

19 mars 2008

Proposition du Conseil administratif du 19 mars 2008, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan de site N° 29589-199, situé entre l'avenue Beau-Séjour et le chemin Thury (modification partielle du plan de site Roseraie – Beau-Séjour N° 29184 et son règlement, adoptés par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

A l'appui de sa demande, le Service des monuments et sites du Département des constructions et des technologies de l'information nous a transmis les explications suivantes:

Exposé des motifs

«Le présent projet de modification du plan de site N° 29184 A et son règlement y annexé, élaboré par le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), a pour but de répondre aux demandes formulées par les instances judiciaires qui avaient été saisies de recours contre ce plan.

»Ces instances avaient notamment critiqué certaines dispositions dudit règlement, en tant que celles-ci subordonnaient l'édification de toute nouvelle construction dans le sous-périmètre N° 5 à l'adoption d'un plan de site de détail, alors que cet instrument n'est pas consacré par la législation genevoise en vigueur.

»De même et s'agissant de la parcelle N° 1817, comprise à l'intérieur du périmètre de ce plan, il n'était pas admissible qu'un traitement juridique différent soit appliqué aux bâtiments G 174 (bâtiment principal) et G 175 (dépendance). Cette conclusion s'imposait d'autant plus que les dispositions relatives du règlement instituaient pour la dépendance une meilleure protection que pour le bâtiment principal.

»Par ailleurs et en date du 17 mars 2006, la direction de la police des constructions a donné une suite favorable à la demande de renseignement DR 17837-5, laquelle prévoit l'édification sur la parcelle susvisée N° 1817 d'un bâtiment de logements et d'un bâtiment à usage commercial.

»La réalisation de ces bâtiments sur une partie de ce bien-fonds rend ainsi impérative la modification du plan de site, dans la mesure où toute construction prévue sur ladite parcelle ne peut pas être envisagée dans le cadre d'un plan de site de détail, selon le Tribunal administratif.

»Ainsi, le projet de modification du plan de site N° 29589-199 présentement soumis à la procédure d'enquête publique envisage, pour la parcelle N° 1817 et en accord avec son propriétaire, les solutions urbanistiques suivantes, les articles 2, 8 et 9 de l'actuel règlement étant appelés à être modifiés en conséquence:

- traitement juridique identique des bâtiments G 174 (bâtiment principal) et G 175 (dépendance);
- possibilité d'édification d'un immeuble de logements, comprenant cinq étages sur rez-de-chaussée + attique, affecté pour partie à des logements d'utilité publique et extension du parking souterrain existant;
- possibilité d'édification, sur la dalle du parking existant, d'un bâtiment à usage médical comprenant un rez-de-chaussée.

»L'implantation des futures constructions a été conçue de manière à préserver les abords de la maison ancienne et sa dépendance (G 174 et G 175), toutes protégées. Le nouvel immeuble de logement viendra compléter un bel ensemble édifié au début du XX^e siècle, dont le mur pignon était resté borgne, l'urbanisation ne s'étant pas poursuivie. De nouvelles plantations remplaceront les arbres qui devront être abattus pour l'extension du parking, complétant ainsi la végétation du jardin.»

Commentaires du Conseil administratif

La Ville de Genève est entrée en matière le 23 novembre 2005 sur une demande de renseignement, DR 17837, portant sur la construction d'un immeuble de logements et d'un bâtiment à usage médical dans la parcelle 1817.

Le projet lancé par cette DR porte sur un bâtiment bas à usage médical et sur un immeuble de logements destinés à la Fondation Trinitaire ainsi qu'au personnel de la clinique.

Pour que ce projet puisse voir le jour, la Ville de Genève a posé les conditions suivantes:

- que l'emprise du sous-sol destiné au parking ne dépasse pas l'assiette du bâtiment prévu hors sol, afin de préserver les éléments boisés, qui seraient touchés par une emprise trop importante du chantier;
- un engagement sur la pérennité du type des logements, soit l'occupation des deux derniers étages par les sœurs de la Fondation Trinitaire (auquel le requérant a répondu positivement dans un courrier le 9 novembre 2005 adressé au Service d'urbanisme de la Ville de Genève);
- la réalisation préalable d'un plan de site de détail, conformément au règlement du plan de site (art. 9) permettant d'avoir une réflexion d'ensemble sur le développement du sous-périmètre 5.

Dans ce cadre, le requérant a demandé que la construction de cet immeuble de logements constitue une rocade d'affectations en lien avec une autre demande de renseignement, la DR 17828, déposée parallèlement. Le projet de cette requête, situé à proximité de la parcelle 1817, porte sur la construction d'un bâtiment destiné à des cabinets médicaux et d'un bâtiment de logements et autres surfaces commerciales, situés sur l'avenue de la Roseraie, en aval du bâtiment principal de la Clinique de la Colline. Ce dossier implique l'adoption du plan localisé de quartier (PLQ) 29566 (en cours de procédure) modifiant le PLQ 27756 en force jusqu'à présent et fait actuellement l'objet d'une demande définitive qui est en cours d'instruction.

