

Pic Vert



**Un nouvelle victoire de
Pic-Vert aux Grands Esserts !**

**PDCom, Référendum,
Arbres, logement... :
la ville (sur)chauffe**

n° 137 - Juin 2022

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

Une action
GEnergie

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 31.12.22 et avant
le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch
GE-environnement 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments



IMPRESSUM



Association pour la propriété individuelle et pour un habitat durable
Pic-Vert Assprop Genève
8, 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:

Illustration: AdobeStock_Satori

Le journal paraît 4 fois par an

Rédaction:
Christina Meissner

Impression:
Atar Roto Presse SA, Genève

Publicité:
HP media SA
Marine Moreau
T. 022 786 70 00
077 474 11 77
marine@hpmedia.ch



SOMMAIRE

ACTUALITE

Quartier de Bourgogne: NON au PLQ

6

TERRITOIRE

Le plan directeur communal

10

INTERVIEW

Pourquoi les communes exercent leur droit de préemption

16

QUALITÉ DE VIE

Conversion de bureaux en logements...

18

Objectif canopée: Le potentiel de la zone villas

20

LA PLUME EST À VOUS

1972 - 2022: l'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC) fête son 50^{ème} anniversaire. La forêt de Cressy

22

Grands Esserts à Veyrier: accord trouvé

26

JARDIN

Le nouvel art du jardinage

28

MAISON DESIGN

La vie au jardin

30

JURIDIQUE

Autorisation de construire, équipement du terrain et servitudes:

32

ENERGIE

Efficacité énergétique, 3^e partie: Les apports naturels: passage en revue de quelques systèmes

34

VOTRE ASSOCIATION

37



PIC-VERT ASSPROP

8, 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

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

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

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



Michel Schmidt
Président Pic-Vert
Assprop Genève



Notre assemblée générale s'est tenue le 23 mai dernier. J'ai résumé les actions principales menées par notre association depuis la précédente datant du mois de mars 2019. Car oui, en raison du COVID, cela faisait plus de trois ans que nous n'avions plus partagé ce moment avec nos membres, sous réserve des assemblées de délégués.

Ces actions ont été principalement d'assumer nos nouvelles prérogatives liées à l'entrée dans les commissions officielles, de participer activement aux tables rondes organisées par le Conseil d'Etat concernant trois sujets majeurs, soit la réforme sur la fiscalité immobilière, la modification de l'article 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les

installations diverses et la modification de la loi cantonale sur l'énergie et de son règlement d'application. Nous nous sommes également mobilisés pour soutenir l'initiative pour un urbanisme plus démocratique ou pour tisser des liens plus étroits encore avec la sphère politique afin de peser sur les prises de décisions cantonales et communales, tout en continuant d'assurer les prestations à nos membres qui ont fait notre force dans le passé.

J'ai enfin rappelé qu'à notre sens, l'année à venir sera fondamentale en matière d'aménagement du territoire et pour les droits et obligations des propriétaires, en raison des réformes fiscale et énergétique et des modifications en cours du plan directeur cantonal et des plans

directeurs communaux. Le défi principal sera à notre sens de concilier la réforme énergétique lancée et la densification du canton qui perdure sans remise en question et dont on sait qu'elle augmente de manière importante les émissions de CO₂ et par conséquent de gaz à effet de serre dans l'atmosphère issus des chantiers, de l'énergie grise des matériaux utilisés, de la suppression d'espaces verts, de la création de nombreux logements et/ou locaux commerciaux et de l'augmentation substantielle des besoins en mobilité.

Le communiqué de presse du 28 février 2022 du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) est d'ailleurs explicite en ce sens qu'il

laisse clairement entendre que l'urbanisation croissante pose de délicates questions en matière de détérioration de notre climat. Il insiste donc sur la préservation et la consolidation de la nature et de biodiversité. La coprésidente du groupe de travail II du GIEC a ainsi déclaré dans ce communiqué: «*Notre évaluation montre clairement que, pour relever ces différents défis, tout le monde – gouvernements, secteur privé, société civile – doit œuvrer de concert et en priorité à la réduction des risques, de même qu'à l'équité et à la justice, dans le processus décisionnel et l'investissement.*»

Les dernières votations démontrent également le «*ras le bol*» de

 **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

la population qui demande un changement d'approche et un frein à la densification du canton. Je vous renvoie aux votations sur les déclassements au Petit-Saconnex, à Cointrin Est et Ouest, à Près- du Stand au Grand-Saconnex ou les référendums contre le Plan localisé de quartiers des Cirses à Veyrier ou récemment la récolte de plus du double de signatures nécessaires contre le PLQ de Bourgogne en Ville de Genève. Pic-Vert a soutenu tous ces combats qui ont porté leurs fruits.

J'ai donc insisté sur le fait que la réforme énergétique en cours constituait le parfait prétexte pour mettre tout le monde

autour de la table, comme le préconise le GIEC, pour revoir notre mode de développement dans une optique de justice et d'équité sociale ou les efforts des uns, qui devront déboursier des montants considérables pour réduire leurs dépenses énergétiques, ne soient pas annihilés par les autres qui défendraient et encourageraient une urbanisation croissante augmentant d'autant les émissions de gaz à effet de serre en valeur absolue.

La paix sociale ne pourra être trouvée sur ce sujet majeur que si un équilibre est trouvé, équilibre qui devra être débattu dans le cadre de la révision du plan directeur cantonal notamment.

Nous avons ensuite pu entendre l'intervention de notre Conseiller d'Etat, Monsieur Antonio Hodgers, sur la réforme énergétique lancée par le canton. Nous avons ainsi compris que le Département, soit pour lui l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), fera preuve de flexibilité dans l'application de cette réforme, tenant compte des cas particuliers liés notamment à l'âge des propriétaires concernés ou leur situation financière. Nous avons également compris, lors d'une intervention du Directeur général de l'OCEN, Monsieur Cédric Petitjean, également présent ce soir-là, que les villas situées dans des périmètres appelés à être déclassés seront exemptées de ces obligations d'optimisations énergétiques. Nos membres ont ainsi pu

mieux appréhender cette réforme et ont remercié nos invités pour leurs explications claires.

La séance de questions qui a suivi ces interventions a cependant mis en lumière un point de désaccord entre notre association et Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers sur l'interdépendance entre l'urbanisation croissante et la détérioration de notre environnement.

Un point sur lequel nous continuerons donc notre dialogue pour trouver l'équilibre encouragé par le GIEC.

Affaire à suivre donc...

En attendant, je vous souhaite de passer un très bel été. ■

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

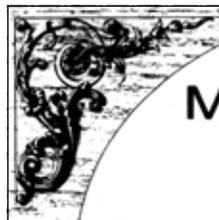


**PEINTURE
PAPIERS PEINTS
CREPIS & DECORATION**

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



**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 80

rjemmely@bluewin.ch



Quartier de Bourgogne

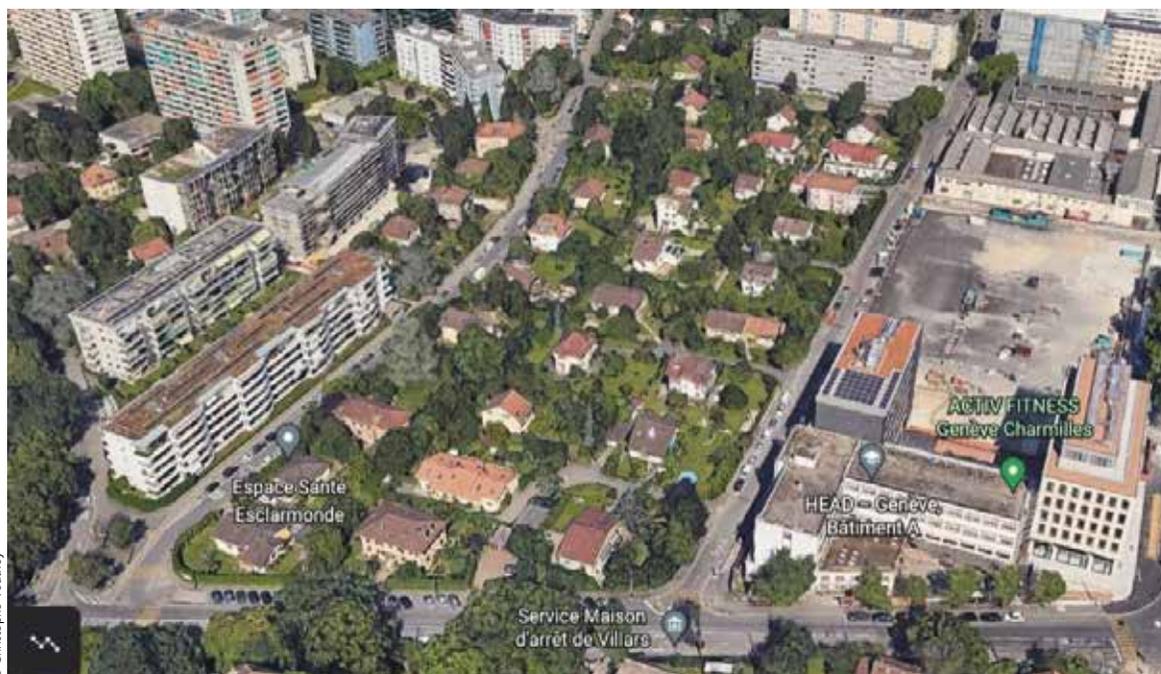
NON au PLQ qui prévoit la disparition d'un quartier des années 40

Tel le village d'Astérix, le quartier de la Bourgogne a décidé de se battre. L'association des habitants dudit quartier a lancé le 7 avril dernier un référendum contre le plan localisé de quartier (PLQ) approuvé par le Conseil municipal lors de sa séance du 30 mars 2022. En effet, nous sommes préoccupés par le développement actuel du centre-ville de Genève, particulièrement par la transformation globale et la densification massive des Charmilles.

Si la ville de Genève détient la densité la plus élevée de Suisse (12'797 habitants / km²), la densité du quartier des Charmilles atteint 20'777 habitants/ km² (Source: OFS, OCSTAT, chiffre fin 2018). Ce chiffre ne cesse d'augmenter au gré des PLQ qui s'y multiplient au dépend de la qualité de vie de ses habitants (saturation des infrastructures, trafic, bruit, pollution, etc.).

Il n'est humainement plus possible d'entasser les habitants au centre-ville en invoquant sans cesse que Genève devrait toujours se densifier! Le ciel de Genève ne cesse de rétrécir et de s'obscurcir. Le bétonnage omniprésent est insensible à une nature que l'on saccage et à la santé des habitants du centre-ville.

Alors que la nature est détruite d'un côté, de l'autre, l'être humain souffre de plus en plus d'allergies, de troubles respiratoires ou de troubles psychiques liés, en partie, aux conditions de vie en ville. Ajoutée à l'urgence climatique, la récente expérience de pandémie et de confinement a agi comme un révélateur pour la population urbaine. Celle-ci a besoin d'une ville qui préserve les espaces de nature authentique et qui crée des habitations à taille humaine.



Transformation globale et densification massive des Charmilles

Sur les anciens hangars d'Hispano-Suiza est née une zone artisanale et commerciale monumentale à laquelle s'ajouteront les immeubles locatifs prévus sur les parcelles FIAT ainsi que ceux de 7 autres plans localisés de quartier (PLQ) à proximité dans la zone de Châtelaine et Vieuxseux. Le projet qui nous préoccupe ce jour est un 8^e PLQ.

Du soleil pour tous

Si l'on considère l'implantation des 8 bâtiments prévus dans le PLQ Bourgogne, la préservation de l'ensoleillement de tout le quartier est remise en question. En effet, la notion de luminosité et d'ensoleillement n'existe plus dans le projet actuel. Des bâtiments de 23 m de haut occultent le passage du soleil et créent un effet d'ombres qui se répètent d'un immeuble à l'autre. Ces conditions de manque d'ensoleil-



Bâtiments Quartet et leur ombre portée. A l'ombre de ce bâtiment, cinq chênes plantés il y a deux ans. Trois remplacés il y a 3 mois et un quatrième bientôt.

lement seront définitivement fatales pour la faune et la flore supposées se développer dans le pseudo-parc prévu au pied de ces immeubles.

Nature authentique versus parc recréé

Les élus municipaux en faveur du projet Bourgogne estiment qu'il n'y a jamais eu de vision de quartier « aussi réussie » : une densification autour d'un parc recréé ! Pensez donc ! Lorsqu'on y regarde de près, il y a de quoi s'inquiéter : mis à part trois arbres majeurs dont on sait qu'ils seront sauvegardés – paix à leurs racines – les 220 arbres, arbustes, essences anciennes et parterres de fleurs sont pour la plupart, voués à être arrachés car ils se trouveront en grande partie sur les aires d'implantation ou voies d'accès.

Un jeune arbre replanté ne compte que quelques dizaines de milliers de feuilles comparé à un arbre plus ancien qui en possède quelques centaines de milliers. La précieuse canopée offerte par ce poumon de verdure est vouée à une destruction irréversible. Pour remplacer les services rendus par ces arbres et arbustes anciens, il faudrait replanter dans ce parc des centaines d'arbres et attendre une quarantaine d'années minimum pour retrouver un équivalent.

Vu l'urgence climatique, pouvons-nous nous offrir ce luxe ?

Une faune menacée

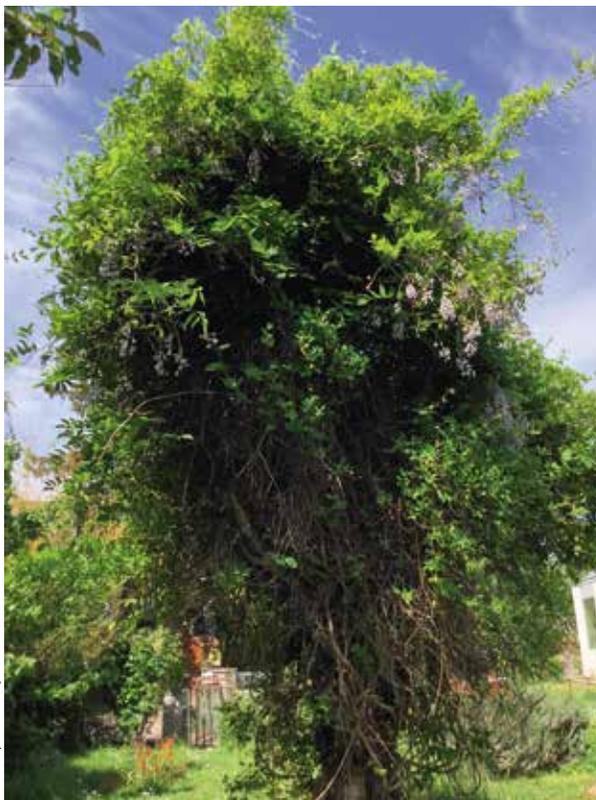
La faune diversifiée et vivant en équilibre avec la flore présente dans ces parcelles ne survivra ni au stress du chantier, ni à l'abattage des arbres, bosquets, haies vives, ni à la destruction de leurs habitats, tous indispensables à sa survie.

La pollution sonore et lumineuse d'un quartier sur densifié, les chats et chiens qui viendront se promener ou chasser dans les espaces verts, entraîneront un stress fatal à



© Fabienne Giordano

Les insectes et toute la faune sauvage profitent de ces massifs touffus et calmes.



© Christophe Vauthey

Arbre souche recouvert de végétation (glycine, vigne, chèvrefeuille) : un abri pour la faune.



