tavan, liée au réaménagement de ce dernier par la Ville de Genève, conformément aux directives des services concernés de cette dernière, et comprenant des mesures compensatoires de la végétation abattue;
- la réalisation de constructions légères destinées à des abris pour les deux-roues conjointement au bâtiment projeté;
- une cession gratuite au domaine public le long du chemin Edouard-Tavan principalement au profit des piétons et des cycles.

»6. Conclusion

»Dans un contexte de pénurie de logements pour étudiants, ce projet de plan localisé de quartier prévoyant une extension mesurée de la Cité universitaire constitue une opportunité de résorber ce déficit dans de bonnes conditions.»

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif considère avec satisfaction ce projet qui encourage la construction de logements pour étudiants dans une période de forte pénurie. Par ailleurs, ce projet répond à plusieurs critères du développement durable:

- optimisation des infrastructures actuelles de la Cité universitaire par un accroissement des utilisateurs, de l'ordre de 240 étudiants;

- accessibilité favorable par les transports en commun (lignes 3 et 21);
- proximité de la majeure partie des sites universitaires.

Ce projet est issu d'un processus de concertation mis en place par la Fondation de la Cité universitaire en lien avec le Service d'urbanisme, le Service de mobilité de la Ville de Genève ainsi que la Direction de l'aménagement du Canton.

Au cours des séances de concertation qui se sont tenues dans les locaux de la Cité universitaire, divers aspects ont été abordés impliquant divers engagements:

1. Pour des raisons géologiques, la fondation a pris la décision d'augmenter le vide d'étage en sous-sol jusqu'à 6 m, et cela pour éviter une surcharge sur le terrain. C'est-à-dire que le poids des terres excavées équivaut au poids du bâtiment appuyé, donc une surcharge nulle. Ces surfaces en sous-sol seront occupées par quatre courts de squash, en compensation des courts de tennis supprimés à l'extérieur.
2. Afin de minimiser les nuisances sur le chemin Edouard-Tavan, l'accès au chantier sera organisé en face du débouché du chemin de Beau-Soleil et une palissade de protection sera posée le long du chemin Edouard-Tavan.
3. Vu l'implantation du futur bâtiment en bordure du chemin Edouard-Tavan, la Ville de Genève envisage de réaménager cette voie pour garantir et améliorer les conditions en faveur des piétons et des deux-roues ainsi que pour assurer une qualité d'accès aux riverains du chemin.
4. Vu l'opportunité de créer une crèche dans le nouveau bâtiment faisant partie du complexe universitaire selon les informations décrites ci-après, la Ville de Genève s'engage à étudier la possibilité d'organiser la dépose-minute par l'accès actuel qui se trouve dans l'axe Louis-Aubert.
5. Afin de minimiser les nuisances sur le chemin Edouard-Tavan et d'accorder un espace extérieur plus cohérent à la crèche, un accord a été trouvé avec le voisinage pour pérenniser l'accès chantier en un accès définitif en face du chemin de Beau-Soleil. La rampe d'accès au parking existant, qui pénalise fortement l'organisation du sous-sol et du rez-de-chaussée, devrait être déplacée sur la parcelle de la Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux (CEH), au bout du chemin Edouard-Tavan.

Les deux engagements du point 5 ne figurent pas dans la proposition de PLQ qui vous est soumise, car le DAEL refuse pour le moment d'entrer en matière sur ces mesures. Par contre, la demande définitive N° 100010 déposée par la Fondation de la Cité universitaire et préavisée favorablement par la Ville de Genève en date du 11 août 2005 intègre ces engagements.

Face à ces éléments et afin d'aboutir à la concrétisation des projets de la compétence de la Ville de Genève, la présente proposition est accompagnée de deux demandes de crédit: l'une destinée à étudier l'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée du futur bâtiment et l'autre destinée à étudier les conditions de réaménagement du chemin Edouard-Tavan.

Création d'une crèche

Le projet d'extension de la Cité universitaire (48, av. de Miremont) comprend au rez-de-chaussée une surface pour accueillir une crèche d'une capacité de 60 enfants et 200 m² de terrain dévolus aux prolongements extérieurs, que la Fondation de la Cité universitaire propose de mettre à la disposition de la Ville de Genève.

