

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 1^{er} septembre 2006

Messagerie

Projet de loi

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.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Introduction

Centre Balexert SA est propriétaire d'un centre commercial situé sur la commune de Vernier entre l'avenue du Pailly, l'avenue Louis-Casaï et la route de Meyrin. Après une première extension achevée en 2001, le centre contient, aujourd'hui, 55 000 m² de surfaces commerciales.

En septembre 2005, le projet d'extension des voies de tramway - section Cornavin-Avanchets, a été autorisé par l'Office fédéral des transports (ci-après OFT). Le chantier a démarré en décembre 2005. La mise en service de ce tronçon est prévue pour décembre 2007. Le tramway empruntera la route de Meyrin et un arrêt est prévu au droit du centre commercial.

Saisissant cette opportunité, Centre Balexert SA a étudié un projet d'extension du centre commercial en couverture de la route de Meyrin permettant, d'une part, d'améliorer et de sécuriser la liaison piétonne entre l'arrêt du tramway et le centre commercial et, d'autre part, de créer une passerelle enjambant la route de Meyrin et accessible au public.

Demande de renseignements

En juillet 2005, Centre Balexert SA a déposé à la police des constructions une demande de renseignements, laquelle a fait l'objet d'une réponse positive, datée du 8 juin 2006 (DR 17846-4).

Il ressort des plans produits dans le cadre de cette procédure que le projet consiste :

- à couvrir la route de Meyrin sur une longueur d'environ 130 m par une dalle supportant deux étages de commerces;
- à abaisser partiellement la route de Meyrin pour respecter le gabarit routier de 5,2 m;
- à créer une coursive extérieure couverte, munie de passerelles latérales de part et d'autre de la route de Meyrin et d'un accès central à l'arrêt du tramway.

Ce projet permet de relier le quai du tramway directement au centre commercial par des escalators et ascenseurs. Il offre aussi aux habitants du quartier des Crozets une liaison piétonne sécurisée tant vers le centre que vers l'arrêt TPG.

Procédures en cours

La réalisation de ce projet implique tout d'abord une modification du plan localisé de quartier n° 28717, adopté en septembre 1995 (les parcelles concernées se situant en zone de développement 3). Elle est, par ailleurs, soumise à l'élaboration d'un rapport d'impact sur l'environnement.

La couverture de la route de Meyrin et la construction du nouveau bâtiment sont soumis à la délivrance d'une autorisation de construire cantonale, mais la modification du profil en long de la route de Meyrin doit être approuvée par l'OFT, en tant que modification du projet ferroviaire autorisé en septembre 2005.

Finalement Centre Balexert SA doit obtenir une concession pour l'usage du domaine public. Tel est l'objet du présent projet de loi.

Dans l'intérêt des TPG, de l'Etat de Genève, de Centre Balexert SA, mais aussi des usagers, riverains et habitants du quartier, il est souhaitable que le projet d'extension du centre commercial se réalise simultanément au projet du TCMC, en veillant à ce que la dalle de couverture soit achevée au moment de la mise en service du tram. Les procédures énumérées ci-dessus devront être coordonnées pour permettre une ouverture du chantier dans les meilleurs délais.

Concession d'occupation du domaine public

Le 8 février 2006, Centre Balexert SA a adressé au service compétent une demande d'occupation du domaine public.

Conformément à l'article 13 de la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961, l'établissement de constructions ou d'installations permanentes sur le domaine public est subordonné à une concession s'il est assorti de dispositions contractuelles. Les concessions sont octroyées par le Grand Conseil si leur durée est supérieure à 25 ans (article 16 de la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961,).

La concession est un acte administratif de nature mixte : elle se compose d'une décision d'octroi qui relève, en l'espèce, de la compétence du Grand Conseil et des dispositions contractuelles convenues entre les parties.

Ainsi, le département des constructions et des technologies de l'information a négocié avec Centre Balxert SA une convention régissant l'objet de la concession, les modalités techniques, la durée et les conditions d'extinction, ainsi que les aspects financiers. Cette convention a été signée par les parties le 3 juillet 2006.

Sa validité est cependant conditionnée au vote par le Grand Conseil du présent projet de loi (article 15).

