

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.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

1. Exposé des motifs

Le propriétaire de la parcelle N° 3465, sise au 46, rue du Grand-Pré, la Manufacture de grandes orgues Genève SA, envisage de construire un immeuble de logements, en lieu et place de la Manufacture de grandes orgues de la rue du Grand-Pré.

L'opération permettra la construction de 15 logements et d'une arcade commerciale.

Ce nouveau projet nécessite une légère aggravation de la servitude de distance et vue droite à charge de la parcelle N° 2634, propriété de la Ville de Genève, ainsi que l'abattage de quelques arbres situés en bordure du parc Beaulieu.

2. Historique

En 1959, la Manufacture de grandes orgues Genève SA fut mise en demeure, par l'Inspectorat fédéral des fabriques d'adapter ses ateliers aux exigences de la législation en vigueur et s'est trouvée, en conséquence, mise en demeure de reconstruire ses ateliers.

Cette reconstruction n'était possible qu'à la condition que la Ville de Genève accepte la constitution d'une servitude de distance et vue droite à charge de sa parcelle N° 2634, parc Beaulieu, servitude qui fut inscrite au Registre foncier en 1960. A l'époque, en compensation de cette servitude, la Ville de Genève a demandé la cession de deux parcelles (d'environ 20 m² chacune) pour rectification de l'alignement de la rue du Grand-Pré et en a subordonné l'octroi à la poursuite des activités de la manufacture. Toutefois, les ateliers ne furent jamais reconstruits et la manufacture cessa ses activités.

Par la suite, différents dossiers de demande de construction furent déposés auprès du Canton, sans suite, jusqu'en 2005 où un nouveau projet se concrétise.

3. Montage et coût de l'opération

Description de l'opération

En février 2005, deux demandes d'autorisation ont été déposées auprès du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, l'une de démolition M5520, l'autre d'autorisation de construire un immeuble de logements DD 99666, qui ont été autorisées le 12 juillet 2006 sous réserve de l'acceptation par votre Conseil de l'aggravation de la servitude.

Suite à l'abattage de plusieurs arbres devenus potentiellement dangereux sur le site et à proximité immédiate, et compte tenu de l'état général de l'arborisation existante, il a été convenu de saisir l'opportunité du projet de logement pour redéfinir une conception plus homogène de cet angle particulier. Ainsi, une décision a été prise par le Conseil administratif en date du 6 avril 2005 qui charge

- le Service des espaces verts et de l'environnement (SEVE) de l'élaboration d'un projet de valorisation, avec abattages et replantations, puis de procéder, le moment venu, à son exécution après autorisation du projet de construction et accord de MM. Tornare et Ferrazino pour le projet final,
- le requérant de procéder à ses frais aux abattages nécessaires, aux dessouchages correspondants et à la mise en œuvre du projet privé développé dans le cadre de la requête en autorisation de construire.

Les services municipaux, dans le cadre de l'émission des préavis communaux, ont rendu un préavis demandant la mise en application des décisions du Conseil administratif du 6 avril 2005.

Ces différentes mesures nécessaires à la mise en œuvre du projet ont nécessité un réaménagement de l'entrée du parc Beaulieu, aux abords de la nouvelle construction. Ce réaménagement du site a été étudié par le SEVE et comprend la replantation de nouveaux arbres.

Le requérant a donc mandaté une agence en vue d'établir un diagnostic sur la santé des arbres considérés, dont les conclusions furent validées par le SEVE. Une demande d'autorisation d'abattage d'arbres fut ensuite déposée conjointement à la requête en autorisation pour le bâtiment.

Le requérant 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 SEVE.

De plus, le requérant s'est également engagé à effectuer les travaux nécessaires à la réfection et au maintien du mur situé à la limite des deux parcelles, en accord avec le Service des bâtiments; les frais étant à la charge de Manufacture de grandes orgues Genève SA.

Dès lors que toutes les conditions ont été acceptées par le requérant, il s'agit d'octroyer la servitude complémentaire à celle concédée en 1960.

En effet, l'immeuble projeté vient en limite de la parcelle, côté Grand-Pré, et nécessite une faible augmentation de l'assiette de la servitude, telle que figurée sur le plan de servitude N° 26 dressé par M. Christian Haller, géomètre officiel, le 16 novembre 2005.

Pour mémoire, il est précisé que les grands principes de l'opération ont été présentés au public du quartier par le Service d'urbanisme, le 4 avril 2006, à la Maison de quartier des Asters.

