



COMMISSION
URBANISME, CONSTRUCTIONS & PATRIMOINE

Rapport (public)
de la séance du mardi 20 février à 19h
Salle du Conseil municipal

Présent-e-s :	M. Killian SUDAN (Président) Mme Andrea EHRETSMANN (pour Mme ODIER) Mme Dominique BAUMBERGER M. Adrien COCHET (pour Mme AGABU)	
Exécutif :	M. Christophe BAUMGERGER	Adjoint
Administration communale :	M. Charles LASSAUCE Mme Vanessa PIRES FERNANDES	Secrétaire général Technicienne communale
Excusé-e-s :	Mme Emmanuelle AGABU M. Jean-Noël DUCREST Mme Catherine ODIER M. Raphaël RAPIN M. Charles VINZIO	
Invité-e-s :	Mme Sandra DUNKEL M. Olivier RUFFIEUX M. Lionel SPICHER M ^e Olivier CRAMER Prof. Jérôme PUGIN	H360 SA Grisoni-Zaugg SA Lionel Spicher Architecte SRI Swiss Real Investments SA Médecin, Chef Département d'anesthésiologie, pharmacologie, soins intensifs et urgences – Faculté de médecine UNIGE
	M. Bernard ERBEIA M. Jean-Jacques CHEVALLEY M. Jean-Philippe BUCHER	BEA SA BEA SA Projekta SA

ORDRE DU JOUR

- 19h** présentation du projet privé sur la parcelle « Pronaval » par Mme Sandra Dunkel, de l'entreprise Healthcare Specialist, future exploitante de la clinique
- 19h45** présentation du projet chemin du Soleil 8-10 par M. Bernard Erbeia, Bureau d'Études et d'Architecture SA (BEA)
- 1.** Approbation de l'ordre du jour
 - 2.** Approbation du procès-verbal de la séance du 17 janvier 2024 conjointe avec la commission de l'agriculture, de l'environnement & du développement durable et la commission des finances
 - 3.** Discussion sur la présentation du projet privé sur la parcelle « Pronaval »
 - 4.** Plan localisé de quartier dans la zone chemin du Soleil – Préavis

5. Communications de l'Exécutif
6. Divers

Présentation du projet privé sur la parcelle « Pronaval » par Mme Sandra Dunkel, de l'entreprise Healthcare Specialist, future exploitante de la clinique

M. L. Spicher présente l'évolution du projet précité, qui en est au stade d'avant-projet/projet, en le comparant avec le projet tel que déposé dans la DD 113557. La commission d'architecture, dont le premier préavis était défavorable notamment pour des questions de pleine terre, a entre-temps été consultée et les mêmes plans lui ont été présentés.

Bien que la volumétrie reste plus ou moins identique en termes de surfaces, la pleine terre sera garantie sur l'intégralité du périmètre en dehors du bâtiment. Le nouvel emplacement de la rampe du parking n'a pour l'instant pas été validé par l'OCT. La morphologie du futur bâtiment est comparable à d'autres d'une certaine longueur que l'on trouve à Corsier.

Les principales différences avec la DD déposée sont les suivantes : diminution importante du sous-sol (emprise uniquement sous l'assiette du bâtiment), pleine terre garantie sur tout le reste de la parcelle en dehors de la construction de la rampe, suppression des patios du côté chemin des Gravannes, un élément qui avait été critiqué par la commission d'architecture lors de la première dépose. Le projet a été remodelé afin que la façade pignon, c'est-à-dire l'entrée principale avec une façade ouverte et le restaurant, offre un accès de plain-pied côté village. La façade sera animée par des balcons côté Gravannes (une fenêtre sur deux), afin de couper l'effet qui avait été jugé « paquebot » par la commune. Ces saillies permettront d'atténuer la longueur de la façade et de la verticaliser un peu.

La discussion est ouverte à l'issue de cette présentation.

