

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 mai 2021 en vue de:

- délibération I: la réalisation du remaniement parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018;**
- délibération II: la désaffectation du domaine public communal, sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex, de la sous-parcelle dp 4646B, sise rue du Moléson, pour un total de 689 m², selon le dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018;**
- délibération III: l'inscription de trois servitudes d'empiètement en faveur des parcelles qui comportent des droits à bâtir du bâtiment A du PLQ 28 328 et à charge de la future parcelle N° 5726 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, selon les plans de servitude annexés au dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018;**
- délibération IV: l'inscription d'une servitude de passage public à pied et véhicules en faveur de la Ville de Genève sur la future parcelle N° 5726 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, selon le plan de servitude annexé au dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018.**

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des finances le 28 juin 2021. Elle a été traitée, sous la présidence de M^{me} Brigitte Studer, le 11 janvier 2022. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Jade Perez que la rapporteuse remercie pour leurs qualités.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

La réalisation du remaniement parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le plan localisé de quartier N° 28 328 du 14 décembre 1992;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les bénéficiaires des droits à bâtir du bâtiment A (Annexes N° 2) prévu par le PLQ N° 28 328 (Annexe N° 1) et formalisé au travers d'une convention signée en date du 14 mai 2021;

vu la mutation de projet N° 29/2017 (Annexe N° 3) établie par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – L'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève en vue de la réalisation de la mutation parcellaire selon la mutation de projet N° 29/2017 (Annexe N° 3) établie par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, datée du 23 février 2018 est ratifié et le Conseil administratif est autorisé à le convertir en acte authentique.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer des actes authentiques portant ajustements du dossier de mutation précité, rendus nécessaires par l'évolution du projet selon les autorisations de construire en force ou à venir déposées pour des constructions dans le périmètre du PLQ N° 29 786 de Genève-Petit-Saconnex et de ses parcelles voisines, soit les parcelles N°s DP4640, DP4643, DP4644, DP4645 et DP4647 toutes de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, puis N°s DP7547 et DP7559 de la section Cité.

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit de la Ville de Genève et/ou des parcelles inscrites dans le PLQ N° 28 328, en particulier les parcelles N°s 588, 592, 595, 3175, 4885, DP4646 et future N°s 5726, 5727, 5755, 5756, 5757, 5758, 5759 ainsi que les parcelles voisines N°s DP4640, DP4643, DP4644, DP4645 et DP4647 toutes de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, puis N°s DP7547 et DP7559 de la section Cité.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

La désaffectation du domaine public communal, sur la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, de la sous-parcelle dp4646B, sise rue du Moléson, pour un total de 689 m², selon le dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le plan localisé de quartier N° 28 328 du 14 décembre 1992 (Annexe N° 1);

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les propriétaires des parcelles qui comportent des droits à bâtir du bâtiment A (Annexes N° 2) prévu par le PLQ 28 328 et formalisé au travers d'une convention signée en date du 14 mai 2021;

vu la mutation de projet N° 29/2017 (Annexe N° 3) établie par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à désaffecter la sous-parcelle du domaine public communal N° 4646B de Genève-Petit-Saconnex, d'une surface de 689 m², sise rue du Moléson, selon le dossier de mutation provisoire N° 29/2017 établi par M. Christian Haller, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III

L'inscription de trois servitudes d'empiètement en faveur des parcelles qui comportent des droits à bâtir du bâtiment A du PLQ 28 328 et à charge de la future parcelle N° 5726 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, selon les plans de servitude annexés au dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le plan localisé de quartier N° 28 328 du 14 décembre 1992;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les propriétaires des parcelles ayant des droits à bâtir du bâtiment A (Annexe N° 2) prévu par le PLQ N° 28 328 (Annexe N° 1) et formalisé au travers d'une convention signée en date du 14 mai 2021 (Annexe N° 4);

vu la mutation de projet N° 29/2017 et les plans de servitudes annexés (Annexe N° 3) établis par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève avec les propriétaires des parcelles qui comportent des droits à bâtir du bâtiment A prévu par le PLQ 28 328 en vue de l'octroi de trois servitudes d'empiètement sur la sous-parcelle N° 4646B et future N° 5726 de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal ratifie le protocole d'accord signé en date du 14 mai 2021 entre le Conseil administratif et les propriétaires des parcelles ayant des droits à bâtir dans le bâtiment A du PLQ 28 328, soit les parcelles N°s 588, 592, 595, 3175, 4885, et future N°s 5727, 5755, 5756, 5757, 5758, 5759, toutes de Genève-Petit-Saconnex. Il autorise le Conseil administratif à signer des actes notariés visant à l'inscription de trois servitudes d'empiètement au profit des parcelles précitées et à charge de la future parcelle N° 5726 de Genève-Petit-Saconnex propriété de la Ville de Genève, selon la mutation de projet N° 29/2017 et les plans de servitudes annexés, établis par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018; avec des contreparties en nature (réaménagement du tronçon désaffecté sur la rue du Moléson, soit la future parcelle N° 5726 de Genève-Petit-Saconnex, cession de morceaux de parcelles et réfection au nord de la rue du Colombier avec l'élargissement du trottoir ainsi que la plantation d'arbres dans cette zone).

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit de la Ville de Genève et/ou des parcelles inscrites dans le PLQ N° 28 328, en particulier les parcelles N°s 588, 592, 595, 3175, 4885, DP4646 et future N°s 5726, 5727, 5755, 5756, 5757, 5758, 5759 ainsi que les parcelles voisines N°s DP4640, DP4643, DP4644, DP4645 et DP4647 toutes de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, puis N°s DP7547 et DP7559 de la section Cité.

