



Conseil municipal

Législature 2015-2020  
Délibération **D 203-2020**  
Séance du 16 juin 2020

## **DELIBERATION**

relative à la constitution de servitudes de passage et de construction au profit et à charge de la parcelle N° 5 082 et au profit et à charge de la parcelle N° 5 084, propriété de la Commune, dans le hameau d'Arare-Dessous à Plan-les-Ouates

Vu la loi 11'806 votée par le Grand Conseil le 3 juin 2016, modifiant les limites de zones sur le périmètre d'Arare-Dessous et créant notamment une zone 4B protégée,

vu le projet de construction de 4 immeubles sur la parcelle N° 5 082 sise au sein de la zone 4B protégée,

vu l'altimétrie complexe de la parcelle N° 5 082 et la nécessité de raccorder le futur parking souterrain du projet et les réseaux à la route de Bardonnex,

vu que ce raccordement nécessite le passage à travers la parcelle N° 5 084, propriété communale,

vu le positionnement d'un des bâtiments projeté à moins de 5m de la limite de la parcelle N° 5 084,

vu les discussions entre le Conseil administratif et le propriétaire de la parcelle N° 5 082, qui ont abouti à la constitution de servitudes réciproques au profit de la Commune sur la parcelle du projet et l'accord d'un versement par ce dernier d'une indemnité unique de 30 000 F après l'inscription des servitudes à charge de la Commune au Registre foncier,

vu l'acte notarié nécessaire à la réalisation de cette opération qui sera instrumenté par le propriétaire de la parcelle N° 5 082 à réception de la délibération votée par le Conseil municipal et de la décision du Département présidentiel y relatives,

vu l'exposé des motifs EM 203-2020, de mai 2020, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984- LAC (B6 05),

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

## **DECIDE**

par 22 oui et 1 abstention

1. D'accepter la constitution des servitudes suivantes, à titre onéreux, au profit de la parcelle N° 5 082, sise dans le hameau d'Arare-Dessous à Plan-les-Ouates, et à

charge de la parcelle N° 5'084 propriété de la Commune, selon le plan de servitudes établi par le bureau HKD géomatique le 24 février 2020 :

- a. Servitude de passage à pied et à véhicules
  - b. Servitude de canalisations
  - c. Servitude de distance et vue droite.
2. D'accepter la constitution des servitudes suivantes, à titre gratuit, au profit de la parcelle N° 5 084, propriété de la Commune, sise dans le hameau d'Arare-Dessous à Plan-les-Ouates, et à charge de la parcelle N° 5 082, selon les plans de servitudes établis par le bureau HKD géomatique le 24 février 2020 et le 4 mai 2020 :
- a. Servitude de passage à pied et à véhicules
  - b. Servitude de distance et vue droite.
3. De comptabiliser l'indemnité reçue de 30 000 F dans le compte de résultats.
4. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature du ou des acte(s) notarié(s) régissant la création de ces servitudes.



# **Commune de Plan-les-Ouates**

## **EXPOSE DES MOTIFS N° 203-2020**

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

**OBJET:**

**Constitution de servitudes de passage et de construction au profit et à charge de la parcelle N° 5 082 et au profit et à charge de la parcelle N° 5 084, propriété de la Commune, dans le hameau d'Arare-Dessous à Plan-les-Ouates**

**Plan-les-Ouates – mai 2020**

# **Constitution de servitudes de passage et de construction au profit et à charge de la parcelle N° 5 082 et au profit et à charge de la parcelle N° 5 084, propriété de la Commune, dans hameau d'Arare-Dessous à Plan-les-Ouates**

## **EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **1. Préambule**

#### **Généralités et objectif du projet**

Suite à la modification de zone réalisée dans le périmètre du hameau d'Arare-Dessous en 2016, la parcelle N° 5 082, au cœur du hameau d'Arare-Dessous, est désormais intégrée dans une zone 4B protégée. Le fait qu'elle se trouve dans une zone « protégée » engendre un regard spécifique de la Commission de la Nature, des Monuments et des Sites sur les projets de construction.

Le propriétaire de la parcelle a décidé de réaliser un projet de construction d'immeubles sur cette parcelle et a contacté les services de la Commune en 2019 pour le présenter.

Après quelques allers-retours et diverses variantes, il a été convenu que le propriétaire et son mandataire architecte se focalisent sur une variante spécifique, plus intégrée à la forme urbaine du hameau d'Arare-Dessous.

