



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 56-2021 P**
Séance du 19 octobre 2021

PROJET DE DELIBERATION

en vue d'autoriser le Conseil administratif à signer l'acte relatif à la première étape de mutation parcellaire de la pièce Ea au sein du PLQ N° 30'043 dit du Rolliet à Plan-les-Ouates et le transfert de la parcelle N°10'060 au patrimoine financier

Vu le plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 27 octobre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 novembre 2009,

vu la modification de limites de zones MZ N° 29'711 – PL 10523, approuvée par le Grand Conseil le 24 septembre 2010, qui a fait l'objet d'un référendum accepté par la population le 15 mai 2011,

vu l'adoption du PDQ Cherpines par le Conseil d'Etat en date du 2 octobre 2013, suite à la résolution R 13-2013 acceptée par le Conseil municipal le 18 juin 2013,

Vu l'adoption du PLQ N° 30'043 « Le Rolliet » par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018 et son entrée en force,

vu le parcellaire actuel du périmètre concerné par le PLQ Le Rolliet,

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

vu le Plan d'Aménagement Paysager (PAP) établi par le groupement ADR/EDMS, qui sera déposé avec les premières autorisations de construire du quartier,

vu le tableau et le plan de mutation parcellaire N° 37/2020 établi par le bureau Buffet/Boymond en date du 2 septembre 2021, pour la mise en œuvre de la mutation parcellaire de la pièce Ea du PLQ Rolliet,

vu l'intégration des parcelles communales N^{os} 10'043 inscrite au patrimoine financier et 10'060 inscrite au patrimoine administratif, ainsi que les parcelles dp15'289 et dp15'293 affectées au domaine public communal, dans cette mutation,

vu la délibération D 192-2020 relative à la cession gratuite de la parcelle N° 7465 de la future école du Rolliet dans la pièce Eb et des parcelles N^{os} 7420, 7421 et 7422 de la pièce D, votée par le Conseil municipal le 25 février 2020,

vu l'acte notarié qui sera nécessaire pour la réalisation de cette mutation parcellaire,

vu les délibérations D 146-2018 et D 204-2020 introduisant les montants financiers nécessaires à la signature de cet acte,

vu l'exposé des motifs EM 56-2021, d'octobre 2021, 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 x oui, x non et x abstention

1. D'autoriser le Conseil administratif à signer l'acte relatif à la mutation parcellaire de la pièce Ea au sein du PLQ Le Rolliet, conformément au tableau de mutation N°37/2020 établi par le bureau de géomètres Buffet/Boymond en date du 2 septembre 2021, et ce en qualité de propriétaire des parcelles N^{os} 10'043 et 10'060, ainsi que des dp15'289 et dp15'293 au sein du périmètre.
2. De transférer du patrimoine administratif au patrimoine financier, en transitant par le compte des investissements, le montant de 285 000 F représentant la valeur comptable des biens et le terrain de la parcelle 10'060 au 31 décembre 2020.
3. De requérir la désaffectation des parcelles dp15'289 et dp 15'293 du domaine public de la Commune au titre de l'article 11 alinéa 2 a), b) et c) de la loi sur le domaine public (LDPu – L 1 05).
4. Le coût prévisible de cette opération foncière sera imputé sur le crédit d'engagement pour les études sur la mise en œuvre des droits à bâtir de la Commune dans le PLQ Rolliet première et deuxième étapes (D 146-2018 et D 204-2020). Ces montants seront ensuite consolidés dans les crédits de construction des immeubles issus des droits à bâtir de la Commune au Rolliet.

SCA/YG/PHZ/bg/#93'096 – SF/PL – octobre 2021



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 56-2021

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer l'acte relatif à la première étape de mutation parcellaire de la pièce Ea au sein du PLQ N° 30'043 dit du Rollet à Plan-les-Ouates et le transfert de la parcelle N° 10'060 au patrimoine financier

DELIBERATION

Plan-les-Ouates – Octobre 2021

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer l'acte relatif à la première étape de mutation parcellaire de la pièce Ea au sein du PLQ N° 30'043 dit du Rolliet à Plan-les-Ouates et le transfert de la parcelle N° 10'060 au patrimoine financier

DELIBERATION

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Le PLQ du Rolliet, adopté en avril 2018, relatif au premier périmètre de développement du futur quartier des Cherpines, prévoit un aménagement passablement différent de la situation actuelle du secteur.

