

Proposition du Conseil administratif du 10 novembre 2010 en vue d'/de:

- un échange sans soulte entre la Ville de Genève et l'Etat de Genève de la parcelle N° 1362, feuille 7 de la commune de Chêne-Bougeries, sise route de Vandoeuvres 4/Gradelle, contenant 17 430 m², propriété de la Ville de Genève, contre les futures parcelles 4523 et 4524 feuille 23 de la commune de Chêne-Bourg, sises quartier Petit-Bel-Air, contenant respectivement 15 154 m² et 2276 m², soit un total de 17 430 m², propriété de l'Etat de Genève;
- la cession gratuite par l'Etat de Genève à la Ville de Genève d'une surface d'environ 1200 m² à détacher de la parcelle 5356, feuille 41 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin William-Lescaze, propriété de l'Etat de Genève;
- l'ouverture d'un crédit de 812 000 francs destiné à la prise en charge de 50% de la plus-value entre le coût du terrain en gazon naturel et le coût du terrain en gazon synthétique ainsi que la construction et l'éclairage d'une zone d'échauffement.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

En date du 8 mars 2006, le Conseil administratif confirmait au Conseil d'Etat l'accord de principe de transférer le terrain sportif des Fourches sur le site de Mirany (Belle Idée). Ce qui permettrait, en particulier, la construction d'un établissement scolaire et d'un P+R sur le site des Fourches, par l'Etat de Genève.

Le Conseil administratif demandait un échange foncier m² contre m², ainsi que la reconstruction de l'ensemble des installations nécessaires à la pratique du football et l'aménagement des places de parking aux frais de l'Etat de Genève. Il demandait, par ailleurs, que l'Etat de Genève mette un terrain à disposition pour le modélisme en un lieu où les nuisances sonores peuvent être admises.

Le Conseil d'Etat, en date du 26 avril 2006, confirmait que l'Etat de Genève prendrait bien en charge les coûts du transfert du terrain de football aux normes de la 2^{ème} ligue et des constructions inhérentes et informait du lancement d'une étude.

Démarches entreprises

Cette proposition d'échange a été soumise dans son principe au Conseil administratif, lequel a considéré qu'il était intéressant de l'étudier de manière approfondie.

Ainsi diverses études et démarches ont été entreprises :

Le rapport d'étude daté de février 2004 et intitulé « Périmètre d'aménagement coordonné (PAC) Frontenex-La Tulette » a mis en évidence la nécessité de créer un bâtiment scolaire pour l'enseignement secondaire postobligatoire, dont l'implantation se situe sur les terrains propriétés de la Ville de Genève, aujourd'hui occupés par quelques infrastructures sportives destinées au football et à l'automodélisme ainsi que par une buvette, des vestiaires et un parking.

Une modification des limites de zones, MZ 29180-B, sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries a été élaborée en vue de la création d'une zone de développement 3 – PL 8667-A-2. Cette MZ a été adoptée par le Grand Conseil le 28 avril 2005. La partie sud-est de ce secteur fait l'objet d'un plan localisé de quartier « Pré du Couvent » qui a été voté favorablement par le Conseil municipal de Chêne-Bougeries le 10 juin 2010 et qui sera prochainement mis en procédure d'opposition. La partie Nord-ouest, propriété de l'Etat et de la Ville, est destinée à accueillir un collège et un P+R (voir annexe 1).

Le rapport d'étude daté de décembre 2006 et intitulé « Schéma directeur pour les espaces ouverts de Belle-Idée », dont l'objectif consistait à interroger la capacité du domaine agricole, régi par les normes de la zone villas et situé entre la Seymaz et l'hôpital psychiatrique, à absorber la relocalisation et développement de terrains de football avec sanitaires, vestiaires et parking dans un contexte de densification du secteur MICA. Trois variantes d'implantation ont été testées. En raison notamment de la proximité du centre hospitalier (sécurité et tranquillité) et de la nécessité d'une réalisation par étape, la variante « Espaces en enfilade », qui organise quelques terrains de football et aménagements de loisirs comme parties intégrantes d'une chambre de verdure bordée par la boucle de la Seymaz et la composition hospitalière pavillonnaire de Belle-Idée.

L'étude de faisabilité réalisée par le DCTI en mai 2007 sur l'emplacement retenu pour la réalisation des terrains de sports valide les options d'aménagements proposées dans le schéma directeur des espaces ouverts de Belle Idée qui visait les objectifs suivants :

- évaluer la capacité des espaces verts de Belle Idée à accueillir des équipements sportifs;
- remplacer l'actuel terrain des Fourches de Frontenex par un terrain capable de répondre au besoin d'un club de football de deuxième ligue;
- intégrer cette infrastructure dans les espaces ouverts de Belle Idée;
- préserver la sécurité et la tranquillité du site hospitalier;
- mettre en valeur le caractère naturel des espaces ouverts de Belle Idée et de la pénétrante de verdure de la Seymaz.

