

Date de dépôt : 27 juillet 2017

- a) **RD 1187** **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil communiquant l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais**
- b) **R 832** **Proposition de résolution du Conseil d'Etat concernant l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais**

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil communiquant l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Entre l'Arve et le lac Léman, sur le plateau de Champel, situées à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, se trouvent les parcelles n^{os} 1789 à 1795, 2278, 2279, 2738, 2739, 4225 et 4226, feuille 71, du cadastre de la commune de Genève, section Plainpalais. Ces parcelles appartiennent à divers propriétaires, la parcelle n° 1793 étant détenue par la Ville de Genève, alors que les parcelles n^{os} 2738 et 2739 sont propriété de l'Etat de Genève.
2. Ce périmètre, faisant l'objet du présent projet de plan de site, est identifié à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) comme terrains arborisés, occupés par des villas, en cours d'urbanisation (n° 0.0.282) et relevé à titre d'observation. Il est intégré dans un secteur élargi, lui-même englobé dans une «*échappée dans l'environnement*», soit une aire construite ou non construite, dont l'étendue, qui ne peut être délimitée dans toutes les directions, présente une importance dans le cadre des relations entre espaces construits et paysage (concept EE de l'ISOS). Ce secteur élargi est défini comme un ensemble de «*terrains urbanisés ou en cours d'urbanisation occupant la périphérie de la ville*» (périmètre XXXVI) et classifié dans la catégorie d'inventaire «*b*», caractérisant les parties sensibles d'un site construit. Sa signification est considérée comme évidente pour le site construit ou pour ses composantes, et l'objectif de protection préconisé pour ce secteur vise la «*sauvegarde des relations existantes avec les composantes du site construit*» (objectif de sauvegarde «*b*»).

3. Le périmètre du projet de plan de site a, par ailleurs, fait l'objet de plusieurs réflexions et d'analyses portant sur sa valeur patrimoniale et son caractère digne de protection. En effet, à la volonté de favoriser une densification des terrains destinés aux logements, notamment en Ville de Genève, se sont peu à peu opposées les préoccupations exprimées par les milieux de la protection du patrimoine qui ont pris conscience de l'importance du maintien, dans un noyau urbain, d'un ensemble de villas caractéristiques d'un style architectural développé après l'Exposition nationale de 1896.
4. Ainsi, en 1985, un rapport a été établi par le service des monuments et des sites (SMS) sur le groupe de villas situés à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos. Ce rapport, destiné à l'analyse et la formation du tissu bâti de ce secteur, remettait alors en cause ses qualités historiques et la pertinence de son maintien, relevant notamment l'éclectisme stylistique et architectural des bâtiments qui s'y trouvent et les besoins aigus en logements. Considérant, toutefois, que ce secteur pouvait être perçu de deux manières très différentes, soit « *comme un espace attractif, assurant la pérennité des traces historiques de formation du quartier, soit comme le dernier corps étranger du quartier, dont la disparition permettrait une mise en ordre définitive* »¹, le rapport relevait que la substance du site devait être analysée afin de clarifier cette question.
5. En 1998, une analyse historique détaillée du secteur de Miremont a été réalisée par David Ripoll, historien de l'art. Il en ressort les éléments suivants : les villas sises dans ce périmètre ont été construites à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle. Elles sont le fruit de deux opérations immobilières distinctes, réalisées par la société suisse de construction « Schweizerische Baugesellschaft », spécialisée dans la construction de villas destinées à la classe bourgeoise moyenne. La première opération comporte six villas, dont deux jumelles, sises aux n^{os} 21A-E – 23A-C, avenue de Miremont et caractérisées par une identité architecturale et urbanistique précise. Leur style s'inscrit dans l'architecture « Heimatstil », caractérisée par un éclectisme délibéré mêlant architecture vernaculaire et ajustements locaux des grands styles architecturaux historiques. La seconde opération a permis la construction de deux villas sises aux n^{os} 15 et 17 (aujourd'hui n^{os} 17 et 19), avenue de Miremont, caractérisées par le même éclectisme, mais présentant un style

¹ Rapport sur le groupe de villas occupant l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, Service des monuments et sites, mars 1985.

qui se différencie du style « Heimatstil ». Ce patrimoine bâti se trouve rehaussé par les qualités paysagères de l'environnement arboré qui l'entoure. Cet ensemble bâti fait ainsi figure de témoin de la première urbanisation du quartier, aujourd'hui largement densifié dans un contexte de développement urbain croissant.

Au terme de cette analyse, l'historien de l'art conclut que les qualités de l'ensemble doivent être retenues en priorité, même si les villas qui le composent ne remplissent pas un critère d'exceptionnalité.

En définitive, il préconise le maintien des villas sises sur le secteur de Miremont, pour les raisons suivantes :

« Tout d'abord parce qu'elles présentent l'avantage d'offrir au regard ce qui, partout ailleurs, s'est effacé sous la poussée du développement urbain. Ensuite, parce que leurs qualités formelles, longtemps discréditées par une esthétique trop dogmatique, méritent aujourd'hui une plus grande considération. Enfin parce que le fait d'être étrangères à leur environnement ne saurait, en l'occurrence, justifier leur disparition. Ni relique isolée, ni obstacle à un développement urbain dont on ne saurait ignorer la nécessité, l'ensemble de Miremont n'a-t-il par la qualité requise pour être intégré dans la ville, tout en gardant le caractère qui est le sien ? »²

6. En 2008, suite à une consultation du SMS par le propriétaire de la maison sise au n° 17, avenue de Miremont, le service précité s'est rendu sur place en compagnie de l'historienne des monuments et a relevé les grandes qualités de cette bâtisse et du secteur bâti dans lequel il se trouve. A l'issue de cette visite, le SMS demandait l'inscription à l'inventaire du bâtiment en question.
7. Cette dernière requête a incité les spécialistes en matière de protection du patrimoine à engager une réflexion globale sur le groupe de villas situées dans ce secteur. Ainsi, en octobre 2009, un recensement architectural a été établi sur demande de l'office du patrimoine et des sites (OPS), répertoriant les bâtiments situés dans le secteur Miremont, délimité par le plan de recensement n° 29275-229. Selon le rapport historique qui le commente, les maisons implantées dans ce secteur, en particulier les maisons sises du n° 21A au 23C, avenue de Miremont, méritent une attention particulière, non seulement en raison de leur qualité urbanistique, architecturale et stylistique, mais également et surtout en

² David Ripoll, *Avenue de Miremont 15, 17, 21A-E, 23A-C*, Conservation du patrimoine architectural, Ville de Genève, janvier 1998, p. 3.

- raison de leur importance nationale, en tant que témoignage de l'architecture « Heimatstil » en Suisse, représentative des différents mouvements de la fin du XIX^e siècle. Ce rapport fournit un descriptif des demeures s'y trouvant ainsi que des documents d'archives présentant notamment des plans types de villas érigées selon ce style architectural et les plans des opérations immobilières réalisées sur ce secteur.
8. Sur la base du recensement architectural précité, le département de l'urbanisme (devenu, désormais, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie; ci-après : département) a été amené à élaborer un projet de plan de site n° 29802-229, en avril 2011. Au cours de l'enquête technique, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), a préavisé favorablement ce projet de plan de site, « *vu la valeur patrimoniale de cet ensemble bâti, sa situation et le caractère du site* », en date du 2 mai 2011.
 9. Le projet de plan de site n° 29802-229 a été soumis à enquête publique du 22 mars au 6 mai 2013. Neuf observations ont été reçues. Seule la Ville de Genève, en sa qualité de propriétaire de la parcelle n° 1793, a transmis une observation défavorable.
 10. Le 29 octobre 2013, le Conseil municipal de la Ville de Genève a émis un préavis défavorable au projet de plan de site n° 29802-229.
 11. La procédure d'opposition relative au projet de plan de site n° 29802-229 s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2014. Elle a donné lieu à une opposition, soit celle de la Ville de Genève, datée du 25 juin 2014.
 12. L'article 40 LPMNS³, traitant de la procédure applicable à l'adoption des plans de site stipule ce qui suit, en son alinéa 8 :
« Toutefois, dans l'hypothèse où une commune a formé une opposition au projet et que le Conseil d'Etat entend la rejeter, il en saisit préalablement le Grand Conseil qui statue sur celle-ci sous forme de résolution. Si l'opposition est acceptée, le Conseil d'Etat peut modifier le plan en conséquence. Il est ensuite procédé conformément à l'alinéa 7. »
 13. De l'avis de notre Conseil, les griefs invoqués par la Ville de Genève sont infondés. Le présent rapport a, dès lors, pour objet de vous communiquer le texte de l'opposition de la Ville de Genève et de vous expliciter les raisons pour lesquelles elle nous paraît devoir être écartée.

³ Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (rs/GE L 4 05; ci-après : LPMNS).

14. Les parcelles intégrées dans le périmètre du projet de plan de site se trouvent en 5^e zone de développement 3.

Si les zones de développement visent, au premier chef, la réalisation de constructions plus importantes que celles que l'application des normes de la zone préexistante autoriserait, le Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn 2030) adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, rappelle l'importance de la prise en compte des objectifs de protection du patrimoine bâti et paysager sur le territoire du canton.

En particulier, le Concept de l'aménagement cantonal du PDCn 2030 fixe notamment comme objectif contraignant pour le canton de veiller à la conservation des monuments et des sites, à la préservation de l'aspect caractéristique des paysages, à la mise en valeur du patrimoine et à sa prise en compte dans les projets d'aménagement.⁴ Dans son introduction, le Schéma directeur cantonal préconise, pour les secteurs présentant une valeur patrimoniale, une densité plus faible, pouvant aller jusqu'à la conservation de l'état actuel.⁵ Dans la fiche de mesures A02, le Schéma directeur cantonal prévoit une densité modérée, voire un maintien en l'état des secteurs de la couronne urbaine présentant une valeur patrimoniale. Au titre des mesures de mise en œuvre, cette même fiche préconise de déclasser en zone protégée et/ou d'élaborer des plans de site. Enfin, dans sa fiche de mesures A15, le Schéma directeur cantonal intègre la protection du patrimoine comme une composante majeure de l'aménagement du territoire et préconise sa poursuite, notamment par l'élaboration de plans de site. La carte n° 5 « *Préserver et mettre en valeur le patrimoine* », annexée à la fiche A15 identifie d'ailleurs le secteur de Miremont comme *plan de site en projet*. Au demeurant, la mise à jour du PDCn 2030, soumise à enquête publique du 2 décembre 2016 au 15 février 2017, maintient cet objectif dans sa carte annexe.

