



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 76-2022**
Séance du 27 septembre 2022

DELIBERATION

relative à la constitution d'une servitude de distance et vue droite, à titre gratuit, sur la parcelle N° 5660, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 48, au profit de la parcelle N° 5662, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 50, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates

Vu l'acceptation de la délibération D 188A-2020 par le Conseil municipal le 28 avril 2020 relative au crédit d'engagement de 2 830 000 F pour la reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve, au chemin de Maronsy 50,

vu la configuration actuelle des toitures des deux parties de ce bâtiment et la volonté d'unifier les toitures dans le projet retenu pour cette reconstruction,

vu la servitude de distance et vue droite qui grève actuellement pour partiellement la parcelle voisine N° 5660 en faveur de la parcelle N° 5662, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates, pour la partie arrière du bâtiment de la Distillerie,

vu la nécessité de prolonger cette servitude pour pouvoir uniformiser la toiture du bâtiment de la Distillerie et ce, conformément aux exigences de l'Office des autorisations de construire pour ce type de travaux de démolition / reconstruction,

vu la nécessité de créer une nouvelle servitude puisque l'assiette de la servitude existante s'étend à charges des parcelles N°s 5660 et 5661 alors que cette nouvelle servitude ne concerne que la parcelle N° 5660,

vu le plan de servitude du bureau de géomètres HKD Géomatique du 30.06.22 et le projet d'acte notarié rédigé par Me Patrick Bonnefous, notaire à Genève,

vu le rapport N° 046175 de l'Office de l'urbanisme autorisant la création de cette servitude sous la condition de l'énoncer conformément à l'article 12 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses (L 5 05.01 RCI), également au profit de l'Etat de Genève,

vu l'exposé des motifs EM 76-2022, de septembre 2022, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettres e et m de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 23 oui (unanimité)

1. D'accepter la constitution d'une servitude de distance et vue droite, à titre gratuit, sur la parcelle N° 5660, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 48, propriété de Monsieur Cédric Jean Goumaz, au profit de la parcelle N° 5662, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 50, propriété de la Commune, selon le plan de servitude établi le 30.06.22 par le bureau HKD Géomatique, géomètre officiel, et le projet d'acte notarié établi le 21.07.22 par Me Patrick Bonnefous.
2. De comptabiliser les frais d'actes sur le crédit d'investissement lié à la délibération D 188A-2020 relative à la reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve.
3. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature de l'acte notarié régissant le prolongement de cette servitude.

SCA/LP/phz/bg/#126'011 SF/PL – 27.09.2022



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 76-2022

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET :

Constitution d'une servitude de distance et vue droite, à titre gratuit, sur la parcelle N° 5660, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 48, au profit de la parcelle N° 5662, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 50, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates

Plan-les-Ouates – Septembre 2022

Constitution d'une servitude de distance et vue droite, à titre gratuit, sur la parcelle N° 5660, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 48, au profit de la parcelle N° 5662, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 50, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

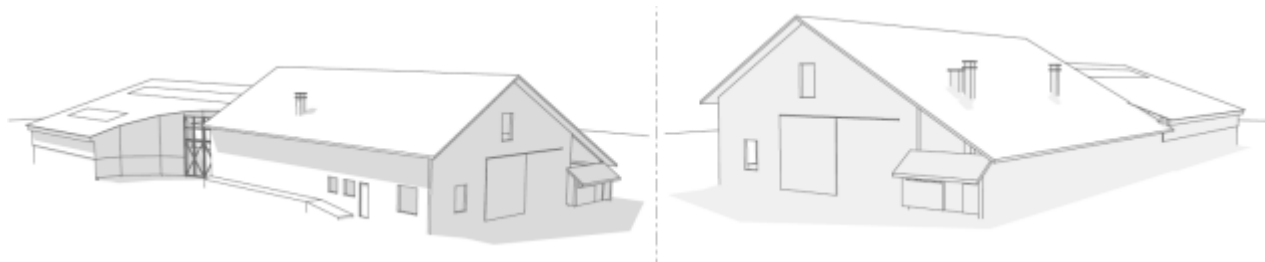
Généralités et objectif du projet

Dans sa séance du 28 avril 2020, le Conseil municipal a voté la délibération D 188A-2020 relative au crédit d'engagement de 2'830'000 F pour la reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve. Le bâtiment existant de la Distillerie est composé de deux parties distinctes formant une seule et même halle ; le bâtiment situé à l'arrière, au fond de la parcelle, a une charpente métallique qui sera conservée à l'issue des travaux, la partie située à l'avant, le long du chemin de Maronsy, a une charpente bois, que le projet prévoit de démolir car trop amiantée pour être dépolluée. Les deux parties du bâtiment ont actuellement des toitures aux pentes différentes, avec des faîtages non alignés.