© Christina Meisner

Mousses et crocus sauvages s'épanouissent dans ce jardin entretenu avec douceur.



la majorité des espèces actuelles. Faut de descendants, elle ne survivra pas. Aujourd'hui, la présence de chauves-souris, de fouines, de renards, d'écureuils, **hérissons**, micromammifères, de grenouilles et crapauds, d'orvets, de lézards, des escargots (dont l'escargot de Bour-

gogne, espèce en voie de disparition), une riche variété d'insectes et d'oiseaux, témoignent tous d'un écosystème encore fonctionnel en ville et qu'il est essentiel de préserver. Aucune étude sur la biodiversité n'a réellement été conduite dans l'élaboration de ce PLQ. ■



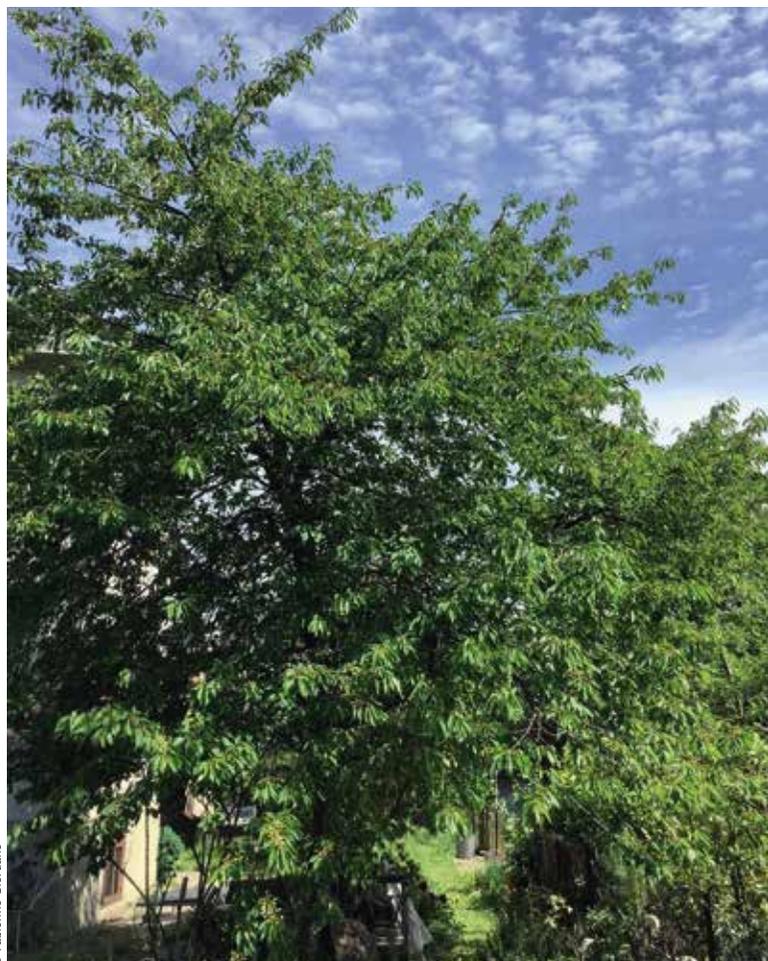
© Fabienne Giordano



© Fabienne Giordano



© Margaux Giordano



© Fabienne Giordano



Elle l'avait annoncé... elle l'a fait et réussi haut la main de surcroît

L'association des Habitants du quartier de la Bourgogne avait annoncé le lancement du référendum contre la délibération du Conseil municipal de la commune de Genève du 30 mars 2022 approuvant le projet de plan localisé de quartier No 30 049 prévoyant la construction de bâtiments de logements et d'activités entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné.

En 40 jours, malgré la météo maussade, les fériés et les vacances de Pâques, les bénévoles sillonnaient la ville et, à l'issue du délai référendaire, le 16 mai dernier, ont eu l'immense satisfaction de déposer 6'191 signatures au service des votations.

L'association remercie notamment Pic-vert, Sauvegarde Genève et SOS Patrimoine, Sauvegarde Petit-Saconnex Village, Sauvegarde Grand-Pré et Orangerie et l'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs pour leur soutien.

La population s'est montrée sensible aux explications et arguments présentés par les référendaires, notamment la pléthore de PLQs dans la zone et la disparition d'une oasis de verdure et de calme pour la faune. Il y aura donc une votation sur le sujet, cet automne ou au début de l'an prochain.

Pour toute information:

www.quartier-bourgogne.ch

L'association des habitants du quartier de la Bourgogne dit STOP aux quartiers surdimensionnés, à l'asphyxie du centre-ville, à la disparition d'un poumon de verdure supplémentaire, de la végétation et d'une faune très variée ainsi qu'à la péjoration de la qualité de vie de tous ! Il est temps de penser à des PLQ qui veillent réellement au bien-être de la population et à une urbanisation vraiment écologique.



© Fabienne Giordano



© M. Deconvet

Capricorne et lucane femelle : deux espèces en danger et photographiées dans ce poumon de verdure



© Christina Meissner



Le quartier de Bourgogne, un relais de qualité pour la nature en ville

Situés dans le prolongement du parc des Franchises et d'un quartier de villas anciennes, les jardins de la rue de Bourgogne révèlent une biodiversité qui trouve là le calme qu'elle n'a plus dans l'espace vert public. Ce dernier répond aux besoins légitimes de la population humaine urbaine mais ces besoins se sont, avec le temps et la densification alentour, multipliés : l'espace de promenade et de repos s'est transformé, ici en buvette avec son lot de cannettes et autres emballages à usage unique, là en terrain de beach volley, et partout en espace de jogging ou de rencontres en toutes sortes et à toute heure sans oublier les chiens aux déplacements erratiques loin des allées. A ces activités de loisirs s'ajoutent le ramassage des déchets et l'entretien tout au long de l'année des pelouses, des haies, des arbres, des massifs. Au milieu de ce vacarme, la faune sauvage en quête d'endroits pour se reposer ou se reproduire, se retrouve constamment dérangée. Quant à la flore, l'abandon des herbicides ne suffit pas pour que les pelouses s'ornent d'espèces exigeantes telles les **nigelles**, les cyclamens, les crocus, sans parler des précieuses orchidées qui n'apparaîtront qu'au bout de plusieurs décennies pour autant qu'un stock grainier persiste sous terre. Heureusement, il reste les jardins privés des villas anciennes pour offrir un havre bienvenu à cette biodiversité mais pour combien de temps encore ? Nos autorités se plaisent à rappeler que pour préserver la biodiversité, chaque mètre carré compte ... elles oublient de rajouter « sauf quand elles veulent densifier ».

Christina Meissner



Le plan directeur communal



Sylvain Ferretti, directeur général de l'Office de l'urbanisme du département du territoire du canton de Genève

Le plan directeur communal

Après vous avoir présenté le plan directeur cantonal (PDCn) (cf. journal Pic-Vert de décembre 2021), je vous propose d'étudier sa déclinaison à l'échelle des communes, soit le plan directeur communal (PDCom).

Pour rappel, le PDCn est instrument de pilotage qui a pour but de définir une vision du développement territorial cantonal, de coordonner les activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et de structurer la planification de grands projets. Il offre donc un cadre pour l'aménagement local et les activités qui relèvent de la compétence des communes.

Le plan directeur communal (PDCom) fixe les orientations stratégiques du développement d'une commune. Il permet d'assurer une cohérence dans la gestion de différents domaines ayant une incidence territoriale: logements, activités, espaces publics, mobilité, milieux naturels, patrimoine, énergie, etc. Son cadre d'analyse élargi peut également prendre en compte des planifications à plus large échelle, régionales ou intercommunales. Il offre une vision à un horizon de 10 à 15 ans et propose des actions

pour y arriver. L'élaboration du PDCom demande un travail d'investigation et d'appropriation du territoire, un exercice prospectif, anticipant les besoins, orientant les projets, programmant les équipements et planifiant les moyens financiers. Il permet d'impliquer les habitantes et habitants, d'informer les communes voisines et le Canton des intentions de la commune, mais aussi de donner une impulsion à différents projets pour répondre aux besoins futurs de la population.

Si le PDCom constitue un document contractuel, liant les autorités cantonales et communales entre

elles et ayant force obligatoire pour celles-ci, il ne produit en revanche aucun effet juridique à l'égard des particuliers n'étant pas opposable aux tiers.

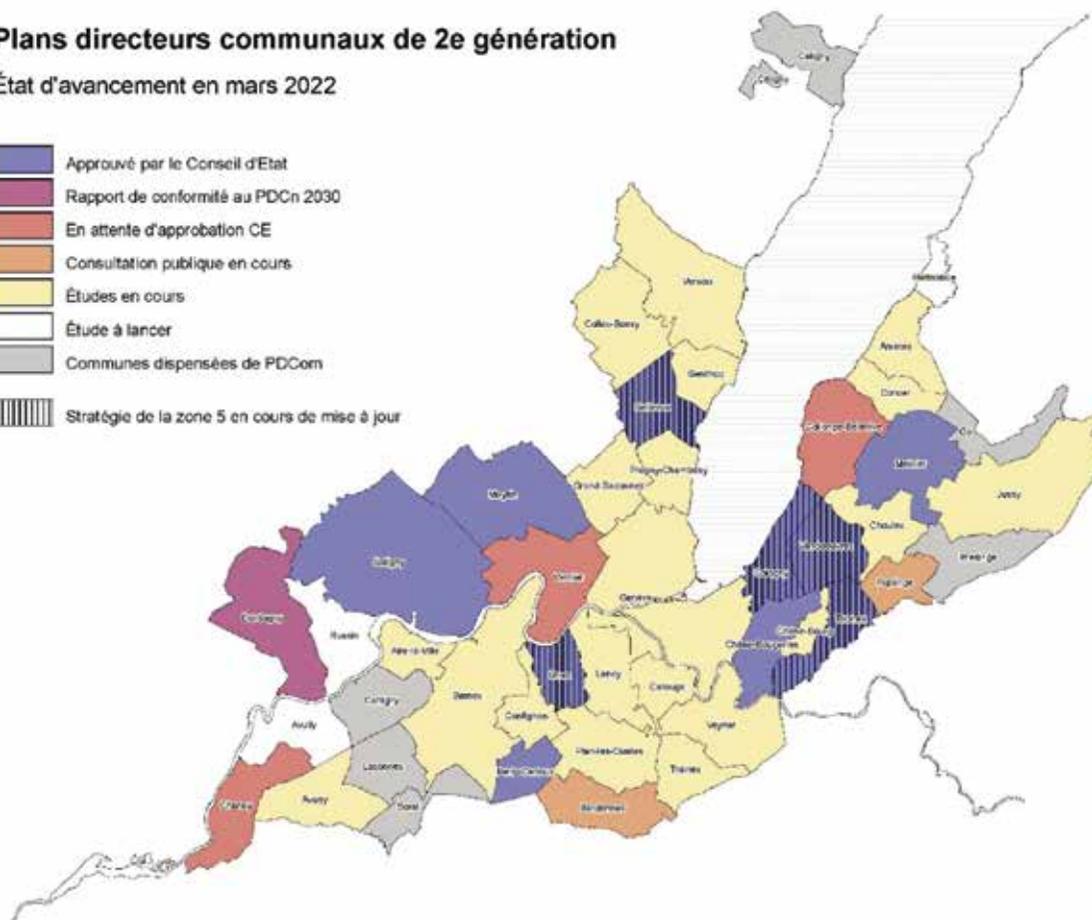
Depuis 2016, un certain nombre de concepts, stratégies et plans d'actions ont été adoptés ou sont en cours d'élaboration au niveau cantonal dans des domaines ayant une influence sur l'aménagement du territoire (paysage, patrimoine, énergie, climat, biodiversité, promotion de la santé, eau en ville, arborisation, etc.). En outre, suite à d'une part la déclaration d'urgence climatique du Grand Conseil en 2019 et à l'adoption

en 2021 du Plan climat cantonal renforcé et d'autre part l'adoption de la Stratégie cantonale Biodiversité adoptée en 2018 et son Plan d'action en 2020, les enjeux liés à la transition écologique et à la résilience des territoires se sont fortement affirmés. Dans le même mouvement, le Conseil d'Etat vient d'engager la démarche Genève en transition pour accélérer la transition écologique en coordination avec le Grand Genève. Ces impulsions invitent aujourd'hui à reconsidérer les orientations de toutes les politiques publiques, en particulier celles qui ont une incidence territoriale, et à renforcer l'implication citoyenne. Enfin, le contexte

Plans directeurs communaux de 2e génération

État d'avancement en mars 2022

- Approuvé par le Conseil d'Etat
- Rapport de conformité au PDCn 2030
- En attente d'approbation CE
- Consultation publique en cours
- Études en cours
- Étude à lancer
- Communes dispensées de PDCom
- Stratégie de la zone 5 en cours de mise à jour



Consulter l'état d'avancement des plans directeurs communaux : <https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-communale/plans-directeurs-communaux-2e-generation>



Exemple du plan directeur communal de Meyrin (sur la substance de la zone villas), urbaplan

mais également, en permettant par la suite de nourrir l'avant-projet de PDCom.

Le canton accompagne les communes tout au long du processus d'élaboration en contribuant à l'établissement du cahier des charges des PDCom. Il offre un appui sur les thématiques d'intérêt cantonal (stratégie d'aménagement de la zone 5, projet pour l'espace rural, réserves en zone à bâtir, équipements, etc.). L'Etat encourage les approches intercommunales, assure la transversalité avec les autres services et favorise l'implication citoyenne dans l'élaboration de la planification communale.

Vous trouverez sur le schéma ci-joint le détail du processus d'élaboration PDCom. Également en

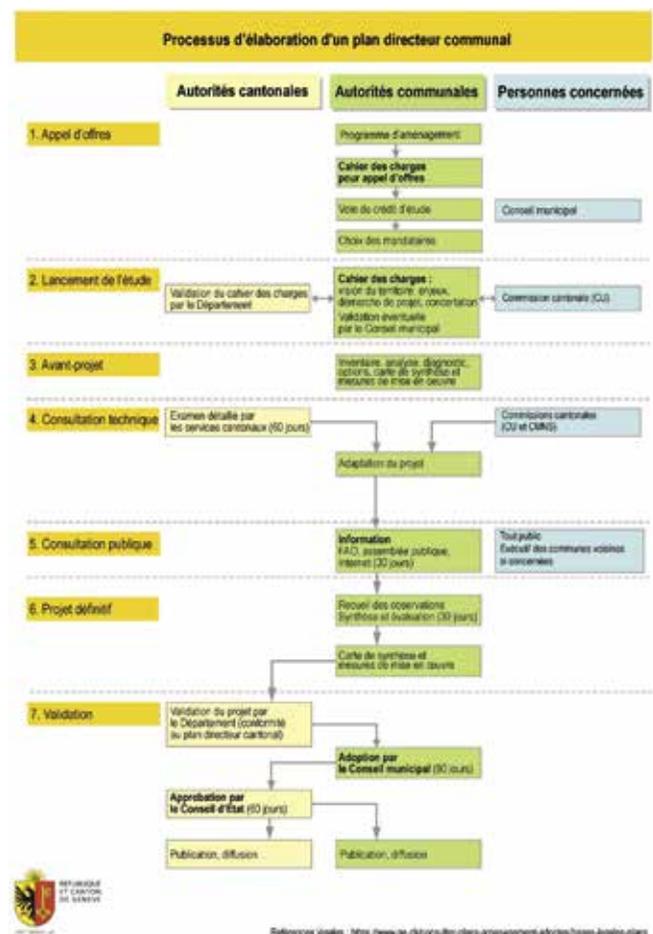
social et économique a fortement évolué, avec l'émergence de nouveaux modes d'habitation et de travail. Pour toutes ces raisons, le PDCom revêt une importance particulière dans l'échange avec la population et la prise en compte de tous ces enjeux pour produire un environnement de vie de qualité.

