



CONSEIL MUNICIPAL

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 4 AOÛT 1998

Convoquée à la demande du Conseil administratif

Sont présents :

MM. SCHORER et ZOGG, Conseillers administratifs

Mmes CONSTANTIN, DE COULON, DESJACQUES CARNEGIE, ROCHAT et VERNERET C.
MM. AMOUDRUZ, BERLI, BOISSONNAS, COLLAUD, DE FÉLICE, DECNEY, FAVRE,
FISCHER, GRANDGIRARD, PAYCHÈRE, SOMMARUGA, VACHERON, VERNERET et
WALTER.

Excusés :

M. PIAZZALUNGA, Maire

Mmes DESJACQUES CARNEGIE, EGGER-GEX, PITTET, SCHNEIDER et STROUMZA
MM. DEROBERT, SCHAMBACHER,

*

ORDRE DU JOUR :

1. Chemin des Mésanges 31 à 57 - DD 95075/2

Construction de 14 villas jumelles et couverts à voitures sur la parcelle 4558 - fe 28 du cadastre de Thônex. Dérogation au rapport des surfaces selon art. 59, al. 4 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988, (augmentation de la densité à 28% par la surélévation des combles). Discussion. Vote.

*

Mme la Présidente remercie les membres présents de s'être déplacés à cette séance extraordinaire que le Conseil administratif a jugé opportun de convoquer.

Afin que les choses soient tout à fait claires, elle demande que le Conseil se prononce sur l'entrée en matière de l'objet présenté ce soir.

D'autre part, il est précisé à M. PAYCHÈRE que le Conseil Municipal doit obligatoirement entrer en matière sur cet objet !

Au vote :

- l'entrée en matière et la discussion immédiate sont acceptées à l'UNANIMITÉ.

M. ZOGG : le Conseil administratif est conscient que cette convocation perturbe l'agenda de certains Conseillers et rappelle l'exposé des motifs qui a été envoyé aux Conseillers municipaux :

"Le 16 décembre 1997 la société VARAPO S.A. a obtenu du Département de l'Aménagement de l'Équipement et du Logement l'autorisation de construire 14 villas et couverts à voitures au 31 à 57 chemin des Mésanges (DD 95075).

Le Conseil administratif avait quant à lui donné un préavis favorable à ce projet qui comprenait un taux d'utilisation du sol entre 20 et 25%.

En date du 6 mai 1998 la société VARAPO S.A. a déposé une demande complémentaire à l'autorisation de construire mentionnée ci-dessus demandant la possibilité de surélever les combles de toutes les villas ce qui augmente le rapport de surface à 28%.

Le Conseil administratif, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, selon l'art. 59, al. 4 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988, a donné un préavis favorable à cette demande.

Suite à la parution dans la feuille d'Avis Officielle de cette demande complémentaire un certain nombre de riverains ont fait part au DAEL de leur opposition à cette augmentation de densité.

Après le délai légal le service des polices de construction a avisé le Conseil administratif, par une lettre reçue le 26 juin 1998, que le projet a reçu l'agrément de la direction de l'aménagement ainsi que de la commission d'architecture.

Le Conseil Municipal est donc appelé à se prononcer sur ce sujet.

Compte tenu de l'avancement du chantier sur la base de l'autorisation délivrée le 16 décembre 1997, que le dossier est arrivé en mairie après la dernière séance du Conseil Municipal, qu'une décision intervenant cet automne stopperait les travaux en cours, nous nous voyons dans l'obligation, avec l'accord de la Présidente du Conseil Municipal, de convoquer une séance extraordinaire pour débattre de cet objet".

Puis, M. ZOGG donne lecture des courriers suivants :

- du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement - Police des constructions courrier du 24 juin 1998 adressé à M. Jean-Claude ZOGG, Maire :

Concerne : dossier DD 95'075/2 - parcelle 4558 - file 28 - Thônex
31 à 57, chemin des Mésanges
(construction de 14 villas jumelles et couverts à voitures)
augmentation de densité par la surélévation des combles de toutes les villas.