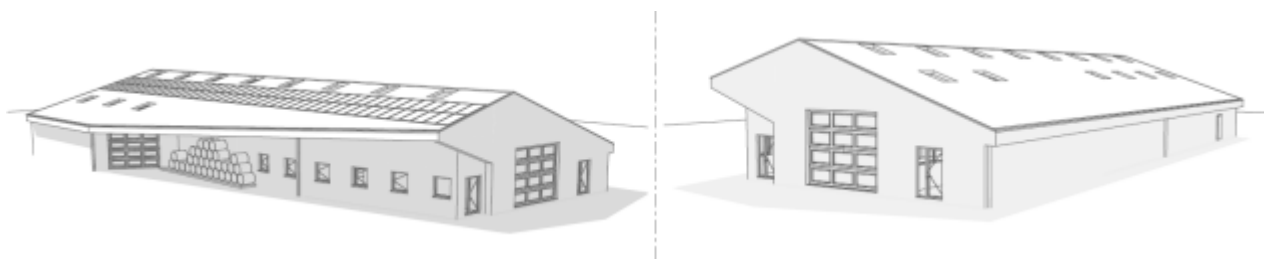


Bâtiment de la Distillerie de Saconnex-d'Arve, vu du ciel (source : Google Maps)

Le projet profite de la reconstruction de la partie « bois » pour créer un bâtiment unique au niveau du faîtage et à la toiture continue, créant ainsi une unité globale pour la Distillerie. Pour ce faire, le faîtage de la partie « bois » sera abaissé mais les pannes sablières seront relevées, la toiture sera alors moins pentue.

