

# Pic Vert



**Etangs de jardin - 100% nature  
Aménagement - Appel au dialogue**

n°97 - Juin 2012

**JAB**

1211 Genève 26





# Durlermann sa

Installations thermiques & Energie renouvelable

• 36, rue Peillonex  
1225 Chêne-Bourg

• T: 022 348 18 03  
• F: 022 348 69 81  
• E: info@durlermann.ch

• [www.durlermann.ch](http://www.durlermann.ch)

Installation | Rénovation | Entretien | Dépannage 24h/24



...pour la protection de l'environnement

design: www.caspa.ch



**L'énergie solaire est disponible gratuitement en grande quantité.**

Nous pouvons faire baisser vos factures d'énergie en installant des panneaux solaires sur votre toiture. Notre département Energies vous propose :

- panneaux solaires photovoltaïques pour :
  - injection dans le réseau
  - résidence secondaire autonome
- panneaux solaires thermiques pour :
  - eau chaude sanitaire
  - aide au chauffage
  - chauffage piscine
- pompe à chaleur

**Devis gratuit sur demande**

**Autos & Energies Sàrl**  
133, route de Peney  
1214 Vernier  
Tél 022 341 08 74  
[www.a-e.ch](http://www.a-e.ch) [info@a-e.ch](mailto:info@a-e.ch)

**35 ans d'expérience  
dans les énergies  
renouvelables**

**véhicules neufs**  
plus de 30 marques

Faites votre choix sur notre site:  
[miremont.multimarque.com](http://miremont.multimarque.com)

**GARAGE MIREMONT**

**Garage Parking Miremont**  
2, avenue Miremont - 1206 Genève - Tél. 022 346 33 39



# SOMMAIRE

## IMPRESSUM

### PIC-VERT

Christian Gottschall, Président

Guy Girod, Vice-président

Christina Meissner, Secrétaire générale

### COMITÉ

M<sup>e</sup> Pierre Banna et M<sup>e</sup> Michel Schmidt,  
Commission juridique

Frédéric Berney, Trésorerie

Charles Denogent,  
Commission informatique

Jean-Claude Michellod,  
Commission assurances

François Mumenthaler, territoire

Christophe Ogi,  
Permanence architecture

René Volery, Administration

Jean-François Girardet

Michel Gutknecht

Alexis Hyde

Guy Mettan



**PIC-VERT** Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable  
Case Postale 1201 – 1211 Genève 26

Bureau ouvert le matin de 8h30h à 12h30 (fermé le mercredi)

Tél. 022 810 33 20 / Fax 022 810 33 21

E-mail: [info@pic-vert.ch](mailto:info@pic-vert.ch)

[www.pic-vert.ch](http://www.pic-vert.ch)

Le journal de l'Association paraît 4 fois par an.

SRO-Kundig SA, Impression  
Publi Annonces SA, Publicité  
Tél. 022 308 68 78



## EDITORIAL

5

**DOSSIERS:** En visant le territoire, Pic-Vert interpelle et fait mouche auprès de ses membres

7

## ACTUALITÉ:

Appel des associations à la concertation

9

**MAISON:** Thermographie et écoconseils

11

**DECO'RENOVATION:** Quand la famille s'agrandit

12

**JARDIN:** Les étangs de jardin, des richesses à préserver

14

**100% NATURE:** L'hirondelle rustique

17

**QUALITÉ DE VIE:** Densification de la zone villa

18

**TERRITOIRE:** La démarche PSD ouvre le dialogue

20

## PERMANENCES

24

## VOTRE PIC-VERT

30

### PERMANENCES PIC-VERT

Pic-Vert étend toujours davantage les services à ses membres. Les nouvelles prescriptions imposées par la loi sur l'énergie adoptée en 2011 entrent en vigueur et vous êtes nombreux à vous poser des questions sur les travaux à entreprendre et comment s'y prendre pour bénéficier de soutiens. Pour y répondre, la permanence Architecte étend ses prestations.

### Permanences téléphoniques gratuites de



#### ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 11

Fax: 022 810 33 21

Email: [info@lemanrisco.com](mailto:info@lemanrisco.com)

Web: [www.lemanrisco.com](http://www.lemanrisco.com)

#### ARCHITECTE/ENERGIE

Pour tous conseils sur les aspects liés à la construction et à l'énergie du bâtiment, audit énergétique, rénovations ou solutions d'isolation, subventions, autorisations.

Pour les cas plus complexes, mandats et expertises sur place à tarifs privilégiés.

Le lundi de 16h à 18h

☎ 022 777 16 18

Email: [ogi@eco-logique.ch](mailto:ogi@eco-logique.ch)

Web: [www.eco-logique.ch](http://www.eco-logique.ch)

#### HYPOTHEQUES

Pour tous conseils de financements hypothécaires, crédits de construction et financements de rénovation. Entretien et conseils globaux gratuits assurés par UBS S.A.

Du lundi au vendredi de

13h30 à 17h30

☎ 022 375 71 62

#### FISCAL

Pour tous conseils fiscaux privés.

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: [fiscal@pic-vert.ch](mailto:fiscal@pic-vert.ch)

#### JURIDIQUE

Pour toutes questions sur les droits de la propriété et sur l'aménagement du territoire.

Etude Schmidt, Jaton & Associés

Lundi et mercredi de 14h à 18h

☎ 022 592 52 70

Email: [juridique@pic-vert.ch](mailto:juridique@pic-vert.ch)

#### SECURITE

Conseils personnalisés en matière de sécurité du domicile. Securitas Direct

☎ 0800 80 85 90 gratuit

#### PIC-VERT

Pour toutes les autres questions.

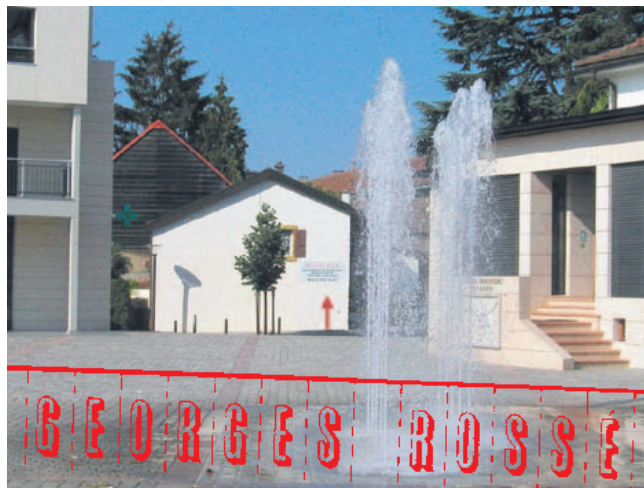
Tous les matins de 8h30 à 12h30 (sauf le mercredi)

☎ 022 810 33 20

Email: [info@pic-vert.ch](mailto:info@pic-vert.ch)

Fax: +41 (22) 810 33 21





ENTREPRISE À VOTRE ÉCOUTE DEPUIS 49 ANS  
**INSTALLATIONS ET ÉTUDES SANITAIRES**

**MAÎTRISE FÉDÉRALE** - Concessionnaire S.I.G. - EAU - GAZ

Service d'entretien et dépannage de conduites, robinetteries et appareils sanitaires, appareils spéciaux, pompes, chauffe-eau, traitement d'eau.	Conception et réalisation pour conduites d'eau, de gaz, d'écoulements et fluides divers. Installations solaires thermiques.
--	---

**ENTREPRISE GEORGES ROSSÉ**  
**Installations & Etudes sanitaires**

Rue V.-Malnati 7 - 1217 Meyrin - Tél: 022 782 12 27 - Fax: 022 785 07 15  
Notre atelier: Rue des Ateliers 3 - 1217 Meyrin - Tél. 022 782 01 67 - e-mail: georgesrosse@bluewin.ch

Plus de 50 ans  
**d'histoire d'eau**

**CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE**



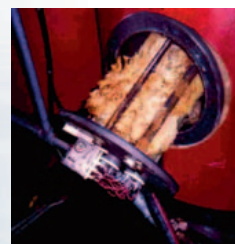
[www.adoucisseur.ch](http://www.adoucisseur.ch)



**Détartrage tuyauterie**

Débits faibles, eau dure, température d'eau élevée ...

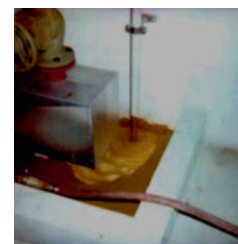
Attention à l'entartrage de la distribution d'eau chaude !



**Détartrage bouilleurs**

Un bouilleur doit être détartré tous les 2 ans.

Un millimètre de tartre sur un corps de chauffe correspond à une surconsommation énergétique de l'ordre de 10%.



**Ebouage chauffage**

La formation des boues est la conséquence directe de l'attaque des parties métalliques de l'installation par la corrosion. Ce phénomène peut conduire à la destruction totale de l'installation.

**DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENTS - CONTRATS D'ENTRETIEN**

Un entretien régulier – des économies d'énergie – un geste pour la planète et les générations futures...

Retrouvez tous nos services et toutes nos documentations sur [www.harba.ch](http://www.harba.ch)

HARBA SA - Route de Saint-Julien 275 - 1258 Perly - Tél. 022 771 46 71 - Fax 022 771 46 71 - [harba@harba.ch](mailto:harba@harba.ch)



*Christian Gottschall*  
*Président*

La récente décision de Monsieur François Longchamp de renoncer à présenter en mai 2012 au Grand-Conseil le projet de Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn) est encourageante. Indépendamment du fait qu'il eût été politiquement très risqué de présenter un projet rejeté avec des scores staliniens par la population et les communes, cette décision fait preuve d'habileté, de pragmatisme et d'une volonté de dialogue.

Il faut cependant reconnaître que la proposition de prolongation de 3 mois pour intégrer l'ensemble des commentaires qu'ils soient de forme ou de fond est totalement insuffisante. L'analyse du sens profond des nombreuses remarques et oppositions au projet de PDCn 2030 se focalise directement ou indirectement toujours sur la question fondamentale du modèle de développement que nous souhaitons à Genève et qui n'est à aucun moment abordée. Pour qui? Pourquoi? Jusqu'où?... La remise en cause des méthodes de concertations «alibi» qui ont été employées ainsi que la manière de passer en force la mise en œuvre par l'Etat pour atteindre ses objectifs de logements sont également sources de rejet de ce projet. Ajoutez à cela la récente dénomination du «Grand Genève» et toute la population sera convaincue des objectifs précis suivis par nos autorités.

Il est impensable de valider un PDCn dont un des considérants de base est l'augmentation de 100'000 personnes à Genève pour justifier l'extension de notre réseau de trams à Meyrin et Bernex et obtenir des fonds de la Confédération.

Manifestement, le modèle choisi privilégie encore les valeurs des «30 glorieuses» ou le bonheur n'existe qu'à travers la croissance quantitative, sans discernement, sans réflexion sur la qualité de vie à laquelle nous aspirons tous et qui ne se trouve pas forcément dans l'illusion du «Grand Genève». L'histoire n'étant qu'un éternel recommencement, ramené 50 ans en arrière, c'est l'époque où nos autorités décidèrent d'arracher les rails de tram au profit du tout pour la voiture.... Erreur dont nous payons le prix fort actuellement.

Sachons faire preuve de suffisamment de discernement et de recul pour ne pas renouveler ces erreurs à travers des décisions hâtives qui auraient des conséquences très lourdes et irréversibles pour les générations futures.

Remettre du bon sens dans l'ensemble de cette démarche consiste à travailler étroitement avec les communes; à organiser la réflexion avec et autour des populations directement concernées par le projet de PDCn; à définir les zones qui pourront être développées compte tenu de la disponibilité des terrains et des infrastructures; à tenir compte de l'avis de la population qui ne souhaite pas assister, impuissante, aux changements et à la détérioration de son environnement quotidien et à lui donner l'opportunité de s'exprimer et d'intégrer les évolutions de la société. Cela signifie concrètement qu'il faut laisser du temps non seulement pour refaire ce travail en profondeur mais pour permettre à la population d'as-

similer les changements. Qui mieux que les communes peut amener à conduire ce genre de projet dans un esprit de concertation?

Le départ annoncé de la multinationale Merck Serono et le ralentissement économique qui menace Genève sont des moments douloureux pour beaucoup. C'est cependant l'opportunité de repenser notre modèle de développement, aux types d'emplois que nous souhaitons privilégier à Genève.

