

Proposition du Conseil administratif du 25 septembre 2006 en vue de la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 82 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Rothschild 30, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 84 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, située 3, rue Butini, propriété de M. Antoine Hubert.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

M. Antoine Hubert est propriétaire de la parcelle N° 84 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise 3, rue Butini.

La Ville de Genève est propriétaire des parcelles contiguës N°s 81, 82 et 85, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sises rue Butini 1/rue Rothschild 30, sur lesquelles sont érigés les bâtiments composant l'auberge de jeunesse AJS (auberges de jeunesse suisses).

M. Hubert envisage la surélévation d'un étage de son immeuble afin de créer plusieurs appartements au dernier étage du bâtiment. Ce projet nécessite la constitution d'une servitude de distance et vue droite à charge de la parcelle adjacente N° 82, propriété de la Ville de Genève.

Situation foncière

La parcelle N° 82, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Rothschild 30, d'une surface de 372 m², propriété de la Ville de Genève, contient l'auberge de jeunesse AJS ainsi qu'un garage privé souterrain.

La parcelle N° 84, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Butini 3, de 627 m², est propriété de M. Antoine Hubert.

Toutes deux sont situées en zone 2 et ne sont grevées d'aucune servitude en charge. La parcelle N° 82 est au bénéfice d'un droit de passage à charge de la parcelle voisine N° 81.

Montage de l'opération

L'immeuble, sis rue Butini 3, propriété de M. Antoine Hubert, comporte 5 étages. Il a été érigé en 1927 et le garage privé en 1985.

L'opération prévoit la création de 4 logements, soit 14 pièces au total.

Les services municipaux concernés ont pu constater que la partie arrière des locaux de l'auberge de jeunesse, étendus sur la cour, prend ses jours par des plots de verre zénithaux ainsi que par une sorte de puits de jour cernant le bâtiment. Ils ont estimé que la surélévation envisagée par M. Hubert n'aurait que peu d'incidence sur les locaux de l'auberge de jeunesse, dans la mesure où elle n'est pas perceptible depuis les locaux du rez-de-chaussée et que l'inscription d'une servitude ne restreignait pas le potentiel constructible de la parcelle de la Ville de Genève.

De plus, une étude d'ensoleillement a été réalisée par le bureau d'ingénieur Sorane SA qui a confirmé que la surélévation ne crée aucune ombre supplémentaire portant préjudice aux immeubles de la Ville de Genève, à aucun moment de l'année.

A l'issue de ces consultations et vérifications préalables, une requête en autorisation de construire DD 99665 a été déposée auprès du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement en février 2005.

La Ville de Genève a émis un préavis défavorable et demandé que soient conservés 1 appartement de 3 pièces et 2 appartements de 2 pièces à des loyers de 3225 francs la pièce par an au maximum et que les logements existants soient maintenus ou remplacés par des logements équivalents en nombre de pièces.

M. Antoine Hubert a envoyé à la Ville de Genève, en date du 12 mai 2006, un courrier s'engageant en ce sens et l'architecte mandataire a transmis des plans montrant 1 appartement de 2 pièces, 2 de 3 pièces et le dernier de 6 pièces. Un nouveau préavis communal a donc été émis en date du 26 juillet 2006: favorable sous condition de l'accord du Conseil municipal pour la constitution de la servitude de distance et vue droite.

L'architecte mandataire a donc entrepris les démarches administratives préalables auprès du Service des opérations foncières en vue de la constitution de la servitude de distance et vue droite nécessaire à la réalisation de cette surélévation. Selon le plan de servitude dressé par MM. Ney & Hurni, géomètres officiels, en date du 24 avril 2006, l'assiette de la servitude aura une emprise d'environ 58 m².

Contrepartie

Il a été convenu entre le propriétaire et la Ville de Genève que la contrepartie de l'octroi de cette servitude serait la création d'une toiture végétalisée sur le garage privé, soit une surface de 78 m², aux frais du bénéficiaire de la servitude. Cette compensation matérielle, dont le montant est estimé à environ 16 000 francs HT, bénéficie au bâtiment de l'auberge de jeunesse, lui procurant ainsi une vue plus agréable. Les frais de géomètre et de notaire sont à la charge du propriétaire de la parcelle N° 84.

Maîtrise

Le service gestionnaire est le Service des opérations foncières.

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

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif et M. Antoine Hubert, aux termes duquel il est constitué sur la parcelle N° 82 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Rothschild 30, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 84 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Butini 3, propriété de M. Antoine Hubert, une servitude de distance et vue droite, moyennant la création d'une toiture plantée sur le garage privé d'une surface de 78 m²;

vu le plan de servitude établi par MM. Ney & Hurni, géomètres officiels, daté du 24 avril 2006;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer une servitude de distance et vue droite sur la parcelle N° 82 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise rue Rothschild 30, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 84, section Petit-Saconnex, sise rue Butini 3, propriété de M. Antoine Hubert, selon le plan de servitude établi par MM. Ney & Hurni, géomètres officiels, du 24 avril 2006.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Annexes: plan de servitude de distance et vue droite du 24.4.06
plan de situation

PLAN DE SERVITUDE

COMMUNE DE GENEVE

Section Petit-Saconnex

Feuille : 3 Parcelle : 82

Echelle : 1:250

A7  Distance et vue droite



Dressé par 
Le 24.04.2006 Dossier 1259

Documents Fra 10 -
Ingénieur Foncier (cadastré)
Production autorisée


GEOMETRES ASSOCIES NEY & HURNI S.A.
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL CLAUDE-ERIC NEY
e Châblay 6 - 1202 Genève - Téléphone (022)918 08 00 - Fax 918 08 08 - Email: mh@geofink.ch