Monsieur le Maire,

Faisant suite à votre préavis du 19 mai 1998, nous avons l'avantage de vous faire tenir, en annexe, la requête définitive susvisée, afin que celle-ci fasse l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de votre commune.

En effet, la densité de l'agrandissement prévu est de 28%, ce qui en application des nouvelles dispositions contenues dans l'article 59, alinéa 4, lettre b) de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, nécessite l'accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération municipale.

Nous vous signalons, à toutes fins utiles, que ce projet a reçu l'agrément de la direction de l'aménagement, ainsi que de la commission d'architecture.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

- de M. Jean-Claude ZOGG, Conseiller administratif, courrier du 2 juillet 1998 adressé à la société VARAPO SA - 43, rue des Tournettes - 1255 Veyrier

Concerne : dossier DD 95'075/2 - parcelle 4558 - fe 28 de Thônex
31 à 57, chemin des Mésanges
construction de 14 villas jumelles et couverts à voitures
augmentation de densité par la surélévation des combles
de toutes les villas

Messieurs,

La police des constructions vient de nous retourner le dossier cité en référence pour nous signaler que la requête définitive relative à l'augmentation de densité à 28 % doit faire l'objet d'un préavis du Conseil municipal.

Or, cette information nous est parvenue le 26 juin 1998 alors que la dernière séance de notre Conseil, durant la session ordinaire, s'est tenue le 23 juin 1998. En principe, le Conseil municipal ne reprendra ses travaux qu'au début de l'automne prochain (fin septembre).

Dès lors, compte-tenu que l'augmentation de la densité est fonction de la surélévation des combles, nous vous saurions gré de bien vouloir nous indiquer s'il est indispensable que vous obteniez le préavis communal dans le courant de l'été. Dans ce cas, il conviendrait que nous demandions une réunion extraordinaire, avec accord préalable du Conseil d'Etat.

Dans le cas contraire, ce problème serait étudié lors de la première séance de la session d'automne.

Dans l'attente de vos proches nouvelles à ce sujet, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

- de la réponse de M. François VUILLET, architecte, au Conseil administratif du 13 juillet 1998 :

Messieurs,

J'accuse réception de votre lettre recommandée du 2 juillet 1998 adressée à VARAPO S.A. qui a retenu toute mon attention.

J'accepte très volontiers votre proposition d'organiser une réunion extraordinaire du Conseil Municipal pendant l'été.

En effet, l'avancement du chantier nous oblige à prendre une décision au sujet de la surélévation des toitures pour fin août.

Une décision du Conseil Municipal dans ce délai nous permettrait de ne pas stopper complètement l'avancement du chantier jusqu'à fin octobre si l'on tient compte du délai de recours.

En espérant que ma demande pourra être reçue favorablement, et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Messieurs, mes salutations les meilleures.

- de M. et Mme Daniel GURTNER- BORN - 23, ch. des Pinsons - 1226 Thônex , lettre du 5 juin 1998 adressée au Conseil administratif :

Messieurs,

Nous vous informons que nous faisons opposition à la requête 95075/5 VARAPO SA du 31 à 57, ch. des Mésanges à Thônex.

Nous sommes voisins directs et avons très peur de ne plus voir le Salève mais seulement le ciel.

Avec nos remerciements pour votre compréhension. Meilleures salutations.

- de M. et Mme Elvio GALETTI - 36, ch. des Mésanges - 1226 Thônex - lettre du 16 juin 1998 adressée au Conseil administratif :

Concerne : FAO du mercredi 20 mai 1998 - construction de 4 villas
 au 31 à 57, chemin des Mésanges - requête complémentaire N° 95075/2
 pour la surélévation des combles dans toutes les villas.

Monsieur le Président,

Nous habitons dans une charmante zone villas à construction basse. Une autorisation de construire a été donnée pour 14 villas à étages.

Maintenant que les villas sortent de terre, on s'aperçoit que la dalle du rez-de-chaussée est entre 80 et 100 centimètres au-dessus du terrain naturel. En relation avec la surface au sol et tenant compte d'une éventuelle surélévation des combles, ces villas deviennent de véritables "petites tours", qui nous semblent peu esthétiques et trop hautes.