Souhaitons-nous favoriser le développement des PME/PMI dont les intérêts coïncident avec ceux de la collectivité, dont les centres de décision sont proches, qui créent des emplois ancrés localement dans des secteurs où Genève est traditionnellement bien positionnée? Ne faut-il pas favoriser l'émergence d'entreprises qui s'engagent et participent activement à la vie locale indépendamment des cours de la bourse, du taux de change ou des facilités fiscales?

C'est le moment de remettre l'ouvrage du PDCn sur le métier, de construire un projet solide qui fait fi du court terme pour s'orienter sur un développement pérenne et respectueux des personnes et de notre environnement. C'est une refonte totale du Plan Directeur Cantonal 2030 que nous demandons.

Dans un autre registre et à plus court terme, plusieurs projets de lois et motions concernant directement les propriétaires de villas à Genève ont été traités en commission et seront soumis en vote final au Grand-Conseil. Nous serons très attentifs aux prises de positions de nos différents députés et vous en informerons dans notre journal de septembre. ■

# Nouvel Horizon

sarl au capital de 100'000chf

## Entreprise générale



Poussez vos murs, offrez-vous  
une autre dimension

Le spécialiste pour aménager vos combles et surélever vos toitures.

Isoler de façon écologique votre immeuble en bénéficiant des subventions de la confédération

127 av. De Cresselles, 1227 Carouge,

Tél : 022 300 6422 ou 079 310 0476

[www.nhorizon.ch](http://www.nhorizon.ch)

mail : [nouvelhorizon@bluewin.ch](mailto:nouvelhorizon@bluewin.ch)

# DEMIRCI

## Rénovation S.A.

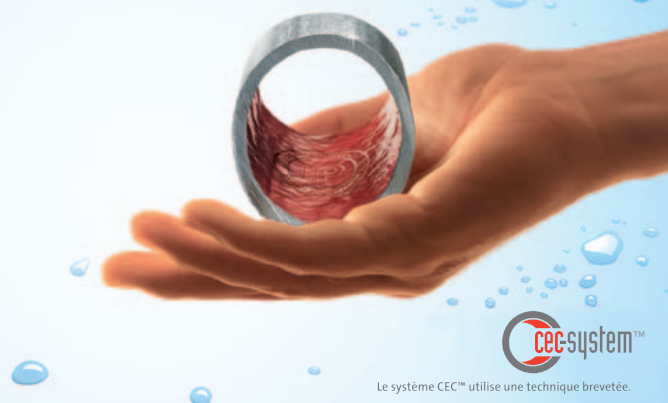
Amélioration et transformation de votre intérieur.  
Rénovation de façade.

Un seul interlocuteur en tant qu'Entreprise Générale.

11, Avenue Dumas  
1206 Genève - Suisse  
[www.demirci-renovation.ch](http://www.demirci-renovation.ch)

☎ +41 22 344 25 05  
☎ +41 79 206 83 68

# Confiance



Le système CEC™ utilise une technique brevetée.

L'assainissement de conduites est une affaire de confiance.  
Nous en prenons soin depuis plus de 20 ans.

La confiance ne se décrète pas, elle se construit dans la durée. En qualité de spécialiste de l'assainissement de conduites d'eau et de chauffage, Inter Protection SA agit au cœur d'un système sensible. Nous utilisons un procédé homologué au niveau international garantissant une protection à long terme. Pour en savoir davantage : [www.interprotection.ch](http://www.interprotection.ch).

Certifié ISO 9001:2000



Inter Protection SA  
Cugy tél. +41 (0)21 731 17 21  
Berne tél. +41 (0)31 333 04 34  
[info@interprotection.ch](mailto:info@interprotection.ch)  
[www.interprotection.ch](http://www.interprotection.ch)

**IP** Inter Protection  
Technology  
Système CEC™  
Assainissement de conduites



# R. MAZZOLI S

© 1966

Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus

Cloisons légères - Cloisons mobiles

Chemin de la Mousse, 135 / CH-1226 Thônex  
Tél. +41 (0)22 348 39 64 - Fax +41 (0)22 349 21 02

[www.mazzoli.ch](http://www.mazzoli.ch)

Depuis 45 ans, des travaux de 1<sup>ère</sup> qualité

**PEINTURE**  
**PAPIERS PEINTS**  
**CREPIS & DECORATION**



Devis gratuit  
TVA offerte pour les membres  
de Pic-Vert (soit 8% de rabais)

**079/301 00 02 ou 022/793 20 36**  
Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / [eltschingerp@bluewin.ch](mailto:eltschingerp@bluewin.ch)





# En visant le territoire, Pic-Vert interpelle et fait mouche auprès de ses membres



Christina Meissner  
Secrétaire générale

*L'assemblée générale du 26 avril 2012 avait pour sujet l'aménagement du territoire. Très concernés par les densifications préconisées tant au niveau cantonal que fédéral, les membres ont répondu en nombre à l'invitation de Pic-Vert. Les idées novatrices présentées par notre première invitée, Lauren Baddeley, et les compétences de Robert Cramer en matière d'aménagement du territoire ont très largement contribué au magnifique succès de cette soirée à laquelle ont assisté plus de 230 personnes.*

Le président, Christian Gottschall, a ouvert l'assemblée par le traditionnel rapport annuel. L'année 2011 a été marquée par une augmentation de l'information aux membres sous toutes ses formes : plus de conseils gratuits, élargis à de nouveaux domaines ; des permanences dorénavant dispensées par des équipes de professionnels ; un nouveau site Internet convivial et riche en informations et un journal trimestriel totalement «relooké» sont les faits marquants de l'année écoulée. La collaboration avec les associations partenaires s'est intensifiée. Les enjeux du nouveau plan directeur cantonal (PDCn 2030) nous ont occupés tout au long de l'année. Ce travail a débuté au niveau de la commission de l'aménagement du territoire (CAT) en proposant des idées novatrices. Il s'est poursuivi auprès des associations de quartier partenaires à travers, notamment, une conférence de presse organisée le 22 juin 2011 pour encourager

celles-ci à s'exprimer lors de l'enquête publique du printemps 2011. Enfin, des dossiers étayés ont été transmis aux élus de 16 communes suburbaines pour les inviter à émettre un préavis défavorable motivé afin de garder la maîtrise de leur développement territorial.

**Comme l'a rappelé notre président, nous souhaitons un développement qualitatif et non quantitatif, axé sur la concertation et le respect du tissu social et environnemental existant.**

C'est aussi le cas des plus de 800 personnes qui se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique, des 31 communes et des 60 magistrats qui ont dit non au PDCn 2030 en l'état. Nous osons croire que notre travail n'a pas été inutile. La balle est aujourd'hui dans le camp du Conseil d'Etat. Afin d'encourager ce dernier à prendre le temps de la concertation, notre secrétaire générale, qui est aussi députée, a déposé une motion (M2082) au Grand Conseil en date du 24 avril. François Longchamp, qui a remplacé Mark Muller à l'aménagement du canton, semble avoir entendu le message. Face à l'assemblée des communes genevoises, il a annoncé le 25 avril qu'il ne déposerait pas le projet devant le Grand Conseil en mai, comme initialement prévu. Les aspects les plus critiqués du projet seraient revus. Les communes pourraient à nouveau se prononcer sur une nouvelle version du PDCn 2030 qu'elles recevraient prochainement. On ne peut que saluer cette décision tout en conservant quelques craintes, car on imagine mal qu'une refonte réelle du projet puisse avoir été menée en moins de 3 mois...

**C'est une refonte totale du plan directeur 2030 que nous demandons.** Il faut reconsidérer les hypothèses de départ consistant à prévoir 100'000 habitants de plus à l'horizon 2030, Il faut impérativement redonner du sens à cette démarche en remettant l'Homme, la qualité de vie et l'impact environnemental, à l'aune de nos connaissances actuelles, au centre

des préoccupations. Quel développement souhaitons-nous pour Genève dans les décennies à venir ? Cette question est trop importante pour la laisser aux seules mains des autorités politiques.

## Aménagement du territoire et enjeux cantonaux

Les idées ne manquent pas et celles développées par le groupe de travail «zone villas» de la CAT, auquel Pic-Vert participait et que dirigeait Madame Lauren Baddeley, ont été présentées aux membres de Pic-Vert lors de l'Assemblée générale du 26 avril 2012.

**La zone villa peut être densifiée sans passer par des déclassements massifs.**

(Voir à ce propos l'article en page 18)

**Enrayer le bétonnage du sol, au cœur des débats fédéraux.**

C'est l'ancien président du Conseil d'Etat et actuel Conseiller aux Etats, Robert Cramer, qui a clos l'assemblée en présentant l'actualité en matière d'aménagement du territoire au niveau du droit fédéral. Membre de la commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie, notre ancien Conseiller d'Etat en charge du territoire cantonal met aujourd'hui ses connaissances et ses compétences à profit au niveau national. Le souci de mener une politique d'aménagement du territoire crédible a mené le Conseil des Etats à travailler sur la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. L'acceptation de l'initiative Franz Weber sur les résidences secondaires, le 13 mars dernier, montre que le souci d'enrayer le gaspillage du sol est largement partagé par la population. Elle sera aussi amenée à se prononcer sur l'initiative pour le paysage, qui entend mettre un frein à l'étalement des constructions. Robert Cramer nous a présenté avec humour, le parcours semé d'embûches de cette initiative à laquelle les Chambres fédérales ont opposé un contre-projet. Elles trancheront en juin 2012 après plus de 100 semaines de débats. ■

Facture d'eau  
élevée?



# STOP

## AUX FUITES D'ARGENT

FUITES • GASPILLAGE • RUPTURE DE CANALISATION

LE DISJONCTEUR D'EAU



CLIP-FLOW

Une exclusivité

**Girod** piscines  
Accessoires

Pour plus d'informations contactez-nous!

Tel: 022 722 03 03

E-mail: pagirod@girodpiscines.ch

112, route de Thonon 1222 Vézenaz GE

*Chauffage-Assistance S.A.*



**À VOTRE SERVICE 24 H / 24**

TÉL. 022 338 35 25

FAX 022 340 13 78

E-mail: chauffage-assistance@bluwin.ch

Ferblanterie • Couverture • Etanchéité **TOITURES**  
Les Spécialistes

*Avec Cuivretout,  
prenez la bonne direction...*



**CUIVRETOUT S.A.**  
www.cuivretout.ch

**25**  
ANS

**Alarme**  
**Sécurité**  
**Vidéo**

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA

DEVIS  
GRATUIT

Service technique  
7 jours / 7 - 24h/24h

- SYSTEME D'ALARME
- SURVEILLANCE VIDEO
- CONTROLE D'ACCES

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA Ch. de la Pallanterie 7 - 1252 Meinier  
www.asv-sa.ch e-mail: info@asv-sa.ch Tel: 022 772 11 11

BOIS • BÉTON  
FER FORGÉ  
GRILLAGES  
VOLIÈRES  
PORTAILS  
CHENILS  
TENNIS

FABRIQUE DE  
**CLÔTURES**  
*Fulliquet s.a*

23, chemin des Pâquerettes  
1213 Petit-Lancy/Genève  
TÉL. 022 792 59 11 FAX 022 793 72 01  
Devis gratuit !





# Appel des associations à la concertation



Christina Meissner  
Secrétaire générale

## Des idées pour avancer ensemble dans la construction d'un habitat de qualité

Un an jour pour jour après avoir mené la fronde contre le plan directeur cantonal de 2030, les associations se réunissent à nouveau pour appeler l'Etat à entamer le dialogue, avec les communes et leurs habitants. En matière d'aménagement du territoire, il est temps de s'engager dans un véritable processus participatif.

Un développement qualitatif, harmonieux est possible. Le 22 juin 2012, les associations ont présenté leurs idées ou actions pour y parvenir :

**La zone villa peut être densifiée de manière concertée.** La densification peut se faire de manière douce, harmonieuse et cohérente en préservant la qualité de vie, le sol, le patrimoine bâti et l'environnement naturel. Pour cela, il faut revoir la législation actuelle (indice d'utilisation du sol, distance aux limites parcellaires et en front de rue, densité, droits à bâtir, formes urbaines, espaces publics, dessertes, etc.) et le plan directeur est le lieu pour le faire. (voir à ce propos l'article en page 18)

## Privilégier la méthode participative à toutes les étapes

**Le plus en amont possible de la procédure, au niveau du plan directeur cantonal.** Le refus d'une majorité de communes de la première version du PDCn 2030 a entraîné sa révision. Nous ne pouvons que nous réjouir de cette décision prise par le nouveau responsable *ad interim* de ce projet, le conseiller d'Etat François Longchamp. Cette refonte donne l'opportunité de revoir la méthode et nous appelons le canton à s'engager dans une vraie concertation avec les communes. Les associations lancent aussi un appel aux communes afin que ces dernières travaillent en concertation avec les associations, les propriétaires et les habitants. Enfin, l'appel que les associations lancent aux habitants est qu'ils participent aux tables rondes organisées dans le cadre des projets stratégiques de développement (PSD) car ces derniers donnent une occasion unique de pouvoir émettre des idées et de les voir intégrées (voir article en p. 20).

