



Aucune modification de zone n'a été effectuée concernant la Parcelle 1943, cette dernière ayant toujours été en zone 5 ou « villas ». En revanche, la limite « non aedificandi » ou inconstructible, située arbitrairement à 100m des murailles a été levée par le Canton car celle ne disposait pas d'une assise légale suffisante. En contrepartie, la Commune s'est engagée à organiser un concours pour le développement d'un projet et de réintégrer la parcelle dans le plan de site du village une fois l'autorisation de construire obtenue afin de figer les droits à bâtir et d'empêcher une densification ultérieure.

Pour rappel, bien que pouvant aller jusqu'à une densification de 60% de la parcelle, la Commune entend restreindre ses droits à bâtir à un maximum de 48% afin de privilégier un habitat moins dense.

Cette précaution ne serait pas celle de promoteurs, qui pour rentabiliser leurs investissements auraient tout loisir de privilégier la quantité à la qualité. Dans l'éventualité où le programme souhaité ne pourrait être réalisé et sachant que cette parcelle en zone 5 est convoitée pour la réalisation de logements (le Canton l'ayant recensé comme zone de réserve), le Conseil municipal pourrait être amené à vendre ce terrain et ainsi perdre la main sur son développement.

**La composition du jury interpelle, seulement 4 femmes y sont représentées. Pourquoi des habitants du villages n'ont-ils pas été intégrés au Jury**

La composition d'un jury de concours répond à des règles bien précises, à savoir que doit y siéger une majorité de professionnels. Or, il est vrai que les femmes sont moins représentées dans le milieu de la construction. Toutefois, lorsque cela a été possible, les candidatures féminines ont été plébiscitées. Concernant l'intégration de villageois dans le jury, il est précisé que 2 magistrats et 3 conseillers municipaux, représentant des habitants, siègent dans le Jury.

**La situation de la parcelle en fait un enjeu majeur dans le lien entre le nouveau (extérieur du village) et le Bourg. A ce titre, la somme annoncée de 23'000'000 F semble presque trop basse pour un projet de qualité. L'augmentation de l'offre de stationnement ne risque-t-elle pas « d'aspérer » encore plus de véhicules sur Hermance, même si pour les commerces locaux il s'agit d'un atout indéniable ?**

Une des étapes du concours consistera à analyser la faisabilité financière des projets soumis par les équipes retenues. En effet, il s'agira de s'assurer que le lauréat puisse être en mesure de réaliser l'objet choisi dans l'enveloppe définie. Par ailleurs, les différentes expertises économiques commandées confirment que le montant de 23'000'000 F est une cible parfaitement atteignable pour une valorisation de qualité.

Pour ce qui est de trouver un juste dimensionnement du parking, il convient de faire une pesée de différents critères tels que les fréquentations estivale et hivernale, le coût et les contraintes légales. En effet, il y a fort à parier qu'un parking de 400 places serait rempli durant les week-ends ensoleillés des mois de juillet et août, mais partiel-

lement vide la majorité de l'année, le tout pour un coût de 16'000'000 F, soit le double de ce qui est initialement prévu et financièrement insupportable pour la Commune. Par ailleurs, comme évoqués précédemment, 40% de la parcelle doit rester en pleine terre, ce qui empêche la réalisation d'un parking de plus de 200 places.

**La Commune aura-t-elle la maîtrise totale du projet face à l'Etat de Genève d'autant quand on voit le résultat de ce qui est en cours de construction aujourd'hui ?**

C'est tout l'enjeu d'un concours, ce dernier permet d'effectuer un choix, en l'occurrence entre une quinzaine de dossiers. Pour ce qui est des services étatiques, plusieurs de leurs représentants sont intégrés au Jury du concours, la Commune a donc mis toutes ses chances de son côté.

**Sur un tel projet, quel est le délai de réalisation ?**

Une fois le dossier déposé auprès de l'Office de l'Urbanisme, l'autorisation de construire devrait être délivrée dans les 12 mois. La phase de préparation puis de chantier quant à elle devrait s'étendre sur 24 mois.