Un projet de modification des limites de zones, MZ 29733, sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg a été élaboré en vue de la création d'une zone sportive (voir annexe 2). Ce projet, qui sera prochainement soumis à l'enquête publique, vise à permettre la relocalisation du terrain de football aujourd'hui situé sur la parcelle 1362 de Chêne-Bougeries, incluse dans le périmètre de la MZ 29180-B.

Descriptif de la parcelle N° 1362 de Chêne-Bougeries

La parcelle N° 1362, feuille 7 de la commune de Chêne-Bougeries, contenant 17430 m², sise route de Vandoeuvres 4/Gradelle, est propriété privée de la Ville de Genève. Elle est située en zone de développement 3.

Cette parcelle comprend actuellement :

- un bâtiment comprenant 5 vestiaires, 1 infirmerie, 2 WC et un local matériel sur une surface au sol de 123.5 m² pour un volume de 345 m³.
- 1 terrain de football en gazon naturel de 90mx64m.
- une surface en bitume de 44mx22m mise à disposition des clubs d'automodélisme.
- 24 places de parking éclairées sur une surface de 1'060 m²
- une surface sportive naturelle de 5'760 m²
- une surface sportive artificielle (bitume) de 1'250 m²
- des cheminements

Descriptif des futures parcelles N° 4523 et 4524 de Chêne-Bourg

Les futures parcelles N° 4523 et 4524, feuille 23 de la commune de Chêne-Bourg, contenant respectivement 15154 m² et 2276 m², soit un total de 17430 m², sises quartier Petit-Bel-Air, sont propriété de l'Etat de Genève. Une servitude de passage à pied et véhicule sur le chemin d'accès à la nouvelle parcelle N° 4523 sera inscrite au Registre foncier.

Ces deux parcelles seront détachées de la parcelle actuelle N° 4512, feuille 23 de la commune de Chêne-Bourg, contenant 64955 m², propriété de l'Etat de Genève, en réalisation du dossier de mutation N° 5/2010 de Chêne-Bourg établi par le bureau Huber-Chappuis-Calame, géomètres officiels, annexé à la présente (voir annexe 3).

Ces deux parcelles sont actuellement en zone 5 (villas) mais sont en cours de déclassement en zone sportive. A cet égard, la procédure d'enquête publique sera ouverte courant octobre 2010.

Echange

En conclusion, le Conseil administratif a admis le principe d'un échange foncier m² contre m² entre la parcelle 1362 de Chêne-Bougeries, propriété de la Ville de Genève et les futures parcelles 4523 et 4524 de Chêne-Bourg, propriété de l'Etat de Genève, afin de permettre à l'Etat de Genève de réaliser la construction d'un bâtiment scolaire pour l'enseignement secondaire postobligatoire et la réalisation d'un parking P+R sur le site de Frontenex.

Cet échange nécessite que l'Etat de Genève transfère les activités sportives du terrain des Fourches à Frontenex (terrain de football, piste d'automodélisme, buvette, parking et vestiaires) sur le site de Belle-Idée à Chêne-Bourg.

Concernant la piste d'automodélisme, l'Etat de Genève s'est engagé, vis-à-vis de la Ville de Genève, à trouver un site de substitution, celui de Belle-Idée à Chêne-Bourg n'étant pas compatible avec la proximité du centre hospitalier.

Malheureusement, l'Etat n'ayant trouvé aucune solution pour le relogement de la piste d'automodélisme, la Ville de Genève a proposé d'utiliser une de ses parcelles à Vernier. Il s'agit de la parcelle 748, feuille 32 de la commune de Vernier, contenant 4021 m², sise chemin de la Verseuse 8, propriété de la Ville de Genève (voir annexe 4). Une demande d'autorisation de construire une piste d'automodélisme sera déposée prochainement auprès du Département des constructions et des technologies de l'information.

L'Etat de Genève prendra en charge financièrement tous les frais effectifs inhérents au déménagement et à l'aménagement de cette nouvelle piste. Ces frais ont été évalués à Fr. 300'000.- environ. L'état s'engage à payer ces frais sur la base du décompte final avec un montant plafonné à 300'000 francs TTC.

Le principe de l'échange m2 pour m2 ne pouvant pas être réalisé sur un seul site, l'Etat de Genève cèdera gratuitement à la Ville de Genève environ 1200 m2 de terrain dont celle-ci a besoin à Cayla pour la construction d'une nouvelle salle de gymnastique et d'une crèche, selon accord du 30 juillet 2010.

Ces 1200 m2 environ seront détachés de la parcelle N° 5356 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin William-Lescaze 8 (cycle de Cayla), propriété de l'Etat de Genève (voir annexe 5).

La Ville de Genève a l'intention de construire une salle de gymnastique et une crèche sur cette parcelle cédée attenante à l'école de Cayla sise sur la parcelle N° 4908 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève.

