

Date de dépôt: 27 avril 2004

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public à Drize - Grange-Collomb)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Nelly Guichard

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi mentionné plus haut a été renvoyé à la commission de l'aménagement le 11 mars 2004 et a été traité dans les séances des 17 et 31 mars sous la présidence de M^{me} Anne Mahrer et M. René Koechlin. Le DAEL était représenté par MM. Gilles Gardet, responsable du service de l'aménagement, Georges Gainon, attaché de direction, Jacques Moglia, chef du service des études et plans d'affectations, Jean-Charles Pauli, juriste, secrétariat général. M^{me} Delphine Binder a assuré la prise des procès-verbaux. Que toutes ces personnes soient remerciées pour leur précieux concours.

Présentation du PL 9173 dans le contexte des besoins en établissements scolaires

M. Gainon présente le projet de loi et explique qu'en 2000, le DIP et le DAEL ont commandé une étude sur les prévisions scolaires, qui s'étalait de 2001 à 2012. Il ressortait de cette étude que deux cycles d'orientation et deux établissements postobligatoires supplémentaires devaient être construits. Pour le postobligatoire, les deux établissements seront :

- le Reliet (pour lequel les crédits d'étude et le déclassement ont déjà été votés) ;
- la Tulette.

Le deuxième cycle d'orientation n'a pas fait l'objet d'une mesure de déclassement. Ce sera le cycle de la Seymaz, à l'entrée du domaine de Belle-Idée. Le mandat a déjà été attribué.

Etant donné les besoins à plus long terme (2015), il faudra construire un troisième établissement postobligatoire ainsi qu'un troisième cycle d'orientation, sur la rive droite.

Le 21 août 2001, le Conseil d'Etat a décidé de charger le DAEL d'engager toutes les démarches nécessaires au lancement de la construction. Le choix des sites a été effectué sur la base d'un mandat donné à un bureau privé.

En 1989, le département a confié au bureau Lamunière le mandat d'examiner la densification des terrains en zone villas dans le secteur de Drize, en tenant compte du patrimoine à conserver. Le Grand Conseil a voté la modification des limites de zones. Le périmètre a été placé en zone de développement 4A, avec la mention que, pour trois des parcelles, la densité ne doit pas excéder les 20 000 m² de plancher, ce qui correspond à la densité en zone villas.

Les discussions ont porté dès début 2002 sur l'acquisition d'une parcelle pour la réalisation du cycle d'orientation. Le département et les communes concernées, soit Carouge et Lancy, ont effectué une étude de l'ensemble du site.

Le problème de la renaturation de la Drize y a été pris en compte. Les discussions du département avec les propriétaires ont porté sur l'ensemble du périmètre. Ils ne perdent pas leur droit à bâtir sur les parcelles dont ils restent propriétaires, la construction du cycle ne se soustrayant pas aux 20 000 m² de plancher constructibles. L'emplacement du futur bâtiment a été choisi en fonction des lieux d'où les élèves arriveront, en sorte d'éviter qu'ils aient à traverser le quartier de logements.

Il a été convenu avec les propriétaires que le terrain pour la renaturation, la parcelle, le terrain pour la réalisation d'un élargissement de la route de Drize, voire pour la création d'une piste cyclable et d'un chemin piétonnier à l'arrière du mur existant, seraient achetés par le département pour la somme de 11 205 000 F, ce qui correspond à environ 500 F par mètre carré.

Les propriétaires ont signifié au département qu'ils réservaient leurs droits tant que l'acte de vente n'était pas signé. Le Conseil municipal de la ville de Carouge a préavisé favorablement à la modification de zone. La procédure d'opposition courait du 20 février au 20 mars. Le Conseil d'Etat a effectivement reçu une opposition des propriétaires représentés par M^e Mégevand, suite à la demande de classement déposée par la SAP pour une partie de la propriété ainsi que pour quatre bâtiments. Néanmoins, l'opposition formulée par M^e Mégevand n'a de sens que parce que l'assiette de classement compromet la réalisation des 20 000 m² de plancher mentionnés plus haut.

Le département a pris la décision de restreindre l'assiette de classement. Le petit château sera classé. Les trois autres bâtiments seront mis à l'inventaire. M. Gainon a d'ores et déjà obtenu l'accord oral de M^e Mégevand qui s'est engagé à retirer son opposition à la modification de zone si le département procédait à ces modifications. Il s'agit maintenant de modifier les limites de zones pour créer une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public.

Travaux de la commission

Un député demande quelle était la surface du terrain exproprié par le Grand Conseil lors de la construction du collège De-Staël. Il lui est répondu que le terrain mesurait 25 000 m².

Il souhaite aussi connaître quel avait été le prix payé alors, car il estime que le prix dont le département a convenu pour l'achat du nouveau terrain est trop élevé.

M. Gainon précise que l'achat du terrain pour la construction du collège De-Staël remonte à plusieurs années et relève que, lors de la première discussion avec les propriétaires, ceux-ci avaient demandé la somme de 1000 F le mètre carré. Il rappelle que le périmètre est situé en zone villas. Non seulement, le prix d'environ 500 F par mètre carré n'est pas excessif, mais le département réalise un gain de temps considérable, car une procédure d'expropriation prendrait trois années supplémentaires.

Le commissaire souhaite que la commission étudie la question de la densité maximale fixée dans la zone villas voisine au périmètre visé. Il note

en outre qu'il y a là des terrains qui pourraient se prêter à la construction de logements.

M. Gainon rappelle aux membres de la commission que la construction de 20 000 m² de logements y est prévue.

Il précise aussi qu'il est en possession d'une lettre d'accord formel des propriétaires sur la vente des terrains. Ces derniers avaient fait opposition au déclassement, car la demande de classement de la Société d'art public (SAP) met en péril la construction des 20 000 m² de logements. M. Gainon précise que le périmètre de la zone classée a été limité. Les propriétaires ne s'opposent donc plus au projet de modification de zone, comme le confirme la lettre de Me Mégevand annexée au rapport.

Un commissaire demande quel est le but des propriétaires et quel est leur intérêt dans la construction des logements.

Il lui est répondu que ce sont précisément eux qui ont le projet de construire les logements.

Pour répondre à un député qui se demande si le Service des monuments et sites a été consulté au sujet du classement des bâtiments et du terrain, M. Gainon précise que la direction de l'aménagement et la direction du patrimoine participent à l'ensemble des études. De nombreuses séances ont eu lieu. Aucun représentant de la SAP n'est jamais venu à ces séances. Et c'est par la suite que la SAP a déposé une demande de classement. Des discussions ont eu lieu entre la direction du patrimoine et la direction de l'aménagement du territoire au sujet du plan de quartier qui devra être établi. M. Gainon ajoute que la limite de la zone classée pourra être modifiée en fonction du projet réalisé.

Se référant à d'autres débats, une députée déduit des explications de M. Gainon que le département a une certaine liberté puisqu'il peut restreindre le périmètre, alors qu'une demande de classement a été déposée.

M. Gainon souligne que la demande de classement déposée par la SAP a tout de même eu une incidence directe sur l'évolution du projet : les propriétaires ont déposé une opposition et menacé de rompre la transaction !

Une députée demande quels sont les préavis de la CMNS et de la direction du patrimoine. M. Gainon relève que les quatre bâtiments dont la SAP demande le classement n'ont jamais été menacés par le projet. Il transmet le préavis de la CMNS afin qu'il soit aussi annexé au rapport.

Un commissaire souhaite connaître la première distance prévue entre le château et les futures constructions lors des discussions avec les propriétaires.

M. Gainon note qu'étant donnée l'implantation prévue pour le cycle, la question ne s'est pas posée, car il sera assez éloigné des quatre bâtiments existants. Le problème se posera lors de la construction des 20 000 m² de logements.

Quant au petit terrain qui descend sur la rivière, M. Gainon explique que ce terrain se situe en zone de développement 4A et qu'il fait partie des trois parcelles pour lesquelles un maximum de 20 000 m² de plancher peut être construit. On préférera construire ces 20 000 m² ailleurs et se servir de ce petit terrain, qui est charmant et bien exposé, pour en faire un parc.

Au vu des centaines d'élèves, s'ajoutant aux milliers d'étudiants de Batelle, qui devront se rendre dans le périmètre, la question des possibilités de transports est posée au département.

