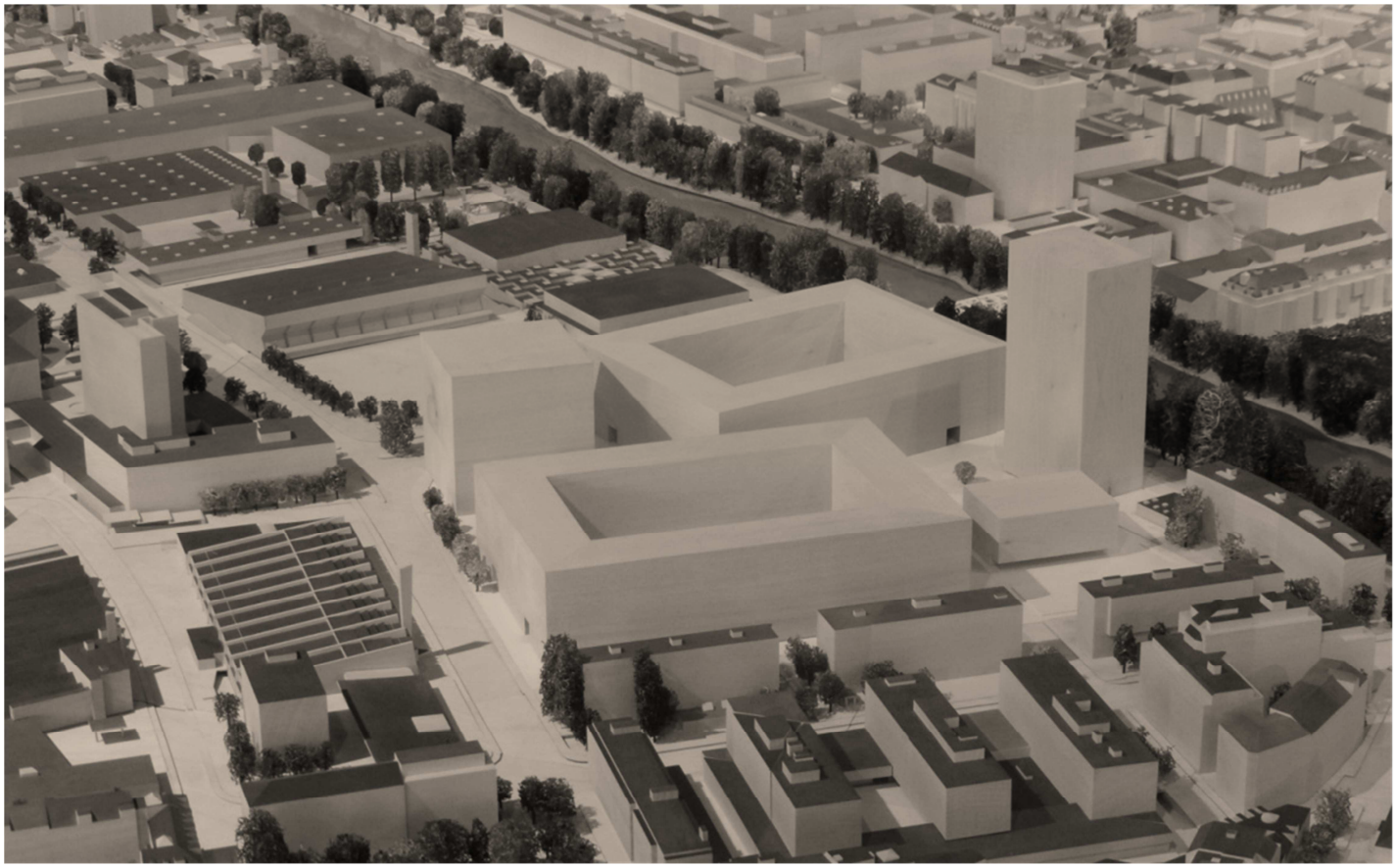
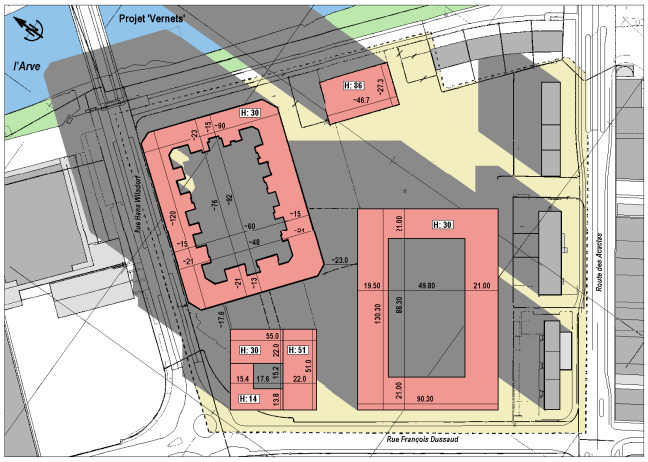
POUR UN AUTRE PROJET A LA CASERNE DES VERNETS



