



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 24-2021 R**
Séance du 23 mars 2021

PROJET DE DELIBERATION

relatif à la constitution d'une servitude de passage à tous usages au profit de la parcelle N° 4435, sise à la route du Camp 6 et à charge de la parcelle N° 4434, propriété de la commune de Plan-les-Ouates, pour un montant à charge du bénéficiaire de 70 000 F

vu la parcelle N° 4434, dite Promenade Tordue, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates,

vu la présence d'une servitude déjà existante RF 35 611 à tous usages, à charge de la parcelle N° 4434, propriété de la commune de Plan-les-Ouates et au profit des parcelles N° 4342, 4344, 4345, 4360, 4361, 4407, 4408, 4427, 4428, 4512 et 4513,

vu l'utilisation jusqu'alors du chemin existant situé sur la parcelle N° 4434 pour l'accessibilité par des véhicules au garage situé au bout de la parcelle N° 4435,

vu le plan de servitudes établi par le bureau Géomètres associés Ney & Hurni SA le 30 juin 2020 qui reprend l'assiette du chemin précité,

vu le projet de construction de 2 villas sur la parcelle N° 4435 relatif à l'autorisation DD 112'943 délivrée par l'Office des autorisations de construire en date du 9 décembre 2020,

vu l'exposé des motifs EM 24-2021, de février 2021, comprenant l'ensemble des éléments relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre k de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984- LAC (B6 05),

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention,

1. D'accepter la constitution d'une servitude de « passage à tous usages » au profit de la parcelle N° 4435, sise à la route du Camp 6 et à charge de la parcelle N° 4434 propriété de la Commune, selon le plan de servitudes établi par le bureau Géomètres associés Ney & Hurni SA le 30 juin 2020, moyennant le paiement d'une indemnité de 70 000 F, sachant que les frais de maintien et d'entretien de cet espace sont partagés entre les différents bénéficiaires de cette servitude tout au long de la durée de vie de celle-ci.
2. De comptabiliser l'indemnité reçue en revenu dans le compte de résultats.
3. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres en vue de la signature du ou des acte(s) notarié(s) régissant la création de cette servitude.



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 24-2021

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Constitution d'une servitude de passage à tous usages au profit de la parcelle N° 4435, sise route du Camp 6 et à charge de la parcelle N° 4434, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates, pour un montant à charge du bénéficiaire de 70 000 F

Plan-les-Ouates – février 2021

Constitution d'une servitude de passage à tous usages au profit de la parcelle N° 4435, sise route du Camp 6 et à charge de la parcelle N° 4434, propriété de la Commune de Plan-les-Ouates, pour un montant à charge du bénéficiaire de 70 000 F

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

Dans le cadre d'un projet de construction de 2 nouvelles villas sur la parcelle N° 4435 située à la route du Camp 6 à Plan-les-Ouates, il est apparu lors de l'instruction du dossier par le Service construction et aménagement, que le chemin actuellement utilisé par les propriétaires de la parcelle N° 4435 et N° 4408 n'était pas grevé d'une servitude de passage au bénéfice de la parcelle N° 4435 mais uniquement de la parcelle N° 4408.

En effet ce chemin, propriété de la Commune, fait partie de la parcelle N° 4434 sur laquelle est implantée la promenade Tordue (voir photos page suivante).

Une servitude de passage à tous usages est existante sur l'entier de la surface de cette parcelle N° 4434 et ce, afin de permettre de desservir les différentes villas existantes sur les parcelles adjacentes à la promenade Tordue (N^{os} 4342, 4344, 4345, 4360, 4361, 4407, 4408, 4427, 4428, 4512, 4513). Rappelons ici que la parcelle N° 4434 est inscrite comme propriété privée de la Commune et non comme domaine public.

La parcelle N° 4435 est également fond servant pour une partie de ladite servitude le long du chemin d'accès à la parcelle enclavée N° 4408.

La villa existante est maintenue dans le projet de construction des 2 nouvelles villas et bénéficie à ce jour d'un garage situé en fond de parcelle, dont l'unique accès peut s'effectuer via le chemin discuté.

