



Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 28-2021 R**
Séance du 27 avril 2021

PROJET DE DELIBERATION

en vue d'autoriser le Conseil administratif à signer l'acte relatif à la création d'une servitude à usage de jardins sur le périmètre du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates

Vu le PLQ « Les Sciers » N°529-29'783 adopté par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015 et entré en force, prévoyant la réalisation d'immeubles au cœur d'un parc paysagé,

vu le plan d'aménagement paysager (PAP) établi par le bureau « La Touche Verte » en 2016 et déposé avec les premières autorisations de construire du quartier, qui reprecise les contours des aménagements paysagers du quartier,

vu le concours paysagiste sur les espaces publics du périmètre lancé par la Commune en 2017 et remporté par le bureau In Situ qui prévoit sur la parcelle dite de « césure verte », entre les immeubles des Sciers et l'école Le Sapay, la création de jardins potagers destinés aux habitants du quartier,

vu les discussions au sein du groupe des promoteurs constitué afin de permettre la mise en œuvre des aménagements paysagers du quartier des Sciers et notamment la réalisation de ces jardins potagers,

vu la volonté communale d'offrir aux habitants du périmètre la possibilité de cultiver leur propre jardin dans le respect de l'environnement,

vu l'acte de mutation parcellaire de 1^{ère} étape, constituant un nouveau support parcellaire en créant notamment la parcelle 7315 destinée à supporter ces jardins, signé le 30 octobre 2018 entre les différents propriétaires de droits à bâtir du PLQ Les Sciers,

vu la proposition des propriétaires de la parcelle N° 7315 de faire bénéficier la Commune d'une servitude à usage de jardins,

vu le plan de servitude préparé par le bureau HKD et daté du 16 novembre 2020,

vu l'acte notarié préparé par Me Vallery pour la création de cette servitude,

vu l'exposé des motifs EM 28-2021, de mars 2021, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers 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,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

1. D'autoriser le Conseil administratif à signer l'ensemble des actes notariés nécessaires à la création d'une servitude à usage de jardins au bénéfice de la Commune sur le périmètre du PLQ N° 529-29'783 Les Sciens à Plan-les-Ouates.
2. De charger le Conseil administratif de désigner deux de ses membres pour la signature des actes notariés nécessaires à cette opération.
3. D'accepter que le coût prévisible de cette opération, comprenant les frais d'acte et autres droits, se monte à environ 10 000 F, soit comptabilisé en charge dans le compte de résultats.
4. Vu l'utilité publique de cette opération, de solliciter du Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier.

SCA/YG/phz/bg #98'515– SF/PL – mars 2021



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 28 -2021

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET:

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer l'acte relatif à la création d'une servitude à usage de jardins sur le périmètre du PLQ Les Sciens à Plan-les-Ouates

Plan-les-Ouates – mars 2021

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer l'acte relatif à la création d'une servitude à usage de jardins sur le périmètre du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Le Plan Localisé de Quartier prévoit la réalisation de plus de 700 logements dans un parc ouvert aux habitants du quartier et plus largement à la population.

Lors du concours sur les espaces publics lancé par la Commune en 2017, le jury du concours avait été séduit par la proposition du bureau In Situ qui prévoyait notamment la réalisation de jardins potagers à destination des habitants sur une parcelle dite de « césure verte » entre l'école Le Sapay et le quartier des Sciers.

Des discussions ont ensuite été menées entre la Commune et les propriétaires privés afin que ces jardins puissent se réaliser et la solution d'une servitude au bénéfice de la Commune a alors émergé.

