

Cités-jardins d'Aïre

Communes de Genève/Petit-Saconnex et Vernier

Plan de site n° 29400A-208-540

Exposé des motifs

De 1920 à 1928, la Société coopérative d'habitation de Genève (SCHG) réalise la cité-jardin d'Aïre; au même moment une fondation de l'Etat de Genève développe la cité-jardin Nouvel-Aïre. Ces deux urbanisations sont représentatives d'un mouvement de pensée qui a marqué la production du logement ouvrier du début du 20^{ème} siècle en Europe. Il n'en reste que très peu d'exemples à Genève.

Dès 1961, la SCHG entame la démolition de la cité-jardin d'Aïre dans le but de densifier ses terrains. Dans un premier temps, elle confie aux frères Honegger la construction d'un ensemble de logements avec supermarché dans le triangle délimité par la rue Camille-Martin, l'avenue d'Aïre et le chemin des Sports. Elle lance ensuite la construction d'un ensemble de logements entre les chemins de l'Essor et des Sports; cette 2^{ème} opération a soulevé huit ans de débats et de procédures à l'issue desquels (1990), les tenants du maintien de la cité-jardin n'auront obtenu que la conservation d'un groupe de six maisons mitoyennes sur le chemin des Sports et d'une maison sur le chemin de l'Essor. En 2003, la SCHG dépose une demande de démolition de sept maisons du chemin de l'Essor, seule entité restante de la cité-jardin d'Aïre; comme en 1990, deux maisons-témoins étaient prévues préservées à l'angle de l'avenue de la Concorde; cette 3^{ème} opération signifierait la disparition quasi totale de la cité-jardin d'Aïre.

La cité-jardin Nouvel-Aïre existe encore dans son entier. La Fondation HBM Emile Dupont a effectué une rénovation d'ensemble des maisons en sa possession en cherchant des solutions-types pour réduire les atteintes à l'architecture d'origine. Une vingtaine de maisons appartiennent à des propriétaires privés, qui entreprennent des rénovations et/ou agrandissements au coup par coup, de même que la construction d'annexes hétéroclites dans les jardins.

La nécessité de protéger et de rénover

En raison de la valeur patrimoniale des cités-jardins d'Aïre et de la qualité du cadre de vie qu'apportent les jardins collectifs et privés dans ce quartier à forte densification, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et la Ville de Genève conviennent de la nécessité d'établir un plan de site.

Les cités-jardins d'Aïre possèdent une valeur d'ensemble: maisons, annexes, jardins, espaces collectifs, rues, chemins et végétation. Leur sauvegarde exige donc de maintenir l'ensemble des espaces bâtis et non bâtis.

De plus, la préservation des cités-jardins doit être compatible avec une adaptation aux modes d'habiter contemporains. Le genre de vie et les standards de confort actuels ne correspondant plus à ceux des familles ouvrières du début du 20^{ème} siècle, il est donc nécessaire de prendre en compte l'amélioration de l'habitabilité des logements.

Objectifs du plan de site

Les objectifs du plan de site sont de préserver le dernier témoignage de la cité-jardin d'Aïre à savoir les neuf maisons du chemin de l'Essor avec leurs jardins et les six maisons mitoyennes du chemin des Sports avec leurs abords, ainsi que l'essentiel de la cité-jardin Nouvel-Aïre avec la maison de la Concorde inscrite à l'inventaire (Ms-i VGE-25). Il s'agit aussi de définir des règles pour l'aménagement des cités-jardins en respectant l'échelle et le caractère des constructions ainsi que des espaces extérieurs d'origine. Enfin, le plan a pour but de préserver la ferme dite Menut-Pellet et ses abords, sise sur la parcelle n° 3213 de la commune de Vernier.

