



COMMISSION
URBANISME, CONSTRUCTIONS & PATRIMOINE

Rapport (public)
de la séance du lundi 5 septembre 2022 à 19h00
Salle du Conseil municipal

Présent-e-s : M. Dante GIACOBINO (Président)
Mme Dominique BAUMBERGER
M. Adrien COCHET
M. Jean-Noël DUCREST
Mme Catherine ODIER
M. Killian SUDAN

M. Christophe BAUMBERGER	Adjoint
M. Charles LASSAUCE	Secrétaire général
Mme Valeyrane ROUX	Technicienne communale

Excusé-e-s : M. Raphaël RAPIN

Invité : M. Marcos WEIL, bureau Urbaplan

ORDRE DU JOUR

19h Présentation des modifications apportées à la stratégie de la zone 5 du Plan directeur communal (PDCoM), par Urbaplan

1. **Approbation de l'ordre du jour**
2. **Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juin 2022**
3. **Discussion sur la présentation**
4. **Budget 2023 de la commission**
5. **Point actuel sur les projets et chantiers en cours**
 - **Collecteur Gravannes**
 - **Quai de Corsier**
 - **Maison Hoffmann**
 - **Panneaux solaires**
6. **Divers**

Le Président ouvre la séance en souhaitant la bienvenue à toutes et à tous.

Présentation des modifications apportées à la stratégie de la zone 5 du Plan directeur communal (PDCoM), par Urbaplan

M. M. Weil rappelle que la commission a, lors de sa dernière séance, décidé d'apporter un certain nombre de modifications, notamment concernant les périmètres de densification accrue. Il profitera de la présente séance pour poser un certain nombre de questions à la commission. En effet, le bureau Urbaplan doit relayer dans le PDCoM un argumentaire étayé vis-à-vis du canton, mais aussi vis-à-vis de la population, car la commune crée de fait une inégalité de traitement entre propriétaires qui doit être clairement justifiée.

Demande de modification de zone (MZ) au chemin de Pré-Puits (indépendante de la stratégie de la zone 5)

La commune est propriétaire d'une parcelle 4382 au chemin de Pré-Puits qui accueille aujourd'hui un petit bâtiment des SIG et le hangar de la voirie. Ce terrain est en zone agricole, et la commune a souhaité mentionner dans le PDCOM la volonté de pouvoir l'affecter en zone à bâtir (zone 4B par exemple), permettant des activités, la rénovation du bâtiment et le développement d'autres activités (incompatibles avec la zone agricole).

Un commissaire croit que la petite tour, qui abrite un transformateur, est protégée. Il s'agirait d'un élément assez important sur Genève, car il n'y en a que deux.

Il ne s'agit pas forcément de démolir quoi que ce soit, souligne **M. M. Weil**, mais de permettre des rénovations ou une extension modeste du hangar en l'affectant en zone à bâtir. Si les autorités veulent par la suite engager une procédure de MZ d'initiative communale, il faut que le projet soit annoncé dans le PDCOM. Cette simple modification se traduit sur le plan par l'identification d'un périmètre destiné à être développé par MZ.

À savoir qu'autour de ce transformateur, des normes ORNI sont mises en place ; il n'est pas possible d'habiter à proximité, ni d'y travailler, ajoute le commissaire.

Cela ouvrirait néanmoins un champ de possibles peut-être plus grand que la zone agricole, indique **M. M. Weil**.

Comme la rénovation et l'agrandissement du local de la voirie, complète **M. Ch. Baumberger**, afin d'y stocker plus de machines.

M. M. Weil précise que la surface étant déjà totalement imperméabilisée, un retour en zone agricole paraît difficile sur ces 455 m². Si cette intention de la commune est annoncée dans le PDCOM, elle devra se concrétiser par une demande de renseignement et l'engagement de toute la procédure de MZ d'initiative communale.