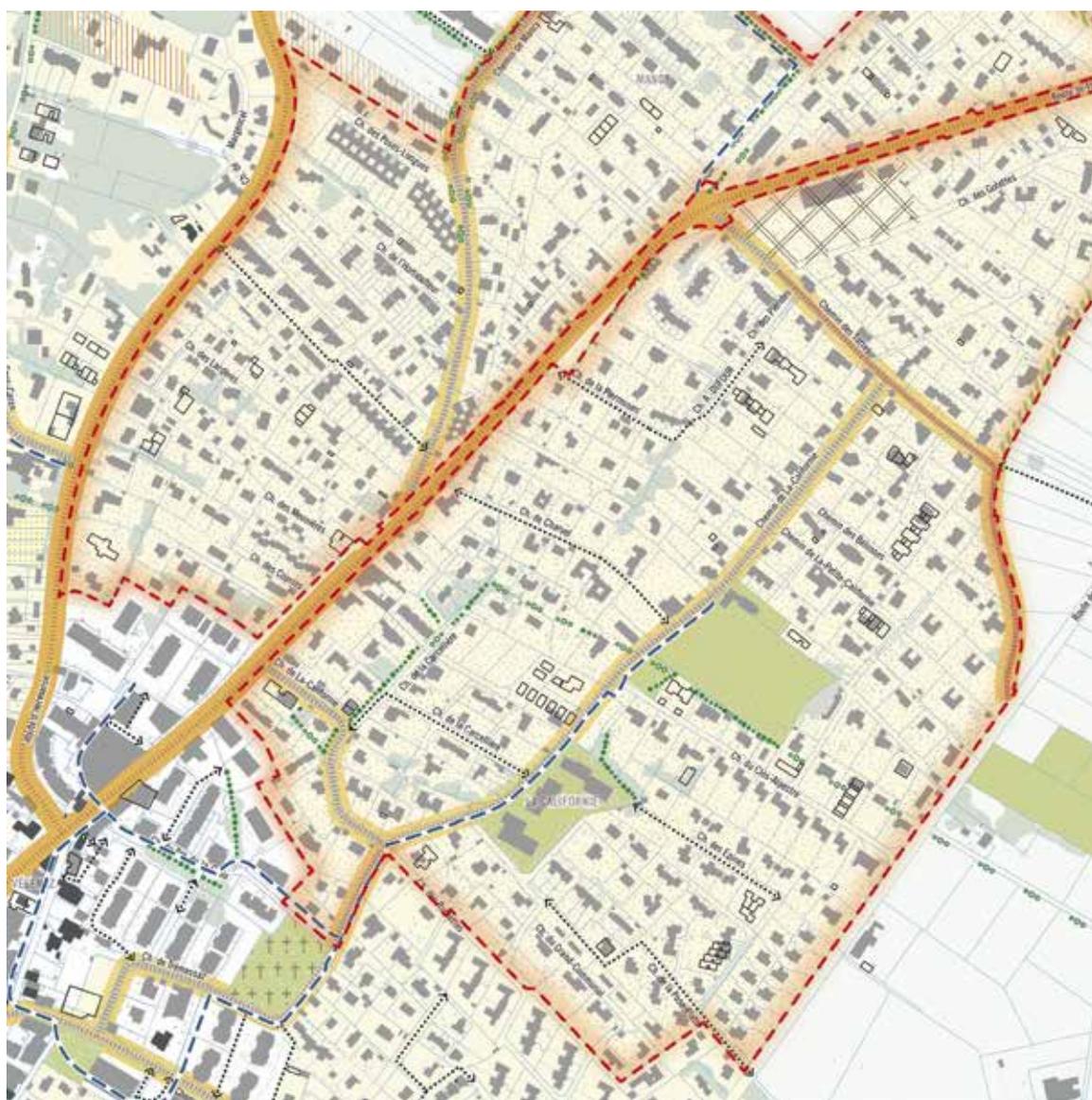
Processus d'élaboration et d'adoption

Aujourd'hui, la plupart des communes genevoises possèdent un plan directeur communal (PDCom) en force, en application de l'alinéa 9 de l'article 10 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire L130 (LaLAT). Cependant, suite à l'approbation du nouveau plan directeur cantonal (PDCn) par le Conseil fédéral, elles disposent d'un délai de trois ans pour réexaminer leur planification directrice et vérifier son adéquation au nouveau document. Le cas échéant,

les communes doivent revoir leur PDCom.

Le PDCn 2030 ayant été approuvé le 29 avril 2015 par la Confédération, les communes ont dû remettre l'ouvrage sur le métier et s'engager dans une démarche de réexamen et pour certaines, de révision. Pour les accompagner dans cet exercice, à la recherche d'une efficacité des instruments et des processus d'aménagement, et pour faire face aux évolutions observées dans de nombreux domaines, l'office de l'urbanisme a produit divers documents tels que des directives ou des guides méthodologiques. Ceux-ci visent à renseigner les communes et leurs mandataires sur le contenu attendu pour les différentes thématiques couvertes par le PDCom. Ils ont pour but de les accompagner dans l'identification des enjeux prioritaires et constituent des leviers d'action propres à chaque commune. Ils sont à ce titre une référence lors de la rédaction et de l'élaboration du cahier des charges,

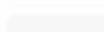




STRATÉGIE ZONE 5

-  Réaménagement de tronçons de la route en faveur des transports publics et des MD avec traitement paysager
-  Axe majeur d'espace public de quartier
-  Tracé IVS (local, régional ou national) avec (beaucoup de) substance
-  Zone villa - Voir catalogue types bâti
-  Périmètre de densification accrue
-  Développement conditionné à l'établissement d'une image directrice
-  Maintien / prolongement des haies bocagères
-  Traitement de la limite avec l'espace rural
-  Massifs et cordons boisés
-  Maintien d'espaces ouverts
-  Création de cheminements piétonniers, négociation de servitudes (voir PDCP / Fiches de mesures 9-1 et 9-2)
-  Itinéraires balisés

DONNÉES DE BASE

-  Limite communale
-  Parcellaire
-  Bâtiment hors-sol existant / projeté
-  Bâtiment à valeur patrimoniale (classé; inscrit à l'inventaire; au recensement du patrimoine architectural; exceptionnel ou intéressant)
-  Zone villa - Secteur pouvant faire l'objet d'une mise en zone 5 (FM n° 2-1)
-  Autres zones
-  Périmètre de protection des rives du lac
-  Inventaire des arbres isolés
-  Espace de loisirs / cimetière
-  Plage / port

suivant le lien : <https://www.ge.ch/document/4665/telecharger> .

Le processus d'élaboration d'un PDCoM est une succession d'aller-retours entre la commune et le Canton : ce dernier fixe le cadre et s'assure que les enjeux du PDCn soient bien repris et déclinés dans le PDCoM, tout en laissant une grande autonomie à la commune sur la manière de conduire les études, d'élargir et/d'approfondir certaines thématiques et d'associer la population communale à la démarche. En effet, au-delà de l'enquête publique obligatoire qui constitue un socle minimum de dialogue, les communes sont libres de déterminer l'ampleur du processus d'échange et de concertation qu'elles entendent mettre en place dans le cadre de l'élaboration de leur PDCoM.

Finalement, après adoption par le Conseil municipal, c'est le Conseil d'Etat qui approuve le plan directeur communal.

Ambition et principes directeurs

Les orientations prises en matière d'urbanisation sont à de nombreux égards déterminantes pour la mise en œuvre des objectifs de transition écologique, pour la qualité de vie et la santé de la population. Les choix effectués concernant l'ampleur et la localisation des nouvelles urbanisations, les formes urbaines et la conception des nouvelles constructions, les efforts consentis pour l'amélioration du tissu bâti existant et pour l'aménagement des espaces publics, ont une influence directe sur les émissions de gaz à effet de serre, sur la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, ainsi que sur la réduction des nuisances et pollutions. Ces choix conditionnent également les marges de manœuvre dont disposent les habitantes et habitants, ainsi que les acteurs économiques du territoire pour faire évoluer, sur le long terme, leurs modes de

vie, leurs manières de travailler et d'habiter dans un esprit cohérent avec les objectifs de la transition écologique. Dans cette perspective, il est indispensable de garantir la qualité des processus de planification, en particulier de prendre, durant les phases amont des projets, le temps nécessaire à l'intégration des enjeux écologiques, économiques ou culturels et à la définition d'une vision incluant l'ensemble du cycle de vie du projet. Les choix communaux liés à l'urbanisation doivent, en outre, être compatibles avec le plan directeur cantonal, qui fixe les objectifs en matière de densification. Ces choix doivent permettre de répondre aux besoins de logements et de surfaces pour les activités, tout en préservant les ressources qui constituent les bases naturelles de la vie (sol, air, eau, forêts) et en garantissant la qualité des cadres de vie.

L'urbanisation est guidée par les principes directeurs suivants:

- **Urbanisation vers l'intérieur**

Les densifications doivent prioritairement avoir lieu sur la zone à bâtir existante. Il s'agit de valoriser les friches, les surfaces sous-utilisées, mais aussi d'étudier les possibilités de densification du tissu bâti existant avant d'envisager des déclassements en zone agricole. Les stratégies de densification impliquent des pesées d'intérêt étayées entre, d'une part, la préservation du capital de ressources naturelles et patrimoniales et les possibilités de développement. La réponse se situe dans une analyse fine des caractéristiques de ce tissu souvent hétérogène.

- **Promotion d'une culture du bâti de qualité**

Celle-ci implique de considérer l'espace urbain dans sa globalité, d'apprécier chaque choix d'aménagement et de construction sous l'angle de son apport à

la qualité des espaces de vie et de sa capacité à mettre en valeur l'identité historique du territoire. On portera par exemple une attention particulière à la mise en valeur du patrimoine et des paysages urbains à travers lesquels s'expriment l'identité et l'histoire du territoire, l'aménagement d'espaces libres, verts, calmes et peu pollués, la disponibilité de commerces de proximité, d'une offre culturelle et de lieux de rencontre participant à des centres urbains animés, la qualité architecturale, environnementale et énergétique des constructions, etc.

- **Coordination entre urbanisation et transport**

Il s'agit, selon les orientations posées dans le projet d'agglomération et en travaillant à l'échelle intercommunale, de localiser et concevoir les projets d'urbanisation en fonction des possibilités de desserte en transport, en particulier les voies de mobilité douce et les transports publics. À l'intérieur des zones urbanisées, le principe de «ville des courtes distances» doit également guider les choix d'affectation et d'organisation des surfaces bâties en favorisant la mixité des quartiers et la diversité d'affectations (logement, secteurs d'activités, équipements publics, commerces, loisirs, etc.).

- **Coordination entre urbanisation, approvisionnement énergétique et production d'énergie renouvelable locale**

Il s'agit de localiser et concevoir les projets d'urbanisation en considérant les opportunités d'approvisionnement en énergie renouvelable (en particulier le solaire thermique et photovoltaïque) et de récupération locales.

Le rôle essentiel des communes

Dans ce cadre ambitieux, les communes ont un rôle essen-

tiel à jouer pour accompagner la transition des espaces urbains, en particulier du tissu bâti existant, au regard des principes précédemment énoncés. Leur intervention concerne tous les niveaux de la planification urbaine, elle se décline en particulier à travers :

- L'identification et la quantification des réserves et des potentiels de développement dans la zone à bâtir existante. Cette analyse permet d'effectuer les projections démographiques qui fondent les évaluations relatives aux effectifs scolaires et à leur adéquation avec les structures existantes et planifiées. Elle permet également de préciser les estimations cantonales (calcul du taux cantonal d'utilisation).

- La priorisation des projets de densification en fonction des principes directeurs précités.

- L'élaboration d'une vision communale, déclinée en une stratégie pour la densification de la zone 5, comportant des exigences différenciées en fonction de la localisation et des caractéristiques de ce tissu bâti. Selon les contextes, les communes peuvent proposer de densifier certains secteurs ou de maintenir des densités basses. Elles modulent les densités proposées en les articulant, entre autres, à la desserte en transport en commun présente ou à développer selon les secteurs, en lien avec les cheminements piétons et vélos existants ou à créer.

- L'aménagement des espaces publics.

- La proposition d'orientations et d'ambitions-cadres pour les plans localisés de quartier, et leur suivi par le biais des préavis sur ces plans, puis sur les requêtes en autorisation de construire.

- L'accompagnement à la mise en œuvre des projets, pour assurer le respect des objectifs fixés lors des planifications ainsi que la qualité des processus, incluant la mise en œuvre de démarches de concertation et de participation.

- La maîtrise d'ouvrage exercée sur les constructions et infrastructures publiques, ou déléguée à travers les droits de superficie attribués à des tiers pour la construction et l'aménagement de parcelles dont la commune est propriétaire.

- La mise en place de démarches de concertation continues sur les enjeux du territoire et du vivre ensemble.

Densification de la zone villa

Le thème de la densification de la zone villa a connu une actualité récente qui nécessite que nous nous y attardions un instant. Depuis 2013, l'article 59 al. 4 LCI permet d'entrer en matière concernant des requêtes en autorisation de construire, sollicitant une majoration de densité dérogatoire dans la zone 5 (possibilité de solliciter des indices d'utilisation du sol jusqu'à 0.4, voire 0.6 pour les parcelles de plus de 5'000 m², au lieu des 0.25 usuels). Cet article, largement utilisé, a représenté jusqu'à 20% des logements produits par an entre 2017 et 2019.

Le département du territoire a publié un guide en 2017 pour préciser les modalités d'application de l'article 59 al. 4 LCI ainsi que la fiche A04 du plan directeur cantonal 2030 (Favoriser l'utilisation diversifiée de la zone 5). Celle-ci donne aux communes le mandat d'élaborer des stratégies communales pour la zone 5, en identifiant les réserves en zone à bâtir, les secteurs à densifier ou à



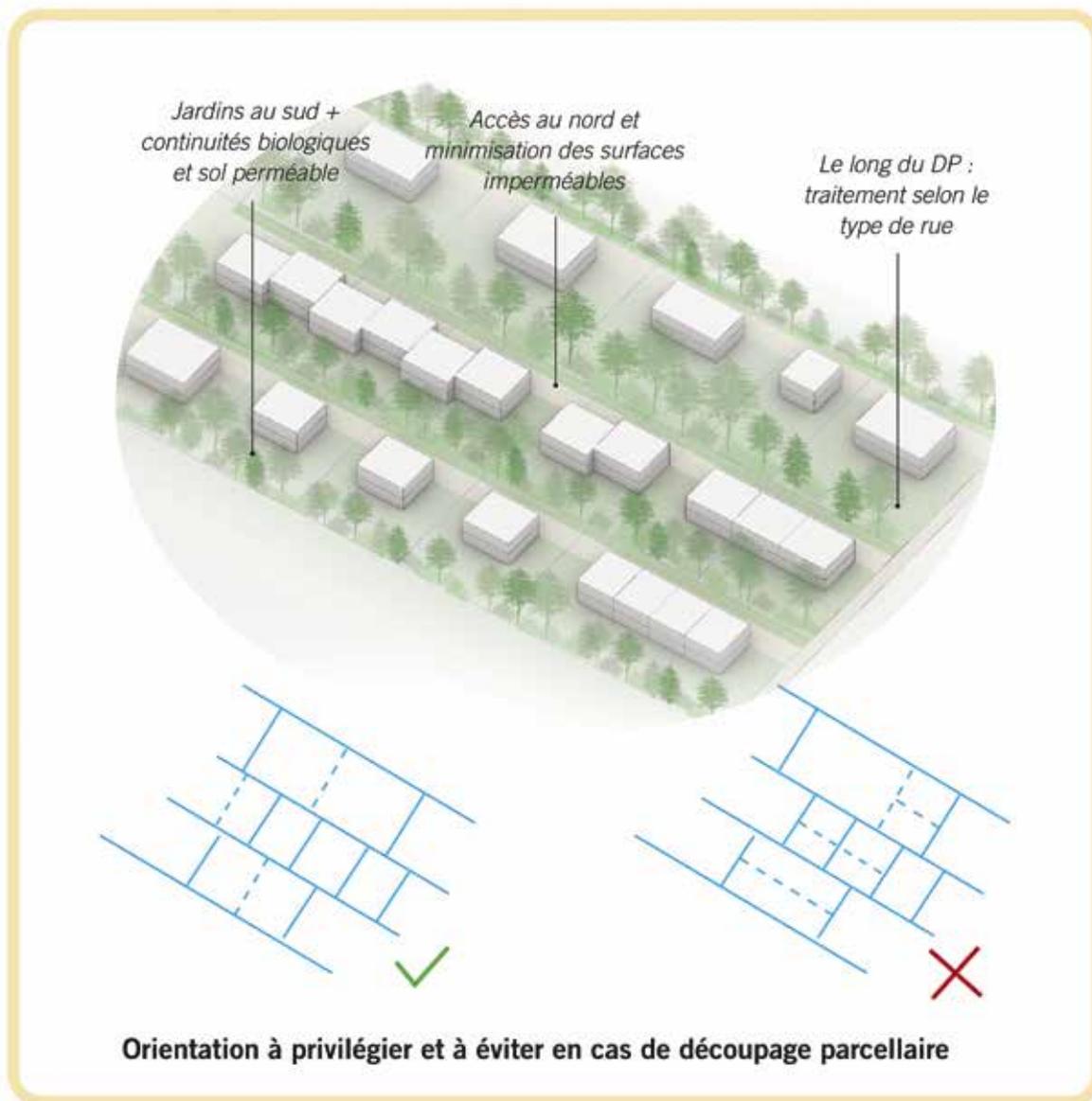


Schéma « Bâti accès au nord et jardin vers le soleil » (référentiel des types bâtis), Guide communal pour l'évolution de la zone 5, PDCom de Collonge-Bellerive (validation par le CE et le CM en cours), 2021, urbaplan

protéger dans les plans directeurs communaux.