Le programme que la Ville de Genève entend réaliser sur ce terrain comprend :

- Une salle de gymnastique et ses locaux annexes (vestiaires et local matériel) en liaison avec le bâtiment scolaire ;
- Des locaux pour la pratique de la musique électrique ;
- Une crèche de 80 places.

L'implantation des constructions sera définie par le projet lauréat du concours des projets d'architecture que la Ville de Genève entend organiser.

Afin de laisser ouvertes diverses possibilités d'implantations et d'obtenir ainsi une grande diversité de projets, le périmètre du concours devrait représenter une surface d'environ 3500 m2 répartie entre les deux parcelles de l'Etat et de la Ville de Genève (respectivement 2400 m2 et 1100m2) sachant que les concurrents devront respecter, sur la parcelle de l'Etat, une emprise maximum au sol de 1200 m2.

La forme de l'assiette définitive de la surface bâtie (SB=1200 m2) sera ainsi fixée par le projet retenu par le jury du concours. La démarche décrite ci-dessus fera l'objet de demandes de crédit ultérieures.

Equipement du nouveau centre sportif sur le site de Belle-Idée

Le nouveau centre sportif comportera un terrain de football synthétique éclairé de 100 m par 64 m de surface de jeu, d'une zone d'échauffement de 15 m par 73 m.

Il comportera également un bâtiment comportant quatre vestiaires joueurs, un vestiaire arbitres, un WC public, une infirmerie, une buvette avec sa cuisine et sa terrasse, un local pour le matériel des équipes, un local entretien, un local accueil/gardiens et un local technique.

Un parking voitures de 30 places, vélos de 22 places et motos de 15 places sera construit à proximité du stade (extrait cadastral de la demande d'autorisation de construire en annexe 6).

Demande de crédit

La demande de crédit présentée ce jour est uniquement destinée à la prise en charges de 50% de la plus-value entre le coût du terrain en gazon naturel et le coût du terrain en gazon synthétique ainsi que la construction et l'éclairage d'une zone d'échauffement.

La nécessité d'un terrain en gazon synthétique se justifie par l'éloignement du site de Mirany avec le stade des Fourches. La conséquence étant que l'un des clubs actuellement résidant aux Fourches devra être transféré avec toutes ses équipes. Pour que ces équipes puissent évoluer de manière convenable, il est donc indispensable que la surface soit en gazon synthétique et non pas en herbe. En effet, une surface synthétique permet la pratique du football par n'importe quel temps. Actuellement, lorsque le terrain des Fourches est impraticable, les équipes s'entraînent sur le terrain stabilisé de Frontenex. En ce qui concerne la zone d'échauffement, elle est actuellement totalement intégrée au terrain des Fourches et compte tenu du nombre élevé de matchs

(jusqu'à six pendant une journée), il est impératif que des équipes puissent s'échauffer alors qu'un match est encore en cours.

Coût des travaux

CFC	Libellé	Fr.	Fr.
4	<u>Aménagements extérieurs</u>		692 000
42	Terrain synthétique 50% de la plus-value	396 000	
	Zone d'échauffement y compris équipement	187 000	
45	Eclairage zone d'échauffement	29 000	
49	Honoraires architecte	80 000	
5	<u>Frais secondaire et compte d'attente</u>		24 000
58	Compte d'attente pour provision et réserve (3.5% de 4 à 49)	24 000	
	Coût total de la construction HT		716 000
	Taxe sur la valeur ajoutée (8%)		57 280
	Coût total de la construction TTC		773 280
	<u>Frais administratifs et financiers</u>		
	Prestation du personnel pour les investissements (5% du coût total de la construction TTC)		38 664
	Coût général de la construction TTC		811 944
	Total du crédit demandé		812 000

La Ville de Genève s'engage à payer le coût de ces travaux sur la base du décompte final avec un montant plafonné à 812'000 francs TTC.

Référence au 6^{ème} plan financier d'investissement

Cet objet n'est pas prévu dans le 6^{ème} plan financier d'investissement.

Budget prévisionnel d'exploitation et charges financière

La charge financière annuelle sur 812 000 francs, comprenant les intérêts au taux de 3% et l'amortissement au moyen de 10 annuités, s'élève à 95'190 francs

Autorisation de construire

Ce projet fait l'objet d'une requête en autorisation N° DD 103341/1 déposée par le DCTI. Elle est en cours d'instruction. Une demande de complément du service de l'énergie est en cours de traitement, et l'autorisation de construire est attendue courant novembre 2010.

Validité des coûts

Le coût des travaux a été estimé par les services de l'Etat sur la base du mandat donné par lui à un bureau d'architectes. Ce coût a été contrôlé par le service des bâtiments mais la responsabilité première reste à charge du maître d'ouvrage. En ce sens aucun dépassement ne pourra être admis par la ville de Genève.