Actuellement, le secteur de Champel offre 199 places d'accueil petite enfance subventionnées par la Ville de Genève, soit un taux d'équipement de 19,1%. Cela signifie que, pour 100 enfants âgés de 0 à 4 ans, il existe 19,1 places d'accueil subventionnées.

En septembre 2005, grâce à la réalisation de la deuxième étape d'ouverture de la crèche Bertrand dont la moitié des places (50 sur 100) sont réservées à la communauté universitaire, ce quartier pourra proposer 279 places d'accueil. Le taux d'équipement atteindra ainsi 27%.

En octobre 2004, sur l'ensemble des institutions du quartier, 178 demandes de placement étaient encore non satisfaites. A celles-ci viendront s'ajouter celles de parents étudiants qui logeront dans les nouveaux appartements de la Cité universitaire.

En conséquence, il paraît tout à fait opportun d'intégrer une crèche au projet de PLQ N° 29412, pour lequel le Conseil administratif a donné son aval dans sa séance du 10 novembre 2004.

Vu que les espaces à construire dans ce projet sont destinés à deux usages bien distincts (logement et crèche) avec des conditions de fonctionnement et des besoins spécifiques, il est indispensable à ce stade du dossier d'entreprendre un projet permettant également d'évaluer les questions du point de vue énergétique (tant dans sa construction que dans son exploitation).

L'étude à mener inclut donc les phases de l'avant-projet et du projet jusqu'au devis général, y compris la requête en autorisation de construire.

Coût de l'étude	Fr. HT
<i>Relevés, sondages reproduction documents, information</i>	5 000
<i>Honoraires</i>	195 000
Honoraires d'architectes	120 000
Honoraires d'ingénieur civil	30 000
Honoraires d'ingénieurs spécialisés CVSE	40 000
Honoraires spécialistes	5 000
Coût total du crédit d'étude	200 000
Information/communication	5 000
Taxe sur la valeur ajoutée (7%) appliquée sur les positions 1 et 2	15 200
Total TTC du crédit	220 200

Une demande de crédit portant à la fois sur l'acquisition d'une surface de plancher en PPE et un crédit d'investissement pour l'aménagement de la crèche sera déposée ultérieurement.

Le coût d'aménagement de la crèche dans le nouveau bâtiment est aujourd'hui estimé à 2 300 000 francs, non compris les intérêts intercalaires, le Fonds municipal d'art contemporain de la Ville de Genève et les frais de promotion, dont les études pourraient être entreprises parallèlement à la construction de l'immeuble.

Le service gestionnaire de ce crédit est le Service d'architecture. Le service bénéficiaire de ce crédit est la Délégation à la petite enfance.

Mobilité, aménagement urbain et assainissement

Le chemin Edouard-Tavan est situé dans un quartier résidentiel en zone 30 km/h, où se trouve la Cité universitaire et la Clinique Générale-Beaulieu. Ce chemin est, a priori, peu représentatif des problèmes de mobilité que l'on peut rencontrer en milieu urbain: il s'agit d'un chemin de desserte, reliant l'avenue de Miremont à l'avenue Louis-Aubert. Son gabarit est d'environ 6 m, avec la présence de 127 places de stationnement sur le domaine public comprenant l'accès à un parking privé souterrain existant de 40 places.

Parallèlement aux discussions qui ont porté sur l'élaboration du PLQ, diverses analyses ont été effectuées à propos du chemin Edouard-Tavan: une campagne de mesures de vitesse et comptages, une estimation des volumes de trafic en fonction de l'extension du quartier, un relevé du stationnement et une analyse de l'accessibilité. Ces analyses ont permis de définir des objectifs clairs pour le futur projet d'aménagement du chemin Edouard-Tavan et de formuler un cahier des charges qui tienne compte des réflexions menées avec les riverains, qui ont exprimé leurs préoccupations lors d'une séance qui s'est tenue le 2 février 2005 sur le terrain.

