

Date de dépôt: 28 novembre 2006

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat octroyant à Centre Balexert SA une concession d'occupation du domaine public

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Déposé le 1^{er} septembre 2006, le projet de loi 9899 a été renvoyé à la Commission de l'aménagement. Il a été examiné à l'occasion des séances des 4 octobre, 11 octobre et 18 octobre 2006 sous la présidence de M. Gabriel Barrillier. Le procès-verbal a été tenu avec rigueur par M^{me} Eszter Major, vivement remerciée.

Les séances ont également été suivies par M^{me} Pascale Vuillod, secrétaire adjointe du DCTI.

I. Présentation du projet de loi

Le projet de loi 9899 vise à octroyer au Centre Balexert SA une concession d'occupation du domaine public pour agrandissement du centre commercial de Balexert en couverture de la route de Meyrin, et cela pour une durée de cinquante ans.

Cette concession grève le domaine public cantonal constitué par la route de Meyrin selon un plan annexé au projet de loi et qui fait partie intégrante de la concession. Les objets essentiels de ladite concession sont prévus dans la convention signée entre l'Etat de Genève et le Centre Balexert SA (annexe 1 au projet de loi) qui prévoit, pour l'essentiel, la concession du domaine public situé au-dessus de la route de Meyrin et sur une longueur d'environ 130 m au droit du bâtiment existant du Centre Balexert SA. Il s'agit de 3587m² d'emprise aérienne, 78 m² d'emprise au sol et 224 m² d'emprise souterraine. L'ensemble des travaux à réaliser pour l'accès et l'agrandissement du Centre Balexert SA est aux seuls frais du centre tandis que celui-ci supportera également les frais d'étude et de réalisation de l'abaissement de la route de Meyrin utile à cette opération et au tracé du tram. A l'échéance de la concession, les constructions et installations du Centre Balexert SA reviennent sans indemnité à l'Etat de Genève, ce dernier ayant également le droit d'exiger la démolition des constructions et installations et la restitution de l'état initial aux frais et risques du Centre Balexert SA. En outre, une redevance fixée à 140 920 F par année est due dès l'ouverture du chantier.

L'ensemble des frais relatifs aux études, aux constructions, à l'entretien et aux responsabilités relatives aux bâtiments à construire sont à la charge du Centre Balexert SA.

La convention dont il est question étant d'une durée supérieure à vingt-cinq ans (cinquante ans), celle-ci doit être octroyée par le Grand Conseil (art. 16 de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961).

Dès lors, la validité de la convention négociée par le DCTI en vue de l'octroi d'une concession est conditionnée au vote du Grand Conseil.

II. Audition de M^{me} Corinne Moinat, directrice du Centre Balexert SA et de M. Jacques Suard, architecte, ainsi que de M^{me} Anne-Marie Gisler, représentante de Migros Genève

M^{me} Corinne Moinat, directrice du Centre Balexert SA, expose la volonté de créer une synergie entre la construction du tram TCMC, la nécessité de disposer d'une passerelle sécurisée sur la route de Meyrin et celle du Centre Balexert SA, de s'agrandir. En définitive, il s'agit, pour le Centre Balexert SA de créer des conditions d'accueil à l'arrivée du TCMC qui ne passe plus à travers le parking, de sorte qu'il soit possible de rejoindre le centre commercial sans traverser la route de Meyrin et ainsi de relier directement celui-ci au quartier du Crozet. Il s'agit également d'accéder à l'arrêt de tram, le but étant d'accroître très sensiblement les possibilités d'accès à pied à Balexert. En outre, la construction projetée permettrait une amélioration

sensible de la protection contre le bruit du voisinage. M. Jacques Suard, architecte, détaille cet aspect en indiquant que les immeubles situés sur la route de Crozet verraient la perception sonore diminuer de 60% à 70%. En définitive, M^{me} Corinne Moinat expose que le projet dans sa globalité implique un investissement du Centre Balexert SA de l'ordre de 50 000 000 F et la création d'environ 150 emplois. Il est encore précisé que la passerelle aurait une large surface d'accueil et que certains cheminements qui traversent Balexert seront ouverts 24 heures sur 24.

Questions des Commissaires

M. Jacques Suard, architecte, indique que de nombreuses variantes ont été envisagées pour implanter différemment une extension du Centre Balexert SA. Ces possibilités ont été rejetées parce que considérées comme irréalisables d'une part (surélévation) ou n'offrant pas les possibilités d'accueil et les synergies qui font la force du présent projet. Plusieurs commissaires posent la question de savoir si les places de parking seront en augmentation. Tant les services de l'Etat que les représentants du Centre Balexert SA confirment qu'aucune extension de places de parking n'est envisagée. M. Jacques Suard, sur question de commissaires, indique que le concept énergétique a été étudié avec une reprise de la centrale thermique actuelle mais de meilleures isolations.

La solution du chauffage au bois a été déconseillée à cause des rejets de particules fines.

