



COMMISSION
URBANISME, CONSTRUCTIONS & PATRIMOINE

Rapport (public)
de la séance du mercredi 8 juin 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. Raphaël RAPIN
M. Killian SUDAN

M. Christophe BAUMBERGER Adjoint
M. François JACCARD Adjoint
M. Charles LASSAUCE Secrétaire général
Mme Valeyriane ROUX Technicienne communale

Excusé-e-s : --

Invités : M. Florent BRUGNERA, GPA
 M. Laurent PECCOUD

ORDRE DU JOUR

- 19h Présentation du projet et du crédit d'étude pour le remplacement du système d'accès aux bâtiments communaux, par M. Brugnera de l'entreprise GPA**
- 1. Approbation de l'ordre du jour**
 - 2. Approbation du procès-verbal de la séance du 4 mai 2022**
 - 3. Discussion sur le système d'accès aux bâtiments communaux**
 - 4. Périmètre de densification accrue de la zone 5 dans le cadre de la révision du Plan directeur communal (PDCom)**
 - 5. Divers**

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

1. Approbation de l'ordre du jour

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

Présentation du projet et du crédit d'étude pour le remplacement du système d'accès aux bâtiments communaux, par M. Brugnera de l'entreprise GPA (19h)

Mme V. Roux indique que le projet a été revu avec M. F. Brugnera. Toutes les portes ont été recensées, et le tour des utilisateurs (services communaux, pompiers, PC, etc.) a été refait. La partie online a été retirée (bornes Wifi, tirages et alimentations électriques, etc.). Les poignées électromécaniques seront totalement autonomes, mais offline, une option qui influe énormément sur le budget.

Les périphéries du bâtiment seront câblées (câbles physiques reliés au réseau), soit 19 portes sécurisées qui recevront automatiquement les informations sous forme numérique (validité des badges, par exemple). Le plan de fermeture mécanique prévu comme système de secours a été supprimé, car très cher et superflu. Les pannes sur les poignées électromécaniques sont si rares (en dehors des piles) que la commune peut courir le risque de devoir exceptionnellement en casser une et la remplacer.

52 portes de tête seront équipées de cylindres SIG (serrures Wexel avec bec de canne). Il y a autant de cylindres SIG, actuellement. Pour des questions de sécurité, des clés mécaniques (SIG) devront être prévues pour la PC afin que le système fonctionne sans risque de panne 24h/24. Ces portes sont pour l'instant équipées du système e-clic.

Les portes principales de la PC seront équipées de serrures électromécaniques, afin de l'administration communale puisse y avoir accès sans autre.

Toute personne disposant d'une clé SIG pourra accéder au site, s'inquiète un commissaire.

Il est précisé que l'accès aux locaux techniques (les seuls équipés de cylindres SIG, avec un degré de sécurité réservé à leurs collaborateurs) sera autorisé par une porte périphérique. Il s'agit d'une obligation légale à laquelle il est impossible de déroger. Ces serrures SIG sont toutes sous alarme.

Un autre commissaire relève que les sapeurs-pompiers devront aussi avoir ces clés SIG (norme sécuritaire).

Mettre sur pied des plans d'intervention pompiers permettra de leur donner les accès (badges). Au départ, 90 portes devaient être équipées de poignées électromécaniques. Si le projet a été diminué, quasiment toutes les portes (sauf W.-C., douches) seraient dorénavant équipées desdites poignées, soit 128.

Le budget actualisé, qui prévoit une bonne réserve pour éviter toute mauvaise surprise, s'élève à Fr. 260'000.- TTC.

Des lecteurs de badges câblés au réseau et connectés recevront les mises à jour des accès. Ces portes pourront être programmées avec des horaires d'ouverture.

Les portes ne seront pas équipées d'ouvre-portes automatiques. Après avoir badgé, l'utilisateur aura un petit laps de temps pour abaisser la poignée. Une fois refermée, la porte se verrouillera automatiquement. Certaines, comme les salles de classe, demanderont des programmations particulières.

