



**COMMISSION**  
**URBANISME, CONSTRUCTIONS & PATRIMOINE**

**Rapport (public)**  
**de la séance du mercredi 3 mai 2023 à 18h30**  
**Salle du Conseil municipal**

---

- Présent-e-s :** Mme Dominique BAUMBERGER  
M. Adrien COCHET  
M. Jean-Noël DUCREST  
M. Daniel MUSCIONICO (pour Mme ODIER)  
M. Raphaël RAPIN  
M. Charles VINZIO  
M. Killian SUDAN
- M. Christophe BAUMGERGER                      Adjoint  
M. Charles LASSAUCE                              Secrétaire général  
M. Alessandro SEYDOUX                        Technicien communal
- Excusée :** Mme Catherine ODIER
- Invité-e-s :** M. Frédéric CIZERON                              Cerutti Toitures SA  
Mme M. BERTHELO                                  Bureau Comte, Berthelot et Neto  
M. J.-M. COMTE                                      Bureau Comte, Berthelot et Neto

**ORDRE DU JOUR**

- 18h30** Visite du pavillon provisoire  
**19h** Présentation du projet d'installation solaire photovoltaïque à Prés-Grange du bureau Cerutti Toitures SA, par M. Frédéric Cizeron  
**19h45** Présentation du projet de la villa Hoffman, bureau d'architectes Comte, Berthelot et Neto, par Mme M. Berthelot et M. J.-M. Comte
- 1.** Approbation de l'ordre du jour
  - 2.** Élection du président de la commission
  - 3.** Approbation du procès-verbal de la séance du 29 mars 2023
  - 4.** Discussion sur la présentation du projet d'installation solaire photovoltaïque
  - 5.** Discussion sur la présentation du projet de la villa Hoffman
  - 6.** Communication de l'Exécutif
  - 7.** Divers

**La Présidente** ouvre la séance, avant laquelle les commissaires ont visité le pavillon provisoire de l'école, en souhaitant la bienvenue à toutes et à tous.

**Présentation du projet d'installation solaire photovoltaïque à Prés-Grange du bureau Cerutti Toitures SA, par M. Frédéric Cizeron**

**M. F. Cizeron**, qui est en charge des installations solaires photovoltaïques au sein de Cerutti Toitures SA, a étudié le projet de panneaux solaires photovoltaïques dans le quartier de Prés-

Grange (route de l'Église 34, 36, 38 et 40) où il s'est rendu à trois reprises. Il s'agit d'un projet assez complexe, électriquement parlant.

*Arrivée de M. J.-N. Ducrest.*

Les quatre blocs sont chacun scindés en deux toitures qui datent de 2018. Les toitures, récentes et en bon état, accueillent déjà des panneaux thermiques pour l'eau chaude sanitaire, une ligne de vie sur leur pourtour, des coupoles, des ventilations, et sont bordées de zones gravier. Ces différents éléments ne permettent pas d'optimiser la surface.

Il y a cinq adresses sur quatre blocs : 34, 36 et 40, 38 et 38a. Selon le plan du réseau, les SIG alimentent les bâtiments par un câble souterrain ; l'électricité est ensuite redistribuée sur chacun des quatre blocs. Le réseau entre les bâtiments appartient aussi aux SIG.

Au niveau des communs, chaque bâtiment consomme environ 10'000 kWh (chiffres communiqués par la régie). Le 38 et 38a possèdent trois compteurs : parties communes du bloc, commun des communs (42'000 kWh) et PAC (122'000 kWh).

**M. F. Cizeron** propose d'équiper les toitures de 34, 36 et 40 selon la consommation de ces blocs. Pour le 38, comme la PAC et le commun des communs consomment beaucoup, il suggère de remplir au maximum la surface pour se brancher soit sur le compteur de la PAC (production de 30 à 40 % de la consommation), soit sur celui du commun des communs (production d'environ 100 % de la consommation).

Pourquoi ne pas prévoir plus de panneaux sur les autres toitures ? Parce que la commune revendra alors aux SIG une grande partie de sa production, faute de pouvoir la réinjecter sur le n° 40. Or les SIG rachètent le courant moins cher qu'ils ne le vendent.

Coûts par bloc :

Église 34 : 24 panneaux, coût installation solaire TTC (hors subventions) Fr. 35'488.-.

Amortissement brut : 12,73 ans.

Église 38-38a : 86 panneaux, coût installation solaire TTC (hors subventions) Fr. 92'589.-.

Amortissement brut : 9,22 ans.

**M. F. Cizeron** répond ensuite aux questions ou remarques des commissaires.

Tous les panneaux sont garantis 25 ans. Leur durée de vie est facilement de 35 à 40 ans à ce jour (perte de l'ordre de 8-9 % au bout de 40 ans).