A notre avis, il nous semble inopportun d'autoriser une telle surélévation et il serait souhaitable que cette demande soit discutée lors de la prochaine réunion du Conseil municipal.

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

- de M. et Mme Hilde et François A. SALAMON - 7, ch. des Pinsons - 1226 Thônex - lettre du 16 juin 1998 adressée à la Police des Constructions, département de l'aménagement, de l'équipement et du logement :

Concerne : Publication FAO du mercredi 20 mai 1998
Requête N° 95075/2, requérant VARAPO S.A.
mandataire VUILLET F., architecte

Messieurs,

Veillez prendre bonne note que nous nous opposons à "l'augmentation de densité par la surélévation des combles de toutes les villas" comme stipulé dans la FAO.

Vous comprendrez aisément que nous subissons déjà un préjudice avec la construction des villas en ce qui concerne le voisinage, tranquillité diminuée. Avec cette augmentation de densité nous perdons la vue sur le Salève et alentours. Il nous est difficile d'accepter des nuisances supplémentaires avec la perte de valeur immobilière que cela implique.

Merci de nous confirmer par écrit de la réception de notre opposition.

Dans l'attente de vous lire, veuillez croire, Messieurs, à l'expression de notre considération distinguée.

- de M. et Mme Pierre SCHMID - 20, ch. des Passereaux - 1226 Thônex - lettre du 8 juin 1998 adressée à la Mairie de Thônex :

Messieurs,

Par la présente, nous soussignés, nous opposons à la modification de l'autorisation de construire N° 95075/2 concernant les 14 villas des N° 31 à 57, du chemin des Mésanges à Thônex.

Par cette modification, la densité passe de 25 à 28%, l'élévation des combles de 2,40m. à 3m. et il y a percement de fenêtres à la hauteur des combles.

De ce fait, nous qui sommes voisins de cette parcelle et qui habitons des villas de plain-pied, aurions à proximité, des murs de près de 9m. de haut et percés de fenêtres, ce qui n'était pas le cas lors de la première demande.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

- de M. et Mme Hilde et François A. SALAMON - 7, ch. des Pinsons - 1226 Thônex - lettre du 14 juillet 1998 adressée à la Police des Constructions Département de l'aménagement de l'équipement et du logement. :

Concerne : Publication FAO du mercredi 20 mai 1998
Requête N° 95075/2, requérant VARAPO SA,
mandataire Vuillet F., architecte

Messieurs,

Nous avons reçu copie de la lettre (3 juillet 1998) de l'architecte François VUILLET concernant les modifications qu'il souhaite apporter aux villas actuellement en construction.

Nous vous serions reconnaissant si vous vouliez bien accepter de passer à notre domicile pour vous rendre compte par vous-même de l'état des travaux et des nuisances que cela implique déjà avant la finition des travaux, et cela avant de rendre votre verdict quant à la requête de l'architecte.

Nous vous signalons qu'il y aura une perte de valeur sur le prix de vente de notre maison du aux nuisances que vous pourriez constater vous-même.

Dans l'attente de vous rencontrer, veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

– de M. François VUILLET, architecte - 86, rue Ancienne - 1227 Carouge -
courrier du 3 juillet 1998 adressé à l'administration communale de
Thônex :

Concerne : Dossier DD 95075/2 - construction de 14 villas et couverts à voitures
parcelle 4558, fe 28 de Thônex - 31 à 57, ch. des Mésanges.

Messieurs,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, pour information, copie de ma lettre de ce jour au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement concernant la construction des villas susmentionnées.

En vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Messieurs, mes salutations les meilleures.

et une copie du courrier adressé le même jour au Département de
l'aménagement, de l'équipement et du logement - Police des
constructions :

Messieurs,

J'accuse réception des différentes remarques et oppositions faites par les bordiers au sujet de l'autorisation de construire complémentaire susmentionnée.