Enquête publique

L'article 22 de la loi sur le domaine public, du 24 juin 1961, soumet les demandes de concession de la compétence du Grand Conseil à une enquête publique de 30 jours. Celle-ci a eu lieu du 24 avril au 25 mai 2006. La Société d'Art Public (ci-après : SAP), la FAQH, la Coordination transports et déplacements, ainsi que des riverains se sont manifestés. Leurs observations sont jointes au présent projet de loi:

- La SAP estime que l'appropriation du domaine public par le domaine privé doit rester exceptionnelle et répondre à des réels impératifs. A cet égard, il convient d'observer que l'occupation du domaine public par Centre Balxert SA n'est pas exclusive. Elle s'exerce en « aérien » et toutes les fonctions viaires de la route de Meyrin sont préservées. Par ailleurs, le projet améliore les circulations piétonnes.

La SAP dénonce également l'impact du projet sur le tracé rectiligne de la route de Meyrin, caractéristique des routes d'ingénieurs du XVIII^e siècle et demande un redimensionnement du projet.

- La FAQH rappelle que le projet nécessite une modification du plan localisé de quartier en vigueur et une étude d'impact sur l'environnement, ce qui n'est pas contesté. Elle soulève une série de questions relatives à la pollution de l'air, au bruit et à la circulation auxquelles le rapport d'impact devra répondre, étant précisé que l'étude d'impact – Etape 1 – du 4 mai 2006 démontre d'ores et déjà la faisabilité environnementale du projet. La FAQH invoque également les conséquences négatives du projet de Centre Balxert SA sur la réalisation et l'exploitation du TCMC. Ce grief n'est pas fondé, car les mesures ont été prises pour ne pas retarder le chantier du TCMC et le projet apporte une amélioration évidente de l'accès à l'arrêt Balxert.

- La Coordination transports et déplacements relève les aspects positifs du projet sous l'angle de la politique de la mobilité, soit l'accès direct à l'arrêt de tram depuis le centre commercial, la traversée piétonne sécurisée par-dessus la route de Meyrin, l'articulation de cette traversée avec le cheminement piéton existant et l'amélioration à l'accessibilité à Balxert par

le tram. Elle demande le maintien des conditions relatives à la suppression du stationnement gratuit introduites lors de la dernière modification du PLQ, ce qui est entendu, et évoque des éléments à prendre en considération pour la fixation de la redevance d'occupation du domaine public.

▪ Les riverains craignent les nuisances en matière de bruit et de pollution, liées notamment au trafic.

On rappellera, à cet égard, que le projet ne crée aucune place de parc complémentaire et améliore l'accessibilité au centre pour les usagers des transports publics. De plus, la couverture de la route diminuera très fortement les immissions du bruit généré par le trafic, notamment pour les riverains qui habitent en face de la future extension.

Ils dénoncent la disparition d'une allée de chênes masquant avantageusement le centre commercial aux habitants de l'avenue de Crozet. Ce grief n'est pas fondé : l'allée en question est composée de peupliers blancs, lesquels seront maintenus. Le plan d'abattage des arbres prévoit l'abattage d'un chêne, de quatre érables, d'un frêne noir, d'une charmille et d'un platane, lesquels seront remplacés par une végétalisation de la façade.

Certaines observations demandent quels seront le montant de la redevance d'occupation du domaine public et la durée de la concession. La convention ci-jointe répond à ces interrogations.

La procédure de modification du PLQ et la mise à l'enquête publique du rapport d'impact sur l'environnement répondront plus amplement aux griefs des opposants. Seule la question de la mise à disposition du domaine public pour la réalisation de ce projet doit ici être débattue, sachant que :

- l'usage de la route de Meyrin pour tout type de circulations, y compris la mise en service du TCMC, n'est pas entravé par le projet d'extension de Balexert;
- ce dernier améliore les circulations piétonnes et l'accessibilité de l'arrêt du tramway;
- les installations ouvertes au public (coursives, passerelles, escalators, ascenseurs) seront financées et entretenues par le bénéficiaire de la concession;

- ce dernier prendra également en charge tous les surcoûts éventuels dus à la présence de son ouvrage et versera à l'Etat de Genève une redevance annuelle d'occupation du domaine public de 140 920 F.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Convention entre l'Etat de Genève et Centre Balxert SA*
- 2) *Plan de situation au 12 avril 2006*

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

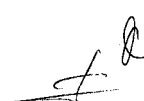
D'une part

et

CENTRE BALEXERT SA

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

D'autre part


MK

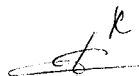
PREAMBULE

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 fers (RS 742.141.1) et de l'Ordonnance sur les installations électriques des chemins de fer (RS 734.42).

