

## POUR UN AUTRE PROJET A LA CASERNE DES VERNETS !

Dans les lignes ci-dessous nous désirons expliquer nos principales critiques. Elles ont pour origine la densité excessive de ce quartier (IUS=3.0) qui est comparable aux quartiers les plus denses de Genève. Cette densité appliquée à ce périmètre n'a jamais fait l'objet d'études préalables : elle fut imposée aux participants du concours d'urbanisme puis d'architecture.

Il en découle une volumétrie hors-normes : 30 m. de haut pour les 2 méga-blocs d'habitation comportant des cours totalement fermées et des bâtiments très profonds (21m.) ; 86 m. pour la tour située au bord de l'Arve, soit 20 m. de plus que la tour de la TSR ; 30 et 51 m. pour les 3/4 du bâtiment d'activités-hôtel (51 m.= hauteur de la tour Firmenich).  
Les conséquences sont désastreuses. Citons notamment :

### OMBRES, VENTILATION NATURELLE, BRUIT

1. La hauteur des îlots crée des **ombres portées considérables** dans les cours et sur les façades des logements surtout lorsque le soleil est bas.
2. Ces ombres portées se répercutent également sur tous les bâtiments voisins. Celles qui résultent du bâtiment d'activités sont encore plus problématiques par rapport aux immeubles d'habitation adjacents : hauteur de 30 et 51 m. au sud de l'îlot B ; de 51 m à l'ouest de l'îlot A.
3. La profondeur des bâtiments génère des logements avec un éclairage naturel insatisfaisant, en particulier dans les cuisines et les coin-repas très éloignés des façades.
4. Plus grave encore, le projet contient une **majorité d'appartements mono-orientés des 2P aux 8P.**<sup>1</sup> Alors que les logements traversants permettent une ventilation naturelle (courants d'air).
5. Ces cours fermées vont se transformer en **îlots de chaleur en été** : elles ne bénéficient d'aucune circulation d'air...malgré la proximité de l'Arve.<sup>2</sup> Une architecture bioclimatique ?
6. D'autre part, ces cours fermées deviennent excessivement **bruyantes** en multipliant les effets de résonances : jeux d'enfants, soirées « animées » dans les séjours et les balcons, etc...
7. Les espaces publics sont totalement sous-dimensionnés et à l'ombre.
8. Le **groupe scolaire** avec activités de quartier (projet de la Ville) est coincé entre, au nord, le gabarit démesuré de la tour (86 m.) et, au sud, un îlot de 30 m. Hors les matinées de la belle saison, ce bâtiment public, à l'exception de son préau, restera dans l'ombre.

Ajoutons que dans la grande quantité d'études et de rapports effectués depuis 2017 ne figurent :  
- **aucune étude d'ensoleillement complète** sur les espaces extérieurs (cours, espaces piétonniers) et sur les logements (leur orientation, les ombres portées, leur éclairage naturel...)  
- **aucune évaluation des conséquences bio-climatiques** des choix effectués  
- **aucune proposition pour limiter les bruits des activités** dans les cours ou ceux issus des activités nocturnes prévues dans les rez-de-chaussée.

### QUALITE ET COÛT DES LOGEMENTS

A ces problèmes, il faut ajouter les **nombreuses insuffisances qualitatives des logements ainsi que les dérogations** accordées, toujours en défaveur des locataires. Par exemple :

1. Dérogations aux exigences minimales du RGL souvent au prétexte que le concours d'architecture a eu lieu en 2017 alors que le nouveau RGL date de février 2018. Exemples :
  - vide d'étages de 250 cm (vide légal = 260 cm) malgré la forte profondeur des bâtiments.
  - 2 pièces : 25 m<sup>2</sup> au lieu du minimum de 26 m<sup>2</sup> (concerne des dizaines de logements)
  - surface de la chambre principale inférieure au min. RGL de 12,9 m<sup>2</sup> (norme SIA = 14 m<sup>2</sup>).
2. Les surfaces des pièces et des balcons sont minimales

De plus, malgré les économies d'échelle attendues, les loyers atteignent les plafonds OCLPF. **Pire : dans 3 cas, FVGLS, CODHA, SCHG, les loyers doivent être déplafonnés** car trop élevés.

<sup>1</sup> Dans l'îlot A, par ex. : 53 % de logements sont mono-orientés, dont 10% mono-orientés au nord.

<sup>2</sup> Toujours dans l'îlot A, 28% des logements mono-orientés donnent sur la cour.

## ESPACES PUBLICS, ESPACES VERTS ET COURS INTERIEURES

**Aucune place publique** pour un quartier de 4000 habitants (locataires, employés) alors qu'une tour est sensée libérer de l'espace au sol.

**Pas de parc public** avec des arbres en pleine terre formant une canopée avec une vue sur l'Arve : cf le parc Baud-Bovy (8'000 m<sup>2</sup>). Quant au *Quai des Vernets*, il sera **en permanence dans l'ombre**. Les bâtiments qui le bordent bénéficient d'une dérogation par rapport à la distance légale minimale demandée à proximité des cordons boisés.