Sur une question, **M. M. Weil** ajoute qu'un PLQ ne se justifierait pas, dans ce cas (zone à bâtir 4B ordinaire permettant l'accueil d'activités). Une MZ faisant toujours l'objet d'un projet de loi (PL) qui est soumis au Grand Conseil, ledit PL peut préciser les programmes spécifiquement possibles sur ce terrain compte tenu des contraintes (ORNI, patrimoine, etc.).

Les modifications de zone agricole en zone 4B sont-elles plus faciles actuellement ? est-il demandé.

M. M. Weil répond par la négative. Cela reste extrêmement compliqué de toucher à la zone agricole, et ce même en l'absence d'usage agricole, puisque le canton rend des comptes à la Confédération par rapport à ces zones. D'où l'importance d'indiquer cette intention dans le PDCOM, dont l'aboutissement dépendra du Grand Conseil. Mais cette MZ serait tout à fait justifiée par le besoin de la commune de pouvoir mieux utiliser ce bâtiment.

Sur une remarque d'un commissaire, **M. M. Weil** rappelle qu'avant la LAT, qui date de 1980, il était possible de construire n'importe où sur le territoire. Des arrêtés fédéraux urgents ont limité ces possibilités en 1972.

À première vue, la tour n'apparaît pas sur le SITG comme un bâtiment à l'inventaire ou comme patrimoine classé, est-il constaté.

Ce bâtiment a néanmoins un certain cachet historique, souligne un commissaire.

Modification des périmètres de densification accrue

Pour mémoire, les communes disposent de différents outils, pour la zone 5. Certains secteurs restent en zone de faible densité (IUS maximum de 0,3). La loi demande d'identifier les secteurs dans lesquels une dérogation peut être octroyée (périmètres de densification accrue, IUS supérieur à 0,3). Troisième cas de figure, les périmètres en zone 5 doivent faire l'objet d'une MZ (ce qui est le cas à Corsier pour le secteur de Maisonneuve, comme décidé dans le PDCOM et dans les différents accords passés entre la commune et le canton).

Au-delà de l'IUS, cette distinction entre les périmètres de densification et les autres a des incidences au niveau des informations demandées au requérant. Sans dérogation, il doit juste indiquer la surface de pleine terre et l'indice de verdure. Avec une demande de dérogation à l'intérieur d'un périmètre de densification accrue, le requérant doit, en plus des deux indices cités, fournir une notice explicative. Au premier chapitre de ladite notice, il faut qu'il démontre dans quelles mesures il respecte les dispositions du PDCOM.

Si les communes veulent avoir le contrôle de ce qu'il se passe sur leur territoire, elles ont intérêt à le mettre en zone de densification accrue, ce qui peut être interprété comme une volonté de densifier de manière exagérée alors qu'il s'agit toujours de l'octroi d'une double dérogation (l'IUS majoré n'est pas automatique).

Les périmètres de densification accrue (en rouge sur le plan) vont être détaillés, précise **M. M. Weil** en évoquant brièvement les autres périmètres.

- Périmètre de protection des rives du lac : une loi cantonale s'applique et fixe déjà un maximum (hors périmètre de densification accrue).
- Périmètre de Maisonneuve : destiné à être développé par MZ.

Les deux nouveaux secteurs que la commission a souhaité intégrer :

- Quartier du Nant d'Aisy : en raison de la proximité du cours d'eau, des distances à respecter et de la qualité de la végétation présente, il semble justifié et compréhensible que ce secteur soit hors du périmètre de densification accrue.