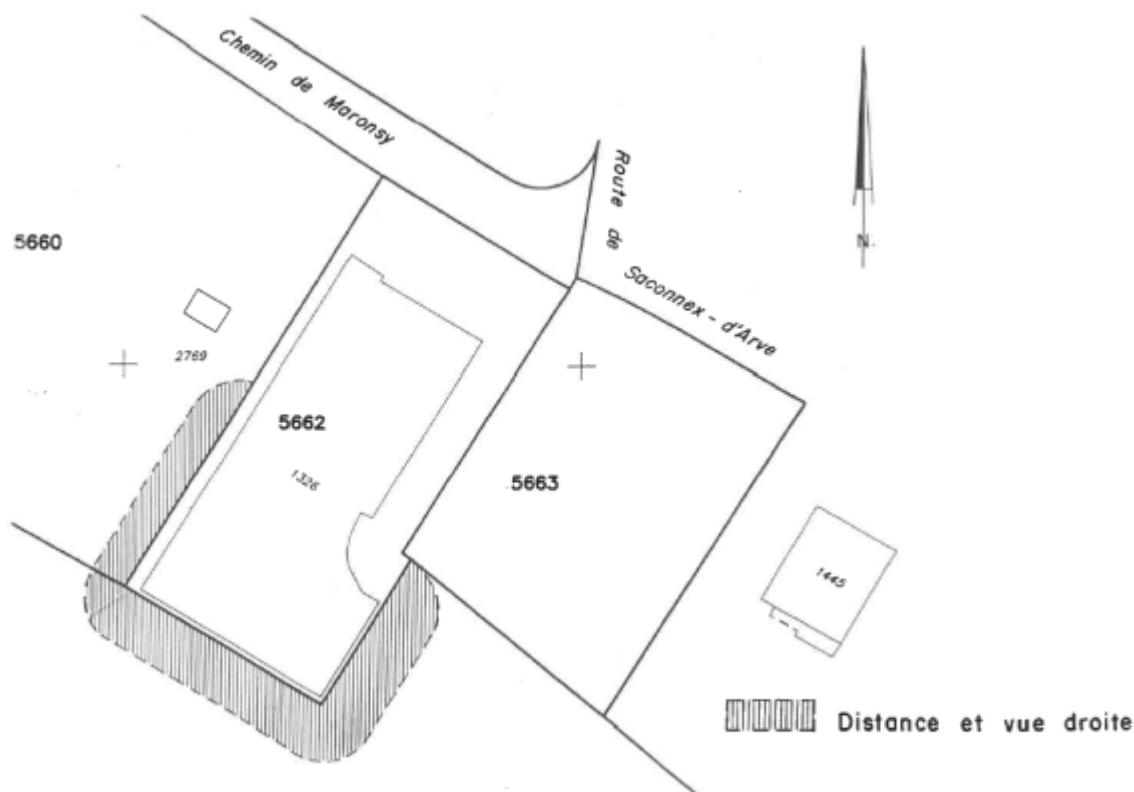


Vues en perspective du bâtiment de la Distillerie de Saconnex-d'Arve – état existant



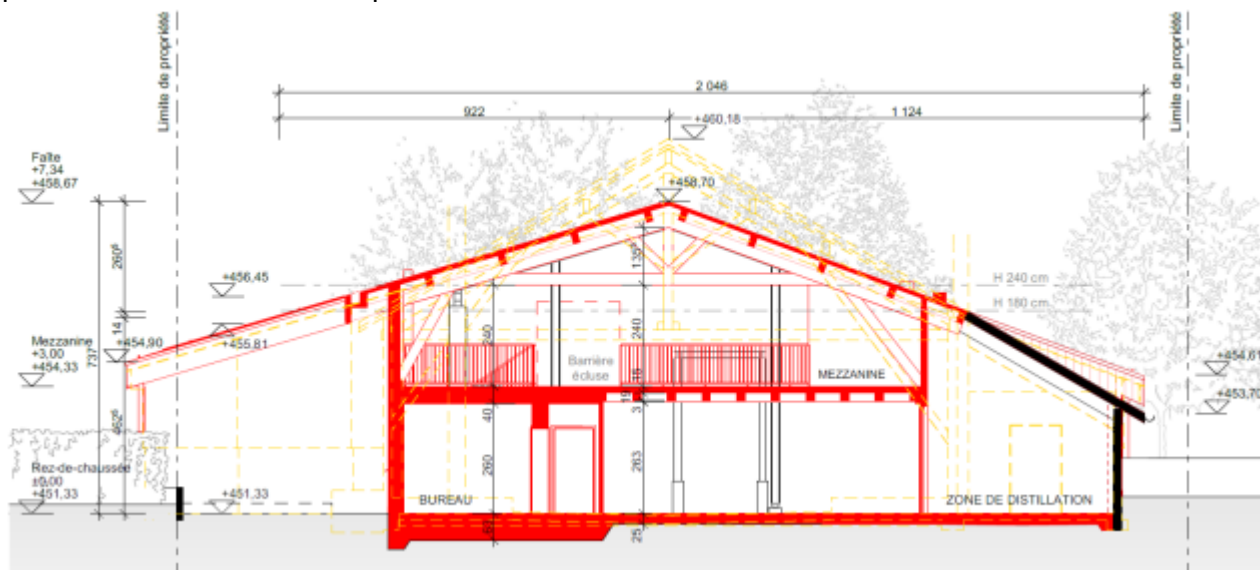
Vues en perspective du bâtiment de la Distillerie de Saconnex-d'Arve – état projeté

Le mandataire Atlante, en charge de ce projet, a déposé la demande d'autorisation de construire DD 316'121 dans ce sens début octobre 2021. Après plusieurs circulations dans ses services, l'Office des autorisations de construire (OAC) a indiqué, vu la modification des murs existants due au rehaussement du mur périphérique et de la sablière, la nécessité de prolonger la servitude de distance et vue droite qui grève déjà, en faveur de la Commune, la parcelle voisine N°5660 pour la partie arrière du bâtiment.



Plan de servitude de distance et vue droite existante

Afin de pouvoir obtenir une autorisation de construire dans les meilleurs délais, le projet a été « temporairement modifié », en créant une cassure dans la toiture et un pan différent, afin de ne plus rehausser le mur sur la partie sans servitude existante.

