

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la 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).

Rapport de Mme Diana Duarte Rizzolio

Le conseil municipal a renvoyé cette proposition en commission de l'aménagement et de l'environnement le 20 mai 2008. La commission s'est réunie les 27 mai et 3 juin 2008, sous la présidence de Mme Alexandra Rys, et le 17 juin 2008, sous la présidence de Mme Anne-Marie Gisler, pour étudier cette proposition. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier.

La commission a entendu Mme Nemeč-Piguet, Directrice du Service des monuments et des sites du Département des constructions, des technologies de l'information (DCTI), ainsi que Mme Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme et M. Gilles Doessegger, adjoint de direction auprès du Service d'urbanisme de la Ville de Genève. Lors de la deuxième séance, la commission a entendu M. Hugues Jordan, Directeur de la Clinique La Colline, Monsieur Gérald Rosset, Président du Conseil d'administration de la Clinique et Maître Bruno Mégevand, chargé de la défense des intérêts de la Clinique La Colline.

Présentation de la proposition et historique

Ce projet de modification du plan de site N° 29184 A et son règlement, 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.

Le plan de site de la Roseraie-Beau-Séjour et son règlement avaient été adoptés par le Conseil d'Etat en mars 2003. Certaines dispositions du règlement 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. Lors de son audition Mme Nemeč-Piguet rappelle que la clinique de la Colline a fait recours au Tribunal administratif, puis au Tribunal fédéral, pour faire annuler ce plan de site, ce que le Tribunal n'a pas admis. Ce dernier a cependant critiqué la référence au principe du plan de site de détail, et a demandé d'introduire les droits à bâtir dans le plan de site et la réalisation d'une nouvelle mouture en collaboration avec la Clinique de La Colline.

Lors de son audition Mme Nemeč-Piguet mentionne que l'absence de précisions concernant les droits à bâtir avait été entraînée par la volonté floue de la clinique et de son projet présenté en urgence pour la création d'un immeuble de 6 étages (R+5+attique) venant fermer le périmètre. Ce projet avait fait l'objet d'une demande de renseignements qui avait reçu l'aval du département et de la CMNS. En mars 2006, la direction de la

police des constructions a en effet donné une suite favorable à la demande de renseignement DR 17837-5, prévoyant l'édification sur la parcelle N° 1817 d'un bâtiment de logements et d'un bâtiment à usage commercial, ainsi que de 30 places de stationnement. La réalisation de ces bâtiments sur une partie de ce bien-fonds rend impérative la modification du plan de site, dans la mesure où toute construction prévue sur cette parcelle ne peut pas être envisagée dans le cadre d'un plan de site de détail, selon le Tribunal administratif, comme mentionné précédemment.

En résumé, le projet de modification du plan de site N° 29589-199 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 (LUP) 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 en bois (G 174 et G 175), protégées. Le nouvel immeuble de logement viendra compléter un ensemble édifié au début du XXe siècle, dont le mur pignon était resté borgne, l'urbanisation ne s'étant pas poursuivie.

Logements

Le projet comptera au final vingt et un logements de plus. La zone de fond de ce plan de site étant en 4b, cela signifie que la loi sur les LUP ne s'applique pas.

Lors d'un courrier adressé au service d'urbanisme le 9 novembre 2005 les requérants admettent:

- la cession de cette future construction à une Fondation Trinitaire, dont les revenus générés seront affectés aux buts poursuivis par les religieuses.
- l'affectation des deux derniers étages à des logements pour les sœurs, afin de trouver aux religieuses une solution de relogement.

Les logements cédés aux sœurs sont considérés comme des logements sociaux par les services de la Ville, comme mentionné par M. Doessigger.

Parking

Il est prévu d'agrandir le parking souterrain. De nouvelles plantations remplaceront les arbres qui devront être abattus pour l'extension du parking, complétant ainsi la végétation du jardin.

Observations

L'enquête publique n'a suscité qu'une seule observation, de la part de la clinique de la Colline, s'opposant à ce qu'il soit fait quelque référence que ce soit à des logements d'utilité publique sur le sous-périmètre 5 du plan de site.

Le 17 mars 2008, en réponse à ces courriers, le Service des monuments et des sites du Canton indique que ce libellé relatif à des logements d'utilité publique a été introduit à la demande de la Ville de Genève.

Périmètre voisin

Le périmètre voisin, situé de l'autre côté de l'avenue de Beau-Séjour a fait l'objet d'un plan localisé de quartier (PLQ) soumis au Conseil municipal fin 2007.

Position du Conseil Administratif

La Ville de Genève donne un préavis favorable à la DR 17'837 en novembre 2005 aux conditions suivantes:

- Pas de dépassement de l'assiette du bâtiment pour le parking, afin de préserver les arbres;
- Engagement sur la pérennité du type de logements, soit l'occupation de deux derniers étages par les soeurs de la Fondation trinitaire ;
- Réalisation préalable d'un plan de site de détail.

La Clinique La Colline a demandé que la construction de l'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 (PLQ 29566 adopté par la Ville en 2007).

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.

Le Conseil administratif est favorable au programme du plan de site mais il aimerait que la clinique respecte ses engagements en matière de logement et réduise le nombre de places de parc. Un total de deux cents places de parc semble à la Ville quelque peu déséquilibré. Le Conseil administratif propose donc un préavis défavorable pour ce plan de site en raison du nombre de place de parc et des engagements non tenus par la clinique.

Lors de son audition Mme Wiedmer-Dozio rappelle qu'un protocole d'accord avait été signé en 1996 entre la clinique de la Colline, la Ville de Genève et l'Etat. Il prévoyait l'agrandissement du parking existant. Le projet comptera au final un total de deux cents places de parc (y compris celle du périmètre voisin au plan de site), ce qui semble au Conseil administratif quelque peu déséquilibré.

