



DENSIFICATION DE LA Z5

- VOS RÉPONSES
- NOUVELLES RÈGLES

CONCERTATION,
OÙ EN EST-ON ?

PLAN LUMIÈRE
LA NUIT EST BELLE !

Les aides auditives pour les plus exigeants

Mieux entendre, c'est mieux vivre !

***Les nouvelles technologies
à votre service pour une
meilleure mobilité et sécurité
contre l'isolement.***



NOVASON⁺
ACOUSTIQUE MÉDICALE
www.novason.ch

NovaSon Eaux-Vives

Rue de la Terrassière 42 - 1207 Genève

Tél. 022 840 27 40

NOUVEAU NovaSon Cornavin

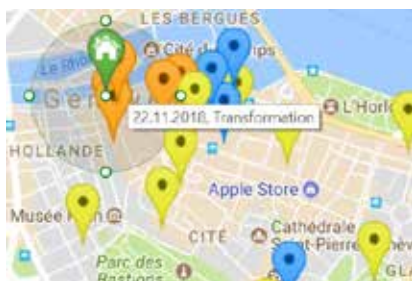
Boulevard James-Fazy 10 - 1201 Genève

Tél. 022 738 38 33

NovaSon Champel

Plateau de Champel 34 - 1206 Genève

Tél. 022 347 47 66



PilierPublic.ch

Tout sur l'immobilier : projets de construction, déclassements, ventes et abattage d'arbres !

La seule solution qui corrige les erreurs de la FAO
pour vous alerter des enquêtes publiques qui vous concernent !

«Un abattage d'arbres prévu à Thônex, mais annoncé à Lancy? Des numéros de parcelles erronés? Les erreurs ne manquent pas.» (GHI du 20 janvier 2021, p. 3)

1 mois d'essai gratuit & sans engagement, et ensuite :

1 an acheté, 3 mois offerts *

* Offre réservée aux membres de Pic-Vert pas encore inscrits, valable jusqu'au 31 mai 2021 pour l'achat d'un abonnement « Privé » ou « Privé +Info ».

Après votre achat, veuillez suivre ces instructions : www.pilierpublic.com/fr/pic-vert

IMPRESSUM



Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable
Pic-Vert Assprop Genève
10, place des Philosophes
1205 Genève
CCP 01-29971-8

COMITÉ GENÈVE

Michel Schmidt, *Président*
Alain Burri, *Vice-Président*
Frédéric Berney, *Trésorier*
Lauren Baddeley
Andreas Fabjan
Alain Gaumann
Marielena Gautrot
Christian Gottschall
Paul Hanna
Christina Meissner
Jean-Claude Michellod
Claude Miffon
Christophe Ogi
André Pfeffer

SECRÉTARIAT

Coralie Gallay

Organigramme complet:
geneve.assprop.ch

SECTION VAUD et autres cantons

Assprop Vaud
65, Grand'Rue – 1296 Coppet
vaud.assprop.ch

COMITÉ

Pierre Ricq, *Président*
Michel Schmidt, *Vice-Président*
Badr Berbar, *Trésorier*
Emmanuel La Roche
Yannis Eggert
Christophe Ricq
Sandra Cadei

Photo de couverture:

AdobeStock - Marko

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction:
Christina Meissner

Impression:
Atar Roto Presse SA, Genève

Publicité:
HP media SA
Antoine Egli
T. 022 786 70 00
078 736 75 18
a.egli@hpmedia.ch



SOMMAIRE

DOSSIER Retour sur le questionnaire Pic-Vert sur la zone villas	6
Densification de la zone villas: Levée du moratoire et nouvelles règles	9
Dégel de la zone villas: Les nouvelles règles dans le détail	11
TERRITOIRE La concertation est dans une impasse	14
La concertation, un outil d'assistance aux opérations urbanistiques peu pris en considération par les autorités cantonales	16
QUALITÉ DE VIE Il est temps de rallumer les étoiles	18
JARDIN Pleine terre et pleine conscience	20
Sauve qui pique!	22
À VOTRE SERVICE Comment bien tondre son gazon	24
MAISON DESIGN Le carrelage, alternative au bois	26
LA PLUME EST A VOUS	
50 ans d'activités au service de la population	28
Lutte contre les nuisances	30
ENERGIE Pompe à chaleur (PAC): Ce qu'il faut savoir avant de se lancer dans les travaux	32
ASSURANCE Piscine: Quelle assurance pour quels dommages	34
FISCALITÉ	
Nouvelle Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés: Quel impact fiscal pour le propriétaire foncier?	36
VOTRE ASSOCIATION	
Assemblée générale Pic-Vert	38
Le «casse» de l'UBS	38
Message à notre ami Michel Gutknecht	38
Parrainage	38



PIC-VERT ASSPROP

10, place des Philosophes - 1205 Genève

Administration et secrétariat: le matin de 8h30 à 12h30 (sauf le vendredi)

☎ 022 810 33 20

info@assprop.ch - www.assprop.ch

Permanences téléphoniques gratuites

ASSURANCES

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax: 022 810 33 21

Email: info@lemanrisco.com

Web: www.lemanrisco.com

ARCHITECTE/ÉNERGIE

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 10h à 12h

☎ 022 777 16 18

Email: ogi@eco-logique.ch

Web: www.eco-logique.ch

SÉCURITÉ

Conseils gratuits et tarifs privilégiés.
Securitas Direct pour les membres.

☎ 0848 123 678

Email: assprop@securitas-direct.ch

FISCALITÉ

Pour tous conseils fiscaux privés
Berney Associés, Expert en fiscalité immobilière

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email: fiscal@assprop.ch

JURIDIQUE

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

Lundi et mercredi de 14h à 17h

☎ 022 592 52 70

Email: juridique@assprop.ch

NOTAIRES

Pour toutes questions et conseils relatifs au domaine notarial (achat, vente, succession servitudes, etc.) deux notaires sont à votre disposition par téléphone les jours suivants:

- Lundi de 14h à 17h
- Jeudi de 14h à 17h

Pour obtenir les coordonnées des notaires de notre permanence merci de prendre contact avec notre secrétariat

DEVIS.CH

Trouvez grâce à devis.ch l'entreprise qu'il vous faut pour tout type de travaux

Du lundi au vendredi de 9h à 18h

☎ 022 700 60 01

info@devis.ch

www.devis.ch



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



En ce début d'année, nous souhaitons vous communiquer un certain nombre d'informations.

Tout d'abord, c'est avec une très grande tristesse que nous avons appris le décès de Michel Gutknecht, qui a été un membre actif de l'association, siégeant au Comité pendant de nombreuses années. Son expérience en matière de communication a été très appréciée par l'association qui a donc fait part aux membres de sa famille de ses plus sincères condoléances.

Ensuite, étant donné que la COVID-19 est malheureusement toujours parmi nous, prolongeant la période d'incertitude sur les mesures ordonnées par les autorités, le Comité a pris la décision de reporter sa première assemblée des délégués au début de l'été et son

assemblée générale au mois d'octobre prochain. Les convocations y relatives vous seront adressées prochainement.

Nous vous informons également que la permanence médiation a décidé de mettre fin à notre collaboration, n'ayant ouvert aucun dossier de médiation, ce qui est surprenant. Cette permanence sort donc des prestations offertes à nos membres.

Comme vous le savez, l'actualité est marquée, dans la zone villas, par la modification de l'article 59 al. 4 de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et la nouvelle marche à suivre adoptée par le Canton.

Ce sujet est largement traité dans le présent numéro, avec différents articles explicatifs.

Il nous apparaît toutefois important de vous rappeler, à titre introductif, que cette réforme s'est orientée sur trois axes, à savoir la modification de cette base légale, l'amélioration du plan guide « les nouveaux quartiers-jardins du XXI^{ème} siècle » et enfin la création d'un groupe de suivi appelé à analyser l'efficacité de ces nouvelles mesures.

Le nouvel article de loi est entré en vigueur le 28 novembre dernier. La modification essentielle consiste à donner un pouvoir aux communes pour d'une part définir dans leurs plans directeurs communaux les périmètres pouvant accueillir une densification accrue de la zone villas et d'autre part définir des critères à respecter par les projets de construction dans ces zones de densification accrue.

Le Canton nous a garanti que la seule contrainte imposée aux communes, dans le cadre de leurs prérogatives, est le respect des orientations d'aménagement du plan directeur cantonal actuellement en vigueur. Dit autrement, le pouvoir d'appréciation des communes en la matière concernera la zone villas appelée à le rester selon le plan directeur cantonal précité.

Il n'en demeure pas moins que les 27 communes qui contiennent encore de la zone villas sur le territoire genevois se voient ainsi accorder une compétence importante. Il est donc fondamental qu'elles saisissent cette opportunité pour organiser des séances de consultation de la population et surtout des propriétaires concernés pour l'élaboration de leurs plans directeurs communaux dans un processus démocratique.

 **Gindraux
Fenêtres**

100% suisse
Fabrication et pose par nos soins



Votre Fenêtrier® suisse depuis 1907

Route des Jeunes 41 – 1227 Carouge – geneve@gindraux.ch – 022 555 26 40

gindraux.ch

A cet égard, il est important de rappeler que le Conseil municipal des communes devra valider les modifications du plan directeur communal élaboré par son Conseil administratif avant qu'il soit accepté par le Canton. Nous vous invitons en conséquence à vous adresser d'ores et déjà aux Conseils administratifs de vos communes, respectivement à vos Conseillers municipaux pour vous enquérir de l'état d'avancement de leurs travaux en cours pour peser, le plus possible, dans ce processus.

Il s'agit ici d'un moment très important pour l'avenir de la zone villas et nous ne pouvons que vous encourager à y occuper une part très active, en communiquant avec vos représentants communaux.

De plus, la révision du plan guide a fait l'objet d'une publication à la mi-janvier 2021 d'une marche à suivre venant le remplacer.

Cette marche à suivre a pour objectif de simplifier son application avec des critères à prendre en compte par les projets de construction déposés dans les zones pouvant accueillir une densification accrue selon les plans directeurs communaux.

La modification principale que nous notons est une obligation pour les personnes déposant des projets de construction de motiver le respect des conditions reprises dans cette marche à suivre. En d'autres termes, ils devront démontrer que le projet en question remplit toutes les conditions

imposées par la nouvelle base légale et cette marche à suivre pour être autorisé.

Nous avons d'ores et déjà communiqué au Département des propositions d'amélioration de cette marche à suivre, notamment en prenant en considération le retour de nos membres à travers le questionnaire qu'ils ont rempli qui fait l'objet d'un article dans le présent numéro. Nous vous informons dès lors que notre association est toujours en discussion avec le Département à ce sujet.

Enfin, j'ai le plaisir de vous informer qu'un groupe de suivi sera créé par le Département dans lequel Pic-Vert occupera une place importante pour juger de la portée de cette réforme.

Sur la base de ces éléments, Pic-Vert considère que ces nouvelles mesures amélioreront la situation connue jusqu'à présent, mais à la condition que les communes assument pleinement leurs nouvelles prérogatives.

Notre association adressera d'ailleurs à l'ensemble des 27 communes concernées un courrier pour attirer leur attention sur ce point, tout en proposant le cas échéant son audition avant la finalisation de la révision de leurs plans directeurs communaux.

Cette introduction étant faite, je vous renvoie pour le surplus aux articles du présent numéro qui vous apporteront des informations complémentaires. ■

SHOWROOM
DE 150m²





- Pergolas
- Stores à lamelles
- Tentes solaires
- Stores à rouleaux
- Réparations
- Stores intérieurs
- Motorisations
- Moustiquaires

Rue du Cardinal-Journet 7 - 1217 MEYRIN
022 727 05 00 - www.stormatic.ch



FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE
DEPUIS VOTRE CANAPÉ !

Commandez votre mazout en quelques
clics sur shop.varoenergy.ch !

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY





Retour sur le questionnaire Pic-Vert sur la zone villas



Christophe Ogi
Architecte HES, ECO-BIO
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève



© AdobeStock - slayun

Vous avez été plus de 280 membres à répondre à ce questionnaire relatif à la densification en zone villas (Z5) et nous vous en remercions. En effet, comme certains d'entre vous l'avez relevé à juste titre, le sujet reste complexe, même pour des citoyens avertis ou pour des professionnels. Le traitement des réponses n'a pas été une sinécure.

Avec 280 réponses traitées, on peut parler d'une participation honorable même si cela ne représente qu'environ 10% de nos membres. Sans doute s'agit-il des plus actifs ou des plus au fait de l'actualité en Z5.

Si le traitement des réponses statistiques est une chose, l'analyse et la synthèse des commentaires en sont une autre, encore plus complexe. Nous pouvons néanmoins en tirer un certain nombre de conclusions.

Les réponses au questionnaire

1. Est-il pertinent de densifier de manière différenciée la zone villas (Z5)? C'est-à-dire déterminer des zones où aucune dérogation ne peut être appliquée et des zones où on peut densifier de manière nuancée en respectant des critères de qualité prédéfinis (dans le plan directeur communal).

La réponse est clairement OUI avec 73%, 23% de non et 4% d'abstentions.

2. Afin de préserver la qualité de l'ensemble de la Z5, faut-il empêcher la densification des petites parcelles (ce qui aurait aussi pour conséquence de restreindre les droits à bâtir de petits propriétaires)?

C'est net avec 68% de OUI, 24% de non et 9% d'abstentions.

3. Considérez-vous que le Canton devrait encourager un accord des propriétaires voisins, notamment sur les aménagements extérieurs, avant d'accepter une autorisation de construire basée sur l'application de l'art. 59 al. 4 LCI?

Réponse TRÈS nette avec 82% de OUI, 12% de non et 6% d'abstentions.

4. Considérez-vous que le Canton devrait exiger une motivation complète et détaillée des préavis de la part de tous les offices et services invités à se prononcer au sujet de l'application de l'art. 59

al. 4 LCI, et en particulier de ceux de la Commune et de la Commission d'architecture, s'agissant du respect des conditions posées par cette disposition, et ce sous l'angle des différentes échelles (parcelle, groupe de parcelles et commune)?

La proposition est TRÈS nettement approuvée avec 85% de OUI, 5% de non et 11% d'abstentions.

5. Est-il préférable d'étaler une construction sur la surface pour qu'elle reste basse?

C'est un **Oui mitigé avec 43%**, 38% de non et 18% d'abstentions mais par rapport à la question suivante qui est liée, on constate que **la préservation du sol naturel l'emporte**.

6-7. Est-il préférable d'ajouter un niveau pour réduire l'emprise au sol et préserver le sol naturel et vivant?

- en front de rue?
- au milieu de la parcelle?

Ici les réponses manquent de cohérence. Le principe général **semble approuvé avec 63% de OUI**, 26% de non et 11% d'abstentions mais

les propositions de positionnement de cette densité sont visiblement déconnectées de cette intention.

Ainsi, pour le front de rue, on relève une égalité parfaite (**avec 39% de oui, 39% de non** et 22% d'abstentions.). La position en milieu de parcelle, qui n'est généralement pas heureuse en terme d'espaces résiduels, est rejetée d'une courte majorité (**avec 42% de non, 37% de oui** et 21% d'abstentions). Bref, on peut dire que nos membres **se soucient moins du «comment» que du principe général de maintenir un maximum de végétation**.

8-9. Êtes-vous d'accord avec le principe général d'accorder une dérogation pour densifier la Z5 proche de nœuds de communications ou des centralités villageoises? Si oui alors:

- de déclasser ces zones en Z4 avec les règles qui s'appliquent à cette zone
- de les laisser en zone villas et de leur appliquer les règles de densification de l'art 59 al 4 LCI?

C'est NON à 50%, 39% de oui et 11% d'abstentions.

Toutefois, avec une vision d'architecte ou d'urbaniste, cela ne fait aucun sens de densifier en pleine campagne, loin des réseaux de communication... Peut-être que la compréhension de la question s'est focalisée sur l'accord de la dérogation. En tous les cas, **ce résultat appelle à la prudence.**

- Le déclassement en Z4 n'a pas la cote: **il est rejeté avec 59% de NON**, 20% de oui et 21% d'abstentions.
- Le système actuel (Art 59) l'emporte **nettement avec 62% de OUI**, 20% de non et 18% d'abstentions. La question se pose donc avec plus d'insistance auprès des communes; quels sont les quartiers où la densité au sens de l'Art 59 est permise? Une réponse au cas par cas est attendue au cours des deux prochaines années (voir articles suivants).

