



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 86-2017**  
Séance du 26 septembre 2017

## **DELIBERATION**

relative à un crédit d'engagement de 480 000 F pour l'étude relative à la réalisation des aménagements paysagers du quartier des 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 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 la délibération D 61-2016 votée par le Conseil municipal le 13 décembre 2016 portant sur l'organisation d'une procédure de concours paysagiste sur certains secteurs spécifiques du quartier des Sciers,

vu la réalisation du concours paysagiste début 2017 et la décision du jury du 31 mars 2017,

vu la nécessité pour la Commune d'établir un dossier de phase projet de ces aménagements paysagers, en vue d'en préparer la réalisation future et de déposer les autorisations de construire y relatives,

vu l'exposé des motifs EM 86-2017, de septembre 2017, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

conformément à l'art. 30, al.1, lettre e, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

## **DECIDE**

par 20 oui et 1 abstention

1. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 480 000 F pour l'étude relative à la réalisation des aménagements paysagers du quartier des Sciers.
2. De comptabiliser la dépense brute prévue de 480 000 F dans le compte des investissements, sous rubrique MCH2 n° 5000.0, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
3. De consolider cette somme conjointement aux crédits d'engagement qui seront présentés ultérieurement pour la réalisation des objets relatifs à cette délibération. Au cas où cette étude ne serait pas suivie d'une réalisation, ce crédit d'étude sera amorti au moyen de 5 annuités, dès l'année suivant la décision de non-réalisation, par le compte de fonctionnement sous rubrique MCH2 N°3300.0.



# **Commune de Plan-les-Ouates**

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 86-2017**

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

**Crédit d'engagement pour l'étude  
relative à la réalisation  
des aménagements paysagers  
du quartier des Sciers**

**480 000 F**

**Plan-les-Ouates - septembre 2017**

# CREDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ETUDE RELATIVE A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS DU QUARTIER DES SCIERS

## EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

### 1. Préambule

Pour répondre aux projets de développement du Canton et aux besoins en logement, un Périmètre d'Aménagement Coordonné (PAC) a été réalisé sur le secteur de la Chapelle/Les Sciers, à cheval sur les communes de Lancy et Plan-les-Ouates, dès 2003. Ce projet, acté dans les Plans Directeurs Cantonaux 2015 et 2030, s'est décliné par la suite en un PDQ, entré en force le 27 Juin 2007, et en deux PLQ sur les communes concernées de Plan-les-Ouates et Lancy.

Le PLQ Les Sciers, sur la commune de Plan-les-Ouates, prévoit la réalisation d'environ 74'246 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) répartis dans 17 bâtiments pour environ 700 logements.

Le Plan Localisé de Quartier a traduit réglementairement le concept de « logements dans un parc » issu du concours sur l'image directrice remporté par le bureau Groupe 8 en 2009.

Pour parvenir à concrétiser ce concept, le PLQ prévoit des aménagements extérieurs spécifiques avec un dessin qui permet d'associer les mobilités douces, seules autorisées dans le parc, et les espaces verts. Par ailleurs, il ancre dans le territoire deux marqueurs forts : la plaque urbaine et la coulée verte.

En 2015, sous l'impulsion du groupe des promoteurs des Sciers alors constitué (dont la Commune fait partie), un travail a été réalisé par le bureau « La Touche Verte » pour rationaliser les aménagements extérieurs des immeubles et les rendre compatibles avec un usage quotidien et avec les plans financiers de l'Office du logement. Le travail du bureau « La Touche Verte » a consisté à conserver le concept global issu du concours, tout en retravaillant légèrement certains cheminements et espaces verts afin d'en garantir la réalisation.

Un Plan d'Aménagement Paysager (PAP) a donc été dessiné dans ce cadre. Il sert de concept général de base pour accompagner les différentes autorisations de construire qui devront également comporter un PAP de détail, plus précis, sur leur périmètre propre.

Pour autant, le bureau « la Touche Verte » n'a pas travaillé sur certains espaces emblématiques du quartier, notamment la plaque urbaine et la coulée verte qui seront de futurs espaces publics.