PROJET DE DÉLIBÉRATION IV

L'inscription d'une servitude de passage public à pied et véhicules au profit de la Ville de Genève sur la future parcelle N° 5726 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, selon le plan de servitude annexé au dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu le plan localisé de quartier N° 28 328 du 14 décembre 1992;

vu l'accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et les propriétaires des parcelles ayant des droits à bâtir du bâtiment A (Annexe N° 2) prévu par le PLQ N° 28 328 (Annexe N° 1) et formalisé au travers d'une convention signée en date du 14 mai 2021;

vu la mutation de projet N° 29/2017 et les plans de servitudes annexés (Annexe N° 3) établis par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018;

vu l'accord de principe du Conseil administratif de la Ville de Genève avec les propriétaires des parcelles qui comportent des droits à bâtir du bâtiment A prévu par le PLQ 28 328 en vue de l'inscription d'une servitude de passage public à pied et véhicules sur la sous-parcelle N° 4646B et future N° 5726 de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à signer des actes notariés visant à l'inscription d'une servitude de passage public à pied et véhicules au profit de la Ville de Genève et à charge de la future parcelle N° 5726 de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, selon la mutation de projet N° 29/2017 et les plans de servitudes annexés, établis par MBC ingéo SA, ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018.

Art. 2. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, épurer, radier ou modifier toutes servitudes à charge et/ou au profit de la Ville de Genève et/ou des parcelles inscrites dans le PLQ N° 28 328, en particulier les parcelles N^{os} 588, 592, 595, 3175, 4885, DP4646 et future N^{os} 5726, 5727, 5755,

5756, 5757, 5758, 5759 ainsi que les parcelles voisines N^{os} DP4640, DP4643, DP4644, DP4645 et DP4647 toutes de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex, puis N^{os} DP7547 et DP7559 de la section Cité.

Séance du 11 janvier 2022

Audition de M^{me} Frédérique Perler, maire, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières (UOF)

M^{me} Perler explique que la proposition PR-1465 concerne un projet assez ancien qui avait été traité par M. Pagani avant qu'il ne fasse partie du Conseil administratif. Il s'agit de la mise en œuvre d'un plan localisé de quartier (PLQ) qui date de 1992 et qui est en force. Ce projet a presque trente ans. Le but est de construire un immeuble qui passe au-dessus de la rue du Moléson. Les promoteurs souhaitent terminer la mise en œuvre de ce PLQ. Ces derniers ont travaillé sur ce dossier en collaboration avec la Ville dans le but de trouver un accord, que Madame la maire invite la commission à approuver.

M^{me} Fauconnet s'appuie sur un support visuel. Elle explique que le bâtiment se situera entre les rues de la Servette, du Colombier, de la Poterie et Antoine-Carteret, près du parc de Geisendorf.

La rue de la Poterie près du parc a donné son nom au PLQ, qui est particulier car il se situe en zone ordinaire. L'immeuble se trouve dans l'encadré rouge qui figure page 3 de la présentation Powerpoint (voir annexe).

Le PLQ prévoyait la construction de plusieurs bâtiments qui ont déjà été réalisés, dont la transformation de l'EMS. La page 5 de la présentation se concentre sur le bâtiment A qui est l'objet de la discussion, il prendra la place de petites villas actuellement encore présentes sur le site. Plusieurs garages seront démolis. Ce nouveau bâtiment A comprendra 45 logements. Le PLQ prévoit un bâtiment qui passe au-dessus de la rue.

Cette construction quelque peu créative nécessite que la Ville entreprenne un certain nombre de manœuvres foncières afin de permettre sa réalisation. La rampe de garage présente sur la rue du Moléson est utilisée par un immeuble déjà construit ainsi que par l'établissement médico-social (EMS). La Ville a donc négocié avec les promoteurs afin qu'aucune rampe supplémentaire ne soit construite pour ne pas démultiplier les accès au garage dans ce secteur. Les promoteurs ont discuté avec les voisins et ont réussi à trouver un accord, qui consiste à utiliser la rampe déjà sur place et à garder le garage accessible. Cela permet de rendre l'aménagement sous ce passage plus pratique et agréable pour les habitants.

Il s'agit de réaliser le dernier bâtiment prévu par le PLQ. Puisque le bâtiment empiète sur un tronçon de la parcelle du domaine public communal, il fallait que les promoteurs discutent avec la Ville afin que celle-ci puisse entrer en matière.

La Ville propose de désaffecter cet endroit du domaine public afin qu'il appartienne au domaine privé de la Ville. Il s'agit d'un morcellement parcellaire qui permettra, par la suite, d'ouvrir la voie à l'inscription des servitudes. Le Conseil administratif demande au Conseil municipal d'approuver cette proposition qui dispose de plusieurs volets permettant tous de construire ce bâtiment.

Le Conseil administratif a signé une convention avec les bénéficiaires des droits à bâtir en date du 14 mai 2021. Les négociations avaient débuté en 2010.

Certains propriétaires privés ont été difficiles à convaincre.

Les constructeurs ont d'ores et déjà déposé l'autorisation de construire afin de pouvoir, dans la mesure du possible, l'obtenir en même temps que l'accord du Conseil municipal. Dans le cadre des discussions tenues à l'époque, notamment par M. Pagani avec les promoteurs, il a été convenu de négocier l'utilisation de la rampe résistante et d'entreprendre un aménagement qualitatif afin de maintenir l'accès entre l'arrêt de tram et l'école de Geisendorf dans le but de garantir une fluidité favorable aux piétons.

Cette solution a été choisie plutôt que de demander une indemnité financière dont le montant n'aurait pas été très élevé. Il n'y aura donc pas de contrepartie financière à l'octroi de cette servitude, mais une contrepartie en nature.

La première délibération concerne le remaniement parcellaire, la deuxième comprend la désaffectation du domaine public, la troisième parle de l'inscription des trois servitudes d'empiètement par rapport à la construction du bâtiment et la quatrième présente l'inscription d'une servitude de passage public à pied en faveur de la Ville sur sa propre parcelle. Cette dernière permet de garantir le passage public pour tous sur les parcelles de la Ville, puisqu'elles n'appartiennent plus au domaine public mais privé. La Ville souhaite maintenir la fonction de rue de la parcelle afin de garantir la même accessibilité qui est prévue sur une rue du domaine public.