Tout le monde pourra sortir en tout temps du bâtiment ?

Sauf sur 2-3 portes qui ne sont pas des sorties mais des séparations entre deux unités, confirme M. F. Brugnera.

Plus de précisions lui sont demandées quant au fonctionnement des badges (prix, nombre maximum, possibilité d'inclure de nouveaux bâtiments dans le système ?). En effet, selon la volonté du tennis club et du conseil (cf. délibération du 6.10.2020, crédit de construction du local-buvette du tennis), la mise en place de ce système d'accès pour le local-buvette du tennis permettrait une rationalisation des coûts pour les membres et une ouverture plus large du local, conformément aux souhaits des élus.

M. F. Brugnera indique que le prix d'un badge est faible (coût de la matière), leur nombre est illimité et de nouveaux bâtiments peuvent être inclus dans le système. 200 badges sont prévus dans le budget, ce qui dépasse le nombre nécessaire pour la commune. Tout badge perdu pourra être désactivé (ceux-ci sont généralement remis contre une caution de Fr. 100.-).

Il est possible de programmer les badges pour des accès déterminés et délimités, ajoute M. F. Brugnera en insistant sur l'importance de bien y réfléchir. Des collaborateurs de l'administration seront formés à la programmation du logiciel, qui est très intuitif.

Les badges existent sous plusieurs formes (porte-clés, cartes plastifiées rigides). Cela dépend du fournisseur.

S'agit-il d'un budget (Fr. 260'000.-) clé en main (installations électriques comprises) ?

Le budget inclut (prix catalogues) : matériel, montage, formation sur logiciel, fourniture et montage des cylindres SIG. Il évoluera encore avec les appels d'offres des différents prestataires.

Les tirages des alimentations électriques sont-ils inclus ?

Sur les 19 portes concernées, puisque les 128 poignées électromécaniques (qui auront toutes été programmées en amont) fonctionnent sur piles.

Plusieurs collaborateurs de l'administration seront formés sur le logiciel (prévu dans le budget, avec un ordinateur dédié et le logiciel).

Les matériaux proviendront-ils d'Europe ?

Cela dépendra de l'adjudicataire. Il n'existe pas énormément de marques, sur le marché, chaque fournisseur ayant des avantages et des inconvénients. L'analyse des soumissions permettra de déterminer quel produit répond à un maximum de demandes et besoins de la commune. Les prix, services et qualités seront analysés.

Chaque utilisateur aura un seul badge personnalisé et personnalisable pour tous ses accès. Si besoin, il sera possible de retracer l'historique de n'importe quelle salle. Les serrures permettront de sortir en tout temps du bâtiment (antipanique). Des cheminements (voies de fuite) seront prévus pour toutes les salles louées (gymnastique, etc.). Si la porte entre le parascolaire et l'école restera fermée, deux voies de fuite seront prévues. Les problèmes de serrurerie constatés sur les barres antipaniques existantes seront résolus.

Il est relevé qu'avec ce type de serrures, d'éventuelles investigations devront être menées serrure par serrure. Mais ce n'est pas un problème en soi.

Sauf sur les 19 portes périphériques câblées, confirme M. F. Brugnera. En même temps, d'autres produits permettent à un ordinateur de détecter l'ensemble des portes dans un rayon de 10 m. Il est difficile d'aller plus en détail sur les fonctions tant que le choix de la commune n'aura pas été arrêté.

Les barres antipaniques sur les double-portes de la salle de gym sont obligatoires (sécurité civile) afin de pouvoir accepter 300 personnes dans la salle, précise M. F. Jaccard.

Toute salle accueillant du public est normalement équipée de barres antipaniques. La double-porte de la salle de gym étant très sollicitée, elle sera révisée.

Les badges actuels ont la forme d'une carte de crédit. Le nombre d'utilisateurs est limité, avec cet ancien système. La programmation des badges est assez simple.

L'administration le fait déjà pour certaines clés, sachant que deux collaborateurs s'en occupent à l'interne.