Le cahier des charges concernant la charge maximum de la toiture a-t-il été consulté ?

Ce point sera vérifié, s'agissant d'une surcharge statique sur la toiture.

**M. A. Seydoux** ajoute que selon l'ingénieur du projet, il n'y aurait pas de souci.

Ne pas pouvoir partager l'énergie entre les quatre bâtiments est-il dû au fait que ce réseau appartient aux SIG ? Ce genre de réflexion pourrait-il être fait ?

Partager l'énergie entre différents bâtiments est plus simple à envisager à la construction, le nécessaire étant ainsi prévu (alimentations, poste de transformation, tableaux de comptage, compteurs soit sous forme de RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre) ou de CA (communauté d'autoconsommateurs)). Cela devient très complexe lorsqu'il faut travailler sur l'existant.

**M. Ch. Baumberger**, qui rappelle qu'il y a de l'électronique sous les panneaux solaires, aimerait aussi connaître la durée de garantie des onduleurs.

**M. F. Cizeron** précise qu'il faut éviter trop d'électronique en toiture sur ce type de projet. Il n'a, en l'occurrence, prévu ni optimiseur ni micro-onduleur sur ce dispositif en l'absence de tout ombrage majeur. Moyennant un surcoût, de petits boîtiers pourraient être installés sous chaque panneau solaire photovoltaïque, permettant aux autres de fonctionner en cas

d'ombrage. Mais le risque de panne serait bien supérieur à la durée de vie des panneaux. L'électronique se trouve dans l'onduleur, d'origine européenne et qui sera placé dans le local technique.

En cas de panne d'un panneau, est-ce que le système fonctionnera tout de même ?

La panne d'un panneau se répercutera sur la chaîne (trois chaînes par onduleur). Les pannes concernent généralement l'électronique, pas les panneaux qui, même avec le verre cassé, continuent de produire.

La commune doit remplacer les panneaux de l'AGS, qui ne produisent pas assez.

La technologie sur l'AGS était tout autre (couche mince), précise **M. F. Cizeron**. Cette technologie bénéficie, techniquement parlant, de beaucoup moins de recul que la solution (silicium cristallin) proposée pour Prés-Grange, qui existe depuis 50 ans et est donc éprouvée, d'où cette garantie de 25 ans.

Les autorités communales ont vraiment été déçues de ce système qui leur avait été vendu pour 20-25 ans, alors que les panneaux de l'AGS n'ont tenu qu'à peu près 10 ans.

**M. F. Cizeron** répète que cette technologie de couche mince est très peu utilisée (1 % en Suisse), alors qu'elle était prometteuse à l'époque. Pour Prés-Grange, il s'agit de matériel standard avec une technologie bien connue (silicium cristallin).

Quels seront les coûts d'entretien de cette installation ?

Ceux-ci n'ont pas été pris en considération dans les tableaux présentés. Les panneaux seront installés légèrement en pente, afin d'être nettoyés par la pluie. Il faudrait prévoir un contrôle annuel en toiture afin de vérifier l'état des bandes de serrage, des systèmes de fixation, etc. Tous les onduleurs étant connectés et télésurveillés, il est possible d'intervenir sur alarme. La maintenance devrait s'élever à environ Fr. 2'000.- et pourrait être regroupée avec l'entretien annuel de la toiture (nettoyage des naissances EP, contrôle des lignes de vie, etc.).

L'autoconsommation reste bien plus intéressante que la revente aux SIG (32 ct à la vente contre 16 ct au rachat par les SIG). Le nombre de panneaux a donc été dimensionné en tenant compte de ce facteur. Car bien qu'en se calant sur la même puissance pour produire la même quantité, seuls 40 % de l'électricité seront autoconsommés.

Pourquoi produire l'équivalent si seuls 40 % sont autoconsommés ?

**M. F. Cizeron** rappelle qu'il faut tenir compte des frais fixes d'installation (grue, échafaudage, raccordements électriques, etc.), qui seront les mêmes quel que soit le nombre de panneaux. Il y a un compromis économique à trouver. En règle générale, l'installation est dimensionnée en fonction de la consommation réelle, ce qui permet d'avoir un bon retour sur investissement.

Pourquoi seulement 40 % d'autoconsommation ?

La production prévue des panneaux solaires photovoltaïques est de 10'500 kWh/an (consommation de 10'800 kWh). Mais les communs consomment 24h/24 toute l'année, alors que le solaire ne produit que la journée, principalement en été. En hiver, la production est bien plus faible alors que la consommation est maximale. D'où cette estimation de 40 %.

Ce pourcentage est le même pour les quatre blocs ?