**Au niveau des déclassements et des plans d'aménagement qui en découlent,** il est important que les périmètres des futures constructions ne soient pas dessinés loin des réalités fines du terrain. Tenir compte de l'existant et du contexte permet d'éviter des écueils et des blocages. Pour cela, les habitants doivent être intégrés et les moyens trouvés pour inciter les propriétaires à devenir acteurs de leurs destins. Seuls, face à des promoteurs, ils ne peuvent y parvenir, mais avec le soutien des associations et de la commune, il est possible de parvenir aux objectifs de densité fixés.

Au Chemin de Challendin à Chêne-Bougeries, les habitants ont dû se battre pour parvenir à un processus participatif. Il leur a fallu passer par un référendum pour faire entendre leur voix. Le succès populaire du référendum les a encouragés à se lancer, avec l'accord du Conseil d'Etat et le soutien du Conseil municipal de la commune, dans un PLQ participatif. 4 mois plus tard, le résultat est là : une convention a été signée entre les promoteurs, les associations et la commune. Le taux de logement demandé par le Conseil d'Etat, soit 150 logements, a été respecté.

**Travailler ensemble au niveau du plan de quartier et que ce dernier soit porté par l'instance politique la plus proche du terrain, la commune,** c'est cette manière de faire qui a été initiée d'emblée dans le quartier de la Concorde par la Ville de Genève et celle de Vernier. Tous les habitants ont été invités à participer et c'est le Forum de Saint-Jean, une structure associative qui les a accompagnés. Le projet issu de cette procédure, n'a quasiment pas fait l'objet d'oppositions. Confronté au déclassement de leur quartier, plutôt que de subir, les habitants du chemin des Corbillettes souhaitent à leur tour aussi s'engager dans un PLQ participatif avec la commune de Vernier, l'appui de l'Association du Chemin des Corbillettes et de Pic-Vert. **A l'Etat de montrer qu'il soutient les processus participatifs, à nous de lui montrer que c'est possible de parvenir à une densification raisonnée de manière concertée.**

Tel est l'appel que les 22 associations partenaires de Pic-Vert et ce dernier ont lancé le 22 juin en souhaitant vivement être entendus. ■

# AllStar AS1®

Forte comme un ours, la ligne de fenêtres EgoKiefer en PVC et PVC/alu.



Light Art by Gerry Hofstetter®

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:



83, Route des Tournettes  
1256 Troinex  
Tel: 078 613 5550  
Web: www.charpente-forster.ch

Toujours des idées d'avance.

**EgoKiefer**  
Fenêtres et portes

# JS RÉNOVATION DE FENÊTRES

- Pose de verres isolants
  - Menuiserie
- Jean Simond**

202, route de Veyrier  
1234 Vessy

Natel 076 380 47 57  
Tél. 022 784 30 04

FERBLANTERIE, COUVERTURE  
INSTALLATIONS SANITAIRES  
CONCESSIONNAIRE GAZ

## V. GINDRE & FILS SA

Ch. J.-Ph.-de-Sauvage 5  
1219 Châtelaine  
Pascal Gindre  
Philippe Gindre

Tél. 022 796 12 44  
Fax 022 796 12 43  
Mobile 079 203 68 61  
Mobile 079 443 29 94

e-mail: v.gindre@bluewin.ch

## TRITTENFID SA



Déclarations fiscales, conseils fiscaux,  
impôts immobiliers, comptabilité et révision  
Ancien contrôleur fiscal (affaires immobilières)  
et chef service de taxation

18, rue de Genève - 1225 Chêne-Bourg - Tél. 022 342 27 01 - Fax 022 342 27 21  
E-mail: trittenfid@bluewin.ch

Member of Nexia International, a Worldwide Network of Independent Accounting Firms

# CHAUFFER AU MAZOUT

COMBUSTIBLES **BOVEY SA**

197, rte du Mandement  
1242 Satigny  
combustibles-bovey@bluewin.ch

Tél 022 753 24 12  
Fax 022 753 25 35



MENUISERIE - EBENISTERIE  
AGENCEMENT

*René Jemmely Sàrl*

Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien  
1258 PERLY

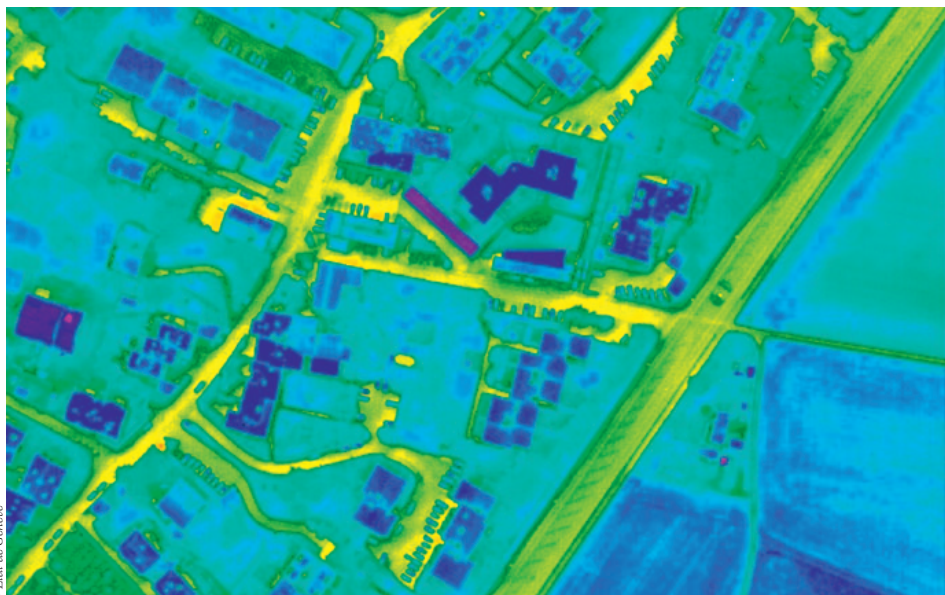
Tél. 022 - 771 44 74  
Natel 079 - 606 30 60





# Thermographie et écoconseils

L'Association des communes genevoises (ACG) et l'Etat de Genève ont réalisé une thermographie aérienne du territoire cantonal, permettant de mesurer le rayonnement thermique des toitures. Les résultats de cette opération, qui consiste à traquer les déperditions de chaleur des bâtiments, sont disponibles sur le guichet cartographique du Système d'information du territoire genevois (SITG). L'interprétation de ces images n'étant pas aisée pour les non-spécialistes, les propriétaires peuvent bénéficier, à un tarif préférentiel, d'un éco-conseil personnalisé dispensé par des professionnels.



© Etat de Genève

Un hélicoptère et un avion équipés de caméras infrarouges ont procédé en 2011 au balayage de l'ensemble du territoire genevois. Ces survols ont permis d'obtenir des images mettant en évidence le rayonnement thermique de chaque toiture. Ces données brutes ont été traitées afin d'obtenir une cartographie complète du parc immobilier genevois. Ces informations sont à la disposition du public, et plus particulièrement des propriétaires, sur le site Internet du Système d'information du territoire genevois ([www.ge.ch/sitg](http://www.ge.ch/sitg)).

Afin de tirer profit de manière optimale de ces images, les propriétaires peuvent bénéficier de rendez-vous personnal-

sés avec des professionnels du bâtiment ayant suivi une formation spécifique auprès de la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture (hepia). Les éco-conseillers sont en effet en mesure d'apporter une expertise globale sur les mesures permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments concernés: identification des travaux à engager prioritairement, potentiel solaire de la toiture, estimation des économies envisageables, marche à suivre pour obtenir des subventions, rappel des obligations légales.

La campagne d'éco-conseils subventionnés offre un outil concret d'aide à la

décision, permettant de s'engager dans un processus d'assainissement en vue de réaliser des économies d'énergie. La consommation des bâtiments, principalement composée de mazout et de gaz, représente en effet 50% de l'énergie totale utilisée dans notre canton et deux tiers de nos émissions de CO<sub>2</sub>. Dans ce contexte, les rénovations énergétiques constituent un objectif prioritaire de la loi sur l'énergie entrée en vigueur en août 2010. ■

Source: Communiqué de presse ACG/ Etat de Genève du 18 mai 2012

## Qui est concerné?

Tous les propriétaires de **bâtiments d'habitation comportant moins de 5 logements** situés sur le canton de Genève

### A quel coût?

L'éco-conseil, d'une durée de 1h30, peut se dérouler selon deux variantes: chez l'éco-conseiller ou dans le bâtiment concerné. Cette seconde option constitue la variante optimale puisqu'elle permet à l'éco-conseiller de se faire une idée précise des spécificités de l'immeuble (isolation, installations techniques, fenêtres, etc.).

	Lieu du rendez-vous	Coût global de la prestation	Subvention (montant remboursé par la mairie)	Montant final à la charge du propriétaire
<b>Variante optimale</b>	Dans le bâtiment concerné	325.-	225.-	100.-
<b>Variante standard</b>	Chez l'éco-conseiller (ou autre lieu: éco-corner, mairie, etc.)	225.-	175.-	50.-

### Validité de l'offre

L'éco-conseil subventionné à tarif préférentiel est valable pour les rendez-vous ayant lieu jusqu'au 31 mai 2013.

### Pour en savoir plus

Tous les détails de cette action (marche à suivre, modalités de subventionnement, liste des éco-conseillers agréés, etc.) sont disponibles sur le site [www.ge.ch/energie](http://www.ge.ch/energie) ou auprès de l'Info-Service au **022 546 76 00**



# Quand la famille s'agrandit



Laurence Naef

## On peut vendre sa maison ou faire appel à l'imagination d'un architecte

Quand le couple décide d'acheter une maison dans la campagne genevoise, entre Arve et Lac, l'épouse est sur le point d'accoucher. Construite en 1970 par l'architecte Jean-Jacques Tschumi, elle est originale et spacieuse. Elle a une chambre pour les parents et une pour le bébé. Tout cela paraît parfait jusqu'à l'arrivée rapprochée de deux autres enfants. Là, ce n'est plus possible. Il faut soit changer de domicile ou agrandir.

Avant d'emménager dans cette maison, les nouveaux propriétaires avaient déjà cassé tout le revêtement du rez-de-chaussée pour troquer le chauffage électrique horriblement coûteux contre une installation au sol avec pompe à chaleur. Ils n'allaient donc pas quitter cette demeure dans laquelle ils venaient d'investir passablement de sous.

## Un problème de structure

Après bien des discussions et des hésitations, ils commencent à élaborer des plans pour tenter d'agrandir la maison avec l'architecte Patrick Lacourt, un ami de longue date. «La maison s'insère dans un groupe de huit villas très originales, toutes différentes, mais bâties selon un concept de barres longilignes. Ce que j'ai pu constater, c'est qu'il y avait un pro-



Finie la petite cuisine sombre d'origine: désormais, la famille dîne dans un espace spacieux et lumineux.

blème assez compliqué de structure», explique l'architecte. En revanche, le terrain est suffisamment grand; l'agrandissement n'a donc pas posé pas de problème de densité au sol, un paramètre légal auquel qu'il faut évidemment étudier avant d'entreprendre quoi que ce soit.

En fait, l'entrée de la maison donnait d'un côté sur une très petite cuisine plutôt sombre et, de l'autre, sur un immense salon dominé par un très haut plafond. Entre ces deux espaces très inégaux, l'escalier en colimaçon amenait, à l'étage, sur une petite chambre, une salle-de-bain, une sorte d'antichambre et enfin la chambre des parents. «Je crois savoir que la maison n'était pas construite avant la mise en vente, mais qu'elle avait été réalisée avec les maîtres d'ouvrage, selon leurs besoins. Ce sont probablement eux

qui ont dicté les dimensions des différents espaces. Certaines personnes préfèrent de grandes cuisines et de plus petits salons. Ce n'était à l'évidence pas le cas des premiers propriétaires», résume l'architecte.