Nouvelles dispositions

En novembre 2019, l'application de l'article 59 al. 4 LCI a été suspendue, afin de remédier à ses effets induits non souhaités tels que l'imperméabilisation des sols ou la

banalisation des constructions. A cette occasion, les services cantonaux ont dressé un état des lieux et formulé un certain nombre de recommandations en lien avec les travaux du Grand Conseil (projet de loi 12566¹).

Ces travaux ont abouti à de nouvelles dispositions de la loi sur les

constructions et les installations diverses (LCI article 59, al. 4) sur la question de la densification accrue de la zone 5 qui sont entrées en vigueur en janvier 2021 et posent des enjeux particuliers. En effet, ces nouvelles dispositions déterminent que les communes ont jusqu'au 1^{er} janvier 2023 pour élaborer une stratégie de densifi-

cation de la zone 5 dans le cadre de la mise à jour de leur plan directeur communal et la faire approuver par le Conseil d'Etat.

Ces nouvelles dispositions donnent la possibilité aux communes de produire une stratégie de densification de leur zone 5, qui se matérialise par la définition de secteurs de densification accrue et l'identification de voies de desserte nouvelles à créer ou modifier. Une taxe est prélevée pour toutes les requêtes dérogatoires. Les modalités d'application du nouveau cadre légal sont décrites dans une marche à suivre publiée par le département du territoire.²

Les communes disposent dorénavant d'une marge de manœuvre plus importante. Ce travail d'identification des périmètres devient stratégique, dans un contexte de rareté foncière et de limitation des extensions de la zone à bâtir sur la zone agricole. L'importance de cet enjeu s'est traduit par un investissement accru de la part des communes dans l'élaboration des stratégies zone 5. Cet outil doit d'ailleurs être intégré dans les PDCom en vue d'orienter l'instruction des requêtes en zone 5. A ce jour, sur les 27 communes concernées, 25 ont produit une stratégie de densification de la zone 5 dans le cadre de la mise à jour de leur PDCom.

Être acteur de son territoire

Véritables projets de territoire, les PDCom contiennent des orientations et des mesures qui vont marquer la physionomie des communes pour les prochaines décennies. Il est donc plus que souhaitable que les actrices et acteurs du territoire puissent être associés aux orientations prises en matière d'urbanisation, à la conception et à la mise en œuvre des projets,

comme à la transformation continue des territoires urbains ainsi que la prise en compte des enjeux de la transition écologique. Ce dialogue peut être soutenu grâce à des dispositifs participatifs et de concertation, mais aussi grâce à des expérimentations concrètes ou des projets éphémères d'aménagement des espaces urbains. Les processus de concertation permettent l'expression citoyenne et un partage d'idées pour enrichir les projets envisagés. Notre société est confrontée à des défis qui évoluent constamment et nos territoires sont à un tournant crucial de leur développement. Le territoire est un système complexe



Collonge-Bellerive (www.collonge-bellerive.ch)

composé d'acteurs aux aspirations multiples. Pour produire un cadre de vie qui soit en phase avec les besoins de la population, il est plus

que jamais nécessaire de considérer le citoyen non pas comme un utilisateur, mais comme un acteur des dynamiques territoriales. ■

¹ <https://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/L12566.pdf>

² <https://www.ge.ch/document/23494/telecharger>.

Et si l'avenir énergétique de votre maison se dessinait aujourd'hui ?



SIG et ses partenaires vous accompagnent pour décider des meilleures solutions d'optimisation pour votre habitat.



www.sig-ge.ch/villa



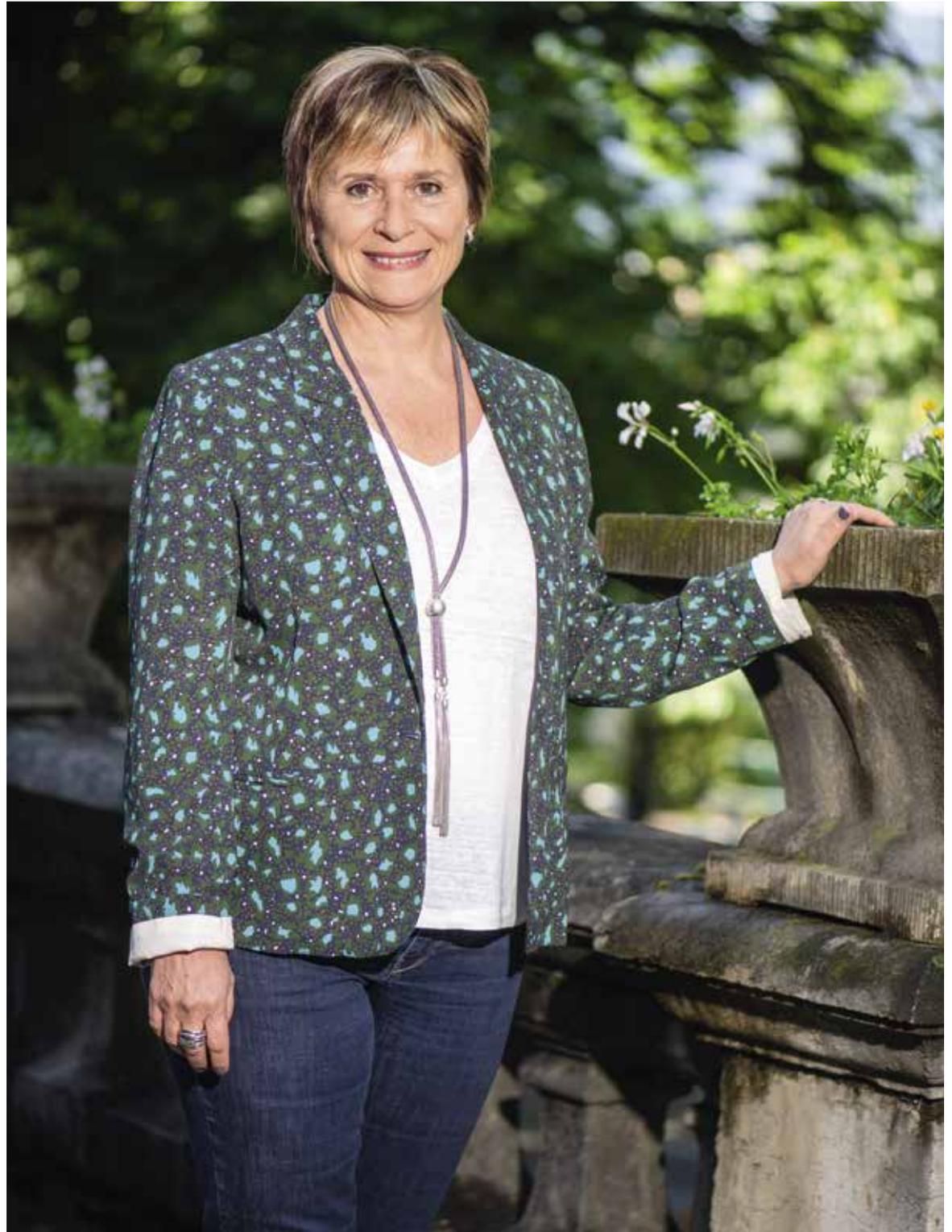


Pourquoi les communes exercent leur droit de préemption

A Genève, la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) octroie au canton et aux communes un droit de préemption en cas de ventes de biens immobiliers situés en zone de développement (ZD). Ce droit de préemption (qui est un droit de rachat prioritaire sur tout autre acquéreur) ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements d'utilité publique sur la parcelle visée. Dans les communes de moins de 3'000 habitants, le droit de préemption communal est prioritaire sur celui du canton. Dans la pratique, ce droit s'exerce lorsqu'une vente est conclue entre un propriétaire et un futur acquéreur. Dans ce cas, le canton ou la commune impose au propriétaire de se substituer à cet acquéreur. Si l'acquéreur initial est un promoteur souhaitant réaliser des logements d'utilité publique sur la parcelle, le canton ou les communes ne faisaient en général pas valoir leur droit de préemption. Cette pratique est toutefois en train de changer...

Dernièrement des communes telles que Lancy, Onex ou Genève ont manifesté leur intention d'exercer davantage leur droit de préemption en ZD. Les promoteurs immobiliers s'en insurgent, partant du principe que sans projet précis, il s'agit d'une thésaurisation de terrain inacceptable qui les défavorise.

Notre association Pic-Vert Assprop Genève s'est toujours opposée à toute forme de restriction aux droits de propriété et donc naturellement à ce droit de préemption. En effet, pour ce faire le canton ou les communes propose(nt) un prix de rachat et dans le cas où ce prix est refusé par le propriétaire, une procédure d'expropriation débute, dans laquelle le Tribunal fixe le prix de vente. La



«Je souhaite soutenir le développement des coopératives d'habitation en Ville de Genève, et la préemption avec droit de superficie (DDP) est un des moyens pour atteindre un objectif de 10% de logements en coopératives».
Frédérique Perler

jurisprudence du Tribunal fédéral précise que ce prix doit correspondre à la valeur du marché, mais il existe un risque non négligeable que le prix fixé par le Tribunal soit au final plus bas que celui qui avait été fixé dans la vente initiale.

Dans ce contexte, il nous a paru intéressant d'entendre une magistrate communale au sujet de la volonté des communes de préempter plus souvent les ventes immobilières. Nous remercions ainsi Madame Frédérique Perler, Maire de la Ville de Genève jusqu'au 31 mai 2022 et responsable du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité d'avoir accepté de répondre à nos questions.

Entretien avec Frédérique Perler, maire de la Ville de Genève¹

Est-il exact que certaines communes ont manifesté leur volonté d'exercer plus souvent leur droit de préemption? Est-ce le cas de la ville de Genève?

Il est dans mes objectifs politiques d'exercer le droit de préemption

de la Ville de Genève à chaque fois que cela semble pertinent et intéressant, en vue de maîtriser le sol et pouvoir répondre aux fortes demandes en terrain de la CAP, de la FVGLS (Fondation de la Ville de Genève pour le logement social) et des diverses coopératives, en leur accordant des Droits de superficie (DDP).

Pour quelles raisons la Ville de Genève fait valoir son droit de préemption, notamment dans des cas où les acquéreurs sont des promoteurs?

Je souhaite soutenir le développement des coopératives d'habitation en Ville de Genève, et la préemption avec DDP est un des moyens pour atteindre un objectif de 10% de logements en coopératives.

Quels types de logements, au sens de l'art. 4A LGZD, sont réalisés par la Ville de Genève sur ses parcelles?

L'exercice du droit de préemption rend obligatoires la réalisation de logements sociaux sur les terrains

ainsi acquis. Les terrains sont en général remis en droit de superficie à des tiers qui construisent les logements. Les logements réalisés sont soit des HM soit des HBM suivant les constructeurs.

Est-ce que le prix proposé par la ville de Genève lors de l'exercice de ce droit correspond à celui prévu dans l'acte de vente initial? Pourquoi?

Le prix peut faire l'objet d'un abaissement prévu par la loi. Si le prix est trop élevé, cela ne peut pas être reporté sur les loyers et la Ville de Genève souhaite éviter de payer des prix trop élevés. En principe, la Ville de Genève se tient aux valeurs estimées par l'OCLPF (Office cantonal du logement).

Vous êtes membre du parti des verts et maire de la ville de Genève. Comment arrivez-vous à concilier la densification avec la préservation de notre environnement, en sachant que les émissions de CO₂ se calculent en valeur absolue et que par conséquent la densification augmente ces émissions?

La diminution de l'empreinte carbone de la Ville est intimement liée à la réduction massive de la consommation énergétique des infrastructures, deuxième plus gros poste émetteur de CO₂ sur le territoire municipal. Agir sur les bâtiments, diminuer notre consommation d'énergie et valoriser les énergies renouvelables constituent les pierres angulaires de la transition énergétique. La Ville de Genève a un objectif de réduction de 30 % de la consommation énergétique du patrimoine bâti municipal et de 60 % de ses émissions de CO₂ d'ici à 2030.

Dans ce contexte, l'exercice du droit de préemption est ainsi un moyen de préserver l'environnement dans le sens où il permet à la Ville de Genève (ou à des coopératives) de construire des logements de qualité en terme d'isolation, types de chaufferies, etc. ■

¹ L'entretien a eu lieu alors que Frédérique Perler exerçait la fonction de Maire de la Ville de Genève. Depuis le 1^{er} juin, c'est Marie Barbey qui l'a remplacée dans cette fonction et nous lui adressons toutes nos félicitations.



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

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



Conversion de bureaux en logements...



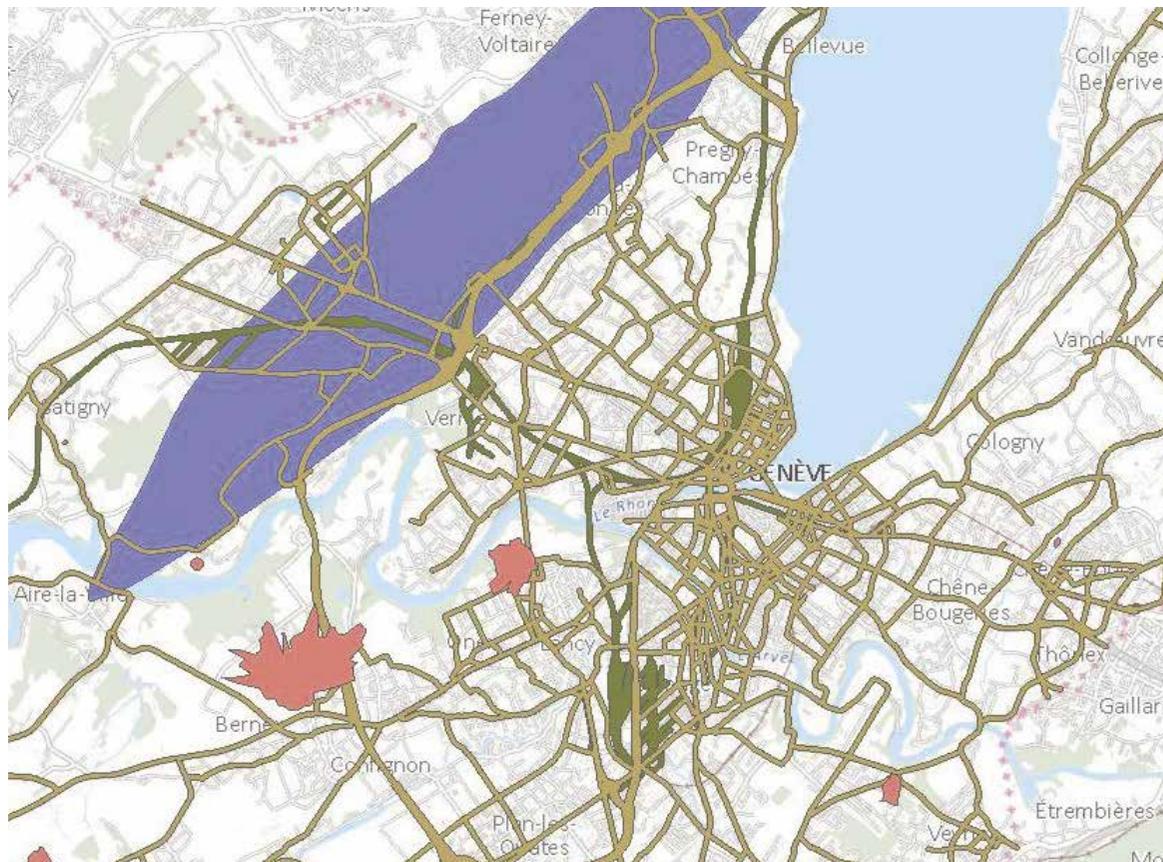
Alain Burri, vice-président de Pic-Vert Assprop Genève

Pourquoi cela ne fonctionne pas à Genève

Depuis juin 2015, la loi permet de transformer des bureaux en logement mais le nombre de conversions reste désespérément bas face aux attentes des habitants et des propriétaires. Le problème se trouve principalement du côté de l'Etat et plus particulièrement du SABRA (Service de l'Air, du Bruit et des Rayonnements non ionisants) et au SMS (Service des Monuments et des Sites).