Le Conseiller d'Etat rejette ces critiques en invoquant l'esplanade de la Patinoire. Ceci nous semble inapproprié pour 2 raisons :

- des espaces publics suffisants et de qualité doivent trouver place **au sein du projet** de la Caserne
- l'esplanade appartient à la Ville. Son *Plan directeur des installations sportives* envisage ici une **place** (dédiée avant tout aux sports urbains) et un important bâtiment face à la Piscine. Le futur **Parc** des sports prévu dans le PDQ PAV se situe **à distance**, de l'autre côté de la Patinoire.

**La partie verte des cours intérieures** - avec leurs limites indiquées plus haut (ombres, surchauffe, bruit) - est réduite à 2'300 m<sup>2</sup> en raison des parties minérales nécessaires au Service du feu. A l'origine les toitures devaient être végétalisées à 100% pour compenser l'imperméabilité des sols. Vu le manque d'espaces verts, le DT a demandé que 50% des toitures deviennent accessibles, ce qui ne profitera qu'aux habitants des immeubles concernés et diminue la rétention d'eau.

## ARBORISATION

Le projet prévoit l'**abattage** des 108 arbres existants, tous sujets majeurs. Il est prévu de les remplacer par environ 140 arbres (**1 pour 10 logements** !). Avec plusieurs problèmes :

1. Les arbres dans les cours des îlots sont plantés sur des parkings souterrains avec 1 m. de terre voire 2 m. sur certaines buttes. Hauteur max. de ces arbres : 10 m. (immeubles = 30 m.)
2. Les arbres dans l'espace public interne du quartier subissent diverses contraintes : couronnes réduites (passage des véhicules des pompiers), manque d'ensoleillement. Donc **aucun arbre majeur**.
3. Mêmes problèmes pour les arbres sur les trottoirs des voies de circulation (Dussaud et Wilsdorf) : passage des pompiers (7.5 m.), accès aux parkings souterrains. En conséquence, dans les autorisations de construire, ils apparaissent avec une nouvelle appellation : «arbres envisageables». A quelles conditions et échéances ? Silence.

## POUR UN PROJET MODIFIÉ

Le terrain où fut construite la Caserne en 1956 appartient à la collectivité depuis des siècles.

**Nous ne sommes pas opposés à ce qu'il abrite des logements pour différentes catégories de population. Mais nous demandons un urbanisme de qualité respectant les critères bioclimatiques, avec des logements spacieux disposant de plusieurs orientations, des équipements et des espaces publics généreux (parc, places) offrant des espaces de convivialité et d'échanges.**

Le changement du projet ne coûterait pas « des centaines millions » (le programme actuel complet, construit intégralement, est estimé à 670 millions). Il est vrai que cette modification intervient tardivement. Mais les remarques critiques ont toujours été intégralement balayées et le processus de planification ne s'est pas opéré avec la plus grande transparence.

Il ne s'agit pas de repartir de zéro. Il est possible de **partir du projet existant et de l'améliorer considérablement avec des exigences simples** (cf annexe).

Ce nouveau projet devrait permettre la création d'au minimum 700 logements, soit davantage qu'aux Tours de Carouge. Il devrait constituer un modèle d'urbanisme urbain, convivial, assurant la transition écologique et **capable d'éviter les critiques** adressées aux projets - réalisés ou prévus à Genève - contestés par une partie grandissante de la population.

**En d'autres termes, il s'agit de mettre en place un quartier basé sur les exigences du 21<sup>e</sup> siècle.**

## **Annexe : esquisse d'un cahier des charges pour un projet modifié à la Caserne des Vernets**

Il comporte 7 points :

1. Maintenir la quasi-totalité des arbres existants, y compris les rangées de tilleuls.
2. Réaliser un parc public donnant sur l'Arve et sa promenade ensoleillée, en remplacement de la tour (qui n'abrite que 16 % des logements).
3. Construire des immeubles moins hauts (24 m. = gabarit 2e zone) et moins profonds (max. 16 m.).
4. Remplacer les îlots fermés par des îlots ouverts :
  - sans bâtiments côté nord, donc ouverts sur le paysage de l'Arve
  - avec des césures permettant une circulation de l'air et un usage par tous les habitants
  - avec des espaces au sol intégralement en pleine terre.
5. Placer le groupe scolaire à distance suffisante des immeubles, en lien avec le parc et les autres espaces libres.
6. Créer des logements spacieux et lumineux
  - avec des loyers abordables
  - avec un vide d'étage de 260 cm
  - en grande majorité traversants (ventilation naturelle)
  - avec des cuisines/coin-repas en façade, des pièces et des balcons correctement dimensionnés.
7. Edifier des immeubles de logements et un éventuel équipement public ouvert sur la ville à l'emplacement du bâtiment d'activités-hôtel (angle Dussaud-Wilsdorf).  
Ce bâtiment ne se justifie pas au vu des surfaces de bureaux inoccupées à Genève et des autres emplacements possibles pour ces activités. Par contre son terrain permet d'accueillir le programme proposé dans d'excellentes conditions.