D'une manière générale, là encore les réponses incitent à la prudence. En effet, c'est plus vraisemblablement l'idée d'une densification minimale qui semble primer sur la qualité urbaine effective...

10. En cas de densification, faut-il augmenter la distance aux limites (7.5 m au lieu de 5 m) pour préserver le voisinage?

Cette question est **plébiscitée avec 89% de OUI**, 8% de non et 3% d'abstentions. C'est la réponse la plus significative de notre questionnaire.

Pour le détail cela donne:

- Côté jardin? **C'est 58% de OUI**, 20% de non et 22% d'abstentions.

- Côté maisons voisines? **C'est l'option privilégiée avec 72% de OUI**, 12% de non et 15% d'abstentions.

- De tous les côtés? **C'est 65% de OUI**, 15% de non et 20% d'abstentions.

11. Êtes-vous conscient que les thuyas et les lauriers ne sont pas des essences locales et n'ont aucun intérêt pour la biodiversité?

La réponse est écrasante avec 84% de OUI, 13% de non et 3% d'abstentions. Nos membres sont donc avertis et sensibles aux questions environnementales.

12. Seriez-vous prêt à remplacer vos lauriers/thuyas par des espèces locales?

Nettement OUI avec 68%, 22% de non et 10% d'abstentions. C'est encourageant!

Avez-vous un bref commentaire à faire sur la densification de la zone villas?

Pour nous dépatouiller avec ces très nombreux retours qui vont un peu dans tous les sens (tous les participants ont quelque chose à dire...), nous avons classé les réponses en quatre catégories:

A) Globalement satisfaits avec la pratique actuelle: 5 commentaires.

Ça ne fait donc pas l'unanimité... Font également partie de cette catégorie les propositions déjà prises en compte dans l'élaboration de la nouvelle pratique.

B) Bilan négatif, constat d'échec et critique de la Z5 actuelle: 59 commentaires.



© C. Ogi

Les thèmes qui ressortent ici sont ceux que Pic-Vert reprend régulièrement dans ses communications.

C) Sans commentaire ou hors sujet par rapport à l'angle du développement de la Z5:

Un certain nombre de remarques concerne le remplacement des haies. Il s'agit généralement de précisions relatives à la questions 11.

D) Propositions constructives pour améliorer la situation en Z5: 48 commentaires.

En voici les principales thématiques par thèmes et par ordre de récurrence:

Politique de concertation:

- Avant de construire, **consulter** les voisins ou les habitants du quartier. Information obligatoire des voisins lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire (concertation réfléchie obligatoire avec accord nécessaire pour l'obtention d'un permis).

- Prendre en considération l'avis des **communes et des associations de quartier** (préavis contraignant).

Priorité stratégique:

- Revoir la **politique migratoire** avec pour conséquence une densification minimale de la Z5 et de la ville en général. La qualité plutôt que la quantité.
- Construire la ville en ville; prioriser le **rehaussement des constructions actuelles** plutôt que l'étalement des bâtiments.
- Insister sur la possibilité de **transformation de surfaces commerciales en logements**.
- N'autoriser la dérogation de densité, voire toute nouvelle construction, que si le bâtiment projeté est **exemplaire au niveau écologique** (performance énergétique, énergie grise, impact environnemental).



Patrimoine naturel et culturel :

- Maintenir une zone villas peu dense pour **préserver la faune et la flore**.
- Conservation accrue du patrimoine bâti et naturel ; renouer avec une architecture plus traditionnelle qui s'intègre mieux au bâti existant et notamment avec l'usage de **toits à pans** pour diminuer l'impact visuel du dernier niveau habitable et mieux s'intégrer dans l'environnement existant.
- Limiter l'habitat groupé à 4 logements (par exemple) au maximum de sorte que les bâtiments s'apparentent davantage à des **maisons de village** plutôt qu'à de petits immeubles.
- **Densité progressive des gabarits** de sorte qu'un immeuble de 9 étages ne jouxte pas directement un quartier de villas.
- Dès la planification des déclassements, prendre davantage en considération les **masques solaires** (ombre portée sur les bâtiments existants) lors de l'établissement des PLQ.
- Les **jardins devraient avoir une surface minimum**.
- Augmenter la hauteur des haies de séparation entre voisins, permettre la **plantation de grands arbres sur une limite de propriété**.

Conclusion

Le message de Pic-Vert est bien assimilé on retrouve dans les propositions (utilisables) les pistes qui ont déjà été relevées à plusieurs reprises. En particulier le besoin de **concertation et d'information des riverains**, la non-densification de la Z5 pour **bâtir la ville en ville**. Et surtout, la préservation accrue du **patrimoine bâti et naturel** que constitue encore la zone villas actuelle.



Cube gris parachuté dans un chemin de villas sans soucis d'insertion harmonieuse.

Pic-Vert peut donc se féliciter de l'enthousiasme et de la sagacité de ses lecteurs fidèles qui ont pris de leur temps pour donner leur avis sur ces thématiques qui restent éminemment complexes, même

pour les professionnels. Nous constatons avec satisfaction que nos membres ont bien cerné la problématique actuelle de la densification de la Z5. Cela confirme la pertinence de l'information donnée

par notre journal. Enfin, cet exercice a une fois encore été l'occasion de mesurer, s'il le fallait, la maturité d'une population à décider par elle-même de ce qui est le mieux pour défendre ses intérêts... ■

Haie de laurèles, de thuyas ou d'espèces locales ?

En réponse aux interrogations formulées sur la pertinence de choisir des espèces locales pour les haies

A part le houx (qui pique), l'if (qui est cher) et le charme, le choix des arbustes garantissant une certaine intimité toute l'année est limité. Il n'est donc pas étonnant que les espèces exotiques aient rencontré un tel succès. Au final, même si la haie n'est pas à cent pourcent indigène, l'important est qu'elle ne soit pas composée d'une seule espèce mais de plusieurs, cela amènera déjà une certaine biodiversité dans votre jardin.

Beaucoup ont souligné que leurs haies de laurèles et thuyas abritaient des oiseaux et des hérissons. C'est vrai mais cette faune sauvage apprécierait encore plus d'avoir non seulement un abri, mais aussi de la nourriture. Or les feuilles de laurèles/thuyas se décomposent extrêmement mal car elles sont trop coriaces pour les vers et autres décomposeurs dont se nourrit le hérisson, pour ne citer que cet exemple.



© AdobeStock - Amey

Densification de la zone villas:

Levée du moratoire et nouvelles règles



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Les nouvelles exigences légales

Comme nous vous en informions dans la précédente édition de ce journal, le Grand Conseil a adopté en date du 1^{er} octobre 2020 une loi qui modifie l'art. 59 LCI, soit la disposition qui régit le régime des constructions en zone villas. Elle est entrée en vigueur le 28 novembre 2020. Cette modification a pour objectif de palier les impacts négatifs induits par la densification et de répondre aux critiques relatives à l'absence de qualités urbanistique et architecturale des réalisations en zone villas bénéficiant d'une dérogation en matière de densité.

La principale nouveauté consiste à limiter l'application du régime de densité dérogatoire, soit l'octroi d'un indice de construction supérieur à l'indice ordinaire, aux « périmètres de densification accrue » qui devront être déterminés par les communes dans leur plan directeur communal.

La nouvelle loi prévoit également qu'une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, devra être préservée sur la ou les parcelles concernées par le projet. La loi ne précise tou-

tefois pas quelle proportion doit être préservée.

Enfin, une taxe d'équipement sera désormais prélevée aux fins de participer au financement des coûts de réalisation, de modification ou d'adaptation des infrastructures publiques induites par la densification (route, chemin, trottoir, éclairage).

La fin du moratoire

Conformément aux dispositions transitoires prévues par la nouvelle loi, celle-ci s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur, soit à toutes les requêtes en autorisation de construire déposées à compter du 28 novembre 2020.

Le Département du territoire a annoncé, par communiqué de presse du 19 janvier 2021, la fin du moratoire concernant les dérogations en zone villas, qui était en vigueur depuis fin 2019. Il a simultanément précisé comment les modalités prévues par la nouvelle loi seraient mises en œuvre dans une marche à suivre. Etonnamment, le Département indique que ces modalités sont applicables à compter de la date du communiqué de presse, alors qu'elles devraient logiquement s'appliquer à toutes les requêtes en autorisation de construire qui seront instruites selon les nouvelles dispositions, soit celles qui sont déposées dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en date du 28 novembre 2020.

A contrario, les requêtes déposées avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sont examinées selon l'ancien régime, sous réserve de l'obligation d'obtenir un préavis communal favorable, comme



Zone villas de Veyrier 2019.

exposé ci-dessous. Cette approche est dans tous les cas discutable s'agissant des demandes déposées après l'annonce du moratoire, dès lors que celui-ci visait à mettre un terme à une situation insatisfaisante. Or, toutes ces requêtes ne seront pas examinées à l'aune de la nouvelle loi et ne devront pas respecter ses exigences.

La marche à suivre

Le Département a adopté un document intitulé « Marche à suivre – Densification de la zone 5 – modalités d'application du nouvel article 59 LCI », qui décrit la manière dont les dossiers de demandes d'autorisation de construire, avec et sans dérogation de densité, seront instruits. Ce document remplace le guide « Les nouveaux quartiers jardins du XXI^{ème} siècle » qui avait été adopté en 2017. La marche à suivre vise également à préciser les exigences de contenu et de forme à respecter pour les nouveaux plans directeurs communaux.

Le traitement des nouvelles autorisations de construire

Toutes les demandes d'autorisation de construire, y compris celles qui ne sollicitent pas de dérogation, doivent désormais démontrer qu'un espace de pleine terre est préservé. Une valeur cible de 40% de pleine terre doit être recherchée. La pleine terre constitue l'une des composantes de l'Indice de verdure (IVER), qui a pour objectif de quantifier les effets induits de la construction sur les éléments naturels suivants: la pleine terre, la stratégie végétale et l'eau. Par ailleurs, les demandes qui sollicitent une dérogation de la densité doivent en outre fournir une notice explicative qui a pour objectif de démontrer que l'exigence légale selon laquelle l'octroi de la dérogation est « compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier » est respectée.



Cette notice explicative doit contenir une partie analytique et une partie de présentation du projet. L'analyse du contexte a pour objectif d'identifier la situation initiale en vue de mesurer l'impact du projet. La présentation du projet doit traiter des thématiques suivantes: gabarit et implantation, patrimoine paysager du site, domaine public et voirie ainsi que gestion rationnelle de l'espace dédié à la voiture. Cette présentation constitue un argumentaire visant à justifier l'octroi de la dérogation.

Les nouveaux plans directeurs communaux

Les communes disposent d'un délai au 31 décembre 2022 pour adapter leur Plan directeur qui devra prévoir une stratégie de densification de la zone villas, et notamment identifier les périmètres de densification accrue. La marche à suivre ne prévoit pas de proportion minimale des périmètres de densification accrue par rapport à la totalité de la surface de zone villas de la commune concernée. Il sera intéressant de constater comment le Département va appréhender le cas de communes qui ne prévoieraient aucun secteur, ou que des secteurs très restreints, de densification accrue.

Le plan directeur communal définit des lignes directrices d'aménagement. En ce qui concerne les périmètres de densification accrue, les lignes directrices doivent renseigner sur les caractéristiques et les contraintes à prendre en considération pour définir les modalités de mise en œuvre de la densification dans les secteurs concernés. La commune peut en outre prévoir, pour des groupes de parcelles, des images directrices aux fins de préciser ses intentions, notamment en ce qui

concernent des aménagements tels que l'élargissement ou la création de voies ou de chemins pour piétons ou vélos.

Régime transitoire

Jusqu'à l'adoption des nouveaux plans directeurs communaux, mais au plus tard le 31 décembre 2022, un préavis favorable de la commune est nécessaire pour toute demande d'autorisation de construire sollicitant une dérogation. Il est précisé que, selon les dispositions transitoires adoptées avec la nouvelle loi, cette exigence est en principe requise non seulement pour les demandes d'autorisation de construire déposées à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, mais également à toutes les demandes qui sont pendantes, soit celles qui ont été déposées auparavant. Dès qu'un plan directeur communal est approuvé, les demandes d'autorisation sont instruites selon la marche à suivre édictée par le Département.

Par ailleurs, à partir du 1^{er} janvier 2023, le canton pourra entrer en matière pour des demandes d'autorisation lorsqu'un plan directeur communal n'a pas encore été approuvé. En d'autres termes, un préavis favorable de la commune ne sera plus exigé. La demande d'autorisation sera examinée à l'aune de la marche à suivre.

Conclusion

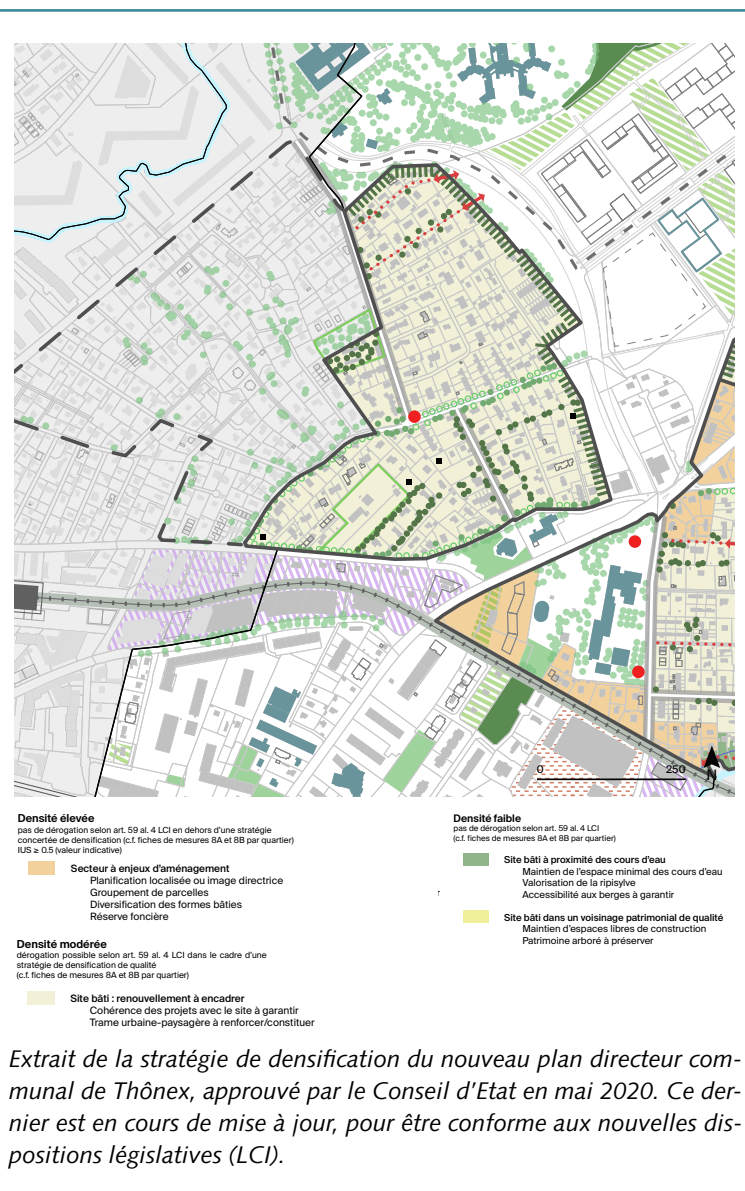
Le nouveau régime applicable en zone villas constitue incontestablement un progrès par rapport au régime préexistant qui ne prévoyait que peu, ou pas, de règles permettant de déterminer quels périmètres de la zone villas se prêtaient à une densification. De fait, les dérogations étaient accordées quasi systématiquement.

Il conviendra toutefois d'être attentif à la mise en œuvre des procédures et des mesures qui ont été définies. Celles-ci sont en effet souvent peu contraignantes et contiennent de nombreuses prescriptions d'intention et des notions

indéterminées, si bien que les autorités, notamment le Département, les communes ainsi que les commissions spécialisées, particulièrement la commission d'architecture, disposeront d'un large pouvoir d'appréciation. ■

Pour toute information, consulter la page dédiée du site de l'Etat de Genève:

<https://www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5>



Dégel de la zone villas :

Les nouvelles règles dans le détail



Christophe Ogi
Architecte HES, ECO-BIO
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Comme pour faire écho aux jours qui se rallongent, le « dégel » des autorisations de construire en zone villas est maintenant effectif. Qu'est ce qui a changé dans la République ?

