



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 55-2021 P**
Séance du 19 octobre 2021

PROJET DE DELIBERATION

relatif à la réalisation d'échanges parcellaires et à la constitution de servitudes pour la construction du nouveau bâtiment du JAPLO pour la Commune et d'un immeuble de 35 logements pour la Paroisse à Plan-les-Ouates

Vu les parcelles N^{os} 10'130, 10'129, propriétés de la Commune de Plan-les-Ouates,

vu les parcelles N^{os} 10'437, 11'070, 7'013, propriétés de la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux,

vu la parcelle N^o 10'131, parcelle de dépendance des bien-fonds N^{os} 7'013, 10'129 et 10'130,

vu l'utilisation jusqu'alors de la parcelle de dépendance N^o 10'131 comme espace d'aire de jeux du Jardin d'Aventures (JAPLO),

vu le plan de servitudes du bureau Géomètres Buffet Boymond SA du 9 avril 2021 qui établit les différents projets de servitudes et les échanges parcellaires et le projet d'acte de division – échange – réunion de parcelles – constitution de servitudes rédigé par Me Marie Ducret Gauthey de l'étude de notaires Ducret Associés à Genève,

vu le projet de construction d'un bâtiment de 35 logements relatif à l'autorisation DD 113'845 déposée par la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux sur la parcelle N^o 10'437, délivrée par l'Office des autorisations de construire en date du 22 juillet 2021,

vu la demande de démolition M 8763 du pavillon accueillant Les Abeilles et le JAPLO déposée par la Commune de Plan-les-Ouates sur la parcelle N^o 10'437, autorisée par l'Office des autorisations de construire en date du 22 juillet 2021,

vu le projet de construction du nouveau bâtiment du JAPLO relatif à l'autorisation DD 114'070 déposée par la Commune de Plan-les-Ouates sur la parcelle N^o 10'130, délivrée par l'Office des autorisations de construire en date du 28 juillet 2021,

vu l'exposé des motifs EM 55-2021, d'octobre 2021, 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 x oui, x non et x abstention

1. D'accepter la division de la parcelle N^o 10'130 en deux sous-parcelles, à savoir :
 - La sous-parcelle N^o 10'130A, d'une surface de 1'329m², sur laquelle ne repose aucun bâtiment

- La sous-parcelle N° 10'130B, d'une surface de 37m², sur laquelle ne repose aucun bâtiment.
2. D'accepter la cession à la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux, de la sous-parcelle N° 10'130B, en échange des droits que la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux possède dans la parcelle N° 10'131.
 3. D'accepter les réunions parcellaires aboutissant à la création des nouvelles parcelles N^{os} 7'522 et 7'523 en :
 - Supprimant le lien de dépendance de la parcelle N° 10'131
 - Réunissant les parcelles N^{os} 10'129 et 10'131 et la sous-parcelle N° 10'130A pour former la nouvelle parcelle N° 7'522, d'une surface de 2'423m², propriété de la Commune de Plan-les-Ouates
 - Réunissant la sous-parcelle N° 10'130B et la parcelle N° 11'070 pour former la nouvelle parcelle N° 7'523, d'une surface de 1'630m², sur laquelle reposent plusieurs bâtiments, propriété de la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux
 4. D'accepter la constitution des servitudes suivantes :
 - Une servitude de canalisation réciproque entre la parcelle N° 10'437 de la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux et la parcelle N° 7'522 de la Commune de Plan-les-Ouates ;
 - Une servitude de distance et vues droites, laquelle s'exercera à charge des parcelles N^{os} 7'523 et 7'013 de la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux, au profit de la parcelle N° 7'522 de la Commune de Plan-les-Ouates
 - Une servitude de non bâtir, laquelle s'exercera à charge de la parcelle N° 10'437 de la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux, au profit de la parcelle N° 7'522 de la Commune de Plan-les-Ouates et de la parcelle N° 7'523 de la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux
 5. De comptabiliser les frais d'actes sur le crédit d'investissement lié à la délibération D 193-2020 concernant l'étude pour la construction d'un nouveau bâtiment pour le JAPLO.
 6. De demander au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève de bien vouloir exonérer la présente opération de tous les frais et droits, y compris les émoluments du Registre foncier, vu son caractère d'utilité publique en ce qui concerne les parts de copropriétés liées au Jardin d'aventures.
 7. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature du ou des acte(s) notarié(s) régissant ces mutations parcellaires et ces constitutions de servitudes.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 55-2021