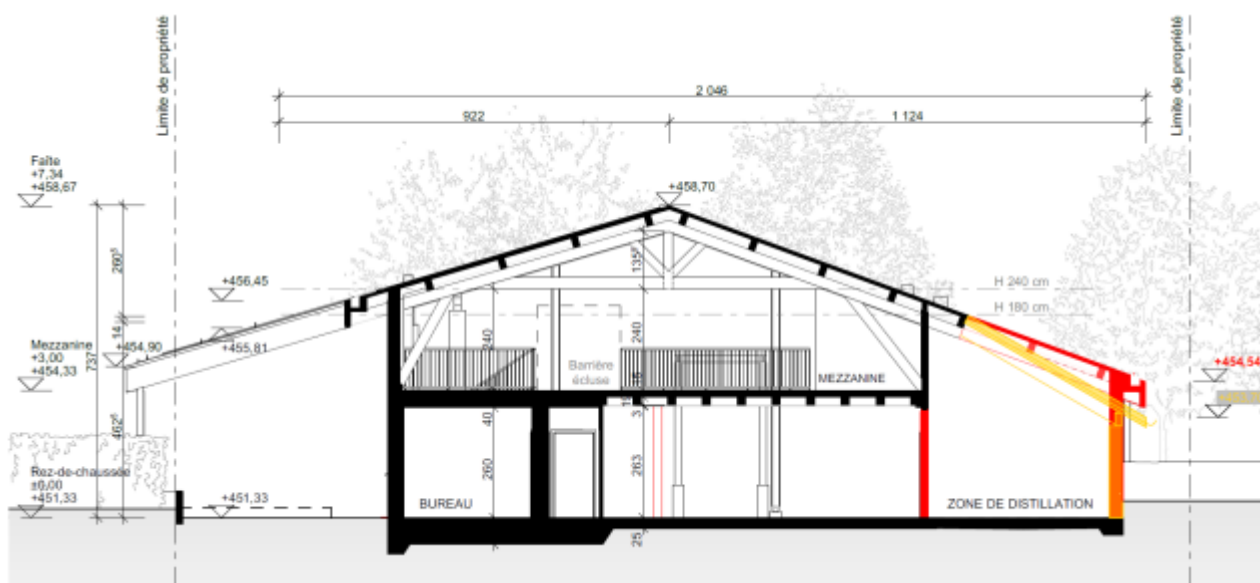


Coupe du projet modifié pour l'OAC, déposé en complément en février 2022 en noir le mur et la partie de toiture conservés pour respecter l'absence de servitude

Le projet a ainsi pu obtenir l'autorisation DD 316'121 pour la transformation de la Distillerie de Saconnex-d'Arve le 21 février 2022, en force depuis fin mars 2022.

Le service construction et aménagement (SCA) s'est alors rapproché du propriétaire de la parcelle N°5660 voisine de la Distillerie pour discuter du prolongement de la servitude existante de distance et vue droite tout le long du bâtiment de la Distillerie.

Son accord nous permet de vous présenter cette délibération pour la création d'une nouvelle servitude de distance et vue droite dans le prolongement de la servitude existante sur la parcelle N°5660, sise chemin de Maronsy 48 à Plan-les-Ouates, au profit de la parcelle N°5662, sise chemin de Maronsy 50 à Plan-les-Ouates, propriété de la Commune ; et permet également de déposer une demande d'autorisation complémentaire auprès de l'OAC pour modifier le projet de transformation de la Distillerie de Saconnex-d'Arve afin de construire une seule toiture unifiée pour le bâtiment conformément au résultat de l'appel d'offres rendu en juin 2021.