A la suite de nombreux échos négatifs quant à la densification accrue de la zone villas, le Conseil d'Etat en charge des constructions, M. Antonio Hodgers, a décidé, il y a presque une année, de stopper temporairement l'octroi de dérogations à l'art 59, alinéa 4 LCI. (Loi sur les constructions et installations diverses).

L'objectif était de prendre du recul sur la pratique établie et de décider de mesures appropriées pour corriger le tir pendant qu'il en était encore temps. En effet, depuis quelques années maintenant, cet article permettait de densifier les constructions en Z5 et de nombreux promoteurs ont profité de cette possibilité légale pour faire rimer densité avec rentabilité, le plus souvent au détriment de la rime avec qualité... Avec l'apparition de projets dont la surface végétale se résumait à la portion congrue, il était temps de tirer la sonnette d'alarme. Et maintenant ?



Les nouvelles règles protègent davantage les arbres, la pleine terre et les qualités paysagères.

Concrètement, depuis la mi-janvier 2021, la teneur de l'art 59 a changé et de nouvelles règles s'appliquent désormais avec pour objectif d'améliorer surtout la qualité, et, à terme, de sauver en zone villas ce qui peut encore l'être. Ainsi, les principales mesures concernent les aspects suivants :

Plans directeurs communaux

Les communes ont maintenant deux ans pour définir leur stratégie de densification en désignant les périmètres où la dérogation de densité peut être accordée. Une fois ce délai passé, si la commune n'a pas établi son Plan Directeur Communal (PDCOM), le canton reprendra la main et décidera pour

elle. Sur ce point, la commune reste donc maîtresse du jeu, en tout cas si elle est pro-active et remplit le rôle que le canton attend d'elle. Cette logique de secteurs est notamment un des éléments défendus par Pic-Vert depuis longtemps. L'idée est de voir les constructions plus denses regroupées et d'éviter un « mitage » de la zone villas à plus faible densité.

Acquittement d'une taxe d'équipement au profit des communes

Cette taxe porte sur l'ensemble de la surface d'un projet en dérogation et permettra aux communes de supporter plus facilement la charge que représente la densification de leur territoire. Possiblement de CHF 77.-/ par m² habitable, elle ne

permettra cependant pas de régler tous les coûts.

En particulier cette taxe n'aura aucune incidence sur l'altération des infrastructures privées lors d'un chantier par exemple. En effet, durant un chantier, de nombreux camions défoncent la chaussée d'un chemin d'accès, bien souvent privé, et c'est à l'ensemble des copropriétaires de régler la note. Les propriétaires des villas pré-existantes se voient alors désavantagés par rapport aux nouveaux arrivants, plus nombreux.

Comme ce problème relève du droit privé, il convient de s'organiser en amont d'un projet avec le promoteur (qu'il demande une dérogation



ou non) pour prendre ces charges en considération et, au besoin, d'établir une charte de répartition des coûts au prorata des habitants futurs et non des mètres carrés...

Une meilleure intégration dans le site

Il s'agit notamment de mieux discerner l'interface entre l'échelle de la parcelle et celle du quartier. Ainsi, une analyse circonstanciée du «groupe de parcelles» est demandée au requérant. Cette disposition devrait théoriquement éviter l'implantation d'une «barre parachutée de nulle part» ou d'une «bande erratique de cubes de béton gris» au beau milieu d'un quartier de petites maisons aux jardins verdoyants, sans se soucier le moins du monde du tissu urbanistique existant. Cependant, seule la pratique nous montrera l'efficacité de cette mesure à moyen et long termes.

Protection du patrimoine végétal

Autre cheval de bataille de Pic-Vert, la protection des arbres et une portion significative de végétalisation de qualité. Avec la fixation dans la loi de la notion de « pleine terre », l'État dispose maintenant d'un outil contraignant pour refuser un projet qui ne répondrait pas à ce critère. Si certains critiquent le fait que la loi ne fixe pas un pourcentage de végétalisation, cette disposition permet en revanche de favoriser la qualité. Par le crible de la Commission d'Architecture (CA) un projet excédentaire en terme de surface bâtie mais dont l'espace végétal est jugé de qualité, pourrait obtenir la dérogation. A l'inverse, la CA pourrait toujours refuser un projet médiocre dont le coefficient légal serait strictement atteint. L'ordre de grandeur de l'indice de pleine terre se situe néanmoins autour des 50% de pleine terre. Cependant, un excellent projet qui n'offrirait qu'une surface de pleine terre de 40% bénéficierait tout de même de la dérogation au nom de la qualité du projet.



Barre parachutée.

La question que le projeteur est invité à se poser est davantage celle de la densité pertinente que peut supporter une parcelle plutôt que sa densité théorique maximale obtenue avec la calculatrice d'un bétonneur avide de profit. Signifier clairement cette approche devrait réduire aussi le nombre de projets de «bourrage» que certains promoteurs s'étonnent de se voir refuser par la CA...

Déposer une demande avec des pièces complémentaires

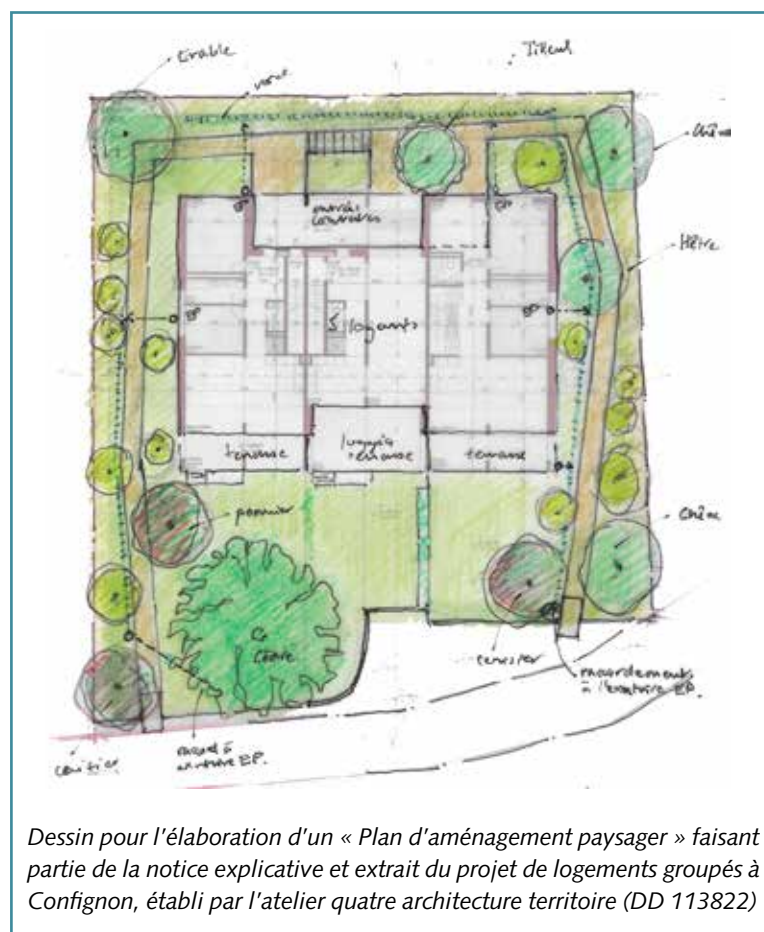
Une notice explicative, document expliquant le projet, son parti architectural, son insertion dans le site et son adaptation au quartier est demandé au requérant. Les services et les commissions de l'État doivent pouvoir mesurer les enjeux effectifs d'un projet et s'assurer que l'analyse du site a été convenablement menée. Cette disposition donnera plus de poids à un architecte vis-à-vis de son maître d'ouvrage. Elle devrait permettre, *in fine*, de favoriser la qualité plutôt que la quantité et la rentabilité maximale.

Les questions à résoudre portent principalement sur les aspects qualitatifs : Quelle organisation de l'espace, quels éléments préservés, pourquoi ? Quelle analyse paysagère en relation avec l'insertion du projet ?

Jusqu'à présent, un plan d'abattage d'arbres, un plan d'installation de chantier et un plan de compensation (plantation de nouveaux arbres) étaient demandés, mais ces éléments n'étaient que quantitatifs. Cette approche ne permettait que de juger de la conformité légale

mais nullement des aspects qualitatifs du patrimoine végétal projeté.

Avec le plan d'aménagement paysager dorénavant demandé, l'idée est de mieux faire apparaître la qualité générale de l'aménagement et les usages prévus par le projet. La stra-



Dessin pour l'élaboration d'un « Plan d'aménagement paysager » faisant partie de la notice explicative et extrait du projet de logements groupés à Confignon, établi par l'atelier quatre architecture territoire (DD 113822)

tégie végétale n'est pas oubliée, les aspects de biodiversité, d'espèces locales, de compatibilité avec les usages sont fondamentaux. Les aspects liés au ruissellement des eaux souterraines doivent désormais aussi faire partie intégrante d'un projet. Si un arbre est prévu au milieu d'un petit îlot de pleine terre mais entièrement cerné par des sous-sols en béton, il risque fort de ne pas avoir accès aux veines d'eau souterraines indispensables à sa survie.

Qualité paysagère

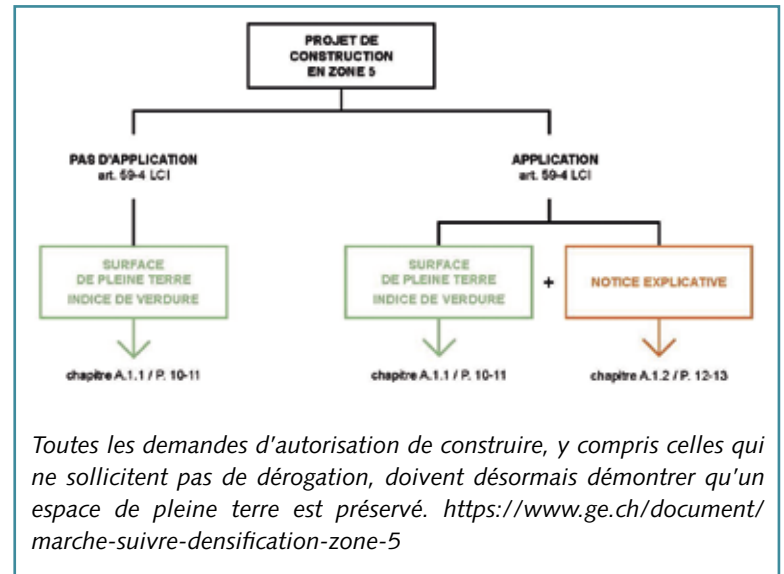
La Commission d'Architecture dont le rôle de veille architecturale est central dans le processus d'autorisation de construire comprend des architectes expérimentés mais aussi des intervenants extérieurs faisant le lien avec d'autres commissions telles que la commission d'urbanisme ou celle des monuments et

des sites. Par la suite, afin de mieux apprécier le volet paysager et biodiversité, elle devrait bientôt se voir renforcée par la présence d'un architecte paysagiste aux connaissances reconnues en la matière.

En résumé

Avec ces nouveaux outils dont se dote l'État, c'est surtout l'aspect végétalisé plus que l'aspect esthétique de la Z5 qui est en jeu, le premier élément devant logiquement contribuer au second.

L'établissement du constat et les intentions générales de la plupart des acteurs de cette réforme, ont été consensuels, ce qui est déjà un bon point de départ. Il faut maintenant que les acteurs privés de la construction jouent le jeu à leur tour mais seule la pratique montrera, à terme, l'efficacité ou non,



de toutes ces exigences supplémentaires.

Du côté de la pratique, espérons surtout que ces « petits tuyaux » resteront imperceptibles dans

l'« usine à gaz » que constitue déjà la démarche pour l'obtention de l'autorisation de construire actuelle. Nous devrions pouvoir mesurer les effets positifs de ces nouvelles dispositions dans quelques années... ■

Avec Cuivretout,
prenez la bonne direction...

35 ans
SERVICE & QUALITE
★★★★★

cuivretout[®]
LES TOITURES — ★★★★★ —
The top roofing

2021
votre
meilleur
placement...

Route de Chêne 82 - 1224 Chêne-Bougeries | T: 022 781 81 81 | www.cuivretout.ch

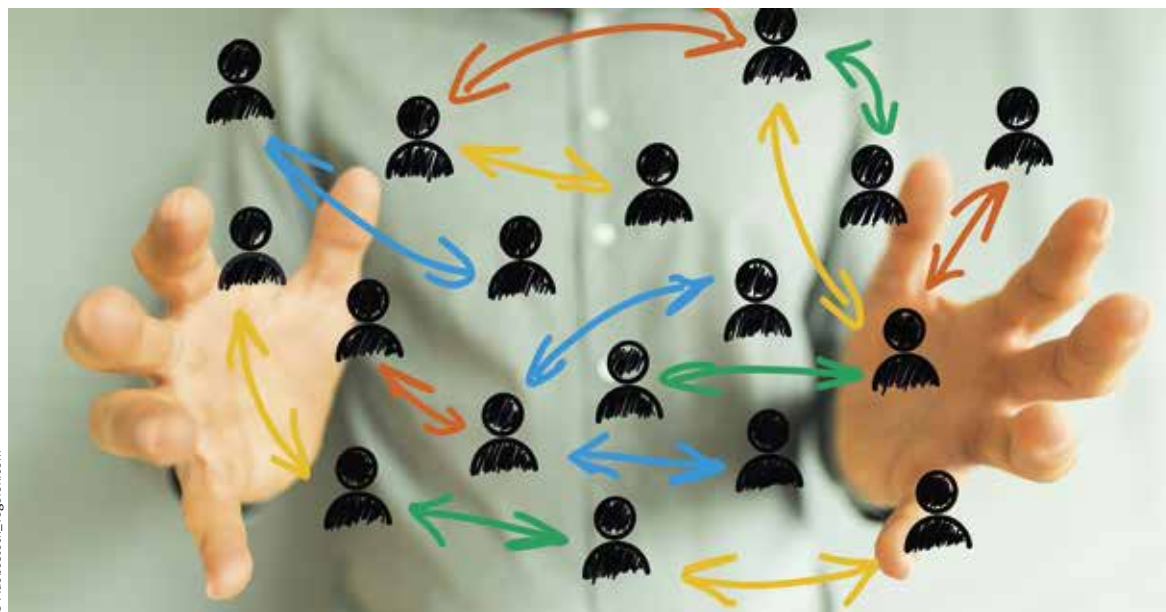


La concertation est dans une impasse



Christina Meissner, Députée
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

La manière dont nous gérons l'urbanisme à Genève est un cas d'école de ce qu'il ne faut pas faire. Et nous en payerons très cher les conséquences. Il n'est pas trop tard pour en prendre conscience et changer de cap.



Au-delà d'une discussion sur le nombre de logements à construire ou du taux de densification acceptable, c'est la méthode qui est fautive, celle qui consiste à imposer par le haut, plutôt que de chercher la concertation quand elle est possible, désirée et commencée. Un projet voulu, porté, soutenu, validé par les parties prenantes, sera toujours un projet meilleur qu'un projet imposé par une agence d'urbanisme, un service cantonal d'aménagement du territoire ou un ministère chargé du « Plan ». Ceci non parce que ses qualités intrinsèques seraient forcément meilleures, mais parce qu'en associant les habitants, cela devient « leur » projet, celui qu'ils veulent voir se réaliser et vivre au jour le jour dans la durée, s'engageant ainsi pour faire progresser et vivre la Cité.

Le problème de la méthode

La cause des blocages en matière d'aménagement du territoire dans notre canton vient moins de l'existence d'intérêts divers que de la méthode choisie pour gouverner et aménager.

Les intérêts des uns et des autres seront toujours présents et légitimes, ils ne peuvent être niés. C'est donc la méthode qu'il s'agit de réformer, ce que la Constituante avait aussi pour mission de faire ... pour finalement avouer son impuissance dans ce domaine (et d'autres ...). **Une réforme profonde des compétences en matière d'aménagement du territoire est nécessaire**, pour sortir des blocages stériles par l'implication des acteurs au bon niveau.

Remettre les compétences au bon niveau

Concrètement, il s'agit de redistribuer les compétences entre le canton et les communes, voire l'agglomération transfrontalière (mais là, le pouvoir de décision ne nous appartient plus que partiellement ...).