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Réalisation d'échanges parcellaires et constitution de servitudes pour la création du nouveau bâtiment du JAPLO et d'un immeuble de 35 logements à Plan-les-Ouates

Plan-les-Ouates – octobre 2021

Réalisation d'échanges parcellaires et constitution de servitudes pour la création du nouveau bâtiment du JAPLO et d'un immeuble de 35 logements à Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Dans le cadre du projet de construction du nouveau bâtiment du JAPLO, ainsi que de la réalisation du bâtiment de 35 logements de la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux, il est apparu que des adaptations parcellaires (division, échange, réunion de parcelles et constitutions de servitudes) pouvaient être mises en place afin de valoriser les projets respectifs des deux parties.

Les différentes concertations réalisées entre le Conseil de Paroisse et le Conseil administratif de la Commune ont permis d'établir une proposition d'échanges parcellaires au niveau de la parcelle de dépendance N° 10'131, la création de servitudes de passage de canalisations au profit des deux parties, ainsi que la constitution d'une servitude de distance et vues droites au profit de la Commune.

En effet, la Commune de Plan-les-Ouates a déposé une autorisation de construire DD 114'070 pour la réalisation du nouveau bâtiment du JAPLO, autorisation encore en cours d'instruction, avec notamment une implantation du bâtiment au plus près des limites parcellaires pour maximiser l'espace d'aire de jeux, ainsi que l'espace végétal.

Également de son côté, la Paroisse Catholique Romaine de Plan-les-Ouates-Perly-Certoux a déposé une autorisation de construire DD 113'845, délivrée le 22 juillet 2021 par l'Office des autorisations de construire, qui fait mention d'optimisation et de rationalisation de projet avec notamment le passage de canalisations sur les terrains communaux pour un raccordement en gravitaire jusqu'au chemin de la Mère-Voie.

Ce projet d'échanges et de servitudes parcellaires permettra la réalisation des projets respectifs de la Commune de Plan-les-Ouates et de la Paroisse Catholique Romaine sans contrepartie financière.

2. Explications techniques

Parcelle de dépendance – échange parcellaire

La pièce N° 10'131 est une parcelle dite de dépendance des biens-fonds N^{os} 7013, 10'129 et 10'130, c'est-à-dire qu'elle appartient à l'ensemble des propriétaires dont les terrains sont connexes à celle-ci. De ce fait, il n'y a en soi pas de propriétaire unique, la parcelle doit être ainsi laissée accessible à l'ensemble des possédants.

Actuellement, la parcelle N° 10'131, au même titre que les parcelles N^{os} 10'129 et 10'130, est utilisée comme surface d'aire de jeux du jardin d'aventures de Plan-les-Ouates et est entièrement clôturée du côté de la Paroisse, afin de sécuriser l'espace dédié aux enfants avec le chemin de la Mère-Voie et les accès aux différentes habitations.

Ainsi, dans le cadre des échanges avec la Paroisse, une proposition d'échange parcellaire a été effectuée, afin que celle-ci revienne entièrement à la Commune. La surface de la dépendance étant de 74 m², un solde de 37 m² a été discuté avec la Paroisse pour l'échange.

La Paroisse souhaitant pouvoir proposer une liaison piétonne entre le Mail du Millénaire et le chemin de la Mère-Voie en adéquation avec son projet de logements, il est apparu judicieux de proposer une partie de la parcelle N° 10'130 pour une surface de 37m².

Cet espace sera dévolu au cheminement et s'effectuera le long du nouveau bâtiment du JAPLO.

