

Genève, le 15 février 2017

Collectif d'associations d'habitant-e-s et de quartiers
p.a. Association des habitant-e-s de la Jonction
Maison de quartier de la Jonction
Case Postale 204
1211 Genève 8

DALE

Direction du développement urbain
Praille-Acacias-Vernets
Case Postale 224
1211 Genève 8

Concerne : enquête publique n° 1900
Ville de Genève-Plainpalais/Les Vernets
Projet de plan localisé de quartier n° 29'989-276

La ville est la projection sur le terrain d'une société toute entière, avec sa culture, ses institutions, son éthique, ses valeurs, y compris ses bases économiques et les rapports sociaux qui en constituent la structure proprement dite (Henry Lefebvre)

Madame, Monsieur,

Le Collectif d'associations d'habitant-e-s et de quartiers de Genève (ci-après le Collectif) tient à vous faire part de ses observations, ses questions et ses propositions à propos du projet de PLQ n°29'289-276.

Introduction

Les appréhensions et remarques sur les conséquences de la sur-densification du périmètre de la Caserne des Vernets - que le Collectif a développées à plusieurs occasions (lettre d'observation sur le Plan directeur de Quartier PAV, lettre ouverte du 30.04 2013 à M. F. Longchamp alors magistrat en charge du DALE, etc.) se trouvent malheureusement confirmées dans le PLQ n°29'989-276.

Le Collectif s'interrogeait sur le programme, sur les qualités urbaines – en particulier sous l'aspect des espaces et des équipements publics - et de vie des futurs quartiers.

Nous vous rappelons que nous avons à cœur de participer au développement de notre ville et que nous déléguons régulièrement des représentant-e-s tant dans le cadre du groupe de suivi PAV que dans celui de divers ateliers, sur différents périmètres PAV.

Habiter ou être logé ?

Un projet comprenant environ 1'500 logements (dont 130'000 m² de SBP nouvelles et 300 logements pour les étudiant-e-s), situé sur un terrain en mains publics, aurait dû revêtir un caractère exemplaire tant dans les typologies proposées que dans ses espaces publics. Nous constatons qu'on en est loin.

La tour

- Un gabarit spectaculaire de 86 m., soit un bâtiment nettement plus haut que la tour voisine de la RTS, mais surtout le plus élevé du canton, rivalisant avec les tours du

Lignon, respectivement 82 m. et 90 m. Mais contrairement à celles-ci, les dégagements de plain-pied sont extrêmement étriqués. D'une part, deux façades sont situées à 8 mètres de l'espace réservé à l'école primaire, qui en outre sera clôturé. D'autre part, une troisième façade se dresse à 20 mètres du cordon boisé de l'Arve, en incluant le trottoir et la voie de mobilité douce, ce qui est vraiment minimaliste. Où se trouve la généreuse et emblématique esplanade qu'aurait méritée un tel bâtiment ?

- Une typologie contestable : l'orientation principale NE/SO parallèle à l'Arve, jointe à la profondeur du bâtiment (28 m.) va créer de nombreux - sur 26 étages ! - logements mono-orientés; d'autres seront situés sur l'angle NE/NO en face d'un bâtiment haut de 33 mètres. Résultat : ensoleillement quasi-nul pour beaucoup d'appartements. Certes des vues sur le grand paysage pour les nouveaux habitants, mais ils boucheront celles des habitants existants ...
- Une orientation perpendiculaire à l'Arve et une moindre profondeur - moyennant une prise en compte des ombres portées - auraient permis des logements conjuguant une orientation correcte et une vue sur l'Arve ainsi qu'une bien meilleure relation entre le quartier et la voie verte bordant l'Arve.