M. F. Brugnera souligne l'importance de créer des profils par groupes d'utilisateurs (hiérarchisation), et non par individus, et de ne pas donner des accès globaux à tous.

Y aura-t-il toujours des possibilités de petites modifications ou d'extensions ?

Tous les équipements de portes du futur pavillon provisoire ont déjà été intégrés dans le devis. Les poignées électromécaniques du NGS pourront être déposées, puis reposées après les travaux, même si des compléments seront sans doute nécessaires. Les déprogrammations/reprogrammations futures auront toutefois un coût.

Les retours des appels d'offres permettront à la commune de choisir un projet et d'affiner le budget, rappelle M. F. Jaccard qui trouve ce système parfait : évolutif, adaptable, modifiable, très personnalisé à la commune et simple de fonctionnement.

Même en cas d'interruption de courant, il sera possible d'évacuer l'ensemble du bâtiment. Et la commune sera tout à fait libre de changer d'installateur à l'issue des travaux.

La garantie pour le matériel sera de 1-2 ans, comme partout. S'agissant de grosses entreprises, il ne devrait pas y avoir de problèmes d'obsolescence matérielle. Concernant le logiciel, la mise à jour devra être garantie pour un minimum de 10 ans (cette précision fera partie du cahier des charges).

Calendrier prévisionnel, une fois reçu l'aval de la commune et quelques détails affinés : rédaction de la soumission (en cours, compter 3-4 semaines en tout), visites sur site, retours de soumissions (3 semaines de délai incompressible), analyse des offres, choix de la commune (qui pourrait tout à fait demander à une entreprise de venir présenter ses produits). La liste des soumissionnaires (appel d'offres sur invitations) est encore à déterminer.

Le cahier des charges mentionnera une visite obligatoire du site afin d'éviter un maximum d'inconnues. La nouvelle mise en passe sera effective avant l'arrivée du pavillon provisoire.

En l'absence d'autre remarque ou question, le Président remercie M. Brugnera pour sa présentation et le libère.

Départ de M. Brugnera et de Mme V. Roux.

Sur une question, M. Ch. Lassauce explique que le GPA a été mandaté pour réaliser cette analyse et accompagner la commune pour l'appel d'offres (analyse, choix du produit et du fournisseur). La commune devra ensuite choisir si elle souhaite conduire elle-même les travaux (ce qui sera vraisemblablement le cas) ou mandater le GPA (chiffré dans le premier budget à environ Fr. 45'000.-).

3. Discussion sur le système d'accès aux bâtiments communaux

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

À l'unanimité (6 voix), la commission urbanisme, constructions & patrimoine préavis favorablement le projet de remplacement du système d'accès aux bâtiments communaux tel que présenté ce soir.

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 4 mai 2022

Quelques coquilles sont relevées, dont il est pris note.

Le procès-verbal de la séance du 4 mai 2022 ainsi corrigé est approuvé à la majorité par 5 oui et 1 abstention.

4. Périmètre de densification accrue de la zone 5 dans le cadre de la révision du Plan directeur communal (PDCom)

Chaque élu ayant pu comprendre, lors de la séance plénière, les enjeux de ce sujet, le Président propose un tour de table. Chacun doit pouvoir s'exprimer librement sur l'avenir du village sans couleurs politiques, car il y va de l'intérêt de la commune et de son territoire.

Ci-après les remarques et propositions particulières qui ressortent de la discussion.

Se livrer ce soir à un zoning sur le plan de la commune permettrait de réfléchir concrètement sur des périmètres de densification accrue. Ceux-ci devront être dûment justifiés et motivés.

S'il était très important de pouvoir discuter, un commissaire a moins apprécié la forme de la plénière, qu'il a trouvée peu constructive. Le but et la volonté du conseil ayant toujours été de mettre en avant et de soutenir les Corsiérois, il est important de pouvoir travailler sur ces questions. Le PDCom a été un travail de longue haleine lors des précédentes législatures.