**Est-il envisageable d'organiser une consultation publique tout au long des étapes du concours ?**

Le choix de réaliser un concours d'architecture selon la norme SIA 142 contraint la Commune à suivre la réglementation en la matière. En ce sens, seul le Jury est habilité à se prononcer sur les projets présentés et à effectuer un choix. Néanmoins, comme énoncé précédemment, le Conseil municipal, organe qui représente la population, a été consulté dès le début de la démarche et 3 de ses membres siègent au sein du Jury. Si le projet choisi venait à ne pas convenir à une frange de la population, celle-ci aura tout loisir de faire valoir ses droits démocratiques.

**Peut-on imaginer ne rien faire sur cette parcelle et la laisser telle qu'elle est ?**

La Commune ne possède pas d'autre parcelle permettant de réaliser un programme de logements ainsi qu'un parking souterrain. A ce jour, elle est utilisée comme parking provisoire dont l'esthétique laisse à désirer.

**A l'issue du concours est-il possible qu'aucun dossier ne soit retenu ?**

Bien que possible, cette éventualité semble néanmoins assez improbable. En effet, sur la quinzaine de dossiers rendus au moins un devrait convenir. Du moins de l'avis de l'expert, cette éventualité n'est jamais arrivée.



Février 2022



## Parcelle 1943

### Séance publique du 18 janvier 2022 - Salle communale d'Hermance

Le 18 janvier dernier, à l'initiative des Autorités communales, une séance publique, traitant de la valorisation de la parcelle 1943 s'est tenue à la salle communale devant un public fourni, de près d'une cinquantaine de personnes.

En raison des normes sanitaires en vigueur, tous les habitants intéressés n'ont pas forcément pu assister à cette soirée de présentation. C'est pourquoi, l'Exécutif a choisi de publier, à l'attention de l'ensemble des villageois, un compte rendu de cette séance. Les deux supports de présentations sont également consultables sur le site internet de la Commune [www.hermance.ch](http://www.hermance.ch) ainsi que **les différentes études évoquées durant la séance.**

#### Retour historique

Sous la houlette de Monsieur Philippe Tagliabue, Adjoint en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, un retour historique, sur l'acquisition de la parcelle 1943 a été effectué. Il convient de savoir que les premières tractations entre la Commune et la société propriétaire de la parcelle, Terimob SA, ont débuté en 1987. Après quatre ans de négociations, le Conseil municipal vote un crédit de 1'500'000 F en vue d'acquiescer le terrain. Néanmoins, le Conseil d'Etat de l'époque, estimant que le prix était trop élevé, fit suspendre la délibération. Après de nouvelles négociations, le prix est finalement revu à la baisse par les vendeurs et l'affaire est conclue pour un montant de 1'360'000 F en 1993.

A la fin des années nonante, une autorisation de construire en procédure accélérée (APA) est déposée auprès du Canton de Genève afin de réaliser sur la parcelle un parking provisoire pour les visiteurs du village, d'une capacité de 51 places. Rapidement saturé, l'autorisation d'agrandir la surface initiale de 25 places est déposée en 2002.

En 2007, les Autorités communales occupées à réaliser le Plan Directeur Communal (ci-après PDCom) d'Hermance y intègrent sous la forme d'une fiche de mise en œuvre (5.22) traitant de l'entrée sud du village, le projet de construire un parking et de réaliser des logements communaux ainsi que d'associer à ces lieux des surfaces d'équipements nécessaires à la Commune. Le contenu du PDCom est approuvé par le Conseil municipal le 8 mai et par le Conseil d'Etat le 27 juillet 2007.

Poursuivant leur objectif de valoriser la parcelle dont le fondement se trouve désormais dans le PDCom, les Autorités communales engagent différentes études, en commençant par une analyse environne-

mentale du site qui fait l'objet d'un rapport rédigé par EDMS en 2008, puis une étude urbanistique des réserves de constructibilité du site protégé d'Hermance en 2010, sous la direction de Messieurs Sylvain Malfroy et Frank Zierau, respectivement Historien de l'urbanisme et architecte. Afin de répondre aux attentes cantonales, la Commune a également entrepris de réaliser une image directrice de l'entrée sud du village. Ce long processus (août 2013 à octobre 2014), réalisé sous forme d'un mandat d'études parallèles a conduit, notamment à initier la révision du Plan de site d'Hermance (ci-après PdSHER) datant de 1979 et jamais formellement approuvé par les instances cantonales. Dès 2016, le travail de révision du PdSHER a débuté et devrait se terminer prochainement par l'approbation du Conseil d'Etat.