Une administration trop conservatrice

En effet, lorsqu'une demande de convertir un logement en bureau



Carte des secteurs exposés au bruit (OPB) source: SITG

est déposée, le dossier circule auprès des services cantonaux pour préavis. Le SABRA vérifie si les conditions au niveau du bruit sont respectées et le SMS si l'immeuble a un intérêt patrimonial

(ce qui est le cas dans de nombreux quartiers de Genève). Historiquement, les immeubles en ville étaient construits le long de routes. Avec l'évolution du trafic, les normes sont très souvent dépassées comme par exemples à la rue du Terreaux-du-Temple, la rue de Lausanne, la rue du Grand Pré et presque tous les quais ! La conversion est ainsi refusée pour des questions de bruit alors que dans le même immeuble, les autres surfaces sont déjà destinées à du logement et que dans le même quartier, les immeubles sont aussi majoritairement habités. Alors que les cités satellites se construisaient au siècle dernier, de nombreux anciens et beaux immeubles ont été convertis en bureaux (cabinets de médecins, dentaires, d'avocats, etc.). Et maintenant que le logement se fait plus

rare, ces mêmes immeubles sont interdits de reconversion à cause du bruit alors qu'ils pourraient abriter de superbes appartements (grandes surfaces avec de hauts plafonds).

Application de règles dogmatiques

Le SABRA exige que, fenêtre ouverte, les niveaux de bruits soient respectés. Il faudrait donc accepter de déroger à l'ordonnance pour la protection contre le bruit (la possibilité existe et est utilisée ailleurs en Suisse) ou accepter que la ventilation des pièces se fasse aussi avec des fenêtres fermées via un système de double flux intégré dans le cadre de la fenêtre (par exemple). Le bruit ne rentre alors plus, l'air est filtré et la chaleur ou le froid récupéré, ce qui améliore la qualité de vie des

NEO FLAM
MAZOUT

FAITES LE PLEIN D'ÉNERGIE DEPUIS VOTRE CANAPÉ !

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

0800 63 63 52

COLOURING ENERGY

occupants et la consommation énergétique de l'immeuble.

C'est alors un autre service de l'Etat qui vient tout bloquer au nom de la préservation du patrimoine historique. Poser des parois vitrées anti-bruit derrière les barrières en ferronnerie des immeubles anciens permet de jouir d'un plus grand calme et surtout de son balcon, mais le SMS les refuse dogmatiquement, même si cette solution est souvent invisible aux yeux des piétons. On peut aussi citer les fenêtres avec ouvertures spéciales et bien d'autres solutions qui n'entrent pas dans les canons de beauté du SMS.

L'interprétation de ces règles au niveau du bruit et du patrimoine

est plus restrictive à Genève, que dans les autres cantons suisses qui, eux, facilitent les reconversions même en plein centre-ville.

En parallèle, alors que l'on freine la transformation d'immeubles de bureau, il est surprenant de constater par exemple, qu'un projet de construction au Petit-Saconnex (PLQ 30009-203) prévoit la construction d'un immeuble d'habitations de 7 étages en bordure immédiate d'une artère très passante, idem du côté de l'avenue de l'Ain, axe prioritaire pour le trafic motorisé qualifié de ceinture urbaine.

Aujourd'hui, entre le SABRA et le SMS, la majorité des dossiers sont refusés, ou abandonnés en cours

de route. Les quelques héroïques architectes qui ont persévéré pour obtenir une autorisation de construire ont souvent mis plus d'une année pour y arriver. Au vu de ce qui précède, on comprend pourquoi les propriétaires ne se pressent pas pour convertir leurs bureaux en logements.

Un guide de bonnes pratiques pour encourager les conversions

Pour changer la donne, il faudrait que l'Etat édite un guide de bonnes pratiques en matière de transformation des bureaux en logements, à l'image de ce qui a été fait en 2015 au niveau des fenêtres à simple vitrage et qui a été un succès. Ce guide, issu d'une

concertation de toutes les parties prenantes (Etat et privés), permettrait de lister les solutions applicables en cas de conversion et de rassurer les propriétaires désireux de s'engager dans la démarche. Cela éviterait les décisions arbitraires et forcément subjectives en matière de patrimoine. Ainsi, l'Etat ne serait plus l'élément castrateur et négatif mais apporterait sa pierre à l'opportunité de rendre le centre-ville plus animé grâce à l'apport d'habitants supplémentaires au milieu des bureaux existants. Espérons que la récente décision du Canton de transformer des bureaux en logements dans le cadre de l'accueil des réfugiés ukrainiens va enfin permettre de faire avancer cette conversion. ■



Berney Associés

Votre expert en fiscalité immobilière

berneyassociés.com

Audit Comptabilité Corporate finance Expertise & Conseil Fiscalité Payroll



Objectif canopée

Le potentiel de la zone villas



© Aida Magici Noél

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

A l'heure du réchauffement climatique et de ses étés caniculaires, les arbres procurent, mieux que tout autre, ombre et fraîcheur. Face au béton qui surchauffe, la canopée (hors forêt) de quelques 400'000 arbres (40'000 en ville de Genève) assure une couverture de 21% de notre territoire.

Selon les experts, il faudrait atteindre un taux de 30% d'ici à 2030 pour éviter de suffoquer et compenser l'excès de CO₂ qui nous menace¹. Pour atteindre ce pourcentage, il sera nécessaire de planter 150'000 arbres supplémentaires, soit autant que le nombre actuel. Mais où pourra-t-on planter une quantité pareille?

En ville, le sous-sol est truffé de tuyaux et la surface encombrée d'immeuble et de routes. Entre ceux qui veulent augmenter le nombre de pistes cyclables et ceux qui veulent supprimer les places de parking, la guerre fait rage et on n'est pas près de retrouver de l'espace en surface et encore moins en sous-sol car les réseaux d'eau, d'électricité, de fibre optique, de gaz, etc. ça ne se déplace ni vite, ni facilement.

Dans les zones péri-urbaines, la pleine terre existe encore. Par exemple dans les cités d'Onex ou de Meyrin, l'espace est suffisant

entre les immeubles pour planter des arbres mais il faut récolter l'accord du voire des propriétaires et ceux-ci, souvent institutionnels lointains (assurance, caisse de prévoyance, ...) ne sont pas faciles à mobiliser.

En zones villas par contre, il suffit de la volonté du propriétaire individuel pour agir immédiatement. Comment? Pic-Vert y a réfléchi et proposera dès cet automne de compléter son action de plantation de haies d'espèces indigènes par celle d'arbres sous la forme de mini forêts selon la méthode Miyawaki (voir encadré).



© AdobeStock_Jessicalhyde

Et si on plantait des mini-forêts?



© C. Meissner

Inspirée de la méthode Miyawaki, une Mini-BigForest est un petit écosystème forestier de 200 à 3000 m², à la végétation dense, fonctionnant selon les principes d'une forêt naturelle. Le botaniste Akira Miyawaki appelle les espaces végétalisés selon sa méthode **des « forêts de protection de l'environnement »**.

Ses premiers essais de terrain ont montré que les plantations dont la composition et la structure étaient les plus proches de ce qu'elles seraient en forêt en l'absence d'activités

humaines poussaient rapidement et surtout faisaient preuve d'une très bonne résilience écologique
<https://www.minibigforest.com/notre-mission/la-methode-miyawaki>

La Ville de Genève a adopté cette démarche, **reconnue pour son efficacité en termes de végétalisation en milieu urbain (cf. image ci-dessus de la plantation effectuée à l'avenue de Châtelaine)**.* Après avoir travaillé le sol en vue d'obtenir les qualités d'un sol forestier meuble et riche, elle préconise la plantation d'une large variété d'**essences indigènes** de manière dense, soit 3 arbres par m², afin de stimuler leur concurrence et leur symbiose.

Réalisables sur de petites parcelles d'un minimum de 100 m², soit l'équivalent de dix places de parking, et sur tout type de sol (friches industrielles, sols dégoudronnés, espaces verts...), ces micro-forêts se caractérisent par une **croissance rapide** (1 mètre par an) grâce à leur forte densité et un entretien limité aux trois premières années de vie.

* <https://www.geneve.ch/fr/themes/environnement-urbain-espaces-verts/ville-nature/arbres/geneve-ville-arbres/micro-forets-urbaines>

Les petits arbres plantés de façon dense recouvriront par leur canopée complètement le sol. En grandissant, certains seront progressivement éliminés ou s'étioleront d'eux-mêmes car si tous les jeunes arbres cherchent à atteindre la lumière, tous n'y parviennent pas comme en forêt, où la nature ou le forestier sélectionne les plus prometteurs.

Le processus de croissance d'un arbre pour atteindre sa maturité dure 40 ans. C'est dire si ça n'est pas demain que les arbres plantés deviendront gigantesques et gênants. Par contre on atteindra tout de suite une canopée fonctionnelle pour lutter contre la chaleur car ça n'est pas la hauteur qui compte mais la couverture assurée par le feuillage du sol et la fertilité de ce dernier augmentée par les racines.

Certes, dans les petites propriétés de 500 m², ce type de plantation ne sera pas possible. Par contre, dans des parcelles plus grandes, l'espace

existe encore notamment sur des pelouses surdimensionnées par rapport au besoin ou à la limite entre deux propriétés pour autant qu'il

ait entente entre les propriétaires concernés.

Rendez-vous cet automne! ■

¹ <https://www.geneve.ch/fr/themes/environnement-urbain-espaces-verts/ville-nature/arbres/geneve-ville-arbres>

Planter c'est bien, éviter d'abattre c'est mieux !



© AdobeStock/shocky

Au-delà des services rendus en termes de climat, les arbres atténuent le bruit, filtrent les microparticules, retiennent l'eau à la parcelle et sont de véritables biotopes pour la faune sauvage qui y trouve gîte et nourriture. Avant même de planter des nouveaux arbres, il s'agirait avant tout de préserver ceux qui existent. Il faut en effet une quarantaine d'années pour qu'un jeune arbre déploie tout son potentiel alors que ceux qui ont atteint cet âge-là, remplissent déjà totalement leur fonction de régulateurs climatiques.

Pour atteindre l'efficacité du platane de la Place du Cirque, il faudrait planter 2'000 jeunes arbres! Or, depuis que la frénétique densification a frappé notre canton, des centaines d'arbres tombent sous le coup des tronçonneuses et ça n'est pas fini. Est-ce qu'on en replante mille fois plus?

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22 - ALENES 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch



R. MAZZOLI^S
A
© 1966

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



1972 - 2022 : l'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC) fête son 50^{ème} anniversaire

La commémoration d'une date incite souvent à l'exploration du passé. Ce cinquantième anniversaire de l'ASC est l'occasion d'évoquer l'histoire encore proche, de souligner les différences entre les différentes époques en un nostalgique chassé-croisé de comparaisons, mais aussi en se remémorant les réalisations obtenues ou pas. La dernière newsletter de l'ASC est consacrée à cette évocation (www.asconfignon.ch).

Incontestablement, nous pouvons être fiers de la fondatrice de l'ASC, Madame Jeanne Blanchet, qui nous a ouvert la voie et déblayé le terrain à une époque où tout était à faire et où les femmes de caractère bousculant les comportements et les idées reçues n'étaient pas toujours appréciées à leur juste valeur.

Nous rendons particulièrement hommage à cette pionnière infatigable qui, par son dynamisme, son intérêt pour l'environnement et ses concitoyens, a permis de faire évoluer les mentalités et les projets. Son rôle fut parfois ingrat, les peines ont souvent suivi les joies et les déceptions, côtoyé les satisfactions. Comme le roseau qui plie mais ne rompt pas, elle est toujours allée de l'avant dans tout ce qu'elle a entrepris. Ne nous disait-elle pas, il n'y a pas si longtemps, qu'elle voulait vivre jusqu'à 100 ans car elle avait encore tellement de choses à faire? Imaginez cette jeune enseignante d'origine corse perturbant la République à coup de référendums et de pétition. Les habitants de Confignon de l'époque s'en souviennent encore! Ce qui a pu parfois cris-



De gauche à droite: les anciens présidents, Christiane Isler et Bertrand Jacot-Descombes, la présidente Margareth Robert-Tissot et au premier plan, Jeanne Blanchet, fondatrice de l'ASC.

talliser autant les rancœurs que la sympathie. Sa persévérance a néanmoins permis d'enterrer l'autoroute de contournement prévue à ciel ouvert à 50 mètres de l'école primaire.

Un hommage intitulé « Un arbre, un banc, un panneau » lui a été rendu ainsi qu'à feu son mari Maurice Blanchet le 1^{er} mai au bord de l'Aire, lors de la fête du Feuillu. Une magnifique journée où la présence de Madame Blanchet, 93 ans, fut remarquée.

Nous n'oublierons pas dans notre hommage le comité fondateur de l'ASC et le vice-président Georges Holdener qui fut également de toutes les batailles et à l'origine des études qui démontraient qu'il était possible d'enterrer l'autoroute. Nous apprécions tous aujourd'hui à sa juste valeur l'engagement bénévole de ce groupe d'habitants en faveur de la qualité de vie à Confignon et nous les en remercions chaleureusement.

Notre village ne serait pas ce qu'il est aujourd'hui sans eux, ce qui impose un devoir à notre génération, celui de continuer à nous engager pour le protéger. ■

Margareth Robert-Tissot
Présidente ASC

L'ASC aujourd'hui et demain

Les buts de l'ASC n'ont pas changé, l'association continue à œuvrer pour la préservation de l'environnement et pour la qualité de vie des habitants de Confignon et des environs. Les dossiers ne manquent pas dans ces domaines:

- La protection de l'Aire, de ses rives, de sa plaine et de son vallon
- La protection de la césure verte Aire-Rhône inscrite dans le PDC 2030
- La protection du coteau de Bernex-Confignon
- La sauvegarde du parc des Evaux
- La défense d'un quartier des Cherpines à taille humaine
- L'intégration réussie du quartier de Vuillonex dans le bâti existant
- La défense de la qualité de vie dans les quartiers
- La lutte contre le bruit, qu'il soit dû à la mobilité ou aux incivilités, avec notre proposition de couverture de l'autoroute qui aurait l'avantage de recréer la césure verte et d'y créer des espaces verts supplémentaires.
- La sauvegarde des arbres de Cressy
- La protection de la zone villas et sa biodiversité
- La défense d'une mobilité cohérente entre tous les modes de transport
- Réflexion en cours concernant la coupure de la commune par la route de Chancy et les nuisances pour les riverains et la petite faune.
- Réflexion en termes de durabilité sur les effets de la croissance sans vision à long terme, sur un territoire aussi exigüé que le canton de Genève.
- Plan Directeur communal 2006, révision 2023
- Plan Directeur Cantonal 2030, révision 2050

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

**Et si vous installiez
des panneaux solaires
pour alimenter
votre maison et votre
pompe à chaleur ?**



**SIG et ses partenaires
vous accompagnent pour décider des meilleures
solutions d'optimisation pour votre habitat.**



www.sig-ge.ch/villa





Le 26 avril 2022, l'Association pour la Sauvegarde de Confignon et environs (ASC) partenaire de Pic-Vert a écrit une Lettre aux citoyens de Confignon et aux élus du Canton de Genève. Notre journal s'étant fait l'écho de ce dossier avant jugement, nous partageons avec vous notre réaction y faisant suite (voir numéro du journal de septembre 2020).

Mesdames, Messieurs,

C'est avec tristesse que nous vous faisons part de la décision du Tribunal Fédéral reçue le 30 mars 2022, de rejeter le recours initié pour sauver les arbres de Cressy-Confignon. Ce jugement a pour effet de donner carte blanche aux promoteurs pour abattre ces arbres.

