

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif 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.

Rapport de Mme Diana Duarte Rizzolio.

La commission de l'aménagement et de l'environnement s'est réunie le 25 septembre 2007, sous la présidence de Mme Alexandra Rys, et le 16 octobre 2007, sous la présidence de M. Thierry Piguet, pour étudier cette proposition. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier.

La commission a d'abord entendu M. Micheal Browne, architecte-urbaniste au Service des plans d'affectation auprès du Département du territoire, ainsi que Mme Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme, et Mme Cécilia Arias, architecte-urbaniste auprès du Service d'urbanisme. Lors de la deuxième séance, la commission a auditionné M. Hugues Jordan, directeur de la Clinique La Colline, et M. Gérald Rosset, régisseur et président du conseil d'administration de la Clinique La Colline.

Présentation de la proposition et historique

Cette proposition concerne le projet de plan localisé de quartier (PLQ) situé en zone de développement 3, dont le périmètre est compris entre l'avenue de la Roseraie et l'avenue de Beau-Séjour. Le PLQ prévoit la construction de deux immeubles d'activités médicales, commerciales et de logements.

Le périmètre a fait l'objet d'un plan d'aménagement adopté en 1986 (N° 27756) qui prévoyait la construction de deux bâtiments, 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, et laissait une aire non construite le long de cette avenue. Seul l'édifice de l'avenue de la Roseraie, qui comprend des logements HBM (habitations bon marché) et HLM (habitations à loyer modéré) a été réalisé. Le bâtiment non réalisé était réservé pour l'extension et modernisation de la Clinique La Colline, après démolition du bâtiment actuel. Mais depuis la fin des années 1990 plusieurs requêtes ont été déposées par la clinique dans l'objectif de moderniser et agrandir le bâtiment actuel.

C'est une demande de renseignements déposée en 2005 (N° 17828) qui a entraîné ce PLQ. Elle proposait l'utilisation de l'aire inoccupée sur le prolongement de l'édifice de l'avenue de la Roseraie pour la construction des deux nouveaux bâtiments.

Description du projet et du site

Ce projet permet la construction des deux nouveaux immeubles dans le prolongement du bâtiment déjà réalisé en tenant compte de son gabarit et alignement, avec un

décrochement dans la partie incurvée de l'avenue pour une insertion optimale dans la volumétrie du voisinage. Il y a 5600 m² de constructions projetés pour des activités et 1100 m² pour du logement.

L'indice d'utilisation du sol de 1,81 de ce projet, qui répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal, est motivé par les conditions et le contexte urbanistique.

Les arbres situés le long de l'avenue de la Roseraie seront abattus, mais l'implantation des bâtiments projetés permettra de sauvegarder les arbres situés au centre de la parcelle, notamment 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 (liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse). Le projet s'accorde avec la volonté du plan directeur cantonal qui souhaite optimiser le rapport entre les infrastructures de transports collectifs et la densification urbaine. Un parking est prévu, ainsi que l'élargissement du trottoir.

En résumé le projet de PLQ prévoit:

- la modification pour une partie du plan d'aménagement N° 27756 adopté par le Conseil d'Etat en janvier 1986;
- l'édification de deux bâtiments R+5 (rez + cinq étages) dans le prolongement du plan d'aménagement, tenant compte du gabarit et de l'alignement de ce dernier;
- la réalisation de 28 cabinets médicaux, de deux salles de conférence et d'un espace de balnéothérapie;
- la réalisation de neuf logements (libres, le pour-cent de logements sociaux étant déjà construit dans le cadre du PLQ N° 27756);
- la réalisation de 1500 m² de surface brute de plancher (SBP) pour des activités commerciales;
- la création d'un parking souterrain destiné aux habitant-e-s et aux visiteurs-teuses. Conformément aux recommandations de l'Office cantonal de la mobilité, le projet prévoit 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 SBP pour les habitant-e-s. Il s'agit donc de 31 places employé-e-s, 31 places visiteurs-teuses et deux-roues et 13 places habitant-e-s;
- une cession gratuite au domaine public le long de l'avenue de la Roseraie au profit des piétons (élargissement du trottoir);
- 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. Les arbres situés au centre de la parcelle, dont un cèdre, sont sauvegardés;
- la possibilité de réaliser le projet en deux étapes.

Ce projet n'a fait l'objet d'aucune observation, ce qui est rare.

Cheminements

Plusieurs études ont été réalisées afin d'améliorer les liaisons piétonnes en direction de la future gare CEVA.

Les services de la Ville de Genève auraient souhaité saisir l'opportunité de ce PLQ et du plan de site à proximité pour réserver toutes les liaisons piétonnes pour mieux relier la future halte avec l'Hôpital, cela en réservant des servitudes de passage par la Maison de retraite Villa Fleurie et la Clinique La Colline. Après visite sur place, la réalisation de ce passage s'est révélée très délicate en raison notamment des conditions d'accès des ambulances à sécuriser. La pente est en outre très raide. Ce projet est abandonné.

