

Vandœuvres, le 24 février 2015  
Lge - 2011/2015 – **CM30**  
TB

## **PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL**

### **SÉANCE ORDINAIRE du mardi 24 février 2015 à 19h30**

#### **Présents**

Conseil municipal: Mmes et MM. Véronique CHRISTE-LÉVÊQUE, Hervé DESPLAND (**président**), Floriane ERMACORA, Jean-Pierre GARDIOL, Jeremy GARDIOL, Claire de HALLER, Pascal LIENGME, Ariane de LISLE-SARASIN, Pierre-Yves LOEPFE, Julien PRADERVAND, Maxime PROVINI, Christian SCHMITZ, Gilonne VERMEIL, Lorin VOUTAT et Ronald ZACHARIAS.

Exécutif : Mme Catherine KUFFER, maire  
M. Bertrand REICH, administrateur provisoire

**Excusés** Mme et M. Christine TURRETTINI et René STALDER

**Absent** M. Emmanuel FOËX, adjoint

\* \* \*

*Le président ouvre la séance à 19h30 et souhaite la bienvenue aux participants.*

#### **1. Approbation du procès-verbal de la séance du 19 janvier 2015**

- Le procès-verbal de la séance du 24 février 2015 est approuvé

#### **2. Communications du Maire et des Adjoints**

- Mme le Maire:
  - Dans le dossier d'autorisation de construire DD 106268 (7, 7A, 7B, chemin de la Rippaz), pour lequel nous avons fait recours contre une densification trop importante, le jugement a été rendu. Les communes ne sont jamais entendues lorsqu'il s'agit de s'opposer à une densification qu'elles jugent démesurée. Nous avons donc été déboutés par le Tribunal administratif de première instance. Étant donné les arguments avancés par le tribunal, nous avons décidé de recourir en deuxième instance auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice. L'argument qui nous a frappés est que si la Commission d'architecture ne rend pas un préavis hors du bon sens, la Direction des autorisation de construire délivre les autorisations en ne respectant pas le préavis

communal s'il est négatif, partant de l'idée que toutes les communes doivent faire un effort et accepter une densification sur leur territoire, et que l'on arrivera seulement comme cela à une équité entre elles. Nous n'apprécions pas cette façon de faire, confirmée paraît-il dans un courrier du chef du département dans une autre affaire, parce que justement l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCD) précise que la dérogation est envisageable « lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier [...] ». Si la pratique est de délivrer de toute façon l'autorisation de construire, cela veut dire que cet article n'est pas respecté. C'est pourquoi, pour une question de principe et la défense des intérêts des dossiers qui vont suivre, nous avons décidé d'aller plus loin.

- Nous avons reçu les comptes 2014 hier matin, donc cela aurait été impossible pour notre comptable de les préparer pour la séance de ce soir afin d'en faire la première présentation. Je vous dirai simplement que les rentrées fiscales sont excédentaires: nous les avons budgétées à Fr. 8'570'000.- et nous recevons Fr. 10'873'386.-. À cela s'ajoutent les revenus de la maison Bianchi. Comme chaque année, on constate que les rentrées des personnes physiques pour l'année en cours, soit 2014, continuent à être en légère baisse: on passe de Fr. 8'801'321.- à Fr. 8'509'300.-, et ce n'est que grâce aux correctifs des années précédentes, qui sont de Fr. 2'364'086.-, que l'on arrive à ce résultat. Donc nous sommes toujours sur une pente descendante. Je n'ai pas encore regardé les charges. Le réviseur vient la semaine prochaine. Cela avait été très contesté l'année dernière, mais lorsque vous vous pencherez sur les comptes, ils auront déjà été audités.
- Je suis toujours partagée quand je vous donne les comptes rendus des dossiers de l'Association des communes genevoises, car soit j'ai l'impression que je vous ennuie, soit on me dit que je ne vous en dis pas assez. Nous sommes bousculés par le temps sur le dossier de la répartition des tâches entre le canton et les communes, en raison du délai constitutionnel que vous connaissez. Actuellement les discussions portent toujours sur un projet de loi-cadre, c'est-à-dire sur la manière dont les négociations se feront entre le canton et les communes, et sur la création d'un fonds de régulation pour le jour où l'on transférera les compétences. Le canton a maintes fois répété son engagement selon lequel tout transfert de compétences, du haut vers le bas ou inversement, est suivi des moyens pour accomplir la nouvelle tâche. On crée un fonds de régulation dans lequel passeront plusieurs tâches, et ensuite elles ressortiront vers le haut ou vers le bas, au moyen de ce qu'on appelle une bascule financière qui, si cela passe du canton aux communes, diminuera le centime cantonal pour augmenter celui des communes pour les tâches qu'elles auront à accomplir en plus. Ce sera très difficile, car les capacités financières des communes étant très différentes les unes des autres, selon le nombre d'habitants et la valeur du centime, il faudra faire tout un savant calcul. On ne peut faire ce transfert tout de suite, il faut ce fonds de régulation. C'est un fonds au sens d'une ligne comptable transitoire, pas un fonds communal nécessitant un comité de gestion. Donc il y a des questions de détails à régler, et des questions importantes sur le financement par la suite. Parallèlement à cela, nous allons entrer enfin en discussion sur le fond, c'est-à-dire sur les transferts de compétences eux-mêmes. Nous allons commencer par des examens de transferts dans des domaines faciles, mais il faut maintenant, enfin, commencer l'exercice. Je vous en parle régulièrement car vous devez être informés, mais pour l'instant les discussions en sont au stade des exécutifs et du bureau de l'ACG, qui négocie avec le Conseil d'Etat.