NON A
UN URBANISME ÉTOUFFANT
DES BEAUX ARBRES ABATTUS
NI PLACE NI PARC PUBLIC
DES LOGEMENTS CHERS & MAL CONÇUS

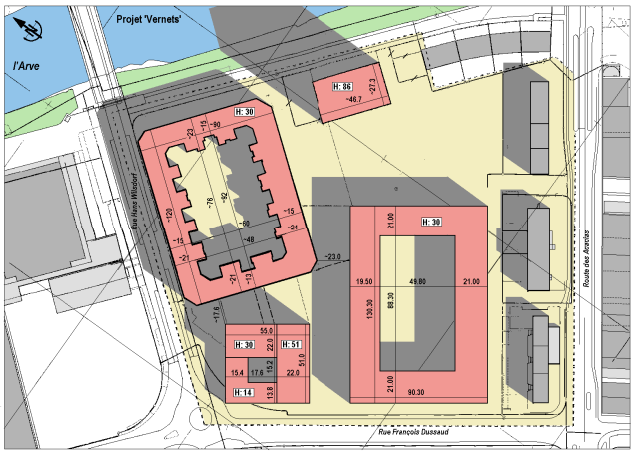
COLLECTIF DES ASSOCIATIONS D'HABITANT.E.S ET DE QUARTIERS - AOÛT 2020
p.a. AHJ, Maison de quartier de la Jonction, CP 204, 1211 Genève 8

OMBRES ET ENSOLEILLEMENT A LA CASERNE DES VERNETS
UN URBANISME BIOCLIMATIQUE ?

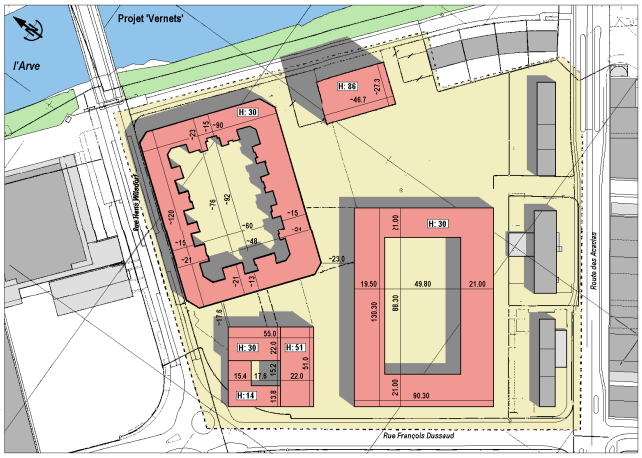


21 DECEMBRE A MIDI

21 MARS &
21 SEPTEMBRE
A MIDI



illustrations MVi arch.



21 JUIN A MIDI

- Ombres provoquées par les bâtiments à midi, **moment où le soleil est au plus haut et les ombres les plus faibles** : **ombres plus importantes aux autres heures de la journée**.

- L'école (non dessinée) est prévue au pied de la tour et à l'ombre d'îlots de 30 m.de haut (cf doc. DT, p.6)

Les informations figurant dans ce texte sont issues de l'examen du dossier d'autorisation de construire (juin 2020)

LE PROJET ACTUEL POUR L'ESSENTIEL

- **1'355 logements**, y compris 200 logements étudiants, **et non 1'500** comme l'affirme le Département du Territoire (DT).

- **22'500 m^2 d'activités** (bureaux +hôtel). Injustifiable sur un terrain de l'Etat propice à de l'habitation.

- un groupe scolaire ; divers commerces et équipements ; un parking de 925 places.