Recours rejeté malgré :

- un plan localisé de quartier (PLQ) en force qui préservait ce cordon boisé,
- les trop nombreuses dérogations au PLQ dans le projet des promoteurs,
- un indice d'utilisation du sol (IUS) prévu dans le PLQ initial de 0.72 augmenté à 1.78 pour ce projet,
- l'accaparement par les promoteurs de tous les droits à bâtir de toutes les parcelles voisines,
- la contre-expertise confirmant que les arbres sont sains (dont plusieurs centenaires),
- les trois pétitions des habitants, plus de 1200 signatures,
- le rapport favorable de la Commission des pétitions du Grand Conseil (rapport P 2108-A du 18 mars 2021),
- le vote favorable au maintien de la forêt par les députés du Grand Conseil de Genève en date du 26 mars 2021,
- le réchauffement climatique et le besoin impérieux de préserver les arbres et la biodiversité,
- le « Bouquet de mesures : revalorisation des arbres » du 23 jan-

vier 2020 du Conseil d'Etat de Genève,

- la « Stratégie biodiversité Genève 2030 »,
- le rapport « Nos Arbres » de 2018 de l'HEPIA et de l'Université de Genève,
- le plan Climat Cantonal 2030 – réduction de la mobilité diminuant d'autant les places de parking,
- le soutien des associations ASC et Sauvegarde Genève au recours d'une citoyenne de Confignon.

Par cette lettre,

Nous souhaitons vivement remercier toutes celles et ceux qui se sont battus pour sauver ces arbres :

- **L'habitante de Cressy-Confignon**, qui a défendu les arbres jusqu'au Tribunal Fédéral,
- **Les habitants de Confignon**, signataires des trois pétitions (plus de 1200 signatures),
- **La commission des pétitions du Grand Conseil**, qui a voté à l'unanimité le renvoi au Grand Conseil de la pétition,
- **Les députés du Grand Conseil**, qui ont voté en faveur de la pétition pour sauver ces arbres,
- **Demain Confignon**, seul parti du Conseil Municipal qui s'est battu pour sauver ces arbres,
- **L'association Pic-Vert**, qui a soutenu les recours,
- **Les journalistes et médias**, qui ont relayé notre combat au travers de nombreux articles.

À l'inverse, nous regrettons de ne pouvoir remercier jusqu'à présent :

- **Le conseiller d'État en charge du Département du Territoire (DT)**, qui a signé l'autorisation de construire et d'abattre tous les arbres,
- **L'ancien chef du secteur forêts de l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN)**, qui a donné son accord de principe aux promoteurs pour abattre les arbres et qui a pré-



La forêt de Cressy comprend des arbres centenaires pour certains, dont un magnifique tilleul de 16 mètres de haut et 2 mètres de circonférence, en pleine santé

avisé favorablement pour un abattage total, une semaine après le premier préavis favorable à la conservation des arbres,

- **La direction de l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN)**, qui a refusé d'intervenir en faveur des arbres en ne corrigeant pas l'incohérence de leurs deux préavis contradictoires,
- **Le Conseil Administratif de la Mairie de Confignon, précédente législature 2018**, qui a accepté le projet des promoteurs avec toutes ses dérogations, alors que le quartier de Cressy est reconnu en manque d'arbres,
- **Les promoteurs**, qui ont assuré « oralement » aux héritières qu'ils

conserveraient les arbres au pied desquels étaient enterrées les cendres de Madame Bouvier selon sa dernière volonté, mais dont le projet abat ces arbres au profit une dalle de parking.

Sur le fond

Le Tribunal Fédéral reconnaît que « la loi prévoit que les projets de construction doivent être conformes aux plans localisés de quartier adoptés », que « le gabarit n'est pas conforme au PLQ », mais que l'ensemble des dérogations ont été admises par le Département du Territoire (DT), qui a l'autorité pour les admettre.

Concernant l'expertise des arbres, le Tribunal Fédéral estime que

celle des promoteurs est valable. Pourtant celle-ci, acceptée par l'OCAN, est partielle: elle ne porte que sur 12 arbres sur un total de 26 et recommande l'abattage de 11 arbres. Etonnamment, le tribunal ne mentionne nullement la contre-expertise prouvant que tous les arbres sont sains. **La compensation ne comporte que la plantation de 8 arbres sur 26, dont seulement 3 en pleine terre – ce qui fait une PERTE NETTE de dix-huit (18) arbres.** Sans compter la perte en canopée et en biodiversité.

Il ne mentionne pas non plus l'IUS fortement dépassé de 1.78 au lieu de 0.72 du PLQ.

En conclusion

Les trois instances juridiques ont rejeté le recours sur le même argument: « le DT et l'OCAN ont validé les dérogations et l'expertise produites par les promoteurs ».

Du moment que la loi LGZD permet toutes ces dérogations, le Canton peut interpréter celle-ci comme il veut, même au détriment de la conservation de la nature. La pesée d'intérêt de l'État est nettement en faveur des promoteurs.

Ainsi ce sont bien le **DT et l'OCAN qui sont responsables de l'abattage inutile et scandaleux de ces arbres en bonne santé.** Le tout au

profit de gains privés. Ni tram, ni école, ni logements sociaux sont concernés. Une fois de plus nous constatons que les promoteurs ont carte blanche à Genève.

Au vu de ce qui précède, nous demandons légitimement que:

1. **L'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN)** devienne indépendant du Département du Territoire afin de pouvoir garantir sa neutralité et son impartialité pour le bien de l'environnement.
2. **La loi LGZD** soit revue pour éviter toutes ces multiples dérogations, qui sont aujourd'hui toujours en faveur des promoteurs

au lieu d'arbitrer en faveur de l'environnement.

Aujourd'hui, seule une volonté politique et morale pourrait sauver ces arbres dont certains sont centenaires. Nous en appelons donc au Conseiller d'État, Monsieur Antonio Hodgers et aux députés du Grand Conseil pour convaincre les promoteurs de «sauver ces arbres et leur biodiversité».

Aussi, nous lançons également ce jour un projet ambitieux « Art & Cressy », inspiré par les artistes qui ont vécu en ce lieu: une maison des arts et de la biodiversité, dédiée à la peinture, sculpture et musique, et nichée dans cette forêt urbaine de Cressy qui serait ainsi préservée. ■

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

AMOUDRUZ SA
LE CURAGE DE VOS CANALISATIONS DE A à Z

DÉPANNAGE 24/24 7/7
DÉBOUCHAGE / CURAGE / VIDANGE / POMPAGE
INSPECTION VIDÉO / POMPE DE RELEVAGE
022.329.05.24
contact@amoudruz-sa.ch

Solu Tubes®
SA
Assainissement de conduites

Eco technology sans bisphénol

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

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 1470 ESTAVAYER-LE-LAC 1036 SULLENS 1895 VIONNAZ
Rue J-Girard 24 ch. des Tenevières 19 Ch. du Verger 2 Av. du Léman 8
T 022 368 30 04 T 026 664 00 04 T 021 731 17 21 T 027 281 30 04
F 022 368 30 07 F 026 664 00 07 F 021 731 50 91 F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



Grands Esserts à Veyrier

Accord trouvé entre l'Etat, la commune et le comité référendaire !



Marielena Gautrot
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Quelques heures avant la séance publique pour présenter le projet le 4 mai, l'Etat, la commune de Veyrier, les promoteurs et le comité référendaire ont trouvé un accord pour la construction de 1200 logements d'une école et des infrastructures communales sur une surface de 12 hectares à Vessy. Les associations de quartiers ont manifesté leur satisfaction vis à vis du texte signé par MM. Serge Dal Busco, Président du Conseil d'Etat, Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat en charge du Département du territoire, Jean-Marie Martin, Maire de Veyrier, Jean-Eudes Gautrot, Président du comité référendaire et par les promoteurs engagés pour la réussite de ce nouveau quartier.

Le projet initial

Le projet Grands Esserts devait se construire par étapes avec plusieurs plans localisés de quartier (PLQ) pour s'assurer que les mesures de mobilité et l'intégration des nouveaux habitants se fassent progressivement. Il était prévu de construire 800 logements jusqu'à 2030 puis dans un deuxième temps les 400 logements



De gauche à droite: Jean-Eudes Gautrot, Antonio Hodgers, Serge Dal Busco et Jean-Marie Martin.

restants. Cependant le dernier PLQ de Cirses voté par l'ensemble du Conseil municipal de Veyrier, à l'exception des Vert'libéraux, prévoyait à lui tout seul la construction de 800 logements. Cela ne respectait plus la construction par étapes ni son calendrier de construction. Les associations de quartier se sont pour cette raison mobilisées pour lancer un référendum contre le PLQ du Cirses. La majorité des Veyrites a rejeté le PLQ dans les urnes, suivant en cela la recommandation des associations de quartiers et de Pic-Vert en novembre 2021.

L'accord

L'accord trouvé le 4 mai 2022 porte sur 4 thèmes:

- Respect du phasage: les autorisations de construire pour les 400 derniers logements ne seront pas délivrées avant le 1^{er} janvier 2031
- Mobilité: l'Etat s'engage sur un plan de mobilité, comprenant notamment une volonté de réduire le trafic pendulaire avec la construction d'un P+R
- Intégration des nouveaux habitants: 50% des logements seront réservés aux Veyrites pendant 90 jours, facteur d'intégration important
- Finance: Le développement du projet se fera dans le respect des équilibres financiers de la commune.

Les associations de quartier participeront aussi à un comité de

suivi du projet avec l'Etat, la commune et les promoteurs pour s'assurer que la feuille de route élaborée dans l'accord soit mise en place.

Antonio Hodgers a déclaré « Une grande partie des craintes et revendications des référendaires étaient légitimes. Cet accord doit encore être formellement validé par le Conseil d'Etat in corpore ».

La voie politique a permis aux habitants de Veyrier de trouver un compromis avec l'Etat, la commune et les promoteurs. Enfin, le comité de suivi du projet se réunira deux fois par ans pour observer l'avancement du quartier des grands Esserts dans le respect de l'accord. ■



www.lemanrisco.com

NOS SERVICES NE SE LIMITENT PAS À VOS LIMITES

ASSURANCES COURTAGE GESTION DE PORTEFEUILLES ENTREPRISES ET PARTICULIERS



Le nouvel art du jardinage



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Quand la nature sauvage disparaît, quand l'eau devient rare, quand le climat change, pourquoi et comment concevoir un jardin aujourd'hui?

Le climat qui s'emballe n'est plus l'affaire d'un lointain futur mais une réalité. Température en hausse, déficits en eau, il va falloir adapter les pratiques de jardinage aux nouvelles données qui se manifestent déjà dans nos havres de verdure. La période chaude et les épisodes caniculaires sont de plus en plus présents, la période de stress hydrique liée à la sécheresse s'étend, les stades de floraison, mise à feuilles et maturation sont plus hâtives et leur durée raccourcie. Ce sont autant de facteurs qui ont des conséquences directes sur les plantes : cycle végétatif perturbé, risque de destruction par les gelées tardives, ralentissement de l'activité des insectes et de la microfaune du sol, réveil plus précoce des champignons pathogènes et autres ravageurs...

Apprendre à s'adapter

Le jardin doit évoluer pour s'adapter au climat et le jardinier doit s'adapter au fonctionnement naturel du vivant. Pour le plaisir et l'émotion donnés par la végétation, son geste ne cesse d'apprendre la vie, la pluie, le vent, le soleil et les orages, les saisons et le temps. Des



Poétique harmonie entre créativité et impératifs naturels

pratiques écologiques visant à économiser l'eau doivent être adoptées de plus en plus systématiquement, comme l'installation de paillis, d'ombrages, de récupérateur d'eau de pluie ou encore par la plantation de haies pour se protéger des vents asséchants. Au jardin comme au potager, il s'agit de se tourner vers des variétés de plantes et de légumes résistantes à la sécheresse et des variétés ornementales qui restent esthétiques en toutes circonstances, qu'elles soient envisagées en pleine terre ou pour des utilisations hors-sol telles les jardinières pour balcons et terrasses.

Ainsi, les plantes méditerranéennes et de pays du Sud sont appelées à intégrer les jardins plus sep-

tentrionaux. Parmi les multiples espèces résistantes: le chêne vert, le pin d'Alep, l'arbousier et l'argousier, le charme rustique (refuge à mésanges), le micocoulier de Provence, le lilas des Indes, l'osmanthe, l'euphorbe arbustive, la valériane des jardins, le delosperma, pourpier vivace d'Afrique du Sud et de Madagascar... Les horticulteurs locaux certifiés bio de Roussillon Fleurs à Meyrin et des spécialistes sur Internet, comme Gerbeaud, sont là pour vous guider.

Un sol bien aéré

Un sol bien aéré permet de mieux supporter les phénomènes arides et assure une meilleure absorption de l'eau et des éléments nutritifs.

De même manière que le jardinier prépare son terrain avant de semer ou planter au potager, il travaille également la terre avant de fleurir son jardin. La chaleur et le manque de précipitations, vont mettre à mal les pelouses trop souvent tondues qu'il faudra davantage arroser. Il est temps de remplacer le « green » par un mélange plus diversifié, plus local et d'espacer les tontes pour préserver l'humidité du sol.

Renforcer les plantes contre les ravageurs et les maladies passe par la préservation d'un sol vivant, notamment en limitant au maximum le recours aux engrais, dés herbants et antiparasites non renouvelables et chimiques au profit du compost et d'engrais naturels.

L'attitude écologique est un mail-
lon de plus en plus impératif dans
la lutte contre les effets du réchauf-
fement climatique. Toute zone
végétalisée, même juste enherbée,
en plus de favoriser la biodiversité,
contribue à piéger le carbone, un
processus de stockage du CO₂ qui
ne peut être efficace que lorsque le
sol est sain.

Stimuler la biodiversité

Le jardinage met la révolution verte
en marche. Le jardin sauvage avec
sa diversité et son abondance de
plantes pour accueillir et protéger la
faune locale est un excellent moyen
de stimuler la biodiversité. Dans la
longue transition historique entre le
domestique et le sauvage, le jardin,
aujourd'hui plus que jamais, pose la
question du rapport entre la nature
et l'homme.

**« On sait que l'homme appartient
tellement à la nature, que si
l'homme détruit le sauvage, il se
détruit lui-même »**

lit-on dans le Manifeste du jardin
émotionnel d'Arnaud Maurières et
Eric Ossar, qui vient de paraître aux
éditions Plume de Carotte. Paysa-
gistes et jardiniers remarquables, les
auteurs soulignent à quel point « le
jardin nous révèle que le vivant ne
doit pas être contraint si l'on veut
qu'il reste vivant.

L'idée n'est pas de recopier la
nature sauvage. C'est impos-
sible. Mais de la préserver quand
elle existe, même sur des super-
ficies modestes, et de recompo-
ser un milieu autonome quand
elle n'existe pas». Associer des
végétaux adaptés au sol et au
climat, rassembler des éléments
susceptibles de créer un biotope
et prendre en compte le fonction-
nement naturel des choses compo-
sent l'équilibre qu'il s'agit de
privilégier, observent-ils.

Au-delà d'un projet figé, un jar-
din n'est jamais terminé. Le plan
initial est un guide et seulement
un guide qui se laisse moduler
par la réalité du site, la croissance



Un jardin d'abondance



Petit ou grand, le bassin est bienvenu

des plantes qui inspirent d'autres
idées, révèlent des perspectives et
inspirent des rêves inattendus.

Harmonie entre les impératifs
naturels et la volonté créatrice, le
jardin dès lors n'a de limites que
notre imagination, nos succès
et nos échecs, notre perpétuelle
remise en question et nos défis
face au changement climatique.
Prairie fleurie riche en papillons,
abeilles, libellules, étang béné-
fique pour la faune locale, verges
où l'on se retire volontiers pour
une sieste : le jardin familial est
devenu un véritable coin de
paradis où tout s'invite et coha-
bite. Le rosier y côtoie l'aubé-
pine, le sauvage tutoie le cultivé.
S'y apprivoisent les accidents du
relief, les talus pentus, le nichoir
naturel et celui que l'homme
fabrique, les tas de feuilles et
abris pour les hérissons, le mur-
mure d'une fontaine... ■



La vie au jardin



Viviane Scaramiglia
Journaliste

Pièce en plus à part entière, l'extérieur s'aménage désormais avec le même soin que l'intérieur. Une vision de l'habitat que la crise sanitaire n'a fait que renforcer. Dans cette veine, le mobilier de jardin s'inspire fortement des aspirations indoor.