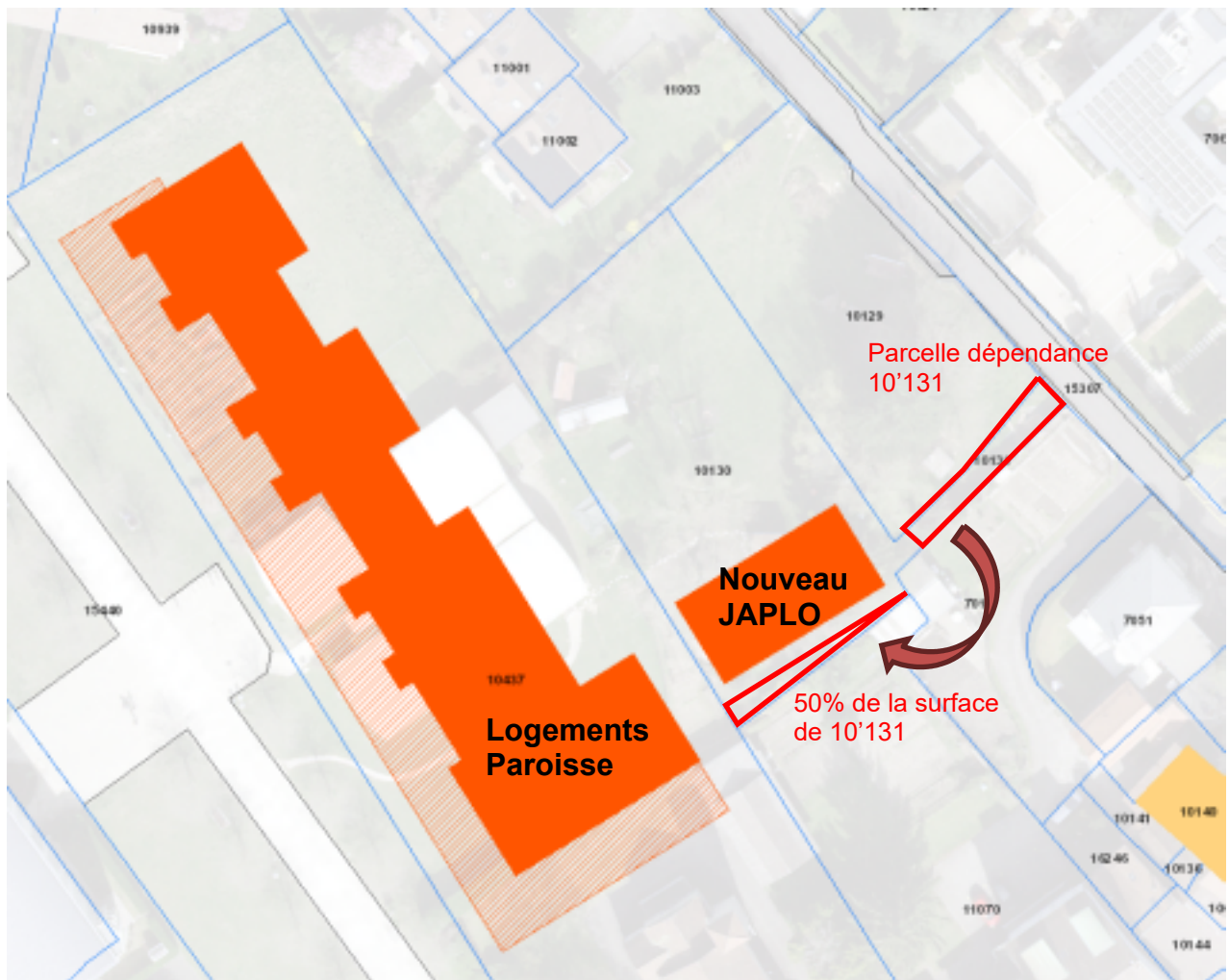


Schéma de proposition d'échange parcellaire

Servitude de passage de canalisations

Le nouveau projet du JAPLO prévoit un raccordement au réseau via des regards déjà existants sur la parcelle N° 10'129. Le projet de logements de la Paroisse prévoyait initialement un raccordement en amont sur le chemin de la Mère-Voie en transitant par ses parcelles et en mettant en place un système de pompe de relevage des eaux. Les eaux pluviales du bâtiment de logements sont prévues d'être raccordées dans une nouvelle noue paysagère à ciel ouvert le long de la parcelle N° 10'130.

