Ville de Genève
Conseil municipal

PR-575

26 septembre 2007

Proposition du Conseil administratif du 26 septembre 2007 en vue de:

- **la constitution d'une servitude de passage à usage des pompiers sur les parcelles N°s 6622 et 6417, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, propriété de la Ville de Genève, sises rue du Grand-Pré 17, en faveur des parcelles N°s 5252 et 5251, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, sises rue du Grand-Pré 19-21;**
- **la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N°s 6622 et 6417, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 5252, section Petit-Saconnex de la commune de Genève.**

Ces deux servitudes sont consenties moyennant la cession gratuite à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N° 5252, section Petit-Saconnex de la commune de Genève, d'une surface de 70 m² environ, l'aménagement de la parcelle cédée aux frais du bénéficiaire et le paiement d'une indemnité unique de 358 500 francs.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

La Ville de Genève est propriétaire des parcelles N°s 6622 et 6417, rue du Grand-Pré 17, sur lesquelles se trouvent le jardin d'enfants – atelier des petits «La Toupie» et le parc des Grottes.

Sur les parcelles voisines N°s 5251 et 5252, section Petit-Saconnex, sises à la rue du Grand-Pré 19-21, ADAS SA atelier de dessin et d'architecture a obtenu, en octobre 2005 pour le compte de ses mandants les copropriétaires des parcelles N°s 5251 et 5252, une autorisation de construire deux immeubles de 38 logements dont 14 de catégorie HM (habitation mixte) (ces derniers se situeront dans le bâtiment construit à la rue du Grand-Pré 21), des arcades commerciales et un garage souterrain.

L'octroi de cette autorisation est conditionné à l'obtention de deux servitudes à accorder par la Ville de Genève, sur les parcelles N°s 6622 et 6417, soit:

- une servitude de passage à usage des pompiers;
- une servitude de distance et vue droite sur ces mêmes parcelles.

L'assiette de la servitude de distance et vue droite recouvre celle de la servitude de passage à usage des pompiers.

La nécessité de créer ces servitudes découle de l'exiguïté du terrain à bâtir, eu égard à l'importance des constructions. En effet, l'implantation des constructions du projet (en cours de réalisation) ne suit pas l'alignement prévu par le plan localisé de quartier, mais se situe plus proche de la limite de la parcelle avec celle des parcelles de la Ville de Genève. Cette implantation nécessite, d'une part, le report d'une partie de l'accès pompiers sur les parcelles propriété de la Ville de Genève et, d'autre part, l'inscription de la servitude de distance et vue droite citée plus haut sur les mêmes parcelles.

En principe, ces questions auraient dû être réglées au moment de l'autorisation de construire, ce qui n'a pas été le cas, suite à une omission de la part de la police des constructions. Le dossier ayant été dès lors autorisé, la discussion sur les modalités d'octroi des servitudes devenait difficile entre les promoteurs et la Ville de Genève.

Sur proposition de la Direction du département des constructions et de l'aménagement, le recours à un expert-arbitre, dont la mission a consisté à établir la valeur de la contrepartie équitable des servitudes, a été accepté par les propriétaires de la parcelle voisine.

M. François Mentha, expert-arbitre, a donc été mandaté conjointement par les deux parties, avec accord préalable des deux parties d'accepter intégralement les conclusions de cette expertise-arbitrage et de s'y conformer.

Ce mandat commun d'expertise-arbitrage a débuté en juin 2006 et M. François Mentha a rendu ses conclusions lors d'une séance réunissant les deux parties le 30 août 2007. Ces conclusions ont été acceptées, sous réserve de l'accord du Conseil municipal pour ce qui concerne la Ville de Genève. Elles permettent de formuler la présente proposition.

Servitude de passage à usage des pompiers

L'autorisation de construire impose un passage pour les véhicules de pompiers sur les parcelles N°s 6622 et 6417, propriété de la Ville de Genève, dont le tracé exact restait à définir.

Le Service d'incendie et de secours (SIS) a subordonné son approbation du plan définitif de la servitude à un test réel sur le site, cela notamment en raison de l'existence d'une pente importante. Afin que les camions de pompiers puissent accéder, le mur existant a donc dû être démoli et le nouveau mur de soutènement des terrasses construit afin de délimiter le passage. Les premiers essais ont eu lieu le 24 juillet 2007 et n'ont pas été concluants, la pente n'étant pas conforme aux normes SIS et ce n'est que le 16 août 2007 que le SIS a pu approuver le passage selon le plan ci-joint, établi par HCC, ingénieurs géomètres officiels.

Par souci de clarté, notamment au niveau de l'entretien des ouvrages et puisque la Ville de Genève entretient déjà une partie du passage, il a semblé opportun que la totalité de l'accès pompiers soit sur une seule et même parcelle, raison pour laquelle l'expert a proposé la cession à la Ville de Genève d'une surface d'environ 70 m^2 de la parcelle N° 5252, selon le plan ci-joint.

En sus, les copropriétaires des parcelles N°s 5251 et 5252 assument la totalité du coût des aménagements et infrastructures du chemin d'accès à usage des pompiers, ainsi que la végétalisation complète du mur, nouvelle limite de propriété, et de la parcelle cédée, selon des plans dûment approuvés préalablement par la Ville de Genève. Durant les trois années suivant la plantation, ils en assumeront également l'entretien, qui sera repris ensuite par la Ville de Genève.