Sur une demande de précisions quant à la destination de ce projet, **M. J. Pugin** explique qu'il s'agira d'une clinique de réadaptation/réhabilitation qui offrira des séjours dans un milieu médicalisé après une hospitalisation. La structure accueillera des patients ayant subi un problème cardiaque ou pulmonaire, ou une opération de la hanche, ou un accident. La moyenne des séjours sera d'environ deux à trois semaines. Il y a actuellement un grand manque de ce type de lits, sur le canton, qui s'accroîtra avec le vieillissement de la population. Des médecins, qui seront responsables de l'aspect médical, des soignants et des physiothérapeutes prendront ces patients en charge. Au moins deux cabinets de médecins généralistes, également ouverts aux Corsiérois, sont prévus.

Cette structure serait-elle comparable aux Hauts d'Anières ? est-il demandé.

M. J. Pugin répond que le type de patients ne sera pas tout à fait le même, puisque les Hauts d'Anières n'accueillent pas, par exemple, des malades ayant eu un infarctus du myocarde ou des troubles respiratoires, qui nécessitent une prise en charge spécifique.

La clinique sera-t-elle ouverte à des patients tant privés qu'au bénéfice de l'assurance de base ? est-il encore demandé.

M. J. Pugin confirme que la proportion d'assurances privées/de base sera de 50/50 ou 60/40. Le magistrat cantonal en charge de la santé soutient ce projet, d'autant plus qu'un bon nombre des patients seront au bénéfice de l'assurance de base.

L'une des critiques émises par les commissaires lors de la présentation du premier projet était les problématiques de circulation et de trafic sur cette zone. Quel serait le nombre d'employés ?

Mme S. Dunkel indique qu'un taux d'occupation de 100 % signifierait une soixantaine de collaborateurs par jour pour la partie stationnaire. À quoi s'ajoutera une partie ambulatoire (balnéothérapie, cours, salle de fitness, consultations médicales de premier recours, etc.). Si une bonne partie du personnel soignant est frontalier, ceux-ci font pas mal de covoiturage. L'idée est de discuter avec le P+R de Veigy, où des parkings peuvent être loués ; les places de parking de la clinique seraient avant tout destinées aux patients ambulatoires, une partie

du personnel et les visiteurs.

Un élu craint que 20 places en sous-sol soient sous-dimensionnées et engendrent du stationnement et des problèmes de trafic dans le village.

Mme S. Dunkel relève que le parcours en bus jusqu'au futur arrêt Gravannes ne durera que 15 min depuis Veigy.

M. O. Ruffieux ajoute que l'étude de trafic est en cours ; elle permettra d'apporter des réponses et de formuler des propositions.

Mme S. Dunkel pense que le taux d'occupation réel ne devrait pas atteindre 100 %, mais plutôt 80 %, ce qui est la moyenne pour une clinique de réadaptation.

Une commissaire souhaiterait connaître le nombre de patients qui pourraient être accueillis en stationnaire.

Mme S. Dunkel répond qu'à ce stade, il y aurait 66-67 lits pour 59 chambres (chambres simples ou doubles). Les patients n'arriveront pas avec leur véhicule, mais en transport médicalisé. Et ils retourneront à la maison soit avec leur famille, soit avec un transport médicalisé.

Mme V. Pires Fernandes précise que le bus ne passe pas par le chemin des Gravannes, pour l'instant, mais s'arrête à la place de la poste.

Sur une autre question, **M. J. Pugin** explique que les espaces balnéothérapie et fitness seront uniquement destinés à la réadaptation médicalisée des patients.

Le restaurant sera en revanche public, ajoute **Mme S. Dunkel** sur une demande de précision de **M. Ch. Lassaue**.

Il est relevé que selon les modélisations 3D, le projet serait essentiellement en bois.

M. L. Spicher précise que les plans actuels sont au 1/200^e, soit au stade de la revue de projet. Bien que l'idée soit de travailler avec une structure en béton pour les dalles et des façades en bois, le revêtement final n'a pas encore été choisi et validé, à ce stade du processus.

M^e O. Cramer encourage la commune à faire connaître ses éventuelles attentes, rien n'ayant encore été défini.