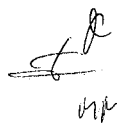
Toutes les normes et directives en vigueur, notamment dans le domaine des ouvrages d'art et de dimensionnement parasismique devront être scrupuleusement respectées.

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.



hh

- 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 :

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

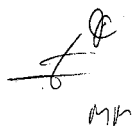
La redevance est due dès l'ouverture du chantier d'extension du centre commercial.

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.



Handwritten signature and initials, possibly '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.



mm

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.

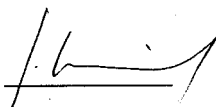
Ainsi fait à Genève, en trois exemplaires originaux, le 3 juillet 2006

Pour l'ETAT DE GENEVE

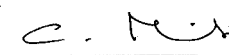
Pour CENTRE BALEXERT SA



Mark MULLER
Conseiller d'Etat
chargé du DCTI



Guy VIBOUREL
Président

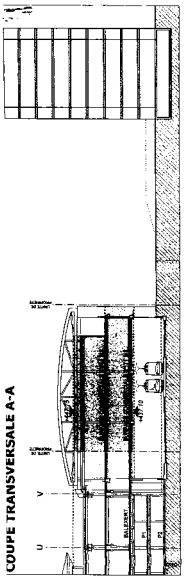


Corine MOINAT-VITE
Directrice

Annexe : un plan de situation



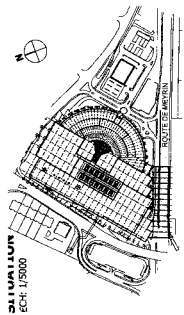
mm



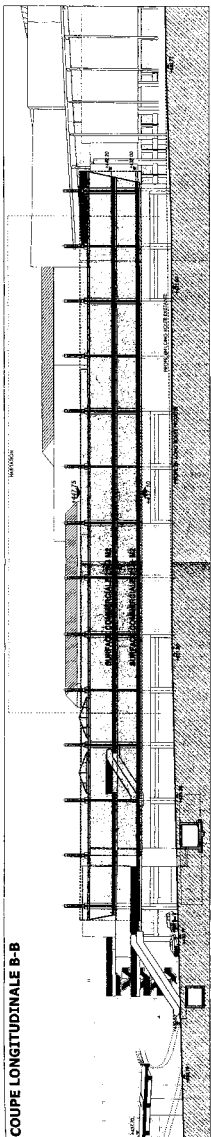
COUPE TRANSVERSALE A-A

LEGENDE:

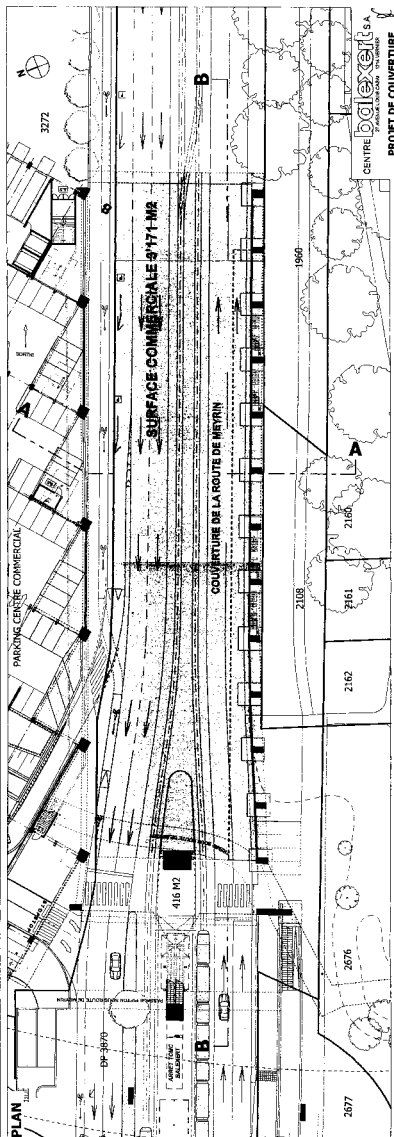
	EMPRISE AU SOL	78 M2
	EMPRISE AERENNE	3171 M2
	EMPRISE SOUTERRAINE	13 M2
	EMPRISE PRIVEE	37262 M2
	EMPRISE PASSAGE PUBLIC	416 M2
	EMPRISE TOTALE	3678 M2
	EMPRISE AU SOL	596 M2 DP AU SOL
	EMPRISE SOUTERRAINE	211 M2
	SOL SOUTERRAIN	