Au rez-de-chaussée, un studio en contigu prolonge cette structure en ligne. Il avait une entrée séparée. Il est aujourd'hui inclus dans la maison et peut servir de chambre d'amis. C'est d'ailleurs cet espace qui a servi à toute la famille (cinq personnes!) pendant toute la durée des travaux d'agrandissement qui ont duré une bonne année. «C'était très sport, se souvient en rigolant la maîtresse des lieux. On passait d'un espace à l'autre à mesure que les modifications avançaient. Mais, en gros, on a cuisiné, dormi, joué, regardé la télévision, tous dans la même pièce pendant plusieurs mois.»





L'architecte a fait le pari du contraste entre la structure d'origine, en bois foncé, et la partie ajoutée, en bois clair (mélèze).

## Une cuisine et deux chambres

Le mandat qui a été donné à l'architecte était précis: réaliser une grande cuisine avec possibilité d'y installer une table de salle-à-manger pour huit à dix personnes; et rajouter deux chambres à coucher et une salle-de-bain à l'étage. La petite chambre d'origine était construite en porte-à-faux au-dessus d'une des terrasses de la maison. Patrick Lacourt a décidé de prolonger cette structure de 40 mètres carrés. Au premier, deux chambres à coucher ont été rajoutées. Les trois enfants ont maintenant leur espace privatif avec, chacun, une mezzanine pour dormir et la chambre pour jouer et faire les devoirs.

Au rez-de-chaussée, l'entrée a été déplacée. Elle fait maintenant face à la grande baie vitrée de la nouvelle cuisine/salle-à-manger située sous les chambres à coucher. En entrant, les visiteurs ont une vue directe sur le jardin et le Mont-Blanc. Ce nouvel espace de vie, de 30 mètres carrés au sol, est partiellement séparé en deux par un bar. Il est extrêmement lumineux. Entouré de grandes baies vitrées, il ne s'ouvre que par deux portes sur des terrasses de part et d'autre, l'une à l'est, l'autre à l'ouest. Retour à l'étage: l'antichambre a été transformée en salle-de-bain pour les parents, tandis que l'ancienne (étrangement petite, comme l'était la cuisine d'ailleurs) est réservée aux trois enfants.

## Le bois, matériau qui respecte l'environnement

Le salon, quant à lui, n'a pas bougé. «Nous avons déjà repeint les murs en couleur clair, raconte la propriétaire. En effet, la maison était très sombre, d'autant que toutes les structures en bois étaient brun foncé, tant dedans que dehors sur les terrasses.» Patrick Lacourt n'était pas favorable à une transformation qui chercherait à se camoufler. «J'ai misé au contraire sur le contraste, sur du bois clair, du sapin blanc, notamment pour la dalle qui soutient les chambres. Il devrait être local, jurassien, mais il est souvent difficile d'être absolument sûr de la provenance, précise-t-il. Et du mélèze pour les parquets et les surfaces extérieures. L'utilisation du bois comporte plusieurs avantages: d'une part, casser et refaire une dalle en béton à l'intérieur représente beaucoup plus de saleté durant le chantier. Or, les propriétaires vivaient là. D'autre part, cela s'intègre plus facilement dans la maison existante qui présente un important faisceau de poutres en bois. En reprenant toute l'isolation de la toiture, nous avons refait les lambris et repeint le plafond du salon en lazuré clair. Ce qui met en évidence les anciennes poutres foncées. Enfin, le bois est un matériau noble qui respecte l'environnement.

Patrick Lacourt, architecte

**«Etre en adéquation avec le développement durable fait partie de nos préoccupations.»**

*Les propriétaires*

ronnement. «Etre en adéquation avec le développement durable fait partie de nos préoccupations», affirment les maîtres d'ouvrage. Dans la mesure du possible, bien sûr. La rénovation d'une maison conçue dans les années 70 ne permet pas de faire autant que ce que l'on peut accomplir en construisant du neuf.

Vu de l'extérieur, toute la nouvelle partie de la maison, quand elle n'est pas vitrée, est en bois clair, bien visible côté sud-ouest où sont situées les fenêtres des chambres, protégées par des panneaux en bois coulissants. «Finalement, je pense que cette partie ajoutée pose mieux l'ensemble de la maison», se réjouit l'architecte qui avait justement trouvé dans la réalisation d'origine un manque de structure. Et cela, malgré le contraste très visible de l'extérieur entre l'ancienne et la nouvelle partie. «Au contraire, je trouve cela plutôt intéressant», assure la propriétaire qui, depuis deux ans, vit avec sa famille dans un espace qui leur convient parfaitement. ■





# Les étangs de jardin, des richesses à préserver



Corinne Jacquelin

Biologiste du bureau «Couleur Nature»

Mandataire à la DGNP, Etat de Genève

**Nombre de jardins genevois abritent des petits plans d'eau naturels ou artificiels. Ces écosystèmes aquatiques représentent, malgré des tailles parfois modestes, des milieux riches et importants pour de nombreuses espèces floristiques et faunistiques. Il convient donc de maintenir une mosaïque variée et de qualité de ces habitats si particuliers.**

Avoir un petit étang dans son jardin relève souvent de considérations d'ordre esthétique. Peu importe alors que le milieu soit très artificiel (bassin bétonné) ou que les espèces présentes ne soient pas locales (plantes ornementales, tels les nénuphars roses, animaux exotiques, telles les carpes koï, etc.). Mais, depuis quelques années, la prise de conscience écologique incite de plus en plus de propriétaires à s'engager



en faveur de jardins et d'étangs ayant une vraie plus-value environnementale (voir le succès de la «charte des jardins»). Les espèces exotiques sont alors remplacées par des espèces indigènes, le milieu retrouve sa fonctionnalité et la biodiversité est préservée.

## Un étang... et des moustiques ?

Pour beaucoup, un étang est synonyme d'une prolifération de vilaines bestioles,

moustiques en tête. Or, il faut savoir que la présence de prédateurs naturels dans des étangs (larves de libellules, poissons, tritons et autres amphibiens) limite considérablement ce risque. D'où l'importance d'avoir des plans d'eau avec une faune riche et adaptée... En outre, les espèces les plus virulentes (tel le moustique tigre, encore absent du canton de Genève) préfèrent les petites accumulations d'eau stagnante et chaude (pot de fleurs, vieux pneu, chéneau, etc.). Evitez donc surtout de laisser de l'eau s'accumuler dans des petites gouilles sans prédateurs!

Une enquête auprès de la population genevoise est en cours, afin de mieux connaître la **diversité des tritons** des étangs de jardin.

L'espèce la plus commune est le triton alpestre (*Triturus alpestris*), qui se reconnaît à son ventre complètement orange. Mais trois autres espèces au dessous orange plus ou moins taché de noir existent. L'une d'elle, le triton lobé méridional (*Triturus vulgaris meridionalis*) est une espèce non-indigène dont il faudrait éviter la dispersion.

### Si vous avez des tritons chez vous...

N'hésitez pas à contacter le service de la faune du canton de Genève si vous avez un étang de jardin avec des tritons, **notamment dans la région des Trois-Chênes** :

Direction générale de la nature et du paysage  
Rue des battoirs 7  
1205 Genève  
T 022 388 55 00  
courrier.dgnp@etat.ge.ch

*Triton lobé méridional (Triturus vulgaris meridionalis), petit amphibien exotique à Genève, malheureusement présent dans quelques étangs et bassins de la région des Trois Chênes, où il peut rentrer en compétition avec les espèces locales de tritons.*



© Mamuel Ruedi



## Espèces exotiques indésirables

L'introduction de plantes ou d'animaux exotiques constitue un énorme problème pour la protection de la nature. Quand ces espèces échappent au contrôle de l'homme, elles menacent la biodiversité locale. Par la concurrence, par la transmission de maladies, par le fait qu'elles bénéficient souvent de l'absence de prédateurs ou de parasites qui les limitent dans l'aire d'origine, elles peuvent proliférer et éliminer les espèces indigènes. Ainsi, à Genève, les écrevisses, les grenouilles vertes et les tritons créés indigènes ont disparu à cause de concurrentes introduites.

Les plantes posent les mêmes problèmes. Des grandes surfaces du lac, de nos étangs forestiers et de nos cours d'eau sont aujourd'hui envahies de plantes exotiques qui sont bien moins accueillantes et utiles pour la faune indigène.

## Favoriser la flore et la faune locales

Les propriétaires d'étangs doivent donc être très prudents avec les espèces qu'ils introduisent dans leurs étangs. Il est souvent préférable et bien plus intéressant d'opter pour une colonisation naturelle par la flore et la faune !

Rappelons qu'il est interdit de capturer, de déplacer, ou d'introduire des espèces sauvages sans autorisation, notamment les amphibiens, dont toutes les espèces sont protégées. L'expérience montre toutefois qu'ils sont très doués pour coloniser les sites favorables, et, après quelques saisons, même des espèces aussi spectaculaires que les tritons se seront installées dans votre étang s'il est propice (les tritons ne coloniseront guère un étang riche en poissons prédateurs).

Afin d'assurer des conditions propices aux espèces indigènes, n'hésitez pas à vous documenter et à demander des astuces auprès des associations de protection de la nature ou des services spécialisés. Ils sauront vous indiquer les bonnes souches végétales et les espèces à favoriser afin de maintenir la biodiversité locale et de lutter contre les espèces envahissantes.

## Un «+» pour la nature et les habitants

Vous l'aurez compris, les étangs et mares des parcs et jardins sont importants. Ils regorgent d'une grande richesse visible (grenouilles et tritons) ou insoupçonnée (petits invertébrés aquatiques, larves d'insectes) et chaque élément présent a un rôle à jouer. Il est donc primordial de veiller à la bonne qualité de l'eau et de ne pas y introduire des espèces non-indigènes. De plus, il est essentiel de conserver la connectivité entre ces milieux aquatiques et les milieux terrestres alentours. Si ces conditions sont réunies, les étangs de jardin contribuent de manière significative à la biodiversité de la zone suburbaine... et aux plaisirs de leurs habitants. ■

### Références

La Salamandre, miniguide 55 «Nature au jardin»  
[www.salamandre.net/jardin](http://www.salamandre.net/jardin)

Les sites à batraciens du canton de Genève  
[www.ge.ch/nature](http://www.ge.ch/nature)

Offre spéciale 175<sup>ème</sup> anniversaire

# Le bon choix

John Deere, une gamme de machines traditionnelles et automatiques

Nouvelle EZtrak :  
 Un modèle de maniabilité et d'efficacité

### Autotondeuse Z225

Coupe 107 cm  
 Prix catalogue : 7'100.-  
 710.- reprise

6'390.- net

Demi-tour  
 sur place



### Tondeuses

dès 650.-



### Robot Tango

3'195.-  
 hors installation



**Chalut Green Service**  
[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

JUSSY 022 759 91 91 MIES 022 755 60 22 CUGY 021 731 29 91

## Nouvelles tondeuses à rayon de braquage zéro John Deere

Deux nouvelles tondeuses à rayon de braquage zéro viennent compléter le modèle existant.



### Tondeuse Z225

*La solution adaptée aux particuliers*

Cette nouvelle tondeuse est une machine d'entrée de gamme qui garantit une tonte rapide, efficace et confortable. Large de 107 cm, le carter de coupe bien ventilé relève l'herbe pour une coupe nette et homogène.

### Tondeuse Z645

*La solution professionnelle*

Cette nouvelle machine est un modèle professionnel plus grand. Elle est équipée d'un carter de coupe solide haute capacité de 122 cm de large, conçu pour venir à bout de grandes surfaces et pour faire face aux conditions de tonte plus difficiles.

Distributeur:

**Chalut Green Service**  
www.chalut-greenservice.ch

JUSSY 022 759 91 91  
MIES 022 755 60 22  
CUGY 021 731 29 91



# Boschung & Fils



**JARDINIERS-PAYSAGISTES Sàrl**  
CRÉATION • ENTRETIEN • ÉLAGAGE  
ARROSAGE AUTOMATIQUE

Rue R.-A. Stierlin 14 • 1217 Meyrin/GE

Tél. 022 782 77 35 • Fax 022 785 61 43

Mobiles: Eric 079 449 61 08 • Marc 079 435 75 62

[ericboschung@bluewin.ch](mailto:ericboschung@bluewin.ch)

www.publi-annonces.ch

**publi annonces**

RÉGIE PUBLICITAIRE PRESSE & INTERNET

*Pour votre publicité,  
contactez Sandrine Mallet-Fourmond*

**PUBLI ANNONCES SA**

Rue de la Charpente 3 / CP 194

1219 Le Lignon - Genève

T 022 308 68 78 • F 022 342 56 12

sm@publi-annonces.ch



## La chaleur sous toutes ses formes



Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon, bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches, révision de citernes.