Il a donc été décidé d'organiser un concours paysagiste afin d'imaginer le futur de ces espaces publics et d'autres aménagements (bassin de rétention des eaux, césure verte sous l'école et aménagements extérieurs des immeubles E et F de la Commune).

Ce concours a fait l'objet d'une délibération spécifique, D 61-2016, votée le 13 décembre 2016.

Ce concours a ensuite été réalisé en deux phases, une première phase de candidature sur compétences et références à l'issue de laquelle le jury a retenu 3 candidats. Ces derniers ont ensuite présenté un concept paysager lors d'une seconde phase du concours.

A l'issue de cette seconde phase, le 31 mars 2017, le jury de concours a décidé à l'unanimité de retenir le concept « Arpents » du bureau In Situ de Montreux (voir image page suivante).

Ce bureau doit maintenant travailler sur la concrétisation de son image du concours en un dossier de projet prêt à être intégré aux autorisations de construire des futurs immeubles, des noues et collecteurs (pour le bassin de rétention) et aux autorisations spécifiques liées à la coulée verte et à la plaque urbaine.

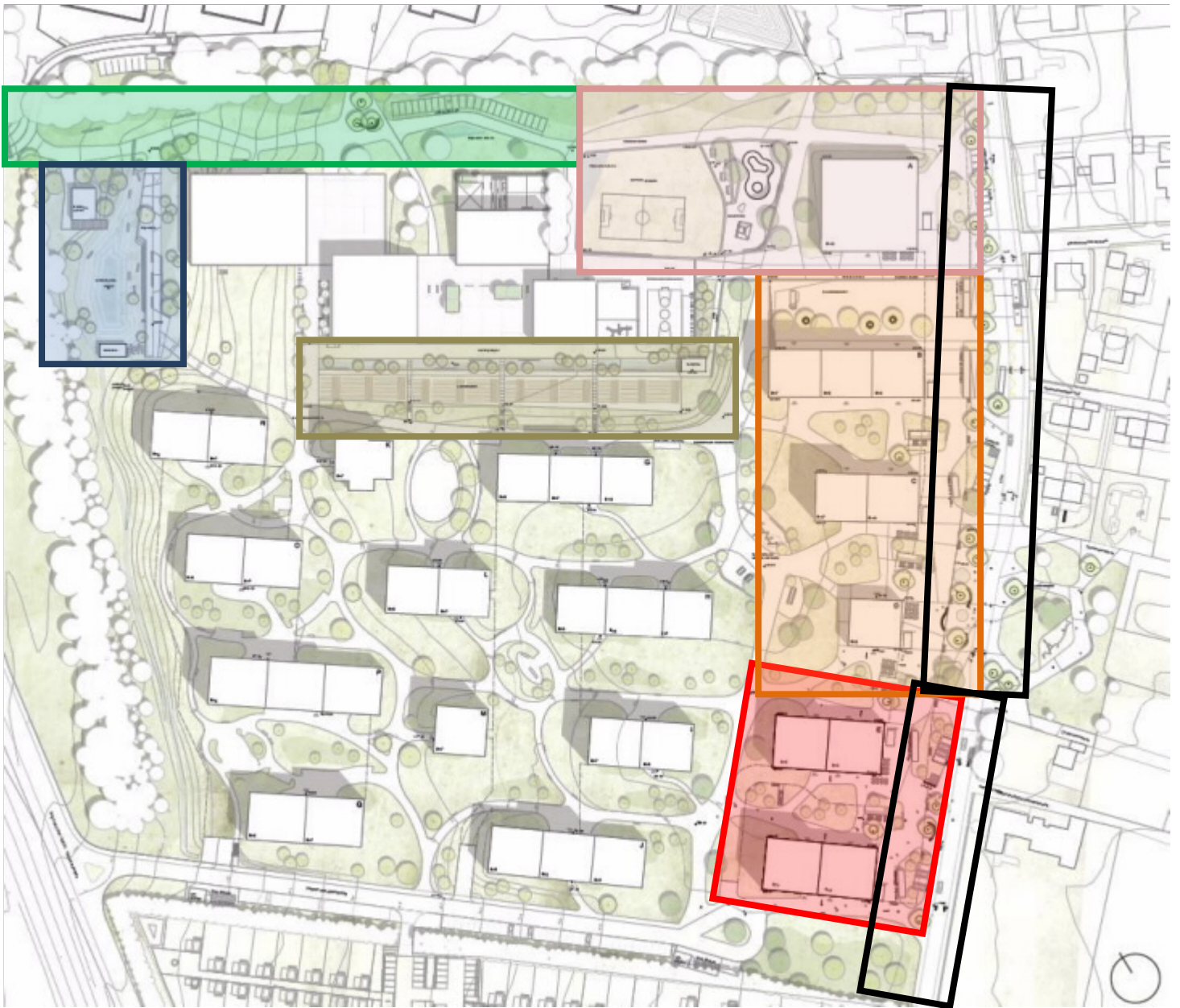
**C'est ce travail, jusqu'à la phase d'appel d'offres (phase 41 SIA), qui vous est proposé de financer par cette délibération. De futures délibérations viendront prendre en charge les réalisations étagées des différents objets concernés.**