III. Audition de M^{me} Anne Compagnon et de M. Philippe Thalmeyr, représentant l'Association des habitants du secteur de l'avenue de Crozet

M^{me} Anne Compagnon, présidente de l'association, indique que celle-ci a été créée au printemps 2006, qu'elle compterait 20 membres dont certains habitent sur l'avenue de Crozet. L'association s'oppose au projet de loi, elle évoque la difficulté d'entretien des passerelles et les problèmes d'insécurité et d'insalubrité qui y seraient liés. L'association semble également reprocher la concentration des centres commerciaux qui déstabiliserait les quartiers et les commerces au sein des quartiers. Elle évoque encore une hausse des nuisances sonores liée à un flux de nouveaux clients qui viendraient en voiture tout en reconnaissant qu'il n'y a pas de nouvelles places de parking à créer.

Questions des commissaires

A la question de savoir si l'association de quartier est consciente du fait que le bâtiment projeté implique une meilleure protection contre le bruit pour les immeubles situés le long de l'avenue de Crozet, il est répondu par M^{me} Anne Compagnon que, selon l'association, il y aurait une augmentation de bruit à l'entrée et à la sortie de la voie couverte. En outre, la façade végétalisée qui est prévue n'offrirait, selon l'association, pas satisfaction quant à l'aspect esthétique.

IV. Audition de membres du comité de la Société d'art public, M^{me} Anita Frey, M^{me} Isabelle Claden, M. Marcelin Barthassat

M^{me} Anita Frey admet que la route de Meyrin n'a pas de qualité particulière et qu'il ne subsiste pas de vestiges physiques de cet axe de dimension territoriale créé, selon elle, aux environs de 1750 par le roi de France et faisant partie d'un réseau de routes qui reliait Genève, Bellegarde, Lyon et Paris.

Les routes étaient des droites arborisées. Selon elle, il y a des enjeux au niveau de la dimension historique de cette route qui seraient gravement compromis par un projet de voie couverte sous un bâtiment à construire. M. Marcelin Barthassat expose les griefs qu'il voit au projet et qui sont essentiellement liés à des questions d'architecture tout en proposant de nombreuses autres approches, notamment la surélévation !

Questions des commissaires

Les représentants de la SAP évoquent plusieurs voies souterraines et tunnels réalisés de par le passé, et notamment la halle 7 de Palexpo, en indiquant qu'à leur sens, ces ouvrages ne peuvent être comparés notamment au regard, selon eux, de la requalification possible de la route de Meyrin en un boulevard urbain. L'un des commissaires pose la question de savoir, au regard du fait qu'un grand nombre d'architectes et d'urbanistes sont favorables au projet, s'il ne s'agit pas, en définitive, d'une querelle de professionnels qui ont des avis différents. M. Marcelin Barthassat en convient tout en estimant que des règles devaient être instaurées pour aboutir aux meilleures solutions possibles.

V. Débats de la commission

a) Etude d'impact

M. Harrizabalaga, collaborateur du Service cantonal de l'étude d'impact sur l'environnement, indique que le service a été saisi en février 2006 pour effectuer une enquête préliminaire sur le projet d'extension de Balexert. Dans ce cadre, l'ensemble des préavis recueillis est favorable. Un plan de mobilité sera mis en place pour que les normes de droit fédéral soient respectées au regard de la qualité de l'air. Les systèmes de chauffage ont été étudiés. Un gain important au niveau de l'assainissement des façades des immeubles situés le long de l'avenue Crozet a été relevé, soit une diminution de l'ordre de 5 à 7 décibels sur la façade alors que les valeurs limites seraient dépassées de l'ordre de 2 à 4 décibels actuellement.

b) Sécurité pour la construction d'une voie couverte

L'ensemble des aspects y relatifs a été étudié par le Département à satisfaction.

c) Création d'emplois

L'étude d'impact fait état de la création de 70 à 80 emplois, M^{me} Corinne Moinat, directrice du Centre Balexert SA, a indiqué que ce sont environ 150 emplois qui seraient créés. Il s'agit là d'estimations liées au taux d'emplois de l'ensemble du Centre Balexert SA. A cet endroit, un commissaire indique que plus de 70 apprentis sont actuellement employés au Centre Balexert SA.

d) Aménagement du quartier du Bouchet

Un député indique que ce quartier connaît, selon les déclassements à venir, une mutation. La question se pose donc de l'intégration du projet dans un ensemble, respectivement de savoir si la création d'une voie couverte péjore la requalification éventuelle de la route de Meyrin en un boulevard urbain. La majorité de la commission estime que l'intensité du trafic sur la route de Meyrin, son importance comme pénétrante en ville et sa proximité de l'autoroute excluent la possibilité d'une redéfinition de cette voie de circulation importante en une route urbaine comportant des axes de circulation réduits, un mail central et une arborisation empiétant sur les voies de circulation actuelles.

e) Calcul de la rente superficière

M^{me} Pascale Vuillod, secrétaire adjointe du DCTI, renseigne les commissaires sur le fait que la rente a été calculée en tenant compte de la valeur du terrain comme pour les droits de superficie ordinaires ainsi que la densité de la construction. Le calcul prend en compte le fait qu'il ne s'agit pas d'un usage privatif car l'affectation de la route demeure, eu égard au fait que l'empiètement aérien correspond à deux étages, dont une fraction de deux tiers qui a été appliquée au calcul de la rente.

f) Urgence et travaux préparatoires

Le chantier du TCMC ne saurait souffrir de retard, ce qui implique la mise en œuvre de travaux préparatoires relatifs à l'abaissement de la route de Meyrin qui favorise le tracé du tram en « *coupant la bosse au droit de Balexert* ». Le Centre Balexert SA a pris le risque de supporter les coûts de l'aplanissement de la route sans avoir la garantie d'obtenir ni la concession, ni l'autorisation de construire.