Chemin de la Marbrerie 6  
CH - 1227 Carouge  
Tél: 022.343.89.50 • Fax: 022.343.14.41  
info@bosson.ch • www.bosson.ch

**LA LOUPE, SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE Sàrl**  
Révisions - Fiscalité - Expertises

**vous apporte sa compétence  
et son savoir-faire  
pour résoudre vos problèmes**

3, place du Cirque - 1204 Genève  
Tél. 022 320 58 80 - Fax 022 320 58 84  
[info@laloupe.ch](mailto:info@laloupe.ch)



**Nettoyage général**

**Nettoyage piscines,  
terrasses**

**Traitement anti-mousse**

**Traitement contre guêpes,  
fourmis, araignées**

**Travail soigné,  
devis sans  
engagement**

**Tél.: 022 736 99 00**

**[www.francisperriard.ch](http://www.francisperriard.ch)**





# L'hirondelle rustique



Pierre Baumgart

Aristote pensait qu'elles passaient l'hiver dans la vase des étangs pour ne ressortir qu'au printemps. C'est seulement au XVIII<sup>e</sup> siècle que Buffon dans son « Histoire naturelle des oiseaux » imagine un déplacement des hirondelles en hiver, dans des régions moins froides et plus riches en insectes. On sait aujourd'hui par des études scientifiques que nos hirondelles passent l'hiver en Afrique tropicale.

De retour de leur long périple qui leur a fait traverser le Sahara, le détroit de Gibraltar et remonter l'Espagne puis la vallée du Rhône, les premières hirondelles rustiques arrivent dans nos régions dès le milieu du mois de mars et surtout en avril.

Elles reviennent s'installer chaque printemps, après ce très long voyage, dans les granges, fermes et étables de nos campagnes.

La fabrication ou la consolidation du nid commence alors et les hirondelles se mettent en quête de boue et d'herbes sèches pour ce travail de maçonnerie.

Le nid est une petite cuvette collée à une poutre, dans laquelle la femelle déposera ses 4 à 5 œufs qu'elle couvera durant deux semaines. Les jeunes s'envoleront après trois semaines, permettant à la femelle de commencer une nouvelle nichée.



Malgré les salissures qu'elles engendrent à proximité de leur nid, les hirondelles sont précieuses et leur présence tient plutôt du porte-bonheur. Réservez-lui bon accueil!

Chaque année, le nombre de nids occupés tend à diminuer. Les villages changent de morphologie: les granges et les étables sont transformées en lieux de résidences, on rénove les hangars. Le bétail (qui attire les insectes dont les hirondelles se nourrissent) disparaît et l'hirondelle rustique ne trouve plus de boue pour édifier son nid car on bétonne les chemins de campagne... ■

**Pour en savoir plus:**

**Hirondelles et martinets  
numéro spécial 2012**

**Station ornithologique suisse  
6204 Sempach  
T 041 462 97 00  
[www.vogelwarte.ch](http://www.vogelwarte.ch)**



La rubrique Liens de notre site [www.pic-vert.ch](http://www.pic-vert.ch) répertorie les adresses utiles en matière de faune et flore sauvages.



## Densification de la zone villa



Lauren Baddeley

Architecte EPFL

Membre de la Commission consultative  
d'Aménagement du Territoire

**Retour sur la présentation faite  
lors de à l'Assemblée générale de  
Pic-Vert du 26 avril**

A l'heure où notre modèle de développement, basé sur la nécessité d'une croissance économique et démographique, semble constituer la seule voie pour Genève, notre agglomération, qui exerce désormais son attractivité à l'échelle européenne, se cherche désespérément les logements qui lui font cruellement défaut. Au bénéfice d'une longue tradition de «conservatisme territorial» et donc riche d'une campagne relativement préservée, le Canton tente d'user parcimonieusement de ses ressources foncières (malgré quelques épisodes de décomplexion datant des années 60-70...). Si quelques grandes extensions urbaines sont aujourd'hui prévues sur la zone agricole, ces dernières ne font pas l'unanimité et prendront du temps à se concrétiser. A cela s'ajoute que, pour une importante partie de la population, la campagne genevoise est devenu un lieu de délasserment et de respiration prisé, une richesse à caractère rural qu'il s'agit, à raison, de préserver strictement.

C'est donc tout logiquement que nos autorités et le nouveau projet de plan directeur 2030 s'évertuent à trouver des solutions dans les zones à bâtir existantes ainsi que dans la zone villa, dont la faible densité offre, à priori, des perspectives prometteuses. C'est sans trop d'introspec-



tion toutefois que l'exercice a naïvement conclu à la poursuite, voire à l'accélération, des politiques récentes de densification, agrémentant la cartes de synthèse de larges taches oranges («extensions urbaines à dominante habitation sur secteurs villas») ou grises («utilisation diversifiée de la zone villa»), suscitant l'ire de nombreux citoyens et représentants communaux.

***Les termes sont durs,  
mais il m'importe, ici,  
de relever que, à notre  
époque, le développement  
se complait dans tant  
de médiocrité qu'il en  
devient inacceptable.***

Une médiocrité dans son efficacité. La mutation urbaine est longue et difficile. Elle aboutit à la création d'une banlieue où les densités, inférieures à 1, ne rejoignent même pas celle du Vieux-Carouge, pour des bâtiments de 4 à 7 étages pourtant.

Une médiocrité architecturale et formelle. La production récente laisse à penser que les intervenants ne connaissent plus que le «plot» comme objet de composition urbaine.

Enfin, une médiocrité dans le traitement de ce qui précède et de ce qui est. Qu'il s'agisse d'arbres séculaires, d'anciens bocages, de maisons aux qualités certaines, du parcellaire, ou, tout simplement, d'une population établie, peu de cas est fait du contexte d'intervention. Les grands immeubles s'érigent - inébranlables - dans un paysage qu'ils écrasent et soumettent. La faute n'en incombe à aucune instance ou groupement particulier, c'est un «trait de société».

De nombreuses réflexions s'engagent, désormais et heureusement, dans le but de modifier ce paradigme. Au sein de commissions telles que la CAT (notamment) professionnels et politiques s'activent. L'embryon d'un développement alternatif voit le jour.

D'une politique d'opposition, il s'agit de passer à une politique de projet commun. La formule n'est pas vaine, elle est importante. Dans les grandes lignes, les enjeux sont les suivants:

### **Respecter et tenir compte de l'existant**

Le développement ne doit pas faire fi de l'existant au bénéfice d'uniques objec-



tifs quantitatifs. Il doit se faire en tirant parti des contraintes pour valoriser le projet. Le parcellaire, les éléments naturels et patrimoniaux, le respect du voisinage, l'intérêt du propriétaire sont autant de contraintes qui doivent alimenter et enrichir la réflexion. Il s'agit ainsi de se doter d'outils suffisamment flexibles pour s'adapter au contexte et permettre ce que j'appelle vulgairement une densification plus «organique» du territoire.

A contrario, la planification urbaine et financière, qui doit inciter chaque propriétaire à mener à bien son projet propre (sur sa parcelle), doit s'effectuer dans le respect de contraintes plus larges qui viennent structurer les réseaux d'espaces publics et verts. Nous ne parlerons plus de «développement» urbain, mais plutôt de «renouveau» urbain.

## Inciter plutôt que contraindre

Il s'agira donc, plus concrètement, dans les secteurs demeurant en zone villa, de permettre à chaque propriétaire **qui le souhaite** (dans le but de fournir un appartement à son enfant, de se créer un revenu, de rentabiliser une vente, etc.), de densifier sa parcelle grâce à quelques aménagements législatifs (légère augmentation des densités admises, constructions possibles en front de rue, etc.), tout en respectant son voisinage (maintien des distances et gabarits) ainsi que les qualités intrinsèques du quartier (obligation de maintien d'une partie en «pleine terre», renforcement de la protection des arbres et des haies vives, du réseau végétal, etc.). Les communes devront aussi être impliquées et s'impliquer pour établir, en amont, une planification directrice de cette densification. L'initiative individuelle au service d'un «mieux» commun, telle pourrait être résumée la philosophie d'intervention.

Les mêmes principes devront s'appliquer - de façon plus intense et performante toutefois - dans les secteurs promis



Hermance: exemple d'un habitat relativement dense offrant une qualité de vie certaine.

au déclassé et à une densification importante. Il s'agira, notamment, d'user de schémas permettant une densification «à la parcelle» (là aussi, pour permettre à un propriétaire de faire ou de ne pas faire un projet) et définissant des règles simples telles que des fronts de rue, des hauteurs maximales (qui doivent demeurer faibles au départ), les obligations en termes de stationnement, les infrastructures à réserver, etc. La densification devra être différenciée et contextuelle afin de ne pas poursuivre l'urbanisation uniforme dont il est question plus haut.

## S'inspirer du passé

L'histoire nous fournit, à ce titre, de nombreuses sources d'inspirations sujettes à réinterprétation. Des cités antiques aux extensions urbaines du XIX<sup>e</sup> siècle, en passant par la ville médiévale ou «Renaissance», sans oublier les agglomérations rurales (villages), on comprend à quel point le langage urbanistique a varié à travers les âges, l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle n'étant pas un aboutissement mais juste un passage...

## Participer au changement

En modifiant notre modélisation du développement, on comprend, dès lors, que le défi de la densification peut revêtir un nouvel intérêt pour les acteurs engagés. Si le propriétaire doit pouvoir tirer les bénéfices d'une opération qui promeut le bien commun, l'architecte-urbaniste doit

pouvoir s'épanouir dans une investigation formelle plus sensible et adéquate. Qu'il s'agisse de réinventer le «townhouse», la villa urbaine en toiture, le domaine sur cour, la maison sur patio ou encore la demeure villageoise, les perspectives sont, en réalité, nombreuses pour comprendre qu'une densité correctement architecturée ne contrevient pas toujours à ce qui participe de l'attrait du «pavillonnaire» (intimité, jouissance d'espaces extérieurs privatifs, tranquillité, etc.). La nature devrait aussi y trouver son compte puisque qu'il s'agit d'orchestrer avec les intonations adéquates. L'urbanisation du XXI<sup>e</sup> siècle passera donc par une nouvelle contemporanéité ou ne passera pas...

De cette réflexion théorique résultent des propositions techniques et concrètes dans le sens desquelles il serait judicieux d'œuvrer. Elles laissent à penser que le futur territorial genevois ne se résumera, peut-être, plus à une inéluctable succession de difficultés. Il nous reste encore beaucoup de travail. Les mentalités évoluent lentement, tandis que les modifications législatives et pratiques nécessaires doivent encore être largement débattues. Mais à titre de conclusion redondante, j'ai bon espoir, qu'avec un certain acharnement, il ne sera plus question que de subir le développement, mais aussi, et un tant soit peu, d'y participer. ■

Pour plus d'infos:

site Internet [www.pic-vert.ch](http://www.pic-vert.ch)  
rubrique Actualités.

Lauren Baddéley

BLB - rue de Bernex 275 - 1233 Bernex



# La démarche PSD ouvre le dialogue (projet stratégique de développement)



Nicole Surchat Vial

Directrice des grands projets -  
office de l'urbanisme- DCTI

**Consciente de la nécessité de construire des logements, Genève, responsable, se mobilise pour déclencher les premières opérations urbaines.**

Les Genevois ne trouvant pas à se loger représentent 40% des frontaliers, 500'000 passages de frontières chaque jour comme si l'ensemble du canton se vidait, seulement 550 logements libres soit un taux de vacances 0.25%, la pénurie est décrétée à 2% !

Ces constats édifiants sont connus de tous, Genève a pris du retard en matière de construction de logements et d'infrastructures de transport.

## Loger nos enfants

Genève veut construire pour répondre au besoin de sa population. M. Longchamp, chef *ai* du DCTI, l'affirmait dans son interview du 29 avril dernier: «Une communauté ne peut pas fonctionner si elle ne répond pas au besoin élémentaire de loger ses propres enfants». La vision d'ensemble à l'échelle de l'agglomération a permis de délimiter de manière claire et cohérente les secteurs où il est opportun de développer. Les études cantonales et régionales ont précisé le programme inscrit dans le Discours de St Pierre du Conseil d'Etat. Le remettre en cause revient à jeter le bébé avec l'eau du bain: ne pas construire a pour conséquence

d'exporter les besoins sur les territoires voisins (France et Vaud), déclenchant ainsi des problèmes de mobilité insurmontables et un déni complet de nos objectifs de développement durable. Voulez-vous loger nos enfants ou voir passer leurs voitures ?