En effet, si auparavant le périmètre comprenait à la fois des villas, le village Carrefour-Rue et des champs, il est prévu d'y construire aujourd'hui un quartier entier comprenant environ 1'100 logements, deux bâtiments d'activités en bordure de la route de Base et une école primaire.

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

La Commune de Plan-les-Ouates, elle-même, agit en qualité de propriétaire des parcelles suivantes, toutes situées sur la pièce Ea du PLQ Rolliet :

- La parcelle dp15'289 de la Commune de Plan-les-Ouates, d'une surface de 600m² laquelle est affectée au domaine public communal et n'est actuellement pas immatriculée au Registre Foncier
- La parcelle dp15'293 de la Commune de Plan-les-Ouates, d'une surface de 338m² laquelle est affectée au domaine public communal et n'est actuellement pas immatriculée au Registre Foncier
- La parcelle N° 10'043 de la Commune de Plan-les-Ouates, contenant 10'135m², nom local « Le Rolliet », sur laquelle il n'existe aucune construction quelconque
- La parcelle N° 10'060 de la Commune de Plan-les-Ouates, contenant 6'896 m², nom local « Les Petites Fontaines », sur laquelle il existe plusieurs bâtiments et

infrastructures, à savoir le tennis club des Petites Fontaines, la villa de la jeunesse et les terrains de tennis du club

Seulement, les propriétés parcellaires actuelles, qui permettent à chacun des 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 ilots prévus sur le quartier, sans prendre en compte le parcellaire initial.

Par ailleurs, en fonction des propriétaires futurs, Maitres d'ouvrages privés, immeubles en PPE, coopératives sur DDP communal, le découpage parcellaire devra s'adapter.

Enfin, il faut également prendre en compte le déplacement ou la création de nouveaux domaines publics.

Cependant, la réalisation de la mutation parcellaire devra se faire en plusieurs temps.

En effet, il s'agit dans un premier temps, de prendre appui sur les différents ilots du PLQ Rolliet (A, B, C, D, E, F, G, H1, H2, I, J) pour permettre à chacun des Maitres d'ouvrage de déposer des autorisations de construire dans les périmètres où leurs droits à bâtir ont été reportés par le PLQ, puis une seconde étape permettra de créer des parcelles de dépendances communes sur les venelles et placettes des pièces urbaines.

Une troisième étape viendra certainement compléter cette mutation à l'horizon de libération du foncier des deux villas qui ne souhaitent pas développer à ce stade.

Dans cette première étape, deux périmètres ont été établis de manière distincte :

- celui de la pièce Ea, objet de la présente délibération ;
- celui de la pièce Eb, qui concerne également la Commune en lien avec la cession gratuite de la parcelle de la future école du Rolliet, et qui a été traitée dans le cadre de la D 192-2020 votée par le Conseil municipal en février 2020. Cette même délibération a également prévu la cession gratuite à la Commune des parcelles de la pièce D que la Commune ne possède pas encore (parcelles N^{os} 7420, 7421 et 7422). Cette partie du PLQ Rolliet n'est donc pas traitée par la présente délibération.

La présente délibération vise donc à autoriser le Conseil administratif à signer l'acte nécessaire à **la première étape de mutation parcellaire de la pièce Ea sur laquelle la Commune possède des parcelles.**

Les montants relatifs aux charges générées par la création des documents par le notaire et le géomètre sont déjà pris en charge par les délibérations D 146-2018 (mise en œuvre des droits à bâtir au Rolliet 1^{ère} étape) et D 204-2020 (financement des aménagements et équipements du quartier des Sciers).

Dans le détail, on retrouve environ :

- 6'825.- F pour les frais de notaire

- 6'825.- F pour les frais de géomètre

2. Explications techniques

Description du projet

Le parcellaire actuel du quartier du Rolliet est le suivant :



Le projet de PLQ prévoit 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.