A la lecture de ces remarques et oppositions, je constate qu'elles sont totalement infondées et reposent à mon avis sur une mauvaise lecture du projet déjà autorisé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

En effet :

- tous les niveaux de sous-sol et de dalle du rez-de-chaussée correspondent exactement au projet autorisé, comme vous avez pu le constater sur le relevé effectué par le bureau de géomètre Ney & Hurni transmis à votre service lors d'un courrier précédent,
- les couverts à voitures ne font pas l'objet d'une demande complémentaire et seront réalisés selon l'autorisation de construire déjà délivrée et entrée en force, il n'y a donc pas lieu de le remettre en question,
- les fenêtres des combles sur les façades pignons étaient déjà prévues dans l'autorisation de construire délivrée et entrée en force, elles ne font pas l'objet d'une demande de complément, il n'y a donc pas lieu de les remettre en question,
- Les niveau des dalles des combles correspondent exactement au projet autorisé, et ne font pas l'objet d'une demande de modification, leur altitude vous sera confirmée par le géomètre,
- la seule modification demandée est la surélévation de la toiture sans modification du niveau de la dalle, la hauteur maximum de toiture de chacune des villas est largement inférieure aux 10,00m. prévus par la loi pour la zone villa, à ma connaissance aucune des parcelles avoisinantes ne possède une servitude de vue sur le Salève ou les environs, il n'y a donc pas lieu de discuter ce point non plus.

Au vu de ce qui précède, je vous prie de bien vouloir écarter purement et simplement les remarques et oppositions formulées par les voisins et délivrer au plus vite l'autorisation de construire attendue impatiemment par mes 14 clients.

Dans l'attente de vos nouvelles, et restant volontiers à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Messieurs, mes salutations les meilleures.

M. ZOGG : dans le dossier qui vous a été donné, vous avez également reçu les plans relatifs à la surélévation de combles. Vous pouvez constater que la différence de hauteur du toit est de l'ordre de 0.60 m. Si ce soir vous refusez d'accorder cette dérogation du coefficient de surface à 28% l'architecte m'a confirmé que les villas se feraient selon l'autorisation délivrée par le DAEL, soit à 25%.

M. SCHORER précise que la commission d'architecture a émis son préavis favorable après avoir pris connaissance des lettres d'opposition du voisinage.

M. VERNERET est choqué par le fond et la forme du débat de ce soir. Il distribue à chaque Conseiller une image en superposition des deux projets montrant la différence au niveau des toitures.

M. COLLAUD : pourquoi l'architecte n'a-t-il pas déposé à l'origine le projet que l'on nous demande de voter ce soir ?

- M. ZOGG : l'architecte a déposé une demande avec une densité à 25%. Lorsque celle-ci a été acceptée il a mis en vente ses villas et certains acheteurs ont demandé s'il n'était pas possible de surélever les combles. L'architecte a répondu dans l'affirmative mais en signalant que l'augmentation de densité nécessitait le préavis du Conseil Municipal.

M. GRANDGIRARD : à l'époque où le Conseil administratif a accepté une densité à 25%, a-t-il pris contact avec nos mandataires qui étudient actuellement le plan directeur communal ?

- M. ZOGG : il s'agit d'une zone villas et il est de plus en plus fréquent qu'une telle densité soit demandée et le Conseil administratif accepte pratiquement toutes ces dérogations.

Ce projet n'a pas été présenté aux mandataires de notre plan directeur.

M. SOMMARUGA : si je comprends bien la réponse donnée par M. ZOGG, le Conseil administratif n'a pas de critères pour accorder ces dérogations, c'est de toute façon oui !

- M. ZOGG : pratiquement toujours.

M. BOISSONNAS : le Conseil administratif devrait aviser le Conseil Municipal lorsqu'il accorde ce type de dérogation.

M. VERNERET : lorsque le Conseil administratif accorde ce type de dérogation, touche-t-il une compensation en retour de la part des promoteurs ?

- M. SCHORER : non, il ne nous est pas possible de demander des compensations financières à ce sujet. Il ne faut pas oublier que ce type d'opération est intéressant au niveau fiscal, notamment sur l'impôt concernant les transactions immobilières.

M. DE FÉLICE : à la lecture exacte des plans je constate que la surélévation totale représentera en fait 0,76 m. De plus, ceci dit, compte tenu qu'il s'agit de villas contiguës, que se passera-t-il si l'un des acheteurs désire la surélévation et l'autre pas ?