Délais

Les travaux sont planifiés du 1^{er} octobre 2011 au 1^{er} octobre 2012.

Gestion financière, maîtrise de l'ouvrage et maîtrise de l'oeuvre

La gestion financière de l'opération est du ressort des services de l'Etat. L'ensemble des installations sera transféré à la Ville de Genève après réception des travaux. Les suivis de garantie ainsi que les éventuels travaux de remise en état durant ces périodes seront à l'identique de la seule responsabilité de l'Etat de Genève.

Le service gestionnaire du crédit d'acquisition est le service des bâtiments.
Le service bénéficiaire de ce crédit est le service des sports.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-après :

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'article 30, lettre k) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

Sur proposition du Conseil administratif,

arrête :

Article premier : L'accord intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève en vue d'un échange sans soulte de la parcelle N° 1362, feuille 7 de la commune de Chêne-Bougeries, sise route de Vandoeuvres 4/Gradelle, contenant 17430 m2, propriété de la Ville de Genève, et les futures parcelles N° 4523 et 4524, feuille 23 de la commune de Chêne-Bourg, contenant respectivement 15154 m2 et 2276 m2, soit un total de 17430 m2, sise quartier Petit-Bel-Air, propriété de l'Etat de Genève est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2.- L'accord intervenu entre le Conseil administratif et l'Etat de Genève en vue de la cession gratuite, par l'Etat de Genève à la Ville de Genève d'environ 1200 m2 de terrain à détacher de la parcelle N° 5356 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin William-Lescaze 8 (cycle de Cayla), est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique dès que la Ville de Genève sera en mesure d'arrêter un périmètre d'intervention.

Art. 3.- Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 812'000.- francs destiné à la prise en charges de 50% de la plus-value entre le coût du terrain en gazon naturel et le coût du terrain en gazon synthétique ainsi que la construction et l'éclairage d'une zone d'échauffement.

Art. 4.- Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 3 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 812'000 francs.

Art. 5.- La dépense prévue à l'article 3 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2012 à 2021.

Art. 6.- Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier, modifier toutes servitudes nécessaires aux opérations susvisées.

Annexes :

- plan MZ 29180-B de Chêne-Bougeries – annexe 1
- plan MZ 29733 de Chêne-Bourg – annexe 2
- Dossier de mutation N° 5/2010 de Chêne-Bourg – annexe 3
- Plan de la parcelle 748 de Vernier – annexe 4
- Plan étude de faisabilité – école de Cayla – annexe 5
- Extrait cadastral – futur stade à Chêne-Bourg – annexe 6



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
Direction de l'Aménagement - Service des Études et Plans d'Affectation

CHENE-BOUGERIES

Feuille Cadastre N° 7

Parcelles N° 1362, 1499, 1554, 1555,
1614 partiellement, 1683, 2020.

Modification des limites de zones Plateau de Frontenex

Zone de développement 3

0.3. OFR III



Zone préexistante

5

Numéro de parcelle

000

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Vota :

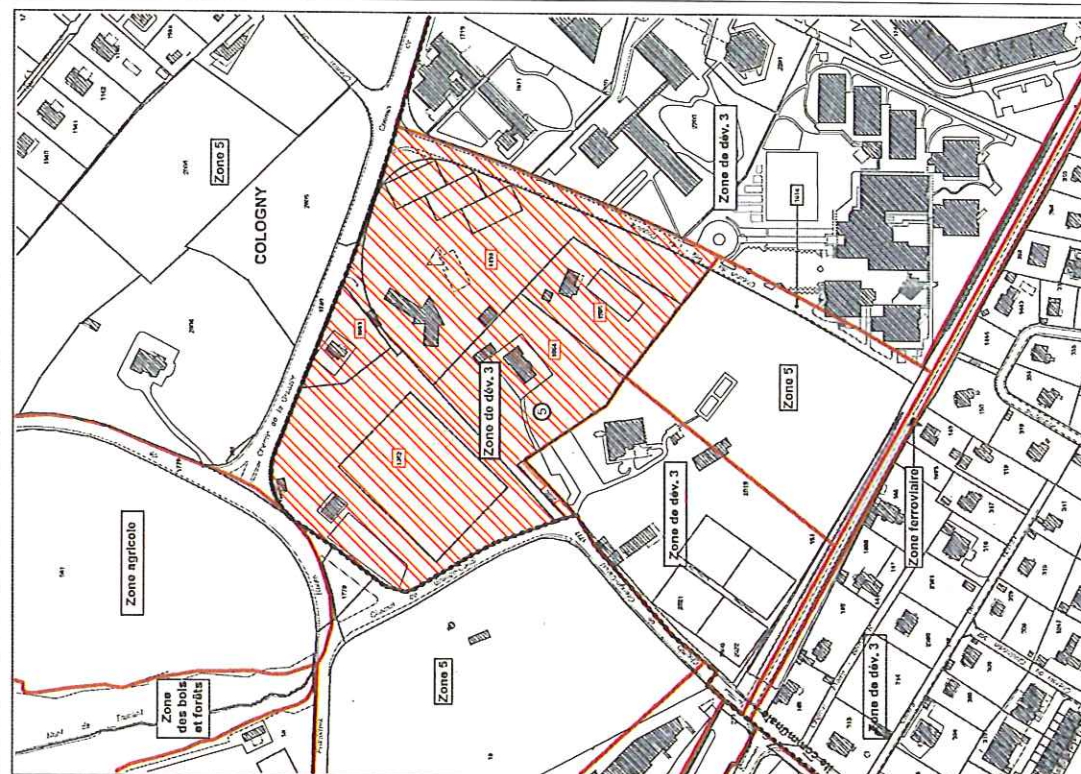
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Lot N°