Les mutations parcellaires proposées figurent page 13 de la présentation en rouge. Le géomètre s'est chargé des découpages sur les côtés. Cette page informe des impacts observés sur les parcelles du domaine public communal. Néanmoins, cela n'implique pas des surfaces très importantes.

La page 14 concerne la désaffectation de la sous-parcelle, qui se trouve sur la rue du domaine public communal sera désaffectée. Environ 650 m² sont supprimés du domaine public.

La page 15 présente les différentes servitudes qui permettront de construire le bâtiment. Les servitudes se situent au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage. Elles sont indispensables d'un point de vue technique étant donné que l'immeuble sera construit au-dessus de la rue.

En contrepartie, les propriétaires du secteur aménageront le tronçon désaffecté et céderont un certain nombre de mètres carrés de manière à élargir le passage public au-dessous de l'immeuble afin de le rendre plus confortable. Il y a également une cession au domaine public le long de la rue du Colombier, ce qui permettra d'élargir le trottoir et de planter quelques arbres. Les propriétaires du secteur prendront également en charge les coûts d'élargissement du trottoir le long de la rue du Colombier.

Les pages 17, 18 et 19 présentent les empiètements du sous-sol, des rez-de-chaussée et du premier étage.

La page 20 montre les réaménagements prévus. Les propriétaires comptent aménager la rue avec ce qu'ils appellent des pastilles colorées; c'est-à-dire déposer un bitume de couleur dans la rue pour éviter une rue toute grise. Uniquement deux arbres supplémentaires seront plantés car des contraintes techniques empêchent la plantation de plusieurs arbres, certaines places de parking seront restituées afin de permettre à quelques voitures de se parquer, des espaces seront aménagés avec de la verdure et ceux-ci resteront à l'usage privatif des habitants. Il est prévu d'aménager l'espace de manière qualitative afin que les habitants situés autour de cette cour puissent en profiter. La rampe de garage et les places de parking sont maintenues, dont des places bleues et certaines pour l'EMS. L'idée est de réduire le trafic de véhicules dans cette rue.

Dans le cadre des négociations, des accords d'établissement ce qui doit être entretenu et nettoyé et par qui. La Voirie passera dans ce secteur afin d'assurer la propreté. L'entretien de tout ce secteur sera à la charge des propriétaires.

La page 22 présente une vue de la façade de l'immeuble depuis la rue du Colombier. Il n'y aura pas autant d'arbres en réalité. Le passage a été élargi par rapport à ce qui était prévu par le PLQ. Les architectes ont retravaillé ce passage afin d'obtenir une meilleure qualité.

Questions des commissaires

Une commissaire s'étonne que le projet consiste à construire un immeuble sur une petite rue. Elle demande si ce genre de construction est habituel. Elle comprend que ce projet a été décidé il y a longtemps puisque le PLQ date de 1992. Elle remarque que le rapport contient la liste des parcelles et des propriétaires. Elle demande si toutes ces personnes ont participé au projet et si elles auront des droits à bâtir dans ces nouveaux immeubles.

M^{me} Fauconnet répond que cette construction d'immeuble est le seul cas dont elle a connaissance à Genève. En revanche, d'autres pays construisent régulièrement des immeubles au-dessus des rues, par exemple dans des vieilles villes.

Toutes les personnes qui figurent dans cette liste ont signé la convention. Une partie des propriétés ont été regroupées et un seul promoteur sera chargé de construire l'immeuble car il a été racheté. Elle n'a pas connaissance de tous les accords menés entre les privés et les promoteurs. Par contre, ils ont tous été d'accord de signer la convention.

Un commissaire demande à quoi correspond une servitude d'empiètement et si celle-ci se situe sous l'immeuble, au niveau de la rue.

M^{me} Fauconnet répond que la servitude d'empiètement se situe au sous-sol de l'immeuble. Elle explique que la Ville donne aux tiers le droit de construire sur son terrain. La Ville est propriétaire de la rue et elle donne à des tiers le droit de construire au-dessus et au-dessous et à côté de sa rue.

Les promoteurs seront chargés des plantations, celles qui se trouvent sur le domaine public (les deux sur la rue du Colombier) seront entretenues par le Service des espaces verts (SEVE) car les arbres appartiendront à la Ville. Ils sont garantis cinq ans.

En ce qui concerne les aménagements, les poches végétales seront entretenues par le propriétaire.

Un commissaire demande si des habitants, à l'époque du PLQ en 1992, se sont opposés à la réalisation de ce bâtiment qui prendra la place des petites villas.

M^{me} Fauconnet répond qu'elle n'a pas d'information concernant les habitants non concernés par les droits à bâtir car cela est trop ancien. Par contre, une partie des habitants des villas disposaient de droits à bâtir dans l'immeuble, ce qui leur permettra d'avoir des appartements. Ce point a été longuement négocié. C'était un des enjeux importants du projet de permettre à chacun de se sentir à l'aise et de céder sa parcelle.

Un commissaire comprend que l'immeuble sera construit sur une parcelle de la Ville. Celle-ci deviendra une parcelle privée. La Ville ne sera donc pas propriétaire des logements dans cet immeuble.

Un commissaire demande si l'accord implique qu'une partie des logements deviennent des logements sociaux.

M^{me} Fauconnet répond par la négative. Il n'y a pas d'exigence de logements sociaux car l'immeuble ne se situe pas dans une zone de développement. Il n'y a pas eu de discussion à ce sujet dans ce dossier.

Une commissaire s’interroge sur la différence entre le domaine public communal et le domaine privé de la Ville ainsi que leurs usages, si le domaine public correspond aux rues et aux chemins et si le domaine privé est consacré à l’usage privé.

M^{me} Fauconnet répond qu’à Genève il faut différencier l’usage du droit. Le domaine public suit une réglementation spécifique. Normalement, il devrait y avoir un droit et un usage public qui correspondent. Pour plusieurs raisons, certains chemins privés sont utilisés comme du domaine public; il s’agit de domaine public assimilé (par exemple le chemin Jean-Louis-Prévost). Environ 16 km de chemins privés à Genève ont un usage public. Il y a donc un décalage entre l’usage et le droit.

