



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 88-2022**
Séance du 13 décembre 2022

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement de 70 000 F pour les études de l'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation (immeubles B, C et D) 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 plan d'aménagement paysager (PAP) établi par le bureau « La Touche Verte » en 2016 et déposé avec les autorisations de construire du quartier,

vu la réalisation du concours paysagiste début 2017 et la décision du jury du 31 mars 2017 retenant le bureau de paysagistes In Situ,

vu la signature le 16 juin 2022 de l'acte d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) entre la Commune de Plan-les-Ouates et la coopérative d'habitations La Bistoquette,

vu l'autorisation de construire DD 114'020, délivrée le 23 juin 2022, portant sur la réalisation des immeubles B, C et D de ladite coopérative,

vu la modification des aménagements paysagers sur le périmètre des immeubles B, C et D au regard des évolutions des aménagements du quartier et du projet de la coopérative d'habitation La Bistoquette,

vu la convention de mutualisation des frais de réalisation du quartier entre les différents propriétaires et promoteurs du quartier des Sciers, signée le 1^{er} novembre 2018, qui indique notamment la prise en charge de la plaque urbaine par la Commune sur son futur domaine public et la prise en charge des montants dépassant les 150.-/m² sur la partie de la plaque urbaine sous domaine privé,

vu la proposition de contrat du bureau In Situ datant de mars 2022 et comprenant la répartition du coût des études d'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics de la seconde étape de réalisation des Sciers, ainsi que la répartition des coûts entre la coopérative de La Bistoquette et la Commune,

vu l'exposé des motifs EM 88-2022, de novembre 2022, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 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 (unanimité)

1. D'accepter le crédit d'engagement pour les études d'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation (immeubles B, C et D) du PLQ Les Sciers.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement de 70 000 F destiné à couvrir les coûts de ces études.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 70 000 F dans le compte des investissements, puis de la porter à l'actif du bilan de la Commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
4. De consolider cette somme conjointement au crédit d'engagement qui sera présenté ultérieurement pour la réalisation de l'objet relatif à cette délibération. Au cas où ces études ne seraient pas suivies d'une réalisation, ce crédit d'engagement sera amorti au moyen d'une annuité, dès l'année de la décision de non-réalisation.

SCA/YG/bg#129'592 - SF/PL – 13.12.2022



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 88-2022

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

**Crédit d'engagement
pour les études de l'aménagement de la plaque
urbaine et des espaces publics dans la seconde
étape de réalisation (immeuble B, C et D) du PLQ « Les
Sciars » à Plan-les-Ouates**

70'000 F

Plan-les-Ouates – Novembre 2022

**Crédit d'engagement
pour les études de l'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics
dans la seconde étape de réalisation (immeubles B, C et D) du PLQ « Les Sciers » à
Plan-les-Ouates**

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Avec la signature le 16 juin 2022 de l'acte d'octroi d'un droit de superficie distinct et permanent entre la Commune et la coopérative d'habitations La Bistoquette ainsi que l'entrée en force dans le courant du mois de juillet de la DD 114'020, la seconde étape de réalisation des Sciers a désormais démarré. Elle consiste en la réalisation d'une centaine de nouveaux logements par la coopérative de la Bistoquette dans les immeubles B, C et D du périmètre du PLQ.

Accompagnant la réalisation de ces logements, les espaces extérieurs du quartier vont aussi être étendus, notamment le secteur appelé « *plaque urbaine* » qui correspond à la bande située entre la route de Saconnex-d'Arve et les immeubles et qui comprend à la fois des espaces plantés et des espaces de déambulation.

Pour mémoire, les aménagements extérieurs du quartier dont la plaque urbaine fait partie, ont fait l'objet d'un concours de paysagistes en 2018 (D 86-2017), remporté par le bureau d'architectes-paysagistes In Situ.

Cette plaque urbaine a déjà été préfigurée au droit des immeubles E et F et sera poursuivie sur toute la longueur du PLQ. S'agissant d'un espace public, son financement est assuré par la Commune. Cependant la domanialité des Sciers étant complexe, il existe quelques subtilités qui vous seront présentées dans le présent exposé des motifs.