Les îlots

- Les gabarits hors norme (33 m.) et la structure en îlots fermés créent des ombres portées considérables qui prêteront de nombreux logements et appauvrissent les espaces extérieurs, les cours notamment. Les dimensions de ces cours - env. 3'800 m² et 4'300 m² - sont très éloignées de l'espace cité en exemple du square du Mont-Blanc (6'200 m²), qui de plus, est entouré de bâtiments nettement moins hauts. Ces deux cours ne feront donc pas partie des nombreux autres exemples genevois réussis : squares de Montchoisy, des Allobroges, de La Tourelle, etc...
- Le "Rapport explicatif" mentionne (p. 21) : "Des passages sont prévus dans les aires de localisation des constructions A et B pour garantir la perméabilité du quartier et la bonne accessibilité des logements par les résidents".
Il nous semble que le "Règlement" du PLQ devrait garantir l'accessibilité des cours par des **passages restant publics** pour éviter toute tentative de privatiser les cours.
- Le PLQ impose un vide d'étage d'au moins 4,5 m. pour les rez-de-chaussée. Cette dimension nous paraît mal choisie. Pour des petits commerces de quartier, elle est trop importante; mais, par contre, elle empêche la création d'espaces corrects sur 2 niveaux pour d'autres activités (mezzanines). Nous proposons donc qu'elle soit modulée, soit légèrement augmentée (à 5 m. par exemple), soit abaissée.
- L'IUS prescrit oblige de créer des logements profonds et étroits. Si l'on veut rester dans des paramètres économiques acceptables, un logement avec une SBP de 100 m² devra avoir une profondeur d'environ 16,9 mètres. Ceci crée des pièces profondes et étroites (par exemple des chambres d'une largeur moyenne de 280 cm), donc sombres et difficilement aménageables.
- Les angles fermés des îlots - disposition que l'on peut à la limite comprendre dans un contexte urbain bruyant pour préserver les locaux sur cour - induisent des appartements d'angle dont certains ont une très mauvaise orientation (NE/NO) et une relation minimale (ou inexistante) avec les cours.
- La façade SO du bâtiment B, théoriquement la mieux située, se trouve dans des rapports exécrables avec le bâtiment d'activités. La distance entre eux varie de 17 à 33 m. mais les gabarits du bâtiment d'activités s'établissent à 33 m. pour la partie NO et à 51 m. pour la partie NE. Ceci va créer des ombres portées considérables très préjudiciables tant pour l'habitabilité des logements que pour l'espace public. A quoi s'ajoute que le bâtiment situé côté Acacias, soit au SE, possède une hauteur de 33 m. mais reste également très proche (22 m). Quel est la plus-value urbanistique de ses implantations ?

Mixités sociale, générationnelle et fonctionnelle

Si nous adhérons pleinement à la volonté affichée de créer ces mixités, considérant qu'elles participent à l'instauration d'une authentique qualité de vie urbaine, nous sommes néanmoins insatisfaits des solutions avancées. De manière générale, la tendance déjà affirmée lors du choix du lauréat du concours se trouve fortement confirmée au stade du PLQ, à savoir une juxtaposition des programmes plutôt que leur intrication, une espèce de "zoning" à l'intérieur du PLQ. Il nous semble que cette manière de faire est non seulement peu novatrice, mais en plus, elle est largement mal résolue sous l'angle des cohabitations tant des volumétries différentes que des espaces et des usages concomitants.

L'hôtel d'entreprise

- Le bloc de 50 m. par 55 m. de côté et 51 m. de haut qui, dans sa compacité semblait devoir être fortement remanié pour offrir des espaces de travail de qualité, est représenté dans le PLQ comme l'assemblage improbable de trois volumes répondant au contexte, contexte créé par les auteurs du projet ! Dans le "Rapport explicatif" (p. 16), on nous dit que la partie C' est "évidée afin de permettre la création d'un socle" : pour qui et pourquoi ? Se trouvant sur un carrefour, on aurait tout aussi bien pu opter pour un bâtiment de tête. Il aurait ainsi dialogué avec son vis-à-vis, le bâtiment de l'entreprise Rolex. La partie C" est "diminuée à 33 m. et offre une meilleure habitabilité aux logements ainsi qu'une percée visuelle" : cette diminution confirme notre constat que les gabarits hors norme de ce quartier péjore l'habitabilité des logements, tant par les ombres portées et les contraintes typologiques qu'ils induisent que par le manque de dégagements visuels (quant à la percée visuelle évoquée, elle nous laisse dubitatif).
- L'alinéa 3 de l'article 9 du "Règlement" annonçant que "les 11'000 m² dévolus au secteur secondaire (...) peuvent au besoin être réalisés sur des terrains sis hors du périmètre du plan, mais dans le périmètre du grand projet PAV (...)" nous semble à l'exact opposé de plusieurs postulats énoncés de manière récurrente par le magistrat M. A. Hodgers, notamment dans l'avenant à la "Convention du 4 mars" (point B.1.3) à savoir : maintenir un juste équilibre entre secteurs secondaire et tertiaire, reloger les entreprises du secteur PAV pour libérer certaines parcelles, y compris dans le périmètre PAV. Ce PLQ est le premier du GP PAV et il devrait être exemplaire, hors il comporte plusieurs dérogations, dont celle-ci, qui nous paraît rédhibitoire. Nonobstant les garanties que cette affectation serait reportée sur un autre secteur, d'une part elle constitue une entorse à cette volonté de mixité – pour quelles raisons ? – et, d'autre part, elle s'apparente à un auto-goal pour l'Etat, qui peine déjà à reloger et relocaliser les entreprises du PAV.