L’accès public est octroyé par différentes manières, et dans ce cas par le biais d’une servitude de passage public. Certaines rues de domaine public sont parfois privatisées. En temps normal, l’usage et le droit devraient être cohérents. Le domaine public implique un certain nombre de restrictions au niveau du droit foncier; on ne peut pas directement constituer une servitude, il faudrait que le Grand Conseil accepte la constitution de servitude sur le domaine public. Bien que les désaffectations semblent compliquées à réaliser dans cette présentation, elles sont en réalité plus simples et plus adaptées d’un point de vue technique. Elle donne l’exemple de parkings qui se trouvent sous le domaine public, auquel cas des concessions sont octroyées. Cela avait été envisagé pour le parking Clé-de-Rive et c’est le cas pour les parkings de Saint-Antoine et de Cornavin. Ces parkings se situent au-dessous du domaine public et ont une fonction privative.

Une commissaire demande si les propriétaires prendront en charge les frais de notaire.

M^{me} Fauconnet répond par l’affirmative.

Une commissaire demande quel est l’intérêt des propriétaires à faire construire cet immeuble.

M^{me} Fauconnet répond qu’en principe la personne qui profite d’un avantage est chargée de payer les frais. Par exemple, lorsqu’un individu achète un bien immobilier, il paie les frais de notaire. Dans le cas de constitutions de servitudes, celui qui devient le bénéficiaire paie généralement les frais de notaire. Dans ce cas-ci, les promoteurs recevront le droit de construire au-dessus de la rue et payeront donc les frais de notaire, de géomètre et tous les frais inhérents à la construction. Les frais ne sont pas très élevés.

Une commissaire s’interroge sur le niveau de compétence de la commission des finances par rapport à cet objet. Elle exprime ses doutes quant au vote de ces objets et servitudes. Elle n’approuve pas toujours ces constructions et ne souhaite pas que la commission facilite la réalisation de mauvais projets.

M^{me} Perler comprend l'inconfort de la commissaire. Certaines servitudes apparaissent comme des évidences pour le Conseil municipal et le Conseil administratif car elles apportent une plus-value à la population de la Ville. D'autres peuvent entraîner une certaine réserve. Il faut se demander quelles sont les suites dans le cas où le Conseil municipal refuserait la proposition du Conseil administratif, et s'interroger sur la marge de manœuvre des propriétaires et du Conseil d'Etat.

M^{me} Fauconnet rappelle que ce projet permet de créer des logements supplémentaires dans un secteur bien équipé en transports et en écoles. Cela avait du sens de poursuivre ce projet puisque le PLQ avait déjà été voté. Elle comprend l'inconfort de la commissaire. Cependant, elle informe que la loi sur l'administration des communes (LAC) impose que toutes les constitutions de droit réel soient soumises au Conseil municipal. Le Conseil doit, par la suite, décider dans quelle commission sera envoyé le projet. Elle propose que la commission des finances se penche sur cette question afin de revoir quelle commission est la plus à même d'étudier et de voter ces dossiers. Elle propose de se renseigner sur les éventuelles conséquences dans le cas où le Conseil municipal refuserait ce projet. Dans un premier temps, cela bloquera la réalisation de ces logements. Les promoteurs peuvent certainement faire recours. Une réponse écrite sera transmise à la commission.

M^{me} Perler rappelle que le PLQ est en force, ce qui implique des droits à bâtir. Les promoteurs sont en droit de revendiquer l'application et la mise en œuvre de ce PLQ même si le projet déplaît au Conseil municipal.

M^{me} Fauconnet ajoute que les promoteurs recevront bientôt l'autorisation de construire.

Un commissaire demande si les droits à bâtir seront indéfiniment attribués aux nouveaux propriétaires ou si ce droit privé de construire sur les rues de la Ville s'arrêtera un jour.

M^{me} Fauconnet répond que la durée de la servitude n'est pas limitée dans le temps. Même en cas de destruction de l'immeuble, le droit à bâtir existant sera constitué. Le droit octroyé par le Conseil municipal en validant cette proposition n'est pas limité dans le temps. Il est donc indéfiniment possible d'avoir un immeuble au-dessus de cette rue.

Un commissaire demande si les services de la Ville ont vérifié qu'il y ait assez d'écoles et de crèches dans les environs afin de permettre aux nouveaux habitants de pouvoir vivre correctement.

M^{me} Fauconnet répond que les écoles sont suffisamment nombreuses dans le secteur pour accueillir les enfants qui viendront s'inscrire en supplément. Le projet ajoute uniquement 45 logements. Il ne s'agit donc pas d'une densification importante. Celle-ci peut être absorbée par les écoles existantes.

Un commissaire s'interroge sur les compétences de la Ville durant la négociation. Il demande si celle-ci aurait été favorable à ce projet dans le cas où les propriétaires ne détiendraient pas de droits à bâtir prévus par le PLQ.

M^{me} Fauconnet répond que le PLQ donne le droit de construire mais tant que la Ville n'a pas accepté le projet ils ne peuvent pas construire. La Ville est entrée en matière car elle était favorable à la construction de logement. M. Pagani avait mené les négociations. Ce dossier était complexe à fédérer car de nombreuses personnes sont impliquées La Ville a souhaité soutenir la démarche de construction de logement en priorité.

Discussion et vote

Un débat a lieu entre plusieurs commissaires concernant la pertinence du vote ce soir, les négociations ont impliqué de nombreuses personnes, ce projet appartient à un PLQ déjà accepté. Il n'est pas indispensable de recevoir les informations sur les implications du refus de ce projet.