Périmètre du plan de site

L'étude de plan de site a été effectuée sur un large secteur recouvrant les cités-jardins d'Aïre d'origine, les ensembles de logements économiques à l'ouest et les objets particuliers que sont la maison de la Concorde et la ferme dite Menut-Pellet. Chaque entité a été analysée du point de vue de sa valeur patrimoniale et de la mesure adéquate de préservation à appliquer. Le périmètre de plan de site tracé sur cette base comprend les trois secteurs suivants :

1. la cité-jardin d'Aïre, sur les chemins des Sports et de l'Essor;
2. les deux premières étapes de la cité jardin Nouvel-Aïre, le long de l'avenue Henri-Bordier et la maison de la Concorde, inscrite à l'inventaire, qui, avec son ancienne place, formait l'articulation de la cité-jardin de part et d'autre de l'avenue de la Concorde;
3. la ferme dite Menut-Pellet, témoin du passé rural de ce site pour lequel une procédure d'inscription à l'inventaire a été ouverte.
Cet ensemble de bâtiments ruraux doit être affecté à un équipement public par la Ville de Genève qui en est propriétaire. Afin de préserver les anciens bâtiments d'interventions qui porteraient atteinte à leur substance, il a été décidé de définir, sur cette parcelle, une aire d'implantation destinée à une construction nouvelle. Celle-ci pourra accueillir les éléments d'un futur programme qui ne pourraient pas s'intégrer dans les bâtiments existants.

Déroulement de la procédure d'adoption du plan de site

En septembre 2005, le plan de site tel que décrit ci-dessus est mis à l'enquête publique.

Le 22 mars, le Conseil municipal de la Ville de Genève émet un préavis défavorable, aux motifs que la zone devrait pouvoir être densifiée et que les extensions latérales prévues au chemin de l'Essor dénaturent l'esprit de la cité jardin.

Le département, d'entente avec les communes de Genève et de Vernier, décide alors de suspendre la procédure et de lancer une étude de plan directeur de quartier (PDQ), prenant en compte un périmètre plus large, afin d'étudier la problématique de la densification du quartier, en concertation avec les acteurs concernés.

Ce PDQ, incluant le plan de site n° 29400A-208-540, situé sur les villes de Genève et Vernier, adopté par résolutions du 25 juin 2013 des Conseils municipaux de Genève et Vernier, a été approuvé par le Conseil d'Etat le 25 septembre 2013.

Dès lors, il y a lieu de reprendre la procédure mise en suspens avec un plan de site modifié pour prendre en compte les remarques du Conseil municipal de la Ville de Genève.

Modifications apportées au projet de plan de site de 2005

En juin 2009, l'autorisation est donnée à la SCHG d'agrandir les villas du chemin de l'Essor par l'adjonction de vérandas à l'arrière des maisons et d'améliorer le confort des habitations par la création de salles de bains et l'isolation des caves. Ces vérandas figurent sur le nouveau plan de site comme seules extensions possibles.

De plus, suite à divers échanges avec la Ville de Genève, l'aire d'implantation de constructions nouvelles au sein de la parcelle n° 3213 (secteur 3) a été revue afin d'offrir un potentiel adapté à d'éventuels nouveaux locaux de quartier proches de la ferme Menut-Pellet à restaurer. L'accessibilité par les mobilités douces au secteur et la question de l'éventuelle protection contre le bruit le long de l'avenue de l'Ain ont guidé la Ville de Genève vers cette nouvelle proposition d'implantation qui respecte la distance et les vues droites sur la parcelle n° 2768 au nord selon la servitude existante, la distance entre les bâtiments et le positionnement de constructions basses en limite de propriété.

Reprise de la procédure d'adoption du plan de site suite à l'adoption du PDQ

La deuxième enquête publique n° 1817 relative au projet de plan de site n° 29400A-208-540, ouverte du 31 mai au 29 juin 2016, a suscité 19 observations. En janvier 2017, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a transmis les observations à la Ville de Genève et à la Ville de Vernier pour préavis de leur Conseil municipal. La délibération de la Ville de Genève datée du 7 mars 2017 a été favorable sans réserve et la délibération de la Ville de Vernier a été favorable à condition qu'un écopoint puisse se réaliser à l'angle nord-est de la parcelle 3213, en bordure de l'avenue Henri-Golay et que l'érable situé au même emplacement ne soit pas maintenu.