- Quartier des Fenasses : justifier cette décision est plus délicat, car la totalité du périmètre n'est pas incluse (densification accrue autorisée d'un côté du chemin et pas de l'autre) pour des raisons liées à la circulation automobile. Le bureau Urbaplan a préparé des arguments et **M. M. Weil** écouterait volontiers la commission afin de compléter ceux-ci. Ont été évoqués : préservation des césures vertes entre les entités bâties, qui nécessitent un soin tout particulier de cette frange en limite de la zone agricole, la commune ne souhaitant pas qu'elle soit trop fortement densifiée ; desserte privée inadaptée à une augmentation du trafic (la décision de la commune introduit une situation différente entre le côté gauche et le côté droit du chemin) ; volonté de préserver une poche moins dense sur ce plateau très exposé aux vues depuis les chemins de promenade. Si le bureau Urbaplan comprend bien le souci des commissaires de préserver la relation avec la zone agricole, la commune pourrait se voir reprocher des mesures différentes entre le Chasselas et les Fenasses. Des propriétaires dans une même situation topographique et géographique peuvent avoir le sentiment d'être traités différemment au travers de l'inscription ou non dans un périmètre de densification accrue.

- Chasselas : exigence d'un PLQ ou d'une mesure de planification.

- Périmètres à ménager : rives du lac, Nant d'Aisy et Fenasses.

Concernant le chapitre 5.4, pour l'instant non modifié, le postulat de principe d'égalité de traitement doit-il être maintenu, au vu du traitement différencié entre les secteurs ? **M. M. Weil** conclut proposant de prendre note des autres arguments factuels de la commission, ci-après rapportés.

Au regard de du droit de l'aménagement du territoire, ce principe d'égalité de traitement n'est pas tant un problème, du point de vue juridique. D'un point de vue pratique, en se référant aux pages 6 à 8 du PV de la dernière séance, une distinction a été faite entre les Fenasses et le Chasselas entre autres parce qu'un PLQ était déjà en cours d'élaboration, pour le Chasselas. Si un PLQ est plus long à mettre en œuvre, le résultat est mieux travaillé, mieux ficelé et permet de mieux anticiper la densification. Alors qu'aucun PLQ n'est projeté pour les Fenasses, induisant plus de risques d'une densification éparse et ponctuelle sur les parcelles.

La commission avait cependant suivi l'argument de M. Ch. Lassauce, à savoir que l'OCT empêchait les voies d'accès depuis les routes cantonales. Mais l'on porte moins d'attention visuelle sur les routes cantonales (route d'Hermance ou de Thonon, par exemple), et plus aux

abords de terrains non bâtis. C'est pour cette raison que les commissaires ont, pour la partie Fenasses, privilégié une absence de densification aux abords de la zone agricole (parties nord et nord-est).

De plus, la commune avait, sauf erreur, défini des pénétrantes de verdure (pas de murs, de palissades, etc.) dans son PDCOM, afin de favoriser les déplacements de la faune et de passer progressivement de la zone non bâtie à la zone à bâtir, puis à la zone de densification accrue sans rupture nette.

Selon l'art. 14, al. 1, lettre a LCI, beaucoup d'attention est portée sur les problèmes de circulation. Les riverains ont tendance à faire recours contre les projets de densification notamment pour les questions de nuisances en matière de circulation routière. La zone à préserver inclut deux chemins privés qui se terminent en impasse. Maintenir une densification normale permettrait de ne pas enfermer la circulation dans ces chemins privés.

La volonté claire du délibératif est soulignée, à savoir que des zones de densification accrue ne signifient pas pour autant que les commissaires assis autour de cette table souhaitent nécessairement une densification accrue. S'il y avait un jour la moindre ambiguïté avec un promoteur sur la volonté de la commune par rapport à ces zones de densification accrue, la Mairie présenterait ledit PV dans le cadre de ses discussions avec le DT.

Ces densifications accrues font de toute façon l'objet d'une dérogation, rappelle **M. M. Weil**.

Si les zones non densifiables démontrent une volonté claire de ne pas densifier, les zones densifiables devront être traitées avec des projets de qualité, est-il relevé.

Reprenant l'exemple des murs ou palissades évoqués plus haut, **M. M. Weil** relève que c'est précisément au travers des conditions que peut donner la commune à l'octroi d'une dérogation que celle-ci peut formuler ses exigences. En dehors de la zone de densification accrue, la commune ne pourra rien exiger.