Une commissaire du groupe Le Centre souhaiterait connaître les potentielles conséquences dans le cas où le Conseil municipal refuserait cette proposition, et exprime son inconfort quant à voter ce type de projet en Ville, qui sont pour la plupart mauvais. Le Conseil municipal n'a pas à être un facilitateur de mauvais projet. Le Centre souhaite donc obtenir la réponse sur les conséquences pour la Ville dans le cas où le Conseil municipal s'abstiendrait ou refuserait cette proposition.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre est d'avis que si un commissaire ou une commissaire demande d'obtenir des informations avant de voter, l'usage prévoit que la commission ne vote pas tant qu'elle n'a pas reçu les informations.

La présidente passe au vote de la proposition d'attendre les informations avant de voter, qui est refusée par 8 non (4 S, 1 Ve, 1 PLR, 1 EàG, 1 MCG) contre 5 oui (2 LC, 2 PLR, 1 UDC) et 2 abstentions (Ve).

Un commissaire du Parti socialiste déclare que son groupe acceptera cette proposition du Conseil administratif qui permet la création de logements dans une ville qui en manque cruellement. De plus, il y a une bonne utilisation du sol et de l'espace avec ce projet d'immeuble. Les négociations de la Ville ont été bien menées. Ce projet réalise un PLQ qui date de 1992 et permet d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre est favorable à ce projet qui aboutit à la création de logements en loyer libre et en propriété par étages (PPE). Le groupe de l'Union démocratique du centre se félicitera d'accueillir des

contribuables dans cet immeuble qui n'est pas soumis aux contraintes des logements sociaux. Cela permettra de financer les écoles et les crèches aux alentours.

Une commissaire du groupe des Vert-e-s informe que son groupe votera ce projet qui amènera de nouveaux logements et qui accueillera des personnes de tous niveaux. Un des points forts de ce projet réside dans le fait qu'il n'y a pas besoin de créer d'infrastructure supplémentaire comme des écoles et des crèches car il y en a suffisamment dans le quartier, le projet est de petite envergure étant donné qu'il n'implique que 45 logements. La Ville est gagnante avec ce projet par rapport au coût des infrastructures liées au développement du logement; la commissaire déplore le fait qu'il n'y ait pas plus de verdure qui sera plantée dans ce lieu mais conclut qu'il faut faire des compromis afin de réaliser des habitations. De plus, ce projet implique chaque partie prenante, dont les propriétaires et les tiers qui construisent.

Un commissaire du groupe Le Centre soutient ce projet de construction de logement, malgré le fait que la qualité du projet n'a pas pu être validée. L'implantation dans le quartier est bénéfique et des parcs sont situés aux alentours. Néanmoins, il regrette de ne pas avoir reçu les informations dans les temps.

Une commissaire du Parti libéral-radical affirme que son groupe s'abstiendra sur ce sujet, mais pas parce qu'il est contre. En effet, la présentation convient au parti, mais la réponse demandée n'a pas été communiquée. En principe, la commission doit attendre les réponses avant de voter, sauf dans le cas où le PLQ impliquerait des délais obligatoires.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois déclare que son groupe soutiendra cette proposition et la votera ce soir.

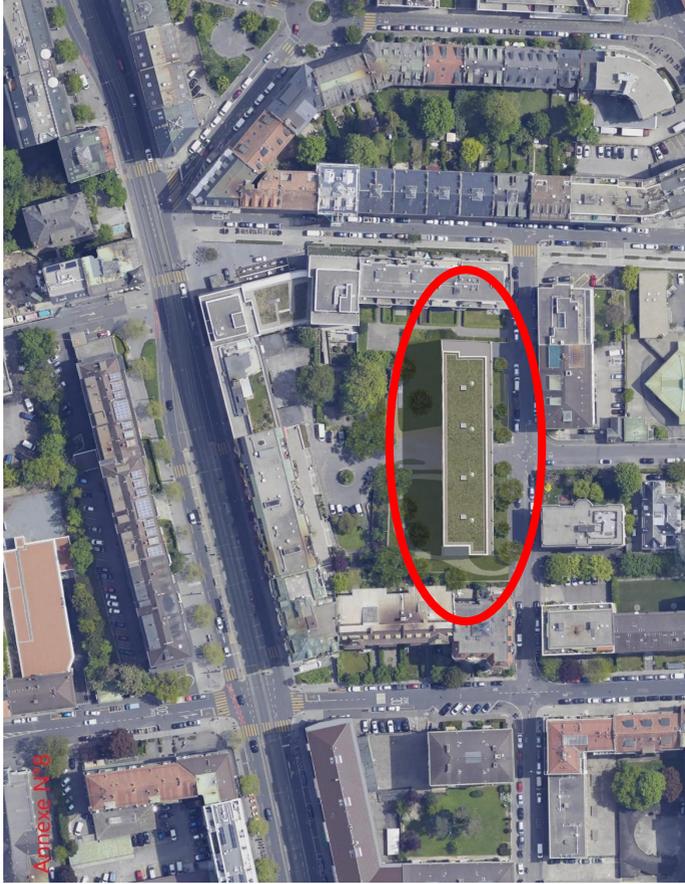
La présidente, d'Ensemble à gauche, n'est pas enthousiaste vis-à-vis de ce projet, et estime particulier de construire un immeuble au-dessus d'une rue. Cependant, le groupe Ensemble à gauche admet qu'il y a un besoin de logements en Ville et que ce projet permet de les réaliser, les négociations ont déjà eu lieu et les parties prenantes ont réussi à trouver un accord. Il ne serait donc pas convenable, après tant d'années, de refuser ce projet qui fait partie d'un PLQ en force depuis trente ans. La commission ne doit pas se prononcer sur l'effort architectural mais sur l'utilité du projet. Elle conclut que le groupe Ensemble à gauche soutiendra ce projet.

La présidente passe au vote de la proposition PR-1465, qui est acceptée par 12 oui (1 PLR, 4 S, 3 Ve, 1 PDC, 1 MCG, 1 EàG, 1 UDC) et 3 abstentions (1 LC, 2 PLR).