g) Aménagement de l'arrêt TCMC et passerelle

La majorité de la commission relève que le projet proposé est un exemple remarquable de synergie qui permet l'aménagement de l'arrêt TCMC par la création d'espaces d'accueil surélevés avant l'accès aux quais. La configuration de la route de Meyrin et le tracé TCMC ne permettraient pas, a priori, la réalisation de quais d'une largeur confortable, raison pour laquelle une zone d'accueil surélevée est de nature à offrir des prestations supplémentaires aux voyageurs. En outre, l'attrait et l'importance du Centre Balexert SA ne sont plus contestables. Les facilités créées aux consommateurs de prendre le TCMC plutôt que leurs propres véhicules apportent un intérêt public prépondérant qui s'inscrit dans la logique même du projet TCMC.

En outre, le Centre Balexert SA, ses mandataires et les représentants de l'Etat ont convenu que le Centre Balexert SA avait étudié d'autres solutions d'agrandissement du centre qui étaient toutes insatisfaisantes, raison pour laquelle le projet présenté est abouti et souhaitable.

VI. Votes

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le projet de loi 9899 qui est accepté à la majorité (3 L, 2 PDC, 2 R, 2 UDC contre 2 Ve, 3 S).

Le vote d'ensemble du projet de loi est accepté à la majorité (3 L, 2 PDC, 2 R, 2 UDC contre 2 Ve, 3 S).

Au vu de ce qui précède, nous invitons, Mesdames et Messieurs les Députés, à accepter ce projet de loi.

Projet de loi (9899)

octroyant à Centre Balexert SA une concession d'occupation du domaine public

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961;
vu la convention du 3 juillet 2006 entre l'Etat de Genève et Centre Balexert SA,
décrète ce qui suit :

Art. 1 Objet de la concession

Il est octroyé à Centre Balexert SA, aux conditions énoncées dans la convention du 3 juillet 2006 entre l'Etat de Genève et Centre Balexert SA annexée à la présente loi, une concession d'occupation du domaine public pour l'agrandissement du centre commercial de Balexert en couverture de la route de Meyrin.

Art. 2 Surface concédée

¹ La concession grève la parcelle du domaine public cantonal portant n° DP 3870 et constituant la route de Meyrin (RC 6), ceci au droit du centre commercial de Balexert, tel que figuré sur le plan établi par le bureau Suard Architectes, le 12 avril 2006, et faisant partie intégrante de la présente loi.

² Un exemplaire de ce plan, certifié conforme par le président du Grand Conseil, est déposé aux archives de l'Etat.

Art. 3 Durée

La concession est accordée pour une durée de 50 ans, à compter de la promulgation de la présente loi, et se renouvellera selon les modalités prévues à l'article 7 de la convention entre l'Etat de Genève et Centre Balexert SA.

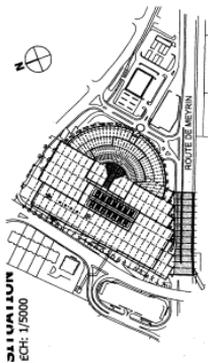
Art. 4 Emolument

Il est mis à charge de Centre Balexert SA un émolument de concession de 5 000 F.

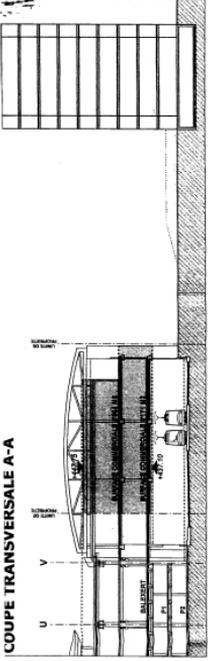
Art. 5 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