En parallèle, les Autorités ont confié à la société *iConsulting* la réalisation d'une étude financière et sociologique afin de « calibrer » le programme de construction et d'en évaluer la faisabilité pour la commune.

#### Le programme

Selon la volonté des Autorités communales, il s'agit de créer 30 à 35 logements « intergénérationnels » de 3 à 5 pièces, avec une majorité de 4 à 5 pièces, destinés aux jeunes hermançois qui souhaiteraient quitter « le nids familial », aux nouvelles familles cherchant un logement plus grand pour y accueillir leur enfant ainsi qu'aux personnes âgées de la Commune ne pouvant plus rester dans leur maison, souvent peu adaptées (escaliers, étroitesse, etc). Si dans un premier temps, la vente de certains appartements a été étudiée, le Conseil municipal a choisi de garder la totalité des appartements sous la propriété communale afin de pouvoir proposer une offre de logements abordables au public cible (loyer de 280 F/m<sup>2</sup> /an, soit par exemple un 5p de 100m<sup>2</sup> à 2'333 F/mois).

Un parking souterrain de 200 places (50 places « immeuble » et 150 places visiteurs) est également prévu afin « d'enfouir » le stationnement peu esthétique. Finalement, la surface sera aménagée en place publique et accueillera également l'EcoPoint principal du village. La totalité de ces réalisations représente un investissement total de 23'000'000 F.

#### Le concours

S'agissant d'un projet de première importance pour la Commune tant du point de vue de son emplacement que de son impact financier, les Autorités se sont engagées auprès du Conseiller d'Etat, Antonio Hod-



gers, à organiser un concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaires (SIA 142), à un degré en procédure sélective.

Pour ce faire, le Conseil municipal a voté, le 9 février 2021, à l'unanimité des présents (1 absent), l'ouverture d'un crédit de 390'000 F destiné à l'organisation dudit concours. A l'échéance du délai référendaire, le mandat a été attribué au Bureau TANARI, spécialiste en la matière et jouissant d'excellentes références (Meinier, Cologny, Carouge, etc).

### Situation

D'une surface de 7'652m<sup>2</sup>, la parcelle 1943 se situe à l'entrée sud du village et fait le lien entre le Bourg et la zone villas récemment construite. Elle-même sise en zone 5, elle permet une densification entre 25% et 60%. Néanmoins, l'objectif des Autorités n'est pas d'y exploiter la totalité des droits à bâtir, mais d'édifier des constructions harmonieuses s'intégrant au mieux dans le site tout en accordant l'ancien et le nouveau ou encore la conservation et le développement.



### Déroulement du Concours

Dans un premier temps, le cahier des charges du concours a été publié, le 11 janvier 2022 sur la plateforme « SIMAP » qui recense tous les marchés publics et concours lancés en Suisse. A l'issue de l'échéance du délai d'inscription le 22 février, les candidatures composées d'architectes et d'ingénieurs civils seront évaluées au début du mois de mars sur trois critères d'appréciation que sont :

1. Qualité et adéquation des références (35%)
2. Identification des enjeux et compréhension de la problématique (45%)
3. Compétence et organisation des candidats (20%)

A ce jour, près de 50 équipes ont manifesté leur intérêt pour ce concours.

Une fois que 15 équipes au maximum auront été retenues, celles-ci devront s'adjoindre les compétences d'un architecte-paysagiste pour produire un projet, cette fois anonymisé. Celui-ci sera évalué sur sa qualité urbanistique, sa qualité architecturale, sa qualité environnementale et sa faisabilité économique.

Le jury du concours, présidé par Monsieur Tagliabue sera composé selon les directives SIA de 7 membres professionnels, dont l'Architecte cantonal (architectes, ingénieurs, etc) et de 6 représentants de la Commune (élus et administration). Ceux-ci seront assistés par 7 spécialistes conseils.