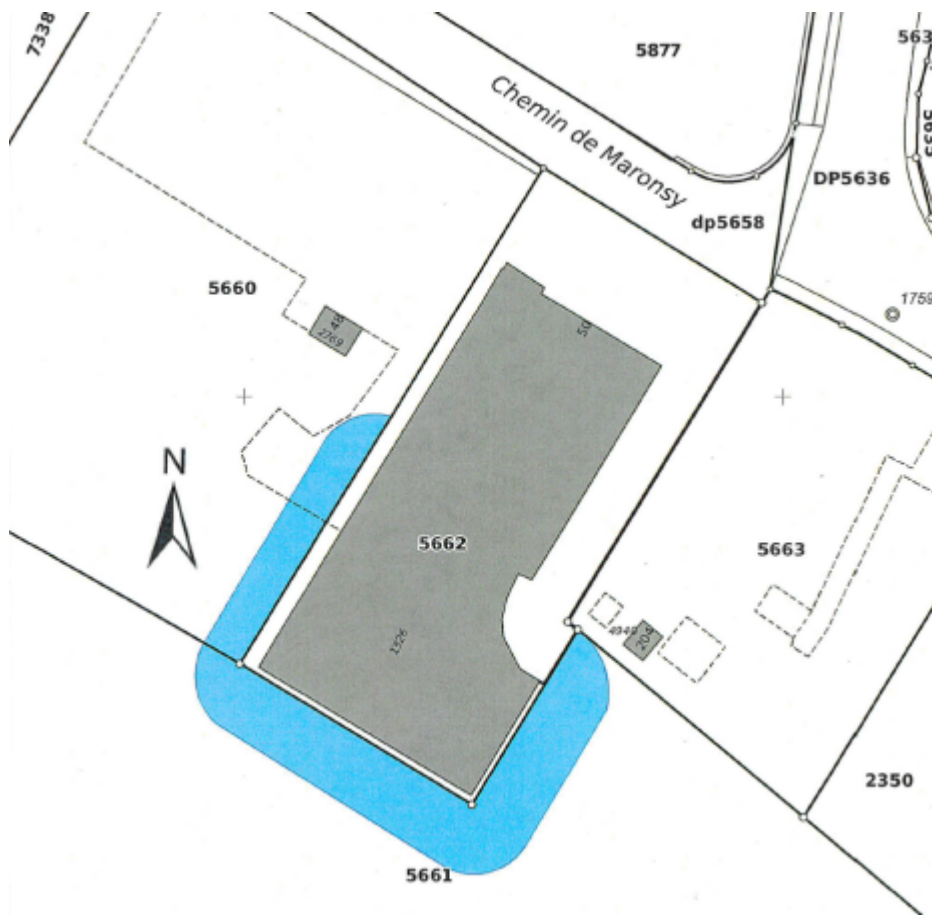


Coupe du projet modifié dans la demande d'autorisation complémentaire déposée auprès de l'OAC en noir le projet autorisé, en rouge la nouvelle toiture dans le prolongement du reste

2. Explications techniques

Description du projet

La servitude existante inscrite au registre foncier en juillet 1971 sous la référence RS 43027 est une servitude de distance et vue droite grevant les parcelles N°5660 et 5661, sises chemin de Maronsy 48 et route de Saconnex-d'Arve 234 à Plan-les-Ouates, au profit de la parcelle N°5662, sise chemin de Maronsy 50 à Plan-les-Ouates, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates.