Généralités et objectif du projet

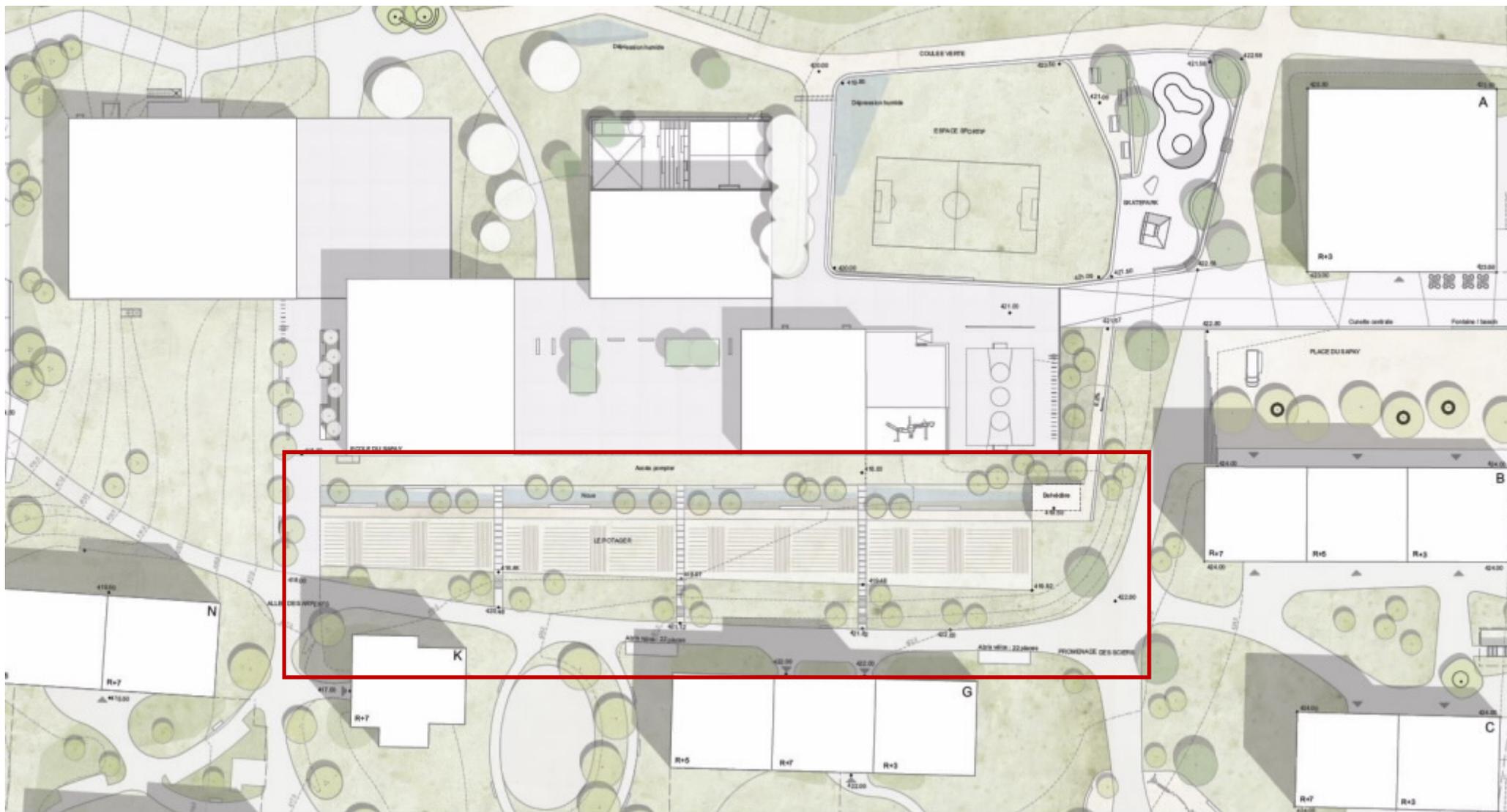
Si le PLQ des Sciers prévoit bien la réalisation de logements dans un parc et la possibilité pour tous les habitants de déambuler librement en son sein, il ne prévoyait aucun espace pour la réalisation de jardins potagers à destination des habitants.

Lors du concours paysagiste mené en 2017 par la Commune et portant essentiellement sur la plaque urbaine et la coulée verte, le projet lauréat a proposé la réalisation de jardins potagers dans un secteur délaissé du périmètre, entre l'école Le Sapay et les immeubles K et G.