Il convient enfin de rappeler que le PDCn 2015, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé par le Conseil fédéral le 14 mars 2003, dont le Concept de l'aménagement cantonal prescrivait déjà d'utiliser les potentiels à bâtir dans les zones de développement selon les indices usuels, pour autant que les impératifs de protection du patrimoine, notamment, le permettaient⁶, poursuit, aux termes de la fiche de mesures 2.01 du Schéma directeur cantonal, les mêmes objectifs de

⁴ PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, objectif n°7, p. 7.

⁵ PDCn 2030, Introduction au Schéma directeur cantonal, p. 42.

⁶ PDCn 2015, Concept de l'aménagement cantonal, objectif 2.12.

préservation du patrimoine dans les sites sensibles présentant une valeur patrimoniale d'ensemble et situés dans la couronne suburbaine. Le plan d'ensemble annexé à la fiche 2.01 identifie les villas de l'avenue de Miremont parmi les secteurs à faible densité ou devant être maintenus, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) maximum de 0,4.

Force est ainsi de constater que le projet de plan de site n° 29802-229 s'inscrit pleinement dans les objectifs du PDCn 2030 (comme dans ceux du PDCn 2015) qui permet la mise en œuvre de mesures de protection, telles qu'un plan de site pour les secteurs de la périphérie urbaine présentant une valeur patrimoniale.

15. Selon l'article 35 alinéa 1 LPMNS, sont protégés, conformément à cette loi, les sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif. Constituent notamment des sites les ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (art. 35, al. 2, lettre b LPMNS). Le terme « notamment » indique que la notion de « site » recouvre une signification plus vaste, ainsi qu'il ressort de l'examen des travaux préparatoires à l'appui des articles 35 et suivants LPMNS.

A l'origine de ces prescriptions, il convient de rappeler que, dans le cadre de la première loi de protection des monuments et des sites, du 19 juin 1920, le classement constituait la seule mesure de droit public à la disposition des autorités pour assurer la conservation des bâtiments dignes de protection. Généralement, cette mesure ne pouvait concerner qu'un seul bâtiment à la fois ou une partie d'un bâtiment. Le législateur a toutefois expressément pris le parti de protéger légalement des biens patrimoniaux appréhendés plus largement. Cette option a été explicitement motivée comme suit dans l'exposé des motifs à l'appui du projet de la nouvelle LPMNS, du 4 juin 1976 :

« Au fil du temps, le cercle des biens dignes de protection et dont la sauvegarde revêt un caractère croissant d'intérêt général s'est considérablement élargi pour s'étendre à de nouvelles composantes du patrimoine commun que menacent ou détruisent les nuisances de notre société [...] Ce phénomène est particulièrement sensible dans notre canton, dont le territoire fort exigu abrite une agglomération en expansion.

Partout, en Europe et ailleurs, ces questions préoccupent les autorités chargées de l'aménagement du territoire [...] Dans le cadre genevois beaucoup plus modeste, il convient de protéger

*particulièrement certains lieux : monuments, ensembles bâtis ou naturels, paysages particulièrement remarquables, etc., et d'en ouvrir – si possible – l'accès à la population soucieuse de sauvegarder son patrimoine culturel et de jouir d'un constat paisible avec la nature ».*⁷

Le rapport de la Commission du Grand Conseil chargée d'examiner le projet de loi qui a donné lieu à l'adoption de la LPMNS, du 4 juin 1976, précise que la commission « a voulu introduire la possibilité de protéger des ensembles bâtis, notamment dans le cadre des dispositions sur les sites. Les art. 32 à 35 ont été modifiés dans ce sens. Il semble, en effet, plus judicieux de traiter des ensembles bâtis sous le régime du plan de site que sous celui du classement »⁸.

S'appuyant sur ces travaux, l'ancien Tribunal administratif (aujourd'hui la chambre administrative de la Cour de justice) a eu l'occasion de préciser que le législateur avait refusé de circonscrire la notion de site à celle correspondant au sens courant de ce terme, mais a étendu cette notion en y englobant d'autres objets à protéger, parmi lesquels des constructions pouvaient être incluses. Il pouvait en être ainsi, notamment, de celles localisées dans les quartiers de la Roseraie et de Beau-Séjour, ainsi que du tissu urbain dans lequel ces constructions s'inscrivent, de même que de la végétation qui les entoure.⁹

Aux termes de l'article 38 LPMNS, le Conseil d'Etat peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement. Ce plan et ce règlement déterminent notamment les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux telles que : maintien des bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, angles de vue, arborisation; les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination); les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue; les réserves naturelles (art. 38, al. 1 et 2 LPMNS).

Selon la jurisprudence, l'instrument du plan de site répond parfaitement aux critères qui président à la délimitation des zones protégées dignes

⁷ MGC, 1974, p. 3244.

⁸ MGC, 1976, p. 1906.

⁹ ATA dans les causes A/550/2003-CE, A/551/2003-CE et A/571/2003-CE du 2 décembre 2003, confirmés, sur le principe, par ATF 1P.44/2004 du 12 octobre 2004.

d'intérêt, selon les prescriptions de l'article 17, alinéa 1 LAT, soit plus précisément de sa lettre c, à teneur de laquelle les zones à protéger comprennent les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels¹⁰. Selon la doctrine, doivent être considérés comme visés par cette disposition (art. 17, al. 1, lettre c LAT¹¹), non pas uniquement un objet isolé, mais également des ensembles, même si tel ou tel élément est de moindre valeur. Le critère esthétique n'est pas le seul à être appliqué. En effet, ce qui est typique d'une époque, représentatif d'un style, même relativement proche, est également sauvegardé. De même, l'on doit entendre par « *localités typiques* » des sites qui regroupent en une unité harmonieuse plusieurs constructions et qui s'intègrent parfaitement à leur environnement¹². La doctrine souligne toutefois que les législations cantonales, dont l'objet topique est la protection de la nature, des monuments et des sites et qui instituent des moyens d'intervention propres (inventaire, classement, expropriation), ont un champ d'application plus large que celui de l'article 17 LAT.¹³

De par sa nature, le plan de site est un plan d'affectation et ses effets sont contraignants (art. 21, al. 1 LAT). Lorsque ce plan comporte des restrictions au droit de propriété, celles-ci ne sont admises que si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant et respectent le principe de la proportionnalité.¹⁴

16. Le projet de plan de site n° 29802-229 a pour objectif de préserver les constructions sises à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, pour leurs qualités historiques, architecturales, stylistiques et spatiales, dans le respect du site environnant et de sa végétation. Son règlement édicte des prescriptions destinées à préserver les caractéristiques du site ainsi que les éléments dignes de protection des bâtiments maintenus, tels que les structures porteuses, les escaliers, les façades, les profils des toitures et les décors intérieurs. Il fixe les conditions générales auxquelles d'éventuels travaux sur les bâtiments maintenus peuvent être exécutés et contient des prescriptions en matière de protection des aménagements extérieurs dignes de protection, tels que

¹⁰ *Ibidem*.

¹¹ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (rs/CH 700; ci-après : LAT).

¹² P. Moor, *Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire*, Aspan, n. 59 ad article 17, p. 19.

¹³ P. Moor, *op. cit.*, n. 38 ad art. 17, p. 13.

¹⁴ ATF du 16 mars 2000, dans la cause I.T. et M.T. c/ ATA dans la cause A/218/1999 – CE du 9 novembre 1999).

les jardins, les haies, les cheminements, les terrasses, etc. Enfin, le projet de plan de site désigne les surfaces libres de construction, sous réserve de constructions de peu d'importance.

A la lumière des éléments développés plus haut, force est de constater que les différents éléments dignes de protection (ensemble bâti et ses abords) que le présent projet de plan de site et son règlement entendent consacrer correspondent parfaitement aux éléments que ce type d'instrument peut régir.

17. La Ville de Genève estime, au contraire, que le secteur considéré se prêterait davantage à la construction de logements, comme le préconise son plan directeur communal adopté le 14 octobre 2009 et dont la carte de synthèse identifie ce secteur comme disposant d'un potentiel à prédominance logement. La densification de ce secteur permettant, selon elle, de construire 165 logements au lieu des 10 actuels, une modification du PDCn conforme à son plan directeur communal s'imposerait.

Le Conseil d'Etat n'est pas de cet avis. Il est vrai que l'objectif visé par le plan directeur communal de la Ville de Genève est manifestement contraire à celui du PDCn 2030 s'agissant du secteur considéré. Il est tout aussi vrai que le plan directeur communal a force obligatoire pour le Conseil d'Etat, ainsi que la Ville de Genève l'a rappelé dans son acte d'opposition. Toutefois, il est opportun de rappeler également que le PDCn 2030 a été dûment approuvé par le Grand Conseil et représente un acte émanant d'un niveau hiérarchique supérieur.¹⁵ L'effet obligatoire du plan directeur cantonal découle de l'article 9 LAT et doit, aux termes de la jurisprudence constante, être interprété comme s'attachant à l'ensemble de ses composants, qu'il s'agisse du Concept de l'aménagement cantonal ou du Schéma directeur cantonal.¹⁶ C'est, donc, dans le respect des principes et objectifs contenus dans le PDCn 2030, pris dans son ensemble, que les autorités cantonales (et communales) doivent élaborer et adopter les plans d'affectation du sol (art. 11, al. 1 LaLAT¹⁷). Ainsi, dans l'hypothèse, réalisée en l'espèce, où il serait observé que des options d'aménagement intégrées dans un plan directeur communal apparaissent incompatibles avec les objectifs du PDCn, c'est aux autorités communales qu'il appartient de modifier leur plan directeur communal.

