

16 juillet 2008

Proposition du Conseil administratif du 16 juillet 2008 en vue de la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 3005, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève sise square des Allobroges, au profit de la parcelle 1338 (nouveau numéro 4040), section Plainpalais, actuellement propriété de M. Lionel Bagnoud, sise rue Caroline.

M. Christian Dupraz, architecte, a obtenu le 14 août 2007 une autorisation de construire un petit immeuble de trois logements entre le 17 et le 19 de la rue Caroline. Parallèlement, il a également déposé une autorisation de construire dans la cour à l'arrière de cet immeuble pour un petit bâtiment afin de loger son bureau d'architecte en lieu et place d'un garage comprenant trois box. Cette autorisation lui a été accordée le 26 novembre 2007. M. Dupraz est en train d'acquiescer la parcelle 4040 issue de la parcelle 1338 sur laquelle il va implanter cette construction en 2008 (selon tableau de mutation provisoire N° 5/2004 annexé). Une troisième autorisation de construire a également été requise pour la réhabilitation d'un immeuble de logements situé dans l'arrière-cour en face de cet atelier d'architecture.

La réalisation de cet atelier et des autres constructions dans cette partie du centre de l'îlot constitue une amélioration sensible de la qualité du lieu qui est actuellement en très mauvais état d'entretien, voire de décrépitude.

La construction projetée est une construction basse d'environ 73 m² au sol comprenant un sous-sol, rez-de-chaussée et un étage. Une seule place de parc sera réservée à l'usage de ce bâtiment.

Afin de bénéficier de lumière naturelle directe pour l'espace-bureau au 1^{er} étage, il est nécessaire qu'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 3005, propriété Ville de Genève (sur laquelle est situé le square des Allobroges), soit constituée selon plan de servitude du 21 mars 2007 établi par le bureau de géomètres associés Ney & Hurni S.A.ci-joint. Cette servitude est particulièrement importante car la géométrie et l'implantation de cet atelier ainsi que l'organisation intérieure imposent cette vue pour des questions de confort et de respect du cadre légal (OCIRT). Par contre, elle n'apporte pas de droits à bâtir supplémentaires à la parcelle N° 1338.

Contrepartie

Il s'agit d'un square ouvert au public qui n'a pas vocation à recevoir une construction. La servitude demandée a une surface d'emprise minimale (43 m² environ) et ne pénalise pas le bien de la Ville de Genève. La parcelle 4040 issue

de la parcelle 1338, propriété privée ne bénéficiera d'aucun droit à bâtir supplémentaire.

Actuellement, deux arbres (un érable et un pin) situés dans le square des Allobroges sur la propriété de la Ville de Genève se trouvent proches de la limite de propriété et devraient être abattus si le propriétaire voisin le demandait. Leur maintien est envisagé dans le cadre du chantier, mais leur survie n'est pas garantie et ne pourra être vérifiée qu'à terme. En cas de maintien des plantations, une convention sous seing privé réglera cet aspect du fait de la proximité de la limite parcellaire.

Dès lors, en contrepartie de la constitution de cette servitude, il a donc semblé opportun de demander une contribution à la replantation des arbres situés actuellement sur la parcelle de la Ville de Genève et qui devront être vraisemblablement abattus à terme. Elle se montera donc à 6100 francs correspondant à la valeur compensatoire calculée par le Domaine nature et paysage du Département du territoire (DNP) selon les normes de l'Union suisse des services des parcs et promenades (USSP).

En plus d'améliorer le cadre bâti de la parcelle par la construction d'un immeuble et la rénovation d'un bâtiment existant, le propriétaire s'est engagé à entretenir l'état général de sa parcelle et à améliorer l'esthétique de l'aménagement de la cour.

Afin de ne pas altérer la nature des espaces sur cour, il propose de replanter certaines végétations ainsi que de remettre des surfaces de sol en gravier à la place du goudron actuel.

Vous trouverez en annexe, l'état actuel et le projet du futur aménagement mettant en évidence l'espace de la cour comme un espace dégagé limitant l'accès des véhicules (bornes).