## 2. Explications techniques

Le bureau *In Situ* va devoir travailler sur plusieurs périmètres avec des urgences différentes dans leur réalisation :

- Dans un premier temps, afin de permettre la dépose des autorisations de construire des immeubles E et F de la Commune, il devra travailler sur **les aménagements extérieurs de ces immeubles (phases 31-32 et 33)**, en relation avec les architectes du consortium Archiplein-Perraudin.
- Ensuite, **les phases de projet et d'avant-projet (phases 31 et 32) seront menées conjointement** sur tous les secteurs de projets : coulée verte, bassin de rétention, césure sous l'école, plaque urbaine (y compris la route de Saconnex-d'Arve), aménagements extérieurs des immeubles A-B-C-D.
- Puis, les **phases d'autorisation de construire et d'appels d'offres (phases 33 et 41)** seront menées par étapes en fonction de la libération du foncier notamment :
  - o Dans un premier temps, il s'agira de travailler plus finement sur **la coulée verte** dans sa partie ouest, le temps que le propriétaire des parcelles N° 5720 et N° 5723, à l'est du périmètre, veuille bien libérer le foncier nécessaire à la partie est.  
  
En parallèle, une autorisation de construire pour les noues et collecteurs des eaux du quartier va être prochainement déposée. Elle comprendra également **le bassin de rétention** qui devra faire l'objet d'un travail commun entre le bureau SD Ingénierie, mandataire pour les noues et collecteurs, et le paysagiste.
  - o **Le travail sur la plaque urbaine**, y compris la route de Saconnex-d'Arve, se réalisera en deux étapes. Une première étape provisoire avec des aménagements légers en bordure des bâtiments E et F et une étape définitive ensuite durant la réalisation des bâtiments B, C et D (sauf bâtiment A).
  - o **La césure verte sous l'école** devra également être travaillée dans le même temps pour pouvoir être déposée via certainement une autorisation de construire spécifique.
  - o **Les aménagements extérieurs** des immeubles B, C et D, ainsi que la seconde étape de la plaque urbaine, viendront ensuite dans un décalage d'environ deux années.
  - o Enfin, les **aménagements extérieurs liés au bâtiment A**, la poursuite de **la coulée verte sur la partie est** et le **chemin des Sciers** se feront dans une étape ultérieure, en lien avec le déblocage du foncier.