Un taux d'autoconsommation à 35 ou 45 % n'aura pas de gros impacts sur la rentabilité du projet. La production pour le commun des communs correspondra à la consommation de 40'000 kWh. Par contre, comme la PAC consomme 120'000 kWh, le taux d'autoconsommation pourrait être supérieur.

L'on pourrait donc augmenter le taux d'autoconsommation en produisant uniquement pour le système de chauffage ?

La PAC alimente les 4 blocs. Le taux d'autoconsommation pourrait être amélioré, et donc la rentabilité. Mais une PAC tourne beaucoup plus en hiver pour chauffer les bâtiments, alors

que le solaire produit beaucoup en été. Il semblerait effectivement plus judicieux de raccorder l'installation solaire photovoltaïque sur la PAC.

Cela ferait-il sens, économiquement parlant, de stocker l'énergie en batterie ?

Les SIG rachètent l'électricité à 16 ct (tarif de nuit : 20 ct). Cet écart de 4 ct ne financerait pas la batterie (garantie 10 ans, amortie sur 30 ans). Cette technologie évoluera et sera peut-être un jour subventionnée par la Confédération qui devra gérer les pics de production solaire et stabiliser le réseau. Pour l'instant, le conseil est d'attendre en sachant que la commune pourra ajouter ultérieurement une batterie.

**M. Ch. Lassauce** ne se rappelle plus si, pour Prés-Grange, la commune est sur un marché libre ou sur le marché classique SIG pour le prix du kWh.

Sur le marché libre, indique **M. F. Cizeron** qui a basé ses calculs sur 32 ct, soit le tarif standard des SIG.

Cela signifie qu'en termes d'autoconsommation, la commune gagne nettement plus actuellement (79 ct encore cette année), remarque **M. Ch. Lassauce**.

La rentabilité sera donc améliorée, constate **M. F. Cizeron**.

Quelle est la disponibilité du matériel ?

Les panneaux, systèmes de fixation et câblages sont actuellement disponibles. Les délais sont plus longs pour les onduleurs (6 mois). Les planifications des équipes de montage se font à 4-5 mois. Vu la tension sur le marché du photovoltaïque, en ce moment, les travaux pourraient être programmés pour septembre ou octobre.

En l'absence d'autre remarque ou question, **la Présidente** remercie M. F. Cizeron et le libère.

*Départ de M. F. Cizeron.*

### 1. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est approuvé à l'unanimité par 6 oui.

### 2. Élection du président de la commission

**M. K. Sudan**, qui se présente comme successeur de M. D. Giacobino (PLR) et de Mme D. Baumberger, est élu sur acclamations.

**M. K. Sudan** reprend la présidence de la séance.

### 3. Approbation du procès-verbal de la séance du 29 mars 2023

Le procès-verbal de la séance du 29 mars 2023 est approuvé à la majorité des personnes présentes (3 oui, 3 abstentions).

### 4. Discussion sur la présentation du projet d'installation solaire photovoltaïque

Ci-après les remarques ou questions qui ressortent de la discussion.

Est-ce que Cerutti Toitures figure dans le catalogue des entreprises recommandées par les SIG ? La question des optimiseurs laisse ce commissaire assez mitigé.

**M. Ch. Baumberger** explique que ces optimiseurs, qui sont surtout pourvus de diodes, permettent de signaler, via une application, une éventuelle panne ou baisse de productivité des panneaux en série. Leur coût est de Fr. 70.- pièce.

M. F. Cizeron a plus présenté les aspects économiques que technologiques, est-il relevé.

A priori, après les presque 10 ans d'amortissement, la rentabilité sur les 15 années suivantes serait relativement importante.

**M. Ch. Lassauce** confirme que Cerutti Toitures est bien partenaire SIG Eco21. La commune

a le choix entre une vingtaine d'entreprises.

**Le Président** évoque ses craintes quant à la durée de vie de ces installations, après l'exemple de l'AGS (10 ans au lieu des 25 ans annoncés). Le calcul du rendement se fonde sur une durée de vie de 25 ans, dont 10 ans d'amortissement.

**M. A. Seydoux** rappelle qu'il ne s'agit pas de la même technologie.

**M. Ch. Baumberger** ajoute que ces panneaux sont garantis 25 ans. Il paraît difficile d'encourager la population à s'engager pour le développement durable et ne pas faire cet effort sur les bâtiments communaux.

Il y a énormément d'évolutions technologiques, à l'heure actuelle. Ces panneaux, qui sont garantis 25 ans, seront peut-être obsolètes dans 5 ans. Mais il faut avancer.

Quelle est la différence entre les panneaux de l'AGS et ceux préconisés pour Prés-Grange ?