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les conseillers, d'approuver le projet d'arrêté ci-après:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et M. Christian Dupraz, architecte, futur propriétaire avec M^{me} Sylvia Alberton de la future parcelle N° 4040 section Plainpalais, issue de la parcelle 1338 selon tableau de mutation provisoire 5/2004 ci-joint, aux termes duquel il est constitué une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 3005, section Plainpalais, propriété Ville de Genève, au profit de la future parcelle 4040, section Plainpalais;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 3005, section Plainpalais, propriété Ville de Genève, au profit de la future parcelle 4040 issue de la parcelle 1338, section Plainpalais, selon plan ci-joint du 21 mars 2007 établi par Géomètres associés Ney & Hurni S.A.

Annexes: Plans
Photos
TM 5/2004

DOSSIER DE MUTATION NO: 5/2004

ORIGINAL GEOMETRE

Commune de **GENEVE Plainpalais**

Plan **58**

Immeuble(s) **1338**

MUTATION PARCELLAIRE

Pièces du dossier :

Page de titre [1]
Page Anciens Immeubles [1]
Page(s) Formation et Etat Descriptif
des Nouveaux Immeubles [1]
Extrait du plan du registre foncier [1]

Dossier technique :

Réservation du No de mutation [1]
Esquisse(s) de terrain [1]

Fichiers informatiques:

Calcul du levé de détail [1]

ATTENTION :
Mutation conforme au projet.
Limites et surfaces susceptibles de
modifications par un nouveau
tableau de mutation.

Acte dressé par : Me Bagnoud

Réf.

Accepté le

Direction de l'aménagement

Emoluments 20.-

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexé No.

Autorisation de construire réservées.

Genève, le 13 avril 2007

M. Bagnoud

Service de l'agriculture

Emoluments.....

Préavis favorable sous condition.

Voir rapport annexé.

Genève, le.....

L'auteur du dossier :

CAUJ

Dossier No d1074-2

Etabli le : 5.04.2007

GEOMETRES ASSOCIES

NEY & HURNI SA

Ing. géom. off. C.-E. NEY

6, rue Chabrey

1202 GENEVE

Tél 918 08 00 / Fax 918 08 08

E-mail: nh@iprolink.ch

Service du cadastre

Date du dépôt

No.....Emoluments.....

Report définitif effectué

Le.....

Visa accordé sous condition.

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 5/2004

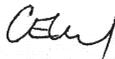
Commune : GENEVE

Section: Plainpalais

Numéros	Surfaces RF m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Parcelles divisées en	surface m2	Observations
1338	685	-1	684	A	234	Propriétaire: BAGNOUD Lionel
				B	182	
				C	188	
				D	80	
	685	-1	684		684	

GEOMETRES ASSOCIES
NEY & HURNI S.A.
6, rue Chabrey
1202 GENEVE

Signature



Etabli le: 5.04.2007
Dossier: D1074-2

**FORMATION ET ETATS DESCRIPTIFS
DES NOUVEAUX IMMEUBLES**

Mutation : 5/2004

Commune : GENEVE

Section: Plainpails

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	58				
Parcelle	4038	1338A		234	Privée
Situation		Rue Caroline			
Bâtiment Adresse	152	Hab. - rez activité Rue Caroline 17		183	
Bâtiment	153	Autre bât. < 20m2		6	
Parcelle	4039	1338B		182	Privée
Situation		A proximité de: Rue Caroline			
Bâtiment Adresse	154	Hab plusieurs logements Rue Caroline 17bis		111	
Parcelle	4040	1338C		188	Privée
Situation		A proximité de: Rue Caroline			
Bâtiment	156	Garage privé		75	
Parcelle	4139	1338D		80	Privée
Situation		Rue Caroline			
Bâtiment	1473	Dépôt		28	
Bâtiment	1474	Autre bât. 20m2 et plus		42	
					Levé et abornement à la fin des travaux.
					Certaines parcelles projetées n'ont pas d'issue apparente sur le domaine public.
		Surface totale des nouvelles parcelles.		684	