L'îlot B

- Dans le "Règlement", on annonce un chapitre "Environnement et protection contre les accidents majeurs" mais étrangement il n'y a pas d'article sur les risques Opam : s'agit-il d'un oubli ? Car dans le "Rapport d'impact sur l'environnement – étape 1", on nous indique que les bâtiments C et B sont quasi intégralement inclus dans "un périmètre de consultation" (p.84, figure 36), mais surtout "que le risque d'accident majeur induit par l'exploitation de la patinoire augmentera avec la réalisation du projet de construction de logement des Vernets". Le risque passera du domaine acceptable au domaine intermédiaire. De plus, le PLQ indique un front d'implantation au plus près du danger ! Le Collectif apprécie le souci des autorités de prôner la qualité de vie des nouveaux quartiers, mais que dire lorsque ces dernières prévoient sciemment de mettre en danger la vie de la population ? Il existe probablement des mesures de protection, mais s'il faut

fermer les fenêtres, condamner les balcons ou encore épaissir les murs, alors c'est la qualité de des logements qui est amoindrie ! Il semblerait raisonnable de déplacer ce bâtiment, mais comme le projet ne laisse aucune souplesse tant il est dense, cela impliquerait de renoncer à une partie du programme (voir la conclusion).

La tour D

- Cette tour comptera environ 245 logements, et de même que les îlots A et B elle sera essentiellement résidentielle. Mais si l'on peut admettre que les commerces et activités qui occuperont les rez-de-chaussée des deux îlots offriront une animation urbaine sur les fronts de rues, ce ne sera pas le cas de cette dernière, compte tenu de sa position à la fois isolée et périphérique. Le modèle de l'îlot se réfère à des espaces urbains mêlant étroitement les rues avec leurs activités et les logements, alors qu'une tour comme le proclame l'urbaniste T. Paquot est "une impasse verticale".
- Non seulement les mixités sociales et fonctionnelles semblent très pauvres, mais en plus le rapport avec l'école primaire apparaît très problématique. Nous ne savons pas encore à quoi elle ressemblera, mais le programme annonce 16 à 20 classes, sans parler des locaux collectifs, sur une parcelle de 6'846 m². A titre de comparaison, l'école des Allobroges, qui se trouve également enclavée dans le tissu bâti occupe un terrain de 4822 m², avec un programme moindre, pourtant une partie de son préau a été délocalisée dans le square voisin : où irons-jouer les enfants ? On nous dit qu'une densité d'environ 2,5 (ce PLQ affiche 2,96 !) est similaire à celle des Pâquis : justement, ce quartier manque d'espaces verts et ouverts, et l'un des préaux de Pâquis-centre est en toiture ... Où iront les enfants de la tour sachant que les cœurs d'îlots sont des espaces certes collectifs mais privés, et que même si le "Rapport explicatif" nous garantit que "le concept d'aménagement du préau sera établi en harmonisation avec le concept retenu pour les espaces publics du quartier de manière à assurer une continuité" cet espace sera clos et non accessible pendant les heures de cours ?

Forte densité et espaces/équipements publics de qualité

La densité de ce PLQ est de 2,96 pour l'IUS et de 5,56 pour l'ID : une densité considérable et inédite pour Genève, mais on nous a dit que pour la compenser, il y aurait une grande qualité urbaine, avec des espaces publics généreux ! Edifier une tour devrait permettre de dégager du terrain au sol - or nous avons déjà souligné combien cette tour a peu de dégagements réellement appropriables. Une densité telle que la légende indique une "servitude à usage public" derrière un front d'implantation : de quoi s'agit-il ? Elle mentionne aussi une "désaffectation du domaine public communal" car le bâtiment C "trop gros" entame le trottoir existant (condamnant au passage le giratoire et son bel arbre).

Pénétrante verte-bleue de l'Arve

- Le plan directeur cantonal défend la préservation, le développement et la mise en valeur des cours d'eau et de leur verdure. Or, si le PLQ longe la promenade des berges de l'Arve, il dresse un front bâti quasi continu et très élevé sur le quai des Vernets : l'ombre portée de la tour et de l'îlot B ne permettra pas d'installer un espace agréable à leurs pieds, une bande d'à peine 20 mètres, devant en outre accueillir la voie verte d'agglomération, axe cantonal majeur de mobilité douce. Les arbres ne pousseront ni dans un climat ni dans un espace très propices et où se trouvent les espaces publics destinés à accueillir la population ?