#### Président

- Monsieur Philippe Tagliabue, adjoint du maire

#### Membres professionnels

- Madame Catherine Gay Menzel, architecte epfz-fas-sia
- Monsieur Laurent Gaille, architecte epfl-fas
- Monsieur Timothée Giorgis, architecte epfl-fas-sia
- Monsieur Frédéric Garrigues, architecte dplg (suppléant)
- Monsieur Francesco Della Casa, architecte cantonal Genève
- Monsieur Sylvain Lacroix, architecte paysagiste hes
- Monsieur Marcio Bichsel, ingénieur civil hes-reg A-sia

#### Membres non-professionnels

- Madame Karine Bruchez, maire d'Hermance
- Monsieur Nathaniel Gilland, conseiller municipal
- Monsieur Yvan Nejar, conseiller municipal
- Monsieur Christophe Hentsch, conseiller municipal
- Monsieur Mathieu Dardel, technicien communal (suppléant)

#### Spécialistes conseils

- Monsieur Patrick Mollard, directeur du service des monuments et des sites, SMS-DT
- Madame Michèle Tranda-Pittion, mandataire de la mise à jour du plan directeur communal
- Monsieur Alain Mathez, attaché de direction à l'Office des autorisations de construire, OAC-DT
- Monsieur Gérard Widmer, directeur région Arve-Lac, Office cantonal des transports, OCT-DI
- Monsieur Daniel Dorsaz, ingénieur et économiste de la construction, Bureau IEC SA
- Monsieur Bruno Schmid, ingénieur spécialiste énergie, Bureau SB Technique
- Madame Cindy Tinguely, ingénieure environnement, OCEV-SERMA, DT

A noter également que le règlement du Concours ainsi que son programme a été soumis aux services de l'administration cantonale, chacun ayant produit un préavis (12) dont la teneur a été prise en compte dans la version finale du cahier des charges du concours. Ce dernier a aussi fait l'objet d'une validation de la commission centrale SIA 142.



Après une première évaluation des dossiers prévue les 8 et 9 mars prochain, les candidats retenus auront jusqu'au 24 août pour rendre leur projet. S'en suivra une première partie du jugement les 13 et 14 septembre et la seconde partie le 28 septembre.

Dès le 21 octobre, une exposition publique sera organisée afin de présenter le projet lauréat à la population.

### Questions du public

**Qu'en est-il des contraintes énergétiques ou environnementales ? Quel sera le visuel des bâtiments ?**



Bien que non développées dans la présentation, les caractéristiques énergétiques des futures constructions font l'objet d'un paragraphe spécifique dans le cahier des charges (3.9). Concernant les formes architecturales et les couleurs, il appartiendra aux équipes qui prendront part au concours, de faire des propositions rentrant dans le cadre légal fixé par la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), sachant que le secteur contraint à un gabarit de 10m, soit deux étages sur rez.

**Est-ce que les espaces extérieurs évoqués seront dédiés aux seuls habitants ou ouverts à la population ? Un commerce est-il prévu à cet endroit ?**

Les équipes doivent concevoir des projets d'aménagements extérieurs s'articulant sous la forme d'une place de quartier, faisant le lien entre l'extérieur du village, le chemin des Murets ou encore le Bourg. En ce sens, cet espace sera accessible par tous.

Concernant la présence d'un commerce, la parcelle se situant en zone n°5, spécifique à l'habitat, il ne sera pas possible d'y implanter un magasin, une officine ou encore un établissement public.

**La Commune d'Hermance a vu récemment l'édification de nombreux nouveaux immeubles avec l'arrivée de près de 400 habitants supplémentaires. Est-il nécessaire de continuer à créer des logements ? Les infrastructures communales pourront-elles accueillir ces nouveaux arrivants ?**

Le programme envisagé sur la parcelle 1943 ne peut être comparé aux autres promotions en cours sur la Commune. Les 30 à 35 logements prévus seront mis en location, à destination des jeunes, des familles et des personnes âgées, pour un loyer raisonnable. Actuellement, ce type de population n'a pas les moyens de se loger à Hermance, les nouvelles constructions ayant été proposées à la vente, à des prix conséquents. Cet élément a d'ailleurs été plébiscité par le Conseil municipal, ce dernier ayant choisi de réaliser des locatifs pour les habitants d'Hermance et non de réaliser une promotion par le biais de la vente de ces appartements.