La mutation parcellaire effectuée en 2018 sur le périmètre, afin que chacun puisse construire sur sa parcelle, a engendré la création d'une parcelle dite « d'équilibrage » sur ce secteur. Il s'agissait alors de faire en sorte que chaque Maître d'ouvrage obtienne des surfaces de parcelles correspondant aux droits à bâtir détenus proportionnellement.

Cette surface a donc été transformée en parcelle N° 7315 appartenant à 4 propriétaires : la CPEG, la SI Natacha, MM Rosset et Batilac. La Commune n'est pas propriétaire de cette parcelle. La surface prévue porte également sur la parcelle N° 5717, actuellement aux mains d'un propriétaire de villa, mais cette parcelle reviendra ensuite à la Commune et ne nécessite donc aucune servitude ou accord.

Suite aux discussions menées avec les propriétaires privés, ces derniers ont accepté que la Commune puisse bénéficier d'une servitude à usage de jardins sur cette parcelle, moyennant quelques garanties.



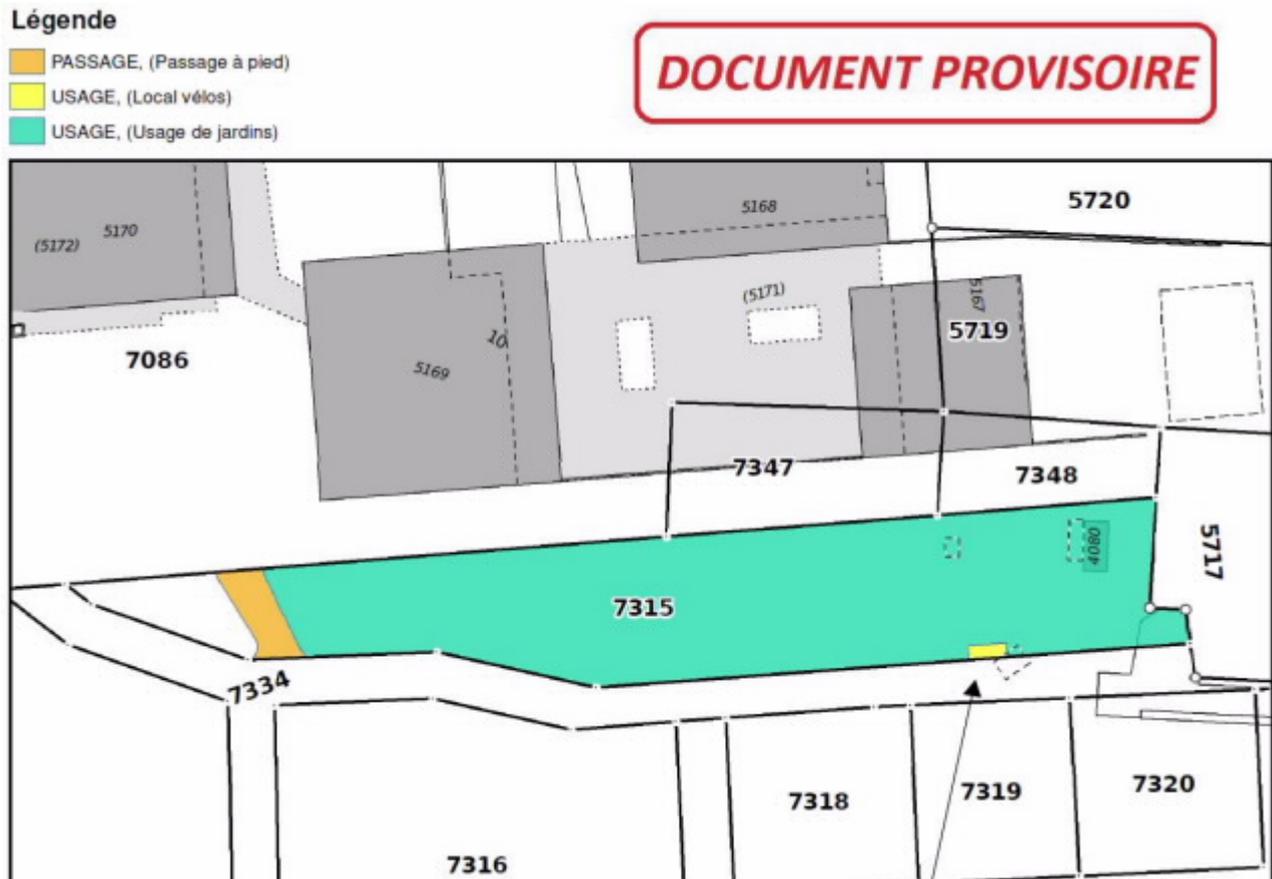
Extrait du projet lauréat du concours paysagiste de 2017 avec, au centre en rouge, entre l'école et les bâtiments G et K, la proposition de jardins potagers