Un commissaire explique qu'il y avait des ruptures entre ces panneaux, montés en série. La technologie actuelle est différente. Il aimerait pour sa part être sûr que la garantie officielle du constructeur sera bien de 25 ans.

**M. A. Seydoux** indique que les garanties figurent dans l'offre : performance des panneaux garantie à 85 % à 25 ans par le fabricant, fixations et matériel garantis 10 ans, onduleur 5 ans.

Sur quoi porte la garantie : le remplacement des panneaux ? La main-d'œuvre ? Si la commune doit aller de l'avant, le calcul de la rentabilité ne devrait-il pas se baser sur l'hypothèse la plus défavorable, à savoir la durée d'amortissement (10 ans) ?

Un commissaire pense que le jeu en vaut vraiment la chandelle, puisque l'amortissement de l'AGS était de 18 ans.

Un autre souligne qu'en se basant sur des chiffres réels, la durée d'amortissement devrait être plus réduite. Cela vaut vraiment la peine de courir le risque.

**Le Président** relève l'importance du devoir d'exemplarité des collectivités publiques. Quid du branchement de l'installation sur la PAC ou le commun des communs ?

L'installation sera raccordée sur un seul compteur, indique **M. Ch. Lassauce**. M. F. Cizeron a opté pour le commun des communs, mais l'installation pourrait tout à fait être raccordée sur la PAC.

Dans cette hypothèse, il faudrait demander à l'entreprise qui s'occupe de la PAC de programmer celle-ci afin qu'elle produise dans les meilleures heures de la journée pour améliorer la rentabilité.

**M. Ch. Lassauce** confirme que l'installation devra être optimisée par tous les moyens possibles. Raccorder l'installation sur la PAC laissera plus de marge de manœuvre. La commission est invitée à se prononcer sur une entrée en matière sur le projet de panneaux solaires photovoltaïques de Prés-Grange. En cas de préavis favorable, l'Exécutif reviendra dans les meilleurs délais avec un crédit d'investissement (3 offres d'entreprises différentes).

Un commissaire pense que la commune a vraiment intérêt à réaliser ce projet car, étant sur le marché libre de l'électricité, elle paie très cher le kWh.

**M. Ch. Lassauce** rappelle que la commune payait avant entre 17 et 19 ct. Entre les 32 ct qui ont servi de base au calcul présenté par M. F. Cizeron et la réalité (79 ct), la rentabilité de cette installation devrait être meilleure qu'annoncée.

En l'absence de toute autre remarque ou question, **le Président** propose de passer au vote.

**À l'unanimité (6 voix), la commission accepte l'entrée en matière sur le projet de panneaux solaires photovoltaïques sur Prés-Grange et demande à l'Exécutif de présenter dans les meilleurs délais le crédit d'investissement idoine.**

*Arrivée de Mme M. Berthelot et de M. J.-M. Comte.*

**Présentation du projet de la villa Hofman, bureau d'architectes Comte, Berthelot et Neto, par Mme M. Berthelot et M. J.-M. Comte.**

**Le Président** accueille Mme M. Berthelot et M. J.-M. Comte à qui il cède la parole en suggérant aux commissaires de poser plutôt leurs questions à l'issue de cette présentation.

**M. J.-M. Comte** trouve judicieux de rencontrer aussi vite la commission à propos de ce dossier qui est en cours d'études, d'esquisses et de questionnements, sachant que les questions ou remarques des commissaires aideront les mandataires à avancer.

**Mme M. Berthelot** présente tout d'abord des photographies de la ferme (intérieurs et extérieurs), puis les plans (sous-sol, rez-de-chaussée, étage, combles) et les coupes.

La villa Hoffman, qui est en cours d'inventaire, devrait être classée comme un bâtiment intéressant, y compris les petites constructions sur le devant qui datent quasiment de l'origine de la construction. Toutefois, celles-ci cachent beaucoup le bâtiment et suppriment presque tout l'usage de la cour. Les deux ouvertures donnant directement sur l'arrière devront probablement être conservées comme sorties de secours (cf. autorisations de construire, à évaluer avec un ingénieur sécurité).

L'intérieur a beaucoup vieilli, avec une partie grange, de belles hauteurs au rez-de-chaussée et à l'étage ainsi qu'une magnifique porte cochère qui pourrait devenir l'entrée de la salle. Les hauteurs sous plafond des logements sont en revanche plus réduites.

L'ancienne grange pourrait profiter de beaux volumes en superposant deux grandes salles polyvalentes. La partie habitation, plus restreinte avec ses demi-niveaux, accueillerait des salles plus petites, des sanitaires, des locaux de stockage et éventuellement des locaux techniques au sous-sol.