Situation foncière

La parcelle N° 3465, sise à la rue du Grand-Pré 46, d'une superficie de 1145 m², propriété de la Manufacture de grandes orgues Genève SA, est située en 3^e zone.

La parcelle N° 2634, sise rue du Grand-Pré 22/rue Baulacre 3, soit le parc Beaulieu, d'une superficie de 65 181 m², propriété de la Ville de Genève, est située pour trois quarts en zone de verdure, et en 3^e zone pour le quart restant.

Elle est grevée depuis 1939 d'une servitude perpétuelle à destination de parc public et, depuis le 28 juillet 1960, sous PjA 1717, d'une servitude de distance et vue droite en faveur de la parcelle N° 3465.

Toutes deux sont situées sur la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Coût de l'opération

En contrepartie de l'aggravation de la servitude existante, des travaux de requalification de l'entrée du parc et des plantations de remplacement, la Ville de Genève a demandé et obtenu:

- une participation financière de 50 000 francs;
- toutes les mesures et frais nécessaires de conservation du mur;
- la prise en charge des frais de géomètre et de notaire par le propriétaire de la parcelle N° 3465.

Maîtrise

Le service gestionnaire est le Service des opérations foncières. Les services bénéficiaires sont le Service des espaces verts et de l'environnement et le Service des bâtiments.

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 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: plan de servitude N° 26 dressé par M. Haller, du 16.11.2005
plan de situation
plan d'ensemble – échelle 1:2500

PLAN DE SERVITUDE

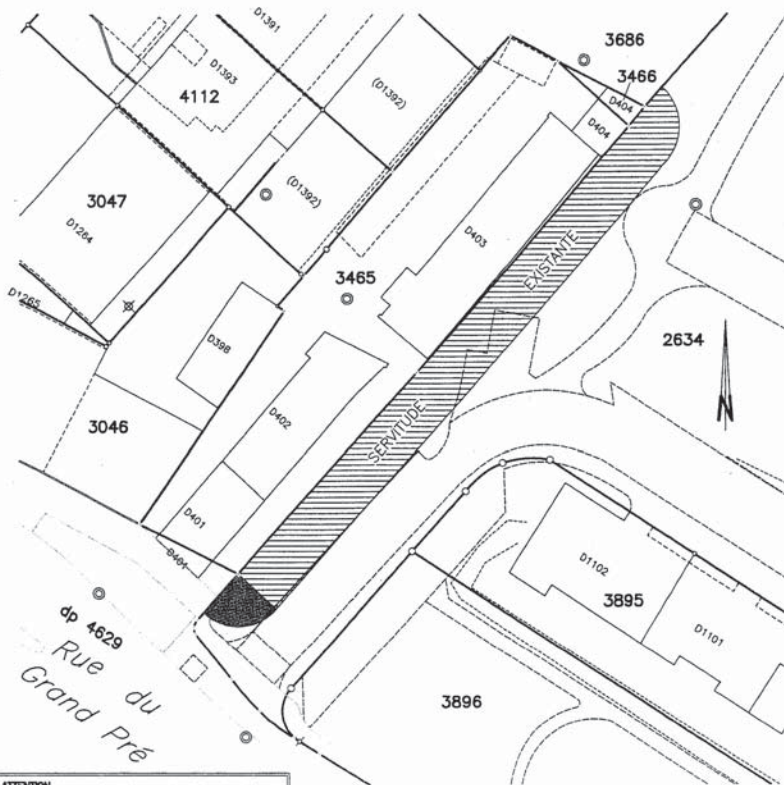
1

Commune : GENEVE PETIT-SACONNEX

Parcelle: 2634

Plan: 26

Echelle: 1:500



ATTENTION
LES ELEMENTS ISSUS DE LA BASE DE DONNEES
CADASTRALE, ONT UNE PRECISION DE **30 CM**

 Servitude d'alignement et vues droites

URBANISME	PLAN DRESSE PAR	
Demande no. :	Christian HALLER	Etabli, le 16.11.2005/SM
Preavis favorable sous conditions	Ingenieur EPFL-SIA Géomètre officiel AGC 4, rue du Lièvre 1227 GENEVE-CHAMIAS	Modifié, le -
Voir rapport annexe	Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49	
Geneve, le	E-Mail: bureau@haller-sa.ch	
	Dossier No. 2098.3	