Mme Wiedmer-Dozio précise que ce parking aurait dû se trouver de l'autre côté, sous la clinique elle-même. Elle mentionne cependant que la clinique a décidé de maintenir son bâtiment qui devait être détruit et qu'elle a donc placé le parking en face. Elle ajoute que la convention de 1996 prévoyait un développement futur de ce quartier.

Mme Nemec-Piguet précise que suite à la demande de la Ville de Genève, il est prévu de prolonger le parking existant en utilisant la même entrée. Elle ajoute qu'une réduction du nombre de places a déjà été faite mais qu'une diminution encore plus importante empêcherait cette réalisation. Elle rappelle enfin que l'OCM a donné un préavis favorable au projet.

Mme Wiedmer-Dozio mentionne que le problème relève du nombre de voitures qui se déverseraient dans un espace public très fin. Elle rappelle en outre que la clinique souhaite créer des logements pour ses collaborateurs, ce qui implique une diminution de leur mobilité. Elle ne croit pas qu'il soit dès lors possible de tenir deux discours différents en la matière.

Questions et remarques des commissaires

Une commissaire intervient et déclare qu'elle pensait, d'après les documents reçus, que la clinique de la Colline souhaitait simplement comprendre la mention faite à l'égard de ces logements d'utilité publique. Elle ne croit pas que la clinique se soit véritablement opposée à ce projet. Mme Nemec-Piguet acquiesce.

Un commissaire demande qui a eu l'idée de créer le bâtiment hospitalier sur un seul niveau. Mme Nemec-Piguet répond que cette configuration répond aux besoins de la clinique, tout en respectant la volumétrie des bâtiments du quartier.

Un commissaire signale que la clinique est toutefois en pleine expansion et il se demande pourquoi ne pas avoir prévu tout de suite deux étages supplémentaires. Mme Nemec-Piguet répète que ce projet correspond aux besoins de la clinique.

La rapporteuse sur le précédent PLQ intervient et rappelle que le nombre de places de travail doit passablement augmenter. Elle ajoute que M. Rosset avait en outre indiqué lors de son audition en automne 2007 que les logements seraient en loyer libre mais qu'ils seraient tout de même à des prix raisonnables. Mme Wiedmer-Dozio répond que cette explication correspond aux courriers de la clinique que ses services ont reçus. Elle mentionne toutefois qu'il n'y a plus de garantie quant à l'attribution de logements pour les sœurs Trinitaires.

La commissaire demande ensuite si le nombre de places de stationnement prévues est lié aux places de travail qui seront créées sur le site (Plan de site et PLQ voisin). Mme Wiedmer-Dozio acquiesce.

Un commissaire remarque que c'est la première fois que la Commission reçoit un préavis négatif de la part du Conseil administratif. Il se demande ce qui se passerait si la Commission et le Conseil municipal allaient dans le sens du Conseil administratif. Mme Wiedmer-Dozio répond que le Conseil d'Etat peut passer outre la décision de la Ville. Elle remarque cependant que le Conseil administratif peut vérifier si le Conseil municipal le suit grâce à ce préavis.

Un commissaire demande si des logements d'utilité publique seront construits si la Ville donne son accord. Mme Nemec-Piguet répond que les choses seront fixées dans le cadre de la demande définitive. Mme Wiedmer-Dozio répète que la loi sur les LUP ne peut pas s'appliquer dans ce périmètre. Elle ajoute que le Conseil administratif essaye toutefois de faire respecter les engagements de la clinique.

Mme Nemec-Piguet rappelle que si ce plan est accepté, aucune autre construction ne pourra être réalisée, le but étant de préserver le site. Elle mentionne que la négociation est juste mais qu'il n'est pas possible de traiter un plan de site comme un PLQ. Elle rappelle encore que le plan de site ne correspond pas à une autorisation de construire.

Mme Wiedmer-Dozio déclare ensuite que ce plan de site est particulier puisqu'il amalgame deux outils. Elle ajoute qu'il semble donc légitime de se poser la question sur le devenir des droits à bâtir.

Une commissaire se demande encore, concernant les places de stationnement s'il était prévu d'élargir les trottoirs, en éliminant les places de stationnement en surface, comme cela avait été le cas dans le PLQ situé de l'autre côté de l'avenue de Beau-Séjour. Mme Nemec-Piguet répond qu'une étude a été menée par la Ville sur l'espace public. Mme Wiedmer-Dozio mentionne qu'il ne s'agit pas d'un quartier prioritaire et qu'aucun crédit n'a été demandé. Elle ajoute que seule la réorganisation des places de stationnement a été une mesure prise au cours des années 90.

Une commissaire demande si la Ville et l'Etat étaient autour de la table lors des négociations. Mme Wiedmer-Dozio acquiesce. Elle ajoute que les démarches sont plus prudentes à présent et qu'il vaut mieux faire une convention sous la forme d'un acte authentique. Elle précise qu'il convient donc d'inscrire au registre foncier les conventions afin d'éviter les oublis.

La commissaire se demande pourquoi l'exercice n'a jadis pas abouti à une convention en bonne et due forme. Mme Wiedmer-Dozio répond que cela ne se faisait pas et que tout le monde pensait qu'il serait possible de mener de front le PLQ et le plan de site. Elle rappelle cependant que le département (DAEL) a été scindé en deux depuis lors, rendant l'exercice beaucoup plus difficile. Mme Nemec-Piguet signale avoir fait quelques recherches du côté de la direction de l'aménagement et n'avoir rien trouvé de plus que le courrier. Elle précise que pas un seul PV ne fait référence aux engagements pris par la clinique. Mme Wiedmer-Dozio déclare alors que si la démarche doit être purement juridique, elle le sera.