La salle polyvalente du rez-de-chaussée (env. 60 m<sup>2</sup>) pourrait accueillir jusqu'à une centaine de personnes et offrir un regard sur la cour qui serait créée juste à côté, avec peut-être un revêtement identique afin que des événements puissent se dérouler à la fois à l'intérieur et l'extérieur.

La zone habitation directement liée à l'entrée serait complètement remodelée, avec une cage d'escalier aux normes et un ascenseur réduit qui permettrait à tous d'accéder aux demi-niveaux. Sont également prévus : espaces de service, locaux (rangement, nettoyage) et sanitaires (y.c. W.-C. handicapés).

L'habitation est excavée sur une seule partie. Pour vraiment utiliser le sous-sol (technique, stockage ou autre), l'idéal serait de pouvoir excaver celle située sous l'ascenseur et l'escalier.

Plusieurs petits édifices extérieurs seraient supprimés afin de libérer la façade et créer une cour carrée avec un arbre central. Compte tenu des nuisances sonores, les deux petits bâtiments attenants à la route de Thonon seraient convertis en locaux de stockage pour le matériel et les équipements des salles polyvalentes. Ceux-ci feraient écran à la route (visuel et acoustique) tout en servant de supports visuels.

Sur une question, **Mme M. Berthelot** précise que le bâtiment fait l'objet d'un recensement architectural, pas d'une mise à l'inventaire ; tous les éléments ne sont pas intégrés dans ce recensement.

Une poutre transversale (en partie supérieure) avec quelques éléments architecturaux est également sujette à protection.

**Mme M. Berthelot** rappelle que l'autorisation de démolir est entrée en force. Celle-ci, qui date de janvier 2021 et qui a été renouvelée cette année, supprime tous ces édifices.

**M. J.-M. Comte** ajoute que ce bâtiment n'est pas encore à l'inventaire. Le canton a organisé, par communes, le recensement architectural genevois, qui est une révision de l'ancien datant

des années 1985-1987. À l'époque, celui-ci était surtout centré sur les villages. Des valeurs ont été attribuées provisoirement à tous les bâtiments : exceptionnel, intéressant, de peu d'intérêt ou sans intérêt. La ferme Hoffman faisait partie d'un ancien mas du canton. Une partie des murs et de la charpente participe sans doute à cet intérêt patrimonial. Les annexes, qui sont aussi très anciennes, ont également été relevées dans le recensement. Mais l'autorisation étant entrée en force, la commune devrait être libre de les démolir. En fonction des décisions prises, une partie de ces éléments pourra être conservée ou pas.

Certaines zones ont été passablement touchées, notamment la partie habitation qui n'a pas vraiment de substance patrimoniale importante. La grange, avec ses anciennes poutres, nécessitera un renforcement de ses structures. Le projet de la commune va dans le sens du patrimoine, puisque la démolition de la ferme n'est pas envisagée (projet public d'un bâtiment public). Négocier avec le SMS devrait être possible.

Le bâtiment qui a le plus de valeur est la villa située derrière, précise **Mme M. Berthelot**. Sur la ferme elle-même, même les encadrements de fenêtres ne sont plus d'origine. En plus de l'ascenseur, un petit escalier devra être créé à l'étage afin d'accéder à la salle polyvalente.

Cette salle bénéficiera-t-elle d'une lumière naturelle ?

**Mme M. Berthelot** imaginait créer une ouverture de style verrière sur un pan de toiture (invisible depuis la route) et une ouverture plus contemporaine dans le mur donnant sur la cour intérieure. Et, sous le rampant, créer un vide sur le 1<sup>er</sup> étage afin de donner une sensation de volume. La seconde salle polyvalente, superposée à celle du premier niveau, bénéficiera des deux ouvertures existantes (côté Prés-Grange et côté villa).

À moins de rediviser les espaces, les possibilités sont peu nombreuses dans la partie habitation.

**Mme M. Berthelot** évoque ensuite différents scénarios d'usage en précisant qu'il faudrait peut-être prévoir des points d'eau dans les salles. Le pavage de la cour pourrait être prolongé dans la grande salle du rez-de-chaussée.

Sur une remarque à propos de l'imperméabilisation des sols, **Mme M. Berthelot** précise que le pavage, suivant la façon dont il est posé, permet d'offrir des surfaces drainantes et à l'eau de s'écouler dans le sol. Une réflexion sera à mener sur l'ambiance et l'usage de cette cour comme sur sa végétalisation.

Le portail pourrait être un peu transparent tout en atténuant les nuisances sonores de la route de Thonon.

Un commissaire demande s'il serait possible de prévoir une cuisine après l'excavation du sous-sol.