L'exemple de Prés-Grange est évoqué ; la durabilité des parois en bois et les couleurs choisies avaient été critiquées, à l'époque. La commune ne voudrait pas répéter cette erreur. Il faudrait un bâtiment qui se confondrait mieux avec le paysage, et durable. L'aspect trop minéral est à écarter d'emblée. Quel serait le pourcentage de pleine terre sur la parcelle ?

Environ 40 %, estime **M. L. Spicher**. La commission d'architecture a salué ce projet par rapport à l'évolution de la pleine terre.

M. O. Ruffieux propose de transmettre par e-mail les réponses aux questions auxquelles il ne pourrait être répondu, ce soir.

M. L. Spicher ajoute que l'idée est de travailler avec un paysagiste pour proposer un projet de qualité, compte tenu de la zone agricole toute proche, qui est un enjeu important.

Des précisions sur le concept énergétique (HPE ou THPE ?) sont demandées.

M. L. Spicher pense conserver le concept énergétique qui avait été déposé (sondes géothermiques).

M^e O. Cramer confirme que le bâtiment répondra aux normes THPE.

M. O. Ruffieux partage la préoccupation concernant la durabilité des façades. Le futur propriétaire et exploitant du bâtiment a tout intérêt à ce que la façade soit pérenne. Les promoteurs ont fait un gros travail sur la volumétrie et l'impact visuel, qui avaient été critiqués lors de la dernière séance. Ils doivent maintenant se pencher sur la matérialité et certaines

ouvertures, notamment pour rendre le rez-de-chaussée plus accueillant. À ce stade du projet, ils voulaient être certains d'avoir bien compris les remarques et critiques de la commune par rapport à certains éléments qui avaient été présentés, et auxquelles ils ont été sensibles.

M. Ch. Baumberger constate de grandes modifications par rapport au projet présenté il y a deux ou trois mois à l'Exécutif.

M. O. Ruffieux ajoute qu'un gros travail de remodelage des volumes a été fait par rapport aux impacts de la rampe d'accès. Celle-ci a été intégrée dans le bâtiment, afin de préserver au maximum la pleine terre.

M^e O. Cramer précise que la commission d'architecture qui avait, comme la commune, un certain nombre de réticences sur le projet initial, rendrait aujourd'hui un préavis favorable avec une ou deux modifications.

La réduction du sous-sol a été très bien accueillie par la commission d'architecture lors de cette consultation, complète **M. L. Spicher**.

M. O. Ruffieux explique que les promoteurs ont entre-temps eu une séance avec le voisin, dont la position est très claire : il ne souhaite pas mutualiser sa rampe d'accès.

Les voisins ont déjà été approchés ? est-il demandé.

M^e O. Cramer répond par l'affirmative ; le nouveau projet a reçu un accueil très favorable.

M. L. Spicher ajoute que la rampe, dans le projet initial, empiétait beaucoup trop sur la pleine terre. Elle a été diminuée, avec pour conséquence de prendre de la place sur les volumes intérieurs. Stationner les véhicules sous le bâtiment répond ainsi au programme.

Quid de l'évacuation des déchets et du point de récupération ? est-il encore demandé.

Mme S. Dunkel indique qu'une entreprise spécialisée viendra récupérer les déchets médicaux. Pour les autres, la clinique signera un contrat d'exploitation avec un mandataire. Les déchets seront stockés au 1^{er} sous-sol. La blanchisserie sera emportée une à deux fois par semaine, les déchets usuels une fois par semaine et les déchets médicaux une fois par mois.

M. O. Ruffieux explique que ces points seront inclus dans l'étude de mobilité et quantifiés afin de fournir des réponses à la commune.

M. Ch. Lassauce souhaiterait savoir si l'arbre remarquable qui se trouve derrière le bâtiment sera conservé.

M. O. Ruffieux répond que les grands arbres actuels seront abattus.

M. Ch. Lassauce le regrette, d'autant que cet arbre permettrait de cacher un peu le bâtiment dans son environnement. L'Exécutif aurait souhaité voir en image de synthèse l'intégration du bâtiment en termes de hauteur par rapport aux constructions existantes. L'impact visuel des attiques étant assez fort, suivant leur retrait par rapport à la route, le minimum légal est-il prévu ?