La question des palissades se référerait aux délimitations entre les parcelles qui devaient laisser passer la faune (bosquets, arbustes) dans le cadre des pénétrantes de verdure entre les zones bâtie et non bâtie.

Ce traitement paysager faisait partie des conditions à l'octroi d'une dérogation, qui permettaient de renforcer et de conforter les pénétrantes de verdure, les continuités paysagères ou biologiques. En enlevant cette zone du périmètre de densification accrue, la commune se supprime la possibilité d'exiger, rappelle **M. M. Weil**.

Il est nécessaire de rappeler que dans cette zone, certains propriétaires ont empiété sur la surface agricole avec des constructions non autorisées.

Concernant le Chasselas, il n'y a que de la zone agricole, au-dessus. Alors qu'au-dessus des Fenasses, la densification accrue aurait un impact sur les dégagements sur le lac pour tous les habitants de Pré-Puits (malgré les questions de hauteur et de dénivelé). Le plus important, c'est la vision globale de la commune, à savoir la volonté de préserver une vision progressive du bâti.

La personne qui circulera dans cette zone aura comme première vue soit un village, soit une zone villas, ce qui évitera les habitats groupés ou villas contiguës implantés en pleine campagne. D'un point de vue architectural, la commission a pour objectif de rester sur une zone villas individuelles et village.

Hors périmètre de densification accrue, un IUS de 0,3 n'empêche pas la démolition d'une villa individuelle pour construire trois villas contiguës à la place, rappelle **M. M. Weil**.

Un propriétaire aurait le droit de monter jusqu'à un IUS de 0,6 sur des parcelles de plus de 5'000 m², est-il relevé. Alors qu'une zone hors densification accrue fixe un IUS maximum de 0,3. La barrière est nettement moins importante pour des habitats groupés ou villas contiguës.

Le délibératif a une vision globale du village, à savoir préserver une transition fluide entre le

bâti et le non-bâti, étant précisé que l'égalité de traitement vis-à-vis du principe de l'aménagement du territoire est encore une fois tout relatif par rapport à d'autres domaines.

Mme V. Roux explique qu'une famille ne pourrait pas faire un regroupement entre deux parcelles voisines dans le périmètre ainsi défini. Elle donne un exemple pris sur la réalité du terrain. Comment l'administration pourra-t-elle l'expliquer aux Corsiérois concernés ?

Un commissaire pense que l'administration communale a un très bon service de communication. Dans ce cas précis, la commune octroie davantage de droits à une zone déterminée et, inversement, en limite d'autres (compensation de référence).

Ce qui signifie aussi une perte de valeur de certains terrains par rapport à d'autres, relève **Mme V. Roux**.

Un commissaire apporte diverses explications sur la base du plan de la zone. Puis il propose d'ajouter dans le PDCom la notion qu'il a évoquée tout à l'heure, à savoir que bien qu'il soit possible de densifier en zone de densification accrue, ce n'est pas une volonté du pouvoir délibératif, mais une possibilité.

M. M. Weil en a bien pris note.

Suite de la procédure

La stratégie de Corsier a été présentée au groupe technique zone 5 du canton, qui réunit les différents services cantonaux ; leur préavis n'a pas encore été reçu. Une légère modification étant apportée par rapport à la version qui leur a été présentée, **M. M. Weil** consultera de façon informelle la responsable de ce service, qui déterminera si un nouveau passage est nécessaire devant le groupe technique zone 5 (ce qui repousserait le délai de quelques mois supplémentaires). Dans le cas contraire, la prochaine étape sera la consultation publique (30 jours). La population pourra venir prendre connaissance du document et, généralement, une information publique est organisée au début de la consultation (film informatif sur les grands objectifs et les enjeux en matière d'aménagement du territoire). Au terme de la consultation publique, les mandataires verront avec la commune si des adaptations sont nécessaires suite aux observations qui auront été émises sur le PDCom. Puis le document repartira au canton pour un contrôle de conformité (PDCn). Il pourra ensuite être adopté par le Conseil municipal sous la forme d'une résolution, et enfin par le Conseil d'État.