**Mme M. Berthelot** indique qu'une étude géotechnique devra être réalisée en amont de toute excavation. Mais s'il ne s'agit pas d'une cuisine où quelqu'un travaillerait en continu, cette option devrait être possible.

Un autre commissaire pense que pour un lieu événementiel, il vaudrait mieux des locaux plus accessibles qu'un sous-sol par exemple pour les livraisons.

De combien serait l'excavation ?

**Mme M. Berthelot** ne peut encore répondre à cette question. Le sous-sol existant offre 2 m sous le plancher.

Sur une autre question, **Mme M. Berthelot** confirme que la grande salle du rez-de-chaussée est de plain-pied.

**Le Président** suggère de prévoir les sanitaires au sous-sol (accessibles par l'escalier et l'ascenseur) et la cuisine au rez-de-chaussée avec un service complet sur la salle commune.

**Mme M. Berthelot** souhaiterait d'abord faire un relevé des canalisations sur le site. Car elle

n'a actuellement aucune donnée sur les écoulements. Mais la proposition du Président pourrait dégager des espaces au rez-de-chaussée.

Une commissaire rappelle qu'en plus, il y avait déjà une cuisine au rez-de-chaussée.

La question se posera par rapport aux sanitaires au sous-sol, car cela signifierait baisser de 2,5 m les écoulements, répond **Mme M. Berthelot**.

Un commissaire relève que du côté de Prés-Grange, le sol a été excavé pour les garages souterrains et buanderies.

Est-ce que conserver la partie supérieure et la rénover afin de disposer, sur la cour intérieure, d'une zone ombragée ou à l'abri des intempéries reviendrait beaucoup plus cher que la construction d'un nouveau couvert (cf. ferme de St-Maurice) ?

Un commissaire trouve intéressant de libérer complètement la façade, ce qui centrerait la porte cochère.

**M. J.-M. Comte** propose de faire différents scénarios sur l'occupation de la cour. Les couverts ont cela de pratique qu'ils restent en place. D'un autre côté, les poteaux de soutien pourraient pénaliser une certaine polyvalence de l'usage de la cour. Ces éléments seront à évaluer une fois faits des relevés plus précis des petites constructions.

Et faudrait-il garder toute la longueur, ou seulement une partie afin de dégager un peu la façade, qui est intéressante ? s'interroge **Mme M. Berthelot**. Ces questions sont en cours d'étude.

**Le Président** demande plus de précisions quant aux dimensions des deux petites constructions, à l'entrée, qui figurent sur le plan.

**Mme M. Berthelot** indique que leurs dimensions ont été retouchées, les existantes étant beaucoup plus larges.

La magnifique porte cochère étant un élément central du bâti, **le Président** trouverait judicieux de la mettre en évidence. Pour cela, ne faudrait-il pas fixer l'alignement des petites constructions dessus ?

**M. J.-M. Comte** demande si les apprentis devraient être conservés jusqu'au bâtiment. Car l'idée était d'offrir plus de lumière naturelle à la salle du rez-de-chaussée. De plus, il serait bien d'avoir un élément végétal dans la cour (arbre), traditionnels dans les cours de ferme et permettant aussi de lutter contre les îlots de chaleur.

Sur une question d'un commissaire à propos de la distance entre l'arbre et le voisin, **M. J.-M. Comte** précise que s'agissant d'un mur borgne, il n'y a pas de distance imposée pour la plantation d'un arbre même à haute tige.

**Le Président** aimerait connaître le planning projeté.

**M. J.-M. Comte** indique que les mandataires doivent faire procéder à un relevé plus précis de l'état du bâtiment et de la manière d'occuper ou pas le couvert. Il sera alors possible de préciser les différents scénarios. Des contrôles techniques sont également nécessaires : canalisations, substances dangereuses, sondages afin de connaître l'état de la structure (ingénieur civil). Et s'agissant d'un lieu public, l'avis d'un ingénieur sécurité sera nécessaire.

Compte tenu de la proximité avec la route de Thonon, le SERMA avait dû être consulté lors du projet de crèche, rappelle **le Président**.

**Mme M. Berthelot** confirme que le préavis de la demande préalable requiert un plan d'évaluation en cas d'accident majeur, avec des voies de fuite par la façade nord-ouest, y compris pour les salles du dessus. Cela conditionnera peut-être l'aménagement de cette zone, et donc de la cuisine. Le type de cuisine devra être défini (sur place ou stockage et réchauffage de plats préparés ailleurs).