M. O. Ruffieux souligne qu'un équilibre est à trouver entre toutes les demandes et besoins de l'utilisateur.

M. L. Spicher précise qu'à ce stade, seule la commission d'architecture a été consultée. L'objectif serait d'obtenir assez vite l'avis de la commune afin de déposer rapidement la version finale.

Sur une question à propos de la justification des abattages d'arbres, **M. L. Spicher** indique que la couronne de l'arbre doit être située à plus de 1 m du bâtiment. Mais la nouvelle norme serait de plus de 3 m.

M. Ch. Lassauce souligne que l'OCAN pourrait exiger l'abattage d'un arbre qui aurait potentiellement une chance sans cette norme, parce que le bâtiment serait trop proche de la

couronne.

Mme V. Pires Fernandes souhaiterait connaître l'IUS, comme évoqué lors de la séance avec l'Exécutif. Il serait judicieux de fournir cet élément à la commune au plus vite pour qu'elle puisse le prendre en compte lors de l'émission de son préavis sur l'autorisation de construire.

M. L. Spicher, qui prend note de cette question, répète que 2'500 m² ont été supprimés par rapport au projet initial.

M. O. Ruffieux ajoute que par rapport à l'implantation présentée lors de la dernière séance, il faut retenir que le bâtiment est désormais plus en équilibre avec la parcelle et la proportion de pleine terre préservée.

En conclusion, **M. L. Spicher** relève qu'il n'y a pas de dérogation à la densité, vu l'affectation du bâtiment.

En l'absence d'autre remarque ou question, Mme S. Dunkel, M. O. Ruffieux, M. L. Spicher, M^e O. Cramer et M. J. Pugin sont libérés.

Départ de Mme S. Dunkel, M. O. Ruffieux, M. L. Spicher, M^e O. Cramer et M. J. Pugin.

Arrivée de MM. B. Erbeia, J.-J. Chevalley et J.-Ph. Bucher.

Présentation du projet chemin du Soleil 8-10 par M. Bernard Erbeia, Bureau d'Études et d'Architecture SA (BEA)

Le nouveau projet porte sur la création d'un habitat groupé de 12 logements dont quelques duplex (un 6 pièces et onze 5 pièces) et 1 parking souterrain de 24 places. Après de longues discussions avec le département, la commission d'architecture avait préavisé négativement le premier projet, l'estimant trop peu dense (IUS de 0,3) ; de plus, compte tenu de l'implantation des appartements, la qualité des vis-à-vis était un autre argument.

BEA SA a donc étudié un concept architectural qui semblait plus intéressant et tenant compte de la végétation abondante sur ces trois parcelles afin de préserver au maximum les arbres intéressants. M. D. Pasquier, du service des forêts (OCAN), avec qui de longues discussions ont été menées, a fourni un relevé très détaillé et préavisé favorablement le projet actuel (abattages et replantations).

L'IUS est de 0,48 (contre 0,3 avant), une densité aussi suggérée par le PDCom pour cette zone. Les 12 logements, d'un certain volume et d'une certaine qualité, sont conçus pour que les résidents restent le plus longtemps possible à Corsier. Ce choix permet aussi de simplifier les concepts de circulation et de parkings.

L'accès à la route de Thonon sera garanti par le chemin du Soleil, qui est en copropriété avec différentes parcelles. Les voisins ne sont pas opposés à ce projet, sur le principe, mais désirent conserver leur servitude, ce qui limite le gabarit à 1 étage sur la zone hachurée en bleu.

Des habitations contiguës seront créées (rez +1 +attique), avec une forme architecturale s'insérant dans la végétation existante et future. Quelques arbres d'intérêt mineur ou endommagés seront abattus, principalement à l'entrée. Des replantations compensatoires se feront sur le pourtour du terrain, de façon à consolider cette ambiance paysagère en conservant des transparences. Le pourcentage de pleine terre est de 53,27 %, soit 2'014,31 m².

Le bâtiment a été divisé en trois éléments ; les césures qui couperont la longueur de la façade permettront de ne pas lui donner une apparence trop monolithique. Tous les appartements seront traversants et profiteront d'une lumière naturelle.