M. M. Weil tiendra très rapidement la commune informée.

M. Ch. Lassauce propose de valider les modifications apportées au PDCom par un vote de principe.

À l'unanimité (5 voix), la commission urbanisme, constructions & patrimoine accepte le PDCom avec les modifications apportées ce soir selon la présentation de M. M. Weil (bureau Urbaplan), et ce en conformité avec la décision votée lors de la dernière commission plénière.

En l'absence de toute autre remarque ou question, **le Président** remercie M. M. Weil pour son soutien et le libère.

Départ de M. M. Weil.

1. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est approuvé à l'unanimité par 5 oui.

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juin 2022

Un commissaire fait part de plusieurs corrections, dont il est pris note.

L'approbation du procès-verbal de la séance du 8 juin 2022 ainsi corrigé sera inscrite à l'ordre du jour de la séance du 13.9.2022.

3. Discussion sur la présentation

Le Président constate que M. M. Weil a compris les intentions des commissaires, et représentants de la population.

4. Budget 2023 de la commission

Les commissaires passent en revue le projet de budget 2023 et débattent sur différentes propositions.

Chemin des Buchilles – Mise en place d'une dalle et installation de quelques bancs.

Décision : Pour autant que cette réalisation s'avère possible, le montant nécessaire sera imputé sur les investissements (au lieu du budget de fonctionnement).

Paddles (station Equip ou racks) – Mise à disposition de 8 planches de paddles (cf. station Equip stand-up paddles).

La pose d'un rack à paddles avait été différée dans l'attente du projet global de rénovation des quais et piétonnisation. Cependant, les containers peuvent généralement être déplacés sans trop de difficultés ni de frais. La plage de Corsier étant minuscule, il ne faudrait pas la défigurer avec certaines installations, d'où l'importance de tenir compte de l'utilité et de l'aspect d'une telle installation.

Décision : L'administration chiffrera ce projet de manière plus adéquate pour le projet de budget 2023.

Agrandissement du NGS

La piste du chantier passera à côté des courts de tennis. Les grillages pourraient être protégés avec des bâches afin d'éviter que poussières et graviers viennent sur les courts.

Terrain de tennis No 4

En rapport avec les travaux du NGS, le tennis club occupera un peu moins la salle de gym, et un peu plus les terrains. Le terrain No 4, situé côté route et qui n'a pas été rénové depuis plus de 20 ans, est en mauvais état. Le club souhaiterait aussi refaire la surface côté mur, qui est abîmée (soit un revêtement vert, soit un revêtement multicolore pour de multiples activités) et aménager la partie à côté du mur de manière plus conviviale qu'actuellement en zone de repos avec un banc. Ces travaux ont été devisés par une entreprise : resurfaçage du court No 4 (Fr. 42'000.-) et resurfaçage du mur (Fr. 14'000.-). Le club pourrait participer financièrement à ces coûts.

Décision : Il convient avant toute chose d'identifier le propriétaire de ces infrastructures sportives (un particulier ou la commune ?). Ce projet n'est pas inscrit au projet de budget 2023, sachant qu'un crédit complémentaire pourra être sollicité, cas échéant. L'administration explorera ses archives concernant la propriété et l'historique de ces courts de tennis.

Pavillon de la pétanque

Ce local ne pourra pas être raccordé au NGS, sur le plan thermique. Et il n'est pas isolé.

Panneaux solaires

Une nouvelle expertise a été mandatée par la commune concernant l'installation solaire de l'AGS. Une réflexion plus générale est en cours, entre autres par rapport à Prés-Grange, un sujet qui sera abordé lors d'une prochaine séance avec les SIG.

Il s'agira de budgets d'investissements avec des sommes relativement conséquentes qui s'amortiront sur 10 ans, voire un peu plus, précise **M. Ch. Lassauce** en retenant la préoccupation de la commission par rapport au déploiement des panneaux solaires.