**M. J.-M. Comte** résume les points à retenir de cette première présentation : deux grandes

salles superposées, une au rez-de-chaussée en relation avec la cour, l'autre sous la toiture, deux locaux possibles aux demi-niveaux de l'ancienne habitation, des distributions verticales (ascenseur, escalier). L'hypothèse de créer les sanitaires au sous-sol afin de libérer le rez-de-chaussée sera étudiée (faisabilité technique). Les mandataires devront conduire des consultations auprès des services cantonaux. En conclusion, le programme général s'accommode bien de ces espaces intérieurs et extérieurs.

Un commissaire ne comprend pas la proposition de planter un arbre dans cette cour d'environ 150 m<sup>2</sup>. Car le portail devrait aussi permettre l'accès à un véhicule, ne serait-ce que pour charger ou décharger du matériel.

Une réflexion sur la protection solaire de cette cour (couvert, arbre ou autre) devra de toute façon être menée, conclut **Mme M. Berthelot**.

En l'absence d'autre remarque ou question, **le Président** remercie Mme M. Berthelot et M. J.-M. Comte et les libère.

*Départ de Mme M. Berthelot, de M. J.-M. Comte et de M. R. Rapin.*

## **5. Discussion sur la présentation du projet de la villa Hoffman**

Un premier commissaire aime bien l'idée générale et trouve que c'est un beau projet qui retournera à la population. Plusieurs éléments seraient à démolir. La partie cour et la partie arrière sont en piteux état.

Un deuxième aimerait savoir pourquoi la commune avait déposé une autorisation de démolir. Et la valeur patrimoniale de cette ferme justifie-t-elle de faire des pieds et des mains pour la préserver ? Ou ne vaudrait-il mieux garder un certain charme villageois, mais avec du neuf ? Et quid de l'excavation ?

**M. A. Seydoux** explique que la demande préalable permettait d'envisager toutes les possibilités. Or l'État a indiqué que les bâtiments pouvaient être détruits.

**M. Ch. Lassaue** ajoute que la commission concernée, lors de la précédente législature, souhaitait faire de la villa Hoffman un lieu d'activités. D'où le dépôt de cette demande préalable afin de s'assurer de la possibilité de désaffecter les deux logements existants et d'identifier les éléments à conserver de manière impérative. En ce qui concerne l'excavation et l'ascenseur, les collectivités sont tenues d'assurer l'accessibilité des lieux publics à l'ensemble des habitants, y compris les PMR.

Sans remettre en cause son affectation, la commune tient-elle à ce bâtiment tel qu'il est, avec les coûts que cela représentera de l'adapter ?

**Le Président** indique qu'architecturalement parlant, la commune est libre de tout faire, hormis l'enveloppe extérieure qui est à son sens bien protégée. Concernant l'intérieur, différentes normes et réglementations devront être respectées (sécurité incendie, accessibilité, cage d'escalier, issues de secours, etc.).

Jusqu'à quel coût la réflexion a-t-elle été menée ?

La commission avait voté l'entrée en matière, et un crédit avait été présenté au Conseil municipal dans le but de faire quelque chose de ce bâtiment. L'avant-projet a été pensé en fonction des normes et réglementations, ce qui implique de gros investissements pour une construction ancienne. Le projet présenté par les mandataires, s'il reste encore beaucoup de choses à voir, est intéressant.

**M. Ch. Lassaue** indique que MM. F. Jaccard, A. Seydoux et lui-même suivent ce projet avec les mandataires. Toutes les remarques et suggestions de la commission permettront de diriger les développements futurs. L'idée d'installer les sanitaires au sous-sol et la cuisine au rez-de-chaussée est par exemple intéressante. Les mandataires devraient revenir cet automne avec une version affinée.

Certaines fourchettes de coûts ont-elles déjà été articulées ? Pourquoi ne pas excaver aussi la cour, afin d'offrir de plus grands espaces, vu la démographie de la commune ?

**Le Président** rappelle qu'au moins 50 % de pleine terre doit être préservée.

Il y a toute une surface côté route de l'Église en pleine terre, est-il relevé.

**M. Ch. Lassaue** indique que le chiffrage initial du projet était d'environ 1,5 mio. Les questions financières ou de densité de bâti dans la cour seront posées aux mandataires.

Un commissaire pense que si la commune a décidé de conserver ce bâtiment pour sa valeur historique, ce projet devrait sans doute coûter plus cher que du neuf. Peut-être que les finances actuelles de la commune lui permettront d'envisager des investissements plus conséquents et pérennes pour la population. Car la commune grandit.

**Le Président** suggère de centrer le débat sur les points principaux, à ce stade, à savoir où placer la cuisine et les sanitaires et quid d'un couvert pour la cour ?

Et l'usage futur des locaux, ajoute **M. Ch. Lassaue**. À l'époque, la commission avait défini les usages suivants : une zone pour de petits concerts, banquets, réceptions ou autres, un espace au-dessus plus intimiste pour les expositions et deux salles à disposition des associations et de la population. L'avant-projet correspond-il aux souhaits de la commission ?