Discussion suite à l'audition conjointe des services de l'Etat et de la Ville

Une commissaire déclare avoir été choquée par l'audition conjointe des services de l'Etat et de la Ville et par la situation voyant la Commission compter les points entre la Ville et l'Etat avec tant d'agressivité. Elle ajoute qu'il est désagréable d'assister à ces scènes, d'autant plus que chacun se doit de défendre ses intérêts. La Présidente déclare au contraire avoir trouvé intéressant d'entendre deux positions différentes sur le même sujet. Une autre commissaire intervient et mentionne que le débat s'est réalisé entre l'urbanisme de la Ville et le patrimoine de l'Etat, ce qui n'est pas pareil. Elle ajoute que les places de parc ne sont en l'occurrence pas la "tasse de thé" de Mme Nemec-Piguet.

Un commissaire Vert pense, quant à lui, qu'il est nécessaire de voter cet objet à présent puisque l'Etat fera ce qu'il veut. La Présidente n'est pas d'accord et elle mentionne qu'elle aimerait en savoir plus sur les vœux des propriétaires.

La Commission est unanimement d'accord pour entendre le propriétaire.
L'audition de l'OCM est proposée et acceptée (1 abstention des Verts).

Clinique La Colline

M. Hugues Jordan, Directeur de la Clinique La Colline, Monsieur Gérald Rosset, Président du Conseil d'administration de la Clinique La Colline et Maître Mégevand sont auditionnés le 3 juin 2008.

Maître Mégevand remarque lors de son audition que la position de la Ville se base sur une lettre de M. Jordan. Il ajoute que les conclusions auxquelles la Ville aboutit ne sont pas en adéquation avec le contenu de ce courrier. Il précise que le seul engagement pris par la clinique est de céder une partie des logements à la fondation Trinitaire. Il rappelle en outre que cette lettre est antérieure à la notion de LUP. Il rappelle également que le Tribunal administratif avait cassé le plan de site de détail en considérant que cet outil n'existe pas. Il ajoute qu'il est évident qu'un PLQ devra être réalisé afin de définir plus avant le projet. Il mentionne demeurer étonné par la position du Conseil administratif et il remarque que le Conseil municipal doit se prononcer sur un objectif de site et sur sa pertinence au regard de la LPMNS. Pour Maître Mégevand la proposition du Conseil administratif est donc boiteuse et hâtive.

Une commissaire demande ensuite si le contenu de la lettre qui date de 2005 est toujours valable, à l'égard de la fondation Trinitaire. M. Rosset répond qu'il n'y a aucun motif pour modifier cela. Il ajoute que cet immeuble restera de la location et que les loyers seront destinés à la caisse de pension des sœurs.

Une commissaire demande ce qu'il faut penser du parking dont l'emprise est plus importante que prévue et qui menace des arbres. Maître Megevand répond qu'une quinzaine de logements seront créés et que seize places sont prévues. Il ne voit pas où se situe le problème. M. Rosset ajoute qu'une étude phytosanitaire a démontré que seul un sapin moribond devait être supprimé.

Une commissaire rappelle ensuite qu'un protocole d'accord a été signé en 1996 sur lequel le Conseil administratif se base pour reprocher le nombre de places de stationnement, soit un peu moins de deux cents places destinées aux bâtiments médicaux et logement. Elle ajoute que si l'emprise de ce parking devait diminuer, une nouvelle entrée serait nécessaire. M. Rosset mentionne que l'idée était d'utiliser le parking existant. M. Jordan ajoute qu'il y a 98 places dans le parking actuel et qu'au total, en prenant en compte les 16 places destinées aux logements, il y aurait 176 places (en tenant compte des places sur le PLQ voisin). Maître Mégevand mentionne que cette problématique du parking ne relève de toute façon pas du plan de site dont il est question pour le moment.

Une commissaire demande si le PLQ voisin est en cours de réalisation. Maître Mégevand acquiesce.

Une commissaire signale alors que ce plan de site est tout de même particulier puisqu'il accorde des droits à bâtir. Maître Mégevand répond que ce plan de site règle certaines

affectations mais il déclare que ce n'est pas pour autant que la concrétisation doit se discuter à présent puisque ce débat sera repris ultérieurement dans le cadre du PLQ.

Une commissaire demande si ce plan de site ne modifie pas un élément en introduisant une exception. Elle rappelle que la Ville accepterait ce plan de site particulier à condition que la clinique respecte son engagement en faveur des logements destinés aux sœurs. Maître Mégevand répond que la négociation portait sur le cordon boisé devant être supprimé pour permettre ce projet. Il ajoute qu'en contre partie, les deux maisons étaient sauvegardées par le biais d'un plan de site. Il répète que si ce dernier est accepté, le PLQ pourra alors être déposé. M. Rosset précise qu'il est hors de question de créer des LUP. Le plan financier est contrôlé par l'Etat puisque la parcelle se situe en zone de développement. M. Megevand ajoute que les LUP impliquent un abandon de la propriété.

La Présidente remarque que le DCTI mentionne pourtant lui-même de LUP. Maître Mégevand acquiesce en expliquant que l'Etat a simplement repris la demande de la Ville.

Une commissaire remarque alors que la Ville assimile les logements destinés aux sœurs seraient des LUP.

La Présidente demande si la clinique a des contacts directs avec la Ville. M. Rosset répond par la négative.

M. Rosset répète que tout est contrôlé et que le but à présent est de savoir s'il est possible de construire cet immeuble de logement, le bâtiment de physiothérapie et d'entamer la rénovation de la maison du XVIII^e siècle. M. Jordan ajoute ne pas croire que le gabarit de l'immeuble soit exagéré au vu du quartier.