Ce dossier a été présenté il y a environ 2 mois dans le groupe « périmètre de densification accrue » de l'État, composé de représentants de différents services cantonaux. Un PV

consensuel devrait avoir été rédigé, faisant référence à cette séance. Mme Aubert a été informée de la présente séance. Et si la commune doit rediscuter avec l'État, elle le fera.

L'intention de réduire au maximum les zones de densification accrue ressortait de la plénière.

Selon un commissaire, la principale question est : part-on sur une équité communale pour l'ensemble des Corsiérois, ou définit-on différentes choses pour s'attribuer une décision ? Les zones de densification accrue telles que définies offrent des possibilités égales en fonction des volumes, gabarits, distances de parcelles, etc. Comment les morceler ? Faudrait-il trancher sur les routes de Thonon ou d'Hermance ? Et comment expliquer à des habitants qu'ils n'ont pas le droit de densifier, alors que d'autres le peuvent ?

Les élus ont là une véritable responsabilité envers les Corsiérois. Quelle réponse doivent-ils apporter à chacun sur la possibilité de valoriser ou pas son terrain ? En effet, selon sa compréhension des explications fournies, un grand changement pourrait intervenir sur la valeur de certains biens par rapport à d'autres dans ces zones de densification accrue.

L'égalité de traitement est un garde-fou et un élément important dans la balance des intérêts, explique un autre commissaire. L'autre partie de la balance, c'est de définir pourquoi il ne faudrait pas densifier certains endroits (par exemple garder des chemins pédestres, une âme villageoise dans un lieu déterminé plutôt que d'y voir de l'habitat groupé ou contigu comme c'est par exemple le cas en descendant sur la route du Lac).

Les conseillers ne doivent pas penser aux intérêts économiques des propriétaires, car ce n'est pas leur rôle. Définir des limites aura certes un impact, une problématique à laquelle le Grand Conseil a déjà réfléchi lorsqu'il a voté cette modification. Au niveau communal, il faudrait rester simple et déterminer les raisons pour lesquelles certaines zones devraient être préservées avec des villas individuelles.

Les chemins pédestres et perméabilités/pénétrantes piétonnes font partie intégrante du PDCom. La commune pourra se référer à cette volonté politique dans ses négociations.

Énormément de cheminements sont envisagés, dont de nombreux qui ne sont pas existants, précise M. Ch. Lassauce (cf. fiches du PDCom). Les demandes liées à des dérogations offriront plus de possibilités de négociation à la commune.

M. Ch. Baumberger évoque l'exemple du chemin des Usses, dont l'IUS était relativement élevé (0,5 %). La dérogation était conditionnée par des effets liants (parking à vélos, écopoint, chemin pédestre). La densification prévue au Chasselas 4, un projet que la commission avait trouvé magnifique, avait aussi fait l'objet de conditions liantes (dont préserver la vue sur le bas du village).

Zone Chasselas

Les propositions sont directement dessinées sur le plan annexé au procès-verbal : pénétrante avec une transition visuelle progressive sur l'agriculture, le non bâti, puis une transition potentielle. Un autre argument important dans l'intérêt des Corsiérois (cf. art. 14 al. 1 LCI), ce sont les nuisances en termes de circulation lors de toute densification. Il est donc apprécié de densifier près des axes routiers principaux avec une sortie directe. Il faudrait éviter de densifier ces chemins privés.

M. Ch. Lassauce souligne que l'OCT s'oppose aux densifications avec des accès directs sur la route d'Hermance.

Et l'OCT refuse l'accès existant sur la route d'Hermance (accès uniquement sur le réseau secondaire) pour le projet Chasselas 4, complète M. Ch. Baumberger.

La proposition de délimitation suivante est faite : chemin des Fenasses (en amont), route du Lac, bordure de la zone agricole (chemin pédestre), chemin des Gravannes.

Critères : vision progressive villageoise, préservation d'une zone village aux abords des

chemins pédestres et des zones non à bâtir, préservation de l'augmentation de la circulation à l'intérieur de la zone, notamment sur les chemins privés à l'intérieur de la zone définie comme densifiable.