¹⁵ P. Tschannen, *Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire*, ASPAN, éd. 2010, n. 21 *ad* article 9, p. 14.

¹⁶ ATA 551/2006, du 17 octobre 2006, consid. 6.

¹⁷ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (rs/GE L 1 30; ci-après : LaLAT)

Dans le cas contraire, elles pourraient être contraintes de s'écarter des orientations prévues par ce dernier, lors de l'adoption de plans d'affectation du sol (art. 10, al. 8 LaLAT).

A ce sujet, il peut encore être indiqué que, lors de la consultation du plan directeur communal de la Ville de Genève, la CMNS avait déjà déploré une « *relative indifférence* » sur les questions liées au patrimoine architectural et urbain et à sa protection et insistait sur l'importance d'une pesée des intérêts en présence grâce à une coordination soutenue entre les services de la Ville de Genève et de l'Etat de Genève. Cette remarque n'apparaît toutefois pas avoir amené la Ville de Genève à réexaminer sous cet angle le secteur considéré.

Il s'ensuit que la Ville de Genève ne saurait aujourd'hui reprocher aux services de l'Etat de Genève de ne pas avoir procédé à une planification de détail du périmètre concerné selon les objectifs de son plan directeur communal, établi en contradiction avec les objectifs du PDCn 2030.

A cela s'ajoute enfin le fait que les qualités architecturales, historiques et paysagères du site en question ont, concrètement, été vérifiées et confirmées à plusieurs reprises, au terme d'analyses patrimoniales réalisées par des spécialistes en la matière ainsi que dans le plan de recensement n° 29275-229 établi en 2009. Il en ressort, en substance, que les villas implantées dans le périmètre intégré dans le projet de plan de site sont emblématiques de l'histoire du quartier et de l'architecture genevoise qui s'est développée à la fin du XIX^e siècle. Etant bien conservées et situées dans un secteur dont les qualités paysagères ont été soulignées, elles forment un ensemble qui répond manifestement à la notion de « *localités typiques* » que l'article 17 LAT entend protéger.

Les caractéristiques de ce site n'ayant pas été altérées depuis lors, une modification du PDCn n'est pas envisageable en l'espèce, les objectifs de protection qu'il poursuit pour le périmètre concerné demeurant pleinement d'actualité.

18. C'est dire aussi que l'intérêt public à la construction de logements invoqué par la Ville de Genève ne saurait, en l'espèce, prévaloir sur celui, consacré tant par le PDCn que par les milieux spécialisés en la matière, lié à la protection du patrimoine.

S'il est vrai que la qualité patrimoniale du secteur considéré n'a pas toujours fait l'objet d'un consensus au fil du temps, force est de constater que sous l'effet de l'évolution des perceptions et des circonstances, en particulier du développement de l'urbanisation, ainsi que des conceptions liées à la protection du patrimoine bâti, ce secteur a pris la marque d'un

ensemble digne de protection, tant sous l'angle historique et architectural que sur le plan paysager. C'est dans ce contexte que le SMS qui, aux termes de son rapport de 1985, semblait admettre l'hypothèse d'une disparition de cet ensemble au profit d'une densification du périmètre qui le supporte, a reconsidéré sa position, suite à l'examen plus approfondi de l'une des villas en particulier, et du secteur en général. En outre, les milieux spécialisés en la matière sont également parvenus à la conclusion qu'il s'imposait d'en préserver les qualités patrimoniales.

L'autorité de céans ne peut que se rallier aux avis exprimés par ces spécialistes, considérant, en l'espèce, que l'abandon d'une mesure de protection générale à cet endroit serait susceptible de permettre une atteinte irréversible au dernier témoignage de l'urbanisation primitive du quartier, raison pour laquelle la sauvegarde de ce secteur doit prévaloir sur la construction de logements supplémentaires.

19. La Ville de Genève considère encore que l'adoption du projet de plan de site ne pourrait trouver de fondement dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Elle relève, par ailleurs, la mention erronée du secteur concerné au nombre des sites ISOS caractérisés par leurs qualités architecturales, paysagères et végétales, dans le préavis de la CMNS, tout comme dans le rapport historique annexé au recensement architectural de 2009 et l'exposé des motifs du projet de plan de site.

Il convient de rappeler, à ce propos, que cet inventaire fédéral au sens des articles 5 et suivants de la LPN¹⁸ ne constitue pas une mesure de protection formelle ni même une condition préalable à l'instauration d'une telle mesure de protection. Il poursuit l'objectif de répertorier les objets d'importance nationale, de les décrire puis d'identifier les dangers qui peuvent les menacer, la protection à assurer et les éventuelles mesures d'amélioration, notamment (art. 5, al. 1 LPN). Selon les Recommandations pour la prise en considération des inventaires fédéraux, l'ISOS est basé sur l'appréciation d'ensemble d'un site, et non pas sur les caractéristiques de certaines de ses composantes. L'ISOS tient donc compte tant de la qualité globale du tissu bâti et de son organisation spatiale (places, rues, jardins et espaces verts) que du rapport que le bâti établit avec son environnement proche et plus éloigné.¹⁹

¹⁸ Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, du 1^{er} juillet 1966 (rs/CH 451; ci-après : LPN)

¹⁹ Recommandations, DETEC, ARE, OFROU, OFEV, DFI, OFC, 15 novembre 2012, p. 13

Il en découle que les objets présentant un intérêt au titre du patrimoine ne sont pas forcément des objets d'importance nationale répertoriés par l'ISOS. En outre, même répertoriés, ceux-ci ne sont pas nécessairement identifiés comme revêtant une valeur patrimoniale particulière. En effet, l'ISOS met l'accent sur les relations globales et ne contient aucune analyse précise des éléments dignes d'intérêt à conserver sur les immeubles qu'il répertorie, laissant cette tâche aux services cantonaux ou communaux. Ainsi, une valeur moindre attribuée à un site par l'ISOS ne saurait constituer un obstacle à la prise d'une mesure de protection, si un intérêt patrimonial des objets contenus dans le périmètre concerné a été vérifié et confirmé par les spécialistes en matière de protection du patrimoine dans le cadre d'analyses particulières.

En l'espèce, il apparaît que si le périmètre du projet de plan de site de Miremont a été identifié dans l'ISOS, il n'a pas été mis en évidence comme étant d'une importance manifeste, voire nationale. Toutefois, comme rappelé ci-dessus, cette circonstance n'est assurément pas de nature à remettre en cause les appréciations des milieux spécialisés qui ont examiné ce site et les bâtiments qu'il supporte, et qui ont relevé leurs grandes qualités architecturales, historiques et paysagères, aux termes d'un rapport historique établi en 1998, d'un recensement architectural dressé en 2009, ainsi que d'un préavis de la CMNS émis en mai 2011. L'ensemble de ces appréciations est suffisant pour justifier l'adoption d'un plan de site dans ce secteur, et c'est en vain que la Ville de Genève se prévaut de ce qui doit manifestement être perçu comme une inadvertance des spécialistes lors de la consultation de l'ISOS, pour faire obstacle à cette mesure de protection.

20. La Ville de Genève relève enfin que l'adoption du plan de site lui ferait perdre tous ses droits à bâtir sur la parcelle dont elle est propriétaire.

A cet égard, l'opposante semble avoir perdu de vue la raison d'être principale d'un plan de site, qui est d'établir des règles (notamment de protection) particulières, à même de garantir la réalisation de l'objectif de protection recherché, comme développé sous chiffre 16 ci-dessus. Ces règles peuvent s'écarter ou se différencier, et c'est souvent le cas, du régime juridique applicable. Tel est le cas, en l'espèce, où le régime applicable dévolu aux terrains localisés dans le périmètre à protéger est appelé à s'effacer au profit de la réglementation particulière instituée par le plan de site (art. 2, al. 2, du règlement) étant rappelé que l'adoption d'un tel instrument n'a pas pour but d'octroyer aux parcelles intégrées dans le périmètre de protection un maximum de droits à bâtir, mais d'en

déterminer l'étendue, et donc d'en définir, le cas échéant, le potentiel constructible.

En l'occurrence, le Conseil d'Etat, se ralliant à la position des spécialistes en matière de protection du patrimoine, estime qu'il s'impose de protéger les bâtiments intégrés dans le périmètre du projet de plan de site et de maintenir libres de construction, sous réserve de constructions de peu d'importance, les surfaces non bâties, celles-ci étant dotées de grandes qualités paysagères dans un contexte urbain, permettant d'assurer une mise en valeur des bâtiments déclarés maintenus. Cette position, fruit d'une pesée minutieuse des intérêts en présence, repose sur des considérations objectives, à l'exclusion de préoccupations étrangères à l'objectif spécifique de protection du site concerné.

Il n'y a, par conséquent, aucune raison objective de renoncer à l'adoption d'un plan de site qui prévoit la sauvegarde d'un site bâti, témoignage remarquable et bien conservé de l'architecture genevoise qui s'est développée peu après l'Exposition nationale de 1896.

Telles sont les considérations qui inspirent le Conseil d'Etat, en l'espèce, en dépit de l'opinion contraire de la Ville de Genève.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport et à statuer sous forme de résolution, selon le projet qui figure en annexe au présent rapport, sur l'opposition formée par la Ville de Genève, conformément à l'article 40, alinéa 8 LPMNS.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP

Annexes :

- 1) *Acte d'opposition de la Ville de Genève, du 25 juin 2014;*
- 2) *Projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos;*
- 3) *Exposé des motifs du projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos;*
- 4) *Préavis favorable de la CMNS, du 2 mai 2011;*
- 5) *Préavis du Conseil municipal de la Ville de Genève, du 29 octobre 2013;*
- 6) *Rapport sur le groupe de villas occupant l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, Service des monuments et sites, mars 1985;*
- 7) *David Ripoll, Avenue de Miremont 15, 17, 21A-E, 23A-C, Conservation du patrimoine architectural, Ville de Genève, janvier 1998;*
- 8) *Préavis de la CMNS portant sur le projet de plan directeur communal de la Ville de Genève, du 3 novembre 2008;*
- 9) *Recensement architectural - secteur Miremont n° 29275-229.*

Secrétariat du Grand Conseil**R 832**

Proposition présentée par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 27 juillet 2017

Proposition de résolution

concernant l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- le projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais, dressé en avril 2011 et modifié en mars 2013 et juillet 2017, par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;
- le préavis défavorable à ce projet de plan de site, émis par le Conseil municipal de la Ville de Genève, en date du 29 octobre 2013;
- l'opposition formée par la Ville de Genève, en date du 25 juin 2014;
- l'article 40 alinéa 8, de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, lequel prescrit au Conseil d'Etat, lorsqu'il entend rejeter une opposition formée par la commune, de saisir préalablement le Grand Conseil, qui statue sous forme de résolution;
- les motifs retenus dans le rapport du Conseil d'Etat, communiquant l'opposition formée par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais,

invite le Conseil d'Etat

à rejeter l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais.