Les échanges réalisés avec notre architecte mandataire en commun, ont permis de proposer une mutualisation des travaux au bénéfice de chaque projet, ainsi il est proposé dans le cadre de ce projet de :

- * Permettre la mise en place des canalisations du bâtiment de logements en parallèle de celles du bâtiment du JAPLO. Ceci éviterait la mise en place d'un système de pompe de relevage au bâtiment de la Paroisse pour avoir un écoulement en gravitaire.
- * Permettre le déversement des eaux de pluie du bâtiment du JAPLO dans la noue paysagère à ciel ouvert. Ceci permettrait une économie sur les taxes de raccordements et valorisera d'autant plus la démarche environnementale du projet.

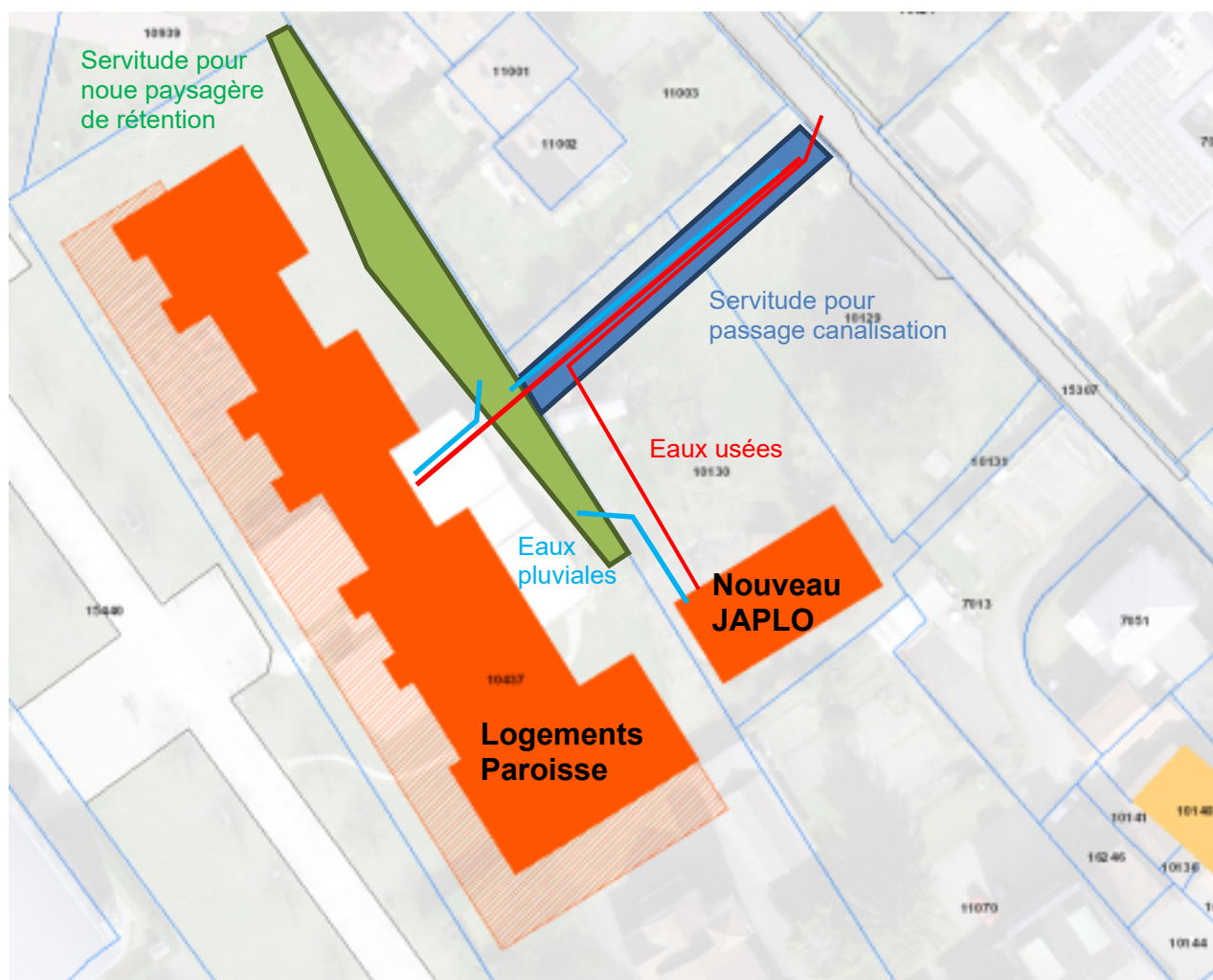


Schéma de proposition de servitude de passage de canalisations

Servitude de distance et vue droite

Afin de permettre la réalisation du nouveau bâtiment du JAPLO au plus près des limites parcellaires pour laisser un maximum d'espace d'aire de jeux, une proposition de mise en place de distances et vues droites à charge de la parcelle N° 11'070 de la Paroisse et au profit de la parcelle N° 10'130 a été proposée.

Cette servitude s'effectuera sur une profondeur de 5m en périphérie des nouvelles limites de la parcelle N° 10'130 à proximité du projet.

Également et afin de permettre la réalisation du projet, une servitude de restriction à bâtir sera aussi mise en place à charge de la parcelle N° 10'437 de la Paroisse.



Schéma de proposition de servitude de distances et vues droites

Réunification de parcelles : (Parcelles 10129, 10130 et 10131 qui sont fondues en un seul immeuble)

Afin d'éviter la constitution de servitudes de distance et vues droites entre deux parcelles appartenant à la Commune lors de la réalisation du nouveau bâtiment du JAPLO au plus près des limites parcellaires, une proposition de réunion des parcelles N^{os} 10'129, 10'130 et 10'131 a été proposée.

Cette grande parcelle sera entièrement dévolue au JAPLO, en tant que jardin et aire de jeux dans la continuité de son usage actuel.