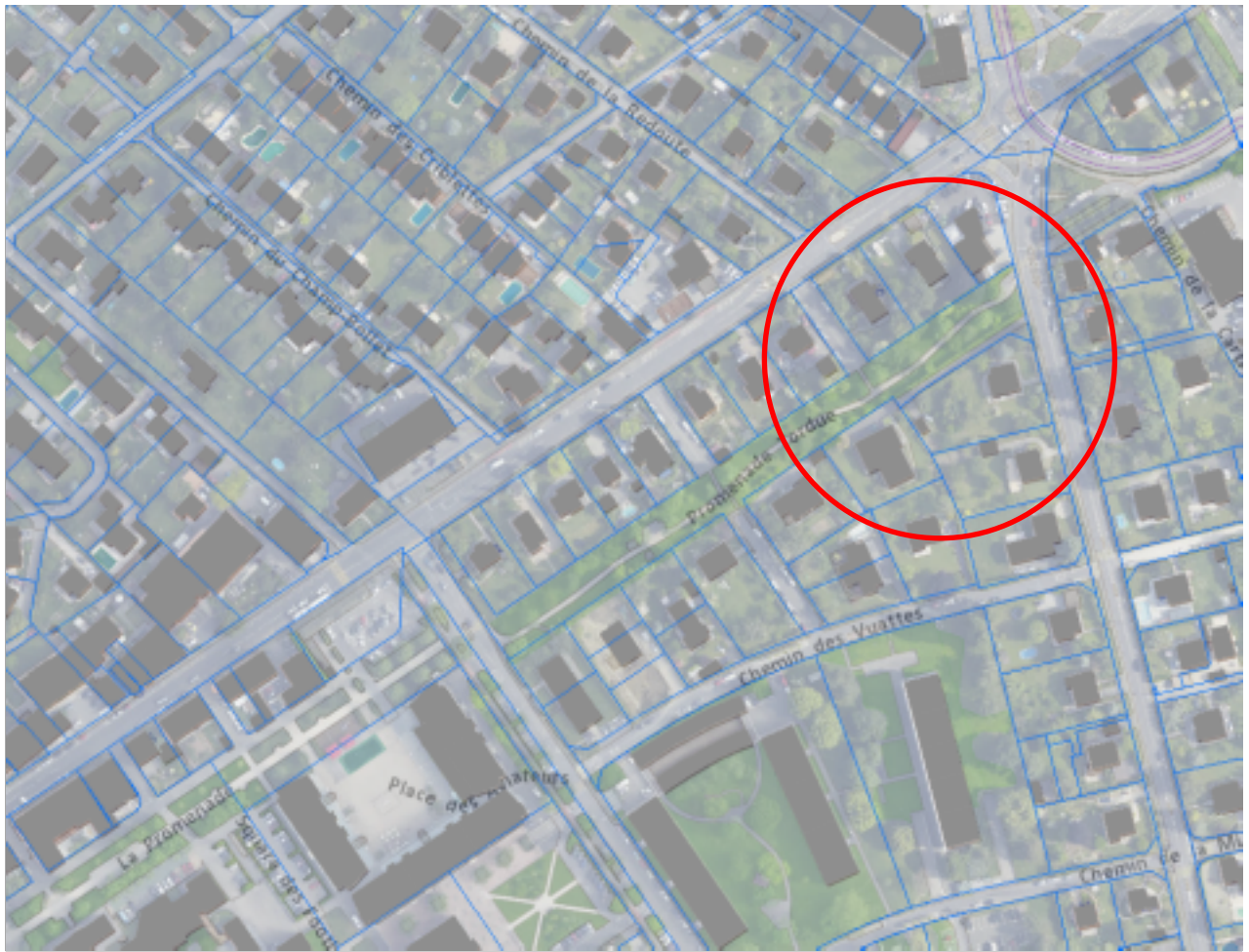
Cette constitution de servitude propose donc de permettre un passage à tous usages sur le chemin existant situé sur la parcelle N° 4434, le long de la parcelle N° 4435.

2. Explications techniques

Description du projet et du besoin de servitudes

La parcelle N° 4435 est située le long de la promenade Tordue et donne sur la route du Camp.

D'une superficie de 1'819m² et avec une maison existante réalisée en bord de parcelle, une partie du terrain est proposée pour la réalisation de 2 nouvelles villas contiguës.



Localisation du secteur au niveau de la promenade Tordue et de la route du Camp



Localisation du chemin, sujet de la servitude présentée



— Localisation des parcelles bénéficiaires d'une servitude de passage sur la parcelle 4434

Description du projet

Le projet déposé en autorisation de construire DD 112'943 propose, suite à un projet de division parcellaire, deux villas indépendantes de l'existante. Ces deux villas seront mitoyennes et d'une surface au sol de 78.48 m².