SITUATION
ECH: 1/5000

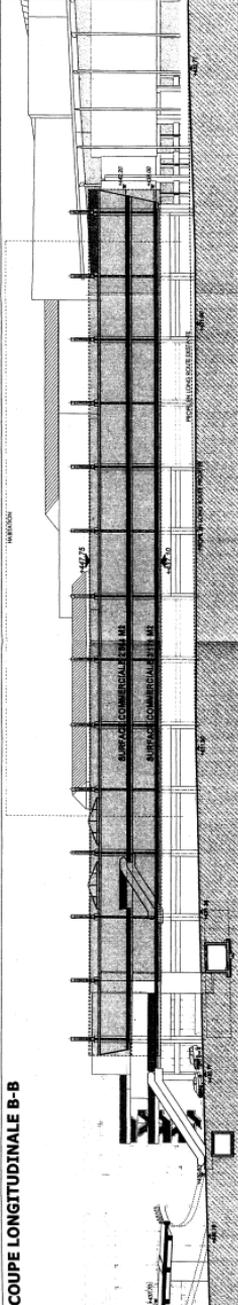


COUPE TRANSVERSALE A-A

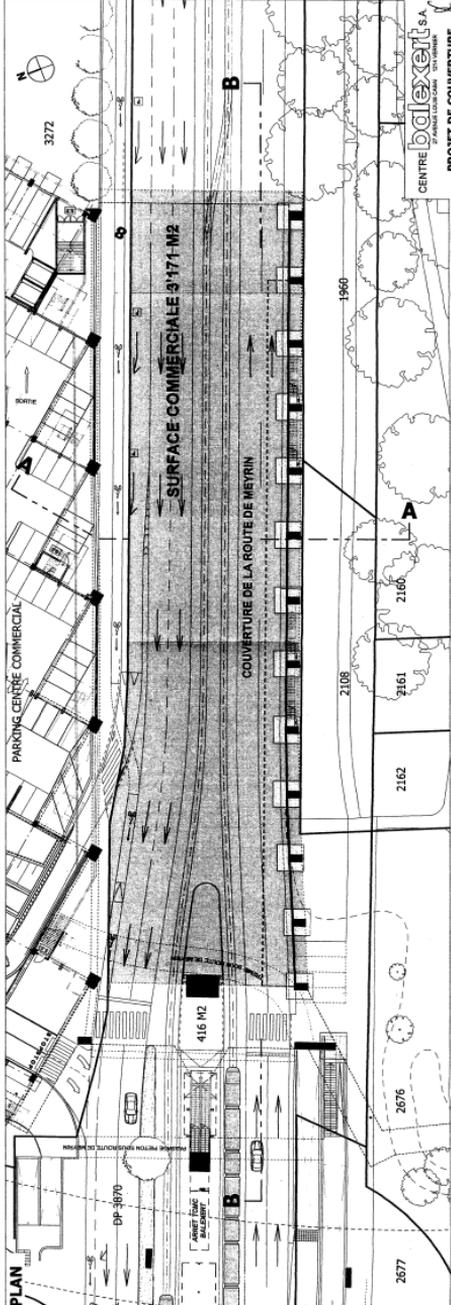


- LEGENDE:
- EMPRISE AU SOL 78 M2
 - EMPRISE AERIENNE 3171 M2
 - EMPRISE SOUTERRAINE 13,62
 - EMPRISE PRIVEE 37262 M2
 - EMPRISE PASSAGE PUBLIC 416 M2
 - EMPRISE TOTALE PROJECTION AU SOL 3678 M2
 - EMPRISE SOUTERRAINE 211 M2
 - SOUS-BATTIMENT

COUPE LONGITUDINALE B-B



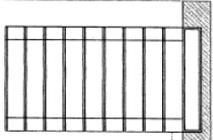
PLAN



ECH: 1/5000
LE 14.10.2006
FOURIER-TESSALON-TERMINAL-FORVAL-BO-PROJET/BAK

CONCESSION POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

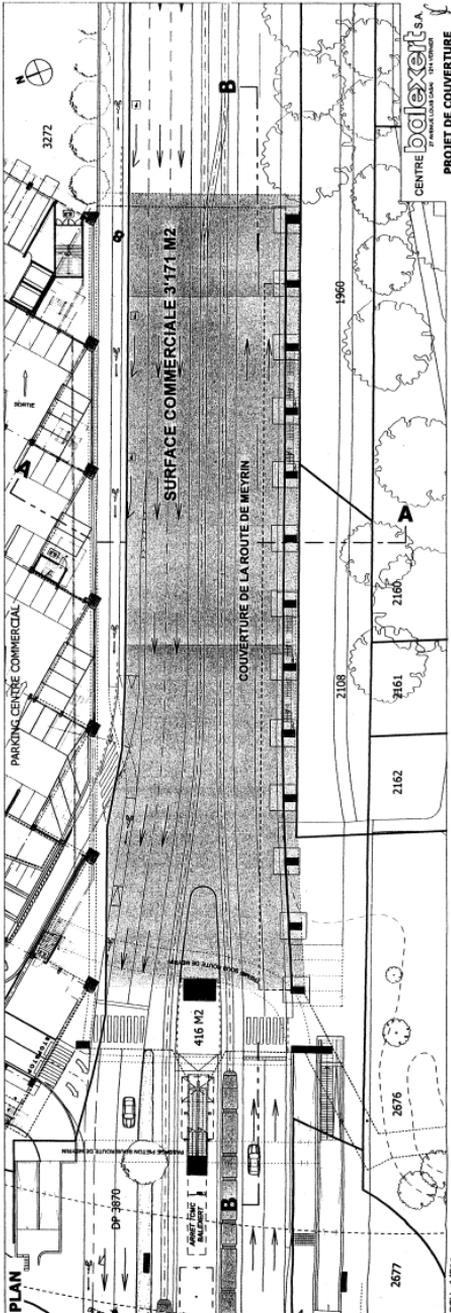
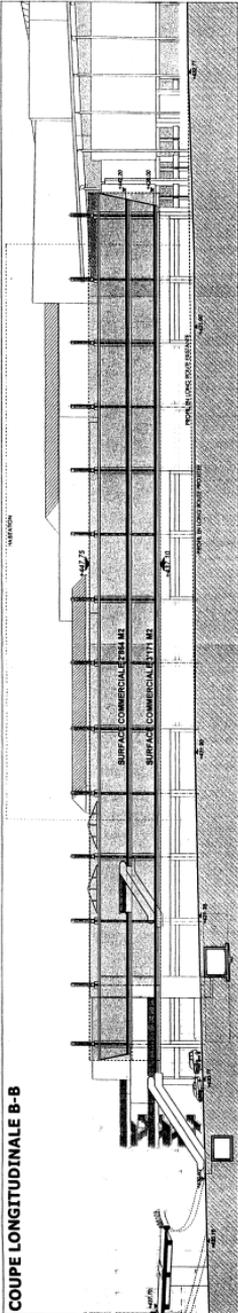
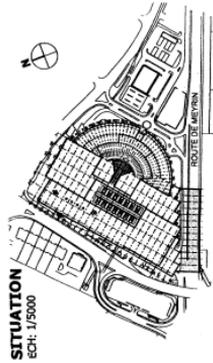
CENTRE **baixner** S.A.
A PARTENARIAT PUBLIC-PRIVE
PROJET DE COUVERTURE
DE LA ROUTE DE MEYRIN
SUARD & ARCHITECTES