Évidemment, tout cela viendra un jour devant les conseils municipaux et même devant la population. Il y a encore du temps et c'est un exercice passionnant mais difficile. Je me dois de vous tenir au courant car un jour Vandœuvres, comme les autres communes, aura peut-être plus de compétences, mais aussi plus de charges. En effet, le but est de désenchevêtrer et de rendre la prestation plus abordable et transparente, ainsi que de rapprocher les tâches de la proximité, sachant qu'elles y sont le mieux comprises. Cela va dans le sens du principe de la subsidiarité, selon lequel on donne les tâches aux autorités proches des citoyens, qui sont mieux à même de les assurer. Un des autres buts de cet exercice de répartition des compétences est de renforcer l'autonomie communale, avec l'espoir que cela donne l'envie aux citoyens de participer davantage à la cause publique. Cela concerne notre vie communale du point de vue des compétences et du point de vue des finances, car cela signifiera certainement que notre capacité financière sera différemment concernée. Enfin, vous pouvez consulter le site internet (<http://ge.ch/communes-canton/>) qui comporte une foire aux questions et l'état de la consultation des communes.

- M. ZACHARIAS: je voudrais rajouter que la répartition des compétences va s'accompagner d'une chasse aux doublons, avec le but clairement avoué de faire des économies.
- Mme le Maire: très juste, merci d'avoir soulevé cet aspect.
- M. REICH: je vous signale une publication de l'Observatoire cantonal de la petite enfance (au sein du Service de recherche en éducation, document *in Focus* n° 3 disponible sous [http://www.ge.ch/recherche-education/doc/ocpe/focus/focus\\_3.pdf](http://www.ge.ch/recherche-education/doc/ocpe/focus/focus_3.pdf), état au 3 mars 2015). J'ai été frappé d'apprendre qu'il y a actuellement à Genève 12'000 enfants d'âge préscolaire dont les deux parents sont actifs professionnellement, c'est-à-dire 55% de l'ensemble des enfants d'âge préscolaire. Pour plus de 50%, les deux parents travaillent et dans 39% des cas, l'un des parents travaille et l'autre pas. Lorsque les deux parents travaillent, un tiers des parents travaille à plein temps (32%). Enfin, 2080 enfants sont confiés régulièrement à une autre personne en dehors des horaires standards (soit après 19h). Cela démontre bien que le monde a évolué de manière surprenante: on voit que le nombre de couples où les deux époux travaillent à plein temps est en augmentation significative. C'est une réflexion à avoir à l'esprit quand on s'occupe de la petite enfance.
- Mme le Maire: justement, l'Association des communes genevoises travaille sur un avant-projet de loi sur la petite enfance. L'accueil préscolaire ne concerne pas seulement des institutions telles que des crèches mais aussi des familles d'accueil de jour. Il y a une discussion pour qu'une fondation soit créée avec des représentants des communes.
- M. J.-P. GARDIOL: s'agissant de la liste des objets du Conseil municipal, tout ce qui a été liquidé ou voté ne doit plus figurer sur le tableau. Seuls les objets en suspens doivent y figurer.

### 3. Communications du Bureau

- M. le président:
  - Votre bureau a reçu un courrier de la commune de Bernex sur la Course pédestre du 25

avril avec une invitation, tout le monde peut aller courir. Selon le règlement de la Course, peuvent participer les conseillers municipaux des communes genevoises, les secrétaires généraux, les secrétaires généraux adjoints, les conseillers d'Etat et les députés du Grand Conseil. Le meilleur temps de chaque équipe sera additionné, il s'agit d'un parcours de 2 km à parcourir deux fois, la finance d'inscription est de Fr. 25.- par équipier, chaque participant reçoit un prix souvenir, l'équipe communale gagnante reçoit le challenge de la commune de Bernex et l'équipe trois fois gagnante remporte définitivement le challenge. Si vous souhaitez vous inscrire, ce document sera à votre disposition à la mairie. Il serait bien que la commune de Vandœuvres y participe.

- S'agissant du voyage du Conseil municipal, les documents de voyage vont arriver de l'agence à la mairie demain. Mme CHRISTE-LÉVÊQUE, Mme ERMACORA et moi-même sommes allés préparer ce voyage à nos frais. Pour l'instant, les billets d'hôtels, les billets d'avions, le transfert à l'hôtel et le petit déjeuner sont réservés. Cela coûtera Fr 800.- par participant. Le reste est déjà prévu mais non comptabilisé, donc pour l'instant le budget hébergement et transport s'élève à Fr. 800.- par personne. Chaque participant recevra les détails du voyage d'ici au début de la semaine prochaine.
- Mme le Maire: merci d'avoir pris ce temps et ces finances pour préparer ce voyage.

#### 4. Comptes-rendus des commissions

##### ◆ *Culture et manifestations – séance du 26 janvier 2015*

Mme CHRISTE-LÉVÊQUE donne lecture de son rapport.

#### 1. Aînés (repas animations, sorties)

##### Bilan du repas du mercredi 21 janvier 2015

La qualité du repas était bonne, M. JACQUET avait fait un effort pour faire dans le festif comme la commission lui avait demandé.

Animations : le magicien a été très apprécié, mais vu le nombre de tables il aurait peut-être été judicieux d'en avoir deux. Par contre pour la musique, le constat est toujours le même : la salle ne s'y prête pas, en plus les porteurs d'appareils auditifs (et ils sont nombreux) entendent un genre de bourdonnement permanent et c'est très désagréable. Si l'on veut de la musique, il faut la prévoir à un moment précis et non durant tout le repas.

##### Repas de janvier 2016

Pour l'animation, l'idée du loto est retenue. La mairie a fait l'acquisition d'un jeu de loto conçu spécialement pour les aînés (cartes plus grandes, chiffres plus lisibles).