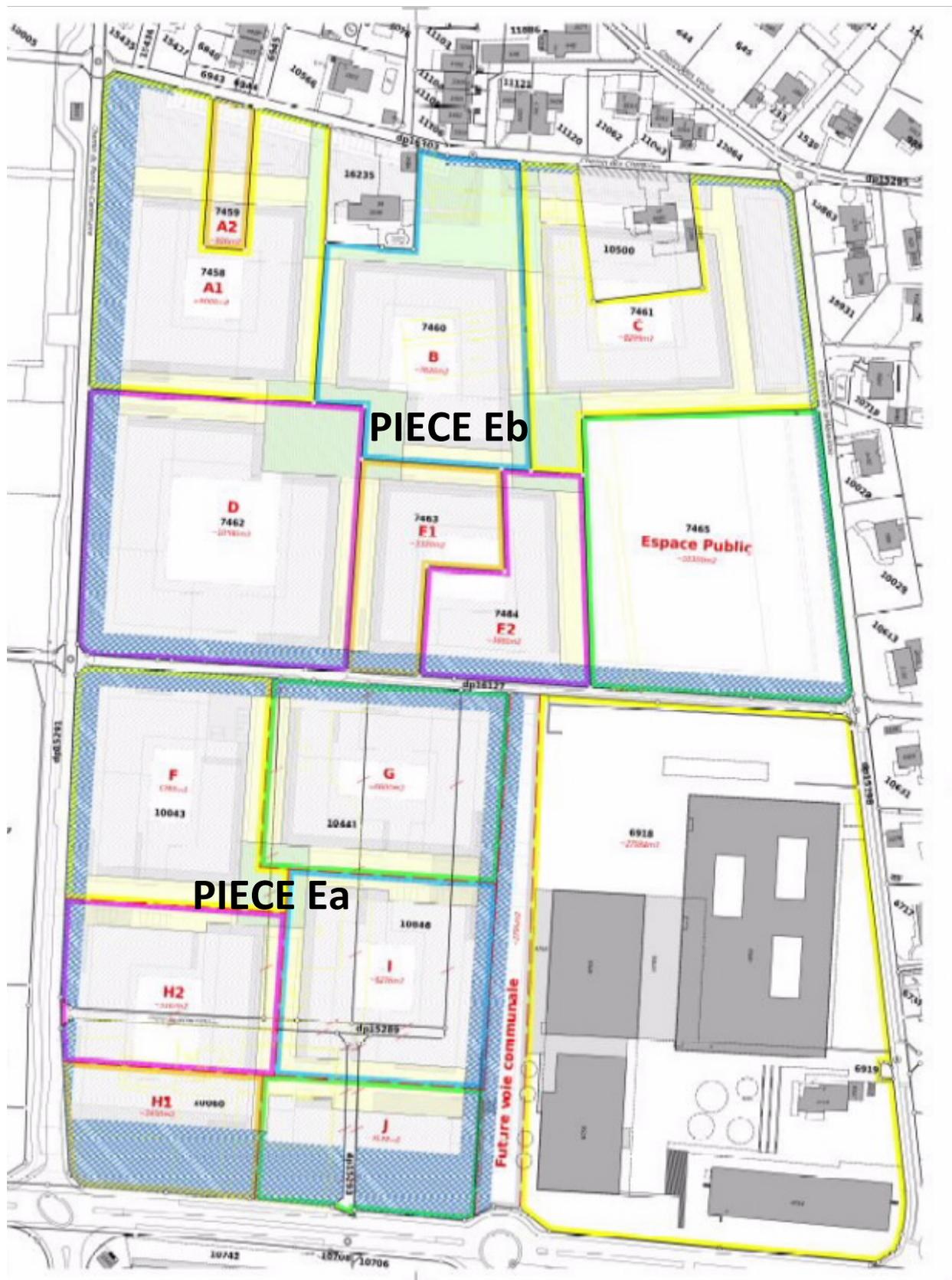
De plus, le projet paysager et les projets architecturaux des différents immeubles et de la future école du Rolliet ont encore modifié le projet à la marge pour aboutir à l'image ci-dessous, préparée par le bureau ADR. Il préfigure le Projet d'Aménagement Paysagé (PAP) qui sera déposé avec les différentes autorisations de construire :



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 **son** périmètre.

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

Sur la première étape de mutation, le plan du parcellaire intermédiaire prévu est donc le suivant, hors ilots G et H2 qui seront subdivisés selon les explications ci-dessous :



Les modifications principales sont les suivantes :