Un premier projet est désormais prêt à être déposé en autorisation de construire, cependant il est nécessaire qu'il obtienne de la part de la Commune l'accord pour la mise en place de trois servitudes nécessaires à la bonne réalisation de son projet, c'est l'objet de la présente délibération.

### **2. Explications techniques**

#### **Description du projet et du besoin de servitudes**

La parcelle N° 5 082 est située au cœur du hameau d'Arare-Dessous, entre les routes de Bardonnex et le chemin des Vaulx.

D'une superficie de 2 768m<sup>2</sup>, c'est une des plus grandes parcelles du périmètre. Si elle accueille aujourd'hui quelques constructions, dont la maison du propriétaire, le projet développé prévoit de raser l'ensemble des bâtiments, hormis un petit bâtiment en bordure du chemin des Vaulx qui sera rénové.

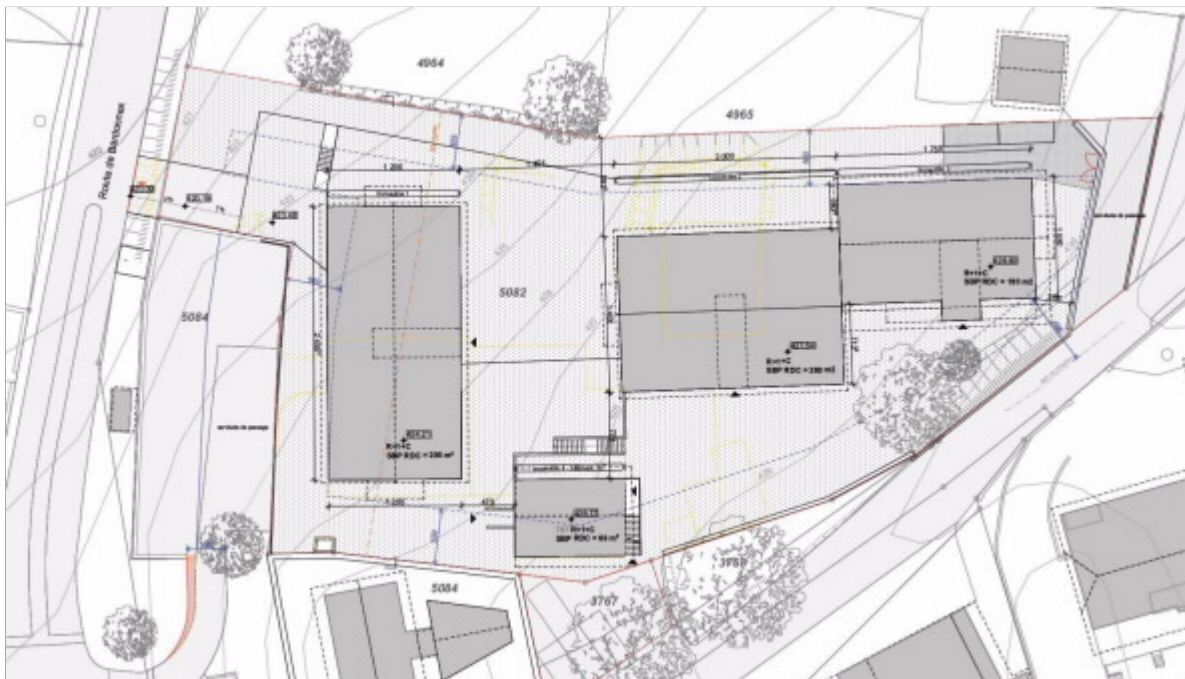


Elle ne dispose pas d'un accès direct sur la route de Bardonnex, étant séparée de celle-ci par une « langue » de la parcelle N° 5 084 appartenant à la Commune de Plan-les-Ouates et qui comprend le parking communal et l'école d'Arare.



Le projet développé par le propriétaire et son mandataire architecte prévoit la réalisation de 4 immeubles de 18 logements au total en R+1+C sur la parcelle. Ce sont des immeubles avec une architecture « villageoise », comprenant notamment des toitures double pan.

L'implantation des bâtiments a été travaillée afin de permettre un respect des formes urbaines déjà présentes dans le hameau, à savoir une orientation parallèle à la route de Bardonnex en bordure de celle-ci et en léger décalage au chemin des Vaultx en bordure de celui-ci afin de recréer un système de cours à l'instar des constructions existantes en face.