Pour les lots, la commission va demander aux commerçants de les « sponsoriser ». La commission souhaite qu'un courrier soit préparé et leur soit soumis afin qu'ils se chargent ensuite d'approcher les commerçants. Si cette démarche était accueillie froidement et n'obtenait aucun succès, la commune achètera les lots. Afin que le loto ne

soit pas trop long, le maximum de carton à prévoir est de 10.

Pour la salle, la commission souhaite que le repas du mois de janvier se déroule désormais dans la salle des combles ou que renseignements soient pris afin de voir quel genre de matériel il serait possible d'acquérir pour faire des séparations dans la salle de gymnastique afin de la rendre plus conviviale.

### Sorties

La date retenue pour la prochaine sortie est le **mercredi 17 juin 2015**. En ce qui concerne le lieu, la commission demande que les propositions suivantes soient étudiées :

- Barrage d'Emosson (renseignements pris, trop difficile d'accès) ;
- Les Lindarets, Vallée d'Aulps (village où les chèvres sont en liberté) ;
- Zoo de Servion.

Pour la sortie de l'automne: visite de la Fabrique de chocolat Favarger.

## **2. Subventions diverses**

FESTIVAL AMADEUS : le festival aura lieu du 28 août au 12 septembre 2015 à la Grange de la Touvière, Meinier.

La commission est favorable à l'octroi d'une subvention de Fr. 2.000.-.

CAPPELLA GENEVENSIS : la commission est favorable à la poursuite du soutien en tant que « commune membre bienfaiteur » pour un montant de Fr. 600.-.

CHOEUR DE VANDŒUVRES : la commission est favorable à l'octroi d'une subvention pour 2015 d'un montant de Fr. 1.500.-.

CLAPMELEON : cette association, créée au collège Claparède, souhaite rééditer le festival organisé depuis 2008 par les élèves et leurs professeurs.

La commission est favorable à l'octroi d'une subvention de Fr. 1.000.-.

OPÉRA-THÉÂTRE : la commission souhaite poursuivre le soutien aux activités de ce théâtre par l'octroi d'une subvention de Fr. 1.500.-.

PUPLINGE CLASSIQUE FESTIVAL : le festival aura lieu du 18 juillet au 22 août 2015.

La commission est favorable à l'octroi d'une subvention de Fr. 1.500.-.

JAZZ SUR LA PLAGE, HERMANCE, 2015 : cette manifestation connaîtra sa 23<sup>e</sup> édition en 2015. La demande de subvention a été adressée à la commune pour la première fois cette année, un jeune de Vandœuvres faisant partie du comité d'organisation.

Après discussion, la commission est favorable à l'octroi d'une subvention de Fr. 1.000.-. En ce qui concerne les différentes associations soutenues et leurs activités, la commission souhaite que les habitants de la commune soient mieux informés (tous-ménages, site internet, *La Coquille*).

Le président ouvre la discussion.

- M. REICH: j'ai une remarque concernant le village des Lindarets. Il se situe à 1500 mètres d'altitude donc il peut y faire très cru, or je ne suis pas sûr qu'il y ait une salle pour 150 personnes. Je suggérerais au groupe d'aller repérer les lieux.
- Mme CHRISTE-LÉVÊQUE: apparemment on peut manger dehors, mais c'est vrai que s'il fait froid, c'est embêtant.
- Mme le Maire: à part voir les chèvres, qu'y a-t-il à y faire pour un groupe ?
- M. J.-P. GARDIOL: il est possible de visiter une fromagerie.
- Mme le Maire: nous l'avons déjà fait assez récemment, je penche pour le zoo de Servion. L'idée du barrage d'Emosson me semble dangereuse avec de nombreux aînés.
- Mme CHRISTE-LÉVÊQUE: vraisemblablement, nous choisirons Les Lindarets. Mine de rien, il est très difficile de trouver de nouveaux lieux avec les impératifs que nous avons. Je suis ouverte à toutes les propositions, mais il est difficile de trouver quelque chose que nous n'avons pas déjà fait, comme nous avons des gens qui sont là depuis plusieurs années.
- M. REICH: il y a en France deux communes situées sur un cours d'eau, chacune dans un département différent. L'une est Pougny, où l'on peut visiter une exposition sur la construction du barrage. À l'aller, on peut visiter un château sur le chemin.
- M. le président: ce sont des suggestions intéressantes, à revoir en commission. Il faudrait également s'assurer que les cars peuvent accéder au lieu si les Lindarets sont choisis.

**Aucune autre prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.**

◆ *Aménagement du territoire et urbanisme – séances des 28 janvier et 3 février 2015*

Mme VERMEIL donne lecture de son rapport.

**Séance du 28 janvier 2015**

*1 commissaire excusé*

**1. Parcelle Gardy: présentation du projet à l'étude sur la parcelle par Monsieur Laurent de Wurstemberger**

- Achat en cours par la commune de la parcelle Gardy, surface 2'125 m2 totalement désassujettie.
  - parcelle en zone agricole avec bâti existant dessus;
  - promesse d'achat sous condition d'autorisation de construire de la parcelle appartenant à l'Etat au bord de la route de Mon-Ideé.
  - Affectation: déchetterie, centre de voirie et caserne pompier
- Mandat au bureau AR-TER de présenter au DALE une demande préalable d'implantation (gabarit – surface et affectations des bâtiments: la commune a pensé devoir faire une demande de déclassement de la zone agricole en zone d'utilité publique, mais le bureau AR-TER propose de déposer le dossier sans demande de déclassement de zone, mais en essayant d'obtenir un usage étendu du bâtiment

d'exploitation agricole

- Réhabilitation de la maison pour les locaux de la voirie avec une extension type hangar de gabarit proche à l'existant
- Plusieurs commissaires ne sont pas favorables à une occupation de l'existant par du logement estimant le site et l'environnement immédiat peu appropriés; elle demande d'affecter le bâtiment à des locaux pour la voirie ou pour les pompiers
- Un cahier des charges précis sera à élaborer pour la phase avant-projet.
- Le bureau AR-TER présente une proposition d'implantation d'un et deux courts de tennis dans la clairière en bas du parc de la mairie, proposition qui doit être présentée au DALE pour sonder leur préavis quant à la faisabilité de déplacer les courts actuels (un ou deux courts selon préavis et selon analyse des besoins par la commune) dans la parc de la Mairie en zone de verdure.