Décision : La commission en discutera sur la base d'une étude chiffrée.

5. Point actuel sur les projets et chantiers en cours

Collecteur Gravannes

Une commissaire s'étonne du blocage de la Côte d'Or entre la cabine électrique et le manège. Les vendanges débuteront demain, or il n'y a aucun accès pour les tracteurs afin de transporter le raisin. Et l'accès aux vignes a causé des nuits blanches à certains agriculteurs. Elle déplore le manque de discussion entre les communes, qui bloquent le chemin des Gravannes et l'accès sur la Côte d'Or au début de l'automne malgré les terres agricoles et surtout viticoles, ce qui n'a pas été pris en considération. Les agriculteurs concernés n'ont été ni convoqués pour une séance, ni informés.

Mme V. Roux précise qu'une information avait été diffusée sur le site Internet de la commune le 2.6.2022 sur tous les étapages prévus. De plus, une séance avait été organisée avec les exploitants. N'y ayant pas assisté elle-même, elle espère qu'ils en ont profité pour communiquer leurs inquiétudes par rapport à ces vendanges et au passage des camions. La fermeture de la route des Gravannes avait été annoncée le 25.8.2022 (ces travaux conséquents à 10 m de profondeur imposent ladite fermeture). Concernant la Côte d'Or, Anières a organisé une séance le 30.8.2022 avec les vigneron et les représentants de Corsier ; Anières déboursa des dizaines de milliers de francs afin que les vigneron puissent passer avec leurs camions, et Corsier mettra aussi à leur disposition une piste de chantier. Les deux communes ont tout mis en œuvre pour régler ces quelques couacs. Un tous-ménages partira prochainement par rapport à la fermeture Gravannes ; **Mme V. Roux** et M. R. Collomb ont encore fait le tour ce matin afin de s'assurer que les signalisations de chantier soient les plus claires possible.

Mme V. Roux souligne que l'une ou l'autre des solutions (arrêt du chantier pour le rendre carrossable aux véhicules agricoles ou création d'une piste de chantier) aura des impacts financiers pour la commune ; une séance jeudi passé a sans doute permis de trouver un accord. Et un accord avait été trouvé avec Anières le 30.8.2022.

Quai de Corsier

Quatre appels d'offres sont rentrés, annonce **M. Ch. Baumberger**. Le processus est engagé et une première décision sera prise prochainement, avec l'analyse de ces dossiers qui sont très intéressants.

Maison Hoffmann

Concernant la partie logement, le dossier avance bien et de bonnes solutions ont été trouvées, annonce **M. Ch. Lassaue**. Un accord a été trouvé avec l'État.

L'appel d'offres sur invitation a été annulé compte tenu des honoraires articulés qui dépassaient les seuils cette procédure qui sera relancée très prochainement en tant qu'appel d'offres public sur le site Simap.

À la demande du **Président, M. Ch. Lassaue** confirme que la première estimation budgétaire globale pour les pavillons provisoires sera présentée lors de la prochaine séance de la commission qui sera invitée à préavis. La délibération idoine pourrait être présentée lors de la prochaine séance du Conseil municipal.

Panneaux solaires

M. Ch. Baumberger a déjà répondu au point 4.

6. Divers

Un commissaire signale un nid-de-poule en formation en face du parking de Prés-Grange (à l'emplacement de l'ancienne oreille).

Des travaux de nuit seront réalisés par le canton, en septembre/octobre, pour la remise en état suite à l'incendie du tracteur, répond **Mme V. Roux**. La même société reprendra le nid-

de-poule et les quelques grilles de sol qui sont en train de s'effondrer.

Sur une question d'un commissaire, **M. Ch. Lassaue** rappelle que les commissaires peuvent faire état de ce qu'ils connaissent, à savoir les dossiers traités par la commission, mais pas donner le résultat des débats qui ont eu lieu au sein de celle-ci.

En l'absence d'autres divers, le Président remercie les membres de la commission et lève la séance à 21h05.

Rapport : E. Maia