Pour mémoire, l'initiative cantonale « pour un urbanisme plus démocratique à Genève » lancée en 2020 par notre association va dans le sens recherché.

- **Le canton doit clairement rester le garant de la vision globale, de la « grande image »,** avec le plan directeur cantonal (ou plan directeur d'agglomération transfrontalier, autorisons-nous à rêver ...). C'est la seule manière de garantir la cohérence de l'aménagement, mais sa compétence devrait s'arrêter avec les grandes options, la fixation des priorités et le déclassement des terrains. Ici déjà, un mécanisme de consultation démocratique plus important qu'actuellement est indispensable. A noter que la fixation de minima de densité dans diverses zones à construire bien définies sans fixer de maxima a ouvert la porte à des abus manifestes dans les gabarits de certaines constructions dans des espaces inappropriés. Pic-Vert avait rendu attentif à cela lors de la votation de février 2014 sur notre référendum « Stop à la surdensification ».
- **Les communes doivent être en charge de l'aménagement local** (plan directeur communal

mais surtout plans directeurs de quartier, plans localisés de quartier, etc.) en y impliquant tous les acteurs concernés, mais avec des règles du jeu claires et respectées par tous les acteurs (canton compris!). Et tant pis (ou tant mieux!) si la vision qui en ressort n'est pas forcément celle des experts urbanistes ou celle de la densification maximale! Force est de constater que l'implication des acteurs, n'est pas encore acceptable ou implémentée de façon optimale.

Face aux résultats de toutes les dernières votations, il est temps de changer de méthode

Qu'il s'agisse de ville ou de campagne, de culture agricole ou de végétation arborée, de patrimoine bâti ou naturel, la population en a assez d'un développement quantitatif qui écrase tout sur son passage. Tous les projets macérés et muris en vase clos ou presque par le canton ont fini par être coulés une fois présentés à la population.

En ville de Genève, la concertation est à la peine

Un exemple parmi tant d'autres, la construction de 2 immeubles au chemin Pré-Cartelier au Petit-Saconnex, (PLQ 30009-203). Ce projet déroge aux indices de densités recommandés dans cette zone par le Plan Directeur Cantonal 2030 avec un gabarit disproportionné. Il déroge aussi au principe de concertation pourtant inscrit dans la loi et sollicité à maintes reprises jusqu'au plus haut niveau. Il imposera de fortes nuisances sonores aux futurs locataires. Ce projet a été accepté du bout des lèvres par le Conseil municipal malgré les nombreuses réserves émises... Un véritable projet hors sol sans concertation comme souvent malheureusement en Ville de Genève. Le Petit-Saconnex en fait souvent les frais. Pour mémoire, la votation sur le village du même nom ou en juin prochain, celle sur la future Cité de la musique qui n'épargnerait guère les arbres majestueux auxquels elle se substituerait.



La parcelle des Feuillantines et sa végétation remarquable sur laquelle s'implanterait la Cité de la musique.

Il est plus que temps pour les représentants du canton et des communes appliquent le principe de la concertation. Non pas seulement car elle est inscrite dans la loi mais parce qu'elle est indispensable pour éviter les blocages dont le canton de Genève est champion; pour gagner en crédibilité, pour coller aux attentes de la population, pour économiser des heures de fonctionnaires, pour épargner bien des frais.

Enfin, il est indispensable de rappeler une fois encore que la concertation se pratique non pas une fois

que tout est ficelé mais le plus en amont possible des projets et que la concertation n'équivaut pas à de l'information mais à un processus de co-construction qui concerne tant le profil architectural que paysager et végétal.

L'avenir, c'est notre affaire

Alors peut-être, lorsque les visions seront créées et partagées au niveau local, et non pas imposées par le haut, nous pourrions avancer réellement en matière d'aménagement du territoire, pour les Genevois et non pas contre eux. Pour

une Cité à l'échelle humaine et non pas aliénante. Pour un avenir dicté par notre volonté et non par des projections de chiffres donnés à tort comme inéluctables. Les années 60 tenaient pour incontournable la Genève de 800'000 habitants en l'an 2000, dans les faits nous avons péniblement dépassé les 400'000 à cette date ... Jusqu'en 2020, il semblait inimaginable que l'on se parle par visioconférence plutôt que de prendre l'avion, que l'on télé-travaille plutôt que de perdre du temps dans le trafic. L'avenir doit se réécrire à l'aune des enjeux qui y sont liés et des alternatives

qui nous sont offertes de changer de paradigme. Doit-on agrandir les routes ou repenser nos logements? Forcer à l'isolation peu efficace de nos plus vieilles maisons ou plutôt réduire les émissions de carbone issus des déplacements?

Denis de Rougemont nous appelle à prendre notre destin en main, pas à le subir: « L'avenir dépend de nos passions, pas de nos calculs ... Ce qui va se passer dans le monde s'annonce au cœur de l'homme et peut s'y lire d'abord, car c'est là que l'Histoire se noue ». Entendons-le, il est encore temps! ■



La concertation,

un outil d'assistance aux opérations urbanistiques peu pris en considération par les autorités cantonales¹



Amandine Morel
Etudiante en Urbanisme à
l'Université de Genève

En 2015 est introduite dans la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), l'obligation de la concertation avec toutes les parties prenantes à la densification lors de l'élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ) en zone de développement. C'est la nouvelle teneur de l'article 5A alinéa 2 de la LGZD. Cependant, les autorités cantonales font des promesses de concertation sans grand succès au détriment de la volonté des habitants-propriétaires de quartier d'être des participants centraux dans le développement de leur quartier.

La concertation c'est prendre les gens partis prenants au développement d'un quartier, les rassembler autour d'une table, faire plusieurs variantes de projets et en discuter les points faibles ainsi que les points forts. Les processus participatifs ont une vertu pédagogique pour les habitants de quartier et rendent possible le changement d'opinion de personnes réfractaires à la densification. Les autorités communales et cantonales promeuvent généralement les ateliers participatifs soit : a) lorsqu'un quartier de villas n'a toujours pas fait l'objet d'un PLQ ; b) lorsqu'un projet urbain rencontre de nombreuses contestations de la part des habitants du quartier.



Aux Semailles à Lancy, un quartier de villas est identifié depuis 1985 pour une mutation, passant de maisons individuelles à un ensemble de bâtiments. Au sein de ce quartier, une association de riverains « Les Passereaux » milite depuis 2012 contre les projets d'aménagements afin de les réviser car ils s'inspirent d'un urbanisme de banlieue avec des immeubles denses et les habitants veulent plutôt une typologie de ville, comme nous pouvons la retrouver dans le Vieux-Carouge. L'association est en faveur d'une concertation avec les habitants afin d'élaborer de nouveaux plans d'aménagements en accord avec les besoins des résidents et de ce qu'ils veulent voir sur leur territoire. Ainsi, les membres de l'association cherchent le soutien du Conseiller

d'Etat, Antonio Hodgers afin d'enclencher une révision des 4 PLQs. A la suite de nombreux échanges de courriels, ce dernier accepte de modifier deux PLQs dans le quartier des Semailles en entreprenant une concertation avec les habitants. En 2017, l'association « Les Passereaux » en collaboration avec l'architecte Lauren Baddeley et Pic Vert élaborent un nouveau PLQ dont tous les droits à bâtir sont réattribués et dont tous les propriétaires privés sont d'accord sur ce projet.

Cependant, coup de théâtre, lors d'une séance de concertation un membre de l'Office de l'urbanisme (OU) annonce que le Département de l'instruction publique, de la formation et de la jeunesse (DIP) a

mal effectué le calcul de la progression démographique des enfants à Lancy. En conséquence, l'OU décide d'implanter un groupe scolaire au milieu du projet. L'association ne comprend pas pourquoi le nouveau groupe scolaire n'est pas planifié sur le parking de l'école En-Sauvy qui se trouve à quelques mètres du nouveau PLQ. En effet, dans la mesure où l'Etat prône une politique publique de réduction des places de stationnement sur voirie dans le Canton de Genève et que l'école en dispose de plusieurs, c'est l'occasion d'appliquer la politique de stationnement. A l'heure actuelle, un bureau d'étude a donc été mandaté par le Département du territoire afin de répondre aux attentes de la commune, du DIP, de l'OU et des habitants.

Au Mervelet, un quartier sujet à densification depuis les années 1990 fait l'objet de nombreux projets d'aménagements imposés par l'Etat aux habitants. La partie du Coin de Terre entre l'Avenue du Bouchet et le Chemin Charles-Gerog ne dispose pas de PLQ et l'Etat a donc décidé en 2012 de développer un projet de territoire. Ce projet rentre dans le cadre du plan d'action logement pour la construction de logements afin de densifier plus que prévu dans le but de donner suite à l'échec d'atteindre l'objectif de construire environ 560 logements par année en couronne urbaine (Fiche A02 du PDCn 2030). A partir de ce moment-là, les propriétaires de villas souhaitent organiser une concertation collective puisque le projet de l'Etat prévoit une densité de 1.6 comprenant 6 immeubles sur un secteur relativement restreint. Ce n'est qu'en 2015 que les propriétaires et le Département du territoire se rassemblent afin de discuter du développement du futur du quartier. L'Etat accepte le projet des habitants en juin 2018 mais peu de temps après, la partie du Coin de Terre est touchée par la volonté de Antonio Hodgers de geler les procédures des petits projets qui n'aboutiront pas dans un court terme. Le Conseil d'Etat a pris cette décision dans ce quartier car les propriétaires de villas n'ont pas la volonté de céder leurs parcelles.

Nous venons de voir que le Département du territoire lance donc une procédure de concertation aux Semaillies et au Mervelet afin de développer le quartier en tenant compte des besoins des habitants. Néanmoins, pour des raisons démographiques et temporelles, il décide ensuite d'arrêter la procédure de développement ou de ralentir le projet. Ceci engendre un mécontentement de la part des propriétaires et habitants de villas qui voient en l'Etat un acteur se servant de la concertation dans le but de donner une bonne image mais qui avance finalement selon son propre agenda. En revanche, cette attitude ambivalente de l'Etat est aussi synonyme de soulagement pour les propriétaires de villas qui n'ont pas cédé tout de suite leur parcelle. Effectivement, ces changements de stratégies de l'Etat sont donc l'occasion pour les propriétaires de villas de pouvoir profiter encore quelques temps de leurs maisons individuelles.

De manière générale, bien que la concertation soit devenue depuis 2015 un élément incontournable dans les projets de développement, les partisans de la concertation – propriétaires de villas; maires; présidents d'associations de riverains – restent déçus des processus participatifs. Nous ne pouvons pas parler réellement de concertation puisqu'il s'agit finalement d'une présentation de projet élaboré et non d'une concertation à proprement parler où

les idées des intervenants seraient réellement prises en compte.

La fabrique du territoire genevois marquée par le néo-libéralisme tend à s'orienter vers une prise en compte des besoins des habitants du territoire mais les processus participatifs sont encore activement critiqués. Si la concertation veut devenir le moyen le plus efficace pour que les processus de construction aboutissent plus rapidement, la formation profession-

nelle des urbanistes devra davantage intégrer les méthodologies de concertation.

¹ Résumé du mémoire académique Analyse actorielle et comportementale des modes d'appropriation des valeurs d'échange et d'usage du sol face à la politique publique de densification en zone villas (zone 5) et dans les quartiers de villas (zone de développement 3), fait dans le cadre d'une Maîtrise en développement territorial. ■

Plan directeur communal d'Anières, une concertation exemplaire

Onex et Vernier ont initié le principe avec des consultations préalables par le biais d'ateliers participatifs pour accompagner la révision de leur plan directeur communal mais Anières a engagé un véritable processus de concertation. Dans le cadre de la révision de son plan directeur communal, les habitants ont été invités à découvrir leur territoire à pied et à vélo, afin d'identifier précisément les valeurs paysagères à préserver mais aussi les potentiels de densification. Ces « safaris » ont été suivis d'ateliers où chacun a pu s'exprimer et faire part de ses propositions. Ces discussions ont permis de mettre en évidence non seulement les besoins et les souhaits des habitants en matière de développement territorial et d'en retenir un maximum dans l'élaboration du plan mais aussi de trouver un consensus pour une densification cohérente et ciblée, à savoir celle du coteau uniquement. Le résumé de ce processus ainsi que le plan qui en a découlé sont disponibles sur le site internet de la commune www.anieres.ch sous « Documentation ».

On ne peut qu'inciter les 26 autres communes possédant une zone villas à suivre la même démarche de concertation lorsqu'il s'agira pour elles d'identifier les périmètres de densification accrue.

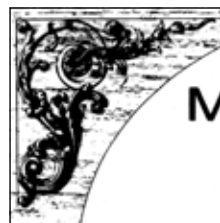
ENTREPRISE DE VIDANGE HYDRAULIQUE depuis 1873

Dépannage 7/7 - 24/24

- VIDANGE HYDRAULIQUE
- NETTOYAGE HAUTE PRESSION
- CANALISATIONS
- COLLECTEURS COLONNES DE CHUTE
- POMPAGE DE FOSSES
- CAMERA-VIDEO
- MAÇONNERIE
- STATIONS DE POMPAGE



V. GUIMET FILS S.A.
Rue des Buis 12 - Case Postale 35 - CH-1211 Genève 21
Tél. 022 906 05 60 - Fax. 022 906 05 66
www.guimet.ch



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

rjemmely@bluewin.ch



Il est temps de rallumer les étoiles



© Alda Magic Noël

*Christina Meissner, Députée
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève*

C'est une nuit sans lune. Le ciel est dégagé. Il est minuit et 59 minutes. Je regarde attentivement les lumières de la route qui éclairent le jardin et soudain, elles s'éteignent toutes. Le temps que les yeux s'habituent et voilà que les formes des arbres se distinguent à nouveau, celles des maisons aussi. Là-haut, la voûte céleste scintille d'étoiles. Ce ciel sans lumières artificielles, privilège des campagnes reculées et des montagnes, j'en profite enfin dans mon jardin.

Auparavant, le 26 septembre 2019, lors de la Nuit est Belle, le Grand Genève avait éteint presque toutes ses lumières. Le spectacle n'avait duré que trois heures mais il avait permis d'admirer la beauté d'une nuit étoilée sur notre territoire.

Vernier est la première commune du canton à «rallumer les étoiles» toutes les nuits depuis le 25 janvier 2021. La période d'extinction va d'une heure à cinq heures du matin et correspond à celle de l'arrêt des transports publics. Cette expérience pilote durera six mois. Si le bilan est positif, l'action sera pérennisée et étendue au-delà des quartiers tests actuels de Châtelaine-Balexert-Concorde, d'Aïre, du Canada et de la zone industrielle du Lignon.



© Société astronomique du Léman

Vue du bassin genevois lors de la nuit est belle le 26 septembre 2019 depuis la Chapelle de Champeillant dans le Chablais.

D'autres communes ont profité de la révision de leur plan directeur pour revoir leur plan lumière avec pour objectif de n'éclairer que ce qui est nécessaire.

A Anières, les luminaires seront adaptés à l'usage des lieux; leur intensité sera revue à la baisse hors des centralités villageoises; ils pourraient être éteints entre

une heure à cinq heures du matin dans certains quartiers résidentiels et même supprimés sur les routes communales traversant la campagne.

Le 11 février, à trois heures du matin, je suis sortie admirer le ciel. C'était la première nuit sans éclairage public et sans lune depuis le 25 janvier. Le ciel était dégagé à l'exception de quelques nuages sur la ville qui reflétaient ses lumières. J'ai levé le nez. Il n'y avait aucune trace d'avions, que les étoiles scintillantes dans un ciel d'un noir d'encre balayé par un air d'une pureté retrouvée depuis que la COVID nous épargne la pollution aérienne. Quel privilège! C'est quand on retrouve ce que l'on croyait perdu qu'on l'apprécie le plus. Merci.

© AdobeStock_Khrystyna Podhynok



Qu'il s'agisse de Vernier ou d'Anières, la population est associée à la démarche et c'est sans aucun doute la clé qui permettra de diminuer la pollution lumineuse de manière durable au profit d'une meilleure qualité de vie pour les habitants comme pour la nature. Espérons que d'autres collectivités leur emboîteront le pas car la pollution lumineuse est un fléau dont on ne mesure pas suffisamment l'impact sur toutes les espèces.