# Concept général paysager du bureau In Situ



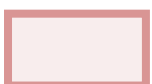
Coulée verte partie Ouest



Bassin de rétention des eaux pluviales



Césure verte sous l'école



Aménagements extérieurs du bâtiment A, fin de la coulée verte et aménagement du chemin des Sciers



Aménagements extérieurs liés aux immeubles B, C et D



Aménagements extérieurs liés aux immeubles E et F



Plaque urbaine (y compris route de Saconnex-d'Arve), en deux étapes

Dans le cadre de ce crédit d'étude, il est proposé au Conseil municipal de ne financer, dans un premier temps, que les études correspondant aux phases SIA suivantes :

<b>4.31 Avant-projet</b>	<b>9.0%</b>
Recherche de partis	2.5%
Estimation sommaire des coûts	0.5%
Avant-projet	4.0%
Estimations des coûts	2.0%
<b>4.32 Projet de l'ouvrage</b>	<b>21.0%</b>
Projet de l'ouvrage	13.0%
Etudes de détails	4.0%
Devis	4.0%
<b>4.33 Procédure autorisation de construire</b>	<b>2.5%</b>
<b>4.41 Appels d'offres, comparaison, adjudication</b>	<b>18.0%</b>
Plan d'appels d'offres	10.0%
Appels d'offres et adjudication	8.0%
<b>TOTAL</b>	<b>50.5%</b>

soit un total de 50.5% des prestations de paysagiste selon la norme SIA 105. Les 49.5% restants étant en lien avec l'exécution de la construction, ils seront intégrés dans le crédit d'investissement y relatif.

L'objectif poursuivi avec ces prestations est double, à savoir :

1. Déposer les différents dossiers de requête en autorisation de construire afin d'obtenir la délivrance des permis dans les meilleurs délais (si possible avant d'introduire la demande de crédit d'investissement en lien avec la construction de l'objet).
2. Disposer d'un coût de réalisation le plus précis possible avant d'introduire la demande de crédit d'investissement en lien avec la réalisation de l'objet.

Ainsi, sur les montants du contrat de paysagiste, seuls les montants correspondant à ces phases (31-32-33-41) sont couverts par le présent crédit d'étude.

Les phases ultérieures de réalisation ne sont pas comprises. En effet, le coût des prestations de ces phases peut évoluer en fonction des rentrées de soumissions et des coûts réels de construction.

Plusieurs crédits de réalisation, comprenant des montants consolidés ressortis des appels d'offres, seront donc proposés au municipal à partir de 2018, après la réalisation des premières phases 41. Les aménagements extérieurs des immeubles E et F seront par exemple intégrés aux crédits de réalisation desdits immeubles.

Cependant, en raison des différentes étapes de projets, certains objets seront découpés et intégrés dans plusieurs crédits de réalisation. Ainsi, la plaque urbaine et la coulée verte, par exemple, se réaliseront en plusieurs fois. Les coûts associés seront donc divisés dans des délibérations différentes qui permettront également de consolider ces montants et de les répartir entre le patrimoine financier (PF, comme les aménagements extérieurs des immeubles) et patrimoine administratif (PA, comme la coulée verte par exemple).

### 3. Procédure administrative et planning

Ces différentes étapes doivent se dérouler sur les années 2017 à 2025, avec des études qui démarrent dès septembre 2017.

- L'étape pour les aménagements extérieurs des immeubles E et F devra se réaliser d'ici fin septembre 2017 pour pouvoir déposer l'autorisation de construire correspondante; il s'agit donc de la réaliser jusqu'à la phase 33 ;
- le travail sur l'ensemble des secteurs jusqu'à la phase 32 sera réalisé ensuite d'ici fin 2017 ;
- les phases 33 et 41 des différents objets interviendront ensuite avec des décalages dans le temps entre 2018 et 2025.

### 4. Calcul du montant du crédit d'étude

Le montant du crédit d'étude comprend l'ensemble des prestations décrites ci-avant.

<b>A. MISSION D'ETUDE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS</b>			
<i>Phase 31: avant-projet</i>		fr.	97'889.00
<i>Phase 32 : projet</i>		fr.	146'834.00
<i>Phase 33 : demande d'autorisation</i>		fr.	20'394.00
<i>Phase 41 : Appels d'offres</i>		fr.	146'833.00
<b>Total Travaux HT</b>		<b>fr.</b>	<b>411'950.00</b>
<b>B. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS</b>			
Frais de reprographie		fr.	5'000.00
Divers et imprévus : 5%	fr. 416'950.00	fr.	20'847.50
<b>Total débours et imprévus HT</b>		<b>fr.</b>	<b>25'847.50</b>
<b>Total des coûts, études, frais, débours et hausses</b>		<b>fr.</b>	<b>437'797.50</b>
<b>TVA 8.0%</b>		<b>fr.</b>	<b>35'030.00</b>
<b>TOTAL DU CREDIT D'ETUDE</b>			<b>480'000.00</b>

### 5. Conclusion

Afin de poursuivre la réalisation du quartier des Sciers, avec votre accord et collaboration, le Conseil administratif vous recommande de voter ce crédit d'étude de 480 000 F TTC.