COUPE TRANSVERSALE A-A

LEGENDE:

- EMPRISE AU SOL 78 M2
- EMPRISE AERIENE 3171 M2
- EMPRISE SOUTERRAINE 13 M2
- EMPRISE PRIVEE 3'262 M2
- EMPRISE PASSAGE PUBLIC 416 M2
- EMPRISE TOTALE 3'678 M2
- PROJECTION AU SOL 3000 M2
- EMPRISE SOUTERRAINE 211 M2
- SOUS-SOL



Dalexent SA
 CENTRE D'ACTIVITES
 101, AVENUE DE LA ROUTE DE MEYRIN
 12100 CHATELAIN
 SUARD ARCHITECTES

CONCESSION POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

ECH: 1/500
 LE 12 avril 2006
 P008E_ETIQUETTE_ARCHITECTURE

CONVENTION
EN VUE DE L'OCTROI D'UNE CONCESSION
D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

entre

ETAT DE GENEVE

Représenté par M. Mark MULLER, Conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information

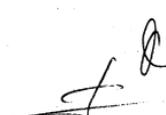
D'une part

et

CENTRE BALEXERT SA

Représentée par M. Guy VIBOUREL, Président et Mme Corine MOINAT-VITE, directrice

D'autre part


MK

PREAMBULE

Centre Balxert SA envisage d'agrandir son centre commercial par-dessus la route de Meyrin (RC 6). Ce projet a fait l'objet d'une demande de renseignements auprès de la police des constructions, ainsi que d'une demande d'occupation du domaine public.

En vertu des articles 13 al. 2 et 16 de la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961, une occupation du domaine public de cette nature implique l'octroi d'une concession par le Grand Conseil.

La présente convention a pour objet de régler les modalités contractuelles de la concession qui sera octroyée par le Grand Conseil.

- 1) Objet de la convention : La présente convention a pour objet de régler les modalités contractuelles relatives à l'occupation du domaine public du fait de l'agrandissement du centre commercial de Balxert en couverture de la route de Meyrin.

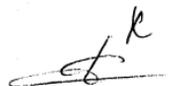
Ce projet fait l'objet d'une demande de renseignements (DR 17846) et d'un PLQ n° 29565 en cours d'élaboration.

- 2) Plan de la zone concédée : La partie concédée du domaine public, d'une surface de :

- 224 m² - emprise souterraine;
- 78 m² - emprise au sol;
- 3587 m² - emprise aérienne;

est illustrée sur un plan de situation dressé le 12 avril 2006 par Suard architectes SA, annexé à la présente convention.

- 3) Affectation de la zone concédée : Conformément au plan susmentionné, la zone concédée est essentiellement affectée à l'extension du centre commercial. Centre Balxert SA s'engage également à réaliser une coursive extérieure couverte, munie de passerelles latérales et d'un accès central à l'arrêt du tram, accessible au public 24h/24, 7j/7 (en jaune clair sur le plan).



MM

- 4) Exécution des travaux : Centre Balexert SA devra coordonner l'exécution de ses travaux avec ceux entrepris par le DCTI pour l'extension des voies de tramway - section Cornavin - Meyrin - Cern, selon le planning suivant :
- Été 2006 : réalisation des pieux côté centre commercial et abaissement de la route de Meyrin;
 - Janvier 2007 : début des travaux de gros-œuvre;
 - Octobre 2007 : livraison de la dalle de couverture sur la route de Meyrin.

5) Normes de construction et contraintes techniques :

La route de Meyrin étant utilisée comme itinéraire pour les convois de transports exceptionnels de type I, le projet de Centre Balexert SA devra d'être compatible avec cette affectation de la route, notamment en ce qui concerne le gabarit d'espace libre (hauteur minimale = 5,20 m).

Par ailleurs, compte tenu du projet de tramway en cours de réalisation sur la route de Meyrin, le projet de Centre Balexert SA devra également répondre aux exigences fédérales relatives aux infrastructures ferroviaires, en particulier les dispositions de l'Ordonnance sur la construction et l'exploitation des chemins de fer (RS 742.141.1) et de l'Ordonnance sur les installations électriques des chemins de fer (RS 734.42).

Toutes les normes et directives en vigueur, notamment dans le domaine des ouvrages d'art et de dimensionnement parasismique devront être scrupuleusement respectées.