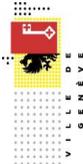


PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

www.ville-geneve.ch



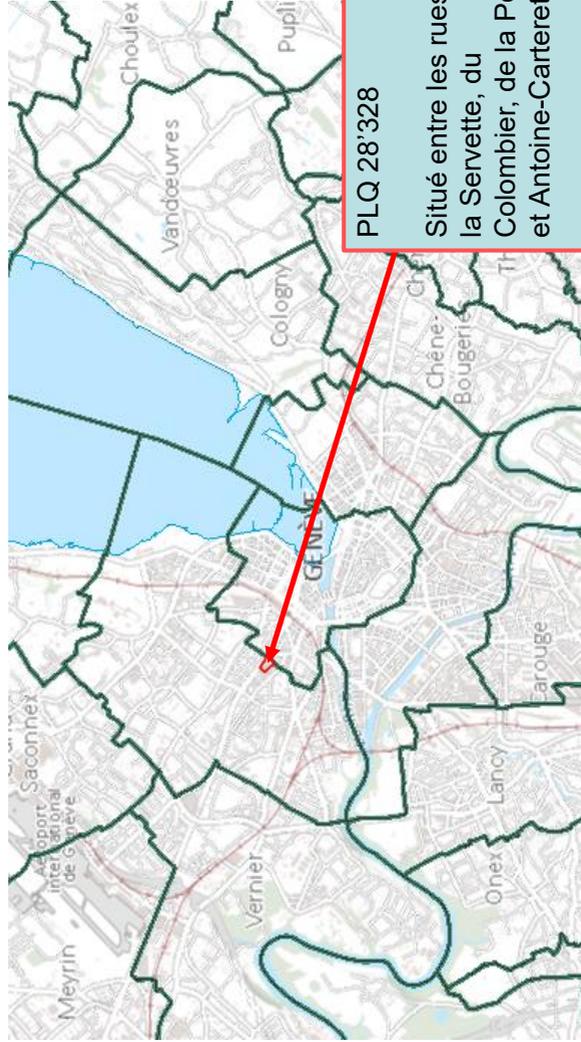
PR-1465 – Commission des finances – 11 janvier 2022



PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

LOCALISATION – Plan de situation

www.ville-geneve.ch



PLQ 28'328

Situé entre les rues de la Servette, du Colombier, de la Poterie et Antoine-Carteret.

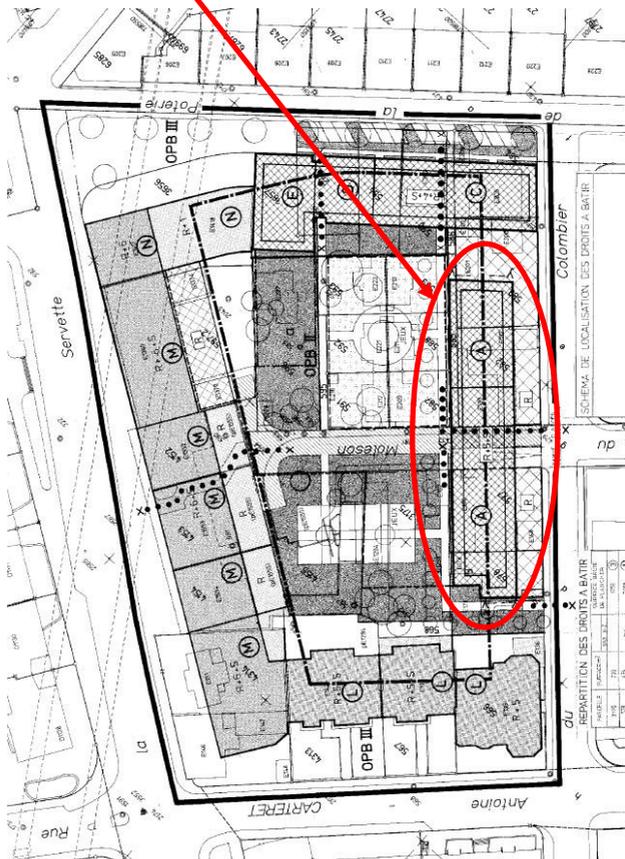
Adoption: 14 déc. 1992



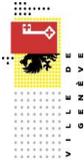
PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