UN URBANISME OPPRESSANT

Des surfaces construites totalement excessives par rapport à la superficie du terrain (densité). Tours de Carouge, densité de 1.2. Aux Vernets : densité de 3.0, soit 2,5 fois plus de m^2 bâtis.

Des hauteurs de bâtiments hors-normes endommageant le paysage urbain :
- **30 mètres** (10 niveaux) : les blocs (îlots) de logements formant des cours fermées.
- **86 mètres** (27 niveaux) : une tour pour les hauts revenus.
- **51 mètres** (17 niveaux) : un imposant bâtiment administratif avec un hôtel de 30 mètres.

Espaces extérieurs, cours dans les blocs et logements plongés dans l'ombre dès que le soleil s'abaisse : hiver, avant / après-midi. En été, des **cours transformées en îlots de chaleur**.

L'étroite voie verte au bord de l'Arve : à l'ombre toute l'année.

Une école dans l'ombre (sauf son préau) durant une grande majorité des heures scolaires de l'année.

L'espace extérieur de la **crèche** : 1/3 des besoins (230 m^2 au lieu des 700 m^2 demandés).

UNE ARBORISATION DÉFICIENTE

Les 113 beaux arbres du périmètre tous abattus ; la biodiversité évacuée (haies, espèces protégées, etc.).

La majorité des 141 jeunes arbres nouvellement plantés sont **sur le parking** (hauteur maximale 10-12 m.) **ou dans les rues** Dussaud et Wilsdorf (taille restreinte).

Dans le périmètre, seuls 56 arbres seront en pleine terre : un arbre pour 60 habitants.

ESPACES PUBLICS & ESPACES VERTS INSUFFISANTS

Pas de parc ni de véritable place publique dans un quartier de 4000 personnes (habitants, emplois ; à comparer aux env. 6'000 habitants du Lignon).

Pour les 1500-2000 enfants quasiment rien : quelques jeux, le préau de l'école ou la toiture de quelques immeubles.

Des "mails" (passages+arbres) **étroits entre les bâtiments**. Le DT les compare avec la place du Marché (Carouge) qui est nettement plus large et surtout sans bâtiments de 30, 51, 86 m. de haut.

Du bruit dans les cours durant toute l'année : jeux d'enfants, voisins (nombreux balcons), etc.

"*Un quartier sans voitures*" selon A. Hodgers, bordé par **2 rues avec accès à un parking de 925 places**.

Pour sur-densifier le périmètre, d'importantes mesures d'aménagement **mises à la charge de la collectivité** (Ville de Genève) : parc devant la Patinoire, arbres dans les rues Dussaud et Wilsdorf (contrairement au Plan localisé de quartier).

DES LOGEMENTS CHERS ET MAL CONÇUS

2/3 des logements avec loyers contrôlés en permanence par l'Etat sur un terrain lui appartenant. Mais :

- 33 millions pour le départ de la Caserne, dont **26.5 millions à la charge des habitants**.
- **465 logements** (40% du total hors logts étudiants) **sans contrôle après 10 ans** : fortes hausses des loyers prévisibles pour une majorité d'entre eux.
- 22'500 m^2 de bureaux + hôtel : la surface de **230 logements**.
- **Plafonds des loyers largement dépassés pour les logements sociaux**.
- **Surfaces totales construites hors contrôle à court terme : 50% du total** (hors logts étudiants)

On pourrait imaginer une meilleure mixité sociale - en phase avec les besoins de la collectivité -, des loyers corrects et ni bureaux ni hôtel sur ce beau périmètre en mains publiques.

Plus de 50% des appartements mono-orientés : vues dans une seule direction, pas de ventilation naturelle. Appartements traversants en minorité, très peu de logements avec vue sur l'Arve.

Lois et règlements pas respectés :

- **logements profonds avec vide sous plafond abaissé** : 250 cm au lieu de 260 cm.
- appartements avec des surfaces minimums insuffisantes : calcul trop élevé du nombre de pièces par logement créant des **loyers abusifs** (jusqu'à ¼ du loyer en trop).
- env.180 logements **inaccessibles aux personnes à mobilité réduite** (chambres trop petites)
- **éclairement intérieur insuffisant**, d'où recours massif à l'éclairage artificiel.
- cours intérieures au centre d'immeubles avec des "fenêtres" censées améliorer l'éclairement : **les voisins peuvent voir dans les logements**.
- aucunes mesures anti-bruit dans les cours, etc.