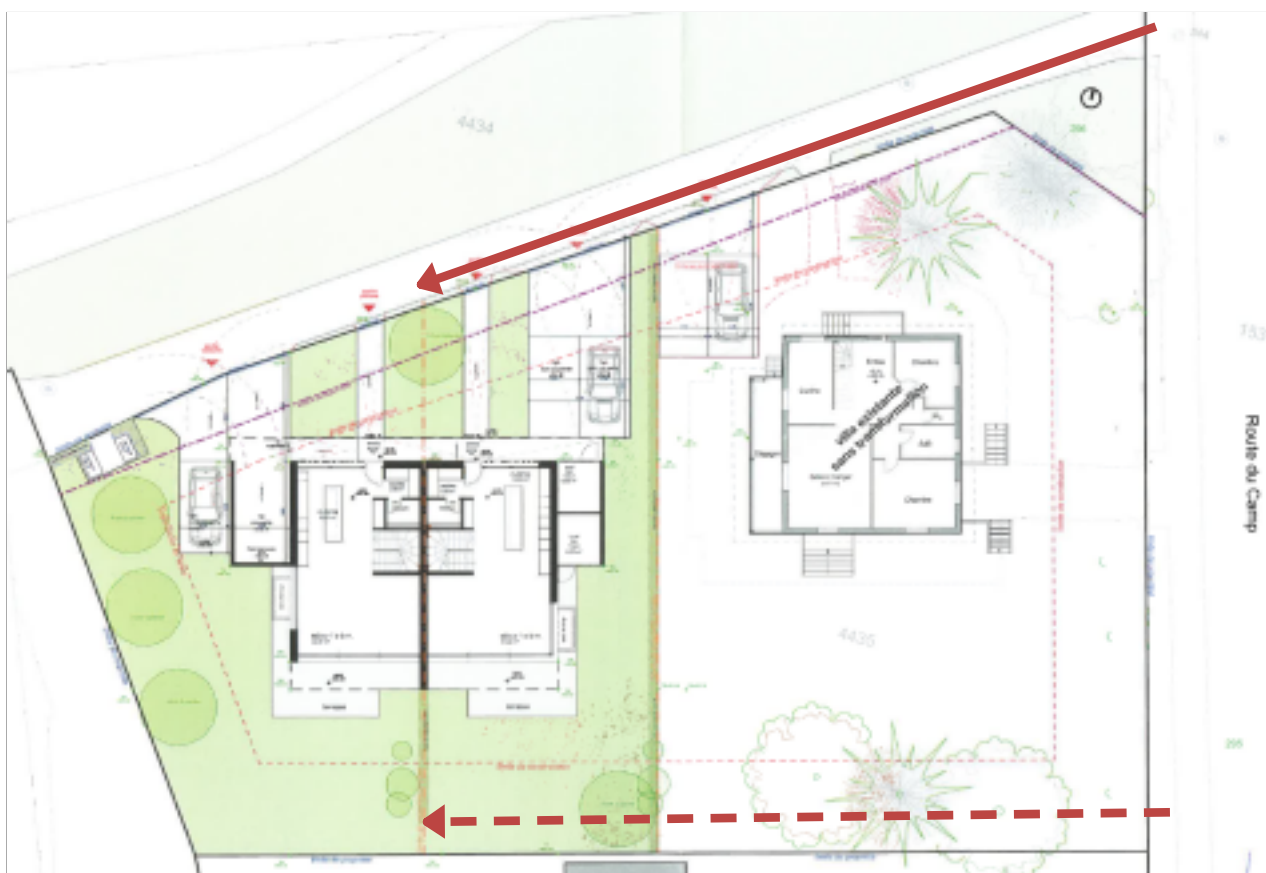
Le standard énergétique de ces constructions est prévu en HPE et nous amène à un taux d'utilisation du sol de 25.5%. Rappelons que, même avant le gel sur les dérogations sur les zones villas, ce secteur n'était pas éligible à cet article. Dans le cadre de notre prochain PDCOM, ce secteur sera proposé en densification avec possiblement une modification de zone.

Les niveaux des villas intègrent les affectations suivantes :

- * **Sous-sol** : salle polyvalente (avec saut de loup), buanderie, local technique et rangement
- * **Rez-de-chaussée** : séjour, salle à manger, cuisine et vestiaire
- * **Étage** : 3 chambres et 2 salles d'eau

Ces deux habitations seraient accessibles uniquement par le cheminement existant de la parcelle communale N° 4434.