Centre Balexert SA se conformera aux conditions de l'autorisation de construire concernant non seulement la couverture de la route, mais également l'extension du centre; un non respect de ces conditions entraînera la résiliation de la présente convention et le retrait de la concession d'occupation du domaine public.



kh

- 6) Travaux et frais à charge de
Centre Balexert SA :
- La couverture de la route de Meyrin sera entreprise aux frais, risques et périls de Centre Balexert SA
- Centre Balexert SA supportera également les frais d'étude et de réalisation de l'abaissement de la route de Meyrin.
- De même, les frais d'étude et les surcoûts consécutifs à la présence de l'ouvrage de Centre Balexert SA, notamment en ce qui concerne l'éclairage public, la fixation de la ligne aérienne du tramway et les installations de détection incendie, seront pris en charge par Centre Balexert SA
- 7) Durée et échéance de la
concession :
- La concession d'occupation du domaine public sera octroyée pour une durée de 50 ans. Elle se renouvellera tacitement de 5 ans en 5 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 3 ans.
- 8) Retrait anticipé :
- La concession peut être révoquée avant son échéance en cas de faute grave du concessionnaire. Sont notamment constitutifs de faute grave du concessionnaire, après vaine mise en demeure :
- le non-paiement de la redevance;
 - l'exécution non-conforme de l'ouvrage;
 - le défaut d'entretien créant une situation de fait dangereuse.
- L'Etat de Genève peut également révoquer la concession de manière anticipée pour cause d'utilité publique.
- 9) Conséquence de l'extinction
de la concession :
- A l'échéance de la concession ou à l'une de ses prolongations, les constructions et installations de Centre Balexert SA reviennent sans indemnité à l'Etat de Genève. Ce dernier se réserve également le droit d'exiger la démolition des constructions et installations et la restitution de l'état initial aux frais et risques de Centre Balexert SA.



En cas de retrait anticipé de la concession, il sera dû par l'Etat de Genève à Centre Balaxert SA une indemnité calculée, à dire d'experts, selon la valeur intrinsèque des constructions, sous déduction de l'amortissement. Si le motif du retrait est la faute grave du concessionnaire, l'indemnité sera réduite en proportion de la gravité de la faute.

- 10) Redevance et émolument : Centre Balaxert SA versera à l'Etat de Genève, pour l'occupation du domaine public, une redevance annuelle de CHF. 140'920.-. Le montant de cette redevance tient compte de la valeur du terrain pour une densité 2, soit CHF. 1084.-/m², et de la surface concédée soit env. 3250 m². Il est calculé à raison de 6% de la valeur de la surface, moyennant un coefficient de 2/3 pour tenir compte de l'usage non-exclusif de la surface par Centre Balaxert SA, soit :

- $1084 \times 3250 \times 0,06 \times 2/3 = 140'920.$

La redevance est due dès l'ouverture du chantier d'extension du centre commercial.

Le montant de la redevance est adapté tous les ans selon l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de base étant celui connu à l'ouverture du chantier.

- 11) Participation aux surcoûts de travaux d'intérêt public : Si pendant la durée de la concession, l'Etat de Genève doit procéder à d'autres travaux d'intérêt public dont l'exécution est rendue plus onéreuse en raison de la présence des constructions et installations de Centre Balaxert SA, cette dernière supportera les plus-values qui en découlent.

- 12) Entretien, nettoyage, contrôles techniques : Les parties sont tenues à l'entretien et au nettoyage des ouvrages leur appartenant. Centre Balaxert SA assumera également les surcoûts de l'entretien des installations publiques, consécutifs à la présence de son ouvrage, notamment l'entretien et la consommation de l'éclairage public et la maintenance de la détection incendie.

La présente disposition fera l'objet, après réalisation des ouvrages, d'une convention ad hoc.



MP

Centre Balexert SA procédera à un contrôle régulier de l'ouvrage, conformément aux normes en vigueur.

- 13) Responsabilités : Centre Balexert SA répond de tous dommages causés à l'Etat de Genève ou à des tiers du fait de la construction, de l'entretien ou de l'exploitation de son ouvrage.
- Elle s'engage à relever l'Etat de Genève de toute action qui lui serait intentée par des tiers du fait de la construction, de l'entretien ou de l'exploitation de son ouvrage et elle se charge, à ses frais et risques, de la conduite des procès à ce sujet.
- 14) Cadastration : Dès l'achèvement des travaux, Centre Balexert SA fera exécuter à ses frais une cadastration de l'ouvrage par un géomètre officiel, lequel fera parvenir au DCTI deux exemplaires des plans qui seront annexés à la présente convention.
- En fonction de cette cadastration, les surfaces énumérées aux articles 2 et 10 seront, le cas échéant, adaptées.
- 15) Conditions suspensives : La validité de la présente convention est conditionnée :
- à l'entrée en vigueur d'une loi de concession entérinant les modalités susénoncées, votée par le Grand Conseil;
 - à l'entrée en force d'une autorisation de construire pour la couverture de la route de Meyrin et l'extension du centre commercial;
 - à l'entrée en force de la décision d'approbation des plans relative à requête complémentaire au projet du TCMC, déposée à l'OFT, pour l'abaissement de la route de Meyrin;
- A défaut, la présente convention sera caduque et Centre Balexert SA ne pourra prétendre à aucune indemnité de ce fait.



mh

Convention en vue de l'octroi d'une concession d'occupation
du domaine public entre l'Etat de Genève et Centre Balexert SA

777

- 16) Litiges : Les tribunaux ordinaires genevois sont compétents pour connaître de tout litige pouvant surgir entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention, sous réserve de recours au Tribunal fédéral.