En été 2005, le requérant a confirmé à deux reprises que ces deux requêtes devaient être traitées de manière liée dans le but de justifier la rocade d'affectations (logements et activités médicales).

En effet, ces projets sont situés en zone 4B de développement 3 et leur affectation est a priori réservée aux logements. Si la Ville de Genève est entrée en matière sur ces deux projets simultanés (dérogeant au règlement du plan d'utilisation du sol, selon lequel 70% des SBP construites doivent être affectées à du logement), c'est qu'ils permettent la construction de logements supplémentaires en ville dans une période de forte pénurie et qu'un effort de la clinique avait déjà été consenti dans les années 1990 par la réalisation de 30 logements HLM le long de l'avenue de la Roseraie selon le PLQ 27756-199.

Pour ces raisons, la Ville de Genève a donné un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier 29566-199 portant sur la construction de deux immeubles d'activités médicales, commerciales et de logements situés à l'avenue de la Roseraie 76A et 76B. Tout cela s'inscrivant dans la perspective où la compensation des logements d'utilité publique serait matérialisée par l'adoption de l'actuel projet de plan de site de détail (N° 29589) sur la parcelle 1817 située à l'avenue de Beau-Séjour.

L'adoption dudit projet de plan de site de détail devrait permettre de concrétiser à terme la réalisation d'un projet, dont 24% de logements seraient considérés comme d'utilité publique, par le fait que le dernier étage et l'attique du bâtiment seraient destinés à loger les religieuses de la Fondation Trinitaire.

En résumé, le Conseil administratif

- regrette qu'aucun accord concret sur la part des logements pouvant être considérés comme d'utilité publique (destinés aux sœurs de la Fondation Trinitaire) ne soit produit à ce jour, et cela malgré le courrier d'intention de la Clinique de la Colline du 9 novembre 2005;
- déplore qu'aucune précision ne soit indiquée dans l'exposé des motifs du Département des constructions et des technologies de l'information au sujet de la part des logements pouvant être considérés comme d'utilité publique;

- relève que le parking existant destiné aux visiteurs actuels de la villa Fleurie et de la Clinique de la Colline sera connecté au parking destiné au futur immeuble de logements. De ce fait, il existe un risque que les nouvelles et nombreuses places de stationnement prévues en sous-sol, a priori destinés aux logements, soient occupées par des employés.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à ne pas approuver la présente proposition et, par conséquent, à approuver le projet d'arrêté suivant donnant un préavis défavorable, dans l'attente d'engagements concrets, inscrits au Registre foncier, relatifs aux trois points ci-dessus résumés:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

vu les objectifs d'aménagement, décrits dans le texte et dans la légende des plans;

vu le courrier du requérant du 9 novembre 2005;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis défavorable au projet de plan de site N° 29589-199, situé entre l'avenue Beau-Séjour et le chemin Thury (modification partielle du plan de site Roseraie – Beau-Séjour N° 29184 et son règlement, adoptés par le Conseil d'Etat le 5 mars 2003) tant que les engagements de la Clinique de la Colline (courrier du 9 novembre 2005) ne soient pas formalisés par la signature d'une convention.

Art. 2. – De demander au Conseil d'Etat de réduire le nombre de places de stationnement en fonction des normes en cours d'adoption.

Annexe: courrier du 9 novembre 2005



DIRECTION

Domaine de l'organisation urbaine
Service d'urbanisme
Madame M.-J. Wiedmer-Dozio
Cheffe de service
Rue Jargonnant 4
1207 Genève

Genève, le 9 novembre 2005/DIR/pm

SA de la Colline Champel – Demande de renseignements No DR 17828-5 et No DR 17837-5

Madame,

Nous nous référons à l'entretien que vous avez eu l'amabilité de nous accorder le 17 octobre 2005 à vos bureaux, en présence de notre architecte M. Patrice Reynaud.

Cela étant, nous vous confirmons :

1. Que dans le but de poursuivre son développement et répondre aux exigences de l'évolution médicale, la SA de la Colline Champel souhaite édifier un bâtiment à l'usage de cabinets médicaux et balnéothérapie sur l'Avenue de la Roseraie.
2. Sur la parcelle No 1817, permutation de l'affectation commerciale en logements pour l'immeuble qui sera édifié contre le mitoyen d'attente.

Cette future réalisation sera cédée à une Fondation Trinitaire, ceci afin de permettre aux religieuses de trouver une solution de logement, le solde étant affecté en priorité pour le personnel qui souhaiterait réduire ses trajets pendulaires et qui comme vous le savez, doit faire face à des horaires irréguliers et contraignants.

3. Le petit bâtiment qui restera à affectation commerciale sera dévolu à notre groupe de physiothérapie, qui doit pouvoir se développer et assurer des soins de plus longue durée en dehors de la Clinique.
4. Nous vous rappelons également, pour mémoire, que nous avons déjà édifié sur notre domaine un bâtiment à caractère social (HLM) comportant trente logements.