Le sous-sol, qui sera au maximum implanté sous l'assiette du bâtiment, sera accessible par une rampe ; deux places de parking par logement sont prévues, avec des accès directs aux ascenseurs et escaliers, des caves, des abris, des locaux techniques et des salles de jeux communiquant avec les appartements du dessus. La plupart des chambres donneront sur le nord-ouest. L'attique reprendra les mêmes principes que l'étage, avec de grands volumes bien

orientés, d'importantes terrasses ou des balcons profonds intégrés dans la façade.

Des panneaux solaires seront installés presque à l'horizontale, voire éventuellement une toiture végétalisée. Mais ce cumul ne fonctionne pas bien, car cette dernière est difficile à gérer en termes d'entretien et n'est plus prise en compte par l'OCAN ou la CMNS dans les valeurs de remplacement. Le chauffage comme le léger refroidissement se feront via des PAC, donc sans énergie fossile (géothermie).

Le principe général est une volonté d'unité, avec des découpages donnant un rythme aux volumes et une construction vivante. Les façades seront encore travaillées, mais le bâtiment ne sera pas blanc pour une meilleure intégration au site. Des matériaux naturels et pérennes seront employés (crépis naturels teintés, lamelles en bois prétraitées ou autres).

La discussion est ouverte à l'issue de cette présentation.

Une des craintes du Conseil municipal concernant les problématiques de nuisances et d'accès est soulignée. L'accès à la route de Thonon est prévu par le chemin du Soleil, sur la partie nord-est. Combien de places de stationnement sont prévues ?

M. B. Erbeia répond que 24 places (environ 3 m de large) seront destinées aux habitants, et 2-3 en surface pour les visiteurs. Sans compter une cinquantaine pour les vélos, ainsi que des places pour les deux-roues motorisés dans le parking souterrain.

Comment se fera l'évacuation des déchets ? est-il encore demandé. Un petit écopoint est-il prévu ?

M. B. Erbeia a appris par la commune qu'un écopoint serait créé au bout du chemin du Soleil, vers la route de Thonon.

Potentiellement, confirme **M. Ch. Lassaue** qui demande si des contacts ont déjà été pris avec l'OCT concernant l'accès de 24 véhicules sur la route de Thonon. Car en règle générale, la route cantonale ne doit pas faire l'objet d'un débouché aussi important.

M. B. Erbeia explique que l'OCT n'a pas émis d'objection sur le principe. La remarque a surtout porté sur les véhicules de chantier ; l'entreprise consultée a confirmé que ceux-ci pourraient passer par le chemin du Soleil.

M. Ch. Baumberger relève les difficultés pour accéder à la route de Thonon depuis le chemin du Soleil, le soir ; il faut attendre le feu.

M. B. Erbeia rappelle que toutes les voitures ne sortent pas en même temps. La dilution du trafic est importante.

Mais ces 24 voitures s'ajouteront à celles des autres propriétaires qui sont déjà une dizaine à circuler sur le chemin du Soleil, souligne **M. Ch. Baumberger**.

Un élu s'étonne que la commission d'architecture ait demandé une densification du premier projet.

À l'époque, la commune avait aussi évoqué la possibilité de plus densifier afin de mieux utiliser le terrain, répond **M. B. Erbeia**.

Le PDCom n'oblige pas à densifier, mais rend la densification possible, est-il expliqué. En général, le problème n'est pas l'IUS, mais le projet en lui-même. Cette parcelle se trouve en zone de densification accrue possible.

M. B. Erbeia se déclare très favorable à écouter l'opinion de la commune et à répondre aux éventuelles questions, sachant que les promoteurs auront besoin d'obtenir 22 préavis, pour ce dossier.

En l'absence d'autre remarque ou question, MM. B. Erbeia, J.-J. Chevalley et J.-Ph. Bucher sont libérés.

Départ de MM. B. Erbeia, J.-J. Chevalley et J.-Ph. Bucher.

1. Approbation de l'ordre du jour

Une modification de l'ordre du jour est proposée, les règlements énergie étant en cours de travail ; l'objectif est de les présenter lors de la séance du Conseil municipal, en avril prochain.