L'accès sur la route d'Hermance ne sera jamais autorisé par l'État, souligne le Président qui suggère d'étendre la zone jusqu'à la route d'Hermance.

Chaque commissaire fait part de ses positions. Ci-après les remarques d'ordre général qui ressortent de la discussion.

Le projet Chasselas 4 démontre bien qu'une construction, aussi massive soit-elle, peut n'avoir aucun impact sur la vue et la zone villageoise.

Un développement sur la base d'un PLQ est mieux construit, nécessite plus de travail, de réflexion, de concertation avec les autorités et, surtout, une vision d'ensemble. Mais cela prend plus de temps. La densification parcellaire sera beaucoup plus incontrôlée ou incohérente, ou se fera segment par segment.

L'importance d'une vision à moyen et long terme est soulignée, s'agissant de l'avenir du village.

La zone villas peut encore être préservée comme un ensemble villageois situé à proximité d'une zone agricole. La densification progressive du non bâti au bâti serait tout à fait justifiable.

Si la volonté des élus de conserver ce site est tout à fait compréhensible, les moyens de protection existent déjà, rappelle M. Ch. Lassauce. La plupart des projets qui se réalisent sur la commune sont en dessous d'un IUS de 0,3 % (donc hors dérogation). Les arbres inscrits comme remarquables sont protégés.

Le PLQ du Chasselas, malgré un IUS de 0,5 %, conservera les vues sur le lac. L'État risque donc de considérer que la commune n'a pas à empêcher toute réflexion sur ce secteur. Les outils existent, ainsi que toutes les notions précédemment citées, qui figurent dans le PDCom. Mettre l'ensemble de cette zone en périmètre non densifiable, voire en périmètre de densification accrue ne créerait pas l'inégalité évoquée par un commissaire.

Si M. Ch. Lassauce comprend tout à fait les arguments des commissaires, la pratique sera plus difficile à justifier auprès de l'État. Depuis les changements apportés à la LCI, il y a environ 8 ans, aucun projet de densification ne s'est fait sur ce secteur. Il ne comprend pas ce besoin ressenti par les élus de mettre cette règle.

L'obligation de prendre en compte un ensemble de parcelles (mobilité, etc.) figure dans le PDCom et dans la loi.

Aucun des préavis négatifs n'a amené la commune au tribunal, relève M. Ch. Baumberger, mais ont initié des négociations avec les concernés.

Selon la jurisprudence, les autorités de recours ont une marge d'appréciation assez limitée et s'en remettent toujours aux autorités spécialisées des départements. Or un pouvoir d'action a été officiellement donné aux communes, à savoir définir des zones de densification accrue, même si l'IUS n'est effectivement pas un gage de qualité des projets.

Une variante 4 est avancée, à savoir ajouter côté lac (de l'autre côté de la route d'Hermance) une distance équivalente du périmètre de densification accrue entre le chemin des Fenasses et la route d'Hermance (cf. variante 2).

M. F. Jaccard entend et respecte toutes ces idées qui partent d'un bon esprit, soit protéger le village, ce à quoi il tient aussi. Il faut néanmoins souligner qu'avec un IUS de 0,3 %, un promoteur pourrait tout à fait construire une tour de 10 m sur une parcelle de 1'000 m sans que les autorités aient la possibilité de s'y opposer. Alors que sur une zone de densification accrue, la commune pourra faire valoir sa vision. Et mettre toutes ces règles risque d'induire des problèmes avec le voisinage (inégalités).

La commune n'a effectivement pas son mot à dire avec un IUS de 0,3 %, confirme un commissaire. Mais au même titre que le principe d'égalité de traitement, il existe le principe de la garantie de la propriété. Le droit de regard donné aux communes n'est valable que pour les dérogations, car la collectivité n'a pas à s'immiscer dans tous les projets privés.