Indice	Objets	Date	01.03.01
		Dessin	MIIC
Echelle 1:2500			
Modifications			
A	Directe, générale, technique	Date	Destin
	Formelle	30 mars 2001	243
	Formelle	12 mars 2003	AP
	Formelle	11 mars 2003	AP
	Formelle	20 mars 2003	AP
B	Préliminaire	02 juin 2003	AP

Cote GIREC	Section / Sous-section attribut	Cote alphabétique
12-00-06		CBS
Cote Aménagement (Compteur / Quotient)	Plan N°	Indice
511		
Autres Internes		
7.5		
CPU		
711.6		





DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
Direction générale de l'aménagement du territoire
Plans d'affectation et requêtes

CHÊNE-BOURG

Feuilles Cadastrales : 21, 23

Parcelles N^{os} : Pour partie : 4512, dp 4189

Modification des limites de zones

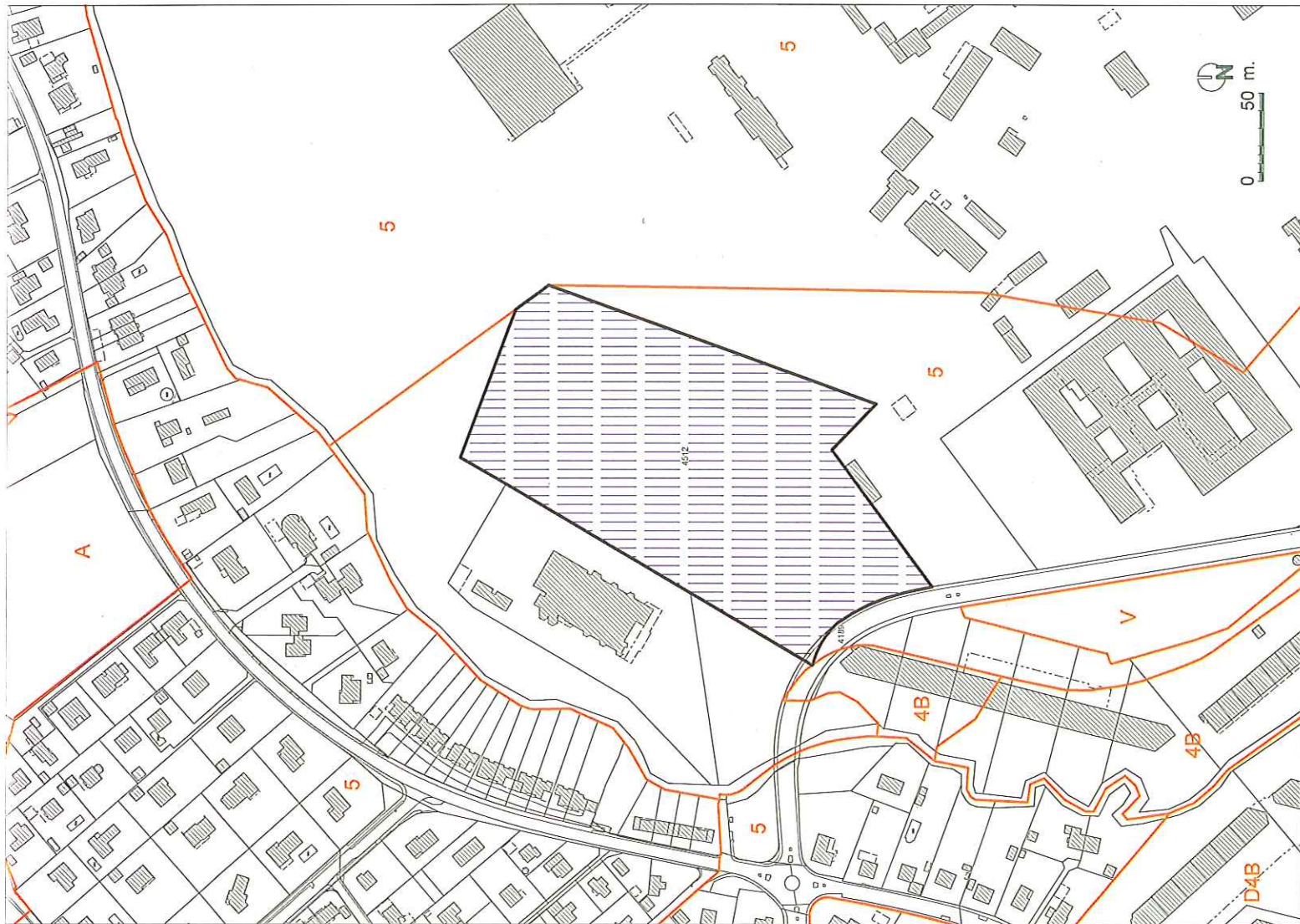
Située à l'avenue A.-M. Mirany



Zone sportive

ENQUETE PUBLIQUE

ANNEXE 2



Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

[illegible]

Code GIREC	Code alphabétique	
Secteur / Sous-secteur statistique	CBG	
03 - 00 - 050		
Code Aménagement (Commune / Quartier)		
512	Plan N°	Indice
Archives Internes	29733	
CDU	711.6	