www.ville-geneve.ch



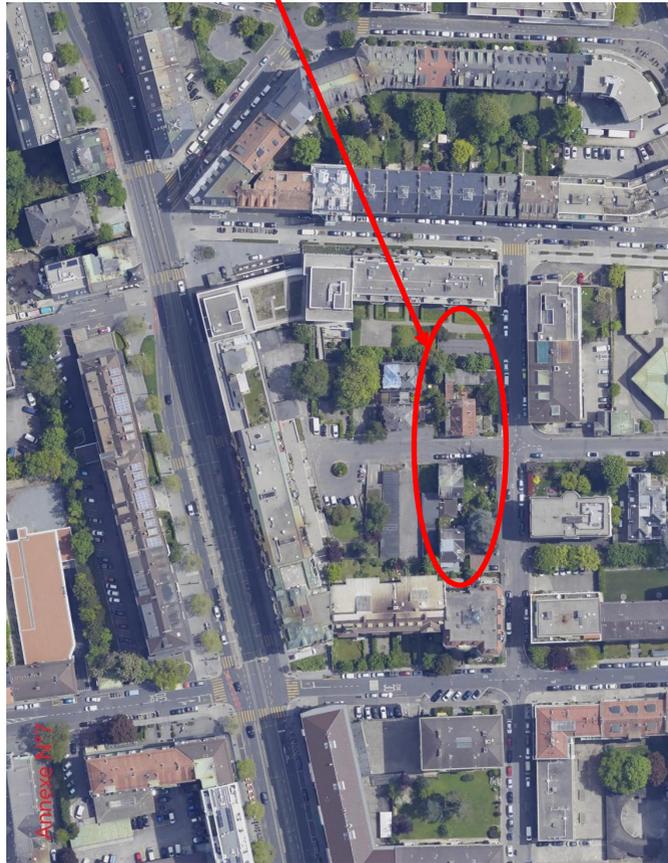
BÂTIMENT A



PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

ETAT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE

www.ville-geneve.ch



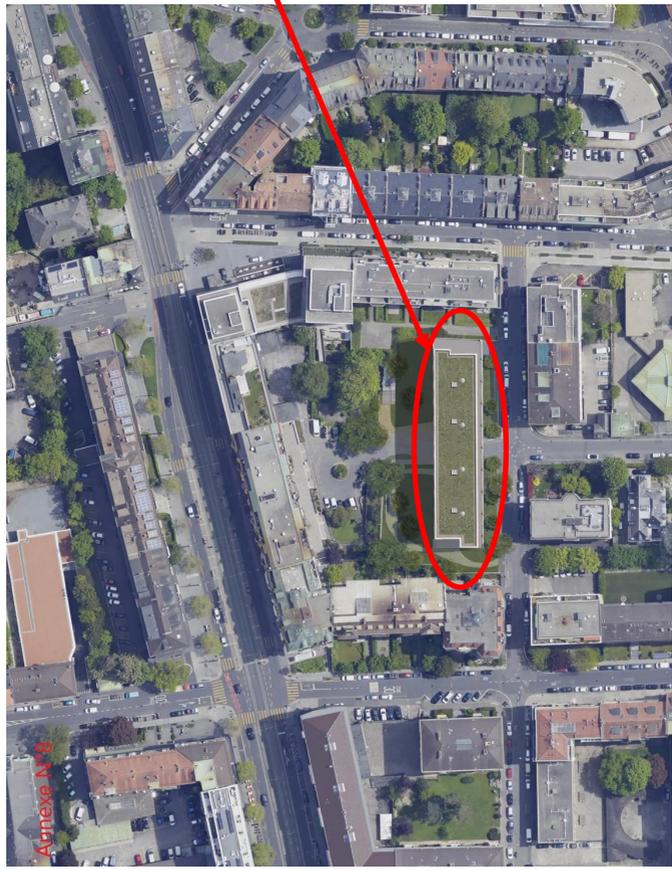
Aire
d'implantation
du bâtiment A



PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

ETAT FUTUR DU PÉRIMÈTRE AVEC PROJET

www.ville-geneve.ch



Aire
d'implantation
du bâtiment A

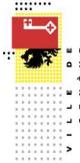


PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

BREF RÉSUMÉ DU PROJET

www.ville-geneve.ch

- Il s'agit ici de réaliser le dernier bâtiment prévu par le plan localisé de quartier N°28'328 qui a été adopté en 1992.
- Tout en garantissant le passage, le PLQ prévoit que le bâtiment A empiète sur une partie de la rue du Moléson, à savoir un tronçon de la parcelle du domaine public communal N°4646 de Genève-Petit-Saconnex.
- Des servitudes d'empiètement doivent être inscrites pour permettre la réalisation dudit bâtiment et garantir sa propriété aux constructeurs.
- S'agissant de domaine public communal, nous sommes dans l'obligation de vous soumettre une proposition de désaffectation afin d'ouvrir ensuite la voie à l'inscription des servitudes d'empiètement.
- Il vous est également demandé d'approuver les contreparties qui ont été convenues avec les détenteurs des droits à bâtir du bâtiment A.



PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

BREF RÉSUMÉ DU PROJET

www.ville-geneve.ch

- Une convention a été signée par le Conseil administratif avec les bénéficiaires des droits à bâtir en date du 14 mai 2021.
- La convention engage le Conseil administratif à vous soumettre la présente proposition et détaille également la contrepartie en nature sur laquelle ils se sont entendus.
- Les constructeurs ont d'ores et déjà déposé l'autorisation de construire afin de pouvoir, dans la mesure du possible, l'obtenir en même temps que votre accord.
- Il est à préciser qu'il est apparu cohérent tant pour les services techniques que pour le Conseil administratif de proposer une contrepartie en nature qui offrira notamment un trottoir plus large et plus sûr sur la rue du Colombier, puis permettra également de réaménager «proprement» les rues du Moléson et du Colombier.

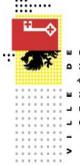


PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

LES QUATRE DÉLIBÉRATIONS

www.ville-geneve.ch

- **Délibération I:**
la réalisation du remaniement parcellaire selon le dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018.
- **Délibération II:**
la désaffectation du domaine public communal, sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex, de la sous-parcelle dp 4646B, sise rue du Moléson, pour un total de 689 m2, selon le dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018.



PR-1465: RÉALISATION DU BÂTIMENT A DU PLQ 28'328

LES QUATRE DÉLIBÉRATIONS

www.ville-geneve.ch

- **Délibération III:**
l'inscription de trois servitudes d'empiètement en faveur des parcelles qui comportent des droits à bâtir du bâtiment A du PLQ 28 328 et à charge de la future parcelle N° 5726 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, selon les plans de servitude annexés au dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018.
- **Délibération IV:**
l'inscription d'une servitude de passage public à pied et véhicules en faveur de la Ville de Genève sur la future parcelle N° 5726 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, selon le plan de servitude annexé au dossier de mutation provisoire N° 29/2017, établi par MBC ingéo S.A., ingénieur-géomètre officiel, en date du 23 février 2018.

12



PR-1465: DÉLIBÉRATION III – INSCRIPTION DE 3 SERVITUDES D'EMPIÈTEMENT...

www.ville-geneve.ch

• Cette délibération vise à l'inscription de 3 servitudes d'empîètement à charge de la future parcelle N°5726 de Genève-Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève et au profit des parcelles qui comportent des droits à bâtir dans le bâtiment A. Cette parcelle est issue en grande partie de la désaffectation du domaine public qui fait l'objet de la délibération II. Les 3 servitudes d'empîètement sont:

- **Une servitude d'empîètement d'environ 353 m2 en sous-sol et rez-inférieur** à charge de la future parcelle N°5726 de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève et au profit des parcelles Nos 3175, 4885, 588, 592, 595 et futures Nos 5727, 5755, 5756, 5757, 5758 et 5759, toutes de Genève-Petit-Saconnex.
- **Une servitude d'empîètement d'environ 51 + 6 m2 au rez-de-chaussée supérieur** à charge de la future parcelle N°5726 de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève et au profit des parcelles Nos 3175, 4885 et futures Nos 5755 et 5757, toutes de Genève-Petit-Saconnex.
- **Une servitude d'empîètement d'environ 181 m2 du 1er au dernier étage** à charge de la future parcelle N°5726 de Genève-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève et au profit des parcelles Nos 3175, 4885 et futures Nos 5755, 5757 et 5758, toutes de Genève-Petit-Saconnex.