CONSEIL ADMINISTRATIF

PALAIS EYNARD
RUE DE LA CROIX-ROUGE 4
CASE POSTALE 3964
1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 29 00
F +41(0)22 418 29 01
www.ville-ge.ch

508 865 2011 → 00 PAG



VILLE DE
GENÈVE

Lettre recommandée

Conseil d'Etat de la République
et canton de Genève
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3

Genève, le 25 juin 2014

Opposition au plan de site n° 29'802-229 Miremont-Genève/ Plainpalais (situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos)

Monsieur le Président,
Madame la Conseillère d'Etat,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

La Ville de Genève forme par la présente **opposition** au plan de site de Miremont n° 29'802-229. Elle réitère la position exprimée dans les courriers adressés les 20 novembre 2012 et 25 avril 2013 par M. Rémy Paganì à M. François Longchamp (pièces 1 et 2). Le Conseil municipal de la Ville de Genève a, en outre, formulé le 29 octobre 2013 un préavis négatif au projet de plan de site (pièce 3).

Les mesures de protection proposées par le projet de plan de site vont à l'encontre des objectifs de la Ville en zone de développement et sont contraires au plan directeur communal (chapitre 2), pourtant approuvé sans réserve sur ce point par le Conseil d'Etat en date du 14 octobre 2009.

La construction de logements à cet endroit s'inscrit parfaitement dans la stratégie territoriale à l'horizon 2020 de la Ville. Le périmètre en cause est clairement mentionné sur la carte de synthèse du plan directeur communal en tant que potentiel de développement à prédominance logement (pièce 4). Bénéficiant d'une bonne desserte en transports publics, il constitue un endroit idéal pour construire des habitations et ainsi optimiser l'utilisation du sol en Ville de Genève.

Bien que les villas situées dans le périmètre du plan de site présentent des qualités architecturales et paysagères et que le plan de site proposé se fonde sur une certaine cohérence en la matière ainsi que sur un bon entretien desdites villas, l'offre de logements supplémentaires dans un des quartiers centraux de la ville doit indiscutablement, dans le cas présent, prévaloir sur l'aspect patrimonial.

Une première étude volumétrique effectuée par la Ville de Genève montre que le périmètre en cause offre un potentiel de 165 logements, au lieu des 10 actuels (pièce 5). L'enjeu est donc de grande importance.

/.

A cela s'ajoute que la valeur patrimoniale du secteur considéré ne fait pas l'objet d'un consensus et a été considérée de façon variable au fil du temps.

Ainsi, en mars 1985, le Service des monuments et sites indiquait dans son rapport sur le groupe de villas en cause : « le périmètre peut être considéré de deux manières très différentes, soit comme un espace attractif, assurant la pérennité des traces historiques de formation du quartier, soit comme le dernier corps étranger du quartier, dont la disparition permettrait une mise en ordre définitive.

Les deux positions pouvant être défendues avec des arguments valables – tenant toutefois compte que l'évolution du quartier est largement entamée, voire irréversible, et correspond en outre à la satisfaction d'un besoin en logements particulièrement aigu –, l'analyse de la substance est déterminante pour se prononcer.

Sur le plan historique, l'essentiel du tissu remonte donc à la période 1896-99. Réalisées en pleine période d'éclectisme, ces villas révèlent des influences architecturales propres à différentes époques et à différents pays, sans qu'aucune ne s'affirme clairement par ses qualités historico-architecturales. Aussi, dans la mesure où aucun bâtiment ne se détache vraiment de l'« ensemble », la conservation de l'un ou l'autre bâtiment ne se pose guère (en reportant par exemple les droits à bâtir sur les autres parcelles). De même, la conservation de tous les bâtiments ne peut se justifier selon les critères de l'histoire de l'art ou de l'architecture (...) » (pièce 6).

Le Service des monuments et sites relevait encore que l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) admettait implicitement la disparition de « l'ensemble ».

En effet, l'ISOS qui mentionne, certes, le périmètre en cause, ne lui attribue aucun objectif de sauvegarde. Ledit périmètre est nommé à titre d'observation dans le cadre du périmètre plus large XXXVI, relevé en tant qu'échappée dans l'environnement. A cette dernière, qui est beaucoup plus vaste que le seul périmètre en cause, puisqu'elle va de l'Arve au parc Bertrand et n'est pas délimitée à l'est, l'objectif de sauvegarde « b » est attribué. Cet objectif est défini ainsi : « sauvegarde des relations existantes avec les composantes du site construit. Suggestions générales de sauvegarde : prescriptions concernant les constructions nouvelles ». La mention propre au périmètre en cause, inventoriée sous le n° 0.0.282, ne lui attribue pas la qualité de périmètre ou d'ensemble construit mais le mentionne en tant que « terrains arborisés, occupés par des villas, en cours d'urbanisation ». En outre, il retient que les qualités spatiales et historico-architecturales sont peu évidentes. Il mentionne également une signification non évidente pour le site construit. L'ISOS n'attribue ainsi aucune valeur déterminante au périmètre et ne préconise pas sa conservation. Il ne le définit pas non plus comme un ensemble (pièce 7, Extraits de l'ISOS, Ville de Genève, 0.0.282).

C'est donc par erreur que la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), dans son préavis technique du 2 mai 2011, indique « site ISOS relevé pour ses qualités architecturales, végétales et paysagères » (pièce 8). C'est également par erreur que le rapport établi par l'Atelier d'architecture Philippe Calame et par Mme Chaillot Calame en octobre 2009 mentionne que l'ISOS aurait relevé la valeur d'ensemble du secteur et les qualités architecturales individuelles des villas (pièce 9). Enfin, c'est toujours par erreur que l'exposé des motifs du plan de site mis à l'enquête publique indiquait que l'ISOS aurait relevé les qualités architecturales, végétales et paysagères du site.

Si certaines voix considèrent donc le périmètre comme doté de qualités suffisantes pour justifier sa protection, il ne s'agit pas d'une opinion unanime et elles ne peuvent pas se fonder sur l'ISOS. L'exposé des motifs joint au plan soumis à la procédure d'opposition ne fait d'ailleurs plus référence à l'ISOS.

La Ville de Genève rappelle encore que, conformément à l'art. 10 al. 8 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), le plan directeur communal a force obligatoire pour le Conseil d'Etat, dès lors que ce dernier l'a approuvé. Par conséquent, la Ville réitère sa demande que le plan directeur cantonal, instrument évolutif par définition, soit modifié et intègre l'orientation retenue par le plan directeur communal pour le secteur de Miremont.

Il est encore relevé que l'adoption du plan de site ferait perdre tous ses droits à bâtir à la Ville de Genève sur sa parcelle 1793.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à la présente et vous prions de croire, Monsieur le Président, Madame la Conseillère d'Etat, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF



Jacques Moret
Directeur général



Rémy Pagani
Conseiller administratif

Annexes :

- Pièce 1 : Courrier de M. Rémy Pagani à M. François Longchamp du 20 novembre 2012
- Pièce 2 : Courrier adressé dans le cadre de l'enquête publique par M. Rémy Pagani à M. François Longchamp le 25 avril 2013
- Pièce 3 : Extrait de la délibération du Conseil municipal du 29 octobre 2013 décidant de donner un préavis défavorable au projet de plan de site
- Pièce 4 : Carte de synthèse du plan directeur communal
- Pièce 5 : Etude du Service d'urbanisme de la Ville de Genève pour un avant-projet de PLQ Miremont - plan
- Pièce 6 : Rapport sur le groupe de villas occupant l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos établi par le Service des monuments et sites en mars 1985
- Pièce 7 : Extraits de l'ISOS, Ville de Genève
- Pièce 8 : Préavis technique de la Commission des monuments, de la nature et des sites du 2 mai 2011
- Pièce 9 : Rapport établi par l'Atelier d'architecture Philippe Calame et Babina Chaillot Calame, historienne de l'art - octobre 2009

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE
Service des monuments et des sites

Plan de site de Miremont - Genève / Plainpalais

Plan de site n° 29802-229

(Situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos)

Exposé des motifs

1. Contexte de l'étude

Le présent projet de plan de site n°29802-229 a été élaboré par l'office du patrimoine et des sites du département l'aménagement, du logement et de l'énergie. Il fait suite à une requête en autorisation de construire visant la rénovation bâtiment sis au n°17, avenue de Miremont, et à un rapport de visite de l'historienne des monuments recommandant prendre une mesure de protection pour le bâtiment concerné, ainsi que pour l'ensemble de villas auquel il appartient. L'établissement d'un plan de site pour le secteur situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos s'est avéré approprié.

Les villas situées sur le plateau de Champel témoignent de la première urbanisation de ce quartier qui se développe à la fin du XIX^{ème} siècle, suite à la démolition des fortifications et à l'extension de la ville au-delà de la ceinture fauzyste. Les maisons conservées aujourd'hui datent de 1897 et de 1906. Elles proviennent de deux opérations immobilières comprenant six maisons individuelles et deux maisons doubles, réalisées par la "Schweizerische Baugesellschaft". Cette société suisse de construction, créée en 1896, avait pour objectif la construction de villas pour la classe bourgeoise moyenne. Cet ensemble est très représentatif de l'histoire du quartier et de l'architecture genevoise qui s'est développée après l'Exposition Nationale de 1896.