Suite à la seconde étude réalisée à ce sujet, on prévoit de créer une ligne de bus qui montera la route de Drize. En effet, la première étude avait montré que cette route ne se prêtait pas à la prolongation de la ligne de tram. Pour respecter la végétation bordant la partie inférieure de la route, il est prévu de supprimer le trottoir sur cette partie-là et de faire passer les piétons et les cyclistes à l'intérieur de la parcelle. Sur le haut de la route, la végétation disparaîtra et de nouveaux arbres seront plantés à l'intérieur des parcelles.

Un commissaire demande si, en haut de la route, un passage est prévu pour les cyclistes, il aimerait avoir des précisions au sujet de ce carrefour et suggère la construction d'un passage sous-voie.

M. Moglia indique qu'un tel passage est prévu sur l'ensemble du chemin de Grange-Collomb et il signale qu'une étude d'impact a été réalisée au sujet de la circulation des bus, des bicyclettes et des piétons. Selon l'Office des transports et de la circulation, il n'y a pas de difficulté majeure.

Au député qui s'étonne du choix de l'emplacement, très proche du cycle de Pinchat, et qui demande si aucune parcelle n'a été trouvée du côté de Lancy, M. Gainon répond que, selon le DIP, l'endroit est idéal. Et il rappelle que la construction de ce cycle constitue la première priorité.

Une commissaire relève qu'un cycle existait auparavant dans le secteur, puisque le collège De-Staël abritait un cycle et un collègue.

Pour répondre aux questions posées précédemment, M. Gainon fait encore un rappel historique. Suite à la décision prise par le Grand Conseil en 1972, lors de l'expropriation des propriétaires, en 1987-1988, le département avait payé le prix de 170 F par mètre carré.

M. Gainon a reçu le président de la SAP ainsi qu'une partie de son comité. Il s'avère que la SAP n'avait pas demandé le classement d'une aire, mais d'un seul bâtiment. La proposition d'assiette de classement émanait d'un service du département. Cette proposition a été modifiée. M^c Mégevand, avocat des propriétaires, a retiré son opposition, le texte figure en annexe du présent rapport. La SAP approuve la nouvelle assiette, étant entendu que, si les propriétaires vendent leur terrain, un projet sera fait pour définir un PLQ permettant de réaliser les 20 000 m².

Sans tenir compte du terrain du futur cycle d'orientation, l'indice de construction du terrain sera de 0,35 sur le reste de la propriété des propriétaires.

M. Gainon tient à rappeler aux commissaires que la construction du cycle d'orientation est urgente. Le DIP espère pouvoir utiliser le cycle à partir de 2009. D'ici là, un pavillon provisoire sera utilisé.

Un commissaire précise que la commission des travaux vient de voter un crédit de 1,6 million pour le mobilier de ce pavillon provisoire, qui s'inscrira dans le petit triangle de terrain sis derrière le collège De-Staël. Ce pavillon sera loué par l'Etat à raison de 700 000 F. Le consortium qui met le pavillon à la disposition de l'Etat s'engage à le faire disparaître après sept ans.

M. Gainon note que l'implantation des futures constructions avait été dessinée provisoirement. Or, l'assiette de classement proposée empiétait sur ces futures constructions. Le département a donc redélimité l'emplacement des futures constructions et redessiné l'assiette de classement. Cette aire de classement pourra évoluer en fonction du projet architectural, qui devra prendre en compte le château.

Un commissaire note qu'un indice d'utilisation du sol de 0,25 avait été assigné à l'ensemble du terrain. Or, l'Etat offre aujourd'hui 11 millions au propriétaire pour une partie de son terrain, bien qu'il conserve ses droits à bâtir sur le reste du périmètre. Il note aussi que, étant donné la pénurie de logements actuelle, les propriétaires pourront tirer un bénéfice important du droit à bâtir qui leur est laissé.

Un autre député aimerait que l'on précise à quelle partie du terrain le maximum de 20 000 m² de plancher s'applique.

M. Gainon indique que les 20 000 m² peuvent être construits sur trois parcelles. Il ajoute qu'étant donné la nature du terrain et sa qualité, le département n'aurait pas admis une densité aussi basse que 0,25.

Un commissaire estime qu'il faut admettre que le propriétaire du terrain, avec les années, fait certainement une bonne opération. Néanmoins, sur un terrain de cette qualité, aussi proche de l'agglomération, une densité de 0,25 est en effet insuffisante. Le projet prévoit une densité de 0,35, avec de l'équipement public ainsi que des surfaces de délassement. L'intérêt du propriétaire n'est donc pas contraire ici à l'intérêt général.

Etant donné le prix payé pour le terrain (500 F par mètre carré), un député se dit persuadé que les logements seront chers. De plus, lors de la construction de ces logements, le prix du terrain aura encore augmenté. Et l'Etat devra alors donner des subventions chaque année pour y louer des logements sociaux. Il propose donc l'introduction d'une cautèle interdisant l'augmentation du prix du terrain.

M. Gainon relève que ce raisonnement serait juste si la zone de densité était de 1,2. Or, ici, la densité était extrêmement faible.

M. Gainon rappelle qu'au départ, les propriétaires ne voulaient pas vendre leur terrain. Et le prix qu'ils avaient demandé était de 1000 F par mètre carré. Les 500 F auxquels ont mené les négociations ne sont pas excessifs compte tenu du contexte. Quand les propriétaires souhaiteront vendre, l'indice pourra éventuellement être modifié.

Et le président note que ce député fait une erreur de calcul : dans une zone de développement, avec une densité de 0,35, le prix plafond sera de 189,70 F pour le terrain. Et ce prix est sous le contrôle de l'OCL. Il ajoute que, si le propriétaire aliène une partie de son terrain à 500 F par mètre carré, il fait peut-être une bonne affaire, mais il accepte aussi qu'une grande partie de son terrain soit affectée à des zones de délassement, au sud et au nord. Il accepte donc par conséquent une dévalorisation de certaines parties de son terrain. Pour que des appartements soient réalisés, il faut aussi que les propriétaires soient incités à construire.

Il tient aussi à relever que, sur la partie construite, le coefficient sera d'environ 1. Car le coefficient de 0,35 est calculé sur l'ensemble des parcelles, zones vertes comprises.

Relevant que la négociation, qui devrait avoir eu lieu sur l'ensemble des parcelles, n'a eu lieu que sur une partie du terrain, un commissaire craint que cela ne permette aux propriétaires de densifier encore la zone.

Il lui est répondu que l'article 2 du projet de loi 9173 est très clair : le maximum constructible sera de 20 000 m² pour l'ensemble des parcelles, excepté celle sur laquelle le cycle d'orientation sera construit.

Une députée se demande s'il a été inscrit que la plus petite parcelle sera une zone verte. Elle propose de modifier les plans pour aller dans ce sens. Mais M. Gainon lui répond que les propriétaires ne sont pas des promoteurs, mais des agriculteurs. A la base, ils ne souhaitent ni vendre, ni construire.

Et le département ne juge pas opportun de figer la situation pour l'ensemble du terrain et provoquer un blocage dans la négociation. Il rappelle que la loi de 1991 précise que, pour l'ensemble des parcelles 1167, 2470 et 2469, la surface brute de plancher ne devra pas excéder les 20 000 m². Lors de la construction, il faudra établir un plan localisé de quartier.

Un commissaire constate que le seul risque, étant donné que les 20 000 m² sont dans la loi, est que l'image des terrains change un peu. Mais le Conseil d'Etat pourra encore se prononcer à ce sujet.

Et il confirme que les propriétaires sont de très grands propriétaires, et non des promoteurs. Il rappelle aussi aux autres commissaire que faire une petite parcelle verte protégée réduirait la négociation à néant.

Le président insiste sur le fait que, si les propriétaires souhaitent construire, un PLQ devra être établi. Par conséquent, la maîtrise de l'aménagement du périmètre est entre les mains du DAEL et du Conseil d'Etat. La préoccupation de la commission devrait être la construction d'un cycle dans les meilleurs délais. Pour le reste, rien n'a changé : les droits à bâtir sont les mêmes.

Une députée regrette que le numéro des parcelles ne soit pas visible sur le plan reçu par les commissaires. Elle demande si un droit de passage est prévu entre les logements, les espaces verts et la parcelle d'utilité publique.

M. Gainon précise que le droit de passage est indiqué sur le plan du département et il rappelle que la commission doit voter sur un déclassement, non sur l'aménagement.

Un commissaire se déclare encore une fois très sceptique. Il relève que, trente ans auparavant, le Grand Conseil a décidé de déclasser ce terrain à 0,25. Aujourd'hui, la densité est déjà de 0,35. Et rien ne garantit donc qu'elle n'augmentera pas davantage.