Suite à l'audition des représentants de la Clinique La Colline, Maître Mégevand a adressé une lettre à la commission de l'aménagement (cf annexe), en rappelant les engagements qu'ils ont pris :

a) L'immeuble qui devrait prendre place sur la parcelle 1817, propriété de la MAISON DE RETRAITE VILLA FLEURIE SA sera entièrement affecté aux logements. Un à deux niveaux seront réservés pour les sœurs, pour leurs propres besoins.

b) Le solde de cet immeuble sera, encore une fois, exclusivement locatif et prioritairement affecté au logement du personnel de la CLINIQUE LA COLLINE, dont vous n'ignorez pas que les horaires sont très irréguliers ;

c) La parcelle sur laquelle reposera cet immeuble sera détachée de la parcelle principale et placée dans une Fondation de droit privé, soit une Fondation de prévoyance qui permettra d'assurer une retraite décente aux sœurs, dont chacun sait que la situation financière personnelle n'est pas florissante.

Première discussion (3 juin)

Une commissaire mentionne qu'elle avait cru comprendre qu'il n'y aurait pas de PLQ. Plusieurs commissaires mentionnent qu'il est nécessaire de savoir si un PLQ doit être réalisé. Un commissaire rappelle que le projet du parc Hentsch faisait l'objet d'un plan de site et qu'aucun PLQ n'est venu s'ajouter.

Une commissaire rappelle ensuite que la zone de fonds est en 4B et que la loi sur les LUP ne s'applique pas. 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

La Présidente se demande s'il ne s'agit pas simplement d'un litige portant sur les termes utilisés par les uns et les autres. Elle ajoute que le seul problème concret relève du nombre de places de parc. Le Conseil administratif craint en définitive que la Colline modifie son plan financier et fasse de la PPE. Une commissaire propose alors de demander par écrit pourquoi la Ville s'intéresse d'aussi près à l'affectation du bâtiment dans le cadre d'un plan de site.

Une commissaire pense qu'il est nécessaire de savoir pourquoi la Ville est si inquiète. Elle déclare ensuite considérer que la Commission a reçu l'engagement que le bâtiment serait destiné aux employés de la clinique et aux sœurs trinitaires. Une autre commissaire mentionne que le préavis négatif demandé par le Conseil administratif représente finalement une pression. Une commissaire déclare alors que la Ville souhaite simplement plus de garanties en ce qui concerne le relogement des sœurs trinitaires dans cet immeuble.

La Présidente se demande ensuite s'il est nécessaire de maintenir l'audition de l'OCM, qui est finalement refusée (Oui: 2V, 1AGT; Non: 2 PDC, 1 R, 1 L; Abstention: 2S, 1 UDC).

Une commissaire se demande s'il ne faut pas entendre le canton et la Ville. La Présidente propose de recevoir uniquement la Ville. Elle rappelle en outre que ce projet ne se trouve pour le moment qu'entre les mains de Mme Nemeç-Piguet (DCTI), ce qui signifie que le canton ne pourra pas en dire plus.

Une commissaire se demande en définitive s'il ne faudrait pas entendre M. Pagani. La Présidente répond qu'il sera présent le 17 juin.

La Présidente remarque qu'il semble de toute façon judicieux de faire des conventions plutôt que de se baser sur la parole des gens. Une commissaire mentionne qu'il est difficile de signer une convention si la réalisation ne se fait que vingt ans plus tard. Une autre commissaire pense que la Ville et l'État devraient clarifier la situation. Elle ajoute qu'il semble donc légitime de réentendre les deux entités.

La Présidente déclare alors ne pas voir beaucoup de raison pour accepter le préavis du Conseil administratif. Elle précise que les revendications de la clinique lui paraissent en outre raisonnables. Elle pense, cela étant, qu'il serait intéressant d'entendre à nouveau la Ville.

Une commissaire répète que la Ville tente de faire pression mais elle rappelle que la clinique n'est pas obligée de signer cette convention. Elle ajoute que l'État peut par ailleurs passer outre la décision de la Ville.

Précisions de la Ville de Genève (17 juin)

La Présidente a adressé des questions par écrit aux services de la Ville.

a) Pourquoi la Ville s'occupe-t-elle de l'affectation de l'immeuble nouveau dans le cadre d'un plan de site?

Connaissant les principes d'application du PUS en zone de développement, les requérants (voir courriers des 11 juillet et 10 août 2005) ont demandé à la Ville de Genève que la DR n° 17837, qui a provoqué l'élaboration du plan de site n°29589, soit instruite conjointement à la DR n° 17828 qui a engendré le PLQ n°29566 "Roseraie", adopté le 23 avril 2008 par le CE. Ainsi, la Ville de Genève en accord avec le Département du territoire (autrefois DAEL) est entrée en matière à la condition que des logements à caractère social soient garantis dans le cadre du plan de site.

b) Après l'adoption du plan de site, faudra-t-il encore un PLQ (ce dont La Colline est convaincue)?

c) Est-ce que la demande de la Ville d'avoir une convention en bonne et due forme vise seulement à se prémunir d'une mauvaise surprise ou y a-t-il d'autres raisons?

Les questions b et c sont liées. Le plan de site présenté aborde quasiment tous les éléments décrits par l'article 3 LGZD. Dès lors, la Ville souhaite obtenir soit un "enrichissement" du plan de site dans le sens d'un plan de site valant PLQ, soit l'établissement d'une convention sur les quelques points non traités (notamment types de logements et stationnement), afin d'éviter de rallonger la procédure par l'établissement d'un PLQ, ce qui pourrait être envisagé en application de l'article 2, al.2 LGZD.