Servitude de distance et vue droite

Afin d'améliorer l'habitabilité du bâtiment qui reposera à la rue du Grand-Pré 19, une servitude de distance et vue droite sur les parcelles Ville de Genève est requise selon le plan ci-joint établi par HCC, ingénieurs géomètres officiels.

Il faut mentionner à ce sujet que les terrains de la Ville de Genève accueillant la Toupie sont classés en zone de verdure et donc protégés dans leur affectation en tant qu'espace vert. Une éventuelle extension des constructions existantes est donc peu probable. L'inscription d'une servitude de distance et vue droite sur ces parcelles ne diminue donc pas l'indice d'utilisation du sol de ces parcelles.

Il est par ailleurs à relever que cette portion de territoire représente la seule trace encore visible du passage du nant des Grottes, et révèle les particularités topographiques tourmentées qui devaient accompagner le tracé du cours d'eau à son origine. Le lieu encaissé, humide et riche en verdure, présente un intérêt en matière de faune et de flore, et offre au public un contrepoint de nature apprécié dans l'univers urbain du quartier.

Contreparties et indemnités

La contrepartie à l'inscription de ces deux servitudes se décompose comme suit:

1. Cession gratuite, par les propriétaires voisins, à la Ville de Genève d'une portion de la parcelle N° 5252, d'une surface d'environ 70 m^2 et correspondant à la partie située à l'extérieur du mur de soutènement de l'ouvrage construit.
2. Aménagement et végétalisation du mur de soutènement et de la parcelle cédée, selon projet en accord avec la Ville de Genève.

3. Versement d'une indemnité selon rapport d'expert, dont le montant découle du calcul ci-après:

Servitude de distance et vue droite, environ	160 m²
Déduction surface cédée gratuitement à la Ville de Genève, environ	70 m²
Surface prise en compte pour le calcul de l'indemnité, environ	90 m²

soit, selon les prix figurant aux plans financiers déposés auprès du Département des constructions et des technologies de l'information, c'est-à-dire respectivement 2315 francs et 4442 francs, correspondant, compte tenu des surfaces relatives des deux parcelles, à un prix moyen de 3984 francs/m²,

3984 francs x 90 m² = 358 500 francs

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 ADAS SA atelier de dessin et d'architecture, mandataire des copropriétaires des parcelles N°s 5251 et 5252, section Petit-Saconnex, aux termes duquel il est constitué:

– une servitude de passage à usage des pompiers sur les parcelle N°s 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit des parcelles N°s 5252 et 5251, section Petit-Saconnex;
– une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N°s 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 5252, section Petit-Saconnex;

ces servitudes sont consenties moyennant la cession gratuite à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N° 5252, section Petit-Saconnex, d'environ 70 m², la réalisation des aménagements végétaux du mur et de la parcelle cédée à charge des bénéficiaires des servitudes et le versement à la Ville de Genève d'une indemnité unique de 358 500 francs;

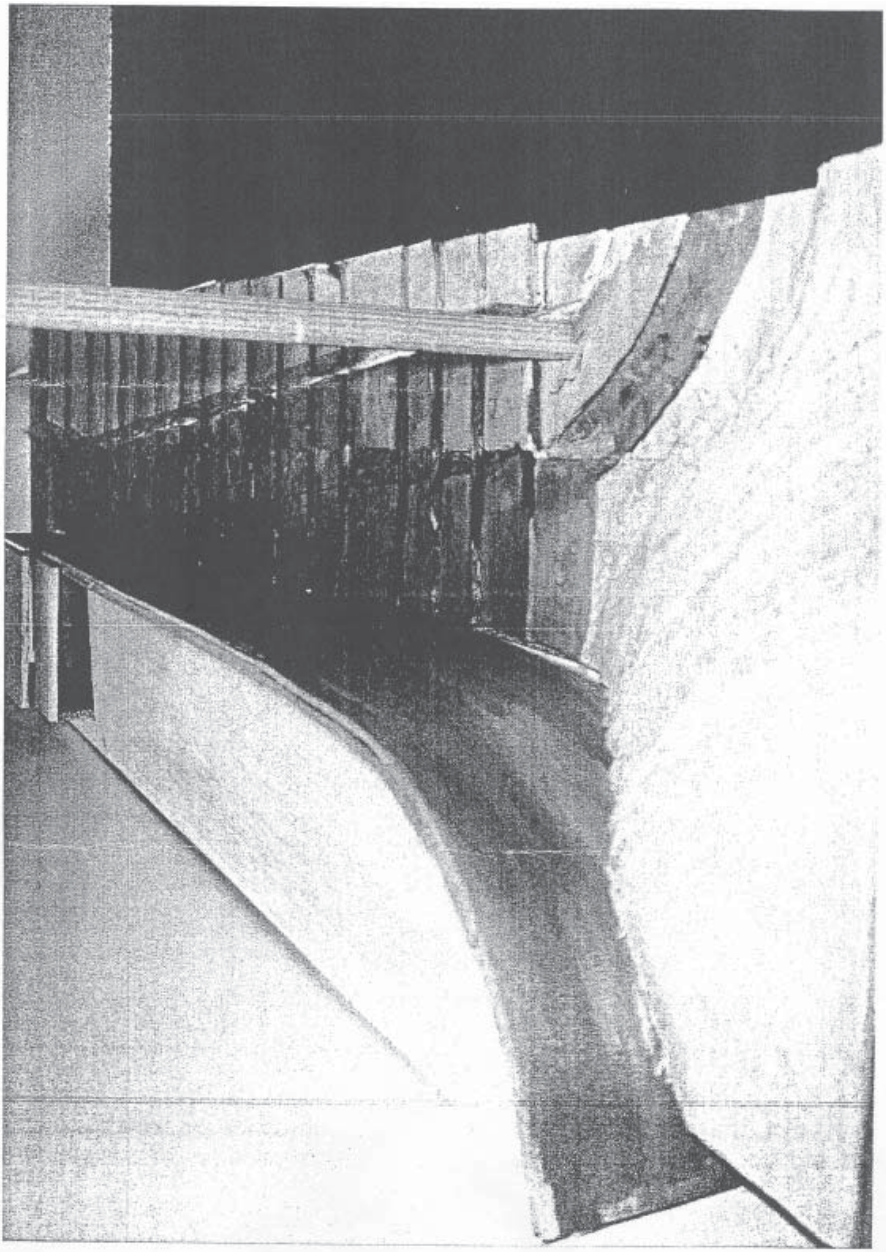
sur proposition du Conseil administratif,