Arborisation

- Un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement ? Tout le terrain sera mis sens dessus-dessous vu l'ampleur du programme, et ses 109 arbres coupés, alors que, par exemple, l'alignement de tilleuls le long de la rue F. Dussaud devrait être préservé et continuer à embellir ce parcours. Les "placettes auront de grands arbres" : même si le dessin du PLQ est indicatif, ils seront rares puisqu'il faudra laisser passer les véhicules d'intervention et de livraison. D'ailleurs, on constate que quasi tous les espaces entièrement public sont minéraux, un peu comme des rues ... avec quelques allées d'arbres de haute tige dans "une épaisseur de substrat de 1 m." De même, l'article 8 du "Règlement", nous affirme que le cœur des îlots A et B doit être "majoritairement végétal et planté" mais qu'il peut être entièrement sur dalle de parking pour autant que 45 % soit sur un mètre de terre végétal : une majorité à 45% ... qui doit donc ajouter ses plantes en bacs pour être majoritaire !
- De plus les deux cours sont situées au-dessus de parkings souterrains. L'épaisseur de terre végétale prévue (1 m.) est insuffisante pour permettre le développement d'arbres de taille respectable, sans compter que les ombres portées par les bâtiments n'en faciliteront pas le nombre. Les images fournies sont donc largement trompeuses et les toitures végétalisées ne pourront combler les lacunes en termes d'espaces verts appropriables par les habitants.
- La difficulté de planter des arbres en pleine terre – voire d'en conserver - est évidemment corrélée à la densification excessive de ce terrain et à la volonté de créer des parkings en sous-sol. Si nous relevons avec satisfaction le souci de calculer au plus juste les ratios de stationnement, il n'en demeure pas moins que l'emprise en sous-sol de ces parkings est considérable, et qu'il convient de s'interroger sur des alternatives moins onéreuses et réversibles, comme les silos aériens dans des endroits à fortes nuisances.

Conclusions

Les autorités mettent l'accent sur la qualité des espaces et des équipements publics pour compenser une forte densité. Elles justifient cette densité pour répondre à la crise du logement et cette mixité pour favoriser le vivre ensemble, mais aussi pour financer les logements modestes.

Le Collectif rappelle que les terrains de la caserne des Vernets appartiennent à la collectivité depuis plusieurs siècles et qu'ils ont toujours accueillis des équipements publics et/ou collectifs : ils sont donc doublement un bien commun. S'il est souhaitable qu'ils soient densifiés, et en particulier avec des logements, le projet du PLQ n° 29'989-276 est problématique sous plusieurs aspects :

Pour une équité territoriale et une qualité de l'habitat pour toutes et tous

- L'effort de construction de nouveaux logements ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitant-e-s, notamment à cause d'une densité excessive. Nous proposons de mieux le répartir sur le territoire cantonal : abaisser les IUS et ID des Vernets et augmenter ceux d'autres grands projets, comme les Grands-Esserts ou les Cherpines, qui ont des IUS avoisinant 1,2.
- Cette équité concerne également un rééquilibrage des volumétries : pourquoi des hauteurs limitées aux Grands-Esserts à 21 m. et allant jusqu'à 86 m. aux Vernets ?
- Enfin, elle concerne le phasage : pourquoi tout construire au plus vite sur la commune de Genève – qui réalise déjà plus que les 300 logements annuels prévus dans son PDCom – et imaginer des phasages jusqu'en 2030 pour d'autres communes ? Et comment interpréter l'alinéa 3, art.15 du "règlement" qui explique que les bâtiments existants E, F et G peuvent être démolis et reconstruits ? Non seulement nous ne comprenons pas

comment dans un PLQ des bâtiments sont annoncés soit maintenus soit reconstruits (dans une phase ultérieure ...), mais encore pourquoi ces bâtiments, qui n'étaient pas dans le périmètre du concours, ont-ils été finalement inclus (d'autant que le quatrième, sur le quai des Vernets, bénéficiant également de la nouvelle zone reste en-dehors de ce périmètre) ?