De ce fait, sans servitude de passage, le projet ne peut être réalisé en l'état. Il serait en effet nécessaire de retourner le projet sur son axe de symétrie et de créer un chemin depuis la route du Camp sur la parcelle N° 4435, en bordure de la parcelle N° 4247. Ce qui serait dommage puisqu'un cheminement existe déjà.



Plan général du rez-de-chaussée avec aménagements extérieurs

Le dossier d'autorisation DD 112'943 a été préavisé par l'ensemble des services de l'Etat ainsi que par notre Commune. Le projet prend en compte l'intégralité des réflexions et remarques émises lors de l'instruction et a été préavisé favorablement à condition que les propriétaires obtiennent une servitude de passage permettant l'accès à la parcelle.

L'autorisation a été délivrée par l'Office des autorisations de construire avec une parution FAO le 9 décembre 2020.

La réalisation de ces deux villas est actuellement compromise par le fait qu'aucune servitude de passage au bénéfice de la parcelle N° 4435 n'est inscrite au Registre foncier.

Afin de permettre une modification de la servitude existante, il est nécessaire d'avoir l'accord de l'ensemble des propriétaires des parcelles bénéficiaires de celle-ci. Différentes parcelles étant actuellement en indivision et faisant sujet à des problématiques d'entente familiale, il apparaît que la réalisation de la modification cette servitude existante, pour l'ajout d'un bénéficiaire, n'est pas envisageable.

Fort de ce constat, la proposition effectuée par « Les notaires Unis » consiste en la réalisation d'une nouvelle servitude de passage à tous usages qui doit venir se superposer à celle existante.



Assiette de servitude à tous usages proposée

3. Partie financière

Afin de définir si une valeur financière pouvait être attribuée à la création de cette servitude à tous usages au bénéfice de la parcelle N° 4435, la Commune a mandaté le bureau Analyse & Développement immobilier.

Il ressort de leur rapport que la valeur d'une telle servitude varie entre rien et beaucoup, en fonction de son importance et de son utilité. En soit, la valeur est ici notable puisque cette servitude permet de débloquer un projet de construction et de diminuer les frais de construction de ce dernier en utilisant un chemin déjà créé.

En lien avec cette préexistence, il pourrait être argué du fait que la parcelle fait déjà l'objet d'une servitude de passage et que cet élément supplémentaire ne crée pas d'utilisation ou de désagrément en plus pour la Commune, ce qui pourrait plaider pour une gratuité.

Cela étant, il est considéré ici que la Commune offre effectivement une prestation en permettant au projet de rejoindre le domaine public et qu'il est donc justifié qu'elle soit rétribuée pour cela.

Issue du rapport d'Analyse & Développement, deux approches ont été retenues qui sont :

- A.** Prix unique d'utilisation d'un espace tiers, type passage, sur la base de 250 F/m², soit un total de 70'000 F, auquel s'ajoutent les frais de maintien et d'entretien de cet espace, partagé entre les différents bénéficiaires de cet accès tout au long de la durée de vie de la servitude.
- B.** Uniquement les frais de maintien et d'entretien de cet espace, partagé entre les différents bénéficiaires de cet accès tout au long de la durée de vie de la servitude.

Les frais de géomètre et de notaire, pour la création de cette servitude, étant de toutes les façons à charge du fond dominant.

Sur décision du Conseil administratif, c'est la variante « A » qui été proposée au promoteur de l'opération.

4. Procédure administrative

Un plan de géomètre a d'ores et déjà été réalisé pour l'établissement de cette servitude et vous est présenté en annexe de cette délibération.

Après le vote de la délibération, l'acte notarié instrumenté par le propriétaire de la parcelle N° 4434 pourra faire l'objet d'une signature par le Conseil administratif et d'une inscription au Registre foncier, le propriétaire et son architecte pourront ensuite démarrer les travaux de construction.

5. Conclusion

Dès lors, le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en place cette servitude et vous recommande de voter cette délibération.

Le Conseil administratif

SCA/VLM/phz/bg/#93'786/février 2021

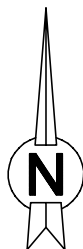
PLAN DE SERVITUDE

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES


Extrait du plan cadastral 9

Parcelle 4434

1:500



Servitude :

 Passage à tous usages



Dossier D.1867

Légende : www.cadastre.ch/legende

30 juin 2020



GEOMETRES ASSOCIES NEY & HURNI S.A.

J.-F. ROLLE INGENIEUR GEOMETRE BREVETE

Rue Chabrey 6 - 1202 Genève - Téléphone 022 918 08 00 - Fax 022 918 08 08 - Email: info@neyhurni.com - Site: www.neyhurni.com