La Clinique La Colline

Depuis la fin des années 1990, la Clinique La Colline a déposé plusieurs requêtes concernant le périmètre de ce projet de PLQ. C'est pour expliquer le projet d'évolution de la Clinique La Colline que la commission a voté à l'unanimité l'audition de ses représentants lors de sa séance du 25 septembre 2007.

MM. Rosset et Jourdan sont ainsi venus présenter, le 16 octobre 2007, les projets du nouveau conseil d'administration de la Clinique La Colline. Celui-ci a repris le projet de développement de la clinique il y a trois ans afin de la redynamiser et de répondre à une réelle demande du secteur. Après les banques et l'horlogerie, le secteur médical est le plus important.

L'idée est d'avoir un ensemble d'exploitations regroupant les différents partenaires publics et privés. Il s'agira d'un centre chirurgical d'urgence ouvert 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. L'hospitalisation pourra se faire jusqu'à 72 heures. Il y aura 16 box plus quatre chambres. Cette nouvelle structure ne sera pas privée, puisqu'elle fonctionnera sur l'assurance de base et la complémentaire. Il ne s'agit pas de créer un besoin, mais de regrouper des compétences de manière qualitative.

Sur le périmètre qui concerne ce projet de PLQ, la clinique agrandit et modernise le bâtiment actuel afin de se doter de quatre nouvelles salles d'opérations high-tech. L'élévation du bâtiment actuel, sur l'avenue de Beau-Séjour, est en cours. La suite concerne deux bâtiments dont le premier est destiné à l'établissement de jeunes médecins. Il y aura 28 cabinets médicaux et il est envisagé d'avoir 56 médecins occupant ces cabinets. Le second de ces immeubles sera mixte et verra des logements ainsi que des commerces.

A la question d'une commissaire socialiste qui demande si les deux bâtiments du PLQ seront construits en même temps, M. Rosset répond que la priorité pour la clinique réside bien entendu dans les cabinets médicaux, bien que le vœu soit de faire les bâtiments à la suite. Il est encore nécessaire de peaufiner l'aspect commercial de ce bâtiment. La priorité sera donnée par la clinique aux activités médicales. M. Rosset précise que le terme «commercial» englobe, dans leur vision, des activités comme celles des laboratoires d'analyses. M. Jordan précise qu'il y a une cohérence à respecter dans l'échelonnement des travaux. Le but est d'ouvrir le chantier du premier bâtiment au printemps, afin d'y installer les médecins d'ici à vingt-quatre mois.

Un autre bâtiment est encore prévu sur le périmètre du plan de site. La villa Fleurie est aussi évoquée, elle sera dévolue à la convalescence orthopédique.

La volonté de la clinique est de faire l'ensemble de ces travaux. L'investissement est de 100 millions de francs et une centaine d'emplois devraient être créés, secrétariats non compris.

A la suite de la mention par une commissaire du groupe des Verts qu'une concentration de médecins ne répond pas à la demande de la population, qui devra se déplacer pour se rendre dans ce centre, les représentants de la clinique répondent qu'il est plus rationnel d'avoir différentes structures regroupées au même endroit, ce qui limite les déplacements. M. Rosset ajoute que le médecin de proximité est un généraliste. Il rappelle qu'il est question, dans ce projet, de spécialistes pour qui des appareillages coûteux seront nécessaires. M. Jordan rappelle que Champel a une forte densité de population avec très peu de médecins. C'est finalement une question de qualité et de compétence et il n'y aura pas de barrière entre le privé et le public.

Les neuf logements, de quatre à cinq pièces, ont été imposés par l'Etat, mais M. Rosset précise que la clinique les réalisera très volontiers. Ce ne seront pas des logements sociaux, ils seront contrôlés, mais pas subventionnés. M. Rosset rappelle alors que ce n'est pas un périmètre idéal pour créer des logements de luxe. Il ajoute que la priorité pour octroyer ces appartements sera donnée au personnel médical et plus particulièrement à la maintenance.

En réponse à la demande de la commissaire du groupe libéral qui souhaite savoir s'ils seraient d'accord si la Ville leur demandait de réaliser ces différents bâtiments simultanément, M. Rosset acquiesce.

Plan de site à proximité

Lors de son audition, Mme Wiedmer-Dozio a rappelé que le périmètre voisin, situé à l'est de la Clinique La Colline, de l'autre côté de l'avenue de Beau-Séjour (propriété de la Maison de retraite Villa Fleurie et géré par la Clinique La Colline), fait l'objet d'une étude de plan de site de détail au sein du Département des constructions et des technologies de l'information.

Elle mentionne que des négociations s'étaient déroulées jadis afin de créer des logements sociaux pérennes dans le périmètre du plan de site, en contrepartie des bâtiments médicaux. Elle précise n'avoir retrouvé aucune trace de ces négociations et elle ajoute qu'il n'y a donc aucune garantie à l'égard de ces logements sociaux. Elle estime qu'il conviendra de rester attentif lorsque le plan de site arrivera pour étude, afin que des logements sociaux soient garantis. Elle estime à 30 le nombre de logements prévus.