Pour un quartier à échelle humaine

- Les gabarits des Vernets sont disproportionnés, dans plusieurs acceptations de ce terme. Premièrement, il n'y a pas d'îlots "historiques" de 33 m. de haut à Genève, les hauteurs de 21 m. et 24 m. conféraient une réelle harmonie des quartiers ordinaires comme les Pâquis, les Eaux-Vives ou Plainpalais. Le rapport des 3 bâtiments existants sur la route des Acacias qui forment un premier front, avec l'écran des îlots deux fois plus longs, deux fois plus épais et un tiers plus haut n'est pas satisfaisant (une image de synthèse de ce double front bâti serait très parlante). Deuxièmement, une tour de 86 m. est un bâtiment emblématique s'il est unique, mais si on en construit beaucoup – ce qui est annoncé sur PAV, alors on transforme complètement le caractère de la ville. Surtout, une tour n'est ni économique ni écologique (ne serait-ce que sur les plans de l'énergie grise conséquente et du rapport entre surface utile et surface de distribution inversement proportionnel : plus on monte, plus il est mauvais). D'ailleurs, la tour compte deux fois moins de logements que chacun des îlots (245 contre 500 environ) alors que sa hauteur est quasi le triple !
- La sur-densification suscite inévitablement son corollaire : le rejet du développement urbain. Certes ce dernier est présent, même en période de grave crise du logement et plus encore de logements à loyers abordables. Mais faut-il renforcer encore ces réactions avec des projets surdimensionnés ? Le professeur Bruno Marchand a expliqué lors du débat sur les surélévations que des hauteurs homogènes donnaient un sentiment d'harmonie même si la densité était importante, alors que des gabarits très contrastés (33m., 51m., 86m. dans ce PLQ) renforcent la perception d'une forte densité !

Pour des logements bon marché au centre-ville

- Ce projet comprend certes 22 % de logements HBM, mais aussi 50 % de logements non-subsidés ou en loyer libre. Alors que la part du loyer dans les dépenses d'une frange toujours plus importante de la population augmente à cause du montant des loyers, le Collectif aurait souhaité que l'Etat se montre plus innovant en particulier sur ce périmètre entièrement en mains publiques en promouvant des dispositifs à même d'abaisser de manière significative le coût des constructions et, donc, le montant de ces loyers. Or, non seulement c'est l'un des plus grands propriétaires immobiliers de Suisse (Swiss Life) qui va édifier la tour, traduisant cet aphorisme que "l'argent dessine le territoire" ... - mais il semble que celle-ci sera construite en premier ?

Pour "la Nature en ville"

- Notamment dans la fiche A11 "Développer le réseau des espaces verts et publics" du plan directeur cantonal "Genève 2030", on préconise, "de réserver dans les plans localisés de quartier les terrains pour les espaces verts et publics" : où et quels sont-ils ? Le canton de Bâle-Ville, deuxième plus dense après Genève, a instauré depuis plusieurs années une taxation sur la plus-value foncière consacrée à l'augmentation de la densité de construction créée par la planification, en faveur de la création d'espaces publics, précisément pour rendre "acceptable" cette forte densité : 50% de cette plus-value doit

être consacré à la réalisation de ces espaces – dont 50 % doivent être en pleine terre !
Pourquoi Genève ne s'inspire-t-elle pas de cet exemple ?

Pour une réelle concertation avec les habitant-e-s

- Si nous nous réjouissons que les autorités mènent désormais de nombreux processus de "concertation", il nous semble qu'elle devrait se dérouler très en amont, avant la formalisation des projets. Nous avons demandé à être consulté sur le programme de ce futur quartier, mais force est de constater qu'il n'en a rien été. Nous réitérons par conséquent notre demande de rééquilibrer ce programme, en abaissant la densité et les gabarits, principalement pour améliorer la qualité des futurs logements et pour permettre la création d'un parc de quartier (les parcs les plus proches, Baud-Bovy et Acacias sont déjà très sollicités et difficilement accessibles, quant au futur parc "PAV" il est à l'échelle cantonale, trop éloigné et loin d'être concrétisé).
- Nous regrettons que les synergies entre les équipements publics - allant également dans le sens d'une densification, mais celles de leurs usages – soient rendues quasi impossible par les choix présentés dans ce PLQ. L'école, qui sera coincée entre des bâtiments de 21, 33 et 86 m., ne pourra partager ses espaces ni avec la crèche ni avec la maison de quartier. Justement, où se trouvera la nouvelle maison de quartier des Acacias ? Elle aurait pu profiter de sa relocalisation pour avoir "son" terrain d'aventure (partagé actuellement avec la maison de quartier de la Jonction et peut-être condamné par l'évolution du futur parc des Sports des Vernets ?). Pourquoi ne pas avoir imaginé une éco-école exemplaire, avec par exemple un jardin potager didactique en pleine terre et une ouverture vers les berges de l'Arve ?

En vous remerciant de prêter attention à nos remarques, propositions et questions et dans l'attente de vos réponses, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Au nom du Collectif d'associations d'habitant-e-s et de quartiers

Michel Schweri, membre du Collectif