GEOMETRES ASSOCIES
NEY & HURNI S.A.
6, rue Chabrey
1202 GENEVE

Signature



Etabli le: 5.04.2007

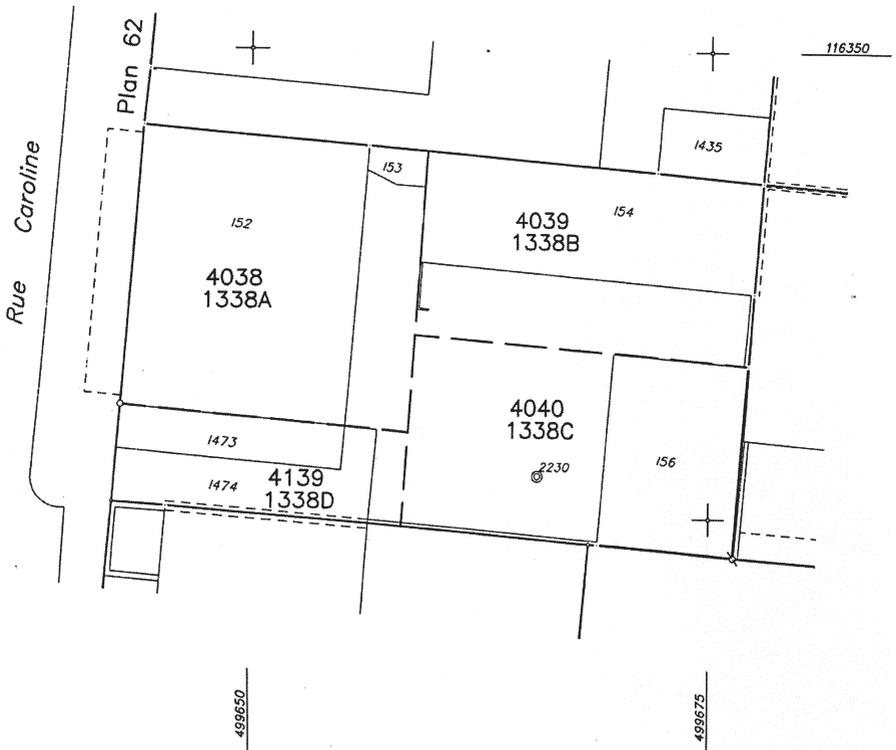
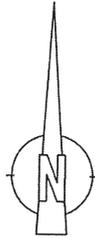
Dossier: D1074-2

Extrait du plan du registre foncier

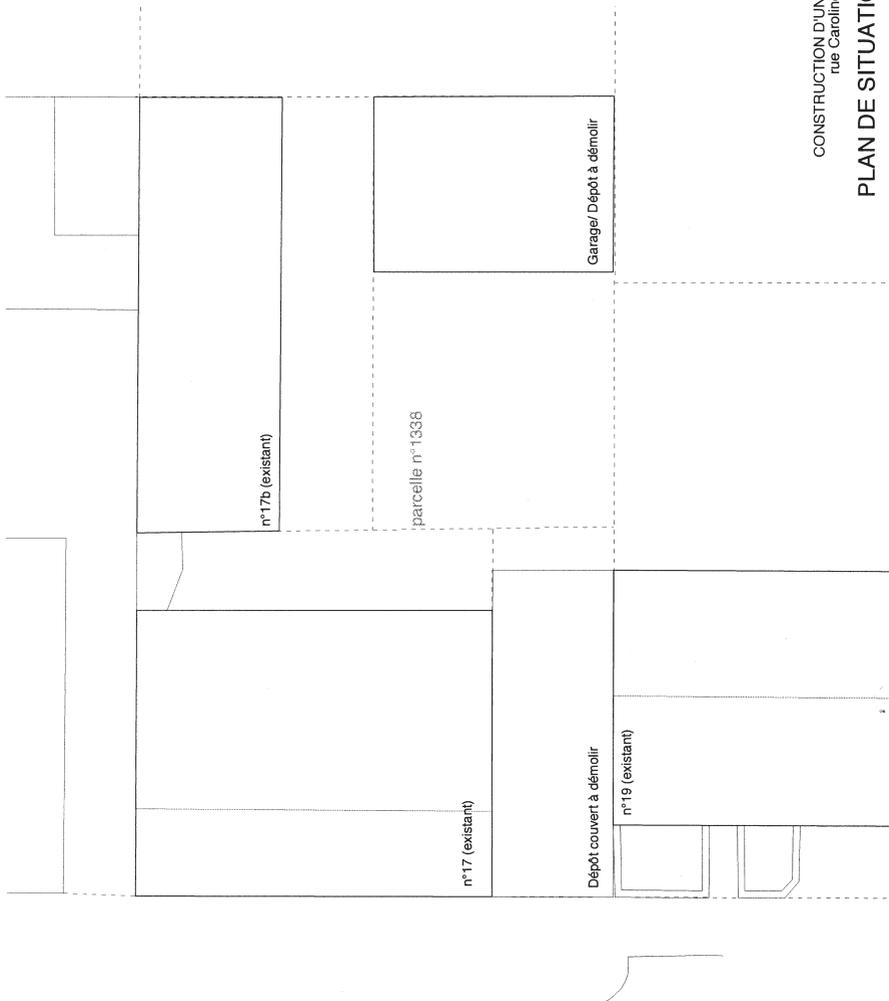
Géomètres Associés
NEY & HURNI S.A.
Ing. gém. off. C.-E. NEY
Rue Chobrey 6
1202 GENEVE
Dossier : d1074-2