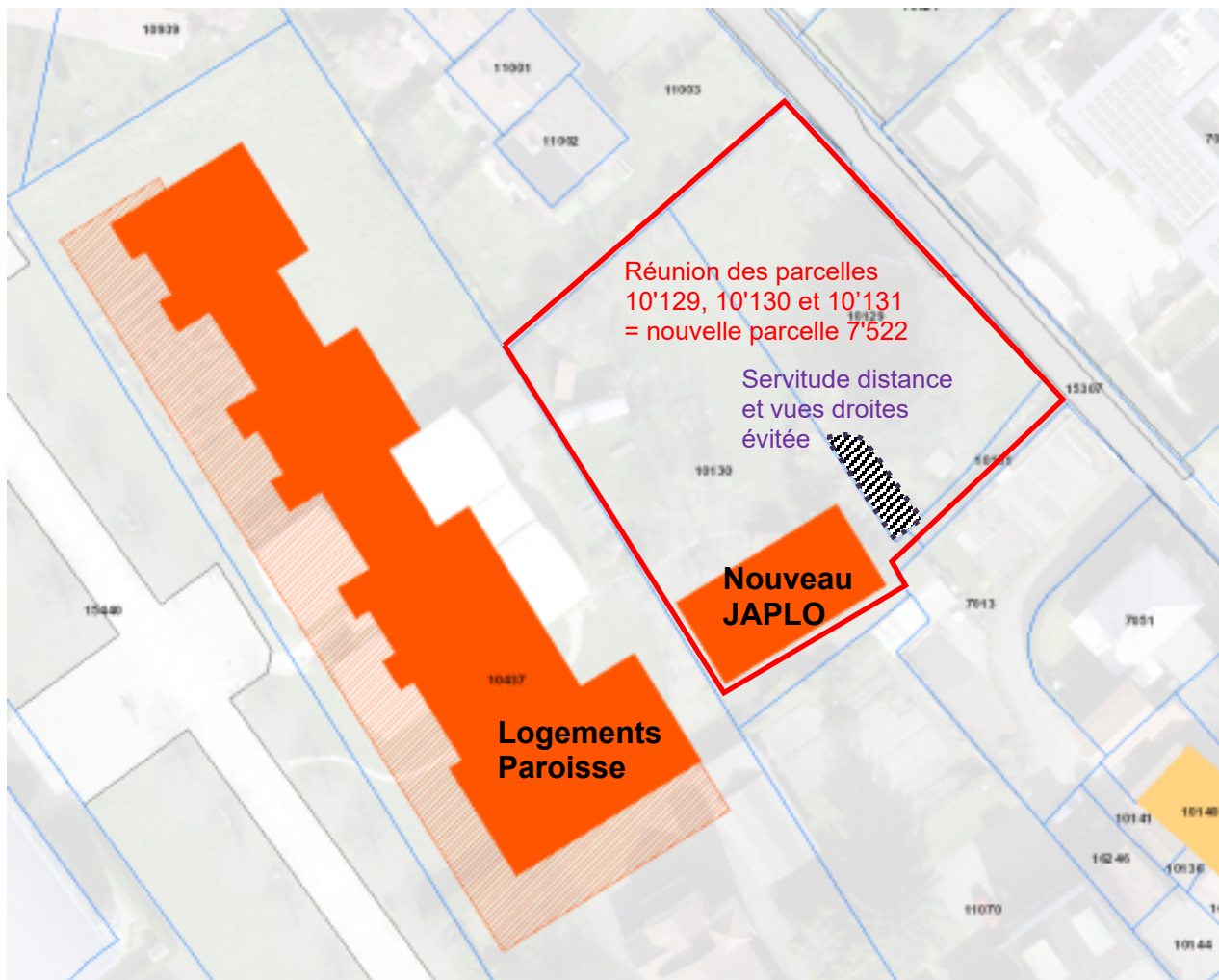


Schéma de proposition de réunion de trois parcelles appartenant à la Commune

Adaptation des numéros de parcelles en lien avec les modifications proposées

Les échanges parcellaires pouvant amener à des numérotations de type N^{os} 10'130A et 10'130B, une nouvelle numérotation est ainsi proposée :

- * La parcelle de dépendance N° 10'131 et la parcelle N° 10'129 seront supprimées et la surface sera entièrement ajoutée à la parcelle N° 10'130.
- * La parcelle N° 10'130 ayant fait l'objet d'une partie en échange parcellaire, et complétée des parcelles N^{os} 10'129 et 10'131 sera renommée en N° 7'522 pour la partie communale.
- * La parcelle paroissiale N° 11'070 bénéficiant des 37m² d'échange parcellaire sera renommée en N° 7'523.



Extrait du plan géomètre (plan complet en annexe)

3. Partie financière

La création des servitudes et les échanges parcellaires ne prévoient pas l'échange de soulte entre les deux parties.

Ainsi, seuls les frais de géomètre et de notaire seront à prendre en charge. Au regard des montants pouvant être articulés (environ 2'600 F), il est prévu de prendre en compte ces montants dans la délibération D 193-2020 liée à l'étude pour la construction d'un nouveau bâtiment pour le JAPLO.

4. Procédure administrative

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

Après le vote de la délibération, l'acte notarié pourra faire l'objet d'une signature par le Conseil administratif et d'une inscription au Registre foncier.

5. Conclusion

Dès lors, le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en place cette servitude et vous recommande de voter cette délibération pour la réalisation d'échanges parcellaires, de réunion de parcelles de la Commune et constitution de servitudes pour la création du nouveau bâtiment du JAPLO et d'un immeuble de 35 logements à Plan-les-Ouates.

Le Conseil administratif

SCA/VLM/LP/bg/ /#107'267 / octobre 2021