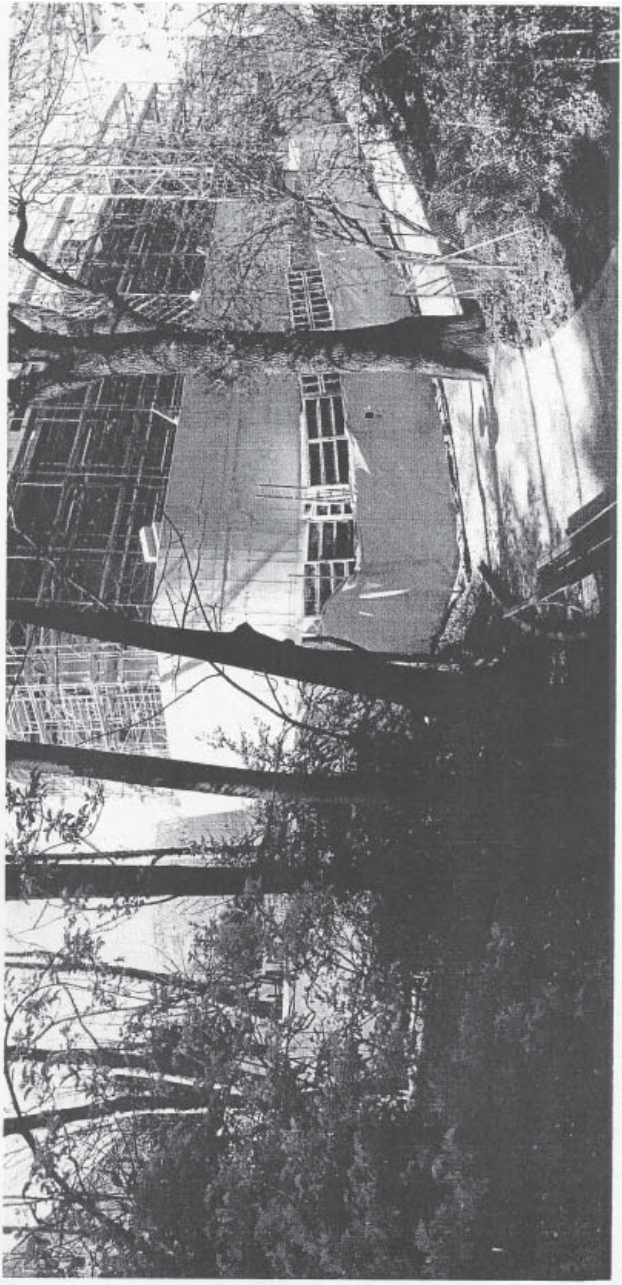
arrête:

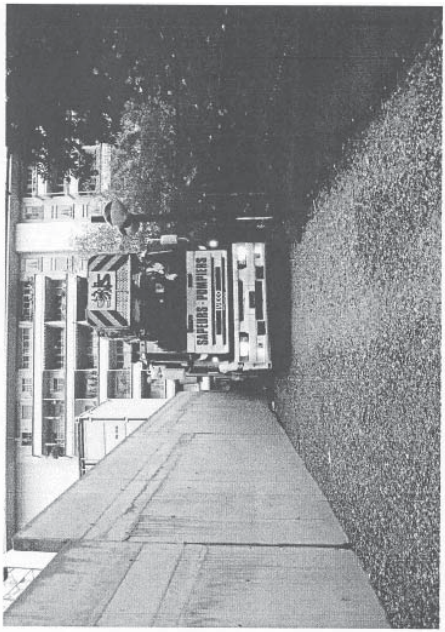
Article unique. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer une servitude de passage à usage des pompiers sur les parcelles N°s 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit des parcelles N°s 5252

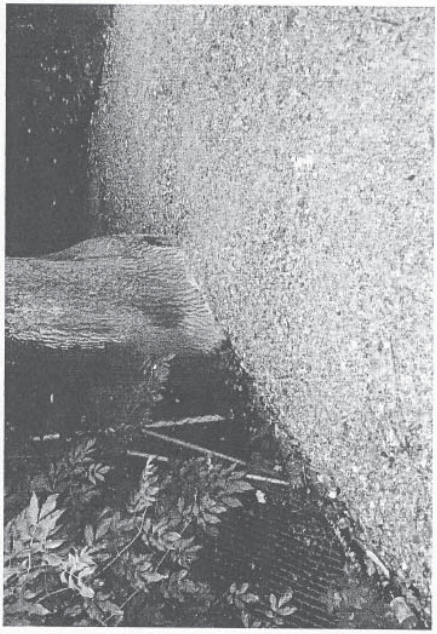
et 5251, section Petit-Saconnex, et une servitude de distance et vue droite sur les parcelles N°s 6622 et 6417, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 5252, section Petit-Saconnex, selon les plans ci-joints. Ces servitudes sont consenties moyennant la cession gratuite à la Ville de Genève d'une partie de la parcelle N° 5252, section Petit-Saconnex, d'environ 70 m^2, la réalisation des aménagements végétaux du mur et de la parcelle cédée à charge des bénéficiaires des servitudes et le versement à la Ville de Genève d'une indemnité unique de 358 500 francs.

