

**Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 25 septembre 2006 en vue de la modification de l'assiette de la servitude de distance et vue droite existante, inscrite au Registre foncier le 28 juillet 1960 sous PJA 1717, sur la parcelle N° 2634 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, sise parc Beaulieu, au profit de la parcelle N° 3465, section Petit-Saconnex, située 46, rue du Grand-Pré, propriété de la Manufacture de grandes orgues Genève SA.**

**Rapport de M. Guy Dossan.**

La proposition PR-504 a été renvoyée à la commission du logement par le Conseil municipal lors de sa séance plénière du 7 novembre 2006.

La commission du logement, présidée par M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio, a traité de cet objet lors de sa séance du 20 novembre 2006. Les notes de séance étaient prises par M<sup>me</sup> Christelle Andersen, que le rapporteur remercie pour la précision de son travail.

**Séance du 20 novembre 2006**

*Audition de M<sup>me</sup> Isabelle Charollais, codirectrice du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, et de M. Pierre Chappuis, architecte urbaniste au Service d'urbanisme*

M. Chappuis explique que la proposition est très simple. Il s'agit d'un problème d'aggravation de servitude du côté de la rue du Grand-Pré, d'une surface de 30 m<sup>2</sup>, mais surtout il s'agit de la rectification d'une erreur commise lors de la constitution de la servitude de base.

Entre 1959 et 1961, la Manufacture de grandes orgues Genève SA a en effet été mise en demeure de reconstruire son atelier de fabrication, pour répondre aux exigences de la législation. Un projet a donc été mis en œuvre, en forme de L.

Une servitude de distance et vue droite à charge de la parcelle de la Ville de Genève a ainsi été constituée et inscrite au Registre foncier en 1960. La constitution de cette servitude était nécessaire à la reconstruction projetée, mais celle-ci n'a pas été tracée correctement, puisqu'une partie a été omise.

Ce projet n'a pas été réalisé, mais il est toutefois resté sur plan et a été reconnu par le Conseil d'Etat

Si les ateliers n'ont jamais été reconstruits, différents dossiers de demande de construction ont néanmoins été déposés auprès du Canton, sans suite, jusqu'en 2005 où un nouveau projet s'est concrétisé.

Le nouveau projet reste toutefois très proche de l'assiette initiale, seul le retour du L ayant été abandonné.

Il s'agit d'un projet modeste, puisque, en raison de la proximité des immeubles voisins, la façade existante à l'arrière ne sera pas obturée et qu'un bâtiment de trois étages sur rez sera construit.

Le rez-de-chaussée, non excavé, servira de parking et la desserte piétonne et automobile se fera par l'intérieur du bâtiment, dans lequel une ouverture discrète sera réalisée en deux endroits, permettant de faire fonctionner le site.

De plus, le requérant s'est engagé à effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires à la réfection et au maintien du mur situé à la limite des deux parcelles.

L'immeuble projeté venant en limite de la parcelle, côté Grand-Pré, cela nécessite une faible augmentation de l'assiette de la servitude. Il s'agit donc de mettre à jour la servitude existante.

M. Chappuis précise, pour terminer, que ce projet est intéressant, car toute une réflexion a été faite sur le concept paysager, en rapport avec l'entrée du parc Beaulieu, ce concept ne donnant en effet pas, jusqu'à ce jour, pleine satisfaction. Ce projet permettra donc d'améliorer également l'entrée du parc et le patrimoine arborisé.

De plus, le promoteur s'est engagé par écrit à verser une participation financière de 50 000 francs pour les plantations compensatoires et le réaménagement du site selon l'étude proposée par le Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE), ce qui démontre ainsi une belle complémentarité entre les pouvoirs publics et le privé.

M<sup>me</sup> Charollais précise à la commission que 15 logements sont prévus (trois logements soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, soit ne dépassant pas les 3225 francs par pièce, et 12 logements en locatif «normal») et qu'il s'agit de logements tout à fait intéressants, tout comme le projet d'ailleurs.

### *Questions de la commission*

A la question d'un commissaire libéral, M. Chappuis relève que la manufacture d'orgues cessera ses activités, en raison de l'âge avancé de son propriétaire, mais aussi de son emplacement actuel qui est devenu peu adéquat par rapport à la clientèle.

A la question d'un autre commissaire libéral, il est répondu que le projet pourra démarrer dès l'accord du Conseil municipal. La durée du chantier est de deux ans.

Un commissaire écologiste souhaiterait savoir ce qui se passera si la Ville de Genève ne donne pas son accord à l'aggravation de la servitude. Il lui est répondu que, dans ce cas-là, il faudra revenir au projet antérieur.