Au sujet des infrastructures, celles-ci ont fait l'objet d'investissements importants cette dernière décennie et permettent aujourd'hui d'accueillir les nouveaux habitants. Ainsi l'école a une réserve de près d'1/4 de son effectif, l'offre des transports publics s'est étoffée avec le Bus 38, les routes communales ont été refaites, une étude de mobilité générale est en cours sur l'ensemble de la commune, etc. Par ailleurs, il est impératif de pouvoir réaliser un parking souterrain afin de soulager les rues du village lors des périodes estivales. Or, en regard du coût de construction d'un tel ouvrage, il doit impérativement être accompagné d'un programme de 30 à 35 logements qui sera source de revenus pour la Commune.

Finalement, pour répondre à l'interrogation sur l'opportunité de réaliser ces nouveaux logements, il convient de rappeler que la parcelle 1943 a été achetée par la Commune il y a plus de 30 ans dans ce but précis. Comme illustré lors de la présentation, plusieurs

études ont été réalisées, notamment à la demande du Canton, afin de faire avancer le projet. Au vu de tout le travail effectué jusqu'à ce jour par les Elus successifs, il convient désormais de mener l'exercice jusqu'à son terme, en lançant ce concours. Si des habitants souhaitent s'opposer au développement de la parcelle 1943, ils auront tout loisir de lancer un référendum contre la délibération ouvrant le crédit de construction.

**A la vue du montant total estimé de 23'000'000 F pour la réalisation du programme est-il réaliste de vouloir proposer des loyers modérés ? Est-ce que d'autres idées d'utilisation de la parcelle ont-elles été étudiées ?**

Selon une très récente estimation, la valeur du terrain est de 9'000'000 F. Ce montant servira d'apport à la Commune en vue de contracter un crédit de construction afin de financer l'opération. Les deux évaluations financières réalisées par des experts viennent confirmer la faisabilité de l'opération et même sa rentabilité. Il est évident qu'en choisissant de pratiquer des loyers modérés, la Commune table sur un rendement moindre que si elle appliquait des loyers libres. Néanmoins, comme expliqué auparavant, une rentabilité maximisée n'est ici pas recherchée. De plus, comme mentionné précédemment, il ne sera économiquement pas viable de construire un parking souterrain seul. Le coût de construction d'un tel ouvrage ne peut être supporté par les uniques recettes du stationnement, celles-ci étant principalement réalisées durant la période estivale. De plus, le prix de l'heure doit être attractif afin d'éviter que les véhicules n'aillent chercher des places gratuites dans les rues du village.

**A ce jour, le parking provisoire permet le stationnement d'environ 150 véhicules. Etant donné l'augmentation de la population n'est-il pas possible de prévoir une capacité plus importante que celle prévue de 200 places ?**

La question du stationnement est un problème majeur à Hermance et il est impératif de pouvoir créer des places de stationnement avant même l'entrée du village afin d'éviter que le trafic motorisé ne s'infilte dans les rues du Bourg. En ce sens, la situation de la parcelle 1943 est éminemment stratégique. Concernant le dimensionnement du parking, il convient de rappeler que la Commune doit respecter la législation cantonale en la matière. En effet, la gestion des routes et des parkings étant de la compétence de l'Etat genevois. Force est de constater qu'Hermance et n'a donc pas une grande latitude d'action. Lors de l'établissement du programme, les Autorités ont dû négocier avec le Canton afin de pouvoir réaliser les 200 places souhaitées, ce dernier ayant tendance à vouloir limiter le stationnement privé. En outre, la Commune s'est engagée à respecter un ratio de 40% de pleine terre, ce qui l'empêche d'envisager un parking souterrain plus important.

**La Commune a-t-elle procédé à un changement de zone afin de pouvoir développer un projet sur la parcelle 1943 ?**