Il aimerait aussi avoir la garantie que des logements sociaux seront construits sur le terrain.

M. Gainon explique que, selon l'étude du bureau Lamunière, qui a servi de base au déclassement des terrains, une école primaire devait être construite

sur le périmètre. Mais les besoins ayant changé, on prévoit aujourd'hui la construction d'un cycle. Et il ajoute que, si les 20 000 m² de logements ne sont pas garantis, aucun logement, social ou non, ne pourra être construit.

Vote d'entrée en matière

Oui 13 (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG)
Non –
Abstention 1 (AdG)

Article 1

Oui 13 (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG)
Contre : 1 (AdG)
Abstention –

Article 2

Oui 12 (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 2 S, 1 AdG)
Non 1 (AdG)
Abstention 1 (S)

Article 3

Oui 13 (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG)
Non 1 (AdG)
Abstention –

Article 4

Oui 14 (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 2 AdG)
Non –
Abstention –

Vote d'ensemble du projet de loi 9173 :

Oui 11 (2 R, 2 PDC, 2 L, 1 UDC, 2 Ve, 2 S)
Non 1 (AdG)
Abstention 2 (1 S, 1 AdG)

Ce projet de loi est adopté.

Au terme de ces travaux, une large majorité des membres de la Commission de l'aménagement a adopté le projet de loi 9173, je vous invite

donc, Mesdames et Messieurs les députés, à suivre ce préavis et à soutenir ce projet de loi.

Annexes : *Préavis de la CMNS, novembre 2002*
 Lettre de M^e Mégevand attestant du retrait de l'opposition

Projet de loi (9173)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public à Drize - Grange-Collomb)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1

¹ Le plan N° 29284-544, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, le 7 avril 2003, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public à Drize – Grange-Collomb), est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2

Les droits à bâtir de la zone de développement 4A fixés par la loi du 20 décembre 1991 pour les parcelles N^{os} 1167, 2469 et 2470, soit 20 000 m² de surface brute de plancher à destination de logements, sont maintenus dans ladite zone, déduction faite de la surface de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, créée par la présente loi.

Art. 3

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 4

Un exemplaire du plan N° 29284-544 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Direction de l'Aménagement du territoire

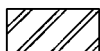
Service des Plans d'Affectation

CAROUGE

Feuille Cadastrale 41
Parcelle N° 2469 pour partie.

Modification des limites de zones

Drize - Grange - Collomb



ZONE DE DÉVELOPPEMENT 3
affectée à de l'équipement public.

Degré de sensibilité O.P.B. : II

Z5

Zone préexistante.

ENQUÊTE PUBLIQUE N° 1369
DU 13 OCTOBRE AU 11 NOVEMBRE 2003

Adopté par le Conseil d'État le :

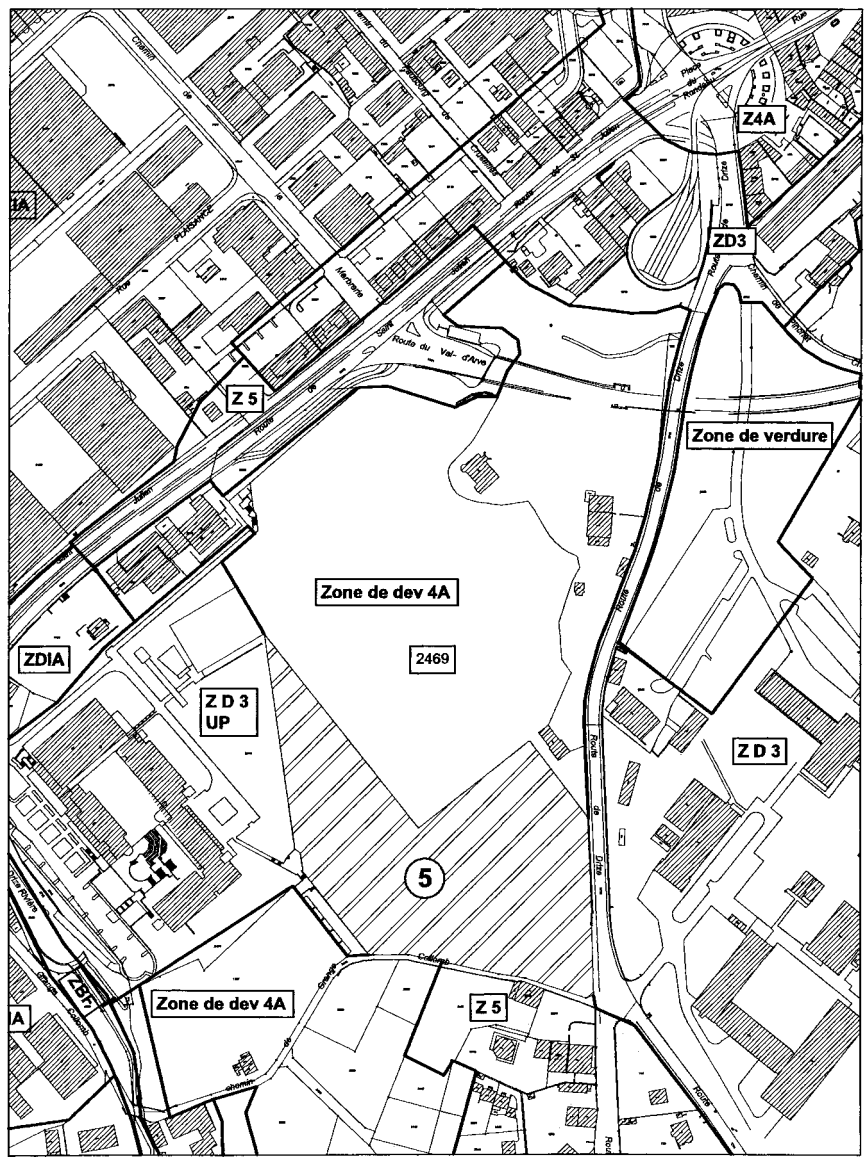
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 2500e		Date	07.04.2003
		Dessin	OLS
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	developpement 3	02.06.2003	OLS
	Sans périmètre UP	29.09.2003	OLS

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
08-00-09	CRG
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
544	
Archives Internes	Plan N°
7. 5-1	29284
CDU	Indice
7 1 1 .	



NOTTER MÉGEVAND & ASSOCIÉS

5 1 8 9 - 2 0 0 4

3, Place Claparède - 1205 Genève - Téléphone +41(0)22 703 47 50 - Téléfax +41(0)22 703 47 51 - E-mail : geneve@nomea.ch

HANS LEONZ NOTTER
 Avocat* & notaire**
 BRUNO MÉGEVAND
 Avocat*
 PHILIPPE von BREDOW
 Avocat*
 MICHEL ARNOUX
 Avocat*
 CLAUDE BRETTON-CHEVALLIER
 Dr. en droit, avocate*
 NATHALIE BÜRGISSER SCHEURLEN
 Avocate*
 LAURENT WINKELMANN
 Avocat* LL. M. New York
 ANTOINETTE WERNLI-SCHMIDT
 Notaire**
 ALEXANDER DUBACH
 Dr. en droit, avocat*
 NATHALIE NOTTER-SCHICK
 Lic. iur.
 THIERRY GACHET
 Avocat*
 THOMAS LEDER
 Avocat*
 JACQUELINE MONTANDON-LA-LONGE
 Avocate*

→ 01/04/04

CHANCELLERIE D'ÉTAT
30 MARS 2004
DAEL

DAEL	
R	- 1 AVR. 2004
P	5
1	6
2	7
3	8
4	9
5	

LSI
 CONSEIL D'ÉTAT DE LA
 RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
 GENEVE
 Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
 Case postale 3964
 1211 GENEVE 3

Geneve, le 29 mars 2004

N°réf 00026201/2/ac

TVA No 544 957

Conseil
 JEAN-PHILIPPE MAITRE
 Avocat*

Lic. iur.
 NADIA MARQUEZ
 NOËL BIERI

- Avocat au Barreau
- NOTAIRE À BERNE

Concerne : Projet de loi N° 9173 - modification du régimes
 des zones à Carouge, plan N° 29284 - 544

Monsieur le Président,
 Madame, Messieurs les Membres du Conseil d'Etat,

En rapport avec l'affaire visée en titre, je vous ai adressé une opposition au projet de loi visé en titre, en date du 10 mars 2004.

Par la présente et pour le compte de Messieurs Edmond et Patrick DUVERNAY, je vous informe que cette opposition est retirée.

