



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 115-2018**
Séance du 27 février 2018

DELIBERATION

en vue d'autoriser le Conseil administratif à signer l'ensemble des actes relatifs à la mutation parcellaire au sein du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates

Vu le PLQ « Les Sciers » N° 529-29'783 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015 et entré en force,

vu le parcellaire actuel du périmètre concerné par le PLQ les Sciers,

vu les discussions, au sein du groupe des promoteurs constitué, afin de permettre la mise en œuvre du quartier des Sciers,

vu les différentes étapes de mutation prévues en raison des étapes de réalisation du quartier,

vu les autorisations de construire N°DD 110'860, DD 110'865, DD 110'454, DD 110'475, DD 110'515 et DD 108'787 déposées pour la première étape de réalisation du PLQ Les Sciers,

vu l'autorisation de construire N° DD 108'786 délivrée le 22 novembre 2017,

vu le plan d'aménagement paysager (PAP) établi par le bureau « La Touche Verte » en 2016 et déposé avec les premières autorisations de construire du quartier,

vu les délibérations n° D 64-2017 et D 79-2017 introduisant les montants financiers nécessaires à la signature de ces différents actes,

vu l'exposé des motifs EM 115-2018, de février 2018, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

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

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 18 oui (unanimité)

1. D'autoriser le Conseil administratif à signer l'ensemble des actes relatifs à la mutation parcellaire au sein du PLQ Les Sciers.

SCA/SF-PL/ 27.02.2018



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 115-2018

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

OBJET:

**Autorisation donnée au Conseil administratif de
signer l'ensemble des actes relatifs à la mutation
parcellaire au sein du PLQ Les Sciers**

DELIBERATION

Plan-les-Ouates – Février 2018

Autorisation donnée au CA de signer l'ensemble des actes relatifs à la mutation parcellaire au sein du PLQ Les Sciers

DELIBERATION

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Le PLQ Les Sciers, adopté en juin 2015, prévoit un aménagement passablement différent de la situation actuelle du secteur.

En effet, si auparavant il comprenait à la fois des jardins familiaux, des villas et des champs, il est prévu d'y construire un quartier entier comprenant des immeubles dans un parc.

Ces constructions se réaliseront sous l'égide de plusieurs Maitres d'ouvrage, chacun propriétaire de parcelles sur le périmètre actuel.

Seulement, les propriétés parcellaires actuelles, qui permettent à chacun de ces propriétaires de disposer de droits à bâtir (DàB), ne sont pas nécessairement les parcelles sur lesquelles se situeront les futurs immeubles contenant les DàB de chacun.

En effet, le PLQ prévoit une localisation des DàB regroupant les différents propriétaires dans les différents immeubles prévus sur le quartier, sans prendre en compte le parcellaire initial.

Par ailleurs, en fonction des propriétaires futurs, caisse de pension, immeubles en PPE, coopératives sur DDP communal, le découpage parcellaire s'adapte.

Enfin, il faut également prendre en compte le déplacement ou la création de nouveaux domaines publics. Le chemin de l'Essartage est ainsi décalé vers le Sud, au plus proche des jardins familiaux, et modifie de fait le futur domaine public. La création de dessertes publiques internes au quartier, sous lesquelles passent les différents réseaux, nécessitent également la création d'un nouveau domaine public communal.

La présente délibération vise donc à autoriser le Conseil administratif à signer les différents actes nécessaires au remodelage parcellaire du secteur.

Les montants relatifs aux charges générées par la création des documents nécessaires par le notaire et le géomètre sont déjà pris en charge par les délibérations N° D 64-2017 et D 79-2017.

2. Explications techniques

Description du projet

Le parcellaire actuel du quartier des Sciers est le suivant :



Le projet de PLQ prévoit lui l'aménagement suivant :



On comprend aisément que les parcelles actuelles ne correspondent pas à l'implantation des différents immeubles ou aménagements prévus sur le périmètre.

De plus, le projet paysager et les projets architecturaux des différents immeubles ont encore modifié à la marge le projet pour aboutir à l'image ci-dessous :



Il a donc été nécessaire de travailler sur un projet de mutation parcellaire du secteur afin de permettre à chacun de réaliser **ses** immeubles sur **ses** parcelles.

Un mandat a donc été donné à un géomètre pour préparer un projet de mutation parcellaire du secteur.

Cependant, avant tout dessin de sa part, des règles ont été adoptées entre les différents promoteurs, dont la Commune.