- M. ZOGG : ceci est le problème de l'architecte. La demande que nous traitons concerne les 14 villas projetées mais nous ne sommes pas en mesure de savoir si elles bénéficieront toutes de cette augmentation.

M. SOMMARUGA : au niveau financier, bien que je n'aie pas encore étudié cette question, il me semble que la commune pourrait être en mesure de demander une compensation financière aux personnes à qui elle accorde ces types de dérogation qui peuvent aller jusqu'à 40% du taux d'utilisation. Je ne pense pas que l'on peut, comme il a été dit tout à l'heure, exclure cette possibilité qui nous permettrait de créer un espèce de "fonds d'équipement". Ceci pourrait également s'appliquer aux dérogations accordées par le Conseil administratif d'autant plus que celles-ci le sont systématiquement.

Je propose donc, l'amendement suivant à la délibération présentée :

- *"De soumettre, dans les limites de la loi cantonale, la dérogation au versement d'une indemnité compensatoire dont le montant sera fixé par le Conseil administratif".*

M. FAVRE : il ne faut pas oublier que les factures concernant les divers raccordement des villas sont souvent faites sur la base de la surface habitable qui, dans le cas présent, devrait augmenter donc rapporter plus à ce niveau. Il faut souligner que ceci est relativement minime.

En ce qui concerne la dérogation proprement dite, je rappelle que la teneur de la loi indique que le Conseil Municipal peut exceptionnellement accorder une densité de construction entre 25 et 40%. La question est de savoir si, pour le cas qui nous intéresse, nous sommes prêts à faire cette exception.

Pour ma part, je ne me suis pas encore fait un avis précis à ce sujet mais je constate à la vision générale de ce quartier que cette dérogation est relativement minime.

M. WALTER : lorsque j'ai reçu ce dossier, je me suis rendu sur place et j'ai eu l'occasion de rencontrer les propriétaires. J'ai appris qu'une cession de terrain a été effectuée afin de pouvoir élargir la route qui passe devant ces villas, comme M. SCHORER nous l'a indiqué tout à l'heure.

De plus, il s'agit souvent de familles ayant 2 voire 3 enfants qui vont s'installer dans ces villas et il n'est pas difficile de constater, à la lecture de plans, que les enfants logeront au 1er étage et que les parents feront leur chambre à coucher sous les combles. Un des futurs propriétaires m'a indiqué que cette surélévation leur permettrait de se tenir debout dans cette pièce.

Personnellement je voudrais vous encourager à voter cette dérogation.

M. BOISSONNAS : en ce qui concerne la compensation financière que pourrait retirer la commune en accordant ces dérogations, j'abonde dans le sens de M. SOMMARUGA. Ceci devrait s'appliquer dès que l'on dépasserait le seuil de 20%.

M. GRANDGIRARD : nous sommes réunis ce soir, de manière exceptionnelle, pour une affaire qui, somme toute, est commerciale car si nous acceptons cette augmentation de densité, le vendeur de ces villas touchera une plus-value.

Ce qui me fâche le plus est d'apprendre que le 19 mai 1998, le Conseil administratif a donné un préavis favorable à cette augmentation de densification. Comment se fait-il que le Conseil municipal n'ait pas abordé ce sujet depuis cette date ?

- M. ZOGG : nous n'avons pas pu présenter ce projet au Conseil Municipal car le canton devait également émettre des préavis à ce sujet. Ce n'est qu'en date du 26 juin 1998 que nous avons reçu le feu vert pour préaviser cet objet, ceci faisant partie de la loi sur les constructions et installations diverses.

M. FISCHER : pour information j'ai téléphoné aux mandataires, Mmes ORTIS et DELARUE, chargées d'établir notre plan directeur communal et ces dernières m'ont affirmé qu'elles n'étaient pas au courant de ce projet. Ceci étant dit, elles ne voient pas d'opposition à ce que l'on accorde cette dérogation.

M. PAYCHÈRE : je rappelle que nos mandataires ont suggéré qu'un règlement soit établi tant au niveau des dérogations que l'on pourrait accorder qu'aux compensations que l'on pourrait en retirer. Il est important que cette manière de faire soit mise en place dès à présent.