Dossier de mutation n° 5 / 2010Commune : **CHENE-BOURG**Plan(s) : **23**Immeuble(s) : **4512****PLAN PROVISOIRE****15 MARS 2010****MUTATION PARCELLAIRE****ATTENTION :**

Mutation conforme au projet. Limites et surfaces susceptibles de modifications par un nouveau tableau de mutation. (Art. 129 LACCS)

Pièces du dossier :

- | | |
|---|-----|
| 1. Titre | (1) |
| 2. Anciens immeubles | (1) |
| 3. Formation et états descriptifs
des nouveaux immeubles | (1) |
| 4. Plan(s) | (1) |

Dossier technique :

- | | |
|------------------------|-----|
| Esquisse(s) de terrain | (1) |
|------------------------|-----|

Acte dressé par : M^e

Réf.

Acte accepté le :

Direction de l'aménagement

Emoluments

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexé N°

Autorisations de construire réservées.

Genève, le

Direction de l'agriculture

☐ Décision de la compétence de la
Commission foncière agricole☐ Décision du annexée

Emoluments

Genève, le

L'auteur du dossier :

HUBER – CHAPPUIS – CALAME
Ing. géomètres officiels
39, rue Peillonex
1225 CHENE – BOURG
Tél. 022 860 2000

Dossier n° 13.169 B.L.