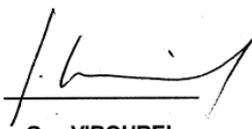
Ainsi fait à Genève, en trois exemplaires originaux, le 3 juillet 2006

Pour l'ETAT DE GENEVE

Pour CENTRE BALEXERT SA



Mark MULLER
Conseiller d'Etat
chargé du DCTI



Guy VIBOUREL
Président



Corine MOINAT-VITE
Directrice

Annexe : un plan de situation



mn

Date de dépôt : 28 novembre 2006
Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alain Etienne

Mesdames et
Messieurs les députés,

La présente proposition du Conseil d'Etat met en lien deux opportunités du moment soit l'implantation d'un arrêt du tram prévu à la hauteur du centre commercial de Balexert dans le cadre du TCMC, et le souhait de la direction du centre d'améliorer à la fois l'accessibilité piétonne et l'allure de la façade de son bâtiment côté route de Meyrin.

Si l'on peut admettre la nécessité d'implanter une passerelle reliant l'arrêt de tram, il paraît complètement disproportionné de prévoir une extension du centre Balexert sur le domaine public. En clair, le projet prévoit la construction d'une dalle de 130 mètres de long sur toute la largeur de la route de Meyrin, soit au total une surface de 3587 m², supportant deux étages de commerces pour une hauteur d'environ 14 mètres. Cela revient à poser une imposante « boîte » sur la route de Meyrin. C'est considérable et complètement fou !

La Société Centre Balexert SA doit se résoudre à rester sur son terrain. Cette société a fait le choix de son extension voilà déjà plusieurs années avec un cinéma multiplex, un restaurant fast-food lié à une station-service, un parking d'appoint. Les collectivités publiques n'ont pas à offrir ainsi des nouvelles possibilités à un privé. Ce serait là un grave précédent et une inégalité de traitement pour tous les autres centres commerciaux qui se limitent à leur terrain et respectent les limites de leur propriété. Pourquoi donc cette facilité accordée à Balexert ?

D'autres possibilités d'extension peuvent être étudiées. Balexert possède encore des réserves de terrain. Des potentiels de développement existent du côté de la pointe du Bouchet. Le lifting de la façade du bâtiment peut se faire indépendamment de l'arrivée du tram.

S'agit-il d'un enjeu exceptionnel ?

Le 14 juin 2006, le Conseil d'Etat a souligné dans sa réponse à la motion 1455 relative à l'exploitation des surfaces/volumes disponibles au-dessus des axes routiers ou des voies ferrées qu'il fallait que les enjeux soient exceptionnels pour autoriser de telles constructions. Mais l'agrandissement du centre commercial de Balexert revêt-il un enjeu exceptionnel ? Il est essentiel que les concessions d'occupation du domaine public ne soient accordées qu'à titre exceptionnel. Or, il n'y a pas ici d'intérêt public à l'octroi d'une concession.

Pour rappel, le Conseil d'Etat considère que la construction au-dessus des voies de communication est techniquement complexe et relativement coûteuse. Ces constructions doivent aussi obéir à des règles de sécurité toujours plus sévères. Comment pourra-t-on assurer une sécurité totale à cet endroit quand on pense à la multiplicité des accès ? Il paraît tout aussi insensé de constater que la route va être aussi nivelée pour conserver un gabarit routier de 5,2 m qui répond aux normes.

Les constructions en superstructure des voies de communication ne se justifient économiquement que lorsque le programme et les enjeux, publics ou privés, sont exceptionnels. L'enjeu ici donne une large préférence au privé car pour une passerelle qui va améliorer l'accès au centre, Balexert gagne considérablement des surfaces commerciales : **l'équilibre des intérêts publics et privés n'est ici pas respecté !**

De plus, la redevance annuelle d'occupation du domaine public de 140 920 F paraît complètement sous-évaluée. Si l'on peut admettre la base de calcul, le montant paraît faible. Le prix appliqué correspond à celui usuellement admis pour une zone de développement destinée principalement à du logement. Il s'agit ici de rappeler que les zones de développement permettent la construction de logements subventionnés. Dès lors, il n'est pas admissible d'appliquer le même prix pour Centre Balexert SA qui est une société commerciale privée et qui, à ce titre devrait payer beaucoup plus. Il est à remarquer que le 1^{er} niveau n'a pas été pris en compte dans le calcul quand bien même une partie de la route sert grandement à l'accès au centre.

Il semble également que les choses se précipitent en regard des délais. A l'heure d'aujourd'hui, nous ne savons pas si l'autorisation de construire sera donnée ou si des modifications seront demandées quand bien même les fondations des piliers sont déjà planifiées. Le PLQ doit également être révisé et nous ne savons pas encore ce qu'il en adviendra.

Qu'en sera-t-il également des conditions d'exploitation et d'entretien des ouvrages et des surfaces développées en superstructure ?

Des nuisances qui prétèrent les conditions de vie des habitants

L'exploitation du centre de Balexert provoque déjà à certaines heures des ralentissements qui se créent sur la route de Meyrin. Les normes OPB sont largement dépassées. Si le bruit paraît atténué au niveau de la couverture du tronçon de route, il n'en va pas de même au niveau des portails d'entrée et de sortie. Sur le haut de la toiture, le vide prévu pour l'évacuation de fumées peut provoquer également des nuisances phoniques.