En effet, des garanties expresses ont été données à mes clients, s'agissant de la constructibilité des 20'000 m2 de surface de plancher dont ils doivent bénéficier, lesquelles sont expressément prévues dans la loi faisant l'objet du projet cité sous rubrique.

AMÉNAGEMENT	
DU TERRITOIRE	
N° 9173 - 544	
3	1
31	2
32	3
33	4
34	5
	6
	7
	8
	9

ce

CH - 1205 GENEVE
 3, Place Claparède

Téléphone + 41(0)22 703 47 50
 Téléfax + 41(0)22 703 47 51
 E-mail : geneve@nomea.ch

CH - 1700 FRIBOURG
 8c Route de la Fonderie

Téléphone +41(0)26 425 50 30
 Téléfax + 41(0)26 425 50 31
 E-mail : fribourg@nomea.ch

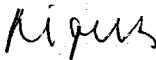
CH - 3097 BERNE-LIEBEFELD
 Waldegstrasse 72
 Case postale 84

Téléphone +41(0)31 979 79 79
 Téléfax +41(0)31 979 79 80
 E-mail : bern@nomea.ch

Au surplus, j'ai reçu une lettre du Président MOUTINOT, en charge du DAEL, datée du 18 mars 2004. Par ce courrier, il m'a été confirmé que les droits à bâtir de mes mandants étaient garantis, nonobstant la demande de classement partiel de la parcelle sur laquelle ils doivent se réaliser. Il m'est par ailleurs précisé, dans la même correspondance, que la limite de la zone de classement pourra quoi qu'il en soit être adaptée en fonction des bâtiments et des accès qui seront définitivement décidé par mes clients, dans le cadre du PLQ qu'il s'agira de réaliser le jour où les consorts DUVERNAY décideront de construire cette parcelle.

Dès lors, forts de ces assurances expresses, Messieurs Edmond et Patrick DUVERNAY acceptent de lever l'opposition précitée.

Je vous remercie par avance d'en prendre bonne note et vous prie de croire, Monsieur le Président, Madame, Messieurs les Membres du Conseil d'Etat, à l'assurance de ma considération distinguée.



Bruno MEGEVAND, av.

cc : ♦ DAEL, Monsieur Laurent MOUTINOT, Président (par fax N° 022 328 43 82)
♦ DAEL, Monsieur Georges GAINON, Division de l'information du territoire et des procédures (par fax N° 022 327 76 70)

PREAVIS INTERMEDIAIRE

CAROUGE-LANCY – Etude d'aménagement du secteur de Drize
(DAEL et communes de Carouge et Lancy, mandataires Ortis, RGR,
Urbaplan)

Rapport intermédiaire, novembre 2002

Libellé du préavis

Périmètre

Le périmètre de l'aménagement du secteur est compris entre la route de St-Julien et la route de Drize, sur la commune de Carouge, et s'étend jusqu'à la zone artisanale de Grange-Collomb, dont le cours d'eau de la Drize constitue la limite communale avec Lancy.

Au sud-est, le périmètre jouxte le site de Batelle, sur lequel de nombreux projets sont en cours ou à l'étude, notamment pour accueillir des infrastructures universitaires et des logements.

La commission suggère que l'étude d'aménagement de ce secteur soit coordonnée avec celle du PAC de La Chapelle - Les Sciez, située au sud-ouest du périmètre, notamment afin de pianifier les relations existantes et/ou à créer entre ces nouveaux quartiers (parcs, liaisons piétonnes, voies de desserte, etc.)

Patrimoine architectural

D'entrée de jeu, la commission estime que les objets patrimoniaux déjà connus devraient être intégrés dans la planification, car ils pourraient participer comme éléments structurants au projet d'urbanisation. Elle note la présence, en plus des édifices indiqués dans l'étude directrice de 1988 (étude Lamunière), de bâtiments inclus dans le périmètre de l'étude ou à proximité, dont la Minoterie du Rondeau, la Maison des Orphelines et la villa Guinand.

Les villas Coppier-Defer/Duvernay et Lecler font l'objet d'une demande de classement.

En annexe au préavis : fiches de proposition d'inventaire de bâtiments du XXe siècle, période jusqu'à 1918, rapport intermédiaire du groupe ad-hoc de la CMNS, février 2002.

Liaisons

De manière générale et pour l'ensemble des secteurs, les relations piétonnes (ou cyclistes) sont à développer avec de façon plus claire dans le cadre d'un projet de qualification du paysage.

Secteur du rondeau de Carouge

La commission est favorable à la nouvelle affectation en espace vert du périmètre à proximité du rondou de Carouge, qui constitue césure avec la ville aussi bien qu'un élément de liaison par la création d'un parc public, avec l'adjonction des terrains de la propriété Duvernay. Les espaces de parc sur le site de Battelle sont un complément qui permet la lecture de cette césure notamment dans la qualité de la végétation sur la route de Drize.

Secteur de la route de Drize

Afin de desservir les secteurs de Drize et de Battelle avec une ligne de bus urbaine, l'étude relative à la circulation prévoit un élargissement de la route de Drize sur la portion comprise entre l'entrée de la propriété Duvernay et le carrefour avec la route de Troinex.

De prime abord, la commission s'interroge sur l'élargissement proposé, en vue d'aménager des transports publics en site propre, car il engendre des modifications de gabarit qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de cette route patrimonielement importante.

Toutefois, si de telles modifications s'avèrent indispensables, celles-ci ne devraient pas empiéter sur les terrains du site de Battelle. Si la végétation est dense et continue des deux côtés de la route, la topographie du lieu est clairement marquée par un mur de soutènement le long du plateau de Battelle. Cette limite, aujourd'hui naturelle, est continue depuis le rondou de Carouge jusqu'au futur rond-point.

En l'état, la commission ne peut se prononcer sans un projet de tracé de route, permettant de connaître l'impact sur la végétation, et le bâti sur les terrains côté Duvernay. Elle attend par ailleurs le recensement de la végétation qui est en cours, et devrait apporter de plus amples informations.

Secteur du plateau de Drize

La géométrie de la structure générale proposée marque les axes structurants du territoire, tels que la route de St-Julien, et entre dans la même logique géométrique que le site de Battelle, ce qui tend à donner une lecture globale de ces deux quartiers. Bien que situées de part et d'autre de la route de Drize, les liaisons piétonnes entre ces quartiers pourraient être renforcées.

Le principe de localisation des éléments du programme reconnaît la topographie du lieu, constitué de deux plateaux.

La commission n'a pas d'observations à faire quant à la localisation du cycle d'orientation sur le plateau supérieur, qui devra être réalisé en priorité. Elle ne se prononce pas sur la forme du projet, car il fera l'objet d'un concours d'architecture, mais elle note des points délicats que celui-ci devrait intégrer : positionnement par rapport à la rupture du plateau (pente), implantation des parkings et rapport au mur du Domaine de Grange-Collomb.

En contrebas, le plateau principal est destiné à la réalisation d'environ 200 logements.

Au vu de la qualité de ce vaste espace libre, surélevé par rapport à la route de St-Julien et possédant un dégagement visuel sur le Jura, la commission estime que la proposition indiquée n'est en l'état pas satisfaisante, et devrait être plus fine notamment dans le rapport avec la topographie et la route de St-Julien. D'autre part, elle s'interroge sur la définition de la relation avec les bâtiments de la propriété Duvernay, principalement la villa Coppier-Defer, ainsi que sur son affectation future.

Différentes options d'urbanisation pourraient être développées, y compris la possibilité de construire avec d'autres formes urbaines et gabarits, voire de conserver des espaces libres. Dans ce sens, il serait intéressant d'organiser un concours d'aménagement, qui inclue les terrains de la propriété Duvernay jusqu'au rondou de Carouge.

Compte tenu des très bonnes liaisons de ce site avec les transports en commun, les places de stationnement devront être limitées.

Secteur de la route de Saint-Julien

Si la commission est favorable à l'implantation d'activités le long de la route de St-Julien, artère à fortes nuisances dues au trafic, elle s'interroge notamment sur la forme et les gabarits que le projet entend développer, la définition de l'espace rue, le rapport à la dénivellation importante du côté de la propriété Duvernay, et les liaisons piétonnes à créer avec le futur quartier.

La commission souhaite que le secteur du plateau de Drize bénéficie de vues lointaines dégagées, ce qui demande une redéfinition des gabarits. Elle remarque quelques imprécisions dans les coupes relatives aux gabarits des immeubles existants sur la route de St-Julien (R + 7 étages + attique).