Dès lors il y a trois solutions: soit le DCTI complète le plan de site, soit la Clinique de la Colline, la Ville et l'Etat établissent une convention (idem parking), soit un PLQ est élaboré par le Département du territoire, dans la foulée du plan de site.

d) Est-ce que la Ville veut seulement des logements pour les sœurs et les employés ou veut-elle de véritables de LUP? D'autre part, on nous a dit que la LUP ne s'applique pas à cette parcelle, alors pourquoi tout faire tourner autour de cette notion?

Effectivement la loi sur les LUP ne s'applique pas dans le cas présent (zone de fond 4B). La Ville entend simplement faire respecter les engagements de la Clinique de la Colline et dédier les logements des derniers niveaux de l'immeuble aux sœurs Trinitaire. Ceci pourrait être réglé par exemple dans le cadre de la convention susmentionnée.

Audition de M. Doesseger

M. Doesseger rappelle donc que les requérants avaient demandé une dérogation à l'affectation des locaux dans le PLQ de la Roseraie, l'idée étant qu'une compensation serait opérée dans le plan de site. Il ajoute que la Ville avait accepté cette proposition. Il précise par ailleurs que les logements destinés aux sœurs avaient été considérés par la Ville comme des logements sociaux. Il remarque que les LUP n'existaient pas encore à cette époque.

Une commissaire intervient et remarque que la Ville a donné un préavis négatif car elle considère ne pas avoir suffisamment de garanties. Elle mentionne ensuite ne pas comprendre pourquoi une convention doit être faite avec l'Etat qui n'a rien à voir dans cette affaire. M. Doesseger répond que la présence de l'Etat à une table de négociation permet de donner plus de crédit à cette dernière. Il répète que l'Etat est donc présent en tant que garant.

Une commissaire mentionne que c'est une contrainte de plus fixée par la Ville et qu'il ne s'agit en fin de compte que d'un souhait. M. Doesseger répond que le but est de régler

ce malentendu par le biais d'une simple convention. Il précise toutefois que la Ville n'a pas les moyens d'exiger que l'Etat soit présent.

Une commissaire se demande s'il sera possible de modifier le plan de site dans le sens souhaité. M. Doessegger acquiesce. Il rappelle que le tribunal a refusé le concept de plan de site de détail, raison pour laquelle il est nécessaire de parler à présent simplement de plan de site. Il signale cependant que le travail qui a été effectué au niveau du plan de site est tellement précis qu'il pourrait faire office de PLQ. Il précise, cela étant, que la procédure habituelle voudrait qu'un PLQ soit réalisé.

Une commissaire remarque être satisfaite de la lettre de Maître Mégevand. Elle se demande si c'est également le cas des services de la Ville. M. Doessegger répond que les intentions de la clinique de la Colline semblent être bonnes et il pense que rien n'empêche à présent d'organiser une réunion afin de trouver un terrain d'entente.

Une commissaire rappelle alors que le premier PLQ, le long de l'avenue de la Roseraie prévoyait plus de logements sociaux. M. Doessegger répond que trente HLM avaient été réalisés. Il mentionne que tout est affaire de négociation.

Une commissaire remarque alors que la Commission doit voter ce projet ce soir et qu'il lui faut les éléments pour se déterminer. Une commissaire intervient et mentionne que la clinique s'est engagée par le biais de la lettre de Maître Mégevand. Elle n'est par ailleurs pas certaine qu'une convention soit plus solide dans une dizaine d'années.

Une commissaire déclare que les représentants de la clinique ne semblaient pas parler le même langage que les services de la Ville et elle pense qu'il s'agit d'un simple malentendu. M. Doessegger le pense également.

Discussion finale

Le groupe PDC a compris que l'analyse technique était différente de l'analyse politique. La lettre de Maître Mégevand lève toutefois les derniers doutes et les démocrates chrétiens sont donc satisfaits par la tournure des événements. Ils donneront un préavis opposé à celui du Conseil administratif.

Le groupe libéral était convaincu par la volonté de la clinique de la Colline de respecter ses engagements et le courrier de cette dernière démontre bien cela. Le préavis du Conseil administratif ne repose pas sur une base légale précise et le groupe est convaincu que ces logements seront attribués aux sœurs et aux employés de la clinique. Il faut donc amender l'article premier.

Le groupe socialiste, au vu de l'évolution de l'ensemble du quartier et des engagements confirmés par la Clinique de La Colline, refusera le préavis défavorable du Conseil administratif. Un amendement serait donc judicieux.

Les Verts remarquent qu'il n'y a pas de problème mais un simple manque de dialogue. Ils proposent alors de changer le premier article en « de donner un préavis favorable au projet du plan de site, sous réserve de la signature d'une convention ».

Le groupe DC intervient et déclare ne pas être d'accord avec la contrainte que représente la convention car elle représente un manque de confiance blessant à l'égard de la clinique

de la Colline qui n'a rien fait pour mériter cette suspicion. Si dans le cas présent ils sont opposés à la signature d'une convention, cette mesure pourra par contre être envisageable à l'avenir puisqu'elle serait prise d'entrée de jeu.

Le groupe AGT pense malgré tout que l'audition de M. Pagani reste nécessaire afin de connaître la position politique. Il rappelle ensuite que la Ville demande une convention puisqu'elle a connu par le passé des précédents dans d'autres affaires. Il ajoute que cette convention devrait même être déposée au registre foncier.

Le groupe des Verts remarque alors que signer une convention permettrait de réactualiser ce dossier. Il ajoute ne pas être certain que ce projet se concrétise immédiatement et craint que ce dossier reste compliqué d'ici quelques années sans remise à zéro de la situation.

Le groupe Libéral rappelle que le préavis, que la Commission doit voter, est soumis à des délais très courts. Exiger la signature de cette convention n'est pas envisageable.