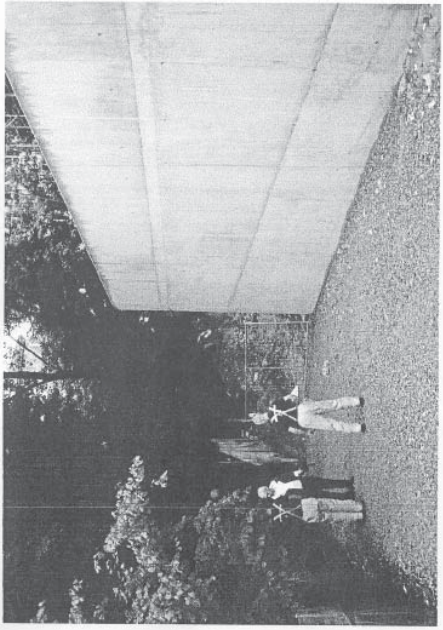
Annexes: photos
plans
rapport Mentha
procès-verbal de la séance du 30 août 2007

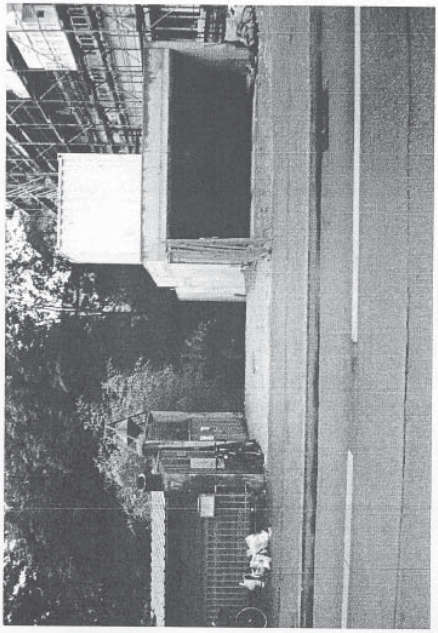





SAPEURS - POMPIERS

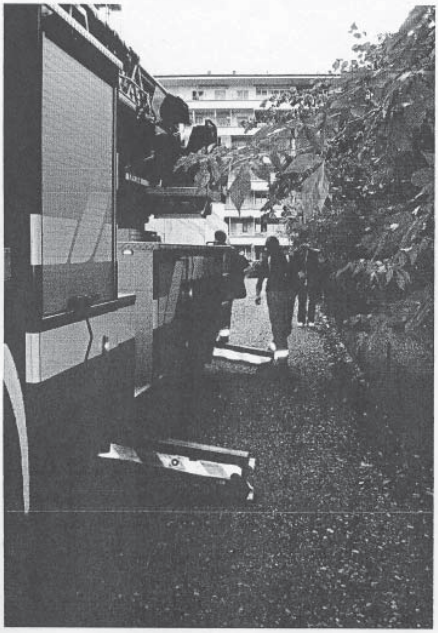


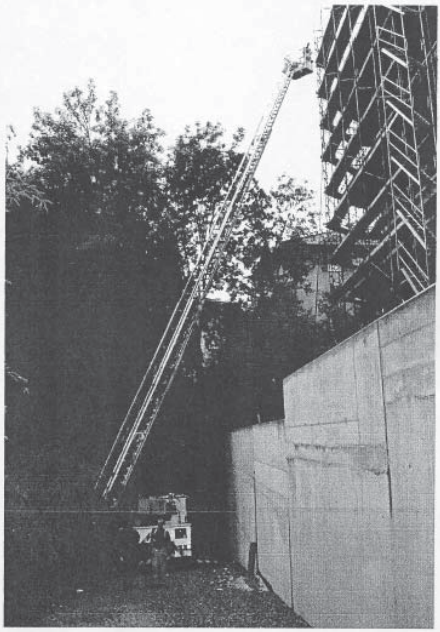




PIERS

SAPEUR





PLAN DE SERVITUDE

(1)

REÇU le

Commune de Genève

Section du Petit–Saconnex

Plan cadastral n° 27

Echelle 1 : 500

A7 Servitude de distance et vue droite.