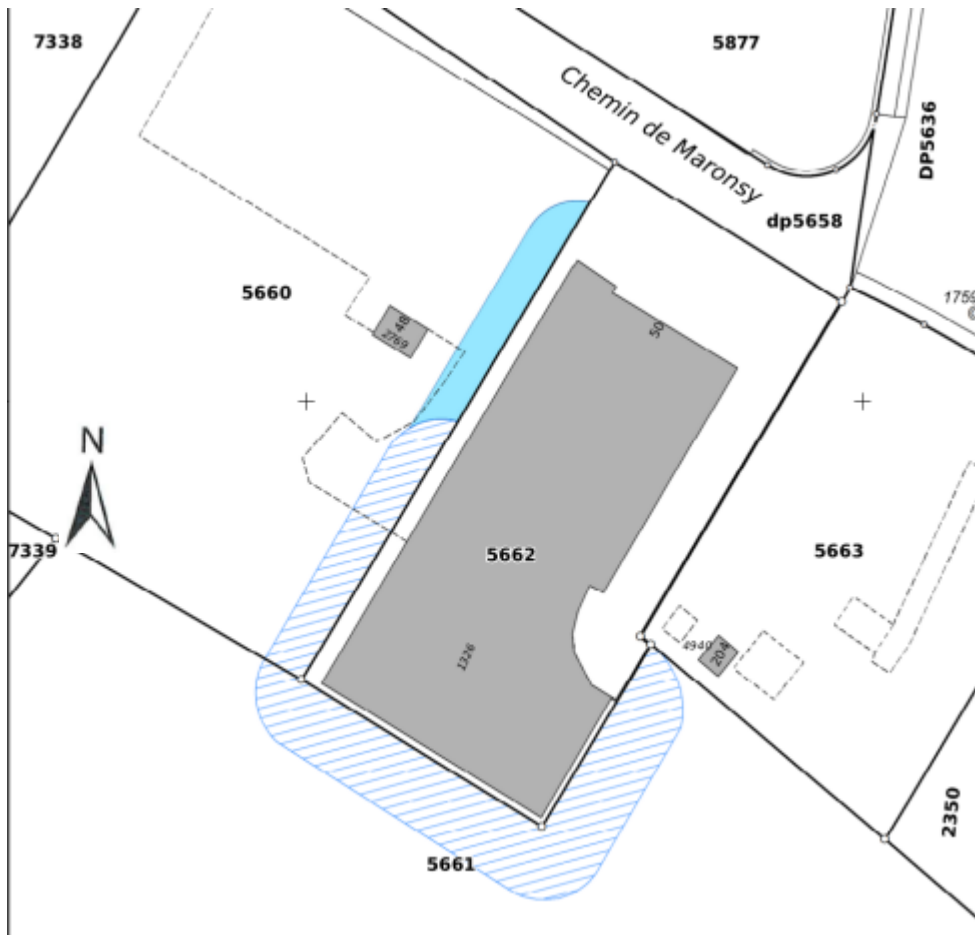


Plan de servitude de distance et vue droite existante

L'assiette de la servitude existante impacte donc plusieurs parcelles et plusieurs propriétaires. Or, les dialogues pour le prolongement de la servitude de distance et vue droite existante ont été menés avec M. Goumaz uniquement, car seule sa parcelle N°5660 est concernée par ce prolongement.

Afin d'éviter des discussions avec les propriétaires de la parcelle N°5661 qui seraient nécessaires pour modifier l'assiette de la servitude existante alors que leur parcelle n'est pas impactée par les modifications, le projet qui vous est présenté consiste en la création d'une nouvelle servitude dans le prolongement de la servitude existante.

Cette nouvelle servitude de distance et vue droite, dont les limites se situent à 5 mètres du mur existant du bâtiment de la Distillerie de Saconnex d'Arve, s'inscrit donc dans le prolongement de la servitude existante qui, elle, a une largeur légèrement supérieure.



Plan de servitude de distance et vue droite créée dans le prolongement de celle existante

Le rapport N°046175 établi par l'Office de l'urbanisme en date du 22 juillet 2022 préavise favorablement la création de cette servitude à condition d'énoncer la servitude de distance et vue droite conformément à l'article 12 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses (L 5 05.01 – RCI du 27.02.1978). Ainsi, le projet d'acte indique, selon les conditions de l'Office de l'urbanisme, que la servitude de construction (distance et vue droite) est constituée au profit de l'Etat de Genève et de la parcelle 5662, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates.

3. Partie financière

Le prolongement de la servitude existante a été négocié au bénéfice de la Commune de Plan-les-Ouates, à titre gracieux, sans contrepartie ni échange de soulte.

Ainsi, seuls les frais de géomètre et de notaire seront à prendre en charge par le bénéficiaire de ladite servitude, soit la Commune. Au regard des montants pouvant être articulés (environ 5'000 F), il est prévu de comptabiliser ces montants dans les divers & imprévus de la délibération D 188A-2020 liée à la reconstruction de la Distillerie de Saconnex-d'Arve.

4. Procédure administrative

Un plan de géomètre et un projet d'acte ont d'ores et déjà été réalisés pour l'établissement de cette servitude.

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.

Sur la base du projet d'acte, démarche suffisante pour l'OAC, une demande d'autorisation de construire complémentaire a d'ores et déjà été déposée par Atlante le 26 juillet 2022, enregistrée le 8 août, pour modifier le projet et revenir au détail de toiture initial, conformément à l'image du projet lauréat de l'appel d'offres effectué par la Commune.

5. Conclusion

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en place la constitution d'une servitude de distance et vue droite, à titre gratuit, sur la parcelle N° 5660, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 48, au profit de la parcelle N° 5662, commune de Plan-les-Ouates, sise chemin de Maronsy 50, propriété de la Commune et vous recommande de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/LP/phz/bg/#126'011 – septembre 2022