Le présent crédit d'engagement vise ainsi à permettre le financement des études d'aménagement de cette plaque urbaine, mais également d'autres espaces réalisés avec le projet de la coopérative la Bistoquette que la Commune doit financer, selon notamment la convention de mutualisation des espaces extérieurs conclue avec les promoteurs en 2018.

2. Explications techniques

Quelques rappels

Le PLQ des Sciers prévoit à terme la réalisation d'environ 700 logements qui seront livrés sur plusieurs étapes de développement.

Une première étape a été livrée entre les mois de décembre 2020 et septembre 2021 avec 550 logements environ. Il s'agit des bâtiments du 1 au 17 chemin du Pré-de-la-Raisse et du 1 au 21 chemin du Bois-Ecard.

La seconde étape comprend la réalisation d'une centaine de logements portée par la coopérative d'habitations La Bistoquette dans les bâtiments B, C et D du PLQ.

Pour mémoire, ces bâtiments sont construits au cœur d'un parc selon le principe établi dans le cadre du PLQ adopté en 2015. Les espaces publics sont en réalité des espaces sous domanialité privée avec une servitude d'usage public.



Carte du quartier avec en grisé les étapes non réalisées, la seconde étape correspond aux immeubles B, C et D. L'immeuble A sera réalisé ultérieurement.

Les aménagements extérieurs ont donc été réalisés par les différents propriétaires privés (dont la Commune-promoteur) et leur financement a été mutualisé via une convention signée en 2018.

Cette convention prévoyait tout de même quelques exceptions au financement par les privés. Ainsi, le secteur de la plaque urbaine est défini comme étant financé par la Commune-collectivité.

Cependant, il existe deux secteurs de plaque urbaine :

- Un secteur plaque urbaine sous domanialité publique : financé à 100% par la Commune-collectivité, **en bleu** dans la figure ci-dessous ;
- Un secteur plaque urbaine sous domanialité privée : financée par les promoteurs jusqu'à concurrence de 150.-/m2 dans le cadre de la convention, puis par la Commune-collectivité pour le solde, **en rouge** dans la figure ci-dessous :



D'autres secteurs relevant de « *délaissés* » d'aménagement ou de subtilités parcellaires sont également inclus dans l'étude et seront précisés ci-dessous.

Présentation détaillée des secteurs concernés



a. La zone rétrocedée à l'école du Sapay

Il s'agit d'un secteur (en bleu sur le plan précédent) qui est classé en zone d'équipement public dans le PLQ et doit être rétrocedé à l'école du Sapay à terme et donc aux deux Communes de Lancy et Plan-les-Ouates. Son aménagement sera simple car il fait physiquement partie du talus entre l'école et le quartier et devrait rester en prairie avec quelques plantations in fine. Le coût de l'étude relative à ce secteur est donc limité.

Formellement cette parcelle appartient déjà à la Commune de Plan-les-Ouates, mais elle devra être acquise à 50% par Lancy et intégrée dans la parcelle de l'école du Sapay à terme. Les coûts de l'aménagement (étude et réalisation) devraient alors être remboursés à 50% par la ville de Lancy.

b. La plaque urbaine sous domanialité privée

Il s'agit du secteur en violet rayé de rouge sur le plan précédent. Il représente la partie de la future plaque urbaine au droit des immeubles B, C et D qui sera sous domanialité privée.

Son aménagement se partage entre de grands secteurs plantés et couverts par des massifs de rudérales (plantes pionnières à l'instar des massifs au droit des immeubles E et F) et des espaces en enrobé pour la circulation des piétons et cycles.

Une grande partie de ces aménagements est réalisée sur dalle. En effet, en-dessous, viendra se réaliser le futur parking de la coopérative ainsi que le Datacenter d'Infomaniak.

C'est la plus grande surface à aménager et la plus complexe d'où un montant élevé de cout d'étude.