M<sup>me</sup> Charollais souligne que la servitude, telle qu'elle a été constituée en 1960, était une erreur. Il n'y avait aucunement besoin de servitude sur le domaine public. Il s'agit donc simplement de rectifier une erreur prévue sur les plans initiaux, car la servitude ne correspondait pas aux règles. Il faudrait un retrait d'alignement.

Le même commissaire demande sur quelle base a été fixée la participation financière de 50 000 francs, sachant que le prix d'une servitude est généralement lié à la surface. Il constate que, lorsque les pouvoirs publics souhaitent construire et qu'un privé détient une servitude, ce dernier monnaie cette servitude. Il ne comprend donc pas pourquoi la Ville de Genève n'agit pas de la même manière et il s'interroge, par conséquent, sur le fondement de cette participation financière qui lui paraît être assez subjective. Enfin, il se demande si notre municipalité utilise vraiment ses droits comme elle le doit.

Il lui est répondu que le montant de cette participation résulte de la mise en œuvre du projet. Il s'agit donc d'une participation du privé au réaménagement de l'espace adjacent et non d'un montant basé sur une surface. D'autre part, le privé aurait la possibilité de construire le même bâtiment, sans demander cette servitude. Il s'agit d'une situation particulière étant donné qu'il n'y a pas de voisinage. Ce montant de 50 000 francs ne doit donc pas être considéré comme une manière de monnayer la servitude, mais plutôt comme un aménagement qui permettra d'améliorer également le parc Beaulieu. Le promoteur se conforme à ce qui est prévu sur les plans de 1961, l'assiette de la servitude initialement proposée étant reprise.

Le commissaire radical souhaiterait savoir si le promoteur pourrait construire plus haut que les trois étages sur rez prévus. Il lui est répondu qu'il aurait été possible de construire un bâtiment de six étages sur rez, mais qu'une dérogation aurait toutefois dû être demandée.

Une commissaire socialiste souhaiterait obtenir quelques précisions sur l'étude du SEVE qui a amené à cette participation de 50 000 francs. Il lui est répondu que le SEVE a réalisé une esquisse qui peut toutefois encore évoluer. C'est à partir du moment où le bâtiment sera construit que les arbres et les autres plantations seront définis.

### *Discussion et vote*

Le commissaire radical relève que, grâce à l'aggravation d'une servitude de 30 m<sup>2</sup>, un projet concret et intéressant va pouvoir voir le jour. Son groupe souhaitant la construction de logements en ville de Genève, ce projet va donc dans la droite ligne de ce souhait et il votera par conséquent cette proposition.

Les groupes démocrate-chrétien, libéral et Union démocratique du centre approuveront également le projet.

Le groupe des Verts acceptera aussi la proposition. Un commissaire souhaiterait toutefois que l'administration informe la commission, pour les projets à venir, du mode de calcul du montant de la contribution financière exigible lors de la constitution d'une servitude.

Le groupe Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) acceptera le projet. Une commissaire remarque que le volet esthétique est amélioré grâce à quelques mètres carrés de terrain seulement. Elle estime également qu'il serait intéressant de connaître le mode de calcul entrant dans la fixation du montant relatif à la constitution d'une servitude.

Le groupe socialiste votera cette proposition afin de réparer l'erreur commise en 1960, mais une commissaire relève également que, pour des cas similaires futurs, il serait souhaitable d'obtenir le mode de calcul de l'administration.

Arrivée au terme de ses travaux sur la proposition PR-504, la commission du logement, vous propose, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à l'unanimité des membres présents (2 Ve, 3 S, 3 L, 1 AdG/SI, 2 UDC, 1 R, 1 DC), d'approuver le projet d'arrêté suivant:

### *PROJET 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 la Manufacture de grandes orgues Genève SA, aux termes duquel l'assiette de la servitude de distance et vue droite existante à charge de la parcelle N° 2634 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 3465, section Petit-Saconnex, propriété de la Manufacture de grandes orgues Genève SA, sera augmentée, moyennant une participation financière au réaménagement de l'entrée du parc de 50 000 francs ainsi que des mesures de conservation du mur;

vu le plan de servitude de distance et vue droite N° 26, établi par M. Christian Haller, géomètre officiel, en date du 26 novembre 2005;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article premier.* – Le Conseil administratif est autorisé à modifier l’assiette de la servitude de distance et vue droite inscrite le 28 juillet 1960 au Registre foncier sous PJA 1717, à charge de la parcelle N° 2634 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, propriété de la Ville de Genève, au profit de la parcelle N° 3465, section Petit-Saconnex, propriété de la Manufacture de grandes orgues Genève SA, selon le plan de servitude N° 26, établi par M. Christian Haller, géomètre officiel, en date du 26 novembre 2005.

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

*Annexes:* – photo  
– plan