Une commissaire socialiste intervient et déclare que le sens de l'amendement suggéré par les Verts revient à ce que le Conseil administratif propose et n'a donc pas de sens.

Le groupe des verts se demande si le Conseil administratif serait prêt à considérer la lettre de Maître Mégevand comme une garantie. Le groupe UDC remarque que ce courrier est explicite et peut juridiquement avoir valeur de convention.

Le groupe AGT déclare partager l'opinion du groupe Libéral, raison pour laquelle il votera l'arrêté tel quel.

La Commission est en faveur d'un vote immédiat (Oui: 3 S, 2 DC, 2 L, 2 UDC, 1 R; Non: 3 V, 2 AGT)).

Une majorité de la commission propose d'amender le premier article « donner un préavis favorable au projet de plan de site, compte tenu du courrier du mandataire de la clinique de la Colline du 6 juin 2008 ».

Votes de la commission

Mis au vote, l'amendement d'une majorité de la commission : « donner un préavis favorable au projet de plan de site..., compte tenu du courrier du mandataire de la clinique de la Colline du 6 juin 2008. » est accepté (Oui: 3S, 2DC, 1R, 2UDC, 2L; Non: 2AGT; Abstention: 3V)

Mis au vote, l'amendement des verts est refusé (Oui: 3V; Non: 2 PDC, 2 L, 2 UDC, 1 R; Abstention: 3 S, 2 AGT).

Mise au vote, la proposition PR-609 amendée est acceptée à la majorité des commissaires présent-e-s (Oui: 2 UDC, 2 L, 1 R, 2 DC, 3S; Non: 2 AGT; Abstention: 3V).

Un rapport de minorité est annoncé.

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;

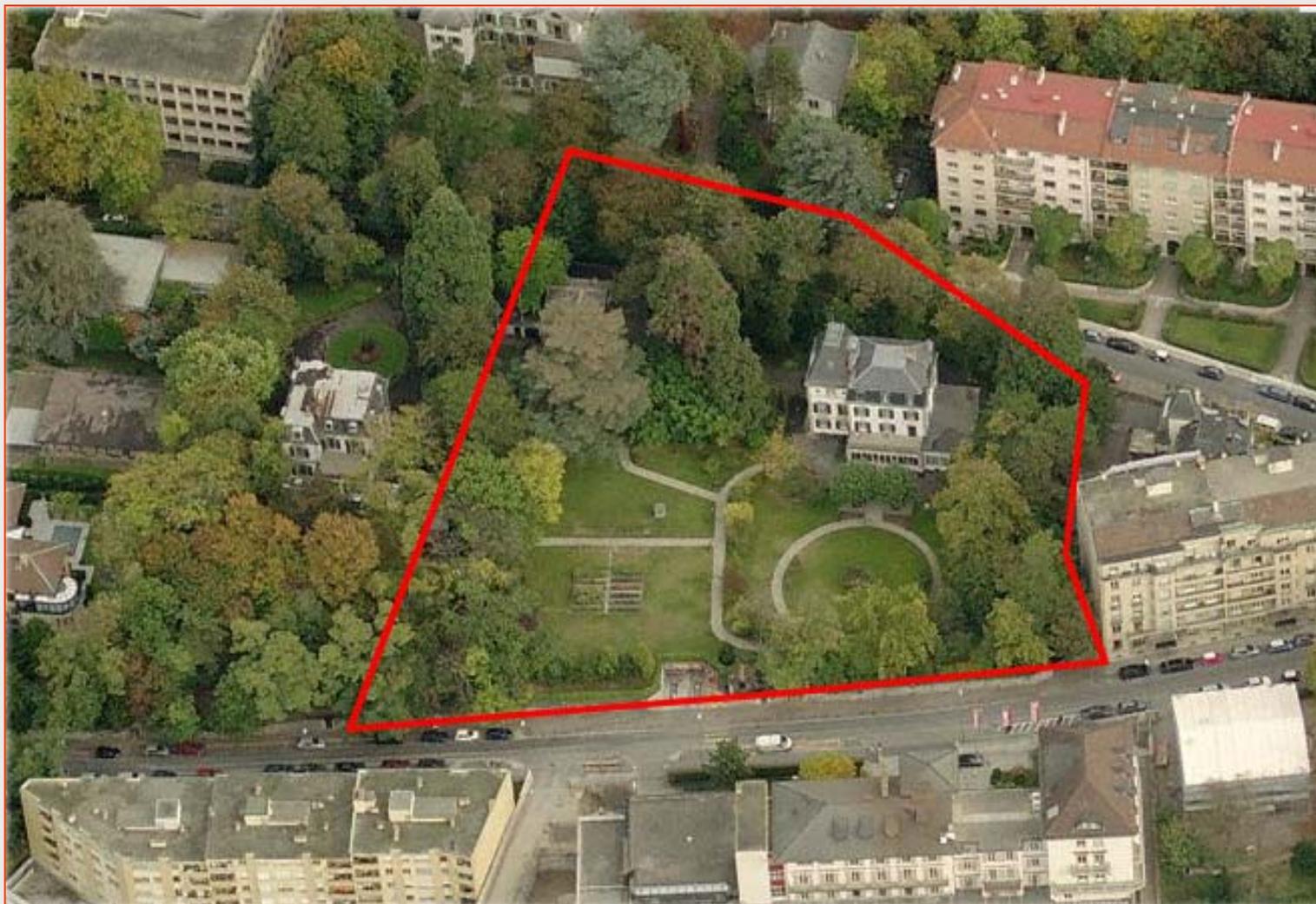
sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable 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) compte tenu du courrier du mandataire de la clinique de la Colline du 6 juin 2008.