## Deux défis sont posés: rattraper le retard et anticiper l'avenir

Genève doit doubler sa production de logements pour desserrer l'étau, il faut pour cela construire 2'500 logements par an en moyenne. Cet effort de production certes important reste modeste par rapport à la production très forte des années septante.

Genève n'a pas d'autre choix que d'être économe de son territoire, c'est d'ailleurs sa marque de fabrique. Avant la lettre, Genève instaure ce principe de construire la ville en ville, de densifier et de préserver ainsi la zone agricole (instaurée en 1952 pour Genève et 1972 pour le reste de la Suisse).

## Genève reste attractive et dynamique

Avec 30'000 emplois créés entre 2005 et 2008, notre modèle de développement, décrié par certains, éveille les pires inquiétudes lors du premier soubresaut comme les dramatiques licenciements de Merck-Serono. Mais dans ces temps d'in-



La comparaison des cartes des réseaux RER des villes de Zurich, Bern, Lausanne et Genève fait apparaître une desserte dense sur les villes suisses allemandes et embryonnaire pour Genève! (images Etat de Genève).





certitudes, l'enjeu est d'inventer un nouveau modèle, respectueux de son environnement, économe en surface, généreux en espaces publics et exigeant en matière de qualité. Genève réputée pour sa qualité de vie doit agir pour la préserver et la développer.

## Renouer avec l'art de bâtir

Aujourd'hui, le canton pose les bases pour renouer avec l'acte de construire. Les objectifs de renouvellement (construire et densifier dans les secteurs déjà urbanisés) sont toujours présents: environ la moitié du programme de construction envisagé. Mais il entend également ouvrir des terrains en extension sur la zone agricole, l'autre moitié.

Face aux réticences des principaux partenaires que sont les communes pour le programme global des 50'000 logements (inscrits dans le projet de plan directeur cantonal) nous souhaitons décrire ici la capacité de dialogue que propose la démarche PSD.

Il importe d'œuvrer à l'intérieur de ce programme en mettant en avant la qualité du cadre de vie que nous voulons

maintenir et construire. Aujourd'hui l'élaboration d'un projet urbain ne se fait pas sans une intégration du paysage, une maîtrise de la mobilité et une prise en compte des questions environnementales. La dimension sociale est également présente: nous voulons des logements pour tous, pour nos enfants et nos aînés, pour les populations aisées, comme pour la classe moyenne et ceux qui ont besoin d'aide sociale. Genève possède une des politiques du logement la plus sociale de Suisse. La loi générale sur les zones de développement (1957!) prévoit des bâtiments d'habitation qui répondent par le nombre, le type et les loyers à un besoin prépondérant d'intérêt général.

## La démarche PSD, ouvre le dialogue

Les études envisagées dans le cadre des projets stratégiques de développement (PSD) démontreront si les objectifs du programme initial (Plan directeur cantonal) doivent être adaptés. Les avis qui remonteront aux autorités, par la concertation associant élu et société civile, permettront une optimisation des projets. Le processus des PSD le permet. L'exemple des tables-rondes des Cherpines le démontre.

## Construire en extension sur la zone agricole, l'exemple des Cherpines

Le plan directeur de quartier (PDQ) est le document qui fixe les règles de planification entre l'Etat et les communes. Celui des Cherpines dessine le cadre de réalisation d'un quartier urbain durable. L'approche est transversale, elle confronte et tient compte de l'urbanisation, de la mobilité et de l'environnement.

Les Cherpines offriront toute la diversité d'un quartier de ville: les logements (à terme 3'000 logements) seront accompagnés des services et commerces nécessaires à l'animation locale et la vie de proximité. Des équipements scolaires primaires, une école de culture générale, et des lieux dédiés aux activités culturelles sont prévus, notamment au centre du quartier. Le PDQ vise également à créer un quartier mixte et «actif», par le développement de bureaux et d'activités industrielles et artisanales (à terme 2'500 emplois) et le renforcement des équipements sportifs existants.

Le projet s'inscrit dans la géographie de la plaine de l'Aire, dont les espaces renaturés et le parcellaire agricole guident l'implantation des futures constructions.



Les transitions paysagères avec l'environnement immédiat, seront soignées. Pour économiser le foncier, les pièces urbaines seront compactes, libérant ainsi de nombreux espaces non bâtis, publics ou privés pour des usages tels que rencontre, plantages, délassement. Le projet est traversé par une liaison douce en diagonale, qui relie les différents lieux de vie : les bords de l'Aire, la place des Cherpines - cœur du futur quartier - et l'extension du parc des sports existants. Cette liaison constitue une des composantes du maillage fin de voies piétonnes et cyclables. Interconnecté avec la future desserte en tramway et en bus, ce maillage permet de créer un quartier de proximité, favorisant l'utilisation du vélo, la marche et la trottinette. La place de la voiture est repensée, en optimisant le nombre de places de stationnement et en préservant les cœurs d'îlots résidentiels des nuisances de l'automobile, notamment par la mise en place de zones 30 ou de zones de rencontre.

Pour limiter son empreinte écologique, le projet s'inscrit dans les objectifs de la Société à 2'000 Watts (réduire de 3 fois notre consommation d'énergie, pétrole, gaz, uranium, etc..) en privilégiant trois sources d'énergies renouvelables : la géothermie, le solaire photovoltaïque et la récupération de la chaleur des zones industrielles. En lien avec le travail de renaturation de l'Aire, l'eau devient un thème majeur du projet. Avec la création

de noues qui recueillent les eaux pluviales et forment des espaces paysagers et récréatifs, la nature entre au sein du quartier.

Ces différents principes esquissent un quartier qui offrira à la fois un cadre de vie urbain et convivial, propice à la rencontre, et en lien avec la nature environnante.

## La concertation aux Cherpines

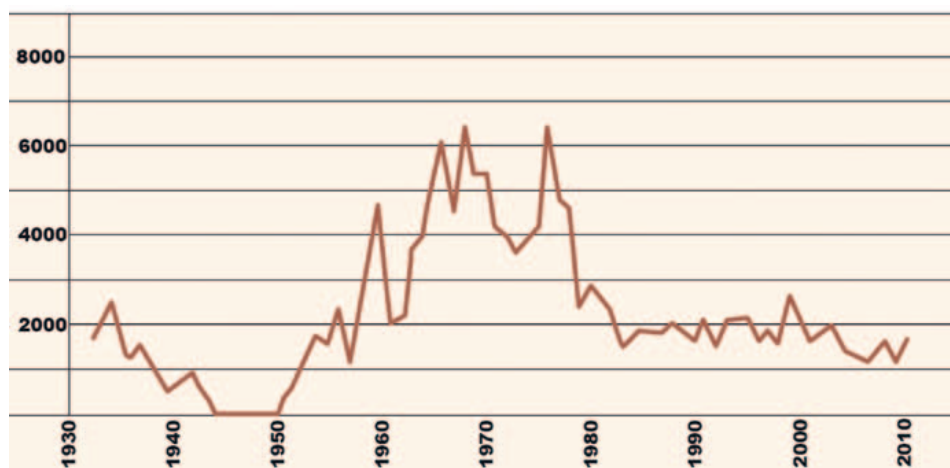
Confronter le projet aux pratiques et aux attentes d'un panel représentatif d'acteurs et d'usagers du territoire est essentiel dans la démarche de concertation mise en place dans les projets stratégiques de développement (PSD). En parallèle à la consultation technique de tous les services de l'Etat sur le projet de Plan directeur de quartier, des «tables rondes» ont été organisées en mars dernier réunissant les conseils municipaux des communes de Plan-les-Ouates et de Confignon, les associations et organisations cantonales et locales, ainsi que les représentants des propriétaires.

Plus de 100 personnes ont pu amender, compléter et étayer le projet et dialoguer avec l'équipe de projet avant que celui-ci ne soit finalisé. Après une matinée d'intense travail et d'échanges, plus de 150 remarques et propositions ont été

recensées. Elles sont aujourd'hui en cours d'analyse et seront, comme les avis techniques des services de l'Etat, soumis à la validation du Comité de pilotage réunissant le DCTI et les Conseils Administratifs. Cette démarche conduira ensuite à la consultation publique, procédure officielle destinée à recueillir les avis, sur un projet enrichi et déjà largement partagé.

## Construire la ville en ville, l'exemple de Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries et de Versoix

Le sol est un bien rare, en particulier dans notre canton. Les nouveaux quartiers doivent bénéficier des équipements nécessaires, de l'accessibilité en transports publics, de routes, écoles, services, commerces, etc. Dans une approche rationnelle optimisant l'usage des deniers publics, et dans une perspective de développement durable, il est donc logique d'envisager de construire là où les infrastructures existent déjà. C'est le cas de plusieurs secteurs proches des trams ou de haltes ferroviaires existantes comme Versoix, ou futures comme à Chêne-Bourg et Chêne-Bougeries. Ces terrains offrent encore des possibilités de construire. La zone villa représente 49% des zones constructibles dans lesquelles on peut réaliser du logement. 13% de la population réside dans cette zone. Cette aspiration résidentielle n'en demeure pas moins très forte dans la population, et fait partie du contexte.



Rythme annuel de construction de logements dans le canton de Genève entre 1930 et 2010. Jusqu'à 6000 logements par an dans les années 60-70, avant de plafonner à 1000 à 2000 logements par an. (images Etat de Genève).



## Ouvrir le dialogue avec les propriétaires

La démarche des projets stratégiques de développement se propose d'examiner avec les propriétaires, les autorités communales, les associations, quelles sont les solutions pour utiliser au mieux les terrains en zone villas.

Il faut distinguer deux types de situation, celle où l'on densifie en maintenant la zone existante et celle où l'on modifie le régime réglementaire en changeant la zone pour permettre la construction d'immeubles plus conséquents. Il ne s'agit pas de remettre en cause le droit de propriété mais de faire un travail d'accompagnement pour permettre la mutation progressive des secteurs à densifier.

## Densifier sans déclasser

Pour la première situation, plusieurs pistes existent. L'architecte cantonal F. della Casa les évoquait lors d'une conférence à Neuchâtel: octroyer des droits à bâtir supplémentaires; permettre la mixité des activités accordés subséquentement à un accord entre voisins; bâtir les limites; de manière à corriger et à enrichir le mode de transition entre public et privé et de transformer les circulations de desserte en véritable espace public; développer des activités micro-économiques productives; coordonner ces dynamiques, avec un mandataire fonctionnant tout à la fois comme conseiller technique, guichetier unique et intermédiaire avec les autorités administratives, médiateur entre voisins, inspirateur de projets collectifs.

## Densifier en déclassant

Pour la deuxième situation, il faut envisager de modifier le régime zones villa existantes en de nouvelles zones de développement pour soutenir l'effort correspondant à l'intérêt public cantonal de résoudre la pénurie de logement et répondre aux besoins des Genevois.



Les propriétaires de villas ont des interrogations légitimes relatives au devenir de leur maison, aux conditions auxquelles les modifications de zones pourraient avoir lieu, respectivement à la mise en œuvre prévue dans l'actuel et le futur plan directeur cantonal visant à densifier une partie de la zone villa. Ces inquiétudes se sont largement fait entendre lors de la séance d'information du lancement des études des projets stratégiques à Chêne-Bougeries et à Versoix.

## Trouver des solutions ensemble

La démarche des PSD n'entend pas imposer unilatéralement les projets. Il s'agit d'inciter les propriétaires de villas concernés par ces modifications de zones, à libérer volontairement les terrains dont il est question en trouvant des solutions de remplacement sous forme de villa ou de PPE, mais dans tous les cas en assurant une opération économiquement viable pour le propriétaire. Ce point doit être étudié en détail avec les propriétaires concernés. Les situations varient beaucoup. Aujourd'hui dans les zones déclassées, le prix de vente des terrains est limité à 1'000 francs le m<sup>2</sup>, une contrainte qui doit favoriser la création de logements sociaux. Le montant est dissuasif pour les propriétaires: il ne garantit nullement de pouvoir se reloger dans un marché où les prix sont très élevés.

La démarche PSD permet de prendre en compte très en amont toutes ces questions pour apporter les réponses adéquates.