Secteur de Grange-Collomb et de la Drize

La commission est favorable à la nouvelle affectation en espace vert d'une partie de la zone d'activité de Grange-Collomb, qui est en accord avec le projet de renaturation de la Drize.

Cependant, elle s'interroge sur la pertinence du maintien des activités artisanales existantes dans ce lieu, liées principalement à l'automobile et au bâtiment. D'autres types d'activités, seraient plus compatibles avec le projet de renaturation.

La commission estime que l'urbanisation de ce lieu sensible devra faire l'objet d'un projet tendant à la mise en valeur du site, compris comme un lieu privilégié dans sa relation de proximité avec les rives de la Drize.

Date de dépôt : 27 avril 2004
Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les députés,

En cette période de graves difficultés budgétaires et de déficits records, il est question aujourd'hui d'octroyer un cadeau à une famille de grands propriétaires fonciers du canton à hauteur de 11 millions de francs.

Des cadeaux pour les très riches propriétaires

Désormais, l'Etat, lorsqu'il devra acquérir une portion de leurs vastes terrains pour un équipement public indispensable, sera tenu de verser une commission en espèces sonnantes et trébuchantes aux propriétaires fonciers de la République. Cette commission, s'élevant à un minimum de 7 millions de francs et pouvant atteindre 11 millions de francs, selon la méthode de calcul, vient bien entendu en sus du paiement de la pleine et entière valeur des terrains concernés.

Pour réaliser un équipement public, par nature non rentable, il semble ainsi normal, pour la majorité de la commission de l'aménagement, que l'Etat acquière du terrain à un prix de 500 F/m², soit à un prix 2,5 fois plus élevé que celui de 190 F/m², considéré comme un maximum pour des investissements privés rentables sur un terrain semblable ! Tel est l'enseignement que l'on peut tirer de l'acceptation, par la majorité de la commission, du présent projet de loi.

Une rigueur budgétaire à géométrie variable !

Impitoyables avec les chômeurs, dont ils veulent supprimer les emplois temporaires, avec les fonctionnaires, dont le statut devrait subir le même sort, les partis de l'entente, alliés à l'UDC, se montrent, en revanche, empreints d'une mansuétude sans limite à l'égard des grands propriétaires de terrains pratiquant des prix de vente abusifs au détriment des finances publiques.

Nulle trace dans ce dossier de vitupérations contre l'augmentation des charges de l'Etat, disparus également les haros sur toute éventuelle mesure que l'Etat pourrait prendre en cas d'abus de la part des propriétaires lors de la négociation du prix de leurs terrains, tout au plus a-t-on entendu dire que l'on pourrait, peut-être, demander aux heureux bénéficiaires de cette transaction, en l'occurrence les propriétaires, d'apporter au Grand Conseil une bouteille de champagne au moment du vote. Boutade lancée en commission par le représentant d'un parti de la majorité.

L'aménagement proposé n'est pas en cause

L'aménagement proposé par le présent projet de loi n'est pas en cause. Le besoin de construire un cycle d'orientation sur le terrain qui fait l'objet du périmètre à déclasser est incontestable et n'est, du reste, pas contesté. On peut également souscrire au report des droits à bâtir sur les terrains voisins, dont l'indice d'utilisation du sol passera de 0,25 à 0,35, ce qui permettra de construire davantage de logements sur un terrain très bien situé.

Ce n'est donc pas l'aménagement proposé par ce projet de loi qui fait problème, mais bien les modalités de la transaction que l'Etat envisage de passer avec les propriétaires. Certes, la commission de l'aménagement n'a, en principe, pas à se soucier des effets strictement financiers des décisions qu'elle prend en matière d'aménagement du territoire. Elle doit centrer son activité sur la question de savoir si le plan de zone qu'elle examine est conforme aux options du plan directeur cantonal et choisir une solution judicieuse en conséquence. La plupart du temps, les effets financiers ne sont pas véritablement connus des commissaires.

Toutefois, dans les quelques cas où il est avéré, comme ici, que le déclassement proposé entraînera des dépenses considérables pour l'Etat, et cela en raison d'une clause insolite, prévoyant un report de droits à bâtir sur des parcelles sises en dehors du périmètre du plan, il doit en aller autrement. Ainsi, le montant des dépenses est connu et se chiffre très précisément à hauteur de 11,2 millions de francs. La commission se devait donc d'examiner sérieusement les modalités et circonstances exactes des engagements pris et vérifier si ce montant est bien raisonnable, et si tel n'est pas le cas

entreprendre quelque chose pour le faire diminuer. Or, cet examen n'a pas eu lieu. Aucune réflexion sérieuse n'a été menée sur cette question, raison pour laquelle le rapporteur de minorité propose le retour en commission de ce projet de loi. Voire, le cas échéant, le vote d'un amendement relatif à la clause d'utilité publique.

Objectif à atteindre : un prix d'acquisition équitable

Nul besoin d'être expert en immobilier pour comprendre que la valeur d'un terrain est essentiellement fonction de son potentiel constructible. Les 20 000 m² du périmètre à déclasser sont actuellement compris dans une zone de développement 4A plus vaste, d'environ 80 000 m², classée le 20 décembre 1991. Les conditions de cette zone de développement 4A fixe à 20 000 m² la surface brute maximale des constructions de logements à réaliser sur ces 80 000 m², ce qui porte à 0,25 l'indice d'utilisation du sol des parcelles comprises dans l'ensemble du périmètre de cette zone de développement 4A. L'article 2 du projet de loi se propose de maintenir dans ladite zone ces 20 000 m² de surfaces brutes de constructions de logements à réaliser, « déduction faite de la surface de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public ». En clair, cette mention revient à reporter sur le solde de la zone de développement 4A existante les droits à bâtir correspondant au périmètre du déclassement envisagé, ce qui porte l'indice d'utilisation du sol à 0,35 pour ce solde de périmètre (60 000 m²). Les propriétaires fonciers, les propriétaires, conservent donc l'intégralité des droits à bâtir correspondant à la surface des terrains qu'ils cèdent ! Les droits à bâtir des terrains cédés étant transférés sur le solde du périmètre, on peut donc affirmer que les propriétaires ne perdent rien, financièrement parlant, à céder 20 000 m² à l'Etat !

En effet, que les propriétaires cèdent :

aujourd'hui, avant déclassement, leurs 80 000 m² de terrain en zone de développement 4A à raison de 135 F/m², en fonction des normes admises par l'Office cantonal du logement (650 F/m² pour un indice d'utilisation de sol de 1,2, soit environ 135 F/m² pour un indice de 0,25), ou

demain, après déclassement, les 60 000 m² qui vont leur rester, cela à raison d'environ 190 F/m² (calculé en séance par M. Koechlin) en fonction de l'indice de 0,35, qui sera celui applicable grâce au report de droits à bâtir prévu par ce projet de loi, ils pourront toujours en obtenir le même prix, soit environ 11 millions !

Dans ces conditions, dans l'hypothèse où le Grand Conseil vote l'article 2 du présent projet de loi, cela devrait avoir pour conséquence obligatoire d'entraîner un effet à la baisse considérable sur le prix de vente de ces terrains. En conséquence, du fait de ce report insolite de droits à bâtir, inespéré pour l'heureux propriétaire, le prix des 20 000 m² de terrains à acquérir par l'Etat pour le cycle d'orientation ne devrait pas dépasser la valeur au mètre carré du terrain agricole, soit entre 5 et 10 F/m². La transaction ne devrait donc pas excéder 200 000 F (10 x 20 000).

Toutefois, par gain de paix et afin d'accélérer la maîtrise du terrain par l'Etat, si l'on devait considérer devoir faire abstraction de cette question du report de droits à bâtir, une seconde hypothèse de travail s'ouvrirait. L'Etat, prenant en compte le statut de zone de développement 4A de ces terrains, pourrait alors les acquérir en se fondant sur les normes de l'Office cantonal du logement, à savoir 650 F/m² pour un indice de 1,2, soit 135 F/m² pour un indice de 0,25, ce qui porte la transaction à 2,7 millions de francs (20 000 x 135).

Dernière hypothèse, l'Etat accepterait de tenir compte de l'indice de 0,35, applicable au solde de la parcelle, pour aligner ainsi le prix des 20 000 m² qu'il doit acquérir avec celui qui pourra être pratiqué pour les 60 000 m² formant le solde du périmètre de la zone de développement 4A, après déclassement. En fonction des normes de l'Office cantonal du logement applicables à la zone de développement 4A, cela porterait le prix du mètre carré de terrain à 190 F/m². Le prix d'achat serait alors de 3,8 millions de francs (20 000 x 190).