Concernant les parkings, il semble qu'un accord ait été conclu entre l'ATE et Balexert. La 2^e heure de parking gratuit est supprimée avec également une adaptation des prix. Une augmentation des tarifs est prévue à partir de la 5^e heure. Pourtant, cet engagement a été remis en question par Centre Balexert SA lors de l'audition en commission, affirmant « que le centre allait faire son possible pour garder la gratuité du parking ». L'audition de l'ATE a été demandée par la minorité pour vérifier les éléments de l'accord. Cette audition a été refusée par la majorité. Cela n'est pas acceptable !

De plus, il est paradoxal de constater que la direction du centre de Balexert cherche à améliorer la desserte piétonne à son centre actuellement en sous-terrain mais souhaite dans un même temps recouvrir la route ! Soustrayant ainsi du soleil à cette portion de territoire collectif. La qualité de vie à l'intérieur du passage en tunnel devient invivable pour les différents usagers.

La passerelle devient de fait une construction privée ouverte au public à toute heure. Comment l'accueil des piétons sera organisé ? Quelle garantie avons-nous de l'usage public de ce lieu ?

L'emploi et les commerces de proximité

Dire que cette extension est bonne pour l'emploi est une affirmation erronée. On nous annonce la création d'environ 150 emplois et 300 emplois indirects. A plusieurs reprises, nous avons demandé de faire une vérification de l'efficacité économique de cette extension. Les réponses furent particulièrement lacunaires, démontrant le manque de transversalité des problématiques. Nous sommes ici dans une pure logique économique. La création de nouvelles surfaces commerciales en prétérite d'autres déjà existantes dans le périmètre de Balexert. Que représentent ces nouveaux emplois face, par exemple, à la fermeture des cinémas au centre-ville et aux petits commerces dans la périphérie, que ce soit à Châtelaine ou ailleurs ? Quelle répercussion sur le centre commercial de Meyrin ? Pourquoi cette

politique de fermeture de petites structures dans les quartiers, comme nous l'avons vu en Vieille-Ville de Genève, à Carouge et ailleurs ?

Nous ne pouvons également que regretter la fermeture du centre commercial des Avanchets. C'est bien la politique menée par les grandes surfaces qui tue le petit commerce de détail. Il s'agit là de penser aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite, de préserver le tissu social et la qualité de vie dans les quartiers. Ce projet d'extension déstabilise de toute évidence les centres commerciaux de quartier, les commerces du centre-ville ainsi que les cinémas indépendants.

La préservation du patrimoine

La route de Meyrin a un grand potentiel d'amélioration et possède une dimension historique indéniable. Cet axe mérite un aménagement de qualité dans le cadre du chantier du tram. C'est un enjeu important. Le projet d'extension du centre commercial de Balexert vient contrecarrer cette idée, visant à transformer la route en un véritable boulevard urbain. Il faut réfléchir à une requalification de la route et ne pas répéter les erreurs du passé. Il s'agit de préserver la perspective de la route de Meyrin. Le paysage est un aspect des choses qui n'a pas du tout été pris en compte, sauf peut-être par l'heureux propriétaire du restaurant qui proposera à ses clients une vue imprenable sur le Jura pour le prix d'un café ou d'un verre d'eau !

Par ailleurs, le plan directeur cantonal prévoit de requalifier les avenues urbaines. Les travaux du tram TCMC permettent de mener une véritable politique des espaces publics. Balexert ne peut revendiquer le recouvrement de la route. C'est complètement surréaliste !

Un grave précédent pour Genève

Accepter la concession d'occupation du domaine public pour Balexert serait un grave précédent. Genève n'a pas pour vocation de recouvrir ses routes de bâtiments. Les autres exemples à Genève sont des cas très particuliers. Palexpo, par exemple, s'inscrit dans un contexte exclusivement autoroutier. Concernant le CCC de Carouge, il s'agit d'une parcelle privée dont la commune est au bénéfice d'un droit de passage, ce qui est différent. Le projet présenté n'est pas satisfaisant sur le plan urbain. Nous devons privilégier un plan d'aménagement d'ensemble. Ce projet de tunnel vient contrecarrer un aménagement global de qualité visant à créer un véritable boulevard urbain pour la route de Meyrin. Il s'agit là véritablement d'une utilisation abusive de l'espace public par un privé. De fait, une véritable confiscation de l'espace public.

Le centre Balexert, type Mall à l'américaine, représente un mode de consommation qui est loin de l'idée des principes du développement durable. C'est toujours plus grand, toujours plus de choses à acheter, à consommer et au bout du compte toujours plus de déchets. Nous devons revenir à un mode de consommation de proximité, plus proche des habitant-e-s. La majorité est complètement aveuglée et ne pense pas aux conséquences inéluctables d'un tel projet. De plus, elle s'apprête à accorder cette concession alors que le plan localisé de quartier n° 28717, adopté en septembre 1995, n'a pas encore été modifié et que l'autorisation de construire n'est pas encore délivrée. Les risques sont grands d'accorder un avantage pour un projet qui ne pourra peut-être pas se réaliser, sera combattu ou modifié.

Pour toutes ces raisons, la minorité de la commission vous demande de refuser l'entrée en matière sur ce projet de loi.