Jardin, patio, arrière-cour ou terrasse, le besoin d'un espace de vie confortable et proche de la nature se fait ressentir de plus en plus vivement. Mais leurs aménagements s'appuient sur un principe qui ne cesse d'étendre son influence: l'extérieur s'impose désormais comme un prolongement de l'intérieur. Ainsi, à l'approche des beaux jours, on gomme les frontières avec du mobilier et des accessoires de jardin qui empruntent au design habituellement réservé à la maison, tout en adoptant une nouvelle philosophie. La crise sanitaire a eu un impact sur la manière de concevoir notre rapport à la nature. Plus que jamais, le besoin de valeurs refuge, de liberté et de convivialité renvoie à un concept majeur: le respect de la planète et de nos ressources. Le PCV et le polyéthylène laissent place à un retour aux sources comme le bois géré de manière durable, le rotin qui revient en force, le bambou, le fer, l'aluminium. Conçus pour résister à l'humidité comme aux UV, des tissus plus écologiques ornent les



Le chêne, élégante durabilité

chaises, fauteuils et autres bains de soleil.

Le salon selon votre style

Silhouettes galbées, confortable fluidité, canapé modulaire : le salon de jardin brouille décidément les pistes avec l'intérieur. On ne peut qu'observer à quel point les propositions des marques de meubles outdoor se sont diversifiées côté style. Toutes les ambiances sont à portée: néo-classique, épurée, délicatement galbée, florale ou tropicale, de style urbain ou marquant le

retour en grâce des seventies. Les rose, blanc, jaune curry, beige, gris clair et bleu pervenche ont le vent en poupe tant pour les matières que pour les structures. Déjà stars des intérieurs, le terracotta, l'orange et le vert font écho à la «green attitude».

Aux fauteuils, tables basses, tapis et luminaires s'ajoutent les petites tables d'appoint qui trouvent facilement leur place dehors comme dedans, selon les saisons. Le besoin d'un espace cocon inspirant la sécurité et la sérénité

se concrétise par la présence de différents détails: coussins cosy, plaids, hamac, chaises longues aux formes ondulantes. Bougies, vases et autres accessoires se greffent au coin salle à manger, insufflant une âme et un style précis à ce lieu de convivialité.

L'aménagement

Avec le développement du télétravail, le coin bureau dans le jardin prend son élan. Certains se contenteront d'une simple table ou d'un petit coin tranquille à l'abri,

d'autres demanderont quelque chose de plus spacieux. Les cuisines estivales ont le vent en poupe. Volontiers bordées par le potager, toujours équipés d'un barbecue, certains modèles comprennent un réfrigérateur, un bar d'appoint ou encore un coin repas convivial.

Mais la vedette dans l'aménagement du jardin reste évidemment la nature! Les balcons se couvrent de plus en plus de petits potagers, les terrasses se transforment en délicieux petits jardins tandis que les plantations servent souvent à délimiter les zones du jardin, salon, coin à manger ou espace de relaxation. Petit ou grand espace, aucun

n'échappe à cet envol de verte virtuosité. Dans un petit jardin, on agrandit visuellement la surface en jouant avec les verticales et les différences de hauteur entre les verdure. On n'hésite donc pas à y inviter des plantes graminées, des vivaces, des arbustes et des arbres. Les points d'eau ne sont pas réservés qu'aux grands jardins, car il n'est pas forcément nécessaire d'avoir beaucoup de place pour installer un bassin paysager. Même une terrasse ou un balcon peuvent accueillir un mini bassin citadin qui servira également de point de ralliement pour les oiseaux et les insectes, tous utiles pour maintenir la biodiversité en ville. ■



© Kertal

Espace cuisine outdoor avec table à manger conviviale

**MAZOUT
VON BALLMOOS**
www.mazoutvonballmoos.ch

Expérience
Compétence
Proximité

J'aime ma planète
VON BALLMOOS mazout éco

J'aime mes clients
VON BALLMOOS et je les soigne

1227 Carouge / Genève

022 342 28 53

info@mazoutvonballmoos.ch



Autorisation de construire, équipement du terrain et servitudes

Les complexes et subtiles relations entre le droit public et le droit privé



Andreas Fabjan
Avocat
Membre du Pic-Vert
Assprop Genève

Le Tribunal fédéral vient de rendre un jugement¹ très intéressant, dans une affaire genevoise, quant aux exigences requises en matière d'équipement du terrain dans le cadre de la délivrance d'une autorisation de construire.

L'état de fait

L'affaire jugée par le Tribunal fédéral concerne une autorisation de construire portant sur la construction de deux habitats groupés de 16 logements. La parcelle sur laquelle le projet devait être réalisé était au bénéfice d'un droit de passage sur un chemin privé constituant une dépendance. La servitude formalisant le droit de passage précisait qu'elle « ne profitera qu'à la villa actuellement construite sur ladite parcelle, et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci est destinée à remplacer la villa actuelle ».

Par ailleurs, selon le préavis de la police du feu, la voie d'accès aux services du feu devait être élargie. L'élargissement devait en partie être réalisé sur une parcelle voisine, impliquant notamment la destruc-



© AdobeStock_cafflor

tion d'un mur et d'une haie. Les constructeurs ne disposaient d'aucun titre juridique pour réaliser ces travaux sur la parcelle voisine.

Des voisins ont recouru à l'encontre de l'autorisation de construire en faisant valoir que la voie d'accès était insuffisante et n'était juridiquement pas garantie, tout comme l'accès pour les services de sécurité.

La situation juridique

Selon la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adap-

tée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Le terrain doit être équipé au plus tard au moment de la réalisation de la construction projetée. Les autorités cantonales, qui disposent d'un important pouvoir d'appréciation, doivent s'assurer que la réalisation de l'équipement est garantie en fait et en droit, de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable. Il est possible d'accorder une autorisation de construire assortie d'une condition

suspensive selon laquelle l'autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique.

Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude foncière. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il

appartient aux opposants au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas.

L'arrêt du Tribunal fédéral

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bien-fonds bénéficie d'une servitude de passage à véhicules et à pied et que ses propriétaires ont donc le droit d'utiliser la route d'accès privée litigieuse. Le Tribunal fédéral a toutefois considéré qu'il existait de sérieux doutes que le projet d'habitats groupés de 16 logements puisse bénéficier de la servitude de passage en question dès lors qu'elle « ne profitera qu'à la villa actuellement construite sur ladite parcelle, et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci est destinée à remplacer la villa actuelle ». Il a donc annulé l'autorisation de construire, ainsi que la décision de l'instance précédente qui avait considéré que l'interprétation d'une servitude ressortissait au droit privé, renvoyant les recourants à saisir les juridictions civiles pour trancher cette question.

S'agissant de la réalisation des travaux sur la parcelle voisine pour élargir la voie actuelle et permettre l'accès aux services du feu, l'instance précédente a estimé qu'un tel accès était garanti dès lors que le permis de construire était assorti de réserves contraignantes et qu'il appartiendra à la propriétaire de prendre les dispositions qui s'imposent afin de conclure, cas échéant, un accord avec la propriétaire du fond.

Le Tribunal fédéral a relevé que le préavis de la police du feu ne mentionnait pas expressément comme condition la constitution d'une servitude sur le bien-fonds. Il a ainsi estimé que rien ne garantirait que les travaux prévus sur la parcelle voisine seront terminés au début ou

au plus tard à la fin des travaux de construction du projet d'habitats, si bien que l'accès routier pour les services du feu n'était pas garanti.

Analyse et critiques

En exigeant que l'autorisation de construire prévoie expressément comme condition la constitution d'une servitude, alors même qu'elle était assortie d'une réserve contraignante imposant au constructeur de prendre les dispositions qui s'imposaient pour conclure si nécessaire un accord avec la propriétaire du fond, le Tribunal fédéral se montre particulièrement (trop?) formaliste. On peut également relever que la disponibilité du terrain peut être garantie par d'autres moyens que la constitution d'une servitude, notamment par exemple par une cession du terrain nécessaire.

Cet arrêt semble ainsi limiter sensiblement l'important pouvoir d'appréciation dont bénéficient en principe les autorités cantonales lorsqu'il s'agit de s'assurer que la réalisation de l'équipement est garantie en fait et en droit. Elles doivent ainsi examiner attentivement si tel est le cas, et en particulier si le requérant dispose des éventuelles servitudes ou autres garanties requises. Selon la jurisprudence en vigueur, en cas de doute sur l'étendue d'une servitude, l'autorisation de construire doit en principe être refusée. On ne comprend toutefois pas pourquoi, en l'absence de toute servitude, la validité d'une autorisation de construire pourrait être conditionnée à la constitution d'une telle servitude, mais devrait être refusée lorsque la portée d'une servitude existante est sujette à interprétation. Dans un tel cas de figure, l'autorisation de construire devrait pouvoir prévoir comme condition expresse que la question de

la portée de la servitude soit tranchée sur le plan civil avant que les travaux ne soient initiés. On peut encore relever que l'art. 694 CC prévoit que le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. Cette disposition offre ainsi en principe une garantie au propriétaire d'un fonds de pouvoir l'équiper en utilisant le fonds voisin.

Quant aux constructeurs, ils seraient bien avisés de clarifier les éventuelles questions relevant du droit civil au plus tard au début des travaux. A défaut, le chantier pourrait être interrompu si les conditions figurant dans l'autorisation de construire devaient ne pas être réalisées en temps utiles. ■

¹ Arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2020 du 18 février 2022.



La Permanence juridique reste à la disposition des membres de l'association pour toute question complémentaire.

Lundi et mercredi de 14h à 17h

☎ **022 592 52 70**

Email : juridique@assprop.ch



Chauffage-Assistance S.A.

Entretien & Rénovation de chauffages toutes énergies

À votre service 24h/24

T 022 338 35 25 - F 022 340 13 78

info@chauffage-assistance.ch



Efficacité énergétique, 3^e partie

Les apports naturels : passage en revue de quelques systèmes



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

Le Solaire Thermique (ST). L'Eau Chaude Sanitaire (ECS) produite à partir de panneaux solaires est maintenant bien intégrée dans les habitudes de constructions. Ce système est efficace et le retour sur investissement d'une installation est relativement rapide, de l'ordre que 4 à 5 ans.

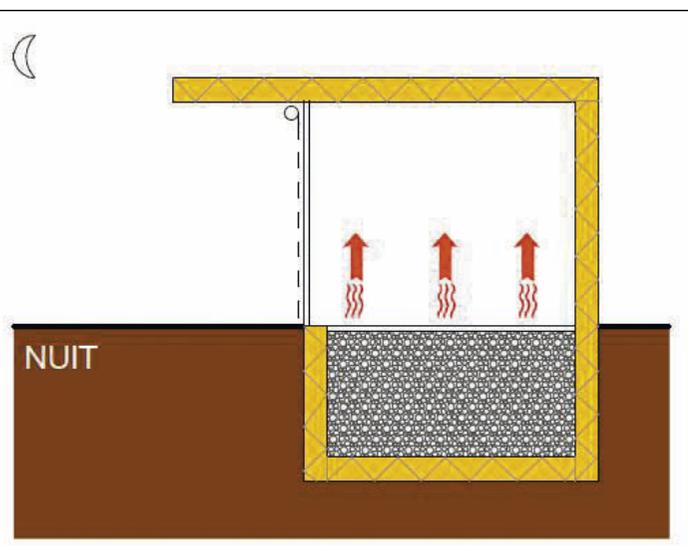
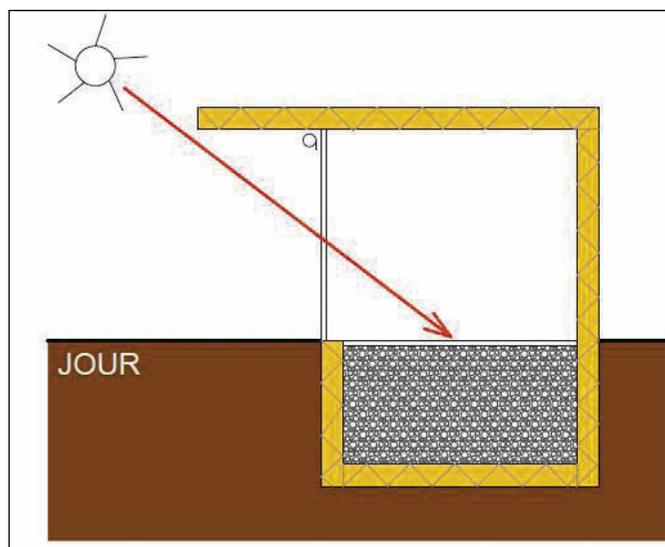
Il est aussi possible de chauffer ~85% de sa maison avec ~ 50 m² de panneaux solaires orientés plein sud. (Pour mémoire, les numéros du journal Pic-Vert de février 2007 et de mars 2009).

A noter que pour baisser le coût d'une installation solaire ECS on

peut aussi suivre la formation et l'accompagnement proposé par l'association *Sébasol*. (Pour plus d'informations, voir le site: www.sebasol.ch).

La Masse Radiante (MR) ou le stockage de l'énergie dans la masse. Une construction légère en ossature bois par exemple présente l'inconvénient de se refroidir rapidement une fois le soleil couché ou le chauffage arrêté. Avec une importante masse isolée à l'intérieur (eau, pierre, gravier, sable, béton, glaise ou terre, etc.) la chaleur est captée et restituée au fur et à mesure de l'équilibrage des températures. On a tous fait l'expérience de passer un jour près d'un mur exposé au sud qui restitue sa chaleur en dépit de l'air frais ambiant. Ainsi, il est pertinent d'intégrer de la masse isolée à l'intérieur d'une construction pour qu'elle agisse comme volant thermique.

On peut également placer des tuyaux à différentes profondeurs traversant la MR pour extraire ou stocker de la chaleur en fonction de la saison.



Pour amplifier le phénomène de captage de l'énergie solaire dans un mur-masse, celui-ci sera peint d'une couleur foncée. C'est la raison pour laquelle la plupart des murs pleins de serres bioclimatiques (SBC) sont de couleur rouge sombre ou gris foncé.

Le stockage d'énergie par changement d'état de la matière. Cette technologie est assez peu employée de nos jours, c'est pourtant une solution pragmatique pour profiter de la restitution de la chaleur que produisent certaines substances durant leur changement d'état (de solide à liquide, de liquide à gazeux, etc.).

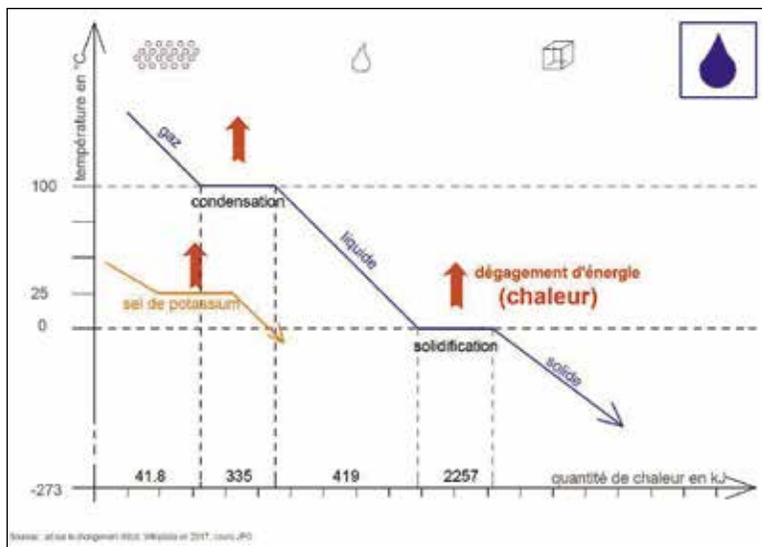
Dans les années 1970, un physicien et bricoleur amateur avait décidé de chauffer sa maison en Ardèche avec une série de cuves remplies de sel de potassium. Ces cuves prenaient place dans la serre accolée à la maison tandis qu'une circulation d'air amenait l'air chaud à l'intérieur.

Ce principe est bien connu avec l'eau. Lorsque l'eau passe de l'état liquide à l'état solide (glace), il se produit un phénomène momentané durant lequel la température stagne un peu avant de continuer de chuter mais la réaction dégage de l'énergie sous forme de chaleur.

Le potassium présente cette même caractéristique autour des températures ambiantes, soit vers 25°C. Cet élément peut donc restituer de la chaleur lors d'un changement d'état se produisant autour de cette température de confort. Le césium quant à lui, serait aussi utilisable pour un changement d'état vers 28°C mais sa forte inflammabilité reste un inconvénient de taille.

A l'université de Montréal, en 2017, un étudiant menait des recherches portant sur des panneaux de construction en bois intégrant une substance comparable pour compléter le chauffage des bâtiments. Pour autant, à ce jour, cette technologie n'a toujours pas donné lieu à une application pratique généralisée dans la construction.

