



Commune de VANDŒUVRES

Dans sa séance du 27 avril 2015, le conseil municipal a pris la délibération suivante :

DÉROGATION AU RAPPORT DES SURFACES

(Article 59, al. 4, let b) LCI)

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE

de donner son accord à l'octroi d'une dérogation au rapport de surfaces dans le cadre du projet de construction DD 107647-1, concernant la parcelle n° 1851, file 24 de la commune de Vandœuvres, sise route de Pressy 9, 11, 13, 15, 17, 19, déposé par la Société Soparto Immobilier SA, requérante, l'hoirie Nordmann, propriétaire et le bureau Patrice Reynaud Architectes Associés SA, avec un indice d'utilisation du sol de 52.66 % au lieu de 45,92 % projetés dans la demande préalable.

En préambule, la commune rappelle que cette parcelle fait partie des domaines inscrits dans les « périmètres de sauvegarde de la qualité des grandes propriétés et du milieu naturel de valeur », selon le plan directeur de la Commune de Vandœuvres, validé par le Conseil d'Etat le 22 juin 2007.

Elle tient en particulier à préserver la biodiversité de son environnement par un développement contrôlé de la zone villa et en limitant sa densification dans ces périmètres protégés.

Le projet, pris dans sa globalité, est de qualité et est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (art. 59 al. 4 LCI). C'est pourquoi, malgré l'augmentation d'un tiers du nombre de logements de la demande définitive par rapport à la préalable, qui induit une modification de la typologie des appartements et, par voie de conséquence, une augmentation de volume de 28'382 à 32'968 mètres cubes, le Conseil municipal accorde la dérogation demandée.

Il assortit toutefois sa décision des motivations et réserves suivantes :

- Le Conseil municipal constate :

- la diminution de l'emprise au sol de la demande définitive par rapport à la demande préalable, qui passe d'un coefficient d'occupation du sol de 0,27 à 0,22 ;
- la diminution de l'emprise du sous-sol, même si l'on constate le rajout d'un deuxième sous-sol, ceci en contradiction avec l'avis du Service de géologie, sols et déchets (GESDEC) du 13 novembre 2013.
- la légère amélioration de la distance aux cordons boisés, sous réserve des angles sud-ouest et nord-est du bâtiment A, ainsi que sud-est du bâtiment B, qui paraissent encore fragiliser la préservation desdits cordons.
- une végétalisation soignée et générale des toitures du sous-sol entre les bâtiments, ainsi que celle des toitures des bâtiments, que la commune souhaite voir maintenues lors de l'exécution.
- la suppression des places extérieures. Les accès pompiers et les cheminements piétons devront rester de nature perméable pour rejoindre l'alinéa 3 de la délibération du Conseil municipal du 27 janvier 2014.
- L'effet de socle des rez-de-chaussée des bâtiments B et D est renforcé par la déclivité du terrain (bâtiment D). Par ailleurs, on atteint plus de 13 mètres, dans la demande définitive, en façade sud du bâtiment D, ce qui est excessif en zone villa et, plus particulièrement, dans ce secteur protégé. L'impact visuel n'est pas en conformité avec l'esprit qui doit se dégager d'une zone villa.

- En revanche, le Conseil municipal soumet son accord à la dérogation aux rapports des surfaces aux conditions impératives suivantes :

- En accord avec les mandataires (selon plan annexé du 31 mars 2015), l'article 61, alinéa 4, de la loi sur les constructions et installations diverses, relatif aux dimensions de gabarit de hauteur des constructions, doit être intégralement respecté, sans dérogation sur aucun des quatre bâtiments. La dalle de toiture ne devra pas dépasser 10 mètres, hauteur qui avait été respectée dans la demande préalable. Pour des raisons esthétiques et à titre exceptionnel, la commune accepte une dérogation à cet article 61 pour la façade sud de l'attique du bâtiment D, selon coupe BB ci-annexée du 31 mars 2015.
- Les attiques ont augmenté de manière conséquente, formant désormais un étage, ce qui participe à l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol de 45,92 % à 52,66 % (6,74 % en plus). En compensation partielle de cette augmentation de l'indice d'utilisation du sol, et en commun accord avec les mandataires, le Conseil municipal octroie la dérogation aux rapports des surfaces, sous condition de la modification du rez-de-jardin du bâtiment B (plan signé du 26 mars 2015 ci-annexé).

Le texte complet des délibérations, et les plans d'affectation du sol peuvent être consultés à la mairie de Vandœuvres les lundis, mardis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ainsi que les mercredis, jeudis et vendredis de 09h00 à 12h00.

Art. 25, al. 5 de la loi sur l'administration des communes - **Seuls des procès-verbaux dûment approuvés peuvent être communiqués au public en application de la loi sur l'information au public et l'accès aux documents du 5 octobre 2001.**

Le délai pour demander un référendum expire le 15 juin 2015.

Vandœuvres, le 6 mai 2015