Un prix exorbitant

Or, en commission, on a appris que la transaction s'est effectuée à plus 500 F/m², pour un montant total de 11,2 millions, et cela avec le report des droits à bâtir, évoqué plus haut ! A ce prix-là, s'il s'était agi d'une vente à un tiers pour un terrain de zone de développement 4A, l'Etat aurait sans aucun doute dû faire usage de son droit de préemption ! C'est donc une coquette somme, un bénéfice inespéré, que cette opération a apportée aux propriétaires : 7,4 millions (11,2 - 3,8) dans la 1^{ère} et pire des hypothèses pour eux, 8,5 millions (11,2 - 2,7) dans l'hypothèse intermédiaire et 11 millions (11,2 - 0,2 millions) dans le meilleur des cas ! Inutile de préciser qu'ils ont touché le jackpot, l'hypothèse retenue leur étant la plus favorable. A contrario, la perte pour l'Etat s'élèvera au minimum à 7,4 millions de francs ! Quand on sait combien va coûter la construction de l'établissement

scolaire qui devra prendre place sur ce terrain, c'est une opération qui va se rapprocher de la centaine de millions.

Ainsi on constate que pour réaliser un équipement public par nature non rentable, l'Etat se retrouve à acquérir du terrain à un prix (500 F/m²) 2,5 fois plus élevé que celui de 190 F/m² que paieront des investisseurs privés, pour des terrains semblables, s'ils voulaient entreprendre une opération rentable !

Des raisons peu convaincantes

Mais comment diable l'Etat a-t-il pu proposer ce prix exorbitant de 500 F/m² aux propriétaires? Les raisons avancées en commission sont les suivantes : les Duvernay seraient de très riches propriétaires, disposant de nombreux terrains sur le territoire du canton de Genève. Pas pressés de vendre, ils auraient donc la possibilité de faire traîner les procédures pendant des années, à l'exemple des terrains nécessaires à la construction du collège De-Staël dont l'expropriation aurait nécessité quinze ans de procédure. Or, la construction d'un cycle d'orientation à Drize est urgente, nous a-t-on précisé. Au début des négociations, les propriétaires auraient fixé le prix de leur terrain à hauteur de 1000 F/m² ! Dans ces conditions, le prix finalement retenu par la transaction, de 500 F/m² serait peut-être un peu cher, mais finalement, une affaire acceptable, sinon bonne, pour l'Etat !

Ces raisons ne convainquent pas le rapporteur de minorité, surtout après la lecture de l'arrêt de 1987 du Tribunal fédéral joint en annexe, relatif à l'expropriation des terrains Duvernay notamment pour la construction du collège De-Staël. On y apprend que le terrain nécessaire à la construction du collège De-Staël a été exproprié le 26 septembre 1973 et que la prise de possession anticipée a été autorisée le 12 mars 1979, soit cinq ans et demi, au lieu des quinze ans prétendu en commission. De plus, cet arrêt de 1987 précise encore que la construction du collège De-Staël était achevée à cette date. Quant au prix finalement acquitté par l'Etat, il s'agissait de 150 F/m², alors que les Duvernay en voulaient 290 F/m² au départ. Aucun report de droits à bâtir sur le solde du périmètre des terrains Duvernay n'entraîne alors en ligne de compte ! Les vraies raisons de ce projet de transaction déséquilibré doivent donc être cherchées ailleurs.

Le recours à l'utilité publique et à l'expropriation : un sujet tabou

Pour certains partis, ceux-là précisément qui réclament à cor et à cri des économies, l'Etat ne devrait jamais avoir recours à l'expropriation, un moyen à proscrire. Certains députés n'hésitent pas à dire qu'ils ne voteront jamais, par pur principe, une clause d'utilité publique. Pour ces derniers,

l'expropriation est assimilée à une sorte de vol légal de propriétaires par l'autorité. Ils oublient ou mettent de côté le fait que la Constitution fédérale, suivie en cela par la LAT (art. 5), garantit dans cette hypothèse au propriétaire une indemnité équivalente à la pleine et entière valeur de son terrain.

L'article 30A, alinéa 4, de la LaLAT reflète bien cette situation qui place la collectivité en état d'infériorité par rapport au propriétaire. Cet article dispose que le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique l'acquisition de tout ou partie des biens-fonds compris dans une zone de développement affectée à l'équipement public. Pourtant, comme si l'utilité publique n'allait pas de soi pour de telles zones, l'exécutif doit encore aller devant le Grand Conseil et se justifier à chaque fois, en courant le risque de devoir être désavoué lorsque la majorité est par nature allergique aux mesures d'utilité publique et d'expropriation. Ainsi, les propriétaires fonciers suffisamment riches pour pouvoir se payer le luxe de thésauriser leurs terrains se trouvent dans une position de force par rapport à la collectivité, ce qui leur permet d'imposer des prix faramineux pour leurs terrains, au détriment des finances publiques ! La collectivité qui, par hypothèse, n'arriverait pas à s'entendre avec un propriétaire est ainsi condamnée, soit à placer les écoliers dans des bâtiments provisoires, précaires, pendant quelques années, soit à devoir acquitter le prix exorbitant exigé par le propriétaire.

Toutefois, sur cette question et en certaines circonstances, une majorité peut voir le jour au Grand Conseil pour décréter la clause d'utilité publique. Par exemple, lors de la dernière législature, on a vu le cas de l'école de Monthoux où la commune de Meyrin, pugnace, mais qui n'arrivait pas à s'entendre avec les propriétaires, a dû venir devant le Grand Conseil dix ans après le vote de la zone de développement avec un projet de loi déclarant cette zone d'utilité publique. On ne sait pas comment elle a réussi à caser ses élèves pendant ce temps-là, mais elle y est parvenue.

En conclusion, cette transaction est inacceptable du point de vue des finances de l'Etat. Sur un plan général, il y aura certainement lieu de revoir la situation légale en la matière, qui pénalise la collectivité et l'article 30A LaLAT, pour que l'utilité publique des zones de développement résultent directement de la LaLAT. Dans l'immédiat, le présent projet de loi de déclassement devrait manifestement être assorti d'une clause d'utilité publique, ce qui nécessite son renvoi en commission. Si, malgré cette clause, le Conseil d'Etat ne devait pas parvenir à conclure une transaction équitable avec les propriétaires, il devrait être invité à prendre, dans les meilleurs délais, une mesure d'expropriation avec prise de possession anticipée. La commission d'expropriation étant compétente pour fixer une juste indemnité.

Cette question supportera d'être réglée, au besoin, des années après la construction de l'équipement en cause, comme cela a été le cas pour l'indemnisation des terrains nécessaires à la réalisation du collège De-Staël.

Tels sont les motifs pour lesquels le rapporteur de minorité vous invite, Mesdames et Messieurs les député-e-s, à renvoyer en commission le présent projet de loi et si, par impossible, à voter sur le siège la clause d'utilité publique.

ANNEXE

25/04 04 MER 06:25 FAX 0223211157

REMY PAGANI

002



**ARRÊT
DU TRIBUNAL FÉDÉRAL
SUISSE**

P 1618/1986

TRIBUNAL FÉDÉRAL			
Reçu le:	28 AOÛT 1987		
P		111	
1		2	
11		3	
12		4	
13		5	
14		6	

I e C O U R D E D R O I T P U B L I C

9 avril 1987

Composition de la Cour: MM. les Juges Egli, président,
Rouiller et Wurzburger, juge suppléant. Greffier: M. Fellay.

Statuant sur le recours de droit public formé
par

Robert et Edmond Duvernay, à Carouge, représentés par
M^e René Helg, avocat à Genève.

contre

l'arrêt rendu le 27 août 1986 par le Tribunal administratif du
canton de Genève dans la cause qui oppose les recourants à
l'Etat de Genève, représenté par le Département des
travaux publics;

(expropriation cantonale; indemnité)

- 2 -

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les f a i t s suivants:

A.- Les frères Robert et Edmond Duvernay étaient propriétaires d'un terrain de 101 291 m², formé des parcelles n^{os} 1165 et 1166 du cadastre de la commune de Carouge. Classé en 5ème zone résidentielle (5ème zone A), où est autorisée la construction de villas, ce terrain est situé au sud-ouest du Rondeau de Carouge, entre la route de Saint-Julien, la route de Drize et le chemin de Grange-Collomb.