L'ordre du jour ainsi modifié est approuvé à l'unanimité par 4 oui.

Départ de M. Ch. Lassauce.

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 janvier 2024 conjointe avec la commission de l'agriculture, de l'environnement & du développement durable et la commission des finances

Le procès-verbal de la séance du 17 janvier 2024 est approuvé à la majorité des personnes présentes (2 oui, 2 abstentions).

3. Discussion sur la présentation du projet privé sur la parcelle « Pronaval »

Une élue relève que ce projet a beaucoup évolué par rapport aux précédentes versions présentées ; elle le trouve satisfaisant.

Mme V. Pires Fernandes précise que l'Exécutif a reçu les promoteurs il y a deux mois. Le projet présenté aux magistrats n'avait rien à voir avec celui-ci. Les arguments factuels ont été entendus, un effort qui est à saluer. La proportion de pleine terre a été augmentée, la rampe mieux intégrée au site, la façade pignon tournée vers le village et le restaurant déplacé au rez-de-chaussée.

L'élue constate que les problématiques liées à la circulation et au stationnement subsisteront néanmoins.

Une autre remarque que ce type de structure manque, dans la région. De plus, le restaurant accessible à la population amènera aussi quelque chose. Elle abonde dans le sens de sa préopinante concernant le trafic automobile. Par rapport au nombre d'employés, 20 places de parking semblent sous-dimensionnées. Quelle est la surface du terrain ?

La parcelle complète est de 2'370 m², est-il répondu.

Soit environ 1'000 m² de pleine terre, ajoute **Mme V. Pires Fernandes**.

Si le gabarit ou le travail des volumes ne dérangent pas l'un des commissaires, l'affectation du projet le gêne. Bien que les besoins soient réels, il ne voit pas l'intérêt de créer une structure de ce type à Corsier. D'autant que la commune travaille à un projet de centralité villageoise justement pour éviter les problèmes de trafic et le passage par le chemin des Gravannes. Un aussi grand bâtiment ne lui semble pas avoir sa place à Corsier.

M. Ch. Baumberger indique que l'affectation a été modifiée, par rapport au projet initial. À l'heure actuelle, les patients ayant eu des problèmes cardiovasculaires sont transférés à Genolier ou à la Lignière. Il n'existe aucune clinique spécialisée à Genève. Il souligne à son tour les problématiques liées à la mobilité.

Mais pourquoi à Corsier ? demande le commissaire. Autant projeter une telle clinique dans un endroit plus grand, moins limitant et moins impactant pour la commune. Car il serait plus intéressant de créer des logements, sur ce terrain.

Mme V. Pires Fernandes explique qu'un changement d'affectation signifierait à peu près le même nombre de voitures.

Un autre élu trouve ce projet joli, architecturalement parlant. Et le restaurant sera apprécié. La question se poserait plutôt en termes d'accessibilité du restaurant ou de la clinique à certaines tranches de la population. Il faudrait éclaircir ces points. De plus, 60 collaborateurs et 60 patients qui recevront des visites pour 20 places de parking risquent d'induire des stationnements dans le village. S'ajouteront les véhicules professionnels pour l'évacuation des déchets, la blanchisserie et le restaurant.

Mme V. Pires Fernandes précise que la commune, qui doit se positionner sur le dossier d'autorisation de construire, peut rendre trois types de préavis : favorable, défavorable ou favorable sous conditions. Les commissaires, qui semblent unanimes sur la qualité du projet et le programme d'affectation, pourraient exiger certains éléments, comme une étude poussée de mobilité. Les conditions émises dans les différents préavis, y compris le préavis communal, sont liées à l'autorisation de construire.

L'élu demande s'il serait possible de négocier une dérogation de l'OCAN pour le maintien de l'arbre majeur.

Mme V. Pires Fernandes explique que la couronne de l'arbre est trop conséquente pour ce projet.

Par rapport à la population de Corsier, le précité n'est pas non favorable à la vocation de ce projet.

Une commissaire pense qu'il faudrait vraiment s'assurer que la majorité des lits soient couverts par l'assurance de base. Ce serait le critère majeur. Et connaître la gamme du restaurant.