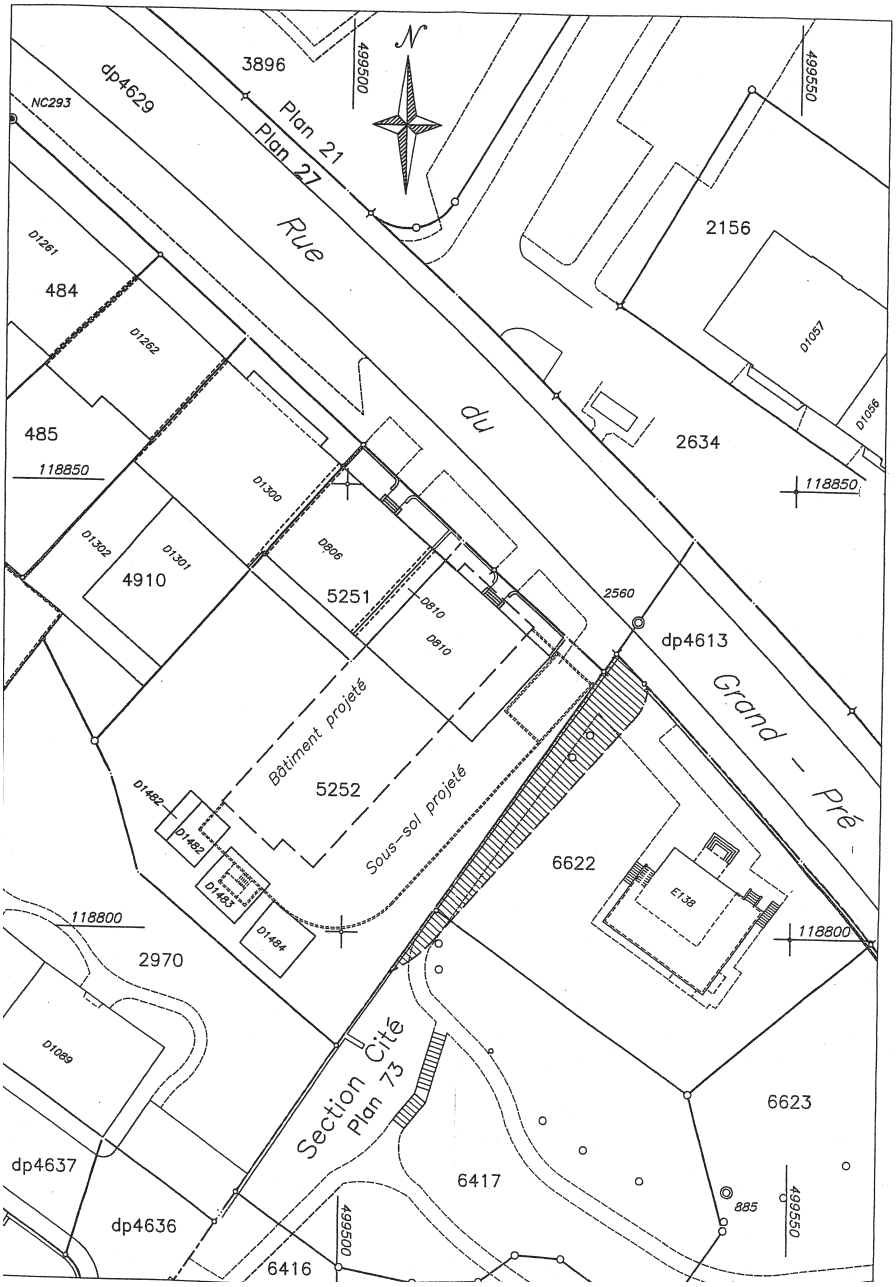
Surfaces : 147 m2 environ sur la parcelle 6622
13 m2 environ sur la parcelle 6417

AMENAGEMENT
Demande n° : 29163
Emoluments Frs : 10.–
Voir rapport annexé
Genève , le 12 mai 2006

H C C
Ph. W. Huber N. Chappuis Ph. Calame
Ingénieurs Géomètres officiels et Géomaticiens EPFL
39, rue Peillonnex, 1225 Chêne–Bourg
Tél.: 022/860 20 00 Fax: 022/860 20 45 info@hccgeo.ch

Genève , le 13 avril 2006

Dossier n° : 23.117 B.L.


N
3896
499500
499550
dp4629
NC293
Plan 21
Plan 27
Rue
du
Grand - Pré
2156
D1057
D1056
2634
118850
D1261
484
D1262
485
D1300
D1302
D1301
4910
D806
5251
D810
D810
2560
dp4613
Bâtiment projeté
5252
Sous-sol projeté
D1482
D1482
D1483
D1484
6622
E138
118800
2970
D1089
Section Cité
Plan 73
6623
dp4637
6417
885
dp4636
6416

PLAN DE SERVITUDE

②

Commune de Genève

Section du Petit–Saconnex

Plan cadastral n° 27

Echelle 1 : 500

C2 Passage à usage des pompiers

Surfaces : 114 m2 environ sur la parcelle 6622
6 m2 environ sur la parcelle 6417

AMENAGEMENT

Demande n° :

Emoluments Frs : . . .