Le 26 septembre 1973, le Conseil d'Etat du canton de Genève a décrété l'expropriation d'une partie de la parcelle n^o 1166, soit une surface finalement arrêtée à 28 106 m², en vue de la construction - aujourd'hui achevée - du collège de Staël, à l'extrême sud-ouest de la parcelle. La prise de possession anticipée a été autorisée dès le 12 mars 1979, date à laquelle l'Etat de Genève paya aux expropriés la somme de 3 091 500 fr. à valoir sur l'indemnité définitive. Ce montant correspondait à l'expropriation de 20 610 m² au prix de 150 fr. le m².

Le 21 juillet 1982, le Conseil d'Etat a pris un second arrêté d'expropriation. Celui-ci portait sur une surface de 2874 m², située à l'opposé et ayant servi aux travaux de construction du tunnel d'évitement de Carouge, ouvert depuis lors à la circulation. Le Conseil d'Etat a également décrété l'expropriation des droits nécessaires à la constitution d'une servitude de superficie pour la construction, le maintien et l'exploitation d'un tunnel routier en maçonnerie, d'une surface de 1191 m². En outre, l'expropriation portait sur les droits nécessaires à la constitution d'une servitude d'inter-

- 3 -

diction de bâtir et de restriction de plantations sur cette même surface de 1191 m², ainsi que des droits nécessaires à la constitution d'une servitude d'ancrage, en relation avec le tunnel. L'entrée en possession anticipée fut fixée entre parties au 18 novembre 1976. Toutefois, à défaut d'accord sur le prix, celles-ci durent finalement recourir à la procédure d'expropriation, ce qui explique que l'arrêté d'expropriation n'est formellement intervenu que le 21 juillet 1982.

B.- Devant la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation, les frères Duvernay ont produit deux expertises de MM. Dumur et fils, agence immobilière, et une de M. Rodolphe Wagner, architecte. Sur la base de ces expertises, ils ont conclu au paiement de 14 316 040 fr., soit 8 150 740 fr. (290 fr./m²) pour le terrain exproprié en vue de la construction du collège, 4 065 300 fr. pour la dépréciation du solde des parcelles, et 2 100 000 fr. (290 fr./m²) pour l'expropriation découlant des travaux de construction du tunnel d'évitement de Carouge.

Par décision du 15 mars 1984, la Commission fixa à 150 fr. le m² la valeur en 1979 du terrain exproprié pour la construction du bâtiment scolaire et alloua aux expropriés 4 216 200 fr., dont à déduire les 3 091 500 fr. déjà versés, soit un solde de 1 124 700 fr. avec intérêt à 5 % dès le 12 mars 1979. Elle a refusé l'indemnité pour dépréciation des parcelles restantes du fait de la construction du collège. Pour le terrain touché par la construction du tunnel, estimé selon les zones respectivement à 100 fr. et 120 fr. le m², valeur 1976, elle alloua 658 944 fr. au total, avec intérêt dès le 18 novembre 1976. Enfin, la Commission n'a pas perçu d'émolument ni alloué de dépens.

- 4 -

Saisi d'un recours des frères Duvernay, le Tribunal administratif du canton de Genève le rejeta, par arrêt du 27 août 1986, sous réserve d'une modification mineure et non contestée de la surface expropriée pour la construction du collège.

C.- Agissant par la voie du recours de droit public, Robert et Edmond Duvernay demandent au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt cantonal, qui serait arbitraire au sens de l'art. 4 Cst. L'Etat de Genève conclut au rejet du recours. Le Tribunal administratif et la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation se réfèrent à leurs décisions.

C o n s i d é r a n t e n d r o i t :

1.- Le recours pour arbitraire n'est recevable que s'il indique clairement les dispositions de droit cantonal que l'autorité intimée aurait appliquées de manière arbitraire et s'il précise, de surcroît, en quoi la décision attaquée ne reposerait sur aucun motif sérieux et objectif, apparaîtrait insoutenable ou heurterait gravement le sens de la justice (ATF 110 Ia 3 consid.2 a, 109 Ia 226). Sur certains points, le présent recours est insuffisamment motivé, se contentant d'affirmations très générales, de caractère appellatoire. Le Tribunal fédéral n'entre donc en matière en l'espèce que sur les griefs énoncés de manière circonstanciée.

2.- Les recourants critiquent d'abord le prix de 150 fr. le m² fixé pour les 28 106 m² expropriés en vue de la construction du collège de Staël.

- 5 -

a) Le Tribunal administratif a admis, avec l'autorité de première instance, un prix de 190 fr. le m², dont il a déduit 40 fr. le m² pour les frais d'équipement à réaliser. Il s'est fondé à titre comparatif sur un certain nombre de transactions. Il a dénié toute valeur probante aux expertises privées Dumur et Wagner. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les motifs pour lesquels l'autorité cantonale s'est écartée de ces expertises résistent au grief d'arbitraire, d'autant plus qu'elle disposait d'autres éléments pour déterminer la valeur du terrain (cf. lettre c ci-après). L'expertise Dumur, en effet, était très sommaire. Elle ne s'appuyait pas sur des comparaisons chiffrées précises, procédant davantage par affirmation que par démonstration; de surcroît, elle ne faisait pas de distinction entre les différentes parties de la parcelle, dont certains secteurs pouvaient avoir une valeur plus ou moins grande selon leurs particularités topographiques. Quant à l'expertise Wagner de 1982, qui traitait surtout des conséquences de la construction du tunnel d'évitement de Carouge, affectant une autre partie de la parcelle que celle expropriée pour la construction du collège, elle se référait à des transactions récentes, alors que la date d'estimation retenue par l'autorité cantonale était 1979 (sur ce point, voir consid. 4 ci-après).

b) Les recourants se plaignent ensuite de ce que le Tribunal administratif ait statué sans disposer d'une expertise qu'il aurait ordonnée ou de deux expertises sollicitées par chacune des parties. Ils n'indiquent toutefois pas sur la base de quelle disposition ou de quel principe l'autorité cantonale aurait pu se fonder pour obliger le canton de Genève à produire une expertise privée. D'autre part, le Tribunal administratif n'était pas tenu d'ordonner une expertise s'il s'estimait suffisamment renseigné par ailleurs (voir art. 13 de l'ancien-

ne loi instituant un Code de procédure administrative, applicable selon l'art. 92 de la loi du 12 septembre 1985 sur la procédure administrative; pour l'autorité de première instance, voir le même principe à l'art. 53 de la loi genevoise du 10 juin 1933 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique; LEx gen.). Il y a d'autant moins d'arbitraire sur ce point que les recourants n'ont pas requis du Tribunal administratif qu'une expertise soit ordonnée.

c) L'autorité intimée est parvenue à son estimation de 150 fr. le m² en se fondant sur la méthode dite comparative, qui est généralement appliquée aux terrains nus (Grisel, Traité de droit administratif, vol II, p.735; ATF 102 Ib 353). Les recourants ne démontrent pas que les diverses opérations prises en considération - dont aucune d'ailleurs n'a été retenue comme décisive à elle seule - l'aient été de manière arbitraire. Les transactions effectivement réalisées par l'Etat de Genève entre 1972 et 1982 donnent un prix moyen d'environ 120 fr. le m²; le prix moyen des terrains à vendre selon les coupures de journaux produites par les expropriés eux-mêmes se montait en 1979 à 192 fr. le m² pour des parcelles la plupart entièrement équipées. L'Etat de Genève a acheté en 1977 à l'Hospice général une parcelle située à Pinchat, commune de Carouge, d'une surface de 53 185 m² au prix de 120 fr. le m². Les recourants soutiennent que ce prix n'a pas été fixé librement et que la valeur du terrain a été artificiellement baissée. On ne voit pas au dossier de preuve de cette affirmation. Même si, en pareil cas, le prix convenu n'est pas nécessairement le prix maximum pratiqué sur le marché, la transaction en question n'a été retenue que comme l'un des points de comparaison; il s'agissait du reste d'un prix plus bas que celui fixé pour l'expropriation litigieuse. La propriété voisine Pastori a été vendue en 1981 à un prix évalué dans l'arrêt

- 7 -

attaqué à 180 fr./200 fr. le m². Or, cette vente a eu lieu deux ans après la date déterminante retenue en l'espèce (1979); de plus la transaction a porté sur la totalité de la parcelle Pastori, alors que dans le cas des recourants, seule une portion de leur terrain a été touchée, qui est même une des parties les moins privilégiées de la campagne environnante. C'est sans arbitraire que l'arrêt attaqué n'a pas retenu comme point de comparaison l'offre relative à 4 parcelles d'une surface totalisant 29 183 m² au chemin Fillion, que le Conseil communal de Carouge a refusé d'acquiescer au prix de 265 fr. le m². En effet, contrairement à ce qu'affirment les recourants, un des motifs de ce refus a été précisément le prix trop élevé du terrain. Au surplus, il n'est pour le moins pas arbitraire de ne pas tenir compte d'une transaction qui, ayant échoué, n'est pas représentative du marché (Vierne, L'expropriation en droit genevois, RDAF 1948, p.234).