IL FAUT REFUSER L'ENTASSEMENT DES LOCATAIRES !

CE TERRAIN APPARTIENT À LA COLLECTIVITÉ, IL MÉRITE UN BON PROJET :

- **maintien d'une grande majorité des arbres existants**
- **parc public en pleine terre, ouvert sur l'Arve**
- **immeubles moins hauts et moins profonds**
- **îlots ouverts au lieu d'îlots fermés**
- **diminution radicale des ombres des bâtiments ; suppression des îlots de chaleur**
- **remplacement du bâtiment d'activités+hôtel par des logements**
- **groupe scolaire à l'écart des immeubles et proche du parc**
- **appartements lumineux, surtout des traversants**, **adaptés à des modes de vie différents**
- **réduction du coût des logements, donc du montant des loyers.**

900 LOGEMENTS SONT POSSIBLES AVEC D'EXCELLENTES CONDITIONS.
C'EST 2/3 DES LOGEMENTS DU PROJET ACTUEL.

Le bâtiment d'activités a été diminué pour ne pas concurrencer celui de Rolex. **Pourquoi ne pas réaliser de réelles améliorations pour ce quartier ?** D'autant plus que **l'Etat veut étendre ce type d'urbanisme à tout le PAV** (Praille-Acacias-Vernets).
Revoir le projet ne coûtera pas des "centaines de millions" : seuls les plans et études ont été effectués. On peut se baser sur le projet existant en fixant de nouvelles exigences pour un quartier de qualité.

Images
Losinger-Marazzi
(Bouygues-Suisse)

INFOS OFFICIELLES (juin 2020) **: "OUBLIS" ET CONTREVÉRITÉS**

LES FAITS : **1355 LOGEMENTS**, DONT 200 POUR ETUDIANTS, **ET NON 1500**
DES BÂTIMENTS DE 30, 51 ET 86 M. DE HAUT

Cours intérieures
- à l'ombre dès que le soleil s'abaisse : hiver, avant/après-midi
- îlots de chaleur en été
- avec des arbres sur parking (925 places) : hauteur max.= 10-12 m.
- bruyantes toute l'année

Ecole primaire à l'ombre de 2 bâtiments de 30 mètres
Bureaux avec hôtel (!) sur un beau terrain de l'Etat : équivaut à 230 logements

4'000 HABITANTS DANS CE QUARTIER, ENVIRON 1500-2000 ENFANTS
Pas de parc ni de vraie place publique. Espaces publics étroits. "Voie verte" à l'ombre toute l'année
113 beaux arbres abattus. Seulement 56 jeunes arbres en pleine terre dans le périmètre
Arbres dans les rues restant de petite taille

DES LOGEMENTS CHERS ET MAL CONÇUS
Logements sociaux dépassant les loyers admis
40% des logements (hors étudiants) : loyers libres dans 10 ans > hausses prévisibles en majorité
Appartements mal éclairés, très profonds, à l'ombre des immeubles voisins
Pièces étroites, souvent avec des surfaces inférieures au minimum légal (impraticables pour PMR)

LA VERSION OFFICIELLE :

- 1500 appartements pour tous (jeunes, familles, seniors)
- 2/3 d'utilité publique, 1/3 à loyer libre contrôlé
- Dont 300 logements destinés aux étudiants

- Priorité à la mobilité douce (3000 places de stationnement vélos)
- Connecté au projet de voie verte et au réaménagement du quai des Vernets
- TPG : bus 11, trams 14 et 17
- 100% du stationnement en sous-sol (parkings publics et privés centralisés)

- Une école
- Des services et des commerces (crèche, restaurants, magasins, boutiques)
- Des terrains de jeux pour enfants
- Des espaces socio-culturels
- Une esplanade piétonne animée (marché, terrasses…)

- Arborisation généreuse de l'esplanade et des cours intérieures des immeubles
- Proximité de l'Arve et ses abords richement végétalisés
- Choix de plantations variées et adaptées au climat

- Premier site labellisé « société 2000 watts » de Suisse romande
- Label « Minergie Eco » pour tous les bâtiments d'habitation