La lumière peut représenter un mur infranchissable pour certains animaux et donc fragmenter leur territoire. Le cycle des amphibiens est fortement perturbé par l'éclairage nocturne des milieux humides, les papillons et autres

Genève se place aux avant-postes de la lutte contre la pollution lumineuse. C'est ici que vient notamment de naître une toute nouvelle discipline scientifique appelée la Noctilogie et que l'événement La nuit est belle! s'impose comme le plus important du genre en Europe et dans le monde.

La Nuit est belle aura à nouveau lieu en 2021. Rendez-vous le 21 mai et sur le site www.lanuitestbelle.org

Retrouvez également les communes du Grand Genève qui éteignent leur éclairage au quotidien :

www.lanuitestbelle.org/extinction-quotidienne/



insectes s'épuisent à tourner autour des réverbères complètement désorientés. 70% de la masse des insectes a déjà dis-

paru, alors qu'ils forment la base alimentaire d'une très grande partie de la faune sauvage. Il est temps que cesse l'hécatombe

et de restituer à l'humanité ce magnifique patrimoine qu'est la voûte céleste en rallumant ses étoiles. ■



Keller Treppenbau SA

1260 Nyon, téléphone 022 365 19 19

3322 Urtenen-Schönbühl, téléphone 031 858 10 10

5405 Baden-Dättwil, téléphone 056 619 13 00

www.keller-treppen.ch

bauarena, 8604 Volketswil, www.bauarena.ch



Solu Tubes®

SA
Assainissement de conduites

STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!

- > **Nettoyage mécanique par sablage.**
- > **Revêtement intérieur par résine** (colmate même les perforations cuivre).
- > Protection anti-corrosion garantie, **sans entretien ultérieur.**
- > Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage (également au sol), piscines, etc.
- > Equipe de professionnels, compétente, **expérimentée** et dynamique à votre service.

1227 CAROUGE Rue J-Girard 24 T 022 368 30 04 F 022 368 30 07	1470 ESTAVAYER-LE-LAC ch. des Tenevières 19 T 026 664 00 04 F 026 664 00 07	1895 VIONNAZ Av. du Léman 8 T 027 281 30 04 F 027 281 30 07
--	---	---

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



Pleine terre et pleine conscience



Christophe Ricq
Architecte, membre du comité
ASSPROP Vaud

Les événements météorologiques extrêmes nous rappellent inlassablement que nous sommes liés aux événements naturels et aux dangers consécutifs à une mauvaise gestion de l'espace construit versus un espace naturel à préserver; les dernières intempéries en France où des habitations s'engouffraient dans des torrents de boues pour disparaître avec leurs occupants ou les laves torrentielles à Chamonix engloutissant des voitures sont des rappels instantanés de notre précarité en tant que locataires planétaires. La baisse de la fertilité des sols reste une thématique récurrente dans les rendements des agriculteurs industriels et au regard de la croissance démographique mondiale. Cette baisse démontre l'état de dégradation des sols localement et mondialement. La fonction de support des sols (support pour les constructions) et la fonction de production (alimentaire, bois, biomasse) ne sont de loin pas les principaux bienfaits de l'utilisation du sol.

Il y a lieu de se rappeler que le sol est protégé en Suisse notamment par le biais de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7 octobre 1983. L'article 7 al. 4bis prescrit que «*par sol, on entend la couche de terre meuble de l'écorce terrestre où peuvent pousser les plantes.*».



Les différentes fonctions du sol méritent des précisions sur leur rôle dont l'importance reste vitale pour notre survie; fonction de production (alimentaire, bois, biomasse, etc), fonction régulatrice (épuration de l'eau, stockage de matière organique, climatiseur naturel, etc), source de matières premières (minéraux, énergie), fonction de support (fondation des constructions, infrastructures, etc), habitat (biotope, habitat terrestre, etc) et fonction d'archivage (trace du climat, écosystèmes passés, vestiges et archéologie).

La population a pris conscience il y a fort longtemps de l'importance de la préservation du cadre naturel dans lequel nous sommes parties prenantes. Par ailleurs les confinements répétitifs ne font qu'exacerber le besoin de se ressourcer et de s'apaiser dans les derniers recoins naturels préservés; les questionnements actuels précipitent les actions

en faveur de la protection de l'environnement et notamment de la préservation du sol. Une sorte de retour à la nature tel que décrit dans les récits mystiques de «Walden ou la vie dans les bois»; récit publié en 1854 par l'écrivain américain Henry David Thoreau mais qui semble toujours d'une actualité brûlante.

Récemment la notion de «pleine terre» prend une importance non négligeable dans la préservation des espaces naturels en milieu urbain ou périurbain; par exemple, la chose est récemment actée dans la loi LCI sur les constructions à Genève depuis le 1^{er} octobre 2020. L'article 3bis de cette loi indique «*une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.*» La

notion de pleine terre est par ailleurs précisée dans les nouvelles règles qui prévalent en matière de densification de la zone villas à Genève (voir articles pages 9 et 11).

Au niveau suisse, le peuple a validé lors de la votation de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) – en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 – la densification et le développement vers l'intérieur de la zone constructible existante afin de protéger les terres agricoles, forêts, lacs, montagnes et de contrecarrer le mitage du territoire par une extension déjà incontrôlable à l'époque des surfaces urbanisées. Cependant construire vers l'intérieur ne peut se faire sans créer de fortes contraintes sur l'environnement naturel mais également sur l'environnement construit existant. Le débat est serré entre la volonté de densifier au maximum des possibilités offertes pour évi-

ter une longue liste de désagréments (reporter les constructions à l'étranger, rallonger les trajets en voiture, étaler les constructions, miter les jardins de constructions de peu d'importance, bétonner les surfaces pour des accès secondaires, promouvoir des aménagements d'agrément personnel, piscine, terrain de basket, pétanque, etc.) ou moins densifier afin de respecter la tranquillité et la sérénité de la population. On voit ainsi que la construction vers l'intérieur répondre à des critères qualitatifs – plus que quantitatifs – tels que ceux mis en œuvre dans certains cantons comme à Genève.

On voit ainsi que de manière large la notion de pleine terre doit être prise en compte dans les nouveaux projets de construction nécessitant une demande de permis de construire dans la zone villas; on pourrait même y déceler une incitation aux propriétaires de villas de déterminer comment ceux-ci pourraient améliorer la biodiversité sur leur propre sol par exemple en supprimant des constructions de peu d'importance qui viennent à miter les jardins et sols fertiles (cabanons, abris, piscines, parkings, garages, couverts, local vélos, terrasses, vérandas, dalles d'accès, etc.).

Le sol reste un composant souvent privatisé d'une propriété foncière mais également une ressource naturelle limitée. L'arbitrage entre la

volonté de construire ou de maintenir ses constructions existantes pour un particulier – que certains appelleraient une atteinte au sol en pleine terre – et la volonté de préservation du sol naturel revient souvent dans les discussions sur les densifications de la zone à bâtir et/ou sur la préservation de l'environnement construit.

Il y a des années dans une conférence à Venise, j'avais assisté au discours d'un architecte qui était venu présenter son travail qui consistait à demander à ses clients de démolir leur villa sur leur terrain afin de ne garder que le jardin et sa biodiversité. Discours extrême mais qui avait le mérite d'une prise de conscience sur les valeurs à préserver: est-ce plus important de posséder une villa avec jardin ou un jardin sans villa. Vous imaginez certainement la tête du client qui se voyait conseiller de démolir une villa existante – payée au prix fort – pour ne conserver qu'un jardin en pleine terre mais agrémenté d'arbres fruitiers tout ceci après avoir financé la démolition de sa villa et la renaturation du jardin au droit de la villa. A l'époque cela faisait sourire. Aujourd'hui d'aucuns y verraient tout le bénéfice apporté à son propre épanouissement notamment la possibilité retrouvée de produire du sens par la conservation écosystémique: les bénéfices que les humains tirent du fonctionnement des écosystèmes et qui sont indispensables à la survie. Plus

particulièrement un environnement de qualité et de promouvoir la santé des plantes et des animaux.

La qualité du sol et sa préservation sont devenues des questions centrales au regard des atteintes portées contre celui-ci: «*il n'existe plus aucun sol qui soit totalement épargné par la pollution*». La pollution est multiple: pesticides, métaux lourds, engrais, boues d'épuration, acidification, déchets, etc. Ainsi la conservation de la pleine terre – pour favoriser l'écosystème existant constitué de biotopes et de la biocénose – vient se vérifier pour la protection des eaux, pour la préservation et la qualité de la production alimentaire et pour la lutte contre le réchauffement climatique (lutte contre les îlots de chaleur). Là où la surface du terrain est entièrement bétonnée et de fait imperméable plusieurs troubles se concentrent: l'eau n'est plus infiltrée (perte de perméabilité (augmentation des crues, atteinte aux réseaux de canalisations saturés), les sols s'érodent (perte d'humus), une diminution de la fertilité du sol est constatée (perte de rendement et de qualité des nutriments), une altération de la qualité du sol lors du compactage (terrassements, introductions des réseaux, etc), une atteinte à la vie du sol (organismes vivants). Là où de la végétation plantée en pleine terre est conservée ou maintenue, l'infrastructure écologique peut se développer, s'adapter voire même

créer des améliorations à l'environnement bâti (la végétation joue le rôle de climatiseur naturel; un sol intact nécessite moins d'arrosage; une toiture végétalisée tempère le bâtiment). Localiser des espaces arborisables – toujours en pleine terre – permettrait de verdir les quartiers minéralisés et leurs routes bétonnées; sans même parler de la dalle d'un aéroport d'une surface imperméable de 1,3 millions de mètres carrés (celui de Dammam en Arabie saoudite couvrant 776 millions de m²!) mais sans avions depuis quelques mois.

Le sol est le générateur de nos activités (à pied, motorisées, économiques, d'exploitations, de vie), in fine, il s'agirait de se demander quel est le luxe ultime pour un être humain: celui de pouvoir vivre dans un cadre végétalisé, tempéré et perméable ou dans un cadre minéralisé, bouillant et imperméable ou alors si une mixité de possibilités permettrait un accueil acceptable par tous: permettre l'entrée du végétal dans les constructions et les constructions dans le végétal. Une redécouverte de la nature et des vertus de l'horticulture, des jardins familiaux, des forêts (la «forest therapy» ou thérapie par les arbres) et/ou du jardin potager mais toujours en pleine terre et surtout après avoir repris conscience des vertus de la nature; conscience perdue dans les dérives du mondialisme. ■

Alarme Sécurité Vidéo

- SURVEILLANCE VIDEO
- SYSTEME D'ALARME

Gérez votre sécurité

ASV Alarme Sécurité & Vidéo SA
Chemin de la Pallanterie 7 - CH 1252 MEINIER
Tel : 022 772 11 11 - Fax : 022 772 40 40 - www.asv-sa.ch

COMPUTER SHOP

CSG ComputerShop SA
9, Av. Industrielle - 1227 Carouge
022 342 43 60 www.computershop.ch

Spécialiste Apple depuis 1980

Accompagnement individuel - assistance
support technique - dépannage
Conseils - vente - neuf - reprises - occasions

Revendeur Agréé



Sauve qui pique !



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Tout le monde a un faible pour le hérisson, ce petit insectivore inoffensif. Précieux auxiliaire des jardiniers, habitant de nos espaces de verdure, il est trop souvent victime des débroussailluses, tondeuses et des pesticides. Comment mieux le protéger des nombreux dangers de notre monde ?

Il s'agit d'abord de mieux le comprendre. Animal nocturne, le hérisson dort la majeure partie de la journée sous les haies ou un tas de feuilles et chasse la nuit venue. Inoffensif, il n'utilise ses piquants que pour se protéger des agressions extérieures et face au moindre danger, il s'immobilise et se roule en boule. Or, devant l'utilisation de pesticides chimiques et des outils de jardin, cela ne lui sert plus à grand-chose. Populaire et très utile dans la nature, il court des risques mortels face à nos comportements inappropriés qui menacent son mode de vie fragile. En hibernation cinq mois durant les mois froids, il s'active d'avril à octobre. C'est évidemment durant cette période que la façon d'entretenir son jardin et d'utiliser les tondeuses à gazon peut être très dangereuse pour ce petit animal qui fait partie des espèces menacées.

Pour bien tondre son gazon

Tondeuses autonomes ou manuelles, quelle que soit la hau-



teur de la lame, elles risquent de lacérer le hérisson quand elles s'approchent trop près des haies. Il s'agit donc de ne jamais tondre à leur proximité. Pour les bébés, le danger menace même hors du nid, car au moment de leur émancipation, dès fin mai et durant tout l'été, ils s'aventurent dans les herbes autour de la haie. Si l'on utilise une tondeuse robot, il s'agit de préférer des lames légères aux couteaux durs et tranchants. Certaines lames sont rétractables lorsqu'elles rencontrent une résistance, certaines sont équipées de disques anti-friction. On peut également trouver des tondeuses équipées d'un dispositif de protection sur l'avant de l'appareil qui repoussent les petits branchages et pourraient également repousser les hérissons

sans leur occasionner de dommages. Certains modèles permettent de programmer un périmètre de tonte qui évite la proximité des haies. Toutefois, seules les machines haut de gamme sont dotées d'une sélection assez fine pour éviter de faucher le hérisson. En résumé, dans tous les cas, la règle est de laisser les abords des haies tranquilles et ne pas dégaier les feuilles mortes sous ces buissons. Le hérisson étant actif durant la nuit, ne pas utiliser une tondeuse autonome dès la tombée du jour jusqu'au matin. Par ailleurs, les tailles-haies et autres outils de jardinage comptent également au nombre de ses pires ennemis. Vérifiez qu'il n'y ait pas de nid de hérisson avant de tailler, débroussailler ou remuer un tas de feuilles ou des branchages.

A l'aise dans les jardins diversifiés

Dédier une partie du gazon à une prairie fleurie ou à des herbes plus hautes est une vraie tendance qui bénéficie à la reconquête de la biodiversité. Une végétation variée en formes et en espèces, si possible locales, offre au hérisson un terrain de chasse idéal et des déplacements en toute sécurité. Par ailleurs, gourmand de limaces et d'escargots, il sera un allié dans votre jardin potager. Evidemment, il faut éviter les pesticides et les produits anti-limaces, très toxiques pour les autres animaux, sauvages ou domestiques, ainsi que pour les humains et la biodiversité en général. Bannissez également les filets de protection de vos légumes ou arbustes fruitiers. Le hérisson peut se blesser gravement en cherchant

Arrivés au centre de soins SOS hérissons après avoir été blessés par des engins à fil ou à lames, leurs blessures sont très graves et ils ne peuvent pas toujours être sauvés.



Espoir, arrivé de Thônex le 23 avril 2020 blessé par une débroussailleuse à fil.



Soigné plus de 2 mois.



Guéri et libéré le 5 juillet.



Pumpkin blessée par un engin à lame.



Guérie après deux mois de soins.

à s'en dégager. Autre danger: la piscine. Couvrez-là quand vous ne l'utilisez pas. Qu'il s'agisse d'un étang ou d'une piscine, une planche rugueuse, un paillason de roseau ou un pan de gazon artificiel fixés sur le bord leur permettra de ressortir du piège aquatique.

Hérisson blessé ou malade, que faire?

Un hérisson errant en plein jour est mal en point et nécessite des soins particuliers de même qu'un hérisson blessé. Il est donc nécessaire de le recueillir et de contacter rapidement un centre de soin.

A Genève et environs:

SOS Hérissons, Vernier,
T. 078 821 16 69

Centre de réadaptation des rapaces, Bardonnex,
T. 079 203 47 39

Bioparc Genève, Bellevue,
T 022 774 38 08.

Tous les contacts utiles en Suisse et ailleurs sont disponibles sur le site christinameissner.com/nature/sos-herissons. ■

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière

ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?
www.stoffelimm.ch - +41 22 349 12 49

Vous êtes membre Pic Vert, profitez de nos conditions spéciales.

usp^f genève



Comment bien tondre son gazon



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Importateur de nombreuses marques de renom, Chalut Green Service propose une gamme complète de machines pour les privés et les professionnels. Le tout assorti de conseils spécialisés, notamment pour mieux protéger les hérissons et sauvegarder la biodiversité tout en assurant une qualité d'espaces verts inégalée.