## **2. Quatre dossiers de demande d'autorisation définitives et préalables**

- 1. Chemin de la Sapinière DD107780 :** demande définitive pour 3 villas en contigu / pas de dérogation / pas de délibération CM / la commission rejoint l'avis favorable de l'exécutif pour ce dossier qui a été révisé par les mandants et dont la densification a été sensiblement réduite à la demande de la commune.

Concernant les trois dossiers suivants, la commission a rejoint le préavis défavorable de l'Exécutif, considérant que l'emprise en sous-sol et sur le terrain est pour chacun des cas inadaptée à la nature paysagère des parcelles et ne permet pas de maintenir le caractère privilégié de ces lieux qui font la richesse de la commune. La question des parkings en sous-sol très extensifs implique un abattage systématique d'arbres souvent importants et de valeur et ne permet pas la plantation future d'arborisation. Les densifications maximales autorisées par la loi sont chaque fois atteintes pour arriver à une minéralisation exagérée des parcelles au détriment du patrimoine naturel de la commune.

- 2. Marclay DD107443-1 demande définitive:** parcelle de 2'882 m<sup>2</sup> - 6 villas en ordre contigu et une densité de 48 % en THPE: pas de délibération du CM nécessaire.

- REZ + 1 + combles
- SOUS-SOL 1180m<sup>2</sup> = 40% de la surface de la parcelle
- REZ 598 m<sup>2</sup> (26% de la parcelle)
- ETAGE 701 m<sup>2</sup> en surplomb sur le rez (30 % de la parcelle)
- COMBLES : appartement sous toit en pente avec terrasse.
- Abattage de nombreux arbres notamment pour l'accès au parking souterrain
- Dépose pour abattage des arbres à faire.

- 3. Pressy DD 18591-1 demande préalable:** 17 villas contiguës avec constructions de peu d'importance entre villas (passage et abri jardin) densité de 44% de la parcelle de 5573 m<sup>2</sup> (+ terrain de la maison de maître 6545 m<sup>2</sup> non prise en compte): projet HPE : pas de délibération CM nécessaire.

- REZ +1 + terrasse
- SS = 36% de la parcelle avec le Parking
- Différence de niveau importante entre rte de Meinier et l'entrée parking d'une part et entre la rte de Meinier et le rez, d'autre part.

- Au nord, grande différence entre terrain naturel et rez villas: fossé de rattrapage de terrain: 175 cm (PLAN 133)
- Minéralisation de tout le terrain sur sa largeur, sauf deux bandes de 6 m aux limites.

**4. Manoret DD 18592-1 demande préalable:** habitat groupé réparti sur 4 bâtiments: indépendants ; 20 logements / densité de 55% sur parcelle de 4026 + 1632 m<sup>2</sup>= 5658 m<sup>2</sup> / HPE / Délibération du CM nécessaire.

- REZ + ETAGE + ATTIQUE avec terrasses
- Abattage d'arbres de grande envergure pour accès parking et construction sous-sol C
- Reconstruction en lisière de forêt à moins de 10 m; Nant de Bessing en limite de parcelle : dérogation nécessaire
- Dérogation à la loi sur la distance entre bâtis nécessaire
- Accès par deux chemins privés étroits pas adaptés au trafic de 20 logements-

La commission prévoit une deuxième réunion le 3 février pour préparer la délibération qui devra être votée au CM du 24 février.

*La séance est levée à 14h30*

### Séance du 3 février 2015

*2 commissaires excusés*

#### **1. Dossier d'autorisation de construire: DP 18592-1 (11, ch. du Manoret)**

Rappel des différents critères d'évaluation du dossier évoqués par la commission le 28 janvier dernier. Les commissaires unanimement sont très défavorables au projet:

- Densité trop élevée
- Nécessite l'abattage de nombreux arbres de valeur marquant le site de cette parcelle en limite du nant de Bessing et de son cordon boisé;
- Accès inadapté par 2 chemins privés, trop étroits pour desservir 20 logements
- Distance au cordon boisé non respectée
- Distance entre bâtiment non respectée.

*Pour info les propriétaires voisins ont fait opposition ferme au dossier auprès du DALE en en informant la commune.*

#### **2. Projet de délibération**

➤ *Dérogation au rapport des surfaces (article 59, al. 4, let b LCI)*

*Décision :*

- *La Commission préavise, favorablement et à l'unanimité, cette délibération. À noter que si elle préavise favorablement la délibération, elle s'oppose au projet, en tant que tel.*



### 3. Communications de l'Exécutif

- L'exécutif a eu une réunion avec Madame Marie-Sophie AUBERT du service de la planification directrice régionale et cantonale et avec un mandataire, le bureau d'architectes TRIPORTEUR responsable d'étudier avec le canton des zones « ciblées » permettant d'élaborer des directives plus claires pour les futurs plans directeurs communaux. Les mandataires du DALE ont proposé de porter leurs réflexions sur le secteur Pressy. L'exécutif suit donc cette étude dans l'idée d'une collaboration avec le bureau TRIPORTEUR sur le territoire communal.
- La commune a fait appel dans le dossier de demande d'autorisation de la parcelle 1525 pour lequel son préavis défavorable n'avait pas été retenu. La procédure de recours est pendante, le jugement n'est pas encore prononcé, il concerne la construction de 6 villas mitoyennes complètement enclavées. Une toute petite partie de la parcelle est en zone protégée selon notre plan directeur communal et le chemin d'accès est minuscule. Le préavis était défavorable, les autorités n'ont pas été suivies et ont donc fait recours.