Voir rapport annexé

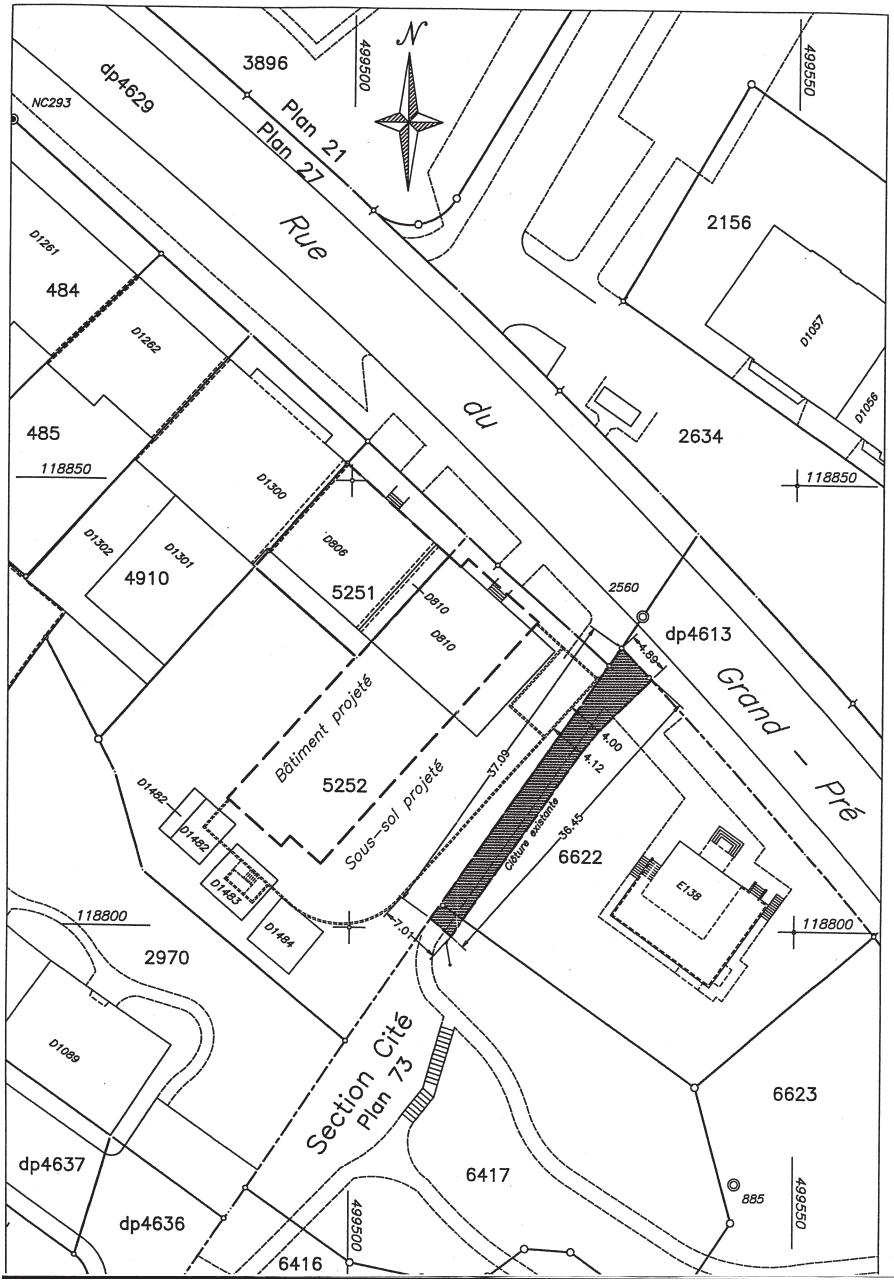
Genève , le . . . . . .