2. Explications techniques

La Servitude à usage de jardins

Le groupement des propriétaires privés, à qui appartient cette parcelle, a accepté de la mettre à disposition de la Commune sous certaines conditions.

Il a ainsi été accepté que la Commune puisse bénéficier d'une servitude à usage de jardins jusqu'au cheminement qui fera la liaison entre l'école et le quartier à l'Ouest, soit la majeure partie de la parcelle. Les jardins se poursuivront sur la parcelle N° 5717 à l'Est qui deviendra prochainement propriété de la Commune.



Extrait du plan de servitude indiquant l'emprise sur la parcelle 7315

Cependant, certains propriétaires s'inquiétant des potentielles nuisances qu'apporteraient ces jardins aux propriétaires et locataires habitant en bordure, les propriétaires ont souhaité mettre en place quelques conditions.

Le texte de la servitude en lui-même prévoit donc des clauses types, à savoir :

- **Les comparants** : les propriétaires de la parcelle supportant les futurs jardins et la Commune en tant que collectivité, bénéficiaire de cette servitude ;
- **La constitution d'une servitude** : elle liste le bénéficiaire, la Commune, et les règles imposées :
 - o Elle est librement cessible à une association sans but lucratif ou une coopérative ayant pour vocation la gestion de ces jardins ;

- Elle est limitée à la création et l'exploitation de jardins potagers uniquement destinés aux résidents du quartier des Sciers ;
 - Tous les frais d'aménagement autres que ceux initiaux de mise en place de terre végétale et ensemencement en prairie sont à la charge du bénéficiaire, donc la Commune, respectivement l'association ou la coopérative qui prendrait en charge ces jardins ;
 - Tous les frais d'entretien et de réparation sont à la charge du bénéficiaire ;
 - Les frais de remise en état du terrain sont à la charge du bénéficiaire, donc la Commune, en cas de radiation de la servitude ;
- **Qui paie l'entretien ?** : c'est le bénéficiaire de la servitude qui devra en assurer l'entretien. Dans le cas d'espèce, la Commune pourra le mettre à charge de la coopérative ou l'association qui gèrera les jardins ;
 - **Qui la fait respecter ?** : c'est usuellement au bénéficiaire de faire respecter la bonne application de la servitude dans le cas d'espèce également. Le texte de la servitude prévoit donc que la Commune fasse respecter les règles.
 - **A qui est-elle est opposable ?** : les propriétaires actuels qui la signent et l'inscrivent au registre foncier ne sont pas nécessairement les propriétaires futurs, notamment dans le cadre des ventes PPE. Il s'agit donc de s'assurer en l'inscrivant au registre foncier, de sa permanence et de sa transmission en cas de vente future.
 - **La temporalité d'application de cette servitude** : dès la signature, cette servitude produira ses effets. La Commune sera donc responsable de l'entretien de cette zone. Cependant, il est bien indiqué que les propriétaires la mettent à disposition de la Commune avec un aménagement réalisé, à savoir une terre végétale et un ensemencement en prairie. Lorsque la Commune mettra à disposition cette parcelle à une association ou une coopérative ayant pour but l'exploitation des jardins, ce sera à cette dernière de l'aménager de façon à permettre son exploitation, et ce, à ses frais.