Il ne s'agit pas de densifier tout azimut, mais de rendre habitable les espaces libres, d'en profiter pour y améliorer la qualité de vie. Il n'est pas nécessaire de construire en hauteur. Il faut privilégier des espaces de qualité et construire des bâtiments à échelle humaine. Souvent les espaces vides sont confisqués par la voiture plutôt que de servir au dégagement des habitations. Un urbanisme de proximité doit être développé, en construisant prioritairement en continuité avec le bâti, à partir des haltes des transports publics, en favorisant l'accessibilité à vélo ou à pied, avec pour objectif de diminuer les déplacements en voiture. Les surfaces disponibles se situent aussi sur les espaces publics. Pour donner au quartier une unité et un caractère urbain, il est important de le construire à partir de cet espace public.

Permettre aux secteurs à densifier d'évoluer dans le temps, en y apportant de la qualité de vie par la qualité urbaine, cela demande plus de temps mais cette manière de faire est indispensable pour économiser notre territoire tout en respectant ses usagers et en répondant aux attentes de la population.

## En conclusion

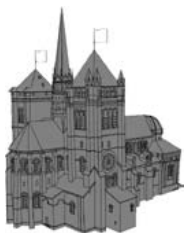
Qu'il s'agisse d'extension ou de renouvellement urbain, les efforts seront déployés sur quelques projets phares permettant de faire la preuve par l'acte de la réelle volonté de construire pour et avec les Genevois. ■

# Les zones d'affectation du canton de Genève



Christophe Ogi  
Architecte HES

*Dans le contexte actuel de révision du Plan directeur cantonal (PDCn) qui décidera des futurs déclassements, il nous paraît important de broser un portrait simplifié des différentes zones de notre canton. Rappelons que selon les chiffres de l'administration, la zone villa ne représente effectivement que 7% du potentiel de densification. Ainsi, toutes les autres zones, dont on parle peu, représentent de fait 93% de ce potentiel. Malheureusement pour elle, la zone villa est un enjeu politique majeur pour justifier les déclassements et constituer d'intéressantes réserves de terrains à bâtir dans le futur.*



**Zone 1** Il s'agit de la Genève historique, c'est à dire la Vieille Ville délimitée par les anciennes fortifications. On y trouve tous types de bâtiments pour le logement, le commerce et l'activité économique du secteur tertiaire... Le gabarit maximum de cette zone est fixé à 24m, une construction peut être implantée en limite de propriété.



**Zone 2** Cette zone s'étend sur toute la ceinture dite Fazyste. Vers 1848, période passablement troublée, le radical James Fazy obtient de faire raser les fortifications pour y construire la ville moderne. L'harmonie de ces quartiers tient au règlement de construction de l'époque qui fixait la hauteur des corniches. Aujourd'hui, les conditions de constructions dans cette zone sont à peu près semblables à celles de la zone 1.



**Zone 3** La troisième zone ordinaire est dévolue aux immeubles d'habitation, aux commerces et aux activités économiques du secteur tertiaire. Le gabarit maximum peut atteindre 21m mais, entre autres, sa hauteur «ne peut dépasser de plus de 3m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements le long d'une voie publique». S'il s'agit d'une «zone de développement 3», le promoteur est contraint de construire un pourcentage donné de logements sociaux et le propriétaire de vendre son terrain au prix fixé par l'Etat, soit CHF1000.-/m<sup>2</sup>. A noter que presque toutes les zones existent avec la mention «de développement»; elles sont dans ce cas régies par une loi spécifique.



**Zone 4** Si l'on parle de la «zone 4A», il s'agit d'une agglomération urbaine. La «zone 4B» représente les villages et hameaux de notre campagne. Dans le cas de villages dont le caractère architectural ou historique est reconnu, les conditions pour obtenir un permis de construire sont plus drastiques; ces zones sont définies par l'appellation «zone 4B protégée».

D'une manière générale, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements avec au maximum 10m pour la zone 4A et 15m pour la zone 4B.



**Zone 5** Souvent appelée «zone villa», elle couvre 49% de la zone constructible pour des logements mais dans les faits, elle n'est pas constituée que de villas. Si toutes les zones comprennent les voies d'accès, dans le cas de la zone 5, la surface des routes, des chemins d'accès, des petits bois et des cours d'eau est proportionnellement plus importante en raison de la dispersion et de l'étalement de cette zone.

Au surplus, les institutions internationales comme le BIT ou autres missions



diplomatiques sont également situées en zone villa mais sont au bénéfice de règles de construction aménagées... Pour y voir clair, il conviendrait d'instaurer une «zone internationale» mais lorsque cette proposition a été faite dans le cadre de la CAT, elle n'a suscité aucun écho et un projet de loi déposé dans ce sens (PL10846) a été accueilli tout aussi froidement. En effet, plus la zone villa apparaît grande, plus certains tentent de justifier son déclassement!



**Zone Agricole** Comme son nom l'indique, cette zone est dévolue à l'activité agricole. Seuls les bâtiments liés à cette activité tels que hangars ou fermes sont autorisés. Si, par le passé, le canton dis-

posait de suffisamment de surface pour nourrir sa population, aujourd'hui la zone agricole genevoise ne produit que 10% de notre nourriture; la zone agricole n'est pas en mesure d'assurer notre sécurité alimentaire.

Pour toute transformation du patrimoine bâti existant en zone agricole, c'est le parcours du combattant aux niveaux administratif, réglementaire, voire juridique, pour ne serait-ce que «planter un clou...». Ainsi, il est théoriquement possible d'augmenter les surfaces habitables de 30% selon l'état au 1<sup>er</sup> juillet 1972. Pour le reste, il s'agit de se trouver dans une conjonction favorable où coïncident la LALAT, la L5.05 et toutes les autres lois et les règlements concernés... De plus, les prescriptions cantonales et fédérales sont parfois contradictoires.

#### Zone Industrielle et artisanale

Cette surface est dévolue à la production économique. En aucun cas, une

construction ne peut dépasser les 21m; les gabarits et distances aux limites sont généralement les mêmes qu'en zone 3. Cependant, actuellement, la majeure partie de cette zone est occupée par des bâtiments bas ou des activités gourmandes en surfaces au sol. Une nouvelle loi permet depuis 2012 de créer des **zones industrielles et d'activités mixtes**, elle permettra à l'avenir, d'augmenter la densité des zones industrielle et d'y favoriser la mixité des activités.

**Autres zones** Zone ferroviaire, zone aéroportuaire, zone des bois et forêts, zone de verdure, zone de jardins familiaux, zone sportive... ces appellations parlent d'elles-mêmes. Ces zones ne sont évidemment pas constructibles sauf peut-être en couvrant quelques voies de chemin de fer... Le lac et les cours d'eau ne sont pas définis par une zone spécifique. ■

## Règlements de la zone villa en bref

**La distance aux limites** est de 6m ou 12m entre deux constructions distinctes. Le gabarit à la corniche est fonction de la distance aux limites (par ex. 6m de haut pour 6m de la limite...). Dans tous les cas, le gabarit (hauteur) maximum est de 10m. Toutes les pièces (minimum 10m<sup>2</sup>) doivent avoir une prise de jour et cette fenêtre doit avoir une vue dégagée sur l'extérieur. Cette disposition est appelée «vue droite».

**Au niveau de la densité**, c'est à dire des droits à bâtir, l'affaire se corse car il y a 9 possibilités prévues par l'art. 59 de la L5.05, loi qui régit la construction à Genève.

Ainsi, **la surface habitable constructible** (qui ne comprend ni les vérandas non chauffées de moins de 20m<sup>2</sup>, ni les combles inhabitables, ni les sous-sols, ni les garages, ni les vides d'étage...) se calcule au pourcentage de la surface du terrain:

Pour une construction conventionnelle: 20%; pour une construction avec un standard de haute performance énergétique: 22% et pour une construction avec un très haut standard de performance énergétique: 24%.

**Le département des autorisations de construire (DCTI) peut, après**

**consultation de la commune et de la commission d'architecture, et sans forcément suivre leur préavis, autoriser une plus forte densité s'élevant à:**

Pour une construction conventionnelle: 25%; pour une construction avec un standard de haute performance énergétique: 27.5% et pour une construction avec un très haut standard de performance énergétique: 30%.

Pour une construction en ordre contigu ou plusieurs logements sur la parcelle, le département peut aussi autoriser, à titre exceptionnel mais avec l'autorisation (contraignante par délibération communale) de la commune, et avec l'avis de la commission d'architecture, une densité encore supérieure. Pour une construction conventionnelle: 40%; pour une construction avec un standard de haute performance énergétique: 44% et pour une construction avec un très haut standard de performance énergétique: 48%. Dans ces cas, n'ayons pas peur de le dire, il s'agit de petits immeubles situés en zone villa...

Comme la surface des murs est comprise dans la «surface habitable», une augmentation des droits à bâtir en fonction d'un haut standard de performance énergétique est justifiée. En

effet, l'épaisseur d'isolation d'un mur standard est de 16cm (norme actuelle), elle est de 24-28 cm pour un mur performant (U 15) et de plus de 70cm pour atteindre une très haute performance énergétique (maison de type Minergie P-ECO).

Un projet de loi (PL10891) est en cours de traitement par le Grand Conseil. S'il est adopté, il permettra de dépasser les seuils de densité actuellement autorisés en zone villa.



Exemple d'implantation d'un projet de villa dans la zone située à 6m de la limite de propriété



## Vos droits...



Michel Schmidt  
Avocat

### ...face à une urbanisation programmée

Le Plan Directeur Cantonal 2030 prévoyant la construction de plus de 50'000 logements d'ici 2030 à Genève a été refusé par près de ¾ des Communes. Ce constat résulte manifestement d'un manque de concertation préalable des milieux intéressés lors de l'élaboration de ce plan directeur, dont font parties les Communes et les propriétaires de villas directement affectés par les projets d'urbanisation.

Ce manque de concertation est malheureusement également constaté dans la pratique lors de l'élaboration de plans localisés de quartier (PLQ) et ultérieurement dans leur mise en œuvre.

Notre permanence juridique souhaiterait rassurer nos membres. L'urbanisation programmée n'est pas une fatalité!

Les propriétaires de villa ont bien entendu des droits leur permettant de s'opposer à tout type d'urbanisation que l'Etat tenterait de leur imposer.

A titre d'exemple, nous pouvons citer les cas concrets suivants:

### ...face aux déclassements

Il est regrettable par exemple que les autorités aient récemment proposé à Vernier le déclassement en zone de développement d'un territoire situé en zone villa, alors que les mêmes autorités ont approuvé quelques années auparavant un Plan Directeur Communal ne prévoyant pas le déclassement de ce périmètre, mais au contraire une urbanisa-

tion sur un périmètre bien plus restreint sur la base d'un consensus avec la Commune. **En vertu de la loi, les déclassements doivent notamment être fondés sur les orientations d'urbanisation telles qu'elles figurent dans les Plans Directeurs Cantonal et Communal en vigueur.** Notre permanence juridique invite donc nos membres à se renseigner à tout le moins sur la conformité des déclassements aux Plans Directeurs Cantonal et Communal en vigueur au jour de leur mise à l'enquête publique.

### ...face à l'Etat ou aux promoteurs immobiliers

Il est également choquant de constater sur tout le territoire genevois que des promoteurs contactent sans cesse les propriétaires de villas situées en zone de développement en leur faisant croire qu'ils n'ont pas d'autres choix que de leur vendre leur bien à un prix réduit. Notre permanence juridique tient donc également à rappeler à nos membres qu'**il n'existe légalement aucune obligation de vendre un bien immobilier à un promoteur immobilier ou à l'Etat dans le cas où le propriétaire souhaiterait rester chez lui**, même si ledit bien est situé sur une parcelle déclassée en zone de développement. Les propriétaires de villa sont bien entendu libres de rester chez eux s'ils le souhaitent. **Seule la vente ou la promesse de vente programmée d'un bien immobilier sis en zone de développement permet dans les faits à l'Etat de faire valoir son droit de préemption** afin d'acquérir ledit bien pour une valeur inférieure à celle du marché (CHF 1'000.- le m<sup>2</sup> pour le terrain).

### ...face au dépôt d'autorisations de construire sur sa parcelle

Il est encore plus scandaleux de constater qu'à Lancy, une demande préalable d'autorisation de construire a été signée sous la rubrique «propriétaire» par l'Office des bâtiments en lieu et place du réel propriétaire opposé fermement à tout type de construction sur sa parcelle. Notre permanence juridique rappelle que cette situation est totalement illicite dans la mesure où **seul le propriétaire d'une parcelle**

### peut déposer une demande d'autorisation de construire sur sa parcelle.

Il est donc difficilement tolérable de voir l'Etat tenter d'imposer une construction en signant un formulaire de demande d'autorisation préalable de construire sur la parcelle d'un propriétaire opposé au projet. Cette pratique est totalement illégale et nous invitons nos membres qui pourraient être confrontés à ce cas à faire valoir leur droit de propriété pour s'y opposer avec la plus grande énergie.