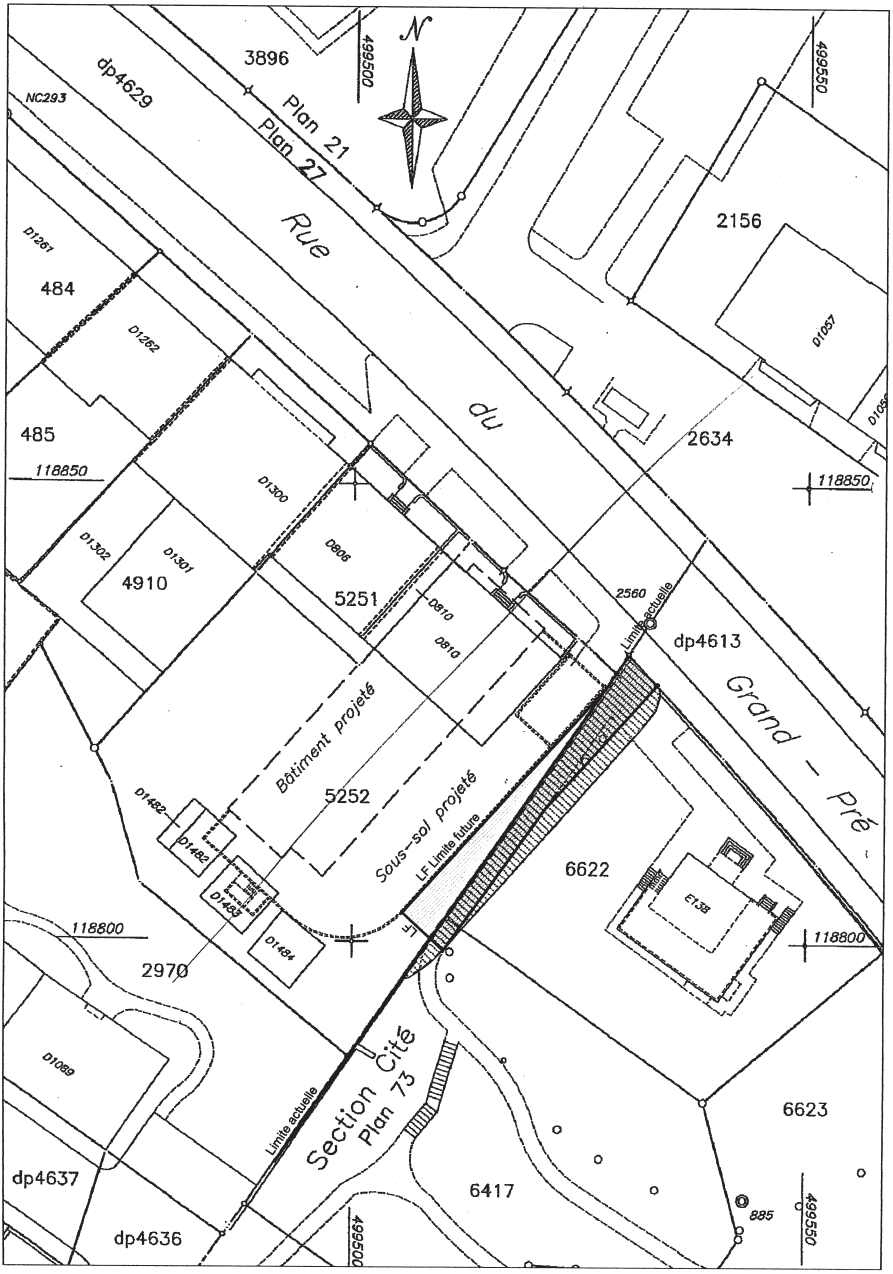
H C C

Ph. W. Huber N. Chappuis Ph. Calame
Ingénieurs Géomètres officiels et Géomaticiens EPFL
39, rue Peillonnex, 1225 Chêne–Bourg
Tél.: 022/860 20 00 Fax: 022/860 20 45 info@hccgeo.ch

Genève , le 28 août 2007

Dossier n° : 23.117 B.L.


N
dp4629
3896
Plan 21
Plan 27
NC293
Rue
du
Grand – Pré
499500
499550
2156
D1057
D1056
2634
118850
D1261
484
D1262
485
D1300
D1302
D1301
4910
D808
5251
D810
D810
2560
dp4613
4.89
Bâtiment projeté
5252
Sous-sol projeté
37.09
4.00
4.12
36.45
Clôture existante
D1482
D1482
D1483
D1484
7.01
6622
E138
118800
2970
D1089
Section Cité
Plan 73
6623
dp4637
6417
885
dp4636
6416


N
3896
499500
499550
dp4629
NC293
Plan 21
Plan 27
Rue du Grand - Pré
2156
D1261
484
D1262
D1057
485
118850
2634
D1300
D1302
D1301
4910
D808
5251
D810
2560
Limite actuelle
dp4613
Bâtiment projeté
5252
Sous-sol projeté
LF Limite future
D1482
D1483
D1484
6622
E138
118800
2970
D1089
Limite actuelle
Section Cité
Plan 73
6623
dp4637
6417
dp4636
885

MENTHA & ROSSET
ARCHITECTES SA

Avenue Ste-Clotilde 13
1211 Genève 8
Téléfax 022 329 87 75
Téléphone 022 328 35 66
mentha-rosset@bluewin.ch

GRAND-PRE 19 – 21

Mandat d'expertise – arbitrage confié conjointement par la Ville de Genève et Adas-Immo SA

RAPPORT FINAL
Genève 30 août 2007

1 Mission

Déterminer l'indemnité équitable à verser par Adas-Immo SA à la Ville de Genève en contrepartie de la constitution de deux servitudes : l'une de distance et vues droites, l'autre de passage à usage des pompiers.

2 Constats

A ce jour on constate :

2.1 Que les parties ont approuvé les plans dressés par HCC géomètres fixant l'assiette et la contenance de ces deux servitudes

soit pour	la servitude de distance :	160 m2 selon plan du 13.04.06
	la servitude de passage :	120 m2 selon plan du 28.08.07

Que l'assiette de la servitude de distance recouvre celle de passage à usage des pompiers.

2.2 Que la nécessité de créer ces servitudes découle de l'exiguïté du terrain à bâtir, eu égard à l'importance des constructions.

2.3 Cette « exiguïté » correspond en fait à un manque de 160 m2, égal à la surface de la servitude de distance.

2.4 Aux prix figurants aux plans financiers des 04 et 26.10.2004, déposés auprès du DCTI soit respectivement 2'315.- et 4'442.- fr. /m2 correspond, compte tenu des surfaces relatives des deux parcelles, un prix moyen de fr. 3'984.- par m2.

2.6 A ce prix les 160 m2 manquants représenteraient fr. 637'440.- soit moins de 3% (2.82) du total de l'opération.

3 Proposition

Par souci de clarté, notamment au niveau de l'entretien des ouvrages et dans l'esprit du projet modifié (voir maquette d'étude de novembre 2006 ci-après annexée), la proposition consiste à faire en sorte que la totalité de l'accès pompiers soit sur une seule et même parcelle après cession gratuite par Adas à la Ville de Genève, de la surface bleue au plan ci-après. Cette surface est estimée à environ 70 m2.

En sus Adas assumerait la totalité du coût des aménagements et infrastructures de la chaussée à usage des pompiers, frais qu'elle aurait eu à assumer sur son propre terrain si cela avait été possible.

Adas assumerait de même la végétalisation du mur, nouvelle limite de propriété suggérée, selon plans et descriptifs Henchoz à venir, dûment approuvés préalablement par la ville de Genève. Durant les trois années suivant la plantation, Adas en assumerait également l'entretien.

Ces principes admis, le règlement de l'indemnité à verser par Adas à la Ville de Genève, en contrepartie de l'inscription des deux servitudes aux assiettes superposées découlerait du calcul ci-après :

servitude de distance et vue droite, selon HCC géom.	160 m2
déduction surface cession, env.	70 m2
surface prise en compte pour le calcul de l'indemnité, env.	90 m2
soit au prix moyen déclaré de fr. 3'984.- / m2	**358'500.- fr**

Note : La cession consentie par Adas a pour effet d'augmenter l'IUS réel du fonds dominant.