Lors de son audition, M. Rosset a précisé que le bâtiment mitoyen d'habitation, prévu sur le futur plan de site, comprendra une quinzaine de logements de trois à cinq pièces et qu'il ne faisait pas partie des négociations. Il précise qu'il n'y aura pas de logements sociaux. Les immeubles déjà réalisés par la clinique sur l'avenue de la Roseraie, à la suite de l'approbation du plan d'aménagement de 1986, sont des logements sociaux.

Discussion

La commissaire du groupe libéral mentionne que ce projet lui paraît bon tant au niveau économique qu'au niveau des logements. Elle est en outre heureuse de constater que la volonté et les moyens sont présents pour réaliser ce projet. Elle signale ensuite que le partenariat public/privé lui semble également un bon exercice. Son groupe votera donc ce PLQ.

Le groupe des Verts annonce un amendement. Leur commissaire relève que ce projet lui semble sympathique; cependant, les 75 places de parc lui semblent exagérées. Elle pense qu'une place par logement et quelques-unes pour les patients devraient suffire et que le CEVA se trouvera à proximité.

La commissaire du groupe libéral répète que 56 médecins spécialistes, qui n'interviendront peut-être pas uniquement dans cette clinique, occuperont les cabinets prévus dans le projet. Elle pense donc qu'il faut au moins un véhicule par cabinet médical. Elle ajoute que les patients ne seront pas forcément en bonne santé et que l'accessibilité est une notion très importante pour un centre de ce type. Elle propose donc de laisser une certaine liberté à l'égard des places de parc.

Le commissaire du groupe de l'Union démocratique du centre ajoute que les patients ont également des familles qui viendront les visiter. Il rappelle que tout le monde n'est pas capable de se déplacer à vélo.

La représentante du groupe radical remarque que 31 places employé-e-s et 31 places visiteurs-teuses sont prévues, soit une place employé-e et une place visiteur-teuse par cabinet. Elle pense que le nombre de places de parc est adéquat. Elle ajoute qu'un roulement est en outre nécessaire pour ces places compte tenu de l'activité qui se déroulera dans ce centre. Elle relève ensuite que les auteurs du projet ont une réflexion globale sur l'urbanisme. Elle mentionne que le partenariat avec l'Etat est également une notion intéressante. Son groupe votera donc ce projet.

La commissaire du groupe démocrate-chrétien déclare partager cet avis. Elle ajoute comprendre le groupe des Verts, mais elle estime que la demande de places lui paraît raisonnable au vu de l'activité spécifique qui se déroulera dans ce centre.

La commissaire du groupe libéral confirme au groupe des Verts que ces médecins sont appelés à se déplacer, pour aller opérer dans d'autres cliniques, avec leur matériel.

La commissaire du groupe des Verts ajoute ne pas pouvoir juger du nombre de places nécessaires pour les patients. Elle ne croit toutefois pas que des places visiteurs soient nécessaires.

Lors de la deuxième partie du débat, les commissaires Verts étaient absents.

La commissaire du groupe radical remarque qu'il est regrettable que les Verts soient absents alors qu'on évoque les parkings. Elle répète alors que les places proposées sont le minimum pour ce type d'activité.

Une commissaire socialiste déclare que son groupe votera ce PLQ sans la proposition d'amendement des Verts. Elle précise que le centre verra une grosse activité orthopédique. Elle ajoute que le CEVA ne sera pas si proche et elle remarque que le centre fonctionnera 24 heures sur 24, soit à des heures où les TPG ne fonctionnent pas.

Le commissaire d'A gauche toute! déclare qu'il votera ce PLQ, bien que le nombre de logements paraisse «un peu léger». Il signale en outre que l'indice d'utilisation du sol ne semble pas excessif, bien que supérieur à l'habitude. Il prend acte également du souhait de développer les chemins piétonniers.

Une commissaire du groupe socialiste rappelle alors que la clinique est déjà propriétaire de logements sociaux dans le prolongement du bâtiment projeté.

Les membres de la commission présents estiment qu'une recommandation d'exécution simultanée des deux édifices aurait une pertinence en cas de blocage, mais qu'il y a une véritable volonté d'aller de l'avant de la part des auteurs du projet. Ils ne feront donc pas de recommandation en ce sens.

Votes de la commission

Il est procédé au vote de l'amendement suivant des Verts: «de prévoir une place de parc par logement et quelques places visiteurs». L'amendement est refusé à la majorité: 9 non (2 UDC, 2 L, 1 R, 1 DC, 3 S), 1 abstention (AGT).

Au final, la proposition PR-563 est acceptée à l'unanimité des commissaires présent-e-s (2 UDC, 2 L, 1 R, 1 DC, 3 S, 1 AGT).

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.

Annexes:

- Annexe 1 - Plan d'aménagement en force N° 27756: adopté par le Conseil d'Etat le 15 janvier 1986
- Annexe 2 - Projet de PLQ N° 29566: modifie pour partie le PLQ N° 27756

Annexe 2 - Projet de PLQ N° 29566: modifie pour partie le PLQ N° 27756