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

Périmètre du projet de plan de site de détail N°29'589

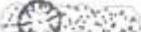
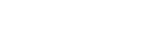


VUE AERIEENNE DU PERIMETRE



Projet de Plan de site de détail 29'589

LEGENDE

	Validité du plan : parcelle 1817
	Bâtiments maintenus
	Autres bâtiments
	Aire d'implantation de construction nouvelle (hors sol)
	Végétation existante maintenue (Les haies et les aménagements de terrasses ne figurent pas sur le plan)
	Arbres à replanter



Historique: DR 17'837: Immeuble de logements et bâtiment à usage médical

12 logements au total

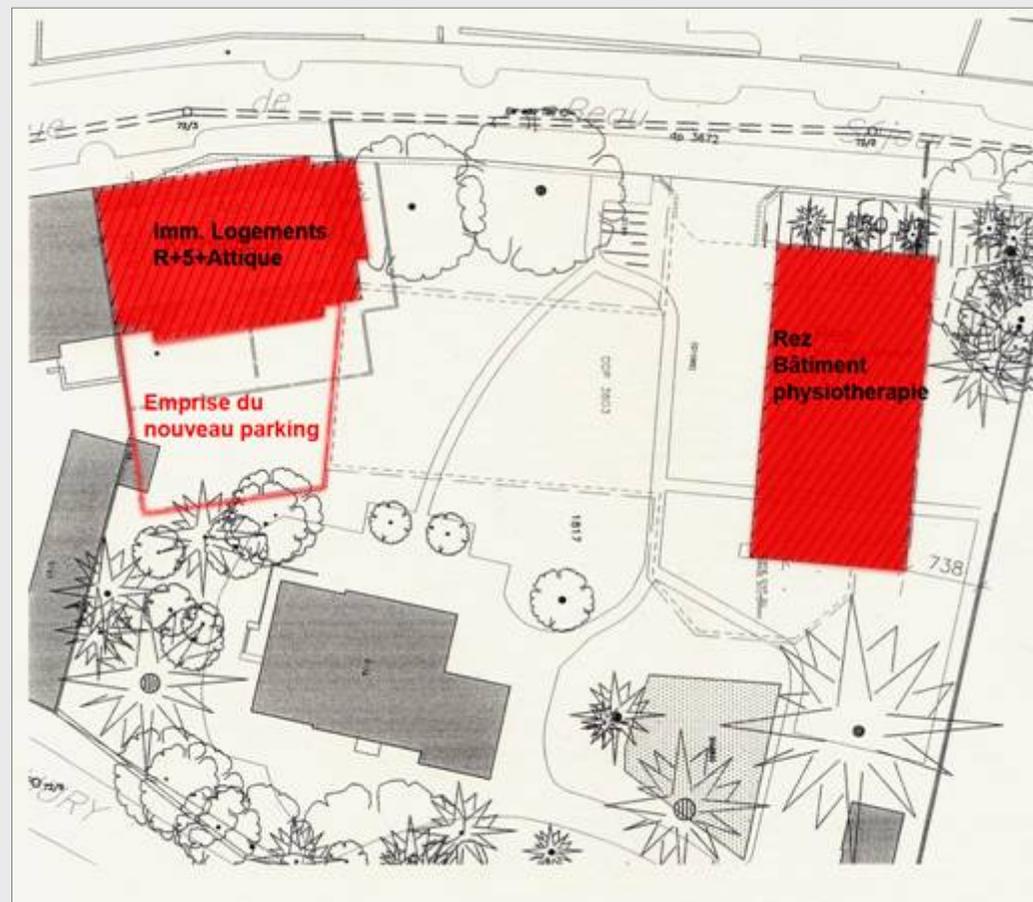
SBP total 2'421 m²

SBP logements 1'971 m²

Stationnement 30 places

La Ville de Genève préavise favorablement le 23-11-05 aux conditions suivantes:

- Pas de dépassement de l'assiette du bâtiment pour le parking, afin de préserver les arbres;
- Engagement sur la pérennité du type de logements, soit l'occupation de deux derniers étages par les sœurs de la Fondation trinitaire ;
- Réalisation préalable d'un plan de site de détail.



Historique: Rocade d'affectations en lien avec la DR17'828 à la demande des requérants



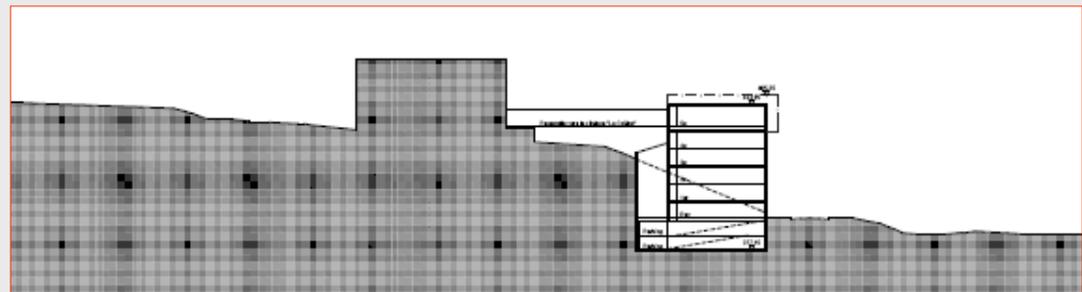
DR 17'828: préavisé favorablement par la Ville de Genève le 23 novembre 2005

- Zone 4B, affectation réservée aux logements

9 logements au total (libres, le % de log. Social est déjà construit dans le cadre du PLQ 27'756).

SBP total	6'700 m ²
SBP logements	1'110 m ²
SBP activités	5'590 m ²
Stationnement	75 places
IUS =	1.81

Ce dossier implique l'adoption du PLQ 29'566 (en cours de procédure), et fait l'objet d'une demande définitive qui est en cours d'instruction.