Etabli le : 9 mars 2010

Service de la mensuration officielle

Emoluments

Introduction en base de données effectuée

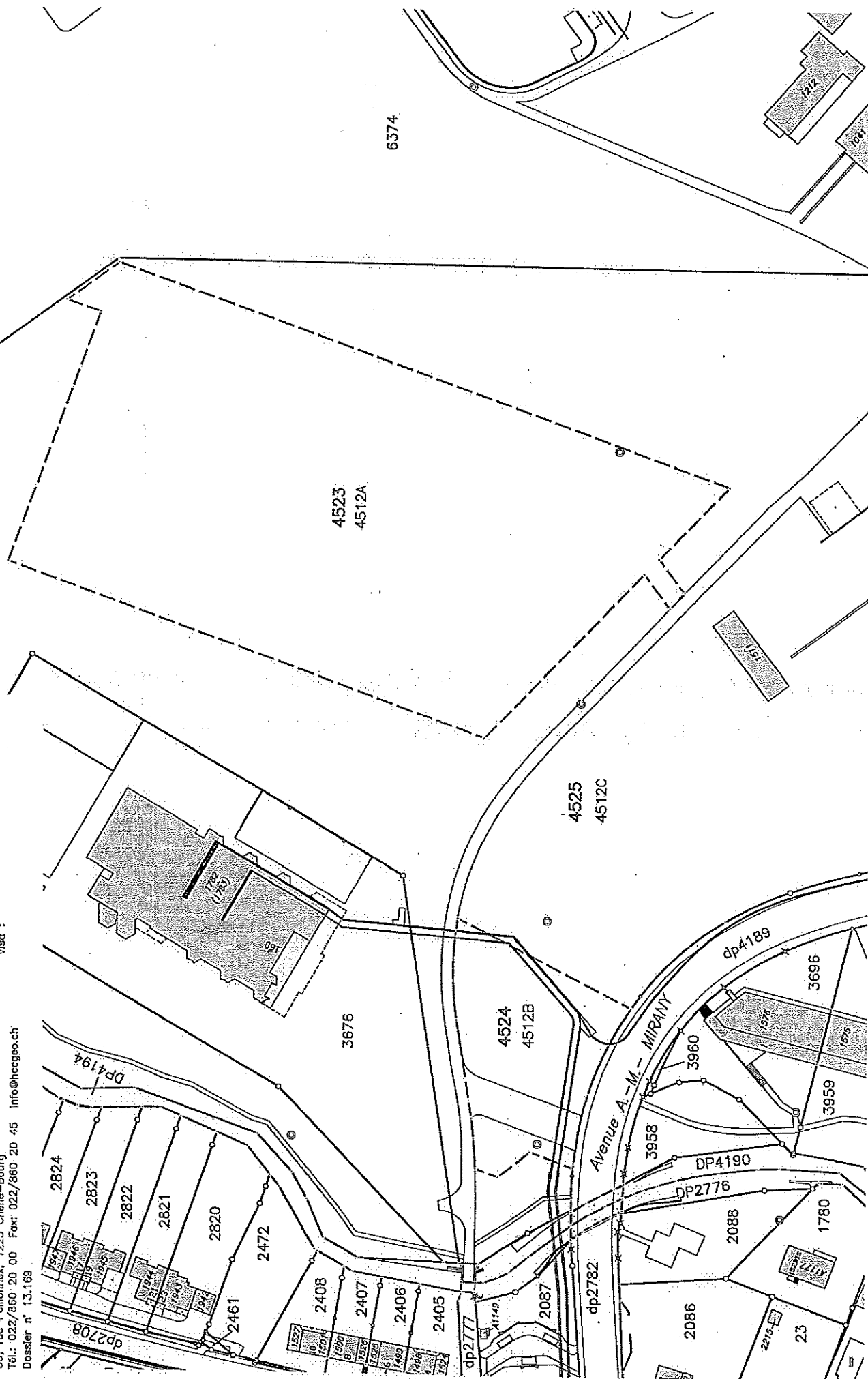
le

Numéros	Surfaces RF m ²	Diff m ²	Surfaces corrigées m ²	Parcelles divisées en	surface m ²	Observations
4512	64954	+1	64955	A B C	15154 2276 47525	
Totaux :	64954	+1	64955		64955	

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math m ²	Surfaces m ²	Observations
Plan	23				
Parcelle Situation	4523	4512A Petit Bel-Air		15154	Parcelle privée
Parcelle Situation	4524	4512B Petit Bel-Air		2276	Parcelle privée
Parcelle Situation	4525	4512C Petit Bel-Air		47525	Parcelle privée
Bâtiment	1337	Atelier		67	
Bâtiment	1511	Dépôt		188	
Bâtiment	1513	Autre bât. 20m2 et plus		59	
Bâtiment	2376	Serre		38	
Bâtiment	2377	Serre		128	
					Levé et abornement après les travaux. Certaines parcelles n'ont pas d'issue apparente sur le domaine public.
		Surface totale des nouvelles parcelles :		64955	

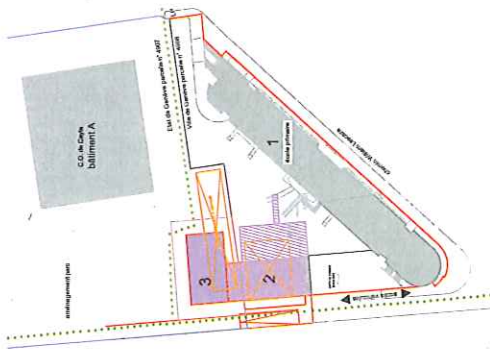
Dossier n° 13.169

39, rue Peillonex, 1225 Chêne-Bourg
Tél.: 022/860 20 00 Fax: 022/860 20 45 info@hccgeo.ch