Par ailleurs, conformément à la convention signée entre les propriétaires en novembre 2018, le financement de la plaque urbaine sous domanialité privée est assuré par les promoteurs privés jusqu'à concurrence de 150.-/m², le surplus, le coût de l'aménagement étant supérieur, sera pris en charge par la Commune.

c. La plaque urbaine sous domanialité publique

La plaque urbaine sous domanialité publique est essentiellement composée du trottoir élargi de la route de Saconnex-d'Arve ainsi que des futures places de parking. Il s'agit du secteur en vert sur le plan en page précédente.

Ici le financement des études est 100% public, en revanche une partie des travaux sera financée par la coopérative de la Bistoquette. En effet, les places de parking qui seront réalisées sont des places visiteurs liées aux logements de la Bistoquette, elles seront donc payées par la coopérative.

Une convention spécifique relative à la réalisation de ces places de stationnement a été signée entre la Commune et la coopérative avant le démarrage des travaux.

d. Secteur PLO privé1 : zone à définir, futurs jardins potagers

Ce secteur établit la couture entre la parcelle commune des promoteurs privés sur la première étape et le secteur de la Bistoquette. La parcelle appartient à la Commune mais sera rétrocédée en partie aux promoteurs dans le cadre des accords sur les parcelles d'équilibrage du PLQ.

Il s'agit d'un secteur qui sera aménagé en prairie avec une noue qui passe sur la partie basse. De futures plantations d'arbres sont également prévues et elles contiennent également un cèdre qui a été préservé lors des abattages et protégé avec un aménagement spécifique.

Cette parcelle ne fait partie d'aucune convention, les études seront donc payées par la Commune s'agissant d'une parcelle lui appartenant. En revanche, la partie rétrocédée aux promoteurs sera aménagée et payée directement par eux, elle n'apparaîtra donc pas dans le futur crédit de réalisation.

e. Secteur PLO privé 2 (solde aménagements E et F)

Ce secteur correspond à un solde d'aménagement de la parcelle des immeubles de E et F. En effet, du fait de la réalisation du parking souterrain de la coopérative, le chantier de cette dernière « déborde » sur le secteur des immeubles E et F déjà réalisés.

Afin de ne pas faire deux fois le travail, il avait été décidé de ne pas réaliser les aménagements extérieurs concernés sur E et F. Dès lors, c'est à la coopérative de la Bistoquette de réaliser ces aménagements, mais ils seront payés par la Commune-promoteur, dans le cadre du chantier de E et F.

3. Procédure administrative

La coopérative de la Bistoquette a d'ores et déjà obtenu l'autorisation de construire relative à ses immeubles et aux aménagements extérieurs, y compris l'ensemble des surfaces évoquées dans le chapitre précédent qui faisaient tous partis du périmètre de l'autorisation de construire.

La définition de ces espaces a été auparavant travaillée avec la Commune et les études ont été réalisées jusqu'en phase 33 (autorisation de construire). Il restera à réaliser la phase 41, relative à l'appel d'offres, qui permettra ensuite de déposer un crédit de réalisation.

La coopérative a donc pris le risque de réaliser ces études sans attendre le vote de la présente délibération et a porté jusqu'à présent, avec le bureau de paysagiste, le coût de ces différentes études.

En effet, pour pouvoir déposer une délibération, le bureau de paysagiste devait être en mesure de diviser les coûts de son étude pour les répartir dans les différents secteurs, ce qui a pris un temps important.

Le présent crédit d'engagement permettra à la Commune d'honorer sa part du coût de ces différentes études.

4. Calcul du montant du crédit d'engagement

Le montant du crédit d'engagement comprend l'ensemble des montants relatifs aux études d'aménagement des différents secteurs présentés précédemment.

Elle comprend l'ensemble des phases 31, 31, 33 et 41 de la SIA, à savoir l'avant-projet, le projet, le dossier d'autorisation de construire et la phase d'appel d'offres.

L'appel d'offres relatif à ces travaux sera réalisé mi 2023. Le résultat de l'appel d'offres permettra de réaliser la demande de crédit de réalisation qui viendra financer les phases de réalisation et d'exécution (phases SIA 51 à 53).