Ce projet plaît bien à une commissaire et correspond à la décision prise à l'époque. Elle regrette néanmoins que les mandataires aient déjà défini des usages pour les salles. Celles-ci devraient vraiment être polyvalentes pour des activités diverses. Cela impliquerait de prévoir des rangements pour le matériel et le mobilier.

Un commissaire estime que c'est un bon projet qui correspond aux souhaits émis en 2019. Différents points seront à affiner, comme l'excavation du sous-sol, l'utilisation de la cour (polyvalente, donc sans arbre pour des questions de mobilité).

**Le Président** aime bien l'idée de créer les sanitaires en bas. Et en haut, une cuisine.

Un autre commissaire propose de ne pas trop entrer dans les détails tant que les questions fondamentales n'auront pas été résolues (excavation, voies de fuite, percement d'ouvertures, toiture, couvert, etc.).

**M. Ch. Baumberger** souligne l'importance de consulter d'abord différents ingénieurs. Si tous s'accordent sur des sanitaires au sous-sol, les aspects techniques (écoulements, pompes de relevage, etc.) devront être identifiés.

Concernant la cour, un commissaire trouverait judicieux de supprimer les hangars et de conserver les deux petites constructions le long de la route de Thonon.

Quitte à créer un couvert, complète un autre.

Un troisième reste mitigé à l'idée de planter un arbre. Une fontaine ou un couvert, pourquoi pas ? Quelle serait la hauteur des constructions et du portail pour limiter les nuisances sonores dans la cour ? L'idée de prolonger le revêtement de la cour dans la salle du bas est intéressante.

Sauf erreur, **le Président** indique qu'en DS3 (degré de sensibilité au bruit), des hauteurs de 2 à 2,3 m devraient être autorisées le long de la route.

Un commissaire souligne que le bâti existant est déjà très haut.

La cour extérieure est très jolie, estime **le Président** qui trouverait magnifique d'axer le portail d'entrée sur la porte cochère.

## **6. Communication de l'Exécutif**

Néant.

## 7. Divers

Un commissaire demande ce qu'il en est à propos de la création d'un éventuel chemin piétonnier sur la parcelle 268, 270 route de Thonon.

**M. Ch. Lassauce** a effectué une recherche dans les PV de la commission ; il n'a pas trouvé d'éléments à ce stade. Il serait possible d'imaginer un portail, mais le chemin derrière est privé. Il propose de rediscuter de cette question des chemins piétonniers au moment du retour des observations sur le PDCom.

**M. A. Seydoux** a rencontré l'entreprise Equip, qui est très motivée à travailler avec la commune. Différents emplacements ont été étudiés et une solution a été trouvée, à savoir installer deux racks à paddles sur la première place bleue (juste après la place handicapés, en face du petit lac) du 1.6 au 31.10.2023. Ceux-ci se présentent sous la forme de box fermés, avec une application.

Pendant les heures de forte affluence, Equip envoie des gens sur place afin de montrer aux utilisateurs le fonctionnement et de leur rappeler les règles de sécurité. À partir de deux racks à paddles, un événement annuel est organisé avec un sportif. Et Equip travaille avec les associations communales pour des activités et les entreprises locales pour du sponsoring. Différentes possibilités existent, sachant qu'à la base tout est gratuit sauf la place qui peut être mise à disposition moyennant des heures d'utilisation.

Equip peut aussi envoyer sur place des éducateurs pour des événements ou des activités. Et la commune pourrait créer par ce biais des jobs d'été pour les jeunes Corsiérois.

**M. A. Seydoux** a d'ores et déjà préparé l'arrêté, qui courrait du 1.6 au 31.10.2023.

<b>La commission valide la proposition de M. A. Seydoux ; un test sera réalisé du 1.6 au 31.10.2023 avec deux racks à paddles.</b>
--

**Le Président** transmettra, pour la prochaine séance, le tableau des suivis de la commission qui sera mis sur CMNet.

Concernant le projet de réaménagement du quai de Corsier, **M. Ch. Lassauce** indique que la présentation publique (orientations principales) sera programmée en juin. Concernant la séance du 7.6.2023, la commission se concentrera sur le retour des observations relatives au PDCom afin de préparer la résolution idoine.

En conclusion, **le Président** remercie chaleureusement Mme D. Baumberger qui a assuré ad intérim la relève de M. D. Giacobino et le suivi des dossiers de la commission.

En l'absence d'autres divers, **le Président** remercie les membres de la commission et lève la séance à 21h08.

*Rapport : E. Maia*