Les compétences sont à la mesure du développement de Chalut Green Service. Installée dans son siège de Jussy sur plus de 2000 m² de surface d'exposition, d'atelier et de stockage, la société créée en 1979 a derrière elle un long parcours spécialisé. Fortes de ses deux succursales à Mies et à Aclens,

elle assure la vente, la réparation, l'assistance technique de premier ordre et la maintenance d'une palette complète de machines de haute qualité pour satisfaire les exigences des professionnels et des amoureux de belles pelouses. Elle installe et programme selon les désirs les engins connectés. « Nos conseils, notamment en fonction de la surface et de la configuration du terrain, permettent des investissements durables, épaulés par un service après-vente performant », indique Franco Piagentini, directeur commercial de la société genevoise.

Eviter de blesser les hérissons

« Un coin de verdure idéal va toutefois de pair avec plus de biodiversité », souligne-t-il. « Les robots tondeuses ont conquis du terrain ces dernières années. Cette évolution est la preuve de leurs nombreuses qualités, à l'instar des robots à couteau mulching, connectés et programmables de la marque Stihl, que nous proposons. Il faut toutefois prendre des précautions d'usage pour mieux protéger les hérissons et autres petits animaux, oiseaux et insectes qui jouent un rôle crucial dans la nature. » Les hérissons sont géné-



Travailler confortablement avec un tracteur adapté aux grandes surfaces.



Staff - Moulage - Décoration - Plafonds suspendus
Cloisons légères - Cloisons mobiles

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

www.mazzoli.ch

ralement actifs au crépuscule et durant la nuit, période durant laquelle les robots de tonte sont à bannir. Avec les spécialistes Chalut Green Service, Franco Piagentini en appelle donc aux bons gestes. « Il est nécessaire de tondre automatiquement de jour, entre 8 h et 17 heures. Il s'agit aussi d'intervenir sur les finitions avec égards, ne pas tondre trop près des buissons et attendre juin pour tailler les haies ou arbustes, époque où la nidification de certains oiseaux

est terminée. » Solution alternative, un choix de tondeuses traditionnelles, aussi silencieuses qu'un robot, est proposé aux clients désirant maîtriser eux-mêmes la tonte de leur surface verte. Que la surface soit de 50 m² ou de 10'000 m², le résultat est performant. Cette gamme propose des modèles à moteur thermique ou à batterie électrique. Détail très pratique, la batterie peut être utilisée sur un autre outil, taille-haie ou coupe-bordure par exemple.

Par ailleurs, les jardins naturels ont de plus en plus la cote. « Les pelouses intègrent volontiers des zones herbacées fleuries, un bassin, une haie vive, des passages pour la petite faune, etc. Nous nous adaptons à toutes les demandes et comptons un grand nombre de clients fidélisés par la qualité des services et la personnalisation de nos conseils. »

A découvrir au siège de Jussy, ainsi que dans les succursales de Mies et d'Aclens

Chalut Green Service offre une gamme complète de matériel pour l'entretien des espaces verts, des golfs, le déneigement et le balayage des débris. Tondeuses, tracteurs polyvalents, transporteurs et voiturettes de golf, machines portées à moteur thermique ou à batterie, motoculteurs, motobineuses, semoirs et autres engins pour le travail de la terre sont à découvrir dans le vaste espace d'exposition permanente de Jussy, Mies



Stihl iMow, robot de tonte entièrement automatique avec plan de tonte interactif.

et Aclens. On trouvera également un grand nombre d'accessoires et tenues de travail. Plusieurs dizaines de machines d'occasion révisées

sont proposées à la vente et, en tout temps, des offres spéciales permettent de s'équiper des meilleures machines aux meilleurs prix. ■

Chalut Green Service SA
Jussy – Mies - Aclens
www.chalut-greenservice.ch
info@chalut-greenservice.ch



La chaleur sous toutes ses formes

Mazout, diesel, carburants,
station service 24/24 et
révision de citernes.

Ch. de la Marbrerie 6
CH - 1227 Carouge
Tél: 022.343.89.50
Fax: 022.343.14.41
Mail: info@bosson.ch
Web: www.bosson.ch

Depuis plus de 55 ans, des travaux de 1^{ère} qualité



PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION

Devis gratuit
TVA offerte pour les membres
de Pic-Vert (soit 7,7% de rabais)

079 301 00 02 - 022 793 20 36

Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / info@ep-peinture.ch



Le carrelage, alternative au bois



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Envie d'un beau parquet dans le salon, la cuisine, la salle de bains? Jusque dans vos espaces extérieurs, terrasses ou plages de piscine, la céramique imite le bois de façon bluffante, tout en déployant ses avantages.

Vous rêvez d'un authentique parquet à l'ancienne, de motifs à chevrons? Vous préférez un parquet contemporain, épuré, simple et élégant, une structure rustique en chêne ou encore un parquet en bois exotique, idéal pour votre salle de bain? Quant à la terrasse et à la plage de piscine en bois, elles remportent tous les suffrages. En effet, difficile de faire plus naturel et plus chaleureux. Oui, mais... tous les revêtements en bois demandent un certain effort au niveau de l'entretien et ne sont pas forcément accessibles à tous les budgets, surtout si l'on veut des essences de qualité. L'alternative existe. Le bois, ce matériau qui nous connecte à la nature inspire la céramique qui ne manque pas de ressources pour sublimer les espaces intérieurs et extérieurs en leur apportant des effets d'un réalisme à couper le souffle.

Un choix pléthorique

Fabriquée en grès cérame émaillé ou coloré pleine masse, le carrelage imitation bois, c'est la grande



Continuité entre intérieur et extérieur. © Novoceram

tendance pour toutes les pièces de la maison, du salon à la chambre d'enfant. Elle fait même des ravages en extérieur. Et pour cause. Apprécié aussi bien pour sa fonctionnalité que pour son esthétique, il démultiplie ses caractéristiques pour répondre à tout concept d'aménagement et de créations d'atmosphères. Et ce aussi bien au niveau des couleurs que de la texture. Il reproduit une large gamme d'essences européennes et exotiques dans leur couleur naturelle, mais peut aussi être patiné, prendre des aspects de bois

vieilli, brûlé, bruni, cendré, grisé ou blanchi. Disponible dans une variété de formats, en dimension, épaisseurs et proportions, le matériau est tellement polyvalent qu'il se prête pratiquement à tous les projets, même les plus complexes.

Les avantages

Comme tous les revêtements en grès cérame de bonne qualité, la version à effet bois réunit de précieux avantages. A l'inverse du bois, le carrelage en céramique est

très facile à nettoyer. Il ne nécessite aucun entretien, à part un coup de serpillère. Nul besoin de le vernir, cirer ou poncer. Réputé pour résister à l'usure et aux rayures, il est durable et pratiquement immuable avec le temps : il conserve sa couleur même après des années d'utilisation intensive. Et si vous n'appréciez pas la sensation de fraîcheur sous vos pieds, notons que ce matériau, grâce à sa grande conductivité thermique, est bien adapté au chauffage par le sol. Autre atout : il ne craint pas l'eau et peut donc être posé

dans une pièce humide comme la cuisine et la salle de bain. Indifférent aux intempéries, au gel et au soleil, il peut prendre du bon temps autour d'une piscine, sur un balcon ou en terrasse et peut être utilisé en toute sécurité, à condition de choisir un carrelage avec une structure antidérapante pour éviter les glissades dangereuses. Au toucher, il restera donc moins agréable que de véritables planches en bois. D'autant qu'en été, quand le soleil chauffe, on a plus de chance de se brûler qu'avec du vrai bois. En contrepartie, le farniente en extérieur est garanti sans aucune écharde !

Transition en douceur

Mélange de matières pures, argile, quartz, kaolin et feldspaths, le grès cérame court sur les sols selon les envies. Transition en douceur entre deux espaces de vie ou préférence pour une démarcation visuelle claire entre les zones : tout est affaire de goût. Le carrelage permet, par exemple, de créer une continuité souple entre le salon convivial et la terrasse baignée de chaleur. Enfin, pour rester en parfaite cohérence esthétique, on pensera aussi aux pas japonais et traverses en carrelage à effet bois sur la pelouse. ■



Grès cérame imitation chêne. © Novoceram

NBVI Expertise immobilière

NBVI Sàrl est une entreprise genevoise d'expertise et de conseil immobilier. Nous évaluons votre bien-fonds en toute indépendance.

Un rabais de 15% sur nos honoraires est accordé aux membres de l'association **PICT-VERT ASSPROP.**

60 rue de Vermont - 1202 Genève
022 575 39 50 - info@nbvi.ch - www.nbvi.ch

cer entreprise
avec membre
chambre suisse d'experts en estimations immobilières



50 ans d'activités au service de la population

Le but idéal et « la qualité pour agir » en cas de recours

Avec 50 ans d'existence à son actif, l'Association pour la Sauvegarde de Confignon a acquis une certaine expérience juridique. L'évolution des statuts et des missions de l'ASC a suivi celle des combats menés au fil du temps. Le parcours ne fut pas de tout repos ! En partageant cette expérience avec vous, membres ou associations partenaires de Pic-Vert, nous espérons qu'elle vous soit profitable dans vos propres actions et combats à défendre notre territoire.

Dans le cadre d'une action judiciaire contre une autorisation de construire délivrée pour un immeuble sis sur le coteau de Bernex-Confignon, notre association s'est trouvée confrontée au « but idéal » et à l'absence de « qualité pour agir » à laquelle nous renvoie la justice en se basant sur nos statuts et la phrase en gras ci-dessous.

L'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC) « a pour buts essentiels de défendre la qualité de vie et le développement durable de la commune de Confi-

gnon et des environs, plus particulièrement dans les domaines de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité. Elle veille également à la sauvegarde du caractère villageois de la commune, à la conservation de son patrimoine bâti et environnemental et à la protection du Val d'Aire et de la césure verte Aire-Rhône, valeurs patrimoniales à préserver aux abords de la ville. Elle a qualité pour la défense des intérêts de ses membres et des habitants en général y compris lorsque l'association n'est pas elle-même directement touchée. Son but est d'ordre idéal et non lucratif dans tous les domaines précédemment cités. L'ASC est apolitique et non confessionnelle ».

Notre action en justice contre une construction qui ne s'insère pas dans le patrimoine bâti et paysager, créant ainsi un précédent dans la zone villas, a été déboutée par le Tribunal de Première Instance, puis par la Chambre administrative et enfin par le Tribunal Fédéral, sous prétexte que dans nos statuts la



© AdobeStock_Jurpozzi

défense des membres et des habitants en général était en contradiction avec le but d'ordre idéal.

Constitution de l'ASC

Sa création comporte trois phases :

En 1971, un comité informel s'est formé

En 1972, un comité officiel est constitué.

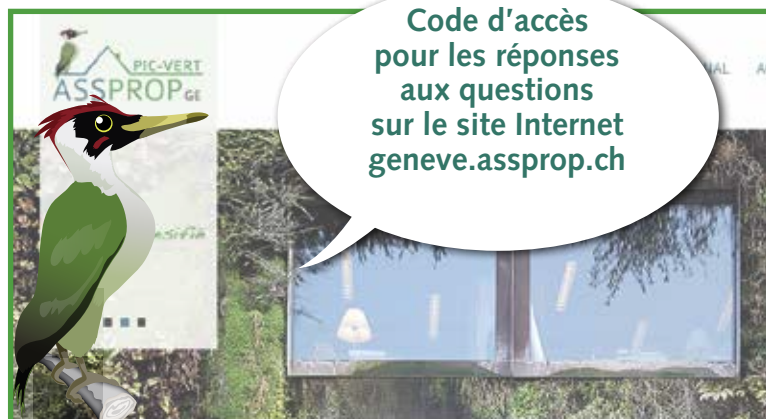
L'assemblée générale du 28 mars 1973 officialise l'association et son comité, motivés « par la menace du passage de l'autoroute de contournement sur le territoire de la commune qui s'en trouverait partagée en deux dans le sens de sa plus grande dimension, à proximité immédiate des habitations. Cette association se propose également de veiller à l'intégrité du beau village de Confignon et à la sauvegarde du vallon de l'Aire ».

Historique des statuts de l'ASC

Dans les premiers statuts, notre association spécifiait qu'elle avait « pour but de sauvegarder le caractère rural et résidentiel de la commune de Confignon et de veiller à la protection du Val d'Aire, en tant que zone verte à préserver aux abords de la ville. Cette association n'a aucun but politique ou confessionnel », (art. 2).

Face à l'urbanisation massive de notre région cette dernière décennie, l'ASC a pensé affiner ses statuts croyant bien faire. Dès lors, d'un statut de soutien à l'association, les membres sont passés au statut d'être défendus au même titre que n'importe quel citoyen de la commune uniquement dans le but de défendre la qualité de vie et l'environnement.

Ceci fut une erreur que nous payons chèrement maintenant.



50 ans d'histoire...

Pour retracer l'histoire de l'ASC à l'occasion de ses 50 ans, mais également pour rendre hommage à Madame Jeanne Blanchet, institutrice à Confignon, très engagée dans la vie communale et qui a donné une partie de sa vie pour améliorer celle des autres, nous nous sommes plongées dans les archives de l'association.

En prenant connaissance de ces documents, nous avons été impressionnées par la qualité et la quantité de travail accompli par nos prédécesseurs, notamment celles et ceux qui ont fait partie du comité fondateur de l'association et sa présidente.

Sans ordinateurs, ni mails, tout le travail se faisait soit à la main soit à la machine et envoyé par courrier

postal avec la conviction de servir l'intérêt public. Cet engagement et cette abnégation ont même amené la présidente et son vice-président de l'époque à se porter caution pour les frais inhérents au 2^{ème} référendum contre l'autoroute de contournement pour un montant total de 60'000 francs. Heureusement un généreux donateur est venu combler le déficit.

Dans ces archives, nous avons été stupéfaites de constater le soutien qu'avaient apporté les nombreuses personnalités du monde des arts, de la culture et de la politique à l'action de l'ASC. L'investissement, la ténacité et la foi dont ont fait preuve nos précurseurs ont été admirables mais n'auraient pu exister sans la détermination et la volonté inébranlable d'une seule femme, la présidente de l'ASC Madame Jeanne Blanchet.

Nous ne pouvons qu'exprimer notre profonde reconnaissance pour un tel engagement finalement couronné de succès puisque la qualité de vie de la région a été pendant longtemps préservée grâce à la mise en tunnel de l'autoroute sous le coteau de Confignon.

Le but idéal de l'ASC

Le travail des anciens, comme le nôtre, nous permet dans les faits de certifier aujourd'hui que l'Association pour la Sauvegarde de Confignon a bien « un but idéal » et devrait avoir « la qualité pour agir » quoi qu'en disent les tribunaux.

En effet, il est important de préciser que ce ne sont pas les membres ni les habitants que nous défendons mais à travers eux les buts fixés dans nos

statuts comme cela l'a toujours été depuis la création de l'association.

Aujourd'hui, l'Association pour la Sauvegarde de Confignon a été reconnue **d'intérêt public** par l'Administration fiscale cantonale et il ne nous reste plus qu'à modifier nos statuts pour obtenir la qualité pour agir stipulant ainsi que nous défendons un but idéal et non des intérêts particuliers, ce que nous n'avons d'ailleurs jamais fait.

Que cette expérience puisse profiter à d'autres associations ! ■



Association pour la
Sauvegarde de Confignon
et environs (ASC)
Margareth Robert-Tissot,
présidente
Christiane Isler, membre du comité

Le contenu de cette page n'engage pas la rédaction du Pic-Vert.



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ? Profitez dès maintenant de subventions pour vos travaux de rénovation !

5 Bonnes raisons de vous lancer !



**Diminuer votre facture
énergétique** grâce aux
économies d'énergie



**Réduire vos coûts
de rénovation** grâce
aux subventions



Diminuer vos impôts,
travaux déductibles dans
l'année de facturation



**Augmenter la valeur
de votre bien**



**Améliorer votre confort
de vie et la qualité de
l'environnement**



Déposez votre dossier avant le 31.12.21 et avant
le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch

Info-Service 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments





Lutte contre les nuisances

Les abattages d'arbres dus aux travaux des SIG le long de la Route François-Peyrot, sise entre l'autoroute et la zone villas avaient surpris et choqué plus d'un riverain. L'association A3S s'en est fait le relais auprès des élus municipaux avec une motion qui a été traitée et acceptée par le Conseil municipal du Grand-Saconnex le 9 novembre 2020.

Dans le chaos qui règne le long de l'autoroute actuellement et suite à l'abattage de 380 arbres dans une commune polluée et ultra sensible en terme de bruit, notre demande principale était simple: prévoir, en contrepartie, un futur mur de protection dans le but de protéger les habitants les plus impactés mais également toute la population habitant à côté de l'autoroute et de l'aéroport...