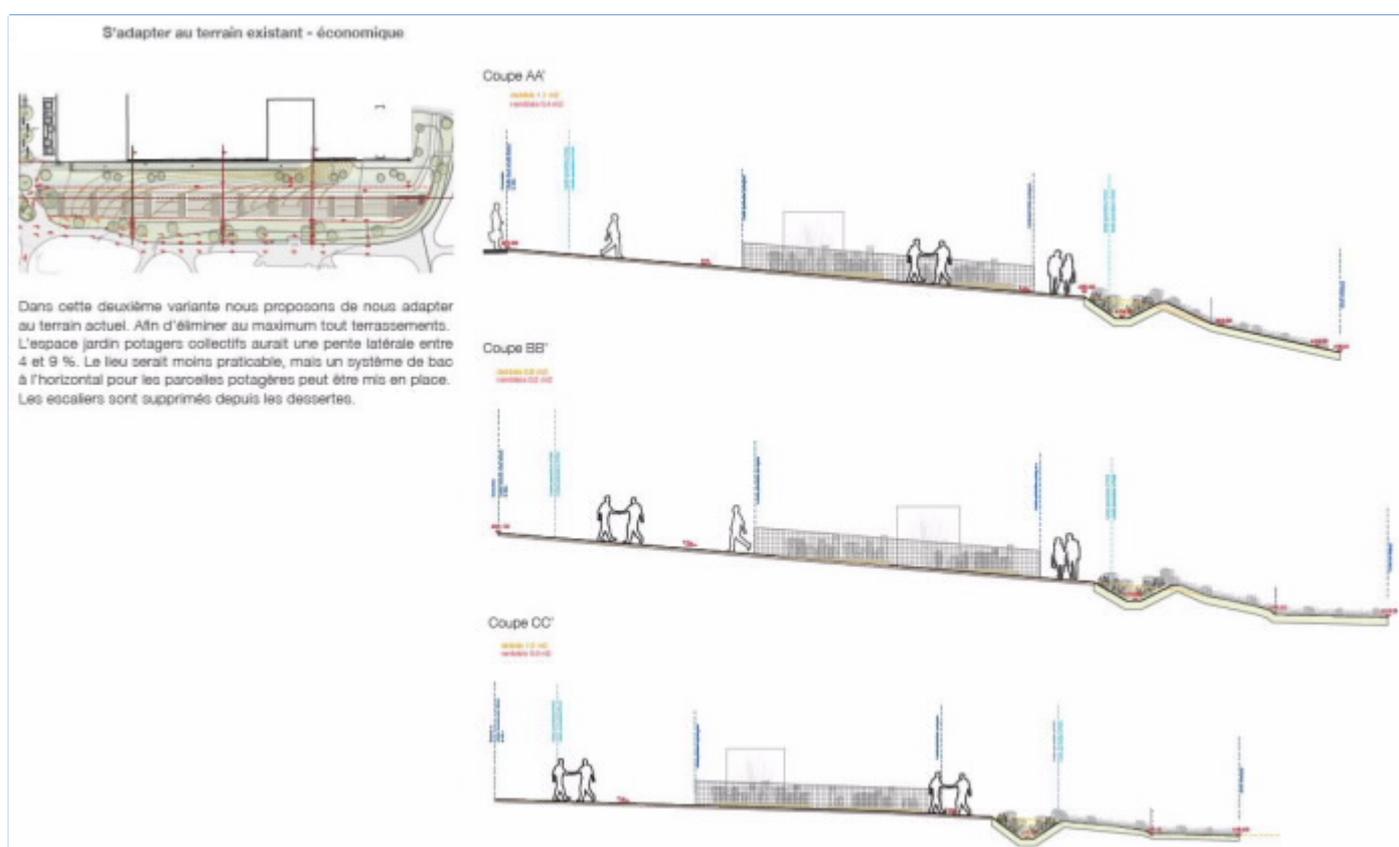
Il faut préciser par ailleurs que les propriétaires privés ont souhaité intégrer dans cette servitude des règles pour le fonctionnement quotidien de ces jardins et éviter un certain nombre de mauvaises utilisations qui les effraient.

A la demande de la Commune, qui trouvait ces règles trop précises pour être intégrées dans une servitude inscrite au registre foncier et donc « gravée dans le marbre », ils ont accepté de les reporter dans une convention signée entre eux et la Commune.