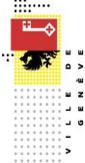


PR-1465: DÉLIBÉRATION III – INSCRIPTION DE 3 SERVITUDES D’EMPIÈTEMENT ...

www.ville-geneve.ch

- Les contreparties à l’inscription de ces 3 servitudes d’empiètement sont:
 - Réaménagement du tronçon désaffecté de la rue du Moléson, soit la future parcelle N°5726 de GE-Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève
 - Cession de 27 m² à la future parcelle N°5726 de GE-Petit-Saconnex afin de garantir un passage public aisé et sûr
 - Cession de 58 m² au domaine public communal partagés entre les parcelles N°DP4643 et N°DP4644 afin d’élargir le trottoir sur la rue du Colombier
 - Prise en charge de la réfection de la partie nord de la rue du Colombier et plantation d’arbres
 - Prise en charge de l’élargissement du trottoir de la rue du Colombier

16



PR-1465: DÉLIBÉRATION III – INSCRIPTION DE 3 SERVITUDES D’EMPIÈTEMENT...

www.ville-geneve.ch

1. SERVITUDE D’EMPIÈTEMENT D’ENVIRON 353 M2 EN SOUS-SOL ET REZ-INFÉRIEUR

COMMUNE DE GENÈVE
SECTION: PETIT-SAONNEX
Plan 28 - Echelle 1:500
Parcelle 5726

PLAN DE SERVITUDE
Annexe au TM n° 29/2017
Niveaux: Sous-Sol et Rez inférieur

A  Empiètement
(surf. = 353 m2 env.)



D.: 670/C01_Lserv1 / MG
Document élab.
sous forme numérique



Dessiné par :
ingénier
Bureau
Tél. : 022 311 18520

43.1%
Navigation icons: Home, Back, Forward, Search, etc.



PR-1465: DÉLIBÉRATION III – INSCRIPTION DE 3 SERVITUDES D’EMPIÈTEMENT...

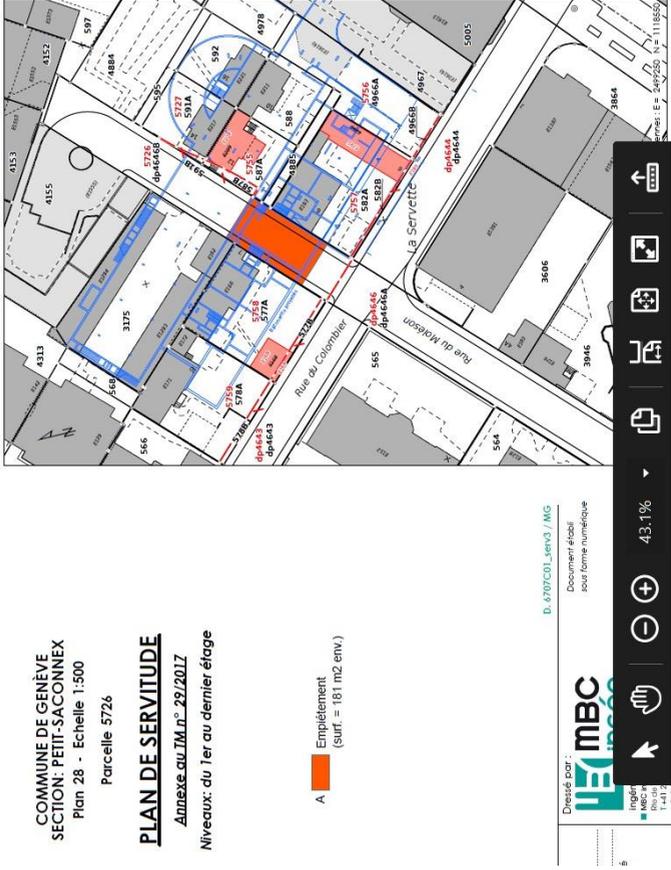
www.ville-geneve.ch

2. SERVITUDE D’EMPIÈTEMENT D’ENVIRON 181 M2 DU 1ER AU DERNIER ÉTAGE

COMMUNE DE GENÈVE
SECTION: PETIT-SACONNEX
Plan 28 - Echelle 1:500
Parcelle 5726

PLAN DE SERVITUDE
Annexe au TM n° 29/2017
Niveaux: du 1er au dernier étage

A  Empiètement
(Surf. = 181 m2 env.)





PR-1465: DÉLIBÉRATION III – INSCRIPTION DE 3 SERVITUDES D'EMPIÈTEMENT ...

www.ville-geneve.ch

RÉAMÉNAGEMENT DU TRONÇON DÉSAFFECTÉ (FUTURE PARCELLE 5726)



PR-1465: DÉLIBÉRATION III – INSCRIPTION DE 3 SERVITUDES D'EMPIÈTEMENT ...

www.ville-geneve.ch

NETTOIEMENT ET ENTRETIEN



PR-1465: DÉLIBÉRATION IV – INSCRIPTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE À PIEDS ET VÉHICULES...

www.ville-geneve.ch

- Il s'agit d'inscrire une servitude de passage public à pieds et véhicules garantissant le passage pour le public sous le bâtiment qui est réalisé mais également sur l'entier du tronçon désaffecté. Cette zone reste ainsi du «presque» domaine public.
- La servitude est inscrite à charge de la future parcelle N°5726 de GE-Petit-Saconnex et au profit de la Ville de Genève.

– 35 –