**Le Conseil administratif**

**CREDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ETUDE RELATIVE A  
LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS  
DU QUARTIER DES SCIERS**

**Annexe 1**

**Estimation du coût des études**

SCA/septembre 2017





# Commune de Plan-les-Ouates

## DECRET POUR L'ETUDE RELATIVE A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS DU QUARTIER DES SCIERS

SCA

Aug-17

### CREDIT D' ETUDE

#### A. MISSION D'ETUDE DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

<i>Phase 31: avant-projet</i>	fr. 97'889.00
<i>Phase 32 : projet</i>	fr. 146'834.00
<i>Phase 33 : demande d'autorisation</i>	fr. 20'394.00
<i>Phase 41 : Appels d'offres</i>	fr. 146'833.00

**Total Travaux HT fr. 411'950.00**

#### B. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS

Frais de reprographie		fr. 5'000.00
Divers et imprévus : 5%	fr. 416'950.00	fr. 20'847.50

**Total débours et imprévus HT fr. 25'847.50**

<b>Total des coûts, études, frais, débours et hausses</b>	<b>fr. 437'797.50</b>
<b>TVA 8.0%</b>	<b>fr. 35'030.00</b>

**TOTAL DU CREDIT D'ETUDE 480'000.00**

**CREDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ETUDE RELATIVE A  
LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS  
DU QUARTIER DES SCIERS**

**Annexe 2**

**Financement et coûts induits  
Investissement**

SCA/septembre 2017

# Financement

## CREDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ETUDE RELATIVE A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS DU QUARTIER DES SCIERS

<b>1</b>	<b>Crédit brut</b>	480'000.00
----------	--------------------	------------

<b>2</b>	<b>Recettes</b>	
	2.1 Subventions cantonales	fr. -
	2.2 Participation des routes cantonales	fr. -
	2.3 Taxe d'équipement	fr. -
	2.4 Taxe d'écoulement	fr. -
	2.5 Sport-Toto	fr. -
	2.6 Subventions fédérales	fr. -
	2.7 Divers	fr. -
	<b>Crédit net</b>	fr. 480'000.00

<b>3</b>	<b>Commentaires</b>
----------	---------------------

|

## Evaluation des coûts induits

### CREDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ETUDE RELATIVE A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS DU QUARTIER DES SCIERS

1 Revenus annuels 0.00

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		480'000.00	2.50%	fr. 12'000.00
2.2 Amortissements				fr. -
<b>Total des charges pour la première année</b>				<b>fr. 12'000.00</b>

3 Coûts induits pour la première année fr. 12'000.00

# Investissement

## CREDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ETUDE RELATIVE A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS DU QUARTIER DES SCIERS

### PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global 480'000.00

Répartition selon plan des investissements	2017	2018	2019	Total
Dépenses brutes prévues	200'000.00	280'000.00	0.00	480'000.00
Recettes estimées			0.00	0.00
<b>Total dépenses nettes</b>	<b>200'000.00</b>	<b>280'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>480'000.00</b>

### PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global 480'000.00

Répartition selon exécution	2017	2018	2019	Total
Dépenses brutes prévues	200'000.00	280'000.00	0.00	480'000.00
Recettes estimées				0.00
<b>Total dépenses nettes</b>	<b>200'000.00</b>	<b>280'000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>480'000.00</b>



**CREDIT D'ENGAGEMENT POUR L'ETUDE RELATIVE A  
LA REALISATION DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS  
DU QUARTIER DES SCIERS**

**Annexe 3**

**pas de document**

SCA/septembre 2017