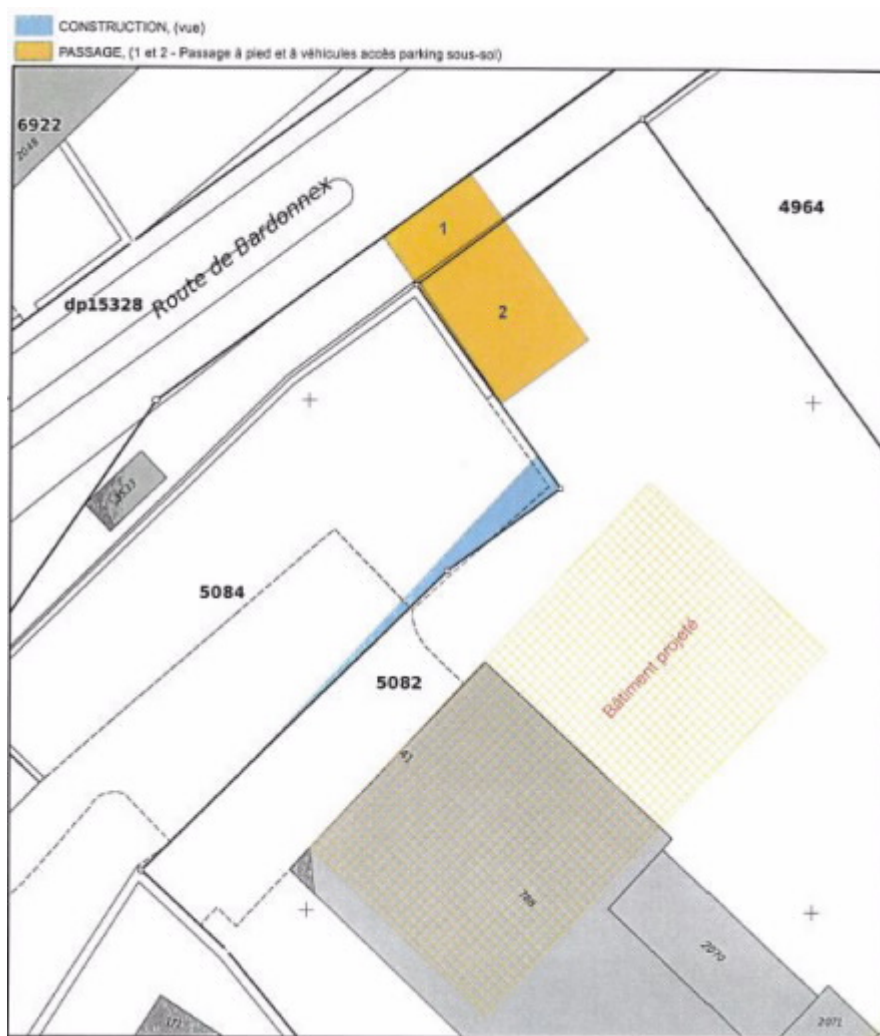


Il est prévu de réaliser un parking souterrain sous les immeubles. Au vu des contraintes topographiques, la meilleure accessibilité à ce se situe sur la partie basse du terrain, soit sur la route de Bardonnex.



La parcelle ne bénéficiant pas d'un accès sur cette route, il est nécessaire de créer une servitude de passage à pied et à véhicules sur la parcelle N° 5 084, propriété de la Commune (cf. chiffre 1 ci-dessous).

Ce passage permettra également au projet de raccorder ses réseaux (eau potable, assainissement) sur les réseaux primaires passant sous la route de Bardonnex. Une servitude de passage de canalisations sera dès lors établie dans ce sens (voir annexe 1).



Une troisième servitude à charge de la Commune est nécessaire au projet, il s'agit d'une servitude de distance et vue droite relative à la réalisation d'un des immeubles situé à moins de 5m de la limite de la parcelle N° 5 084.

En effet, l'immeuble parallèle à la route de Bardonnex (indiqué « bâtiment projeté » dans l'image ci-dessus) est implanté en partie à moins de 5 m de la limite parcellaire du fait du dessin particulier de cette limite qui réalise une inflexion.

La partie située en bleu sur l'image ci-dessus constitue la partie de la limite des 5m débordant sur la parcelle N° 5 084 de la Commune. Concrètement, il s'agit d'un débord d'environ 2m sur la parcelle accueillant actuellement le parking communal au point le plus défavorable et de 15m de long. A noter pour précision, que le bâtiment actuel ne respecte déjà pas la distance légale et qu'aucune servitude n'avait été constituée lors de la cession à la Commune de cette partie de la parcelle N° 5084.

Il faut également relever que la mise en place de cette servitude implique que si la Commune souhaite un jour réaliser une construction sur sa parcelle, alors la nouvelle limite considérée pour calculer les distances aux limites de la Loi sur les Constructions et Installations (LCI) ne sera plus la limite parcellaire, mais celle de la servitude de distance et vue droite.