Divers problèmes ont pu être relevés, tels qu'un transit venant de la Clinique Générale-Beaulieu, passant par le chemin Edouard-Tavan en direction du Bout-du-Monde, certains excès de vitesse, une gestion du stationnement peu claire au niveau de la typologie des places et une préoccupation sur l'accès au futur parking de la Cité universitaire par le chemin Edouard-Tavan.

Il en résulte les objectifs généraux suivants pour le projet à venir, à savoir:

- modérer le trafic;
- diminuer le transit;
- assurer une sécurité et un confort accru des riverains;
- améliorer la gestion du stationnement.

En ce qui concerne la crèche (60 enfants) dont l'accès devrait s'effectuer par l'avenue Louis-Aubert, il faudra définir le nombre de places de stationnement pour la dépose-minute et leur emplacement sur le domaine privé.

Sur la base des conditions de circulation et de stationnement, une étude d'aménagement du chemin Edouard-Tavan devra être engagée.

Par rapport à l'assainissement, le collecteur unitaire du chemin Edouard-Tavan s'écoulant en direction de l'avenue de Miremont présente des dégradations, telles que des pénétrations des racines, fissures au radier, embranchements dégarnis sur trois tronçons. Le reste du réseau est en bon état.

Le nouveau plan général d'évacuation des eaux définit que ce tronçon, auparavant en système unitaire, devra être transformé en régime séparatif, ce qui implique la réparation du collecteur existant, qui comprend la réalisation d'un chemisage destiné à assurer l'étanchéité et l'écoulement des eaux usées ainsi que la démolition et la reconstruction de trois tronçons en mauvais état et la construction d'un réseau d'écoulement des eaux claires d'un diamètre de 60 cm sur environ 350 m jusqu'au carrefour avenue de Miremont/chemin de Beau-Soleil. Cet aménagement permettra la mise en séparatif du chemin Edouard-Tavan conforme à la nouvelle image directrice des réseaux publics d'assainissement de la Ville de Genève.

Coûts des études liées au chemin Edouard-Tavan: circulation, aménagement et assainissement

<i>Etude de circulation</i>	Fr. TTC
Honoraires ingénieur transports	20 000
<i>Etude d'aménagement du chemin</i>	
Honoraires architecte	40 000
Honoraires ingénieur	60 000
Honoraires géomètre	30 000

Etude du réseau d'assainissement

Honoraires ingénieur	40 000
Frais divers (information au public, presse, héliographie, reprographie, photographies)	<u>20 000</u>
Total TTC du crédit	210 000

Les diverses études annoncées pour les études du projet seront respectivement créditées sur les lignes suivantes du plan financier d'investissement: 101.052.00 aménagements, constructions et voirie (aménagement environnement urbain complémentaire à équipements, PLQ / PLCP / 2004-2005).

Les services gestionnaires et bénéficiaires pour ces études seront:

pour l'étude de circulation:	le Service de la mobilité;
pour l'étude d'aménagement:	le Service d'aménagement urbain;
pour l'étude d'assainissement:	le Service du génie civil.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver les projets d'arrêtés suivants:

PROJET D'ARRÊTÉ I

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 l'article 11, chiffre 2, de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961;

vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement;

vu les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement en espaces et équipements d'intérêt public décrits dans le texte et dans la légende du plan;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – Un préavis favorable est donné au projet de plan localisé de quartier N° 29412 situé au chemin Edouard-Tavan, sous réserve que ce document soit modifié en fonction des éléments concernant les accès, le stationnement et

l'espace de prolongement de la crèche, tel que cela figure dans la demande d'autorisation définitive N° 100010 déposée par la Fondation de la Cité universitaire et préavisée favorablement par la Ville de Genève le 11 août 2005.

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 220 200 francs destiné à l'étude de l'aménagement d'une crèche dans le cadre du projet d'extension de la Cité universitaire.

Art. 2. – Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 220 200 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 2 annuités.

PROJET D'ARRÊTÉ III

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit global de 210 000 francs destiné aux études de circulation, d'aménagement et d'assainissement du chemin Edouard-Tavan.

Art. 2. – Il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 210 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en 2 annuités.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29412-307

