

Proposition du Conseil administratif du 30 mai 2007, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29566-199, qui prévoit la construction de deux immeubles d'activités médicales, commerciales et de logements sur une parcelle située entre l'avenue de la Roseraie et l'avenue de Beau-Séjour, feuille 72 du cadastre de la ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

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

«Exposé des motifs

»1. Périmètre et données foncières

»Ce périmètre d'une superficie de 7760 m², situé en zone de développement 3, est constitué de la parcelle privée n° 3333.

»2. Historique

»Le périmètre du projet est inscrit dans le périmètre du plan d'aménagement N° 27756, adopté par le Conseil d'État le 15 janvier 1986. Ce plan prévoyait la construction de deux édifices, l'un sur l'avenue de Beau-Séjour, affecté à des activités commerciales et hospitalières, l'autre sur l'avenue de la Roseraie, affecté à des activités commerciales et à des logements, tout en laissant une aire non construite le long de cette dernière avenue. La demande de renseignement n° 17828, déposée le 13 juin 2005, propose l'utilisation de cette aire inoccupée pour la construction de deux immeubles d'activités médicales, commerciales et de logements. Cette demande de renseignement a été acceptée et motive le présent projet de plan localisé de quartier modifiant pour partie du plan d'aménagement n° 27756.

»3. Objectif du projet de PLQ

»Situé dans la couronne suburbaine, le projet répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01). Son indice d'utilisation du sol de 1,81 est motivé par les conditions et le contexte urbanistiques. Ce projet 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 contrainte patrimoniale et foncière ; l'opportunité de renforcer une centralité hospitalière.

»L'objectif de ce projet est de permettre la construction de deux immeubles d'activités médicales, commerciales et de logements dans le

prolongement des bâtiments réalisés en vertu du plan d'aménagement n° 27756, en tenant compte du gabarit et de l'alignement définis par ces derniers. Les activités médicales prévues consistent dans des cabinets de consultation en lien direct avec la clinique existante.

»4. Description du site et contraintes

»Il n'existe aucun élément bâti dans le périmètre d'implantation et les arbres situés le long de l'avenue de la Roseraie sont prévus à l'abattage. L'implantation des bâtiments projetés permet par contre la sauvegarde des arbres situés au centre de la parcelle, plus particulièrement d'un cèdre.

»Le quartier est bien desservi par les transports publics et se situe à proximité de la future halte Champel-Hôpital du RER CEVA. Le projet est donc conforme au plan directeur cantonal, qui vise à optimiser le rapport entre infrastructures de transports collectifs et densification urbaine.

»5. Caractéristiques du projet de PLQ

»Ce projet de plan localisé de quartier prévoit:

- la modification pour partie du plan d'aménagement N° 27756, adopté par le Conseil d'État le 15 janvier 1986;
- l'édification de deux bâtiments d'une hauteur de R+5 dans le prolongement du plan d'aménagement N° 27756, compte tenu du gabarit et de l'alignement de ce dernier;
- la réalisation d'environ 28 cabinets médicaux, de 2 salles de conférences et d'un espace de balnéothérapie;
- la réalisation d'environ 1500 m² de surface brute de plancher (SBP) pour des activités commerciales;
- la réalisation d'environ 9 logements;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,81;
- la possibilité de réaliser les constructions en deux étapes;
- la création d'un parking souterrain destiné aux habitants et aux visiteurs. Conformément aux recommandations de l'Office cantonal de la mobilité (OCM), le projet prévoit un nombre total de 75 places de stationnement. Elles se distribuent, pour les activités, à raison d'un maximum d'une place pour 180 m² SBP réservés aux emplois et aux visiteurs, et pour le logement, à raison d'un minimum de 1,2 place pour 100 m² de surface brute de plancher (SBP) pour les habitants;
- l'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par le Domaine nature et paysage (DNP). En revanche, les arbres situés au centre de la parcelle, dont un cèdre, sont sauvegardés;
- pour des raisons de projet, une cession gratuite au domaine public le long de l'avenue de la Roseraie au profit des piétons.

»6. Conclusion

»En plus de sa conformité au plan directeur cantonal, ce projet de plan localisé de quartier présente une certaine cohérence de programme avec la clinique existante et la destination hospitalière du secteur.»

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif prend acte de ce projet de plan localisé de quartier qui permet le développement d'activités médicales étroitement liées à celles du secteur hospitalier qui l'entoure.

Le préavis de la Ville, émis dans le cadre de la demande de renseignement N°17828, relevait la volonté d'assurer le plus de cheminements piétonniers possibles reliant la halte CEVA Champel à l'hôpital. La Ville de Genève aurait souhaité, dans le cadre de ce projet de plan localisé de quartier, mettre en place les conditions favorables à la réalisation d'un passage piéton reliant le plateau de Champel à l'hôpital. La situation, en plan, paraissait propice dans la mesure où le propriétaire, la Clinique de la Colline, disposait des terrains sis en amont ainsi que de la parcelle 1817, faisant actuellement l'objet d'un projet de plan de site de détail. En revanche, après visite sur place, la réalisation de ce passage s'est révélée particulièrement délicate, à cet endroit, en raison notamment des conditions d'accès des ambulances à sécuriser.

Toutefois la volonté générale de multiplier les cheminements piétonniers dans ce secteur, exprimée dans le préavis, reste, de l'avis du Conseil administratif, d'un intérêt majeur et sera examinée à chaque projet.

Par ailleurs, il convient de signaler que le périmètre voisin, situé à l'est de la Clinique de la Colline, de l'autre côté de l'avenue de Beau-Séjour (propriété de la Maison de Retraite Villa Fleurie et gérée par la Clinique de la Colline) fait l'objet d'une étude de plan de site de détail au sein du DCTI. Pour des raisons de coordination interne au Canton, les enquêtes publiques du présent plan localisé de quartier et du projet de plan de site de détail n'ont pas pu être engagées simultanément. Cela signifie qu'une proposition du Conseil administratif, concernant le futur projet de plan de site, sera ultérieurement déposée auprès du Conseil municipal.

PROJET D'ARRÊTÉ

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 et sur proposition du Conseil administratif;

vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende du plan,

arrête:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29566-199 sur une parcelle située entre l'avenue de la Roseraie et l'avenue de Beau-Séjour en zone de développement 3, portant sur la construction de deux immeubles d'activités médicales, commerciales et de logements.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29566-199