Les promoteurs ont dit à plusieurs reprises qu'il s'agirait d'un restaurant de qualité moyenne ouvert à tous, y compris les employés, précise **Mme V. Pires Fernandes**. Concernant les problématiques de mobilité, la seule possibilité pour la clinique serait de passer un accord avec le P+R de Veigy.

Il est souligné que compte tenu de la situation géographique du site, les véhicules accéderont par le chemin des Buchilles, la route de l'Église ou devant l'école. Or la commune planche sur un projet de centralité villageoise justement dans le but de réduire le trafic notamment pour protéger les enfants.

Mme V. Pires Fernandes pense que les véhicules passeront plutôt par la route de Thonon, le chemin de l'Église puis le chemin des Gravannes.

Une commissaire rappelle que le stationnement est déjà limité à 4h.

2 commissaires sont défavorables à ce projet, et 2 favorables sous conditions.

Une séance sera convoquée le 6.3.2024 afin d'ouvrir le débat sur ce projet avec l'ensemble des membres de la CUCP et de le préavis dans les délais fixés. La présentation sera à disposition sur CMNet.

4. Plan localisé de quartier dans la zone chemin du Soleil – Préavis

Mme V. Pires Fernandes explique que l'Exécutif souhaiterait initier une procédure afin de faire un PLQ sur ce secteur. Un PLQ est un outil de l'aménagement du territoire qui est opposable aux tiers, contrairement au PDCOM. Le règlement et le plan d'un PLQ doivent être strictement respectés.

S'agissant du seul secteur en zone 5 de développement, à Corsier, la commune serait d'un point de vue légal tenue de faire un PLQ si son PDCOM ne s'y superposait pas. La commune a, au travers de ce dernier, défini une stratégie de la zone 5 autorisant un IUS plus élevé pour autant que certains principes soient respectés.

Pour chaque dossier d'autorisation de construire concernant ce secteur, l'OU demande en parallèle à la commune si celle-ci souhaite déroger à la nécessité de faire un PLQ. Un PLQ peut être initié soit par la commune, soit par le canton. Cette fois, il s'agirait d'une initiative communale.

La commune pourrait faire une image directrice ; mais celle-ci n'a pas de pouvoir juridique. Or il y a beaucoup d'éléments sensibles, sur ce secteur. Il est très enfermé, les accès sont limités, les gabarits des chemins très réduits et la circulation peut déjà, aujourd'hui, poser question. De plus, c'est le seul secteur très arboré de la commune : importante couverture végétale avec les jardins des grandes villas, grande densité de canopée et zone agricole à proximité. De

plus, des prémices de perméabilités piétonnes ont été introduites dans le PDCom afin d'offrir une transversalité sur ce grand secteur de villas où plusieurs parcelles sont totalement enclavées, les mutations et divisions parcellaires ayant au fil du temps créé un territoire quelque peu désordonné.

La seule manière d'étudier ce secteur et de planifier son développement futur serait au travers d'un PLQ. À partir d'une étude de faisabilité (diagnostic du site et identification des éléments sensibles à garantir, pérenniser, sauvegarder et mettre en évidence), le PLQ permet de définir la densité adéquate pour un site, où et comment implanter des éléments, les figures les plus indiquées en termes d'architecture ou d'urbanisme, etc. La commune aurait ainsi une vision sur les projets envisageables et les promoteurs se grefferaient sur ce règlement.

M. Ch. Baumberger explique qu'habitant dans le secteur concerné, il n'assistera pas aux débats de la commission sur le PLQ.

Une Conseillère municipale se récusera lors des votes y relatifs.

La présentation sera à disposition sur CMNet pour la séance du 6.3.2024 de la CUCP. L'ensemble des commissaires pourront ainsi débattre de ce projet et le préavis dans les délais fixés.

L'avis des commissaires par rapport au projet tel que présenté est sondé.

Les façades est/ouest du projet plaisent bien à une des élues. Mais sur les façades nord/sud, la façade a l'air d'un bloc énorme qui ne va pas du tout dans la zone villas. De plus, les croisements de véhicules sur le chemin du Soleil sont impossibles.

