

Proposition du Conseil administratif du 2 novembre 2016 sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de plan de site N° 29 400 A - 208-540 de la «Cité-jardin d'Aïre», situé entre l'avenue de la Concorde, l'avenue de l'Ain, l'avenue Henri-Golay, la rue Camille-Martin et le chemin de l'Essor, sur la commune de Genève / Petit-Saconnex.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

A l'appui de sa demande, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après.

Exposé des motifs

1. Situation et périmètre

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 XX^e 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 deuxième opération a soulevé huit ans de débats et de procédures à l'issue desquels, en 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 d'être préservées à l'angle de l'avenue de la Concorde; cette troisième 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.

2. *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 XX^e siècle, il est donc nécessaire de prendre en compte l'amélioration de l'habitabilité des logements.

3. *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.

4. *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:

- la Cité-jardin d'Aïre, sur les chemins des Sports et de l'Essor;
- 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;
- 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.

5. 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° 29 400 A - 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.

6. 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.

Commentaires du Conseil administratif

Lors de sa séance du 10 avril 2006, le Conseil municipal avait rendu un préavis défavorable au projet de plan de site N° 29 400 A (proposition PR-439) qui lui avait été soumis pour la première fois.

Le projet que le Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a remis à l'enquête publique et qui vous est soumis aujourd'hui est, à quelques détails près, quasi identique. Dix ans plus tard, le contexte a pourtant fondamentalement changé.

En 2006, deux griefs avaient été faits au projet. Il avait été reproché d'une part que le plan de site ne permettait pas de densifier le secteur du chemin de l'Essor et de l'avenue Henri-Bordier à la hauteur de ce que ce territoire, de par sa situation, aurait permis. D'autre part, certains conseillers municipaux avaient estimé au contraire que les mesures de protection du bâti étaient insuffisantes et que des extensions prévues de certaines des maisons ouvrières composant la Cité-jardin ne sauraient être admises.

La procédure d'adoption du plan de site avait alors été suspendue suite au préavis négatif de la Ville.

En 2006, le Conseil d'Etat décide de reprendre le dossier afin de promouvoir une vision globale du développement sur un périmètre élargi au triangle formé par les voies CFF, l'avenue de l'Ain et l'avenue d'Aïre. Cette démarche dont l'aboutissement s'est concrétisé par l'adoption du PDQ de la Concorde a permis d'atteindre deux objectifs, a priori contradictoires, à savoir d'une part une substantielle densification et d'autre part la préservation de la Cité-jardin d'Aïre. Le premier grief fait par le Conseil municipal n'a donc plus de raison d'être.

Quant aux mesures de protection du patrimoine, les extensions initialement prévues au chemin de l'Essor ont désormais été supprimées.

La Ville de Genève est également concernée par ce projet de plan de site en tant que propriétaire. S'agissant de la maison de la Concorde, elle fait d'ores et déjà l'objet d'une mesure de protection au titre d'une inscription à l'inventaire (Ms-i VGE-25) et l'adoption du plan de site ne changera rien à son statut actuel. En ce qui concerne la ferme Menut-Pellet, une étroite collaboration entre les services de la Ville et le Service cantonal des monuments et de sites a permis de réserver une aire d'implantation permettant de futures extensions répondant au programme à long terme d'une future maison de quartier. Par ailleurs, le projet

de rénovation, pour lequel le Conseil municipal a accordé un crédit d'étude d'un montant de 952 000 francs (proposition PR-893) est également le fruit de cette collaboration.

Le projet de plan de site dans sa forme actuelle répond ainsi parfaitement aux besoins et aux attentes de la Ville.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

vu le plan directeur de quartier de la Concorde approuvé par le Conseil municipal le 25 juin 2013 et par le Conseil d'Etat le 25 septembre 2013;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan de site N° 29 400 A - 208-540, à la Cité-jardin d'Aïre.

Annexe: plan du PS N° 29 400 A - 208-540