Sur un autre point, on nous a dit tout à l'heure que ces constructions ne dépasseraient pas les 10m. généralement acceptés dans les zones villas. A la lecture des plans je constate, soit compris, que l'on atteint les 10,06m. Ce n'est certes pas important mais, par rapport à certaines constructions existantes, il s'agit presque d'un immeuble de 3 étages.

Cela pose un problème d'urbanisme car dans un quartier où l'ensemble des bâtiments a un certain gabarit et que l'on met au milieu des constructions beaucoup plus hautes, il y a problème pour la qualité de vie et de l'environnement de ce quartier.

Ce soir, nous sommes appelés à nous prononcer sur la dérogation à 28% mais, si nous avions dû nous prononcer sur celle à 25%, je n'aurais déjà pas été d'accord. Je voterai donc contre la dérogation demandée ce soir.

M. SOMMARUGA : l'accord à 25% ayant déjà été admis par le Conseil administratif, je ne vois pas réellement la différence qu'un 28% accordé fera sur ces constructions hormis les 0.60m. de plus en hauteur et je ne vois pas ce que cela changera au niveau de la vue pour les riverains. Ceci m'a amené à voter cette dérogation.

Avant de passer au vote, M. SOMMARUGA rappelle l'amendement proposé en point 2 de la délibération :

- *De soumettre, dans les limites de la loi cantonale, la dérogation au versement d'une indemnité compensatoire dont le montant sera fixé par le Conseil administratif.*

Au vote et après discussion :

- l'amendement est accepté à la MAJORITÉ (par 8 voix "pour", 6 voix "contre" et 3 absentions)

La parole n'étant plus demandée, M. GRANDGIRARD, 2e vice-président donne lecture du projet de délibération :

- Vu l'art. 30, al. 1, lettre s) de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,
- Vu l'art. 59, al. 4, de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988,
- Vu la construction de 14 villas jumelles et couverts à voitures sur la parcelle 4558 - fe 28 du cadastre de Thônex, selon la demande définitive d'autorisation de construire N° DD - 95075 délivrée le 16 décembre 1997 par le DAEL (Département de l'Aménagement de l'Équipement et du Logement),
- Vu la demande complémentaire N° DD - 95075/2 déposée le 6 mai 1998 concernant l'augmentation du rapport de surface à 28% par la surélévation des combles de toutes les villas.
- Sur proposition du Conseil administratif,

- **A LA MAJORITÉ** (par 8 voix "pour", 4 voix "contre" et 5 abstentions),

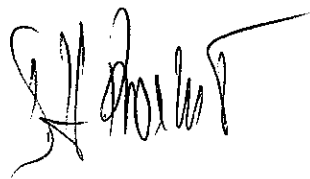
LE CONSEIL MUNICIPAL
D É C I D E

1. D'accorder la dérogation au rapport des surfaces selon l'art. 59, al. 4, de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (augmentation de la densité à 28% par la surélévation des combles) pour la construction de 14 villas jumelles et couverts à voitures sur la parcelle 4558 - fe 28 du cadastre de Thônex, selon la demande complémentaire d'autorisation de construire N° DD - 95075/2 déposée auprès du DAEL (Département de l'Aménagement de l'Équipement et du Logement).
2. De soumettre, dans les limites de la loi cantonale, la dérogation au versement d'une indemnité compensatoire dont le montant sera fixé par le Conseil administratif.

La séance est levée à 19h.25.

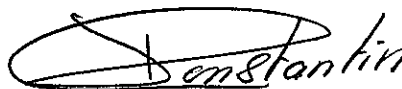
*

La Présidente :



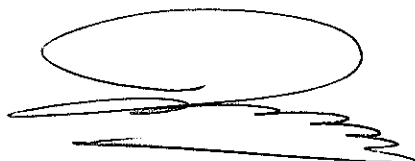
Mme Isabel ROCHAT

La Secrétaire :



Mme Doris CONSTANTIN

Le Secrétaire-rédacteur :



M. Philippe GUEX