Le secteur est aujourd'hui homogène mais isolé au milieu d'immeubles locatifs construits dès les années 1950, de part et d'autre de l'avenue de Miremont.

En 1998 une notice historique a été rédigée par le service de conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève. En 2009, l'office du patrimoine et des sites a établi un recensement architectural du secteur de Miremont (plan n°29275).

Le plan directeur cantonal (PDC) 2015 consacrait déjà expressément la valeur patrimoniale de ce secteur (fiche 2.01). Le PDC 2030 poursuit cet objectif de préservation en préconisant de maintenir dans la couronne urbaine des parcelles faiblement urbanisées et de prendre des mesures de protection telles que des plans de site, lorsque la structure bâtie et arborée présente une valeur patrimoniale d'ensemble. La carte du schéma directeur cantonal inclut le secteur de Miremont dans un périmètre désigné comme "site construit à protéger".

2. Objectifs du plan de site

La mesure de protection du plan de site tend au maintien des qualités architecturales des villas résidentielles et de l'environnement arboré.

Le plan de site prévoit également le maintien des éléments caractéristiques des jardins tels que murs, murets, clôtures, revêtements de sol perméables et végétation, lesquels donnent au site sa spécificité, son intérêt historique et concourent au caractère des lieux. Les critères de protection définis pour le bâti et les espaces extérieurs pérenniseront les éléments patrimoniaux.

L'enquête publique n°1805 relative au projet de plan de site n°29802-229, ouverte du 21 mars au 6 mai 2013, a suscité de nombreuses observations favorables de propriétaires privés qui soutiennent les mesures de protection proposées et une observation défavorable de la Ville de Genève en tant que propriétaire d'une parcelle. A l'issue de l'enquête, le Conseil municipal a donné un préavis défavorable. Ce dernier estime que les objectifs de sauvegarde du plan de site sont contraires aux

objectifs du plan directeur communal, adopté par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, qui inclut ce secteur de villas urbaines dans un périmètre présentant un potentiel de densification à prédominance de logements.

En soumettant ce projet de plan de site en procédure d'opposition, le département entend préserver ce quartier pour ses qualités patrimoniales reconnues par le recensement architectural mené par l'office du patrimoine et des sites et se conformer au plan directeur cantonal 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil.

ANNEXE 4

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DU PATRIMOINE ET DES SITES
Commission des monuments, de la nature et des sites
Groupe "Études d'aménagement"

Circulation technique

GENEVE/PLAINPALAIS - avenue Miremont et rue Albert-Gos

Projet de plan de site n°29802-229.

Libellé du préavis :

Site ISOS relevé pour ses qualités architecturales, végétales et paysagères

Vu la valeur patrimoniale de cet ensemble bâti, sa situation et le caractère du site, la commission ne formule **pas d'observation**.

Visa du secrétaire de la commission



Genève, le 2 mai 2011

712.ISB.tds

(réf. I. Schmid Bourquin, ☎ 022.546.61.05)



V I L L E D E
G E N È V E

LÉGISLATURE 2011-2015
DÉLIBÉRATION PR-1027
SÉANCE DU 29 OCTOBRE 2013

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'urbanisme;

vu les objectifs de sauvegarde, décrits dans le texte et dans la légende des plans, contraires au plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

par 57 oui et 7 abstentions.

Article unique. – De donner un préavis défavorable au projet de plan N° 28802-229, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos.

Certifié conforme:

Le Secrétaire:

Rémy Burri

Le Président:

Pascal Rubell

ANNEXE 6

DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS
Service des monuments et sites
Mars 1985. JPL/jpl

RAPPORT SUR LE GROUPE DE VILLAS OCCUPANT L'ANGLE DE L'AVENUE DE
MIREMONT ET DE LA RUE ALBERT GOS

Table des matières

1. ANALYSE

- 1.1 Délimitation du périmètre étudié
- 1.2 Situation légale
- 1.3 Formation historique du quartier
- 1.4 Données naturelles: topographie et végétation
- 1.5 Situation actuelle
- 1.6 Appréciation de l'avant-projet faisant l'objet de la requête No 15159
- 1.7 Données fournies par les inventaires existants

2. DATATION ET RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE

AVERTISSEMENT

Ce rapport analyse l'origine et la formation du tissu du périmètre étudié. Il met en évidence certaines caractéristiques morphologiques du lieu. La position du Service des monuments et des sites quant à la suite à donner à la requête préalable No 15159 fera l'objet d'un préavis séparé.

SMS, mars 1985

- 2 -

1. ANALYSE

1.1 Délimitation du périmètre étudié

L'emprise du périmètre étudié, qui est identique à celle de L'avant-projet d'aménagement faisant l'objet de la requête préalable No 15159, correspond aux limites d'un groupe de villas 1900, aujourd'hui incrusté dans un "tissu de locatifs".

1.2 Situation légale

Situé en troisième zone de développement, le périmètre étudié constitue, dans le cadre du quartier, l'un des derniers noyaux de villas encore conservés.

1.3 Formation historique du quartier

Contrairement à certains quartiers planifiés de la banlieue urbaine, celui-ci s'est constitué au tournant du siècle de la même manière anarchique qu'il s'est défait - et quoique le périmètre étudié recèle un "ensemble" de villas édifiées au cours de la même opération immobilière, entre 1896 et 1899.

1.4 Données naturelles: topographie et végétation

Si le site ne présente pas de données topographiques particulières, la végétation constitue une composante importante du quartier. Un relevé et une évaluation des arbres s'impose par conséquent avant l'attribution de toute autorisation définitive.

1.5 Situation actuelle

Constituant un îlot de verdure faiblement densifié, morphologiquement différent, dans un quartier aujourd'hui largement urbanisé, le périmètre peut être considéré de deux manières très différentes, soit comme un espace attractif, assurant la pérennité des traces historiques de formation du quartier, soit comme le dernier corps étranger du quartier, dont la disparition permettrait une mise en ordre définitive.

Les deux positions pouvant être défendues avec des arguments valables - en

tenant toutefois compte que l'évolution du quartier est largement entamée, voire irréversible, et correspond en outre à la satisfaction d'un besoin en logements particulièrement aigu -, l'analyse de la substance est déterminante pour se prononcer.

Sur le plan historique, l'essentiel du tissu remonte donc à la période 1896-99. Réalisées en pleine période d'éclectisme, ces villas révèlent des influences architecturales propres à différentes époques et à différents pays, sans qu'aucune ne s'affirme clairement par ses qualités historico-architecturales. Aussi, dans la mesure où aucun bâtiment ne se détache vraiment de l'"ensemble", la conservation de l'un ou l'autre bâtiment ne se pose guère (en reportant par exemple les droits à bâtir sur les autres parcelles). De même, la conservation de tous les bâtiments ne peut se justifier selon les critères de l'histoire de l'art ou de l'architecture. (Au niveau de l'image de la ville, le problème est plus complexe, mais a déjà largement reçu une réponse sur le plan de la politique de l'aménagement.)

1.6 Appréciation de l'avant-projet faisant l'objet de la requête No 15159 (selon les seuls critères des monuments et sites)

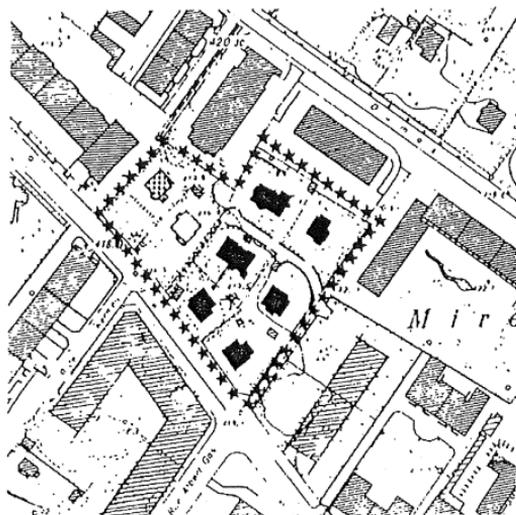
Malgré le schématisme de la proposition, le parti choisi, qui tend à reprendre les principes ayant présidés à l'opération réalisée de l'autre côté de l'avenue de Miremont (due à l'architecte François Maurice), paraît constituer une solution valable sur le plan de l'image du quartier, relativement hétérogène (mélange de barres parfois parallèles et parfois perpendiculaires aux voies, avec des alignements sur rue variables, plans en redents, etc.). En particulier la définition claire de l'espace de l'avenue de Miremont, le resserrement qui ponctue le tronçon en question est de nature à entraîner une structuration spatiale tout à fait intéressante.

Pour porter tous ses fruits, une telle démarche devrait s'accompagner d'une recherche formelle de qualité, prenant position par rapport à la réalisation existante, en tentant de créer une composition par-delà l'espace sur rue.

1.7 Données fournies par les inventaires existants

Les données fournies par les inventaires existants sont particulièrement réduites. Seul l'ISOS (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse), qui place tout le quartier dans un environnement (EE XXXVI) constitué de terrains urbanisés ou en cours d'urbanisation à la périphérie de la ville, fait référence - par une observation (0.0.282) - à ce "groupe de villas implanté sur des terrains arborisés en cours d'urbanisation" (admettant ainsi implicitement la disparition de l'"ensemble").