Afin de savoir si ces servitudes avaient une valeur d'échange, la Commune a confié un mandat au bureau Analyses et Développements immobiliers.

En ce qui concerne les servitudes de passage et de canalisation, M. Strobino a conclu dans une analyse du 19 décembre 2019 que ces servitudes avaient une valeur de 0 étant donné la situation de la parcelle impactée, la faible emprise et son classement en zone 4B protégée.

En ce qui concerne la servitude de distance et vue droite, l'analyse de M. Strobino du 24 avril 2020 a conclu qu'il n'était pas possible de donner une valeur à cette servitude, mais qu'elle n'obérait aucunement un éventuel projet de construction sur la parcelle communale.

Deux autres servitudes, au profit de la Commune cette fois et afin de lui permettre de préserver ses possibilités futures de constructions, sont également l'objet de ce projet de délibération :

1)

,Une première servitude de passage à pieds et à véhicules depuis la rampe de parking prévue pour le projet dans l'éventualité de la réalisation d'un parking souterrain sous le parking communal actuel, ou d'un parking souterrain d'un éventuel projet de construction qui y prendrait place. Cette servitude est déjà intégrée sur le plan de la page précédente avec le numéro 2 en jaune sur le plan.

Une seconde servitude de distance et vue droite qui permettrait à la Commune de réaliser, sur la parcelle de l'actuel parking communal, un bâtiment relativement proche de sa limite parcellaire avec la parcelle N° 5 082, du côté de la rampe prévue pour le parking souterrain (cf. la zone bleue sur le plan ci-dessous).





Après discussion avec le maître d'ouvrage, celui-ci a accepté la mise en place de ces servitudes en réciprocité et a proposé à la Commune une indemnité unique de 30 000 F en échange de la mise en place des 3 servitudes à son profit. Celle-ci sera perçue au moment de l'enregistrement auprès du Registre foncier et octroyée à la Commune.

### 3. Procédure administrative

Un plan de géomètre a d'ores et déjà été réalisé pour l'établissement de ces servitudes et vous est présenté en annexe de cette délibération.

Après le vote de la délibération, un acte notarié sera instrumenté par le propriétaire de la parcelle N° 5 082. Dès que celui-ci sera signé par le Conseil administratif et inscrit au Registre foncier, le propriétaire et son architecte pourront déposer une autorisation de construire en bonne et due forme, autorisation sur laquelle la Commune devra donner un préavis.

L'octroi de ces servitudes ne constitue donc pas un blanc seing pour le projet.

Dès lors, le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en place ces servitudes et vous recommande de voter cette délibération.