### ...face à des autorisations de construire sur une parcelle voisine

Il nous apparaît également totalement incohérent d'autoriser, dans la pratique, la construction d'une seule partie de l'un des immeubles prévus par un PLQ, qui en plus ne respecte pas le pourcentage de logements sociaux prévus par ledit PLQ, comme cela a été autorisé au Petit-Saconnex. Cette pratique ratifiée par les autorités judiciaires est difficilement compréhensible, dans la mesure où elle crée clairement une incohérence manifeste dans la mise en œuvre d'un PLQ, étant donné que différents architectes devront être mandatés pour chaque construction, entraînant de fait des problèmes divers à l'instar de l'augmentation du coût des travaux de ces immeubles, une multiplication de chantiers non coordonnés, la construction de bâtiments sans mise en œuvre préalable d'un concept énergétique global, la création d'accès provisoires non conformes au PLQ etc. Nous profitons ainsi de ce cas pour rappeler que **chaque propriétaire de parcelles situées à proximité de celle faisant l'objet d'une autorisation de construire peut s'y opposer dans un délai de 30 jours dès sa publication dans la feuille d'avis officielle.**

Sur la base de ces quatre exemples parmi tant d'autres, nous invitons nos membres à faire valoir leurs droits face à tout type d'urbanisation que l'Etat tenterait de leur imposer.

Notre permanence reste bien entendu à la disposition de nos membres pour tout renseignement complémentaire. ■





# Alarmes à domicile



Florent Hermann

Directeur marketing et ventes  
Securitas Direct

*A Genève, en 2011, plus de 5'500 appartements ont été cambriolés. Ce qui donne une moyenne de 15 cambriolages par jour, soit 30% de plus qu'en 2010. Cette recrudescence de cambriolages motivent toujours plus de ménages à s'équiper d'un système d'alarme. Mais que se passe-t-il en cas d'alarme? Qui les traite? Qui intervient? Car l'objectif aujourd'hui n'est plus tant de donner l'alarme, que de savoir quoi faire lorsqu'une alarme se déclenche...*



De médiocre qualité, il s'agit d'une «vraie image vidéo prise par le détecteur du système d'alarme».

## Laisser les professionnels intervenir!

Soyons clair: Oubliez les systèmes d'alarmes qui transmettent une alarme, voire une vidéo sur votre smartphone!

Imaginez-vous sur votre chaise longue en vacances, au volant de votre voiture en déplacement ou simplement dans votre lit au milieu de la nuit... Une alarme retentit sur votre smartphone... Que faites-vous? Qui avisez-vous? Comment avisez-vous?

Aujourd'hui, la lutte contre le vol et les cambriolages passe par une intervention rapide. Oui, mais de professionnel et de préférence la Police! Donc, assurez-vous de disposer d'un service garantissant la transmission rapide des alarmes «confirmées» aux forces de l'ordre.

## Faites la différence entre un voleur et votre chat!

Mais comment «confirmer» une alarme? Comment distinguer les fausses des vraies alarmes, le chat, du cambrioleur? Et pouvoir enfin aviser la police à coup sûr et à bon escient?

La solution la plus efficace repose aujourd'hui sur la vidéo. Non pas les grosses caméras que l'on voit à tous les coins de rue, mais des mini-caméras intégrées dans les détecteurs de mouvement. Le «mini-film» ainsi réalisé lors de la détection d'un intrus, va suffire à «lever le doute» et permettre d'aviser immédiatement les forces de l'ordre, accélérant d'autant leur intervention.

Ces systèmes, encore réservés il y a peu aux entreprises et aux professionnels,

sont aujourd'hui réellement abordables pour les privés. Ils proposent des films couleurs, d'une qualité largement suffisante pour confirmer que c'est bien un cambrioleur qui a déclenché l'alarme et non le chat en rentrant de sa sortie nocturne...

### Le traitement d'alarme consiste à:

- Détecter le voleur
- Transmettre l'alarme
- Confirmer visuellement l'alarme
- Aviser les forces d'intervention

Avec la couverture Pic-Vert  
tout devient clair



Nos services ne se limitent pas à vos limites





## A vélo, roulez bien assuré



Fulvio Gerosa

*Les autorités fédérales ont pris la décision de supprimer la vignette vélo à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les vignettes vélo de l'année 2011 sont venues à expiration le 31 mai 2012 et ne seront plus remplacées. Les cyclistes ne seront plus tenus de munir leur cycle d'une vignette.*

**Sont assimilés aux cycles** selon la législation sur la circulation routière :

- Les cyclomoteurs légers, soit les cycles équipés d'une assistance électrique au pédalage jusqu'à 25 km/h et d'une puissance nominale de 0,25 kW;
- Les chaises d'invalide à propulsion électrique dont la vitesse maximale n'excède pas 10 km/h;
- Les voitures à bras équipés d'un moteur (p.ex. balayeuse)
- Les mono axes conduits uniquement par une personne à pied et ne servant pas à tirer des remorques.

### Vérifiez votre couverture d'assurance

L'ensemble des assureurs suisses couvrant la Responsabilité Civile privée ont

déjà adapté l'étendue de leur protection pour faire face à la suppression de la vignette vélo. Jusqu'à présent, seules étaient prises en charge les prétentions en RC privée excédant la couverture de la vignette vélo. A partir de cette année, la totalité des prétentions RC élevées contre un cycliste sera couverte par l'assurance RC privée.

Afin d'éviter toute surprise en cas de sinistre, nous conseillons à tous les membres de l'association Pic Vert de vérifier les points suivants :

- Existence d'une assurance Responsabilité Civile privée famille ou personne seule;
- Somme d'assurance minimale CHF 3'000'000 conseillée CHF 5'000'000;
- Contrôler le cercle des personnes assurées, soit que la couverture couvre bien toutes les personnes du ménage (époux, épouse, concubin(e), enfant(s) jusqu'à quel âge et avec ou sans activité professionnelle).
- Selon la loi, l'assurance est liée à la personne et non pas au vélo et, ceci contrairement à la voiture. Si vous prêtez le vélo à des amis ou des personnes en visite c'est leur assurance qui est appelée à intervenir.



© Léonard Chervallay

Bien entendu, si vous n'avez pas d'assurance Responsabilité Civile privée, qui par ailleurs en Suisse n'est pas obligatoire, nous vous conseillons d'en contracter une.

Nous relevons également qu'à l'instar de l'assurance véhicules à moteurs, les événements occasionnés par des cyclistes qui ne seraient pas couverts par une assurance RC privée, seront pris en charge par le Fonds national de garantie (FNG). Mais attention, le lésé devra supporter une franchise de CHF 1'000 sur les dégâts matériels et le FNG disposera d'un droit de recours contre le fautif qui pourrait lui coûter très cher.

Si vous avez des questions complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter. ■



info@lemanrisco.com

T 022 338 03 10

### Ne renouvelez pas vos assurances !

Des négociations sont actuellement en cours afin d'obtenir des conditions d'assurance bâtiment et ménage sur mesure et très compétitives pour tous nos membres.

Nous vous conseillons **de ne pas renouveler vos contrats** et de les laisser en reconduction tacite, car vous serez liés pendant plusieurs années sans possibilité de résiliation.

Dans votre intérêt, attendez de prendre connaissance de notre offre dans le courant de l'automne.





## Journal

### Une nouvelle rubrique 100% nature



La biodiversité régresse partout sauf dans le milieu urbain, ce qui n'a rien d'étonnant puisque c'est le seul qui progresse! Notre habitat humain, devient refuge et notre maison, nichoir, si nous le voulons bien. Moyennant un peu de tolérance, la cohabitation avec la faune et la flore sauvages est possible. En tant que propriétaires responsables, nous avons un rôle à jouer. La nouvelle rubrique que nous vous proposons, ouvre nos pages à la nature.

C'est l'artiste-naturaliste genevois Pierre Baumgart, qui tiendra la plume. Quoi de plus naturel, que de commencer avec ... une hirondelle. Elle illustre le dernier ouvrage de l'auteur, et, c'est un oiseau que nous accueillons en voisin, comme le Pic-Vert...



## Bureau

### Le nouveau nid Pic-Vert

Depuis la mi-mars, nous avons emménagé dans nos nouveaux locaux situés dans un endroit beaucoup plus approprié à notre activité: une belle maison, près d'une rivière et entourée de verdure à Grange-Colomb.

Bien que les permanences soient téléphoniques, une petite visite est toujours possible, il suffit de vous annoncer et ce sera avec plaisir que nous partagerons un café avec vous.

## Services

### Des permanences et un comité de pros

Toutes les permanences de Pic-Vert sont assurées par des équipes de professionnels. Les personnes qui dispensent les conseils téléphoniques, travaillent dans le métier et en réseau. Depuis le 1<sup>er</sup> avril, c'est également le cas de notre permanence juridique. Elle est dorénavant assurée par les avocats de l'Etude Schmidt, Jatton & Associés. Chaque membre du comité est responsable d'un dossier ou de la supervision d'une permanence, ce qui assure un lien direct et une transversalité bienvenue. Ainsi, Michel Schmidt, nouveau membre du comité, assure le lien avec la Permanence juridique dans sa nouvelle formule. Sa nomination est récente, mais il collabore de longue date avec Pic-Vert. Chez les Schmidt, on pourrait même dire que Pic-Vert, c'est une histoire de famille! En effet, son père n'est autre que M<sup>e</sup> Philippe Schmidt, une des premiers présidents de notre association. Et son oncle, M<sup>e</sup> Pierre-Alain Schmidt, travaille avec nous pour étendre nos activités au-delà des frontières actuelles dans tous les sens du terme. Vous en saurez davantage en septembre... D'ici là, bon été!







*Un numéro vous manque ?  
Prenez contact avec notre  
secrétariat et nous nous  
ferons un plaisir de vous  
le faire parvenir.*

 **022 810 33 20**

# Adhésion

## Formulaire d'adhésion à renvoyer

au Pic-Vert - Case postale 1201 - 1211 Genève 26

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' par notre site internet [www.pic-vert.ch](http://www.pic-vert.ch)

Le soussigné, désireux de participer à la protection des villas du canton de Genève et à la sauvegarde de leur environnement, demande son adhésion en tant que propriétaire – co-propriétaire – locataire (souligner ce qui convient)

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Profession \_\_\_\_\_ Nationalité \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_ Année de naissance \_\_\_\_\_

Rue \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

No postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

No de tél. privé \_\_\_\_\_ No de tél. prof. \_\_\_\_\_

L'adresse privée ci-dessus ne correspond pas à celle du bien dont je suis propriétaire ou co-propriétaire. L'adresse du bien immobilier est la suivante :

Rue \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

No postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

Les statuts de Pic-Vert sont disponibles sur le site Internet [www.pic-vert.ch](http://www.pic-vert.ch)

**Finance d'entrée de chf 20.- + cotisation annuelle de chf 100.-.**

Date \_\_\_\_\_ Signature \_\_\_\_\_

**Comment avez-vous découvert Pic-Vert?** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# CHOISISSEZ LA RÉUSSITE!

## **ECOLE SCHULZ**

*Un enseignement de qualité*



Commerce  
Informatique  
Secrétariat  
Langues  
Préparation  
aux diplômes  
officiels

***Faites le meilleur choix***  
*pour une formation professionnelle solide:*

# **ECOLE SCHULZ**

Renseignez-vous dès aujourd'hui pour une préparation au  
**Certificat fédéral de capacité (CFC)**  
d'employé(e) de commerce avec une année de stage.

*Plus de 65 ans d'expérience feront toujours la différence!*

D'autre part, nous formons les élèves à l'obtention d'un diplôme  
**d'assistant(e) de direction, un diplôme de secrétariat**  
en un ou deux ans, avec l'informatique, traitement de texte,  
une ou plusieurs langues étrangères (jusqu'à 8 niveaux différents).

**Nos salles de cours modernes sont spacieuses, fonctionnelles  
et partiellement climatisées**

## **ECOLE SCHULZ**

6-8, rue du 31-Décembre

Tél. 022 707 41 41

Fax 022 707 41 42

e-mail:

[info@esgva.ch](mailto:info@esgva.ch)

**Consultez notre site:**

**[www.ecole-schulz.ch](http://www.ecole-schulz.ch)**