A. Secteurs à étudier				
Zone rétrocedée à l'école		fr.	468.48	
Plaque urbaine en domaine privé		fr.	27'742.25	
Plaque urbaine en domaine public		fr.	8'010.49	
Secteur PLO privé 1 (zone à définir)		fr.	5'223.63	
Secteur PLO privé 2 (solde E et F)		fr.	3'340.45	
Total secteurs HT		fr.	44'785.30	
B. Frais annexes				
Frais de géomètre		fr.	6'000.00	
Frais de notaire et/ou de conseils juridiques		fr.	7'500.00	
Total frais annexes HT		fr.	13'500.00	
C. Divers & imprévus				
Divers & Imprévus 7%	fr.	58'285.30	fr.	4'079.97
Total divers et imprévus HT			fr.	4'079.97
Total H.T des coûts			fr.	62'365.27
TVA 7.7%			fr.	4'802.13
Total TTC Travaux			fr.	67'167.40
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRONDI			70'000.00	

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement de 70'000 F TTC en vue de réaliser les études d'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation (immeubles B, C et D) du PLQ Les Sciers.

Le Conseil administratif

**Crédit d'engagement pour les études de l'aménagement
de la plaque urbaine et des espaces publics dans la
seconde étape de réalisation (immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciens" à Plan-les-Ouates**

Annexe 1

Estimation du coût des travaux



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement pour les études de l'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation (immeubles B, C et D) du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates

SCA

CREDIT D'ENGAGEMENT

A. Secteurs à étudier

Zone rétrocédée à l'école	fr.	468,48
Plaque urbaine en domaine privé	fr.	27 742,25
Plaque urbaine en domaine public	fr.	8 010,49
Secteur PLO privé 1 (zone à définir)	fr.	5 223,63
Secteur PLO privé 2 (solde E et F)	fr.	3 340,45
Total secteurs HT	fr.	44 785,30

B. Frais annexes

Frais de géomètre	fr.	6 000,00
Frais de notaire et/ou de conseils juridiques	fr.	7 500,00
Total frais annexes HT	fr.	13 500,00

C. Divers & imprévus

Divers & Imprévus 7%	fr.	58 285,30	fr.	4 079,97
Total divers et imprévus HT			fr.	4 079,97

Total H.T des coûts	fr.	62 365,27
TVA 7.7%	fr.	4 802,13
Total TTC Travaux	fr.	67 167,40

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT ARRondi 70 000,00

**Crédit d'engagement pour les études de
l'aménagement de la plaque urbaine et des
espaces publics dans la seconde étape de
réalisation (immeubles B, C et D)
du PLQ "Les Sciens" à Plan-les-Ouates**

Annexe 2

Financement et coûts induits

Financement

Crédit d'engagement pour les études de l'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation (immubles B, C et D) du PLQ "Les Sciers" à Plan-lesOuates

1	Crédit brut			70 000,00
----------	--------------------	--	--	-----------

2 Recettes

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.	-

	Crédit net	fr.	70 000,00
--	-------------------	-----	-----------

3 Commentaires

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement pour les études de l'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation (Immeubles B, C et D) du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates

1 Revenus annuels

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année

Durée

Montant

Taux

2,1 Charges financières

70 000,00

1,50% fr.

1 050,00

2,2 Amortissements

fr.

-

Total des charges pour la première année

fr.

1 050,00

3 Coûts induits pour la première année

fr.

1 050,00

Investissement

Crédit d'engagement pour les études de l'aménagement de la plaque urbaine et des espaces publics dans la seconde étape de réalisation (immeubles B, C et D) du PLQ "Les Sciers" à Plan-les-Ouates

PREVISION Plan annuel des investissements
Crédit global

Répartition selon plan des investissements
Dépenses brutes prévues
Recettes estimées

Total dépenses nettes

Etant donné que ce crédit d'étude sera consolidé avec le crédit d'engagement pour la réalisation de ces aménagements il n'est pas mentionné dans le plan des investissements.

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit pour la réalisation

70 000,00

Répartition selon exécution

2022

2023

Dépenses brutes prévues

50 000,00

20 000,00

Recettes estimées

Total dépenses nettes

50 000,00

20 000,00