Mutation : 5/2004
Commune : GENEVE
Section : Plainpalais
Plan no : 58
Echelle : 1:250

Visa : *CEY*



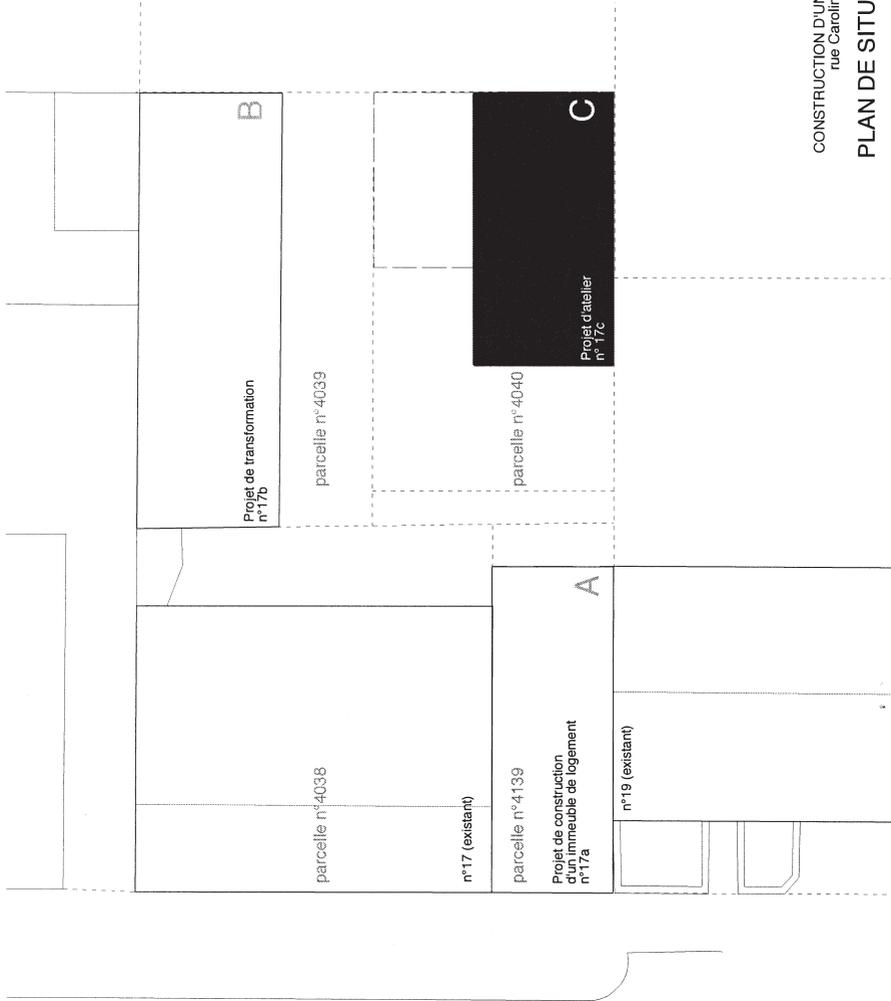
RUE CAROLINE



CONSTRUCTION D'UN ATELIER SUR COUR
rue Caroline, 17ter - 1227 Acacias

PLAN DE SITUATION EXISTANT

1/200 08.07.08
CHRISTIAN DUPREZ - Architecte
Rue Danel 3 - 1205 Genève
architecture@christianduprez.ch