À l'unanimité, le Conseil Municipal a voté OUI!

C'est donc à nos Autorités de prendre maintenant les devants afin d'obtenir les crédits fédéraux et/ou cantonaux, d'étudier ce projet avec

l'Office fédéral des routes (OFROU) et de se coordonner avec les SIG.

Pourquoi ce mur antibruit que maintenant?

La loi impose depuis longtemps la réalisation d'un ouvrage antibruit (mur ou couverture autoroutière) lorsque l'ordonnance de protection contre le bruit (OPB) n'est pas respectée. Cette réalisation verra donc le jour au Grand-Saconnex comme ailleurs en Suisse. La création de la troisième voie sur l'A1 ne change pas grand chose au problème, nous subissons trop de bruit et de pollution depuis des décennies...

Pour rappel, déjà dans les années 80, MM. Monney et Albrecht, alors conseillers municipaux, avaient lancé le projet d'un mur qui avait malheureusement été refusé pour un seul petit décibel manquant dans les mesures, puis, dans les années 2000, M. Chesi, résidant au chemin des Préjins, avait lancé une pétition car le bruit s'était fortement amplifié, d'une part à cause de l'augmen-



Habitations en face de l'autoroute A1 et de Palexpo.

tation du trafic sur la bretelle et, d'autre part, à cause de la réverbération du bruit contre les nouveaux bâtiments de Geneva Arena et des halles 6 et 7 de Palexpo. Mais rien n'avait bougé... En 2017, la députée Christina Meissner proposait par voie de motion (M2430) la couverture totale ou partielle de l'autoroute entre la route de Vernier et l'échangeur de Ferney. Bien

qu'adoptée et renvoyée au Conseil d'Etat, ce dernier a répondu que c'était une bonne idée mais qu'il n'en avait pas les moyens ! Qu'il s'agisse d'un mur ou d'une couverture, il est temps pour nos autorités de respecter la loi et d'agir. ■

Ari Spassov, membre du comité de l'Association du Secteur Sous-Sarrasin (A3S)

Le contenu de cette page n'engage pas la rédaction du Pic-Vert.

POLYTEC S.A.

Service d'hygiène et de salubrité



Plus de 40 ans
d'expérience
à votre service

DÉSINSECTISATION

DESTRUCTION
DÉRATISATION
DÉSINFECTI
DÉPIGEONNAGE
DEVIS GRATUITS

Blattes – Cafards – Fourmis – Araignées
Mites – Moucheron, etc.
Nids de guêpes – Frelons, etc.
Rats – Souris – Mulots, etc.
Containers – Dévaloirs
Pics, Fils tendus et Filets

Cours de Rive 2 - C.P. 3173
1211 Genève 3
Tél. 022 311 03 22
Fax 022 311 04 20
Site: www.polytecsa.ch
E-mail: info@polytecsa.ch

Et vous, comment protégez-vous ce que vous aimez ?



Choisissez plutôt les systèmes
d'alarme du leader suisse !

**OFFRE
SPÉCIALE**
ASSPROP

Pour profiter de votre rabais de CHF 500.-*, appelez
Securitas Direct au 0800 80 85 90 (appel gratuit).

* valable sur le matériel, uniquement pour les nouveaux contrats (reprises
et extensions exclues). Non cumulable avec d'autres avantages ou rabais.

www.securitas-direct.ch | Tél. 0800 80 85 90
Services de sécurité | Systèmes d'alarme | Interventions



Pompe à chaleur (PAC)

Ce qu'il faut savoir avant de se lancer dans les travaux



Alain Gaumann

Plusieurs de nos membres ont appelé la commission architecture/énergie de notre association. Les questions sont souvent les mêmes «j'ai une chaudière (gaz ou mazout) qui arrive en fin de vie, est-ce que je peux installer une pompe à chaleur pour la remplacer?». La question est simple mais la réponse ne l'est pas autant.

Quelques notions concernant le fonctionnement d'une pompe à chaleur

Une pompe à chaleur fonctionne comme un réfrigérateur, mais inversé. Un réfrigérateur produit du froid à partir de la chaleur extérieure, alors qu'une pompe à chaleur extrait

la chaleur de l'environnement (air, sol, eau) pour la délivrer dans la maison comme énergie de chauffage, par un échangeur thermique.

Pompe à chaleur sol-eau (sonde géothermique)

La chaleur est prélevée dans le sol par la sonde géothermique, de par la température relativement constante du sol ceci permet un bon rendement de la PAC. Toutefois elle engendre un coût d'investissement plus élevé et ne peut pas être installée partout (il faut une autorisation du canton).

Pompe à chaleur eau-eau (nappe phréatique)

La chaleur est prélevée dans une nappe phréatique ou dans des eaux de surface (lacs, rivières) par un échangeur de chaleur. Dans le cas d'une nappe phréatique la température de l'eau est relativement constante ce qui permet un bon rendement de la PAC. L'inconvénient est un coût d'investissement plus élevé et la législation cantonale qui limite son implantation.



© AdobeStock, Christian Delbert

Pompe à chaleur air-eau

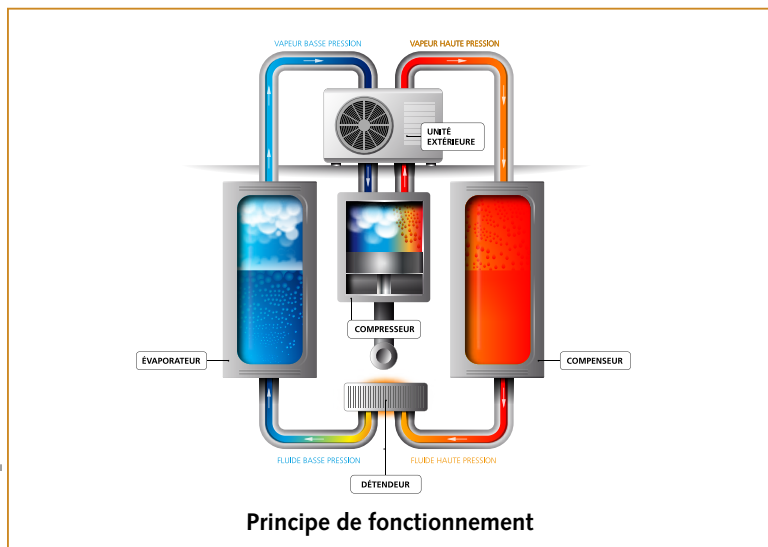
La chaleur est prélevée dans l'air extérieur par un échangeur de chaleur. L'air ayant une température très variable, le rendement de celle-ci est soumis à fluctuation, plus la température de l'air est basse plus le rendement diminue. L'avantage est qu'elle est moins chère que les autres.

produit 4,5 kWh de chaleur pour 1 kWh d'électricité – c'est 4,5 fois plus efficace qu'avec un chauffage électrique direct. Mais, davantage que le COP, il faut considérer le COPA, autrement dit la performance de la pompe à chaleur sur toute une année. En effet, durant les jours très froids, le rendement d'une PAC peut fortement baisser, surtout s'il s'agit d'un modèle « air/eau ».

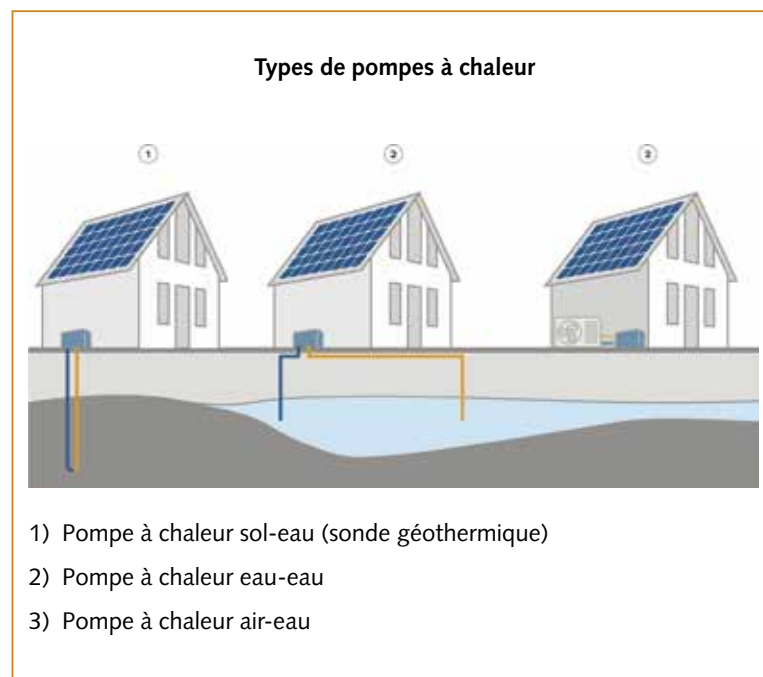
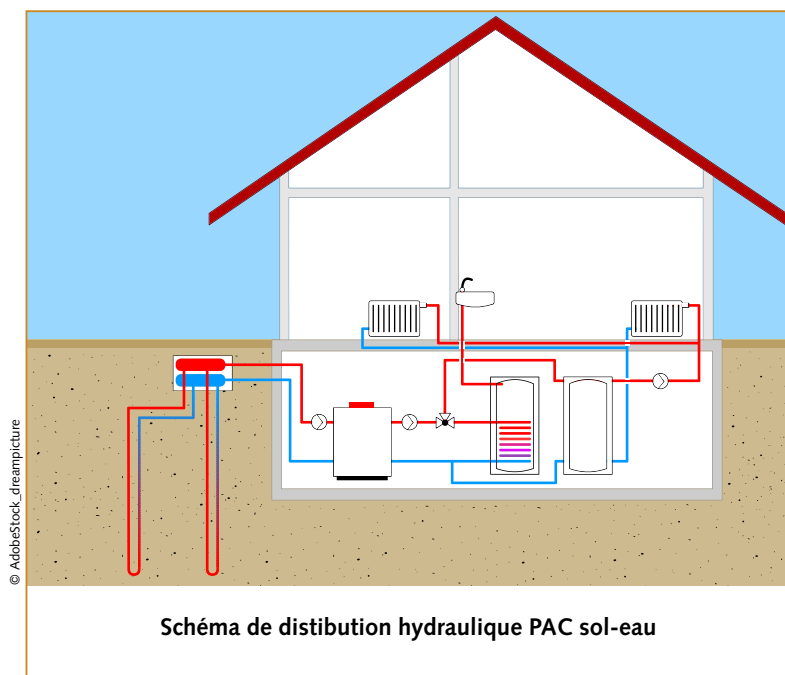
Rendement d'une pompe à chaleur

Celui-ci appelé « coefficient de performance (COP) » c'est le rapport entre l'énergie électrique nécessaire au fonctionnement de la PAC et l'énergie produite pour chauffer la maison. Celui-ci dépend de sa technologie et de la différence de températures entre la source extérieure et celle du circuit de chauffage. Plus l'écart de température est petit, meilleur est le rendement. Par exemple, lorsque la documentation de la pompe indique «COP 4,5 (B0/W35)», cela signifie que, pour une température du sol de 0°C et une température de l'eau de chauffage de 35°C, la PAC

Pour qu'une pompe à chaleur soit efficace, on a donc intérêt à avoir un **bâtiment bien isolé**, et si possible **avec un chauffage par le sol**, car la température de l'eau de chauffage peut y être plus basse (35°C) que dans des radiateurs conventionnels (50 à 70°C) – parce que la surface d'échange des radiateurs est plus petite que celle d'un plancher. Ainsi, lorsqu'on rénove un bâtiment muni de radiateurs et qu'on veut le chauffer à basse température, il faut soit changer les radiateurs pour des modèles de plus grande surface, soit ajouter des radiateurs pour augmenter la surface totale d'échange.



© AdobeStock, Voxall



Avec une PAC, on a aussi intérêt à ce que la température de la source de chaleur extérieure soit, au cœur de l'hiver, la plus haute possible. Il est important que le modèle de la PAC et sa puissance soient adaptés aux besoins de chaleur du bâtiment et aux températures nécessaires à son circuit de chauffage.

Coefficients de performance annuels moyens (COPA)

Pompe à chaleur sol-eau : 3.8-4.0
 Pompe à chaleur eau-eau : 4.8-5.0
 Pompe à chaleur air-eau : 2.5-3.0

Démarche avant d'entreprendre les travaux

Avant de procéder au remplacement d'une chaudière (gaz ou mazout), il est impératif de faire effectuer une analyse de la qualité thermique de l'enveloppe de la villa (audit énergétique type CECB), car si celle-ci est mauvaise vous allez au-devant de déboires, d'une part, il ne sera pas possible d'at-

teindre une température de confort dans les pièces par grand froid et, d'autre part, vous risquez d'avoir une facture d'électricité très élevée sachant que le prix de l'électricité est 2.5 fois plus haut que le prix du gaz ou du mazout.

Solaire thermique ou photovoltaïque ?

Il est possible de coupler une pompe à chaleur avec des panneaux solaires thermiques permettant de préchauffer l'eau chaude sanitaire. Il est également possible d'installer des panneaux solaires photovoltaïques (produisant de l'électricité) qui partici-

peront à la consommation de la pompe à chaleur.

Subventions

Le programme SIG éco21/OCEN a une composante « chaleur renouvelable », celle-ci vous permet de faire une simulation du coût comparatif entre les diverses technologies de chauffage. Il y a également une liste d'installateurs chauffagistes « agréés » par SIG qui vous établiront un devis et estimeront le montant de la subvention éco21.

- Remplacement d'un chauffage à énergie fossile par une PAC air-eau ≤50 kW: CHF 3'000.- + CHF 400.-/kW (≤50kW)

- Remplacement d'une chauffage à énergie fossile par une PAC eau-eau ou sol-eau ≤50 kW: CHF 3'000.- + CHF 800.-/kW
- Panneaux solaires thermiques: CHF 1'200.- + CHF 500.-/kW
- Visite de la villa par un éco-conseiller SIG: CHF 670.-
- Audit énergétique type CECB+ pour une villa (jusqu'à 500 m²): CHF 750.-
- Installation solaire photovoltaïque (entre 2 et 30 kWc): environ 30% d'une installation de référence (confédération) + 50% du montant de la subvention de la confédération (SIG en 2021). ■

Sites internet:

<https://www.energie-environnement.ch/maison/renovation-et-chauffage/installations/pac-air-eau/1517>
<https://ww2.sig-ge.ch/particuliers/consommer-mieux/realiser-travaux/remplacer-installation-chauffage>
https://ww2.sig-ge.ch/particuliers/nos-offres/electricite/ma_maison_solaire_proprietaires_de_villas
<https://ww2.sig-ge.ch/particuliers/nos-offres/conseils/visite-villa>
<https://ge-energie.ch/sites/default/files/inline-files/Catalogue-des-subventions-2021.pdf>



Piscine

Quelle assurance pour quels dommages



Yves Page
Conseiller technique
Léman Risco SA

L'acquisition d'une piscine est synonyme de plaisir, de soleil et de loisirs, mais elle ne se fait pas à la légère. Il est un aspect à ne pas négliger dès lors que l'équipement est là. Il importe qu'il soit bien assuré, car les dommages ne sont pas tous automatiquement pris en charge par l'assurance bâtiment ou l'assurance ménage.

En souscrivant les bonnes assurances, vous pourrez profiter de votre piscine en toute sérénité, sachant que les dommages y afférents seront couverts.

Quand la piscine fait partie intégrante de l'inventaire de ménage

Si vous installez une piscine ou un jacuzzi qui ne sont pas ancrés dans le sol, les dommages y afférents (p. ex. à la suite d'une tempête) sont couverts par votre assurance ménage. N'oubliez pas que la somme d'assurance de votre inventaire du ménage devra éventuellement être adaptée à la suite de cette acquisition, afin d'éviter toute sous-assurance, faute de quoi vous vous exposeriez à des réductions de prestations en cas de sinistre.