Plan de servitude

Commune : Plan-les-Ouates
Plan cad. N° : 50
Echelle: 1:500

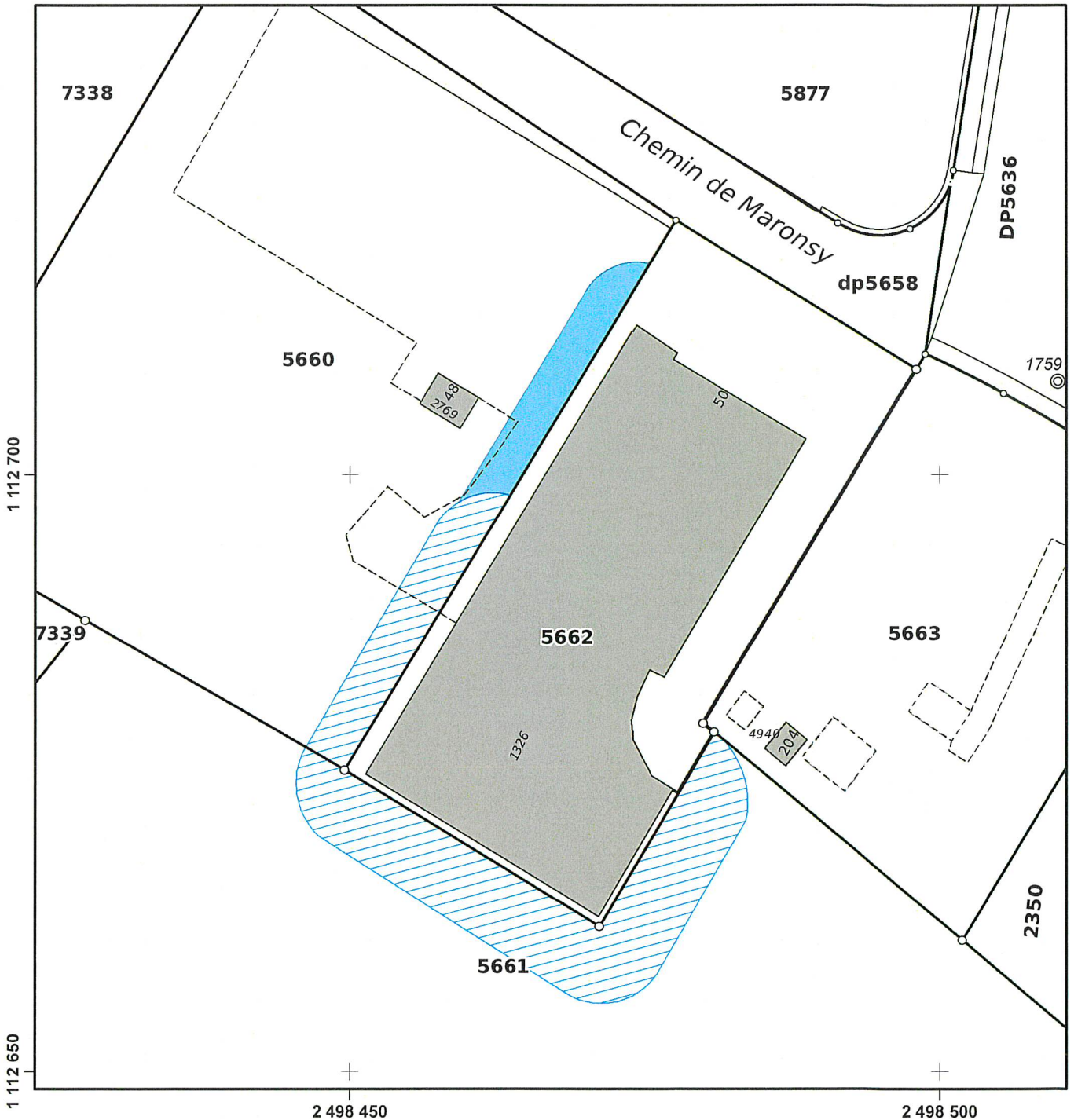


Dossier : 8381.001 / TLT
Etabli le : 30.06.2022
Vérifié le:

Légende

-  CONSTRUCTION, (Distance et vue droite)
-  CONSTRUCTION, (Distance et vue droite) Existante RS 43027

ORIGINAL RF



Kohler Dunant
ingénieurs géomètres officiels et géomaticiens EPFL SIA
chemin de l'Echo 3 • CH-1213 Onex
tél + 41 22 879 88 79 • fax + 41 22 879 88 78
info@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.....10.....

Préavis favorable sous condition

Voir rapport annexé N°...26175

Autorisation de construire réservées

Genève, le...22 juillet 2022

Etabli sous forme numérique

Légende: www.cadastrale.ch/legende