- Le chemin des Petites-Fontaines est supprimé et, à l'avenir, de nouvelles extensions du domaine public créées (*en bleu sur le plan*) : élargissement du chemin du Pont-du-Centenaire, élargissement de la route de Base et création d'une place du Rolliet devant le futur arrêt de tramway, création d'une nouvelle voie entre le futur quartier et l'école de commerce Aimée Stitelmann, élargissement du chemin des Longues Rasses, des Cherpines et de la Mère-Voie. Cependant, il s'agit à ce stade d'indications uniquement, ces cessions au domaine public seront réalisées dans la seconde étape de mutation, le périmètre exact de ces cessions étant fortement dépendant des projets des immeubles.
- Chaque ilot devient une parcelle afin que chacun puisse construire dans son périmètre. Cependant quelques subtilités sont prévues dans les différents ilots. En effet, certains ilots regroupent les droits à bâtir de plusieurs propriétaires :
 - l'ilot E qui regroupe les droits à bâtir de Pillet, Perret, Prini et la SDCI. Des accords ont été trouvés entre eux pour permettre d'ores et déjà un découpage de l'ilot en deux parcelles E1 et E2.
 - l'ilot A avec deux propriétaires : M. Boccion et la SDCI, le découpage proposé résulte également d'un accord entre les deux.
 - l'ilot G : deux parcelles seront créées afin de permettre le développement des projets de la FEK d'un côté et la Coopérative de l'autre. De plus, la création d'une parcelle propre à la coopérative est nécessaire en vue de signer une promesse de DDP entre cette dernière et la Commune.
 - l'ilot H : deux parcelles seront créées afin de permettre le développement des projets de la FRKB d'un côté (IEPA) et la Coopérative de l'autre. De plus, la création d'une parcelle propre à l'IEPA est nécessaire en vue de signer une promesse de DDP entre la FRKB et la Commune. Cependant, la Commune restera propriétaire des deux parcelles car la réalisation de l'IEPA sera assurée par la Commune puis le bâtiment cédé, via une vente, à la FRKB.
 - Les ilots H1 et J deviennent des copropriétés. En effet, ils regroupent les droits à bâtir activités de plusieurs privés et de la Commune dans des proportions variées selon les immeubles.
- Pour la Commune, elle deviendrait propriétaire des ilots F et H2 en pleine propriété et de G et H1 en copropriété, en étant à chaque fois majoritaire (55% dans H1 et 54% dans G).

Dans un second temps, une seconde mutation parcellaire viendra préciser ce découpage et créer des dépendances communes sur les différents espaces extérieurs du périmètre. Ainsi, les servitudes de passage et d'usage public prévues sur les placettes et venelles (en vert et jaune sur le plan) viendront se superposer à des parcelles de dépendance commune. Il est aujourd'hui impossible de réaliser ce découpage final en raison de l'absence de projet définitif des immeubles qui peuvent encore plus ou moins déplacer leur emprise respective.

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.

Enfin, une troisième étape de mutation sera nécessaire lorsque les propriétaires des parcelles N^{os} 16'235 et 10'500 souhaiteront développer leurs droits à bâtir.

Comme expliqué précédemment, la présente délibération se porte sur la mutation parcellaire de la pièce Ea où se situent les parcelles communales. En effet, deux mutations différentes se réalisent sur deux périmètres séparés physiquement par le domaine public communal des Longues-Rasses.

Sur la pièce Ea, le géomètre a préparé le projet de mutation suivant, correspondant aux règles établies par le document de base présenté en page 6.

Il s'agit de la première phase de mutation qui sera suivie par une seconde qui permettra la mise en place des dépendances sur les venelles et placettes et assoira les bâtiments dans leur emprise définitive.



3. Procédure administrative

Le notaire a préparé un projet d'acte.

Le Conseil administratif sera donc amené à signer cet acte relatif aux transferts/échanges de parcelles entre les différents propriétaires concernés par cette première étape de mutation parcellaire de la pièce Ea.

Une nouvelle délibération suivra ensuite pour finaliser la seconde étape relative à la division des différents îlots en fonction des projets et la mise en place de dépendances et servitudes dans les différents périmètres.

Les frais relatifs à ces différentes signatures sont d'ores et déjà intégrés dans les délibérations D 146-2018 et D 204-2020 en ce qui concerne les frais de géomètres, de notaire, les droits d'enregistrement et émoluments au registre foncier.

Il est à noter que les frais de taxation par l'Administration fiscale de cet échange parcellaire ne sont actuellement pas connus. Selon l'expérience des Sciens, ceux-ci devraient être taxés à hauteur de 3% de la surface des parcelles multipliés par 5Fr le m² et donc absorbables dans les divers et imprévus des délibérations mentionnées ci-dessus (environ 2'500.- à charge de la Commune).

Cependant, si l'administration fiscale venait à modifier la pratique établie aux Sciens, il est probable qu'un crédit complémentaire doit être posé afin de garantir l'obtention du montant nécessaire au paiement des taxes. Cependant, à ce stade, l'AFC ne se positionne pas et nous ne sommes pas en mesure de déterminer avec précision le montant qui sera réellement réclamé.

4. Conclusion

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/YG/PHZ/bg/ octobre 2021 # 93'096