RUE CAROLINE

CONSTRUCTION D'UN ATELIER SUR COUR
rue Caroline, 17ter - 1227 Acacias

PLAN DE SITUATION FUTUR

1200 09.07.08
CHRISTIAN DURRAZ ARCHITECTE
Rue Janicot, 3 - 1205 Genève
architecture@christiandurraz.ch

PLAN DE SERVITUDE
COMMUNE DE GENEVE
SECTION PLAINPALAIS

Feuille : 58

Parcelle : 1338

1:250

A7



Distance et vue droite

Documents Frs 10.-
Bureau Foncier (cadastre)
Reproduction autorisée

Dressé par

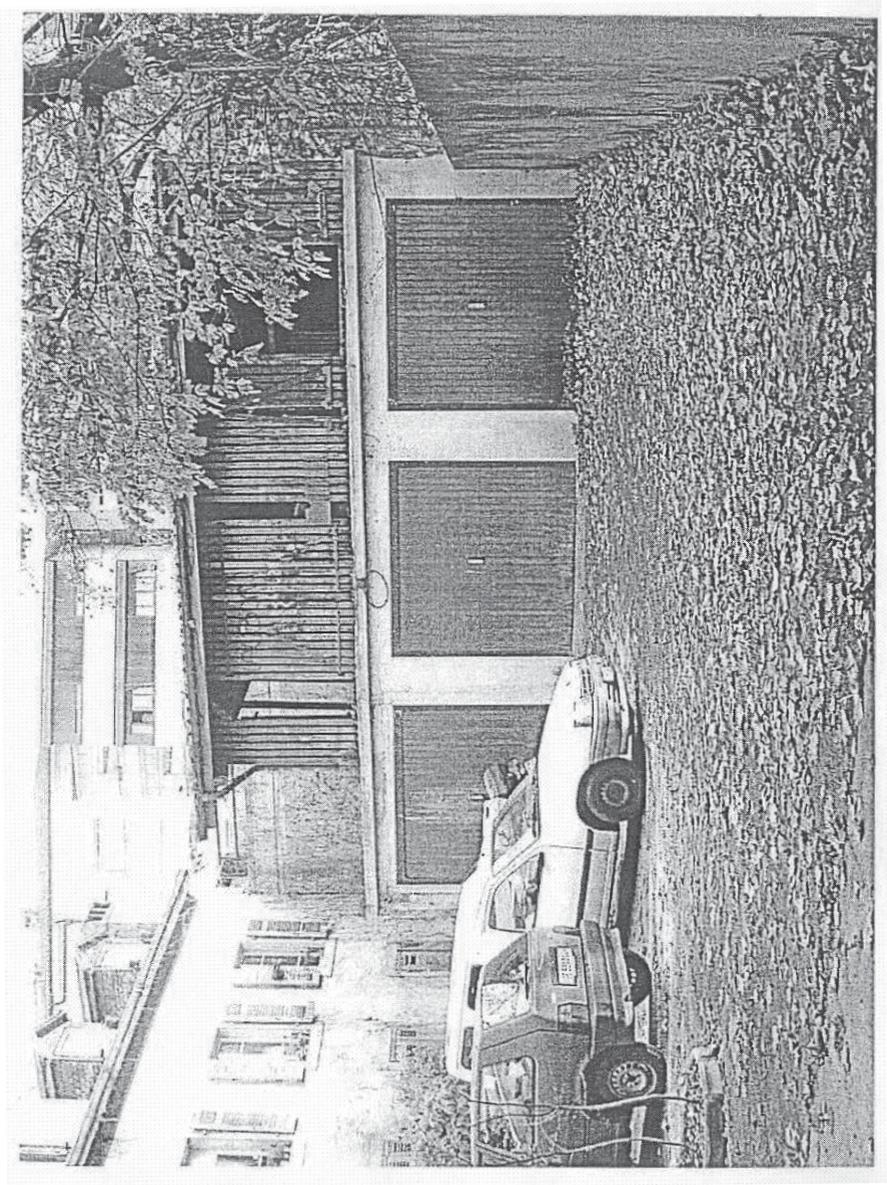