Compte tenu de la zone l'inscription de la servitude de jour ne diminue pas l'IUS potentiel du fonds servant.

La position exacte de la limite sud-ouest de la cession (surface bleue) devra être précisément définie avec tous les intervenants concernés avant l'intervention du géomètre. C'est sur la base de son plan que les calculs, ci-avant proposés, pourront être ajustés.

Fait à Genève, en deux exemplaires, le 30 août 2007
par François MENTHA, architecte

Fmentha

4 Annexes

Photo maquette d'étude présentée par Adas et acceptée par la Ville de Genève nov. 06

Le mur décoffré, état 28 mars 2007 (au premier plan la clôture de chantier)

Les essais concluants du SIS le 16 août 2007 (2 planches photos)

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 30 AOÛT 2007 RUE DU GRAND-PRÉ 19-21

Présents : M. F. Mentha, expert-arbitre
Me J.-P. Carera, avocat de Adas SA
M. Duparc, ADAS SA
Mme I. Charollais, Ville de Genève
Mme C. Chappot, Ville de Genève

---

1. **But de la séance :**
La présente séance a lieu à la demande de M. Mentha, expert-arbitre, dans le but de communiquer simultanément aux deux parties ses constats, conclusions et propositions. Les deux parties sont valablement représentées à cette séance.

2. **Rappel du contexte et de la mission de l'expert :**
M. Mentha a reçu mandat d'expert-arbitre de la Ville de Genève et d'Adas SA dans le but de trouver une solution de compensation aux servitudes de distances et de vues droites et d'accès pompier demandées par Adas SA sur la parcelle propriété de la Ville de Genève.

3. **Constats et proposition de l'expert :**

3.1. Les plans dressés par HCC géomètres fixant l'assiette et la contenance de ces deux servitudes sont présentés et approuvés dans leur principe par les parties, soit :
pour servitude de distance : 160 m2
pour accès pompier : 120 m2
Suite essai concluant selon 16.08

3.2. Il est noté que l'assiette de la servitude de distance recouvre celle d'accès pompiers.

3.3. La nécessité d'inscrire ces deux servitudes découle de l'**exiguïté** du terrain bâti, eu égard à l'importance des constructions.

3.4. Cette "exiguïté" correspond en fait à un manque de 160 m2 (surface de la servitude de distance) (plans jaune).

3.5. Le prix du terrain figurant aux plans financiers des 04 et 26.10.04 déposés au DCTI, soit respectivement 2'315.- et 4'442.-/m2 correspond au prix moyen de Fr. 3'984.-/m2.

A ce prix, les 160 m2 manquants représenteraient Fr. 637'440.-, soit moins de 3 % (2.82) du total de l'opération.

3.6. **Proposition de l'expert**
Par souci de clarté notamment au niveau de l'entretien des ouvrages et dans l'esprit du projet modifié, la proposition consiste à faire en sorte que **la totalité de l'accès pompiers** soit sur une seule et même parcelle, par cession gratuite par Adas SA à la Ville de Genève de la surface bleue au plan annexe, surface estimée à environ 70 m2.

En sus, il est proposé qu'Adas SA assume la totalité du **coût des aménagements** et infrastructure de la chaussée d'accès pompiers, frais qu'elle aurait eu à assumer sur son propre terrain si cela avait été possible.

De même, l'expert propose qu'Adas SA assume la **végétalisation du mur**, nouvelle limite de propriété suggérée, selon plan et descriptif qui devra être approuvé par la Ville de Genève, ainsi que son entretien durant les trois années suivant la plantation.

Enfin et une fois ces propositions admises, l'expert propose que **le règlement de l'indemnité** à verser par Adas SA à la Ville de Genève, en contrepartie de l'inscription des deux servitudes aux assiettes superposées, soit calculé comme suit :

Servitude de distance et vue droite		160 m2
Déduction surface cession env. :	./.	70 m2
Surface prise en compte pour le calcul de l'indemnité : env.		90 m2

au prix moyen déclaré de Fr. 3'984.-, soit environ **Fr. 358'500.-.**

L'expert remarque en outre que :

a) Le fonds dominant voit son IUS augmenter, sans que celui du fonds servant ne diminue vu la zone.

b) Les limites exactes de la cession (en bleu sur plan) doivent être précisément définies avec tous avant l'intervention du géomètre. C'est sur la base de son plan que les calculs ci-dessus seront ajustés.

4. **Conclusion et acceptation des parties :**
Les parties se déclarent d'accord avec tous les principes et modes de calculs proposés par M. Mentha qu'ils acceptent sans réserve. Les parties remercient l'expert pour sa diligence, et pour la qualité de son approche.

5. **Suite :**
M. Mentha fera parvenir son rapport définitif aux deux parties d'ici le 5 septembre 2007.

Me Carera prendra contact avec M. Mathez du DCTI pour lui faire part de ces accords.

La Ville de Genève préparera, sur la base du rapport d'expert, la proposition CA – CM, avec le planning indicatif suivant :

- Proposition CA : octobre 2007
- Passage au CM : session de novembre (6-7 novembre 2007)
- Traitement en commission du CM : printemps 2008
- Retour en plénière pour vote : fin printemps 2008
- Validation Etat : été 2008.

Genève, le 04.09.07/lh