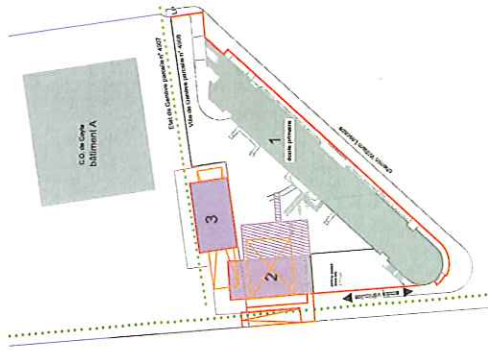




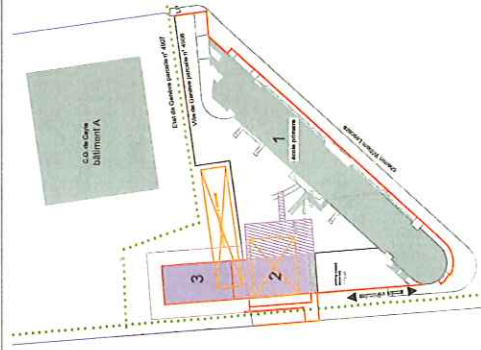
A
implantation
périmètre 1185m²



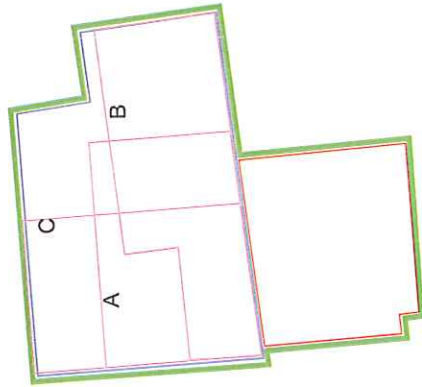
B
implantation
périmètre 1260m²



C
implantation
périmètre 1200 m²



PERIMETRE CONCOURS



périmètre du concours

3510 m²

sur parcelle
Etat de Genève parcelle n° 4907

2435 m²

sur parcelle
Ville de Genève parcelle n° 4908

1075 m²

surface à acquérir (1 / 2ou3)
pour l'implantation de la crèche

1200 m²

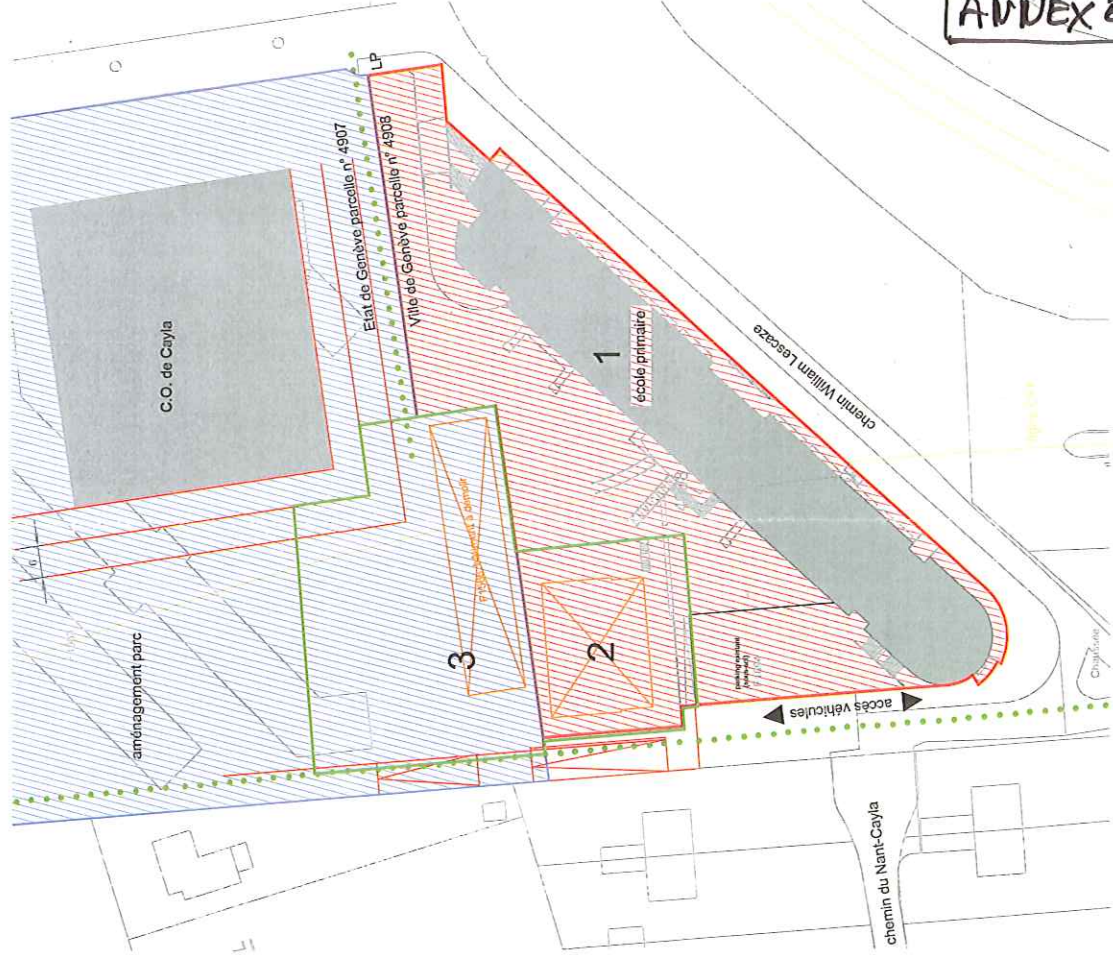
BATIMENTS VILLE DE GENEVE

1 école primaire

2 salle d'éducation physique et locaux de musique
(dim. salle = 30m X 16 m)
construction en sous-sol (vestiaires + locaux de musique)
et fusion avec école primaire

3 crèche
(80 places)
surface au sol = 500 m² (sur 2 niveaux)
cheminement piéton et mobilité douce

ANNEXE 5



Cayla école primaire

chemin William Lescaze 12

étude de faisabilité pour l'implantation
d'une salle d'éducation physique et d'une crèche

implantation des nouvelles constructions
et évaluation de la surface nécessaire