Le 21.03.2007 Dossier 1074



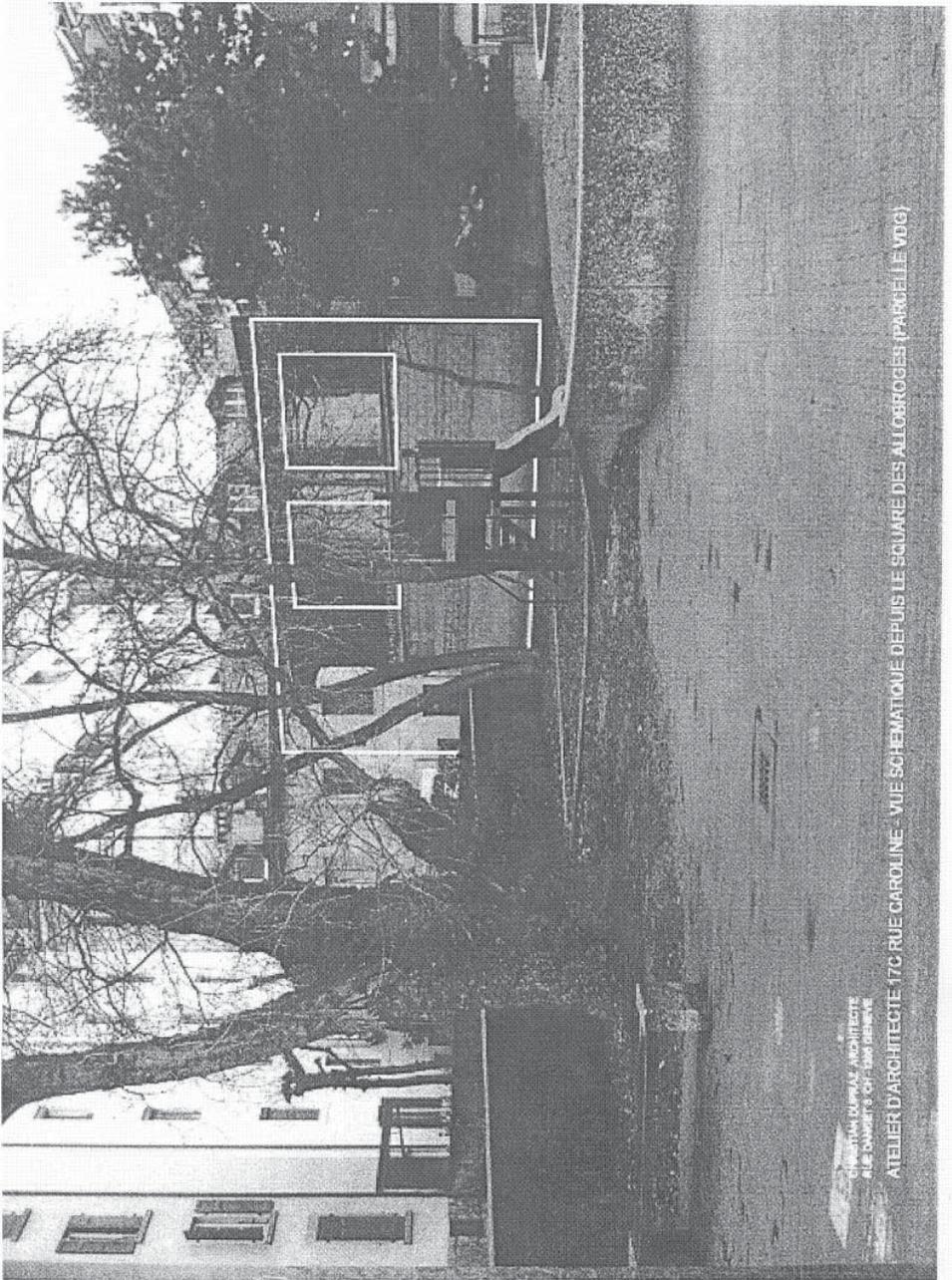
GEOMETRES ASSOCIES NEY & HURNI S.A.
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL CLAUDE-ERIC NEY

Chabrev 6 - 1202 Genève - Téléphone 022 918 08 00 - Fax 022 918 08 08 - Email: info@neyhurni.com









PROJET D'ARCHITECTURE
DE LA RUE CAROLINE
ET DE LA RUE DE LA SERRAVALLE

ATELIER D'ARCHITECTE - 170 RUE CAROLINE - VUE SCHEMATIQUE DEPUIS LE SQUARE DES ALLOBROGES (PARCELLE VD01)