Protéger certaines choses tout en prônant la liberté sur d'autres semble quelque peu contradictoire à M. F. Jaccard. Les élus sont des garde-fous, il ne dit rien d'autre que cela, et il respectera leur choix même s'il pense que le village sera mieux protégé en ayant un grand droit de regard et de décision dessus.

M. Ch. Baumberger pense qu'il faut que tout le monde ait la liberté de faire quelque chose. La pente permet cette vision sur le lac à laquelle chacun tient. Mais quelques parcelles assez grandes se retrouveraient en dehors de la zone de densification accrue, et les propriétaires ne pourront pas agrandir pour leurs enfants. L'égalité de traitement lui paraît préférable à un morcelage (cf. variantes 1 et 4). Mais l'Exécutif suivra et soutiendra la décision du Conseil municipal, quelle qu'elle soit.

Le Président soumet les 3 variantes au vote (chaque commissaire pouvant voter plusieurs fois).

Variante 1 : 4 voix pour (*ensemble du périmètre situé côté lac tel que prévu par le PDCom en périmètre de densification accrue*).

Variante 2 : 5 voix pour (*partie située en amont du chemin des Fenasses jusqu'au droit du chemin des Gravannes*).

Variante 3 : 3 voix pour (*idem variante 2 avec extension sur le périmètre situé entre la route d'Hermance et le bas de la route du Lac*).

La variante 2 est donc acceptée à la majorité des membres de la commission urbanisme, constructions & patrimoine.

Zone route de Thonon

Le Nant d'Aisy avait été évoqué lors de la plénière (zones non constructibles). Cela ne change pas grand-chose en réalité, car le PDCom ne peut s'opposer à des dispositions cantonales et fédérales.

Les variantes sont de nouveau dessinées directement sur le plan (protéger le cheminement pédestre de la Vy-Verte, voire accentuer la gradation entre la zone non à bâtir côté Voirons avec une progression de zone 3 à zone 4 B).

M. Ch. Lassauce rappelle que le PDCh souhaitait un développement de la zone à bâtir. La commune a décidé de ne pas le mettre dans le PDCom et l'a partiellement remplacé par la modification de zone.

Une ZD se fait généralement via un PLQ, relève un commissaire, ce qui est un avantage et cohérent avec le refus de la commune de densifier cette zone dans son PDCom.

S'agissant d'une zone de développement, un PLQ doit systématiquement se faire. Il n'y a aucune raison de ne pas avoir ici un périmètre de densification accrue, tous les moyens d'agir étant donnés à la commune.

Le Président soumet les 3 variantes au vote (chaque commissaire pouvant voter plusieurs fois).

Variante 1 : 0 voix pour (*statu quo avec le PDCom dans sa version actuelle*).

Variante 2 : 7 voix pour (*retrait, du périmètre de densification accrue, de la bande située entre le chemin des Champs-de-Vaux et le chemin des Groubaux*).

Variante 3 : 2 voix pour (*retrait, du périmètre de densification accrue, de la zone située en amont côté Voirons de la modification de zone jusqu'à la zone agricole*).

La variante 2 est donc acceptée à la majorité des membres de la commission urbanisme, constructions & patrimoine.

5. Divers

Sur une question d'un commissaire, M. Ch. Lassauce indique que le budget 2022 pour chaque commission sera mis sur le CMNet dans une dizaine de jours. Un premier jet du projet de budget est en principe fait par l'Exécutif en août, et les commissions pourraient venir en septembre avec leurs propositions, afin qu'elles y soient intégrées.

Les commissaires souhaitent recevoir les éléments concernant le pavillon provisoire qui leur avaient été présentés lors de la dernière séance. Ils devraient être consultables sur le CMNet, confirme M. Ch. Lassauce qui s'en assurera.

Sur une question, M. F. Jaccard précise qu'il n'a pas encore reçu le nombre d'élèves inscrits pour la prochaine rentrée scolaire.

En l'absence d'autres divers, le Président remercie les membres de la commission et lève la séance à 21h50.

Rapport : E. Maia