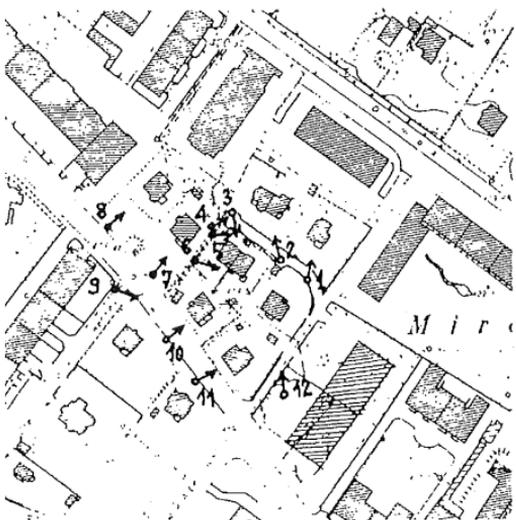
2. Datation et relevé photographique



Datation

D'après différents plans
et cartes de la ville

- ★★★ Limites de l'étude
- 1896-99 (opération d'ensemble)
- ▨ 1899-1900
- Après 1909



Relevé photographique

Ech. 1:2'500



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

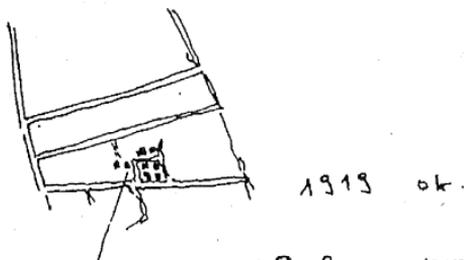
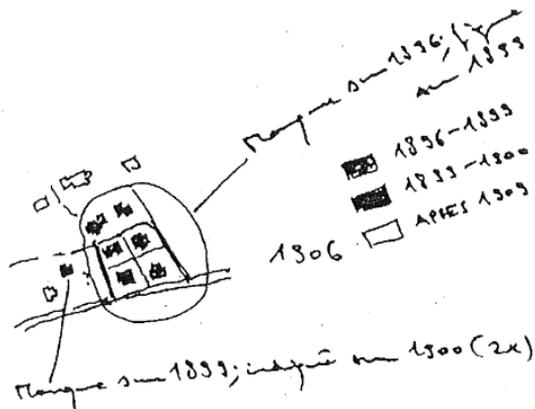
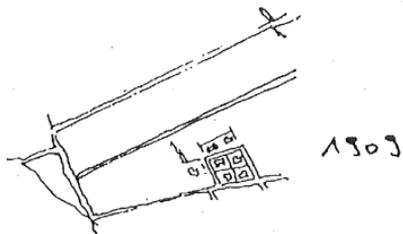


11



12

APR 14 1985



1800 ID.

Plaque sur 1909; plaque sur 1919



Ville de Genève

Conservation du
patrimoine architectural

AVENUE DE MIREMONT

15,17,21A-E, 23A-C

Le site¹

Le secteur situé aujourd'hui à l'intersection de l'avenue Miremont et de la rue Albert Gos trouve l'origine de son développement à la fin du siècle dernier, une fois les grands domaines entourant la ville morcelés pour des raisons spéculatives. La lecture des cadastres et plans établis au long des XIX^e et XX^e siècles permet de saisir comment, d'une parcelle primitive résultant du partage d'un grand domaine au lotissement de villas, s'opère le processus de fractionnement de ce territoire suburbain. De cette lecture, on retiendra simplement le découpage "en peigne" de la parcelle primitive (cf. plan Mayer, 1878), lequel est accompagné de l'établissement d'un chemin unique en cul-de-sac - le "chemin perdu", devenu avenue Miremont -, plus tard secondé par une desserte interne (cf. plan Mayer, 1906). L'orientation du morcellement se conforme à la logique du contexte environnant, à savoir le tissu approximativement orthogonal délimité par Peschier, Dumas, Crêts de Champel dans un sens ; Champel-Bertrand, Gos-Barraud, Clochettes, Aubert dans l'autre². Toutes les composantes de cette trame ne sont bien sûr pas contemporaines. Elles constituent plutôt une continuité ou une réinterprétation de la structure parcellaire que l'on peut lire sur le cadastre français (1812) et qui s'oriente à la fois longitudinalement et perpendiculairement par rapport aux deux boucles de l'Arve.

L'architecture

Le périmètre Avenue Miremont / rue Albert Gos comporte deux entités distinctes: d'une part les deux villas 15 et 17 av. de Miremont, d'autre part l'ensemble 21A-E - 23A-C. Dans le premier cas, il s'agit de deux édifices individualisés, qu'il faut traiter comme tels. Dans le second, nous sommes en présence d'un groupement planifié, composé de six villas dont deux jumelles et doté d'une identité architecturale et urbanistique précise. C'est de lui qu'il faut parler en priorité.

A l'instar de la morphologie du secteur, qui procède d'un ordonnancement clair de la structure parcellaire et de ses réseaux, l'architecture des villas obéit à une volonté de composer une physionomie

¹ Ce rapport reprend dans une large mesure les remarques formulées par Bernard Zumthor, conseiller à la Conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève, dans sa note à Mme A. Stroumza concernant le plan d'aménagement de l'Avenue de Miremont 15 à 23 A - Rue Albert Gos (12 déc. 1985).

² Signalons rapidement qu'un document relatif au permis de construire les six villas mentionne expressément la création d'une percée perpendiculaire Gos-Barraud, au plan duquel "la Société suisse de construction devra se conformer". Le nouvel axe prévu se conformait à l'orientation naturelle du peigne.

identifiable. Réalisées en une seule opération, elles furent édifiées en 1898 sur les plans de l'architecte E. Usteri pour la Schweizerische Baugesellschaft (Zurich)³. Celle-ci pratiquait, semble-t-il, une sorte de préfabrication avant la lettre.

Les villas proposent une variation sur un modèle unique, dans une syntaxe vaguement "Heimatstil", issue de l'architecture des expositions nationales, notamment de celle de Genève (1896). Ce langage, qui peut être sommairement défini par les matériaux naturels, le décor rustique et la volumétrie "pittoresque", témoigne de la recherche d'une expression vernaculaire associée au sentiment national. Par ailleurs, colombages et tourelles d'angle traduisent çà et là une inspiration médiévalisante. Ces éléments permutables sont destinés à individualiser chaque villa sans rompre le caractère d'ensemble.

Comme la majorité des architectures "Heimatstil", les villas de Miremont accusent un caractère que l'on peut qualifier d'éclectique, en ce qu'il juxtapose des éléments empruntés plus ou moins librement à des démarches stylistiques passées. Or l'éclectisme, terme qui fut longtemps synonyme de bâtardisation, de décadence ou d'indigence conceptuelle, jouit aujourd'hui d'une réévaluation dont il faut souligner la portée positive. En effet, l'architecture du tournant du siècle, qui fut à partir des années '20 la cible d'une critique très inspirée par les théories du Mouvement Moderne, bénéficie depuis quelques années d'une faveur nouvelle. Au niveau régional, les travaux de Leïla El-Wakil⁴, et ceux, en cours, de Sabine Lob-Philippe⁵ sont là pour en témoigner. Au-delà des variations de goût que ces travaux dénotent s'affirme la prise de conscience que l'éclectisme, loin d'être une phase décadente de l'histoire de l'architecture, se manifeste à des moments divers de celle-ci, et même à des périodes généralement considérées comme florissantes (chez Michel-Ange par exemple). Son envers, l'unité de style, ne saurait constituer un critère de valeur, mais un repère à partir duquel se définissent les courants vivants de l'architecture. Il s'ensuit que le caractère architectural des villas de Miremont ne saurait légitimer un jugement de valeur négatif sous prétexte que l'éclectisme ne correspond pas "aux critères de l'histoire et de l'architecture"⁶. Elles sont au contraire l'expression d'une période d'extraordinaire vitalité dans l'architecture genevoise, époque de libération à l'égard des poncifs et surtout recherche d'une qualité domestique qui marquera durablement l'habitat de classe moyenne de Genève. B. Zumthor a défini cette qualité comme "organique", en ce qu'elle favorise avant tout l'emprise sur la parcelle, l'orientation, la qualité des matériaux, la silhouette contrastée, l'asymétrie, l'articulation souple des espaces et des volumes. Sans être uniques à Genève, ces villas sont suffisamment intéressantes pour retenir l'attention, surtout dans leur environnement actuel.

Quant aux n^{os} 15 et 17, à peu près contemporaines, elles participent de la même tendance éclectique, tout en s'écartant du caractère Heimatstil déjà observé. Dues à l'architecte Alois Brémont, pour la SI des Villas de Champel, elles furent construites, avec le no 13 (aujourd'hui démoli), en 1899⁷. A côté du no 17, construction transformée en bâtiment scolaire (école Montessori), la villa sise au no 15 serait plutôt à rapprocher d'une tendance "balnéaire" d'inspiration française (comme en témoigne le toit à la Mansart), dont on peut observer d'autres exemples à proximité de l'hôpital Beau-Séjour.

³ AEG, TP 262 (1897) 5, 77 (1898).

⁴ El-Wakil, Leïla *Léman 1900 : morceaux choisis d'architecture : une poésie monumentale*. Chêne-Bourg : H. Georg, 1994 ; "Destinées décoratives des grands hôtels historiques : exemples lémaniques" In : Conservation et gestion des hôtels historiques : publication du Congrès à Lucerne 14-16 septembre 1995 ; Roland Flückiger-Seiler (red.). - Luzern : Kantonale Denkmalpflege, 1996. - P. 25-32.

⁵ Lob-Philippe, Sabine "L'inspiration médiévale dans l'architecture urbaine à Genève au début du 20e siècle" In : Revue suisse d'art et d'archéologie. - Zurich. - Bd. 54(1997), H. 2, p. 153-162. Thèse en préparation sur le Heimatstil à Genève.

⁶ Comme il ressort du *Rapport sur le groupe de villas occupant l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert Gos* émanant du Département des Travaux Publics, Service des monuments et sites, mars 1985 (§ 1.5)

⁷ AEG, TP 209/1899.

Commentaires

Aujourd'hui incrusté dans un tissu de locatifs, le périmètre étudié constitue, dans le cadre du quartier, l'un des derniers noyaux de villas encore conservés. En décembre 1984, à la demande de préavis pour un ensemble d'immeubles locatifs et commerciaux prévus en remplacement du groupe de villas, la Ville répond favorablement. Par la suite, l'architecte mandaté par un des propriétaires envisagera plusieurs variantes, dont certaines permettent le maintien d'une villa jumelle. De son côté, le Service des Monuments et Sites établit en mars 1985 un rapport sur le groupe de villas et relève dans son préavis du 2 mai 1985 qu'il n'a pas d'observation quant à leur démolition. Cependant, lors d'une séance Etat-Ville menée le 14 août 1985, les représentants de la Ville soulignent l'intérêt architectural de l'ensemble et rappellent que les besoins de la ville en locaux pour des équipements peuvent être implantés dans des villas existantes⁸.