SALVATIUR
ECH: 1/5000



COUPE LONGITUDINALE B-B



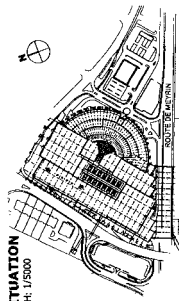
PLAN

CENTRE D'ALEXET S.A.
 PROJET DE COUVERTURE
 DE LA ROUTE DE MEYRIN
 SUARD & ARCHITECTES

CONCESSION POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

ECH: 1/500
 LE 12 Avril 2006
 FOURIER C:\WALBAIL\BIBLIOTHEQUE\PROJET\LIK

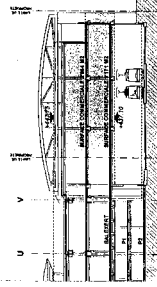
SITUATION
ECH. 1/5000



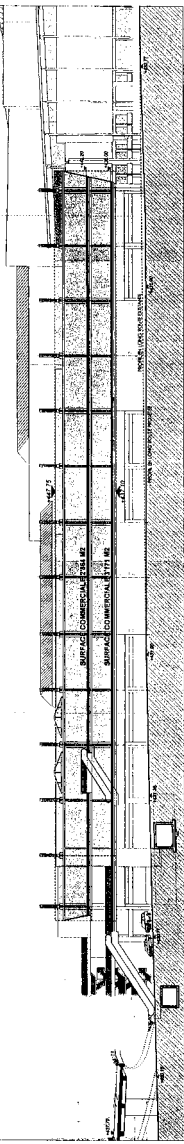
LEGENDE:

- EMPRISE AU SOL 78 M2
- EMPRISE AERIENNE 3171 M2
- EMPRISE SOUTERRAINE 13 M2
- EMPRISE PRIVEE 3'262 M2
- EMPRISE PASSAGE PUBLIC 516 M2
- EMPRISE TOTALE 3'678 M2
- PRODUCTION AU SOL
- SAULE DE 30/0
- EMPRISE SOUTERRAINE 211 M2
- SOUS-EMPRISE

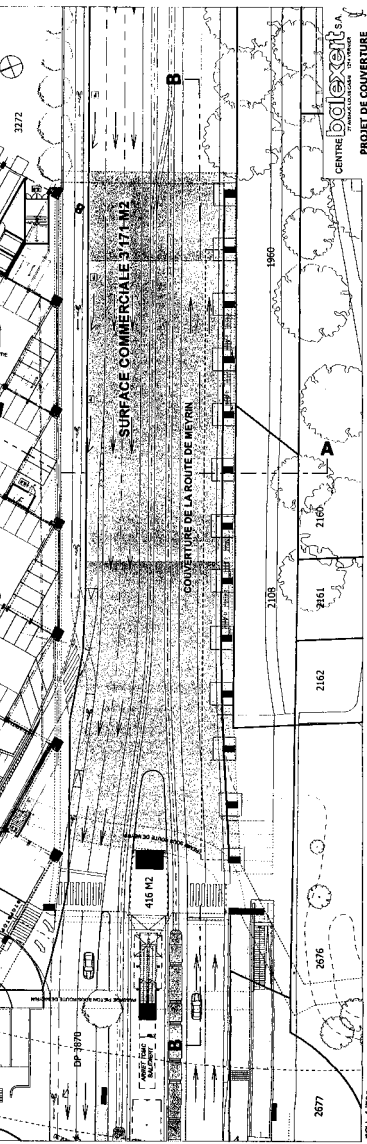
COUPE TRANSVERSALE A-A



COUPE LONGITUDINALE B-B



PLAN



ECH. 1/5000
LE 12 Avril 2006
POUR LE ETABLISSEMENT MUNICIPAL DE MEYRIN

CONCESSION POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

CENTRE d'Architecture SA
 PROJET DE COUVERTURE
 DE LA ROUTE DE MEYRIN
 SUARD ARCHITECTES