Historique: demande des requérants de traiter ces dossiers ensemble DR17'828 et DR 17'837

Courrier des requérants du 11 juillet 2005 demandant d'accepter une rocade d'affectations



Entrée en matière de la Ville de Genève sur les deux dossiers dérogeant au PUS (70% des SBP construites doivent être affectées à du logement):

- 1- Construction de logements supplémentaires en ville dans une période de forte pénurie;
- 2- Un effort de la clinique La Colline avait déjà été consenti dans les années '90 par la réalisation de 30 logements HLM (Av. de la Roseraie, selon PLQ 27'756) ;
- 3- Engagement des requérants (courrier 9 novembre 2005) concernant la pérennité du type de logements, soit l'occupation des deux derniers étages par les sœurs de la Fondation Trinitaire.



Observations lors de l'enquête publique : 1

Courrier du 21 février 2008 et 7 mars du représentant de la maison **Villa Fleurie** et la **Clinique La Colline**:

- **s'opposant à ce qu'il soit fait quelque référence que ce soit à des logements d'utilité publique sur le sous-périmètre 5 du plan de site n° 29'589-199 modifiant le plan de site n° 29'184 A adopté par le Conseil d'État le 5 mars 2003**

L'exposé de motifs contient le libellé suivant:

« possibilité d'édification d'un immeuble de logements, comprenant 5 étages sur –rez-de-chaussée + attique, affecté pour partie à des logements d'utilité publique et extension du parking souterrain existant »

Le 17 mars 2008, en **réponse** à ces courriers, le Service des monuments et des sites du Canton indique que ce libellé relatif à des logements d'utilité publique a été introduit à la demande de la Ville de Genève, mais ne fait pas allusion au courrier du 9 novembre 2005 adressé au Service d'urbanisme de la Ville

Lors d'un courrier adressé au service d'urbanisme le **9 novembre 2005** les **requérants** admettent:

- la cession de cette future construction à une Fondation Trinitaire, dont les revenus générés seront affectés aux buts poursuivis par les religieuses.
- l'affectation des deux derniers étages à des logements pour les sœurs, afin de trouver aux religieuses une solution de relogement.



HANS LEONZ NOTTER
Avocat* & notaire**
BRUNO MÉGEVAND
Avocat*
PHILIPPE von BREDOW
Avocat*
MICHEL ARNOUX
Avocat*
CLAUDE BRETTON-CHEVALLIER
Dr. en droit, avocate*
NATHALIE BÜRGISSER SCHEURLEN
Avocate*
LAURENT WINKELMANN
Avocat* LL.M. New York
ANTOINETTE WERNLI-SCHMIDT
Notaire**
ALEXANDER DUBACH
Dr. en droit, avocat*
NATHALIE NOTTER-SCHICK
Lic. iur.
PHILIPPE LEONZ NOTTER
Avocat*
KATHARINA REY
Avocate*
GUERRIC RIEDI
Avocat*

Conseils
JEAN-PHILIPPE DUNAND
Dr. en droit, avocat*
Professeur à l'Université de
Neuchâtel
ROLAND GEIGER
Avocat*

TAMARA PEREGO
Lic.iur.

* Avocat au Barreau
** Notaire à Berne

Madame
Alexandra RYS
Présidente de la Commission de
l'aménagement et de l'environnement
du Conseil municipal
4, rue de la Croix-Rouge
Case postale 3983
1211 Genève 3
Copie par e-mail :
sandra.heredia@ville-ge.ch

Genève, le 6 juin 2008
N/réf 00063819/2/sw
TVA No 544 957

Concerne : **PR-609 – CLINIQUE LA COLLINE**

Madame la Présidente,

Vous me savez chargé de la défense des intérêts de la CLINIQUE LA COLLINE, respectivement de la MAISON DE RETRAITE VILLA FLEURIE SA ainsi que de la SA DE LA COLLINE CHAMPEL.

Par cette lettre, pour le compte de mes clientes, je souhaite faire suite à l'audition à laquelle votre Commission a procédé lors de sa séance du 3 juin, à laquelle Monsieur Gérald ROSSET, Président du Conseil d'administration, Monsieur Hugues JORDAN, Directeur de la Clinique et moi-même assistions.

Pour que les chose soient bien claires, compte tenu du malentendu manifeste qui a résulté de la lettre adressée par Monsieur Hugues JORDAN le 9 novembre 2005 au Service d'urbanisme de la Ville, je souhaite exprimer par écrit l'engagement oral qui a été pris par mes mandantes devant votre Commission :

- a) L'immeuble qui devrait prendre place sur la parcelle 1817, propriété de la MAISON DE RETRAITE VILLA FLEURIE SA sera entièrement affecté aux logements. Un à deux niveaux seront réservés pour les sœurs, pour leurs propres besoins.
- b) Le solde de cet immeuble sera, encore une fois, exclusivement locatif et prioritairement affecté au logement du personnel de la CLINIQUE LA COLLINE, dont vous n'ignorez pas que les horaires sont très irréguliers ;
- c) La parcelle sur laquelle reposera cet immeuble sera détachée de la parcelle principale et placée dans une Fondation de droit privé, soit une Fondation de prévoyance qui permettra d'assurer une retraite décente aux sœurs, dont chacun sait que la situation financière personnelle n'est pas florissante.

Pour le surplus, je ne renouvelle pas ici les arguments de mes mandants, tels qu'exposés oralement, pour stigmatiser le projet d'arrêté qui est soumis à votre Commission par le Conseil administratif. Néanmoins, je me tiens bien-sûr à votre entière disposition pour toute nouvelle explication que vous pourriez souhaiter.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Bruno MEGEVAND, av.