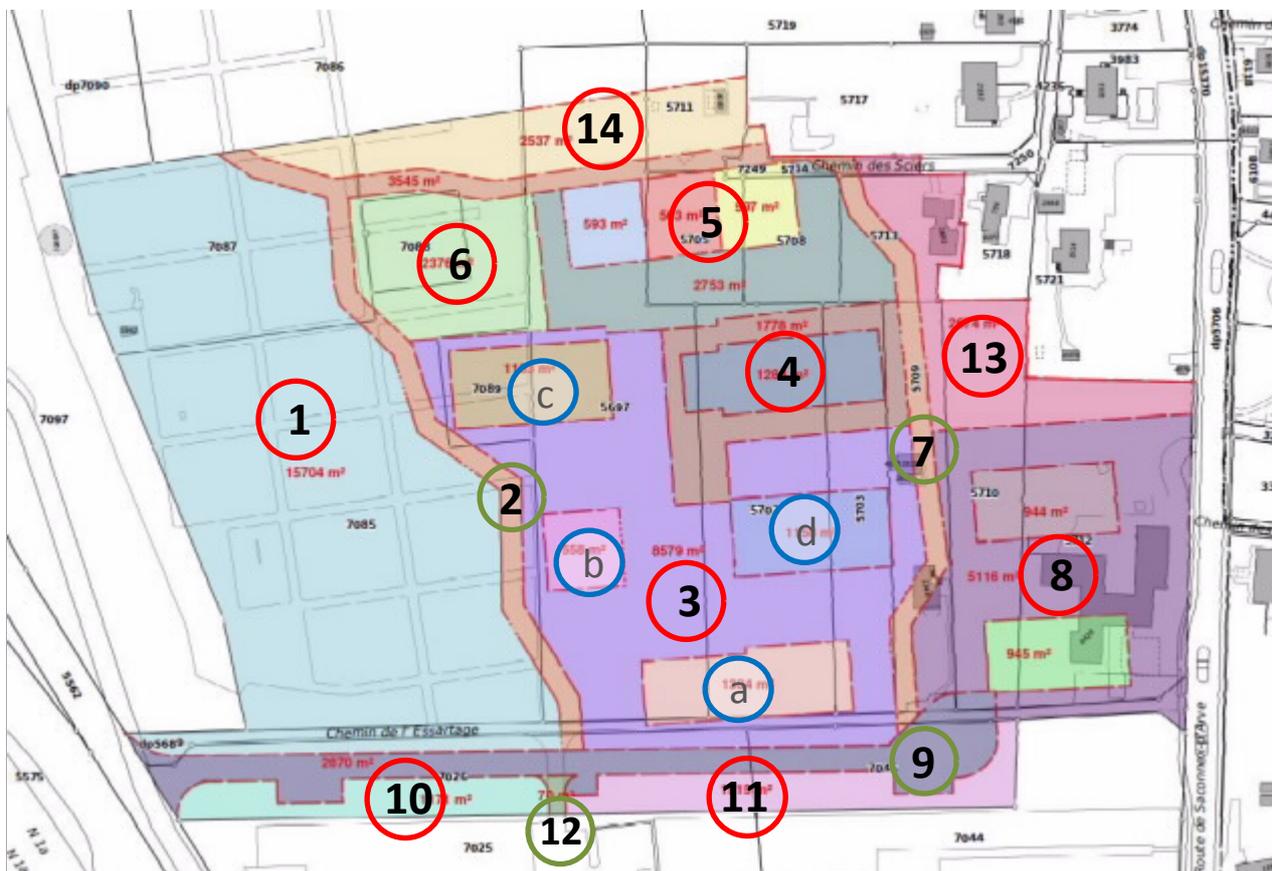
Ainsi, les règles de base suivantes ont permis au géomètre d'établir une première étape de mutation parcellaire :

- La règle de base est que chacun des propriétaires de parcelle retrouve exactement la même surface après mutation parcellaire, ce qui induit parfois des découpages un peu complexes et l'apparition de parcelles dites « d'équilibrage », mais permet, en cas de hausse de l'IUS à long terme, de garantir à chacun l'absence de perte de valeur potentielle.
- La seconde règle est de s'appuyer sur les tracés des dessertes publiques internes au quartier.
- Ensuite, en raison de la réalisation du quartier par étapes, en lien avec la dation avec les propriétaires de villas et le souhait de M. Julliard de ne pas

développer de suite, la mutation parcellaire devra également se réaliser par étapes.

- Enfin, en fonction des propriétaires actuels ou futurs (vente des immeubles en PPE), il a été parfois nécessaire d'établir des parcelles de dépendances autour des immeubles.