#### Projet Esplanade:

- La demande d'autorisation a eu le préavis favorable de tous les départements sauf celui relatif aux lois de protection contre les incendies qui doit rendre son préavis prochainement: il a été convenu en effet entre le département et les mandataires d'attendre 2015 pour rendre le préavis sachant que les lois y relatives faisaient l'objet d'une modification et d'un assouplissement dès janvier de cette année.
- Le dossier est donc en présynthèse et proche de recevoir la réponse du DALE.
- Parallèlement, le groupe de travail Esplanade, dont la dernière réunion avec les mandataires a eu lieu le 29 janvier dernier, travaille sur le plan financier du projet, sur la base d'un devis général des mandataires, avec différentes études et variantes à l'étude pour optimiser les rendements et les coûts de l'opération dans son ensemble. Il s'agit en particulier de trouver la juste pondération pour la question du parking en sous-sol, de son accès et des coûts importants que ces travaux imputent à *l'ensemble du projet*.

*La séance est levée à 20h30.*

Le président ouvre la discussion.

- M. ZACHARIAS:
  - Concernant les autorisations déposées pour ces projets de densification, il est vrai que pour les parcelles de plus de 5'000 mètres carrés, la commune aurait théoriquement un droit de veto, mais elle n'a pas ce droit pour les parcelles de moins de 5'000 mètres carrés. La commune est consultée mais le canton peut passer outre son préavis. Or, nous avons vu des horreurs qui dénaturent le paysage de Vandœuvres. Donc la question se pose de comment contraindre néanmoins les promoteurs à respecter plus le cadre dans lequel seront édifiés leurs bâtiments. Malheureusement, il n'y a pas vraiment de réponse. Selon moi, la seule manière de contraindre dans ce que l'on ne veut pas serait d'avoir une interface entre les opposants et la commune et de dire aux promoteurs que

l'on pense pouvoir discuter avec ces opposants et obtenir un éventuel retrait si eux-mêmes vont plus dans un certain sens. Le spectre de tout promoteur est l'incertitude et le temps, or les oppositions peuvent durer parfois plusieurs années, donc ce n'est que par ce biais-là que l'on pourrait avoir un éventuel droit de veto.

- Quant au dossier de l'Esplanade, on est sur une pente savonneuse, car le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 25 septembre 2014 limitant les rendements en zone de développement, arrête ce rendement à 2,5 %, au-delà duquel plus personne ne construit. Le Conseil d'Etat cherche par tous les moyens à rassurer tous ceux qui construisent dans ces zones. Ici, nous sommes en zone libre, on arrive à 2,7 % de rendement avec des loyers raisonnables et une mise à contribution du contribuable à hauteur d'environ Fr 300'000.-, soit au minimum 10% de charges. En ajoutant encore les charges financières théoriques, on arriverait à une sollicitation du contribuable de quelques centaines de milliers de francs, sans même parler de l'amortissement de l'hypothèque, avec un rendement totalement atypique. On a objecté que nous sommes une commune et non pas des promoteurs privés, mais ce qui est déterminant ici c'est le coût, qui permet ensuite d'avoir une liberté d'appréciation quant à la fixation d'un loyer bas ou élevé. Or ici, avec ces loyers raisonnables, il y a un déficit. On arrive à des loyers entre Fr 7'109.- et Fr. 8'908.- la pièce à l'année, ce qui est du grand luxe. Dans l'économie privée, on a d'abord les loyers de Fr 2'400.- à Fr 3'405.- la pièce à l'année, puis en zone de développement HBM à Fr 4'500.-, pour les HLM Fr 5'300.-, enfin Fr 6'150.- à 6'800.- dans une zone qui préfigure une configuration luxueuse. Donc nous sommes hors contexte. Mme ERMACORA avait regretté la non-nomination d'un mandataire « pilote » qui fasse l'interface et nous aide à comprendre pourquoi on nous propose 36 millions alors que les vrais chiffres sont de 20 à 25 millions de francs. Donc avoir un mandataire qui puisse nous éclairer dans ce projet complexe pour amener le Conseil municipal à y voir plus clair ne serait pas du luxe.
- M. le président: je comprends votre argumentaire, mais vous vous basez sur des chiffres qui ne sont pas arrêtés.
- M. ZACHARIAS: il s'agit d'un devis général estimatif de plus ou moins 10%, or il est totalement fantaisiste par rapport à ce qui se fait ailleurs.
- Mme VERMEIL: je trouve qu'on ne peut pas aujourd'hui verbaliser des chiffres qui ne sont pas arrêtés. Dire que le coût du projet est de 36 millions de francs est faux. Nous sommes en train de travailler, nous sommes conscients du fait que le plan financier n'est pas abouti. Il nous faut éviter de parler en Conseil de choses non abouties et fausses. Une partie du projet est du logement et l'autre de la classe publique, or on ne peut pas faire du rendement avec de la classe publique. Ce projet est encore en chantier dans le groupe de travail et son coût n'est pas encore fixé.
- Mme de HALLER: je suis très étonnée d'entendre ces chiffres aujourd'hui. Je ne fais pas partie du groupe de travail sur le projet, je ne les ai encore jamais entendus, par exemple, à la commission de l'aménagement du territoire, dont je fais pourtant partie. Il me semble qu'il est très tôt pour nous sortir ces chiffres aujourd'hui en Conseil municipal, alors que la majorité des membres du Conseil n'avaient pas entendu ces chiffres avant.
- M. ZACHARIAS: un terrain à Fr. 0.- n'existe pas, donc on ne peut pas le faire figurer dans un plan financier. On doit évidemment tenir compte de la valeur du terrain. Enfin, la proposition formelle que je faisais est qu'un économiste de la construction, que l'on appelle parfois « pilote » puisse nous éclairer de manière neutre une fois l'autorisation de construire obtenue. Cela serait judicieux pour un tel projet.
- M. REICH: je rajoute un élément technique sur l'arrêt du Tribunal fédéral du 25 septembre