Cette façon de faire apportera plus de souplesse dans la gestion quotidienne des jardins, une convention n'ayant pas la même portée juridique ni la même permanence qu'une servitude.

Le texte de cette convention règle notamment les points suivants :

- Critères d'attribution des lots de jardins ;
- Mise en place d'un système de rotation ;
- Réservation de surfaces pour la crèche Zinzolin et l'école le Sapay ;
- Interdiction de constructions, d'animaux, etc...
- Autorisation d'un compost sous des conditions strictes ;
- Engagement de la Commune à contrôler la bonne tenue des jardins ;
- ...



Proposition d'aménagement des jardins potagers sur la parcelle 7315 (bureau In Situ)

3. Procédure administrative

Le notaire et le géomètre ont préparé un projet de servitude.

Par ailleurs, étant donné que le bénéficiaire de l'ensemble de ces servitudes demeure la Commune, il a été convenu que c'est elle qui paierait les frais administratifs nécessaires à la réalisation de l'acte par le géomètre et le notaire et à l'enregistrement de celui-ci par le registre foncier.

COÛTS ESTIMES

<i>Frais de notaire</i>		Fr. 5'000
<i>Frais de géomètre</i>		Fr. 1'500
<i>Frais administratifs : enregistrement, taxes...</i>		Fr. 1'500
	Total Travaux HT	Fr. 8'000
2- DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS		
Divers et imprévus : 5%	Fr. 8'000	Fr. 560
	Total débours et imprévus HT	Fr. 560
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		Fr. 8'560
TVA 7.7%		Fr. 660
TOTAL		10'000.00

Le montant prévu comprend donc les frais de notaire, les frais de géomètre et les frais d'enregistrement et administratifs. Ces frais seront comptabilisés en charge dans le compte de résultats.

Il faut préciser que cet acte sera accompagné par la suite d'un règlement d'utilisation, en cours de discussion entre les propriétaires de droits à bâtir. Cependant, celui-ci ne sera pas inscrit au registre foncier, mais préparé sous la forme d'une convention entre les propriétaires.

Le Conseil administratif a donc prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter cette délibération.

Le Conseil administratif



Commune de Plan-les-Ouates

Autorisation donnée au Conseil administratif de signer l'acte relatif à la création d'une servitude à usage de jardins sur le périmètre du PLQ Les Sciers à Plan-les-Ouates

SCA

Mar-21

COÛTS ESTIMÉS

<i>Frais de notaire</i>		fr. 5'000
<i>Frais de géomètre</i>		fr. 1'500
<i>Frais administratifs : enregistrement, taxes...</i>		fr. 1'500
Total Travaux HT		fr. 8'000
2- DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS		
Divers et imprévus : 5%	fr. 8'000	fr. 560
Total débours et imprévus HT		fr. 560
Total des coûts, études, frais, débours et hausses		fr. 8'560
TVA 7.7%		fr. 660
TOTAL		10'000.00

Plan de servitude - Plan N°3

Commune : Plan-les-Ouates
Plan cad. N° : 52
Echelle: 1:1000



Dossier : 6755.20 / KWS
Etabli le : 16.11.2020
Vérifié le:

Légende

- PASSAGE, (Passage à pied)
- USAGE, (Local vélos)
- USAGE, (Usage de jardins)

DOCUMENT PROVISOIRE



Henry Kohler Dunant
ingénieurs EPFLSIA et géomètres brevetés
ch. de l'Echo 3 ■ CH-1213 Onex
tél + 41 22 879 88 79 ■ fax + 41 22 879 88 78
geneve@hkd-geomatique.com

Légende et origine des données

Fond cadastral: Représentation en noir selon les normes cadastrales en vigueur
Données cadastrales en vigueur extraites de la base de donnée cantonale

Office de l'urbanisme

Emoluments.....
Préavis favorable sous condition
Voir rapport annexé N°.....
Autorisation de construire réservées
Genève, le.....

Etabli sous forme numérique
Légende: www.cadastrale.ch/legende