Sur la première étape de mutation, le plan prévu est donc le suivant :



Dans le détail, on retrouve sur ce plan les éléments suivants :

- La grande parcelle bleue à l'ouest du périmètre (N°1) correspond au périmètre des immeubles de la CPEG. Cette dernière restant propriétaire à terme des immeubles (pas de PPE), elle peut se permettre de conserver une parcelle unique regroupant ses immeubles et les aménagements extérieurs qui la concernent. La limite Est de son périmètre s'appuie sur le tracé de la desserte interne N°1 (en orange, N°2) qui sera cédée au domaine public à terme.
- Le périmètre central est plus complexe. En effet, dans ce périmètre, 5 opérateurs se partagent la zone. De plus, près de la moitié des immeubles du périmètre seront vendus en PPE et donc non maîtrisés à terme par les propriétaires actuels. Il a donc été convenu de dessiner une parcelle spécifique pour l'implantation des immeubles de chaque propriétaire et une parcelle de dépendance par propriétaire. Ainsi, on retrouve :
 - o En violet (n°3), le périmètre de la SI Natacha avec ses 4 immeubles (a, b, c et d) : une parcelle pour chaque immeuble et une parcelle pour la dépendance.

- En marron (n°4), le périmètre de l'immeuble H de la Commune avec sa dépendance.
 - En vert foncé (n°5), le périmètre de l'immeuble G qui est particulier car regroupe 3 promoteurs différents. Chaque montée d'immeuble est donc une parcelle en soit, avec autour une dépendance commune.
 - En vert clair (n°6), le périmètre de l'immeuble K, qui étant tout seul sur sa parcelle peut se permettre de ne réaliser qu'une seule parcelle.
 - Le périmètre central s'arrête à l'Est et au Nord sur le tracé de la seconde desserte publique (n°7).
- La parcelle mauve à l'Est du périmètre (n°8) contient deux immeubles de la Commune, les immeubles E et F, ainsi que leur dépendance.
 - Pour le surplus, on retrouve des parcelles dites « d'équilibrage » qui permettent à chacun de retrouver ses surfaces initiales, ainsi qu'une parcelle destinée à terme à être cédée au domaine public pour le chemin de l'Essartage :
 - Le nouveau chemin de l'Essartage en bleu foncé (n°9) est destiné à être cédé au domaine public à terme, mais il servira dans un premier temps de desserte de chantier et ne sera donc pas cédé immédiatement. Le nouveau parcellaire reprend les contours de la future voie et intègre également les déchetteries et le transformateur prévus sur le secteur.
 - En bleu clair, au Sud du futur chemin de l'Essartage (n°10) se trouve une première parcelle d'équilibrage qui appartient à la CPEG. Ce sera un secteur d'aménagements paysagers uniquement.
 - Le secteur voisin n°11, est lui une parcelle d'équilibrage destiné à la SI Natacha avec le même type d'aménagement.
 - Entre les deux se trouve une micro parcelle en vert (n°12) qui représente l'accès aux jardins familiaux qui appartiennent au canton de Genève.
 - La future parcelle n°13 constitue une parcelle d'équilibrage pour la Commune. Son découpage est rendu nécessaire par l'étagage lié aux villas des propriétaires privés voisins. Elle est donc calée sur les limites de parcelles de celles-ci.
 - Enfin, la parcelle n°14 est une parcelle d'équilibrage partagée entre la CPEG et la SI Natacha qui se cale au nord sur la limite de la parcelle future de l'école du Sapay, inscrite dans le PLQ (voir p.3).

L'ensemble de ces découpages est nécessaire pour que chacun puisse être propriétaire de son périmètre de parcelle lorsque les travaux de construction débuteront. En effet, pour des questions de responsabilité, et de délivrance des crédits de construction chez les promoteurs, il est nécessaire de régler le problème des mutations parcellaires en amont.

Dans un second temps, une fois que l'ensemble de ces immeubles de cette première étape sera réalisé, une seconde étape de mutation parcellaire concernant les immeubles B, C et D sera mise en œuvre. Il s'agira de parcelles uniquement sous maîtrise communale.

Enfin, une troisième étape de mutation sera nécessaire lorsque M. Julliard sera prêt à développer ses parcelles.

3. Procédure administrative

A la suite du travail du géomètre qui doit rendre un plan précis des nouvelles limites parcellaires ainsi que des nouveaux numéros de parcelles, le notaire va préparer un dossier de mutation parcellaire comprenant un tableau avant/après ainsi que l'ensemble des actes y relatifs nécessaires à l'inscription au registre foncier.

Le Conseil administratif sera donc amené à signer un certain nombre d'actes relatifs aux transferts/échanges de parcelles entre les différents propriétaires.

Les frais relatifs à ces différentes signatures sont d'ores et déjà intégrées dans les délibérations n° D64-2017 pour les frais de géomètres et la D79-2017 pour l'ensemble des autres frais (notaire, registre foncier...).

Le Conseil administratif a donc prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/ février 2018