2014. Le Tribunal fédéral a dit une chose fondamentale : la distinction entre du logement social et du logement privé est liée à l'autorité qui contrôle le loyer, mais pas aux normes. Donc dans le social comme dans le privé, on doit avoir le même rendement de base. Le taux de référence fixé est de 2,5%, mais le Tribunal fédéral dit aussi qu'il faut tenir compte des particularités du logement social. Suite à cet arrêt, le Conseil d'État a rendu un rapport récemment, considérant que le rendement de référence n'est pas 2,5% mais un taux d'intérêt étalé dans le temps, donc on peut de façon licite arriver à un rendement supérieur à 2,5%. Il y avait un doute sur la question et actuellement de gros projets dans le canton sont suspendus car ils ont besoin de prévisibilité. La réponse du Tribunal fédéral a été un choc pour certaines personnes et le Conseil d'État y a répondu, mais objectivement il existe une marge de manœuvre sur cet arrêt.

- M. SCHMITZ: ces chiffres sont totalement provisoires, il est trop tôt pour faire des projections. C'est une base de travail mais on est encore loin d'arriver à un vrai scénario que l'on puisse présenter concrètement. La partie d'aménagement public assez importante n'entre notamment pas dans ce calcul de rentabilité lié à cette construction.
- M. le président: tant que ces chiffres ne sont pas arrêtés, laissons faire le groupe de travail.
- M. ZACHARIAS: ces chiffres sont évidemment provisoires mais ils ne sont pas fantaisistes. Je n'ai jamais vu un plan financier évoluer vers la baisse, donc il faut s'attendre à de mauvaises surprises. Il convient donc à mon avis de contenir nos démarches en se faisant éclairer, suivant ma proposition. Ensuite, le Tribunal fédéral a effectivement statué, le Conseil d'État est venu au secours pour rassurer tout le monde, mais cela va plutôt dans mon sens: cela veut bien dire que 2,5%, ce n'est rien. Ici, on est à 2,7% en zone libre, ce que je ne comprends pas. N'oubliez pas que c'est un projet important et plus le coût sera bas, plus vous pourrez pratiquer des loyers bas et moins il faudra mettre à contribution le contribuable dans quelque chose qui devrait normalement tourner tout seul.
- M. J.-P. GARDIOL: je comprends que ce débat soit regretté, mais il a été provoqué du fait que la commission a protocolé un compte rendu qui dit que tout va bien, or nous estimons que c'est tout le contraire, donc nous nous devons de réagir. Notre sentiment en fonction des premiers chiffres sortis est que le dossier devient difficile.
- Mme le Maire: si nous sommes convenus dès le départ de ne pas faire rapport de nos réflexions actuelles au Conseil municipal, c'est que les chiffres ne sont pas aboutis, raison pour laquelle nous travaillons ces chiffres. Au sein du groupe, nous avons entendu deux discours: l'un disait qu'il faut appliquer les prix du marché, et un autre qui soutient que comme nous sommes une collectivité publique, le rendement souhaité est celui qui permet des loyers, certes du marché, mais plutôt vers le bas de celui-ci. Le but n'est pas de faire du rendement, mais simplement d'avoir une provision pour l'entretien courant de l'immeuble et les travaux futurs, contrairement à un promoteur privé. C'est une différence importante, or nous n'avons pas encore résolu ce problème au sein du groupe de travail, c'est pourquoi il n'y a pas eu de communication au Conseil municipal. Quoi qu'il en soit, nous sommes à Vandœuvres, et nous avons des administrés ayant une certaine habitude de vivre confortablement. Or le confort, c'est l'espace, et il a un coût. Nous avons déjà réduit la grandeur des logements en rajoutant. Ce qui coûte aussi cher, c'est que nous avons un sous-sol important, que deux étages sur rez ne permettent pas rentabiliser. Mais nous avons pris l'engagement de ne pas dépasser le faîte du toit du centre communal. Donc nous avons peu de rentabilité en étage. Nous étudions tout cela, mais si les chiffres n'ont pas encore été rendus officiels, c'est qu'ils sont en discussion. Tout projet de cette envergure rencontre des difficultés, mais ce n'est pas une raison pour rejeter ce projet, car il a tout à fait sa raison d'être.

**Aucune autre prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.**

◆ *Information et publications – séance du 18 février 2015*

M. VOUTAT donne lecture de son rapport.

- La commission s'est réunie pour faire la relecture des articles qui vont paraître dans *La Coquille* n° 37. L'objectif est de pouvoir faire sortir ce numéro d'ici fin mars ou début avril. Nous avons ensuite pris la décision que nous n'allions pas faire une information sur les différents commerces de la place du village car nous ne voulons pas faire de publicité pour ces commerces. À titre personnel, je le regrette, surtout que nous retrouvons ces commerces sur le site internet et aucun autre commerce ne s'est plaint de ne pas y figurer.
- Ensuite, nous avons parlé de l'avancement du nouveau site internet, actuellement à l'étude. Une réunion à laquelle j'ai participé s'est tenue hier. L'exécutif avait décidé que M. J. GARDIOL n'y assiste pas, malgré la demande de la commission qu'il participe à ces travaux. La société est venue nous présenter une maquette du projet du site, un travail conséquent a déjà été fait, nous avons un document sur lequel vous aurez le loisir de vous exprimer, et nous tiendrons compte de ces remarques pour les communiquer à la société en charge du développement du site.

Le président ouvre la discussion.