Il va de soi qu'en raison de la nature des objets étudiés, le critère d'exceptionnalité ne saurait s'appliquer au périmètre concerné. Mais les qualités d'ensemble du groupe de villas doivent être retenues en priorité. A cela s'ajoute le fait qu'elles constituent le dernier témoignage de la première urbanisation du quartier, tant sur le plan de l'articulation réseaux-parcellaire-bâti que sur celui de la typologie architecturale, et qu'elles paraissent en bon état de conservation. Dans une optique de sauvegarde, qui semble s'imposer au vu de ce qui précède, le plan de site proposé par le Service d'urbanisme répond d'autant mieux à l'objectif fixé qu'il abandonne l'idée d'un maintien fragmentaire (un ou deux spécimen de villas) qui porterait fatalement préjudice à l'identité du site. Quant à la question de savoir si la conservation doit être assortie ou non d'affectations d'utilité publique, elle devrait être traitée dans un second temps, en prenant compte de l'analyse de l'état de conservation des maisons et de l'adaptabilité des plans à une nouvelle fonction.

"Dernier corps étranger, dont la disparition permettrait une mise en ordre définitive": cet avis porté sur les villas de Miremont, avis dont le rapport du Service des Monuments et Sites dit qu'il peut être défendu "avec des arguments valables", n'est pas le nôtre⁹. Tout d'abord parce qu'elles présentent l'avantage d'offrir au regard ce qui, partout ailleurs, s'est effacé sous la poussée du développement urbain. Ensuite, parce que leurs qualités formelles, longtemps discréditées par une esthétique trop dogmatique, méritent aujourd'hui une plus grande considération. Enfin parce que le fait d'être étrangères à leur environnement ne saurait, en l'occurrence, justifier leur disparition. Ni relique isolée, ni obstacle à un développement urbain dont on ne saurait ignorer la nécessité, l'ensemble de Miremont n'a-t-il pas la taille requise pour être intégré dans la ville, tout en gardant le caractère qui est le sien?

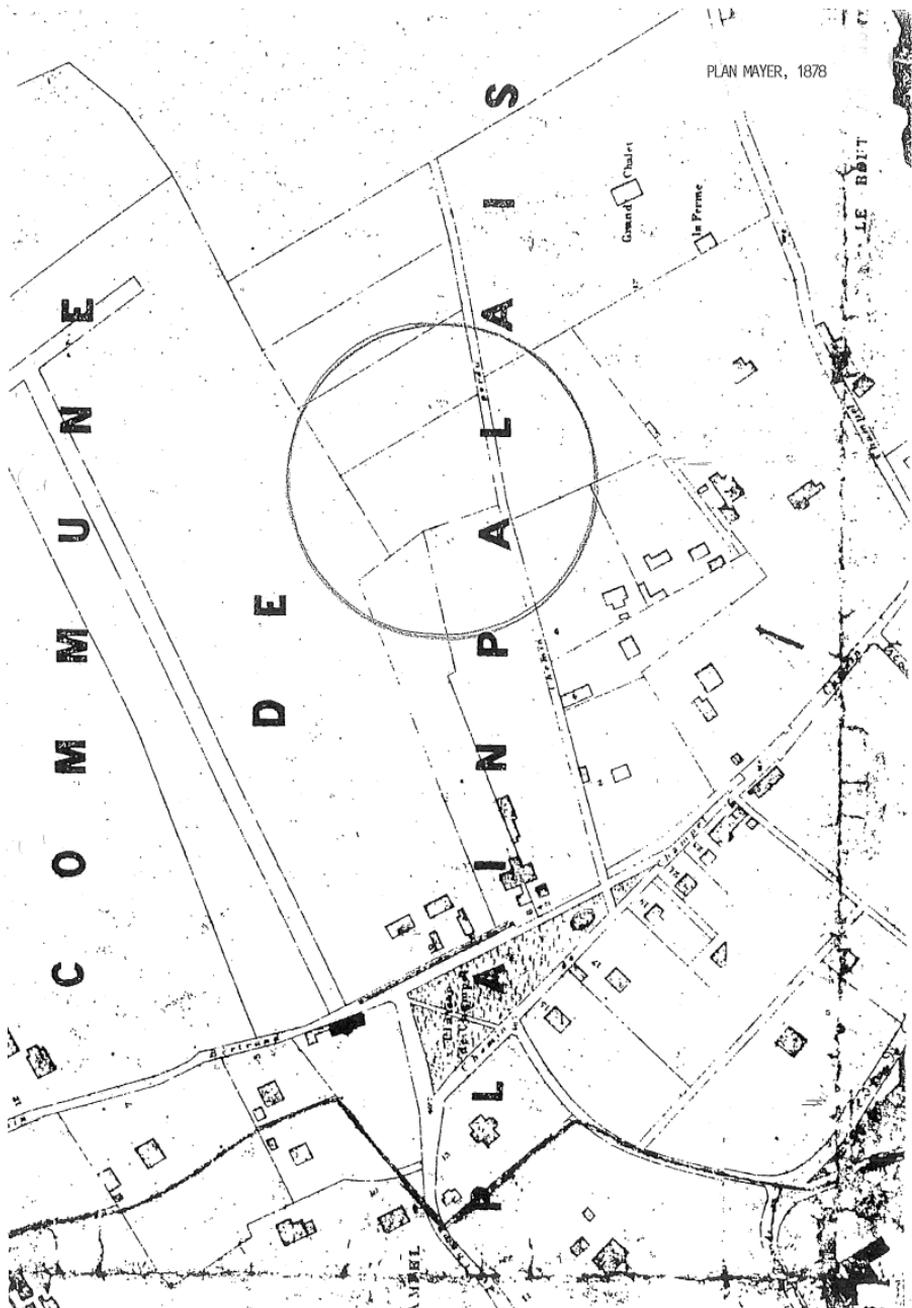
David Ripoll

Historien de l'art

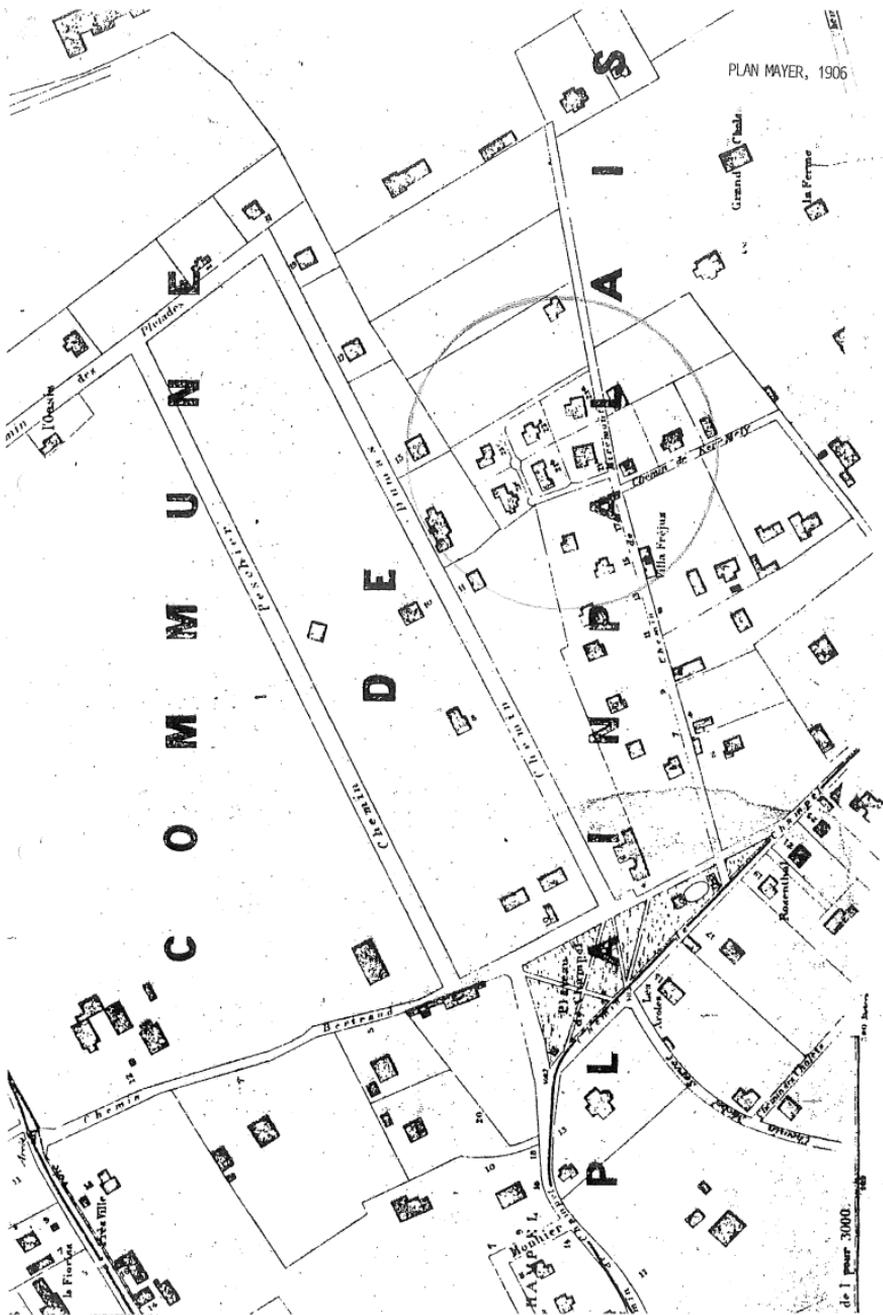
Janvier 1998

⁸ Mentionné dans l'introduction du *Projet de plan d'aménagement av. de Miremont /rue Albert Gos: étude de l'opportunité de conserver une partie ou l'ensemble des villas existantes*. Service d'urbanisme, nov. 1985.

⁹ *Rapport sur le groupe de villas occupant l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert Gos*. Op.cit., § 1.5. Précisons que le SMS mentionne le fait qu'il existe autant d'arguments valables pour défendre la conservation de l'ensemble que pour le condamner.



PLAN MAYER, 1878



PLAN MAYER, 1906

de 1 pour 3000.