3.- L'arrêt attaqué a refusé une indemnité pour dépréciation de la parcelle restante du fait de la présence du collège de Staël sur la partie expropriée. Cette conclusion résiste au grief d'arbitraire, même si la motivation du Tribunal administratif ne peut être suivie en tous points.

L'art. 18 al.1 lettre b LEx gen. prévoit une indemnité en cas d'expropriation partielle, lorsque la valeur vénale de la partie restante est diminuée. Les recourants ont soutenu que le collège représenterait une masse importante barrant la vue et dévalorisant la partie restante; ils n'ont pas fait état d'un autre préjudice du fait de la construction de cet établissement scolaire. L'arrêt attaqué, tout comme la décision cantonale de première instance, ne nie pas ce facteur, mais le relativise: l'expropriation partielle n'a d'abord nullement diminué les possibilités de construire des villas sur

- 8 -

la parcelle restante; en outre, la présence du collège est loin de produire l'effet de choc qu'allèguent les recourants; à défaut de ce bâtiment, les villas qui se seraient construites dans le futur sur la parcelle restante auraient eu vue sur une zone industrielle; par ailleurs, la présence d'un établissement scolaire à proximité peut aussi être recherchée par certains acheteurs et exercer une influence à la hausse sur les prix du terrain, contrebalançant le désavantage découlant de l'existence de ce collège.

Ainsi, aux yeux des autorités cantonales, le préjudice en l'espèce est limité et contrebalancé par certains avantages. Bien que rigoureuse, l'appréciation faite par l'arrêt attaqué n'est pas arbitraire, car elle se fonde sur des considérations soutenables pour admettre que le prix du terrain restant n'a pas subi de réduction. Ces considérations suffisent pour rejeter le recours sur ce point, même si certains autres arguments retenus par l'arrêt attaqué ne sont guère convaincants. Ainsi lorsqu'il met en cause la vocation constructible de la parcelle restante parce qu'elle est actuellement utilisée pour la culture du maïs et que les propriétaires n'ont pas de projet concret de construction. L'arrêt du Tribunal fédéral cité par la décision attaquée (ATF 108 Ib 345) vise une situation différente, soit celle d'une demande d'expropriation matérielle où il s'agissait de savoir si une zone à bâtir dite de seconde étape d'une commune grisonne pouvait être considérée comme zone de construction, ce qui avait été nié in casu. La situation litigieuse en revanche est différente: la parcelle restante se trouve incontestablement en zone constructible à l'heure actuelle. On ne saurait donc dire, comme le fait l'autorité intimée, qu'une construction ne serait pas réalisable avec un haut degré de vraisemblance dans un proche avenir, puisqu'au contraire la construction est dès

- 9 -

maintenant possible. Si la prétention à indemnité pour dépréciation de la parcelle restante avait été rejetée pour ce seul motif, la décision attaquée devrait être considérée comme arbitraire. Toutefois, comme on l'a vu plus haut, l'appréciation du Tribunal administratif est soutenable dans la mesure où il a admis que la partie restante n'était finalement pas dévalorisée, même dans l'optique de la construction.

4.- a) Les recourants contestent l'indemnité qui leur a été allouée pour l'expropriation en relation avec la création du tunnel d'évitement de Carouge, soit selon les zones 100 fr. ou 120 fr. le m², valeur 1976. Ils se réfèrent à l'expertise privée Wagner. Toutefois, on l'a vu, celle-ci se fonde sur des transactions pratiquées en 1982, sans les indiquer du reste avec précision. Par comparaison avec la valeur retenue pour la surface expropriée en vue de la construction du collège, qui a été estimée à la valeur 1979, le prix du terrain ici en cause n'est pas arbitraire, si l'on tient compte du fait qu'il s'agit d'une partie de parcelle mal située, en bordure immédiate d'une route supportant un trafic important même avant la construction du tunnel.

b) Les recourants soutiennent toutefois qu'ils ne reçoivent pas une pleine et entière indemnité du fait que le terrain a été estimé à sa valeur en 1976, alors que le prix du sol a considérablement renchéri depuis lors. Ils ne parlent pas des intérêts qui leur ont été alloués depuis 1976 en sus de l'indemnité en capital. L'arrêt attaqué n'a pas vraiment discuté ce problème, que les recourants n'avaient du reste guère développé devant le Tribunal administratif.

A supposer que le recours soit recevable sur ce point, il faudrait néanmoins considérer que la décision attaquée

- 10 -

n'est pas arbitraire dans son résultat, le Tribunal fédéral pouvant, en matière de recours fondé sur l'art. 4 Cst., substituer sa propre motivation à celle de l'autorité cantonale, dans la mesure où celle-ci n'a pas examiné les arguments en cause ou ne les a pas expressément écartés (ATF 104 Ia 302 consid. c, 103 Ia 581 consid.5).

Selon l'art. 23 A LEx gen., "est déterminante la valeur au jour de l'arrêté d'expropriation". En l'occurrence, l'arrêt attaqué s'est écarté de cette valeur pour prendre celle de l'entrée en possession anticipée. Les recourants ne mettent pas en cause ce mode de faire pour l'expropriation en vue de la construction du collège de Staël. Pour l'expropriation en relation avec le tunnel d'évitement de Carouge, ils soutiennent que la valeur en 1976 n'est pas adéquate.

L'arrêté d'expropriation, qui précède logiquement la prise de possession anticipée, est formellement intervenu en 1982 seulement. En fait, le principe de l'expropriation avait été admis par les parties au plus tard en 1976 lors de la prise de possession anticipée; l'arrêté d'expropriation a été rendu plus tard parce qu'une entente n'est pas intervenue sur le prix. La décision attaquée ne s'est donc pas écartée sans motif de l'art. 23 A LEx gen. Reste à savoir si la date de la prise de possession anticipée en 1976 ne lèse pas les recourants de manière arbitraire, notamment parce qu'ils n'ont alors pas reçu d'acompte à valoir sur ce chef de prétention. En effet, contrairement à ce que soutient le canton de Genève, l'acompte de 3 091 500 fr. n'a été versé que pour l'expropriation du terrain destiné à la construction du collège. Bien que pouvant effectivement être discuté, le système adopté par l'arrêt attaqué n'est pas insoutenable, dès lors qu'il n'existe pas de législation ou de pratique uniforme dans les cantons

- 11 -

(cf. à ce sujet ATF 93 I 144; Grisel, op.cit., p.737/738; Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, p.123 ss). De plus, ce système se rapproche beaucoup dans son résultat de celui actuellement en vigueur pour les expropriations de droit fédéral (cf. art. 19 bis de la loi fédérale d'expropriation). Certes, les recourants n'ont pas touché d'acompte, mais ils n'en ont pas réclamé, du moins n'en font-ils pas état et une telle requête ne ressort pas du dossier. Par ailleurs, des intérêts leur ont été alloués sur le capital dès 1976 et la durée de la procédure n'est pas imputable à des manoeuvres dilatoires de l'expropriant mais aux difficultés du litige.

5.- Enfin, c'est sans arbitraire que le Tribunal administratif a confirmé le refus d'allocation de dépens par la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation. En effet, selon l'art. 60 al.3 LEx gen., cette autorité peut allouer aux expropriés une indemnité équitable à titre de dépens. La Commission n'a cependant pas abusé du pouvoir d'appréciation que lui laisse la loi, en tenant compte de ce que les montants finalement alloués étaient très inférieurs à ceux qui avaient été réclamés (dans le même sens art. 115 al.2 de la loi fédérale sur l'expropriation; cf. aussi ATF 111 Ib 97).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral,

vu l'art. 92 al.1 OJ:

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable;

- 12 -

2. Met à la charge des recourants, solidairement entre eux:

- a) un émolument de justice de 3000 fr.,
- b) les frais d'expédition, par 220 fr.,
- c) les débours de la chancellerie, par 33 fr.;

3. Communique le présent arrêt en copie aux représentants des parties, à la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation et au Tribunal administratif du canton de Genève.

Lausanne, le 9 avril 1987

MJ

Au nom de la Ie Cour de droit public
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:

Le Président,

Le Greffier,