- M. le président: il y a sauf erreur eu un vote s'agissant de la publicité.
- Mme ERMACORA: je m'étonne que M. J. GARDIOL n'ait pas participé. Ce n'est pas à l'exécutif mais au président de la commission de prendre cette décision. Je le regrette, car je trouve que l'avis d'un jeune peut être intéressant dans un tel dossier.
- Mme le Maire: la décision étant la mienne, je m'explique. De façon générale, l'exécutif est chargé des relations extérieures avec les mandataires. Il y a déjà longtemps, j'ai fait une exception à ce principe en disant que quand cela pouvait aider à l'avancement du dossier, nous faisons fi de la séparation des pouvoirs, car ne sommes pas dans le formalisme excessif, en associant la présidence de la commission avec les mandataires. Mais cela doit rester une exception, sinon il n'y a aucune limite. Évidemment, je n'ai rien contre M. J. GARDIOL, ni contre la jeunesse, ni contre le VOV, mais il s'agit simplement d'un principe auquel j'ai déjà fait une exception et je ne veux pas aller plus loin. Cette décision appartient bien à l'exécutif et non au président de la commission concernée.
- Mme CHRISTE-LÉVÊQUE: M. FOËX était-il présent à la réunion d'hier ?
- M. VOUTAT: non, il n'était pas là.
- Mme CHRISTE-LÉVÊQUE: c'est un souci si M. E. FOËX n'était pas là, car c'est lui qui a trouvé cette société et lui a donné les desiderata de la commission.
- M. PRADERVAND: nous sommes en train de parler d'une réunion ayant eu lieu hier et ne faisant pas partie du rapport de la commission. Je m'étonne qu'une réunion ayant eu lieu la veille et ne faisant pas partie de la séance de commission soit au procès-verbal de la commission et soit débattue ce soir.
- Mme ERMACORA: je n'ai pas parlé du contenu de la réunion d'hier, seulement du fait que la décision de la commission n'a pas été respectée.

- M. J.-P. GARDIOL: j'ai bien aimé la rigueur de Mme le Maire dans cette affaire et aimerais bien qu'elle ait la même rigueur dans d'autres dossiers.
- Mme le Maire: je précise c'est M. BRICHET qui a travaillé ce dossier dans son application effective, puisque c'est du ressort de l'administration, plus que de l'adjoint. Cela n'a rien à voir avec la rigueur, mais une volonté de négociation efficace.

**Aucune autre prise de parole n'étant demandée, il est pris acte du rapport.**

## **5. Projets de délibération**

### **◆ Dérogation au rapport des surfaces (article 59, al. 4, let b LCI)**

- Mme VERMEIL: j'apporte un complément: pour votre information, il y a déjà une opposition formelle et ferme au projet de la part des voisins, que vous avez reçue.
- M. le président: vous avez reçu la copie d'un courrier qui n'était pas destiné au Conseil municipal mais envoyé au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. Il ne s'agit pas d'une requête auprès du Conseil municipal mais seulement d'une information.

La parole n'étant pas demandée, le président donne lecture de la délibération :

## **DÉLIBÉRATION**

### **DÉROGATION AU RAPPORT DES SURFACES (Article 59, al. 4, let b) LCI)**

Vu la demande d'autorisation préalable n° DP 18592-1, déposée le 5 décembre 2014 au Département de l'urbanisme par Monsieur Benoit Dubesset, architecte, requérant et mandataire, et Mme Laure Pategay et M. Raymond Baezner, propriétaires, relative aux parcelles n° 1247 et 1455, file 25, de la commune de Vandœuvre, sises chemins du Manoret 11, pour la construction d'immeubles en habitats groupés, d'un garage souterrain et de places de stationnement extérieures.

vu que la requête en autorisation de construire nécessite l'octroi d'une dérogation au rapport de surface selon l'article 59, alinéa 4, lettre b) de la loi sur les constructions et installations diverses du 14.04.1988, pour un taux d'utilisation du sol entre 44% et 55% pour les projets conformes au standard de haute performance énergétique (HPE)-Minergie.

vu l'indice du projet de construction considéré de 55 %,

vu l'art. 30, al. 1, lettre s) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

vu le préavis de la commission Aménagement du territoire et urbanisme du 3 février 2015

sur proposition du Maire

le Conseil municipal

**DECIDE**

**à l'unanimité,**

**par 14 voix pour 0 voix contre 0 abstention**

de refuser de donner son accord à l'octroi d'une dérogation au rapport de surfaces dans le cadre du projet de construction DP 18592-1, concernant les parcelles n° 1247 et 1455, file 25, de la commune de Vandœuvre, sises chemins du Manoret 11, déposé par Monsieur Benoit Dubesset, architecte, requérant et mandataire, et Mme Laure Pategay et M. Raymond Baezner, propriétaires, avec un indice d'utilisation du sol de 55 %.

Le Conseil municipal considère que l'environnement immédiat, notamment les accès, la présence d'un cordon boisé et d'un nant, ne se prête pas à une telle densification.

La présence sur les parcelles de plusieurs arbres de très grand gabarit donne également au lieu un caractère paysager à préserver pour le maintien dans la commune des sites naturels qui font sa richesse.

En vertu de l'article 11 de la loi sur les forêts, l'implantation de constructions ne peut se trouver à moins de 30 mètres de la lisière d'une forêt. Une dérogation permettant de se rapprocher à 10 mètres de la lisière est possible si la construction s'inscrit dans un alignement de constructions existantes et qu'elle ne porte pas atteinte à la valeur biologique de la lisière ou s'il s'agit de reconstruire un bâtiment préexistant.

Le projet de construction DP 18592-1 ne remplit pas ces conditions, et l'une des façades se trouve même à moins de 10 mètres de la lisière de la forêt.