Le Puits-Canadien (PC). Il s'agit d'un dispositif de captage de l'air pour que l'air se tempère naturellement au contact du terrain. Dans le sud de la France, ce dispositif suffit à chauffer entièrement une habitation. Sous nos latitudes et en fonction de l'altitude, il contribue néanmoins efficacement au préchauffage de l'air en hiver et fait office de climatisation douce en été. (Pour plus d'informations sur ce sujet, vous pouvez relire le du journal Pic-Vert de mars 2018.)

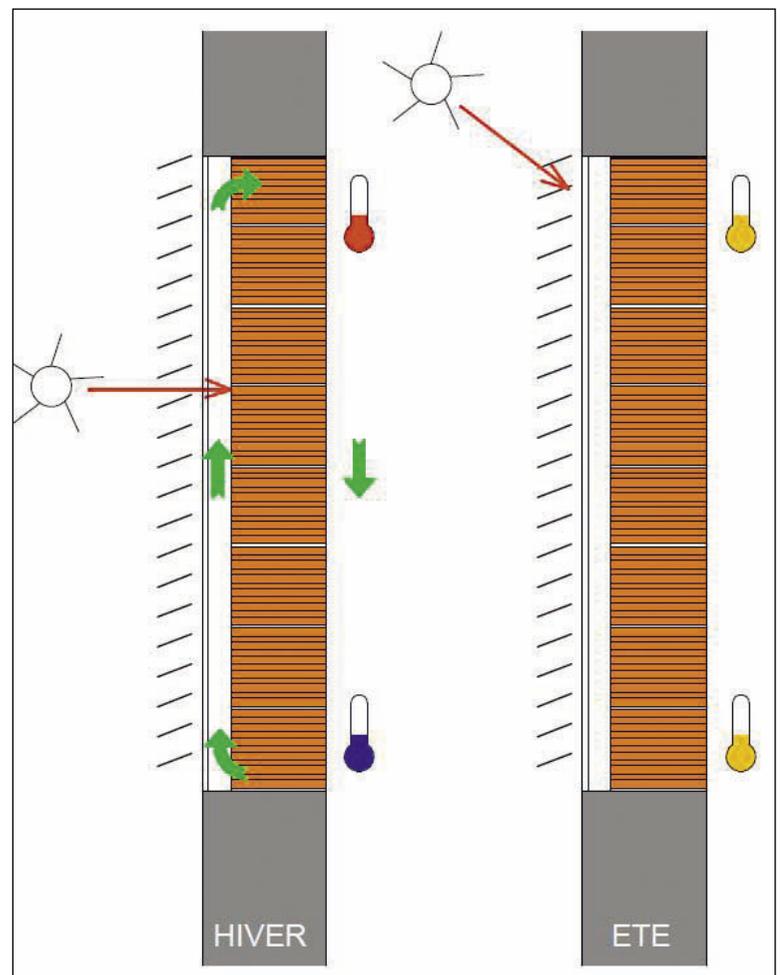


Le Mur Trombe (MT) est 'un mur, généralement orienté au sud, qui peut emmagasiner l'énergie solaire et la restituer partiellement à l'intérieur du bâtiment.

Autrefois, un mur en maçonnerie de boulets et terre de près d'un mètre d'épaisseur érigé en pignon orienté au sud était considéré comme un mur trombe (aussi appelé mur-masse). Le soleil chauffe l'élément qui accumule la chaleur et une fois la fraîcheur de l'air revenue, la chaleur accumulée est restituée à la manière d'un radiateur de part et d'autre, soit autant à l'intérieur du bâtiment qu'au dehors.

La variante contemporaine consiste à ériger dans une partie d'un mur sud une structure en briques de Terre Cuite Alvéolaire (TCA) disposées horizontalement sur une hauteur d'au moins deux étages. La face exposée au soleil est peinte

d'une couleur foncée avec un verre isolant placé devant. L'air circulant dans l'espace de quelques cm entre les briques TCA et le verre se chauffe rapidement au soleil avant de s'élever (en effet, l'air chaud monte par un phénomène de convection naturelle). L'air de la pièce intérieure situé en bas, plus frais, traverse alors naturellement les alvéoles inférieures pour se préchauffer naturellement. Une fois réchauffé, l'air qui atteint le sommet de l'élément traverse à nouveau les alvéoles dans l'autre sens pour réchauffer l'intérieur. La circulation d'air chaud ainsi créée contribue automatiquement et gratuitement au chauffage du bâtiment. Pour éviter la surchauffe estivale, il convient de prévoir un brise-soleil externe amovible, utile également pour le nettoyage éventuel du vitrage.





Le bureau d'architecte Eco-logique sàrl travaille actuellement sur une variante simplifiée constituée de récipients remplis d'eau colorée disposés sur des étagères amovibles, placées devant un vitrage exposé au sud. Le rapport investissement /apport énergétique est bien plus intéressant.

A ce propos, il est regrettable que de nombreux murs pignons de villas ou immeubles contemporains imposent un mur borgne à la voie publique plutôt que de s'égailler en intégrant ce type de système.

La Serre Bioclimatique (SBC), parfois appelée véranda bioclimatique, est un espace vitré accolé à la ou les faces les plus exposées au soleil. Il s'agit de créer un tampon thermique à la saison froide dans lequel des plantes peuvent hiverner et l'air se préchauffer naturellement à l'abri du vent. L'air réchauffé (qui provient d'un Puits Canadien ou pas) est ensuite aspiré pour renouveler l'air intérieur de la maison. A l'entre saison, l'espace peut être occupé comme une véranda classique. A la saison chaude, un dispositif occultant permet d'éviter la surchauffe. L'air frais est prélevé du côté ombré en fonction du moment de la journée. Un système d'ouvrant zénithal automatique (souvent un piston à dilatation de fluide, un système en basse technologie, employé couramment

dans les serres industrielles) permet d'évacuer le bouchon de chaleur qui se forme dans le haut du volume. Le dispositif est souvent complété par un sol connecté à une masse radiante (MR) et/ou un mur trombe (MT).

Choix d'un système de Chauffage

Une fois les besoins en énergie réduits, le gaz et le mazout se raréfiant d'année en année, comment compléter les apports nécessaires de façon renouvelable?

La **pompe à chaleur couplée à un forage géothermique** paraît intéressante mais le retour d'expérience après 25 ans a montré que la zone autour des sondes de profondeur s'est considérablement refroidie. Les arbres et la végétation en général n'apprécient pas vraiment ces nouvelles conditions. Il faudrait donc combiner ce système avec un système de refroidissement en été dont la chaleur pourrait être réinjectée dans le sous-sol mais pour le moment il semble que la contrainte légale s'oppose à ce principe.

A propos des **pompes à chaleur (PAC) air/air**, même si le rendement s'est considérablement amélioré ces dernières années, il s'agit toujours d'un chauffage électrique déguisé. C'est justement au plus froid de l'hiver que l'on a besoin de tirer le plus de calories de

l'air... Il faut donc des installations puissantes et volumineuses pour répondre aux besoins. Toutefois, l'usage d'une PAC se justifie effectivement si l'intégralité de l'énergie qu'elle consomme provient de la production solaire locale. (Cf journal Pic-Vert de mars 2021).

La combustion du bois semble la meilleure solution. Cependant, là aussi cela ne va pas sans poser de problèmes. La **cheminée de salon ouverte** qui aspire l'air intérieur chauffé (par exemple) au mazout pour le rejeter dehors avec les fumées est un non-sens énergétique déjà bien connu. Par contre, les solutions de poêle de masse, de cheminée avec insert (captant l'air nécessaire à la combustion à l'extérieur) fonctionnent avec des rendements assez bons. En terme de pollution, la combustion du bois rejette nombre de particules dans l'atmosphère et si tous les bâtiments de la

ville utilisaient ce moyen de chauffage, la pollution urbaine serait bien pire que maintenant!

Si le **chauffage à distance** se révèle approprié pour les quartiers denses, c'est bien sur la combustion d'une ressource renouvelable et neutre en CO₂, comme le bois, sur laquelle il faudrait compter pour chauffer les quartiers de villas.

Le **chauffage au bois ou à pellets**, le **poêle de masse** ou sa variante artisanale à double combustion, le « **Rocket-Stove** » (RS) restent promis à un bel avenir pour autant que les besoins en chauffage restent mesurés et à l'échelle de la production excédentaire des forêts suisses. (Pour plus d'informations sur le chauffage au bois ou le RS, on relira avec profit les articles consacrés à ces sujets dans les numéros du journal Pic-Vert de novembre 2005 et de mars 2017) ■



Nous sommes là pour vous aider. Faites appel à notre permanence Architecte/Energie

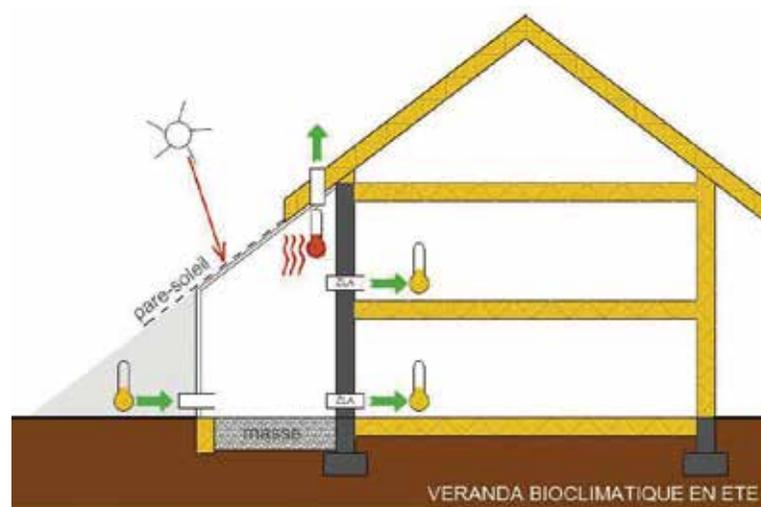
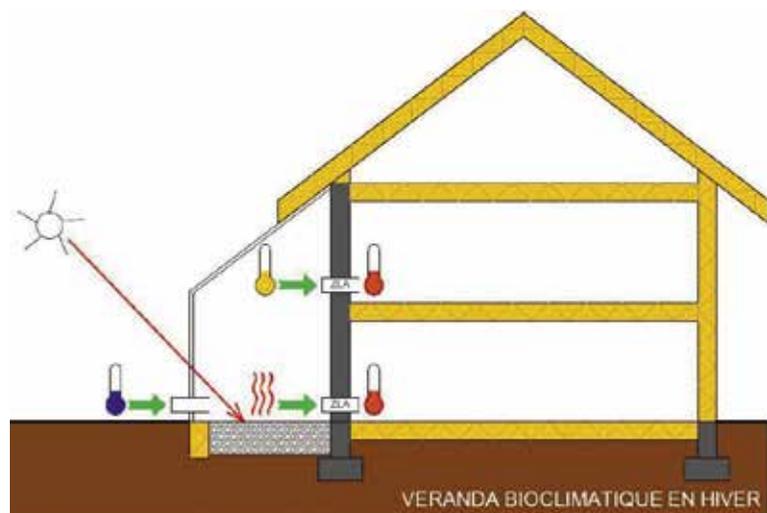
Le lundi de 10h à 12h

☎ 022 777 16 18

Email : ogi@eco-logique.ch

Web : www.eco-logique.ch

A propos des références aux articles Pic-Vert cités, il est possible de les retrouver sur le site de l'association geneve.assprop.ch/journal/archives/ ou sur www.eco-logique.ch/2-references





Assemblée des délégués

27 associations étaient représentées par leurs délégués qui se sont réunis le 12 mars pour notre assemblée des délégués printanière. Les comptes et le budget ont été approuvés à l'unanimité, et le comité remercie pour leur confiance les associations partenaires. Le reste du menu, composé de fiscalité immobilière, de rénovation énergétique et d'aménagement du territoire, était copieux et pas toujours très digeste vu les pressions grandissantes sur les propriétaires individuels. Le plaisir des retrouvailles en présentiel a cependant prévalu et la soirée s'est terminée avec une verrée conviviale. Les sujets abordés recoupant ceux de l'assemblée générale, nous y reviendrons à cette occasion. (cf. Editorial en page 4)

Recherche réviseur des comptes

Peter Blanchard a exercé la fonction de délégué puis de réviseur des comptes de Pic-Vert durant plus de 20 ans, nous lui adressons un immense merci pour sa fidélité et son excellent travail. Nous recherchons une personne pour assurer la relève, il s'agit d'une fonction qui prend tout au plus une demi-journée par année et qui s'exerce avec le soutien de notre secrétariat et de notre trésorier. Merci aux personnes intéressées de prendre contact avec notre secrétariat qui se tient à disposition pour toute question complémentaire. Secrétariat Pic-Vert Assprop: info@assprop.ch / T. 022 810 33 20.



Toutes nos félicitations vont à la secrétaire de notre association qui nous accompagne au quotidien et que nous apprécions depuis 2017. Coralie Lachages s'est mariée le 12 février 2022 et a pris le nom de son mari. Nous leur souhaitons tout le bonheur du monde !



Code d'accès
pour les réponses
aux questions
sur le site Internet
geneve.assprop.ch



**Fermeture estivale du secrétariat Pic-Vert Assprop
Du 18 juillet au 12 août inclus**



Action de plantations de haies d'espèces indigènes



Plantations effectuées au Grand-Saconnex et à Cointrin par Nicolas Varidel, Nature et Jardins, paysagiste partenaire de l'action Pic-Vert

Notre action de plantation de haies d'espèces indigènes a donné lieu à de belles réalisations dont nous partageons avec vous quelques échantillons. Ces haies d'espèces indigènes développeront tout leur intérêt en matière de biodiversité, de paysage et de qualité de vie. Le projet de Pic-Vert se poursuivra cet automne avec le soutien du canton de Genève (Office cantonal de l'agriculture et de la nature du département du Territoire). Quelques changements seront annoncés sur les conditions d'octroi des soutiens. Pour les personnes intéressées à planter des haies ou des arbres, ne manquez pas notre numéro de septembre.





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 8 - 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**JUSQU'AU 15 JUILLET 2022**
ACTIONS STORES !

DÉLAIS RAPIDES SELON DISPONIBILITÉS

-15%
SUR VOS
STORES !OFFRES DANS
LA LIMITE
DES STOCKS
DISPONIBLES !**STORE COFFRE IRIS**
À PARTIR DE **1299.- TTC**
INSTALLÉ*!** LG 400 X AV 305 CM

Stores toile



Fenêtre de toit



Stores à lamelles



Moustiquaires



Volets aluminium



Stores intérieurs



Stores de vérandas



Pergolas

COUPON-RÉPONSE à renvoyer à KIVABIEN, Stor4pros Sarl
Route des Moulières, 5 – CH-1242 Satigny ou par e-mail: info@kivabien.ch **OUI JE SOUHAITE PROFITER DE L'ACTION STORES**

Je demande une étude gratuite sans engagement sur:

 Volets à rouleaux Volets aluminium Motorisation et Automatisation Entretien et Réparations Changements de toiles Stores de vérandas Stores toiles Stores intérieurs Stores coupe-vent Stores à lamelles Stores Velux Moustiquaires Pergolas

Nom: Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

E-mail: Natel: Tél:

*** INSTALLATION UNIQUEMENT SUR CANTON DE GENÈVE, PLUS VALUE KILOMÉTRIQUE POUR AUTRE CANTON. OFFRES RÉSERVÉES AUX PARTICULIERS, NON RÉTROACTIVES ET NON CUMULABLES ENTRE ELLES NI AVEC D'AUTRES PROMOTIONS. POUR UNE INSTALLATION CLASSIQUE, SIMPLE, CONTRE UN SUPPORT EN DUR NE NÉCESSITANT AUCUNE ADAPTATION NI CALLAGE, NI APPAREIL DE MANUTENTION NI DE LEVAGE. SUR UN LIEU DE PLEIN PIED FACILE D'ACCÈS. OFFRE VALABLE JUSQU'AU 15 JUILLET 2022, DANS LA LIMITE DES STOCKS DISPONIBLES.

Les informations enregistrées sont réservées à l'usage de Stor4Pros et ne peuvent être communiquées.