**Le Conseil administratif**

# Plan de servitude

Commune : Plan-les-Ouates  
Plan cad. N° : 13  
Echelle: 1:500

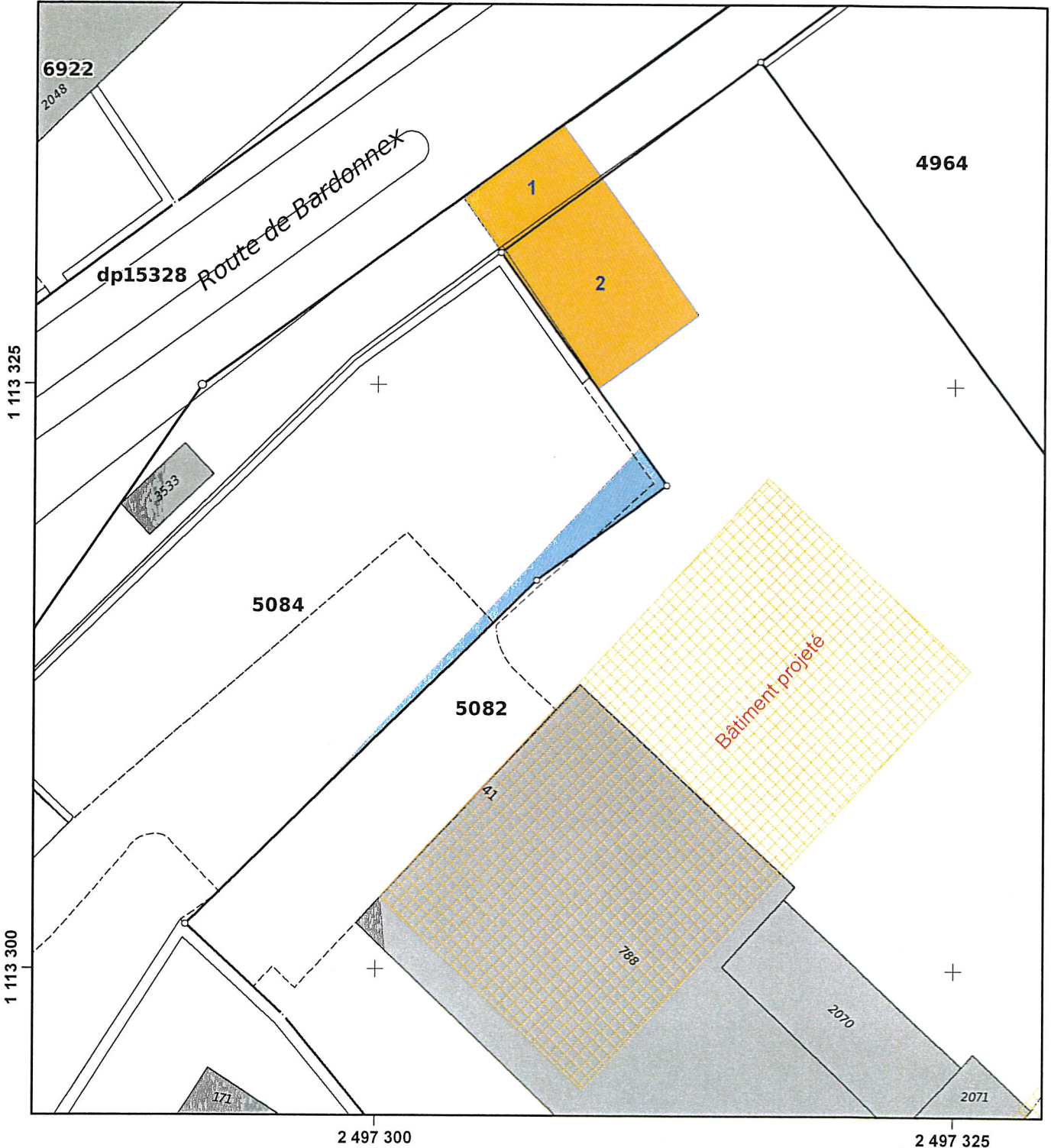


Dossier : 7341.03 / Ldc  
Etabli le : 24.02.2020  
Vérifié le:

## PROVISOIRE

### Légende

- CONSTRUCTION, (vue)
- PASSAGE, (1 et 2 - Passage à pied et à véhicules accès parking sous-sol)



Henry Kohler Dunant  
Rue de la République 13  
1201 Genève  
Tél: 022 733 11 11  
www.hkd.ch

### Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur  
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

### Office de l'urbanisme

Emoluments.....  
Préavis favorable sous condition  
Voir rapport annexé N°.....  
Autorisation de construire réservées  
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique  
Légende: [www.cadastrale.ch/legende](http://www.cadastrale.ch/legende)

# Plan de servitude

Commune : Plan-les-Ouates

Plan cad. N° : 13

Echelle: 1:500

# PROVISOIRE




Dossier : 7341.03 / Ldc

Etabli le : 24.02.2020

Vérifié le:

## Légende

 CANALISATION, (Canalisations multiples)



**hkd géomatique**

Henry Kohler Dunant  
Capitaine 1147142 de Genève  
11, rue de la République  
1201 Genève  
Tél. +41 (0)22 348 11 11  
www.hkd-geomatique.ch

## Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur  
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

## Office de l'urbanisme

Emoluments.....  
Préavis favorable sous condition  
Voir rapport annexé N°.....  
Autorisation de construire réservées  
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique  
Légende: [www.cadastrale.ch/legende](http://www.cadastrale.ch/legende)

# Plan de servitude

Commune : Plan-les-Ouates  
Plan cad. N° : 13  
Echelle: 1:500



Dossier : 7341.03 / Ldc  
Etabli le : 04.05.2020  
Vérifié le :

## Légende

 CONSTRUCTION, (vue)



**Henry Kohler Dunant**  
ingénieurs EPFL/SIA et géomètres brevetés  
ch. de l'Echo 3 CH-1213 Onex  
tél + 41 22 879 88 79 fax + 41 22 879 88 78  
geneve@hkd-geomatique.com

## Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur  
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

## Office de l'urbanisme

Emoluments.....  
Préavis favorable sous condition  
Voir rapport annexé N°.....  
Autorisation de construire réservées  
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique  
Légende: [www.cadastrale.ch/legende](http://www.cadastrale.ch/legende)