Le projet ne respecte pas non plus les dispositions de l'article 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses, relatif aux gabarits des constructions et à la distance entre les bâtiments.

La commune s'oppose à l'abattage des arbres envisagé dans le projet, pour les raisons indiquées ci-dessus.

Le projet de 20 appartements prévoit un accès par deux chemins, privés, chemin du Manoret et chemin Emilia-Cuchet-Albaret, mais ceux-ci ne permettent pas le trafic induit.

## **6. Projets de résolutions, de motions**

Néant

## **7. Pétitions**

Néant

## **8. Questions écrites ou orales**

◆ **Réponse à la question écrite par M. J.-P. GARDIOL figurant au procès-verbal du Conseil municipal du 10 novembre 2014:**

**Remplacement de la chaudière à gaz, route de Meinier 8 : Pourquoi a-t-on attribué les travaux à une entreprise 36 % plus cher que la moins-disante ?**

- M. REICH: il y a effectivement eu deux offres, avec une différence de 36% entre elles et nous n'avons pas choisi la plus basse. L'une des offres était d'un montant de Fr 26'720.- et l'autre de Fr. 17'173.-, soit une différence considérable. Le bâtiment possède deux circuits de chauffage distincts, car il contient du logement et du commercial. Dans ces conditions, il fallait donc que la chaudière puisse fonctionner sur deux circuits de chauffage avec deux groupes de réglages distincts. L'offre la plus basse ne remplissait pas cette condition, donc elle ne correspondait pas à ce qui était demandé sur le plan technique, tandis que l'autre offre y correspondait. Donc l'offre la plus chère a été choisie car elle permettait de répondre au cahier des charges.

◆ **Question orale par M. J.-P. GARDIOL**

- M. J.-P. GARDIOL :
  - À nouveau, dans la Tribune de Genève, notre conseil municipal était annoncé pour lundi, or nous sommes mardi. M. le secrétaire général aurait donc dû leur annoncer le changement.
  - De plus, nous avons parlé d'ouvrir la commission Sécurité à l'ensemble du Conseil municipal, je réitère cette demande au sujet de la prochaine commission.
- M. REICH: je signale un problème juridique: l'autorité de surveillance des communes a statué sur le fait que ce procédé est illégal, car cela revient à faire un Conseil municipal à huis clos, ce qui n'est pas autorisé.
- M. le président: de surcroît, la commission est déjà fixée et convoquée, donc cela serait compliqué.
- M. PRADERVAND: en tant que président de commission, j'avais également fait une demande à l'exécutif pour l'élargissement de la commission au Conseil municipal, sans obtenir de réponse positive.

◆ **Question orale par M. J. GARDIOL**

- M. J. GARDIOL: les enseignants de Vandœuvres ont-ils participé à la grève générale des enseignants au mois de janvier dernier?
- M. REICH: je répondrai à cette question de manière précise au prochain Conseil.

◆ **Question orale par M. J. GARDIOL**

- M. J. GARDIOL: si tel est le cas, peut-on toujours continuer à soutenir les enseignants de la commune comme nous le faisons, par exemple, en leur proposant des places de parking à Fr 100.- par année ?
- Mme le Maire: oui, car le corps enseignant a suivi ce mouvement de grève non par intérêt personnel, mais par solidarité et pour la qualité de l'enseignement, dans la mesure où des prestations aux élèves ont déjà été supprimées.

◆ **Question orale par Mme ERMACORA**

- Mme ERMACORA: qui est responsable de l'entretien de la forêt au bord du nant du Moulanais ?
- Mme le Maire: ce sont les propriétaires, soit des personnes privées.
- Mme ERMACORA: je trouve dommage de la laisser ainsi, car des arbres énormes sont tombés. Peut-on les contraindre à s'en occuper en faisant intervenir la Direction générale de la nature et du paysage ?
- Mme le Maire: non, on pourrait faire de la « délation », ce que l'on aime guère, mais on ne peut pas les contraindre.

**9. Propositions du Maire et des Adjoints**

Néant

**10. Propositions individuelles et questions**

Néant

**11. Date de la prochaine séance**

- **séance n° 31 : lundi 23 mars 2015 à 19h30**

**12. Divers**

- M. SCHMITZ: je voulais informer le Conseil que les liquidités communales ne sont pas affectées par le taux d'intérêt négatif appliqué dès aujourd'hui au franc suisse. Les banques appliquent une limite exemptée pour les communes. Cette limite a été montée à 25 millions de francs, donc nous sommes hors du champ d'application de ce taux d'intérêt négatif.
- Mme CHRISTE-LÉVÊQUE :
  - Je vous rappelle la réouverture du marché mardi prochain, vous êtes les bienvenus.
  - Je reviens sur le site internet: apparemment il n'est pas interactif, or nous avons demandé qu'il le soit. S'il ne l'est pas, il n'y a aucun intérêt à changer le site. Je demande donc si ce site sera interactif. Pourra-t-on, par exemple, y acheter des billets ou convoquer des bénévoles ?
- M. VOUTAT: on ne pourra pas acheter directement sur le site car il n'y a pas de module pour faire des achats en ligne sur le site. Malheureusement, cela n'a pas été demandé par M. FOËX. Nous avons demandé qu'il soit comme les sites de certaines communes telles que Jussy, fournis par des entreprises spécialisées, qui ont déjà ces modules permettant par exemple l'achat de billets de train.
- Mme CHRISTE-LÉVÊQUE: donc ce qui a été prévu et signé n'est dans ce cas pas conforme à ce que la commission a demandé.



- M. VOUTAT: ce que j'ai demandé, c'est qu'ils nous fassent un devis qui sera soumis à l'exécutif.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h20*

La secrétaire du conseil municipal

Le président du conseil municipal

**Floriane ERMACORA**

**Hervé DESPLAND**