Mme V. Pires Fernandes rappelle que la demande d'autorisation déposée en 2021 avait été préavisée négativement par la commune, car trois éléments architecturaux étaient prévus, avec un énorme sous-sol. La proportion de pleine terre n'était que de 30 %. Les promoteurs étaient revenus en 2022 avec un projet qui ressemblait beaucoup à celui présenté ce soir, mais qui n'avait rien à voir en termes de masse volumétrique. Ils ont profité de la possibilité d'un IUS à 0,48 pour augmenter la volumétrie tout en respectant la proportion de pleine terre.

La qualité des logements n'a pas été évoquée. Or certains éléments architecturaux ne sont pas optimaux : les pièces seraient petites et difficilement aménageables compte tenu des murs obliques, certains W.-C. donneraient sur des armoires de cuisine, d'autres seraient dépourvus de fenêtre, des chambres auraient des murs en biais qui limiteront la circulation autour du lit, etc.

Une autre commissaire trouve l'endroit mal choisi, au milieu de villas. Sans compter les problèmes d'accessibilité déjà évoqués. La qualité des logements est effectivement importante.

Son préopinant aimerait bien, à titre personnel, que les promoteurs pensent aussi à des 3 ou 4 pièces pour les jeunes couples. Il salue l'effort fait pour insérer au maximum ce beau bâtiment dans la végétation existante. Si les aménagements intérieurs pourraient toujours être optimisés, le gros problème reste l'accessibilité à la route de Thonon. La commune pourrait effectivement initier un PLQ pour ce secteur.

La question des servitudes de passage se posera aussi si la commune opte pour un PLQ, indique un commissaire.

M. Ch. Baumberger relève que les camions-poubelles ne peuvent pas accéder au chemin du Soleil.

Mme V. Pires Fernandes ajoute que la commune avait, dans son précédent préavis, demandé un écopoint.

Le commissaire trouve ce projet plaisant, notamment son intégration dans la végétation, tout en soulignant à son tour la question de l'accessibilité. Si la façade est aurait pu être aménagée différemment, cela ne servirait à rien de proposer des appartements traversants avec deux

terrasses. Avoir du crépi au rez-de-chaussée et du bois au-dessus est une idée très esthétique. Sous réserve des aménagements des appartements, les 5 ou 6 pièces sont plus intéressants, pour des familles. Selon les projections actuelles, il y a effectivement des éléments structurels délicats ou critiques, comme les surfaces d'ouverture des portes ou les fenêtres, les murs étant légèrement courbés.

Lors des discussions autour du PDCom, le Conseil municipal avait la volonté de densifier cette zone ; mais pour cela, il faudra se poser la question de la mobilité.

Une élue souligne les m² prévus pour les 6 ou 5 pièces, ce qui signifierait des pièces petites. Il faudrait réduire le nombre d'appartements, ce qui réduirait aussi le nombre de véhicules.

Mme V. Pires Fernandes explique que la commune a été contactée par des promoteurs pour d'autres projets dans ce secteur. D'où l'importance de réfléchir sur un PLQ. Mais il faudrait l'accord de l'ensemble des propriétaires concernés. Cette procédure, qui est très participative et durerait environ deux ans et demi, permettrait à la commune d'avoir une vision sur la planification de son territoire.

Dans le cas où la commune déciderait d'initier un PLQ par voie de résolution, les demandes d'autorisation seraient gelées pendant la durée de la procédure. Les mandataires choisis par la commune (mobilité, environnement, etc.) étudieraient tous les points sensibles du secteur et travailleraient avec tous les propriétaires ou promoteurs.

5. Communication de l'Exécutif

M. Ch. Baumberger n'a pas de communication particulière.

6. Divers

Sur une question concernant les rigoles au centre de la route, il est rappelé que cet élément sera abordé dans le projet de centralité villageoise, lors de la séance du 18.3.2024 de la CTSM.

En l'absence d'autres divers, **le Président** remercie les membres de la commission et lève la séance à 21h56.

Rapport : E. Maia