Les piscines fixes requièrent une assurance complémentaire

La couverture complémentaire selon les dénominations des assu-

reurs, telles que « Aménagement extérieurs » (Vaudoise), « Dommages aux alentours » (AXA), « Constructions immobilières » (Generali) et « Installations immobilières » (Zurich, Allianz Suisse et Bâloise), vous permet d'inclure un bassin ancré (p. ex. piscine) dans le sol dans votre assurance bâtiment. Grâce à cette couverture complémentaire, votre équipement sera assuré à la valeur à neuf contre l'incendie et les événements naturels tels que les tempêtes ou même suite à la grêle (comme p. ex. la couverture de piscine dont la valeur peut avoir son importance selon la matière et sa surface) ainsi que lors d'un dégât d'eaux (comme p. ex. rupture d'une conduite reliée à votre piscine).

Quand l'assurance responsabilité civile entre-t-elle en jeu en cas de sinistre ?

En cas d'utilisation correcte de la piscine, il ne doit normalement pas y avoir de danger. Après la construction ou l'installation du bassin, le propriétaire est donc responsable, selon l'article 58 CO, de son entretien, qui comprend notamment le filtrage régulier de l'eau ou l'élimination des feuilles et des algues. Si un dommage est causé à un tiers, c'est l'assurance responsabilité civile du propriétaire du bassin qui doit le prendre en charge. Le seul moyen pour lui de s'exonérer de sa responsabilité est de prouver que c'est la victime qui est responsable de la cause de l'accident.

Il est donc très important que le propriétaire procède avec son pisciniste à un entretien régulier de l'installation tant au niveau :

- de l'étanchéité
- des installations électriques existantes



© AdobeStock_Sergey Novikov

- du nettoyage du bassin et ses périphériques
- du système hydraulique et de filtration
- d'ouverture de bassin et d'hivernage
- de la lutte contre le calcaire
- du remplacement des pièces usées
- de l'installation technique.

Un panneau « Baignade interdite » ne suffit pas

Un panneau portant la mention « Baignade interdite » suffit rarement à s'exonérer de sa res-

pensabilité. Le propriétaire doit prendre toutes les précautions et mesures nécessaires pour qu'aucun danger n'émane de sa piscine lorsqu'elle est utilisée conformément à l'usage auquel elle est destinée. On ne peut notamment pas attendre d'un enfant qu'il se comporte de manière prudente et responsable. Aussi est-il indiqué de clôturer son bassin et de fermer la porte à clé ou de le couvrir en cas d'absence.

Bien assuré, soyez rassuré et profitez d'une agréable baignade dans votre piscine. ■



A votre disposition pour tous conseils

Léman Risco SA a une forte expérience dans le domaine et propose des hypothèques avec une large palette de partenaires.

En cas d'intérêt d'une couverture d'assurance, n'hésitez pas à nous solliciter. Nous sommes à votre disposition.

Tous les jours 24h/24

☎ 022 338 03 10

Fax : 022 810 33 21

Email : info@lemanrisco.com

Web : www.lemanrisco.com



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Nouvelle Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés : Quel impact fiscal pour le propriétaire foncier ?



Frédéric Berney
Trésorier de Pic-Vert
Assprop Genève
et Baptiste Trovato

Avant-propos

Dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050 développée par le Conseil fédéral, le peuple suisse acceptait, en 2017, le projet de révision totale de la loi sur l'énergie (LEne). Le premier paquet de mesures mises en œuvre prévoyait notamment certaines mesures fiscales. A ce titre, une révision totale de l'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés¹ (ci-après : « la nouvelle Ordonnance ») a été effectuée.

Le présent article a pour but de présenter la nouvelle Ordonnance entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2020 et d'analyser ses impacts sur la fiscalité des propriétaires fonciers genevois.

Introduction

Détention d'un bien immobilier : quelles déductions sont possibles ?

Pour rappel, un propriétaire foncier détenant un bien dans sa fortune privée peut choisir de faire valoir la déduction de frais effectifs ou de bénéficier d'une déduction forfaitaire correspondant à 10% de la

valeur locative, si le bien est âgé de moins de dix ans, ou à 20% en cas de détention supérieure à dix ans.

S'il opte pour la déduction de frais effectifs, le contribuable peut déduire de son revenu imposable notamment les frais nécessaires à l'entretien de ce dernier, tels que le changement de carrelage, la réfection de peinture ou encore le remplacement d'une cuisine, les primes d'assurances relatives au bien (Assurance incendie, bris de glace et dégât d'eau et responsabilité civile de l'immeuble) ainsi que les frais d'administration par des tiers.

En outre, il est également possible de déduire les investissements destinés à économiser de l'énergie et à ménager l'environnement. Nous pouvons citer à titre d'exemple² : l'isolation extérieure des façades, la pose d'un verre isolant double ou triple ou la pose de panneaux solaires. Nous précisons que si ces investissements sont subventionnés par la collectivité publique, le contribuable ne peut déduire que la partie des frais qu'il a effectivement supportés.

Nouvelle Ordonnance : quel changement ?

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Ordonnance, il est dorénavant possible de déduire du revenu imposable du propriétaire les frais de démolition pour une construction de remplacement³, tels que les frais de démontage, les frais de démolition proprement dits du bâtiment existant ou encore les frais d'élimination des déchets de chantier. En sus, la nouvelle législation permet la **possibilité de reporter les coûts d'investissement servant à économiser de l'énergie et**



© AdobeStock - bitmaker

à ménager l'environnement y compris les frais de démolition, **sur les deux périodes fiscales suivantes, si ces frais ne peuvent pas être totalement pris en considération sur le plan fiscal pour l'année pendant laquelle ils ont été engagés.** En d'autres termes, si le revenu imposable du propriétaire est négatif en raison de travaux d'assainissement énergétiques, ce dernier pourra reporter le montant des travaux non pris en compte sur les deux années suivantes.

Une planification optimale de l'agenda des travaux d'assainissement d'une villa mais aussi d'un immeuble de rendement peut ainsi s'avérer judicieuse d'un point de vue fiscal pour le propriétaire foncier.

Exemple : impacts fiscaux de la nouvelle Ordonnance lors d'un assainissement énergétique d'une villa

Un couple de contribuables envisage d'assainir leur résidence princi-

pale sise dans le canton de Genève. Les travaux prévus et déductibles sont les suivants :

- Frais d'études et d'honoraires concernant les travaux en vue d'économiser l'énergie
- Isolation extérieure des façades
- Isolation thermique du toit
- Remplacement de la chaudière par une installation plus moderne
- Remplacement des fenêtres (double verre)

Le budget des travaux d'assainissement prévus s'élève au total à CHF 200'000.

Dans notre exemple, le revenu imposable du contribuable, avant la déduction des frais immobiliers, s'élève à CHF 150'000.

Dans le but de comparer les impacts fiscaux de l'entrée en vigueur de la nouvelle Ordonnance et d'une planification des travaux d'assainissement, les situations suivantes ont été analysées :

- I. Réalisation des travaux **avant l'entrée en vigueur de l'Ordonnance et sans planification particulière**. Les travaux sont réalisés sur une année fiscale (cas I)
- II. Réalisation des travaux **après l'entrée en vigueur de l'Ordonnance et sans planification particulière**. Les travaux sont réalisés sur une année fiscale (cas II)
- III. Réalisation des travaux **après l'entrée en vigueur de l'Ordonnance et avec planification**. Les travaux sont réalisés sur quatre années fiscales (cas III)

Conclusion

Nous pouvons constater que l'entrée en vigueur de la nouvelle Ordonnance peut avoir un impact positif sur la fiscalité d'un propriétaire foncier dans le cas où les travaux d'assainissement énergétiques engendrent un revenu négatif. En effet, la part des travaux non pris en compte pourra alors être reportée au maximum sur les deux années suivantes. Dans notre exemple (cas II), l'économie fiscale y relative s'élève ainsi à environ CHF 13'450.

	Cas I	Cas II	Cas III
Revenu net (avant déduction des frais immobiliers)	150'000	150'000	150'000
Déduction des frais d'assainissement*	200'000 sur la première année	150'000 sur la première année, puis 50'000 sur la deuxième année	50'000 sur 4 ans
Charge fiscale totale sur 4 ans (impôt sur le revenu uniquement)	88'050	74'600	63'600

* Pour les années où les frais effectifs ne sont pas pris en compte, la déduction forfaitaire est appliquée.

Cela étant, il ressort de cette analyse qu'il est **d'autant plus judicieux de planifier l'agenda des rénovations énergétiques de sa villa de façon à ne pas avoir de revenu négatif**. En effet, en raison de la progressivité du taux d'imposition du revenu, une répartition optimale des travaux d'assainissement sur plusieurs années pourrait encore optimiser davantage la fiscalité du propriétaire foncier. L'exemple cité ci-dessus (cas III) en est la preuve puisqu'un gain fiscal de l'ordre de CHF 11'000 sur quatre ans est réalisé.

Finalement, nous soulignons que ce constat ne saurait s'appliquer à toutes les situations. En effet,

des simulations fiscales demeurent nécessaires, au cas par cas, afin d'anticiper au mieux les impacts fiscaux et de les optimiser. ■

¹ Cf ordonnance sur les frais relatifs aux immeubles sur www.pic-vert.ch, www.geneve.assprop.ch

² Pour d'autres exemples, se référer à la notice N° 1/2011 de l'Administration fiscale cantonale genevoise sur www.geneve.assprop.ch

³ Est réputée construction de remplacement une construction, qui à l'issue de la démolition d'un bâtiment d'habitation ou d'un bâtiment à affectation mixte, et érigée dans un délai approprié sur le même terrain et présente une affectation similaire.



La permanence fiscale de Pic Vert se tient à votre disposition pour répondre à vos questions.

Le mardi de 14h à 16h

☎ 022 787 09 90

Email : fiscal@assprop.ch



Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll



Assemblée générale Pic-Vert

Pour des raisons de COVID, l'assemblée générale de notre association aura lieu non pas au mois de mars mais cet automne. Une information spécifique figurera dans le journal. Merci de votre compréhension.



© C. Meissner

Le «casse» de l'UBS

Jamais je n'aurais pensé assister en direct au percement d'un coffre-fort dans la succursale genevoise de notre plus grande banque suisse. C'est pourtant bel et bien arrivé en janvier dernier. Notre trésorier et moi-même en tant que membre du comité, avons eu ce rare privilège exercé en toute légalité. Après de nombreuses années et maintes démarches, incapables de remettre la main sur la clé du coffre ouvert au siècle passé par notre association, nous n'avons eu d'autre choix que de payer pour forcer la porte du coffre. Allions-nous trouver un trésor? C'est un «nid» de Pic-Vert que nous avons découvert. Soigneusement mis sous clé, des exemplaires du magazine nous attendaient, du premier datant de mai 1988 jusqu'au numéro 67 de décembre de 2004, accompagnés d'une ribambelle de disquettes de sauvegarde et de quelques contrats n'ayant plus d'objet. L'abandon du coffre nous épargnera quelques sous. C'est toujours cela de gagné.



© C. Meissner

Christina Meissner



© AdobeStock_Luz'e-Pete

Parrainez un nouveau membre et votre cotisation 2021 vous sera offerte*.

Mes coordonnées:

Nom: Prénom:

Adresse:

Numéro postal et commune:

Tel: Email:

Je parraine la personne suivante:

Nom: Prénom:

Adresse:

Numéro postal et commune:

Tel: Email:

A renvoyer au plus vite au secrétariat Pic-Vert Assprop, 10, place des Philosophes – 1205 Genève

*L'offre est valable jusqu'en mai 2021 pour autant que la personne parrainée devienne effectivement membre de l'association Pic-Vert Assprop Genève ou Assprop VD.

Message à notre ami Michel Gutknecht

C'est avec une très grande tristesse que nous avons appris le 22 décembre 2020 le décès de Michel Gutknecht, un des membres fondateurs de notre association et membre de notre comité durant de longues années.



Lors de ma présidence de l'association Pic-Vert Assprop (2009-2015), j'ai eu le plaisir de pouvoir travailler étroitement avec Michel. Un homme motivé, plein d'énergie, d'enthousiasme et d'idées parfois décoiffantes mais toujours pertinentes et motivantes. J'ai grandement apprécié sa compagnie et son soutien indéfectible. Nos discussions, parfois vives, ont toujours abouti à des solutions pragmatiques.

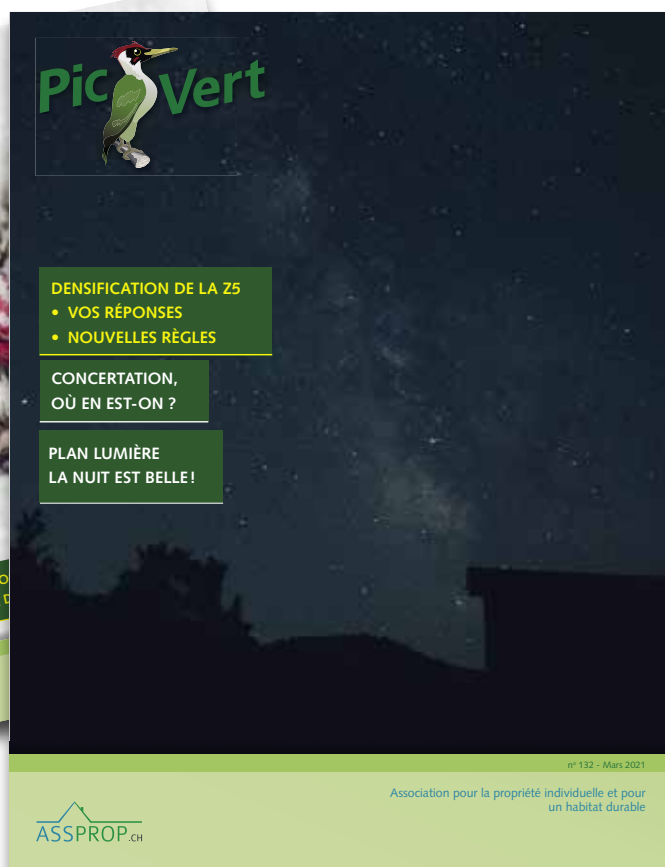
Assurément un homme de grande valeur, un véritable entrepreneur orienté vers l'avenir avec des valeurs personnelles très solides, exprimées avec force conviction. Voilà un homme, une personnalité que l'on n'oublie pas.

En mon nom et en celui de notre comité, je te remercie pour tout, Michel. Bon vent là où tu es.

Christian Gottschall



© AdobeStock_mib90photo



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

☎ 022 810 33 20

Adhérez à l'Assprop



Formulaire d'adhésion à renvoyer au secrétariat

Assprop.ch - Place des Philosophes 10 - 1205 Genève - CCP 01-29971-8

L'adhésion peut également s'effectuer 'en ligne' www.assprop.ch

Canton sur lequel se trouve le bien immobilier ☐ Genève ☐ Vaud ☐ Autre (spécifiez) _____

Le soussigné demande son adhésion à l'Assprop en tant que ☐ propriétaire ☐ co-propriétaire ☐ locataire

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 l'Assprop sont disponibles sur le site Internet www.assprop.ch

Finance d'entrée de 20 CHF + cotisation annuelle 100 CHF.

Date _____ Signature _____

Comment avez-vous découvert l'association? _____

☐ Je souhaite m'abonner à PilierPublic pour être informé des avis d'enquête publique (cf. geneve.assprop.ch/prestations/offres-speciales)

KI VA

BIEN

Spécialiste du
sur-mesure

LA VRAIE QUALITÉ AU PRIX JUSTE !



Entreprise Suisse

info@kivabien.ch · Tél. 022 930 82 61 · www.kivabien.ch

ACTIONS

DU 1^{ER} SEPTEMBRE AU 15 OCTOBRE

POUR ÉQUIPER VOTRE MAISON

-20%*

pour installer des
volets roulants de
sécurité et isolants

-20%*

pour de
nouveaux stores
à lamelles

-20%*

pour vos stores
déco
d'intérieur

MAIS AUSSI

ACTION SUR LES MOTORISATIONS ET LES RÉPARATIONS

LES SERVICES KIVABIEN • OFFRE GRATUITE • CONSEIL
• PRISE DE MESURES • INSTALLATION • ENTRETIEN • SAV

2 ADRESSES POUR
MIEUX VOUS SERVIR:

Genève: Rue Adrien Lachenal 20
Tél. 022 700 01 57

Satigny: Route des Moulières 5
Tél. 022 930 82 61

* Selon nos conditions générales de vente, offre réservée aux particuliers, non rétroactive sur des offres précédentes, cumulable dans la limite des stocks disponibles pour toute commande à partir du 1^{er} septembre 2020 et jusqu'au 15 octobre 2020. Uniquement sur la fourniture lors d'installation et frais annexes.