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DU PATRIMOINE ET DES SITES

Commission des monuments, de la nature et des sites
Groupe "Études d'aménagement"

Circulation technique

GENÈVE - Projet de plan directeur communal "Genève 2020"
renouvellement durable d'une ville-centre

Rapport de synthèse - 20 août 2008

Libellé du préavis :

Lors de sa séance plénière du 30 septembre 2008, la CMNS a été saisie du projet de Plan directeur communal de la Ville de Genève³ présenté par M. Pierre Chappuis, chef de projet. Celui-ci est destiné à une approbation du Conseil municipal fin 2008 pour être mis en consultation publique en mars 2009.

Si la présentation, assez théorique, de M. Chappuis est apparue déconnectée du territoire réel, tel qu'il est vécu par les acteurs qui composent la CMNS (architectes, urbanistes, historiens de l'architecture, représentants des partis politiques et des associations de défense du patrimoine naturel, bâti et paysager), la lecture du document soumis ramène au contraire à la réalité. Sa particularité, soulignée par M. Chappuis, est d'avoir été établi à l'intérieur même des services municipaux, qui se sont attachés, chacun pour son domaine, à poser les problèmes très concrets à résoudre dans la perspective de la politique voulue par l'autorité politique. Le constat est parfaitement clair, même si les cartes ne correspondent pas toujours à l'exactitude souhaitée (nous y reviendrons).

Catalogue d'intentions

La CMNS souligne en particulier la clarté des « huit priorités politiques de l'urbanisme communal ». Le défi de la croissance, du renouvellement et du développement d'une ville telle que Genève est bien posé.

Son statut et son profil international, sans cesse à renégocier, constituent à eux seuls un défi majeur, dont les conséquences sur l'urbanisme auraient pu être mieux développées (la mixité logements-emplois dans la zone internationale (p. 62) soit, mais encore? Fallait-il mentionner la pression des bâtiments internationaux sur les rives?).

La « forte représentation des activités bancaires, de placement immobilier, de négoce et de commerces de luxe » (p. 16), fragiles en raison de leur forte dépendance de la conjoncture internationale, est un autre défi. La conjoncture actuelle leur ayant été particulièrement favorable ces dernières années, ces secteurs avec firmes, commerces et résidents aisés sont entrés en contradiction avec les autres activités et catégories d'habitants de Genève, en obligeant la municipalité à prendre des mesures de correction des règles du marché.

³ Plan directeur communal de la Ville de Genève. Renouvellement durable d'une ville-centre. Rapport de synthèse. Etat 3-20 août 2008.

D'où l'insistance mise par le plan directeur sur une meilleure adéquation du nombre d'emplois et de logements (un rapport aujourd'hui déséquilibré en faveur des emplois), une meilleure mixité, la construction de logements à bas loyers, la mise en valeur du patrimoine immobilier de la Ville de Genève en vue de dégager des ressources pour la construction et pour les projets de développements dans les quelques friches industrielles restantes et en périphérie (Jonction, Gare des Eaux-Vives-, Petite-Boissière, Praille-Acacias-Vernets, Montbrillant-Sécheron, périmètre Aire-Ain, voir pl. 1-5, p. 117-135).

Sous-estimation du patrimoine

D'où, sans doute, également, une relative indifférence à toutes les questions liées au patrimoine architectural et urbain et à sa protection, qui ne méritent qu'un sous-chapitre (p. 62-64). Cette véritable lacune ne manque pas d'étonner la CMNS. Le plan directeur évoque l'attractivité de la ville à travers ses commerces et le tourisme. Or, réduire la curiosité des touristes aux Rues-Basses, au pont du Mont-Blanc et à l'horloge fleurie (p. 44) n'est guère raisonnable. Le patrimoine des parcs, des places, des quais, de la haute ville, des musées, de la zone internationale, l'environnement architectural, qui a certes beaucoup souffert des démolitions et reconstructions des décennies passées, rencontrent un intérêt majeur dont témoigne, par exemple chaque année, le succès des Journées du patrimoine. Le paysage de la rade est lui aussi emblématique et assure le succès de Genève. Il manque à l'évidence dans le document soumis une carte du patrimoine, avec zones, places, bâtiments protégés, jardins historiques, de même qu'il y manque une carte des équipements culturels qui font l'une des attractions de Genève.

D'un côté la Ville de Genève se félicite de la restauration des monuments dont elle est propriétaire. Elle entend poursuivre cette politique et s'associer, avec l'Etat, à des inscriptions à l'inventaire cohérentes, à des plans de sites ne s'accommodant pas d'actions au coup par coup (p. 63) et continuer à procéder à des restaurations-réaffectations (toilettes publiques du parc de Saint-Jean, transformation de son établissement horticole de Beaulieu, etc.). De l'autre, elle invite toutefois à une «pesée des intérêts entre conservation du patrimoine et développement» (p. 25 et 63). «Cette option interroge certains sites construits comme la gare des Eaux-Vives, la Cité-jardin d'Aire ou les immeubles de la cité Villars, en regard du potentiel constructible correspondant aux terrains occupés» (p. 63). La CMNS rappelle qu'elle a demandé la conservation du bâtiment des voyageurs du PLM à la gare des Eaux-Vives et qu'un plan de site visant à préserver la Cité-jardin d'Aire est en cours d'étude. La question de la pesée des intérêts se pose aussi avec la nouvelle loi sur les surélévations modifiant la LCI. Pour certains ensembles de bâtiments protégés par la loi Blondel, la Ville se demande: faut-il pour autant les conserver en l'état, ou une surélévation dans le respect de l'ensemble est-elle envisageable?» (p. 63). La CMNS rappelle que l'application de la nouvelle disposition légale sur les surélévations en 2^e et 3^e zone est actuellement suspendue, dans l'attente de cartes indicatives par quartier en préparation au DCTI.

La CMNS est consciente de l'importance de la pesée des intérêts entre conservation du patrimoine et besoins de logements, mais elle souligne aussi l'importance corrélative, dans les décisions périlleuses, d'une bonne coordination entre services de la Ville et de l'Etat de Genève, de même qu'avec les associations de protection du patrimoine, en vue d'éviter les batailles, les blocages et les frustrations. A cet égard, elle se félicite de la volonté de la Ville de travailler avec le Canton (p. 63). Elle approuve également son vœu d'une meilleure lisibilité de la stratégie de protection des sites majeurs de la ville, d'un travail de mise en cohérence des plans (p. 64).

Commentaires chapitre par chapitre

Au-delà du constat touchant au domaine qui occupe directement la CMNS, une lecture chapitre par chapitre amène au préavis suivant:

Chapitre 1 : priorités

Sur les priorités de la Ville, la CMNS partage les objectifs de ville équilibrée selon le principe d'un emploi pour un logement, de ville mixte avec des commerces dans les arcades du rez-de-chaussée et non pas des bureaux, de ville durable conforme à la charte d'Aalborg. Elle prend note de la volonté de la Ville de créer 3'600 nouveaux logements à bas loyers à l'horizon 2020, dont 1000 dans les quartiers anciens, et celle d'être un partenaire dans la création de logements.

Elle soutient le vœu d'une stricte application de la LDTR (p. 29) et invite l'autorité cantonale à un meilleur contrôle des loyers. Elle s'inquiète aussi de la disparition programmée du permis d'habiter, qui constitue un moyen de contrôle efficace.

Elle encourage l'utilisation et l'amélioration des dispositions du PUS pour en faire un instrument efficace de lutte contre la banalisation des rez-de-chaussée, de sauvegarde des commerces de proximité et, en particulier, des petits commerces et des cafés-restaurants au centre-ville (p. 35 et 48-49).

Elle soutient l'effort de la Ville de Genève en faveur des espaces dédiés aux activités artistiques et culturelles (p. 35) et invite, sur ce point, à une bonne coopération avec l'Etat. Il en va de même des espaces dédiés aux PME et au maintien de zones industrielles en ville (p. 36). Le document aurait pu présenter une carte des zones industrielle qu'elle entend réserver aux artisans (Praille, Châtelaine, rue de Lyon, Rosemont).

La CMNS soutient aussi le dénoyautage des cours pour améliorer la qualité de l'habitat et des espaces publics, en particulier dans les zones qui en sont le moins pourvues (par exemple les Pâquis, où cependant des autorisations de construire continuent d'être délivrées par le DCTI en faveur d'une densification des cours, par exemple, rue de Zurich n° 6).

Elle soutient le souhait de la Ville de Genève d'une stabilité du droit et des instruments d'urbanisme offerts par la législation (p. 47).

Chapitre 2 : stratégie de développement

La stratégie de développement de la Ville de Genève à l'horizon de 2020 touche essentiellement au logement, à la mixité, aux équipements public, au cadre de vie, à la mobilité et aux espaces publics. La question de la relation entre développement urbain et patrimoine a déjà été abordée. Quant aux espaces publics, dont certains constituent des éléments patrimoniaux et d'identification de première importance, la CMNS est favorable à une stratégie de développement bien contrôlée, en amont des projets de construction, en collaboration avec les ingénieurs de la circulation, en recherche de places à libérer. Elle se demande quelle politique sera menée pour libérer réellement de l'espace. La Ville ne se prononce pas sur les stratégies à mettre en œuvre, mais a des ambitions et souhaite engager des collaborations avec le Canton, l'OCM et les TPG. A cet égard, les forums engagés par la Ville avec le public et les associations sont encourageants. Mais la Ville pourrait pousser plus loin ses ambitions, comme Annecy, qui a adopté une limitation de vitesse à 30 km/h avec priorité à droite, qui améliore remarquablement la qualité de vie. La Ville pourrait proposer un programme général de mise de toutes les rues en zone 30 km/h avec priorité à droite, à l'exception des pénétrantes à 50 km/h. Il permettrait de supprimer une foison de panneaux de circulation.

La CMNS note une nouvelle fois l'envahissement des panneaux de divers genres, publicitaires, de circulation, annonçant des manifestations. Parmi les exemples particulièrement caricaturaux, elle s'offusque des scandaleux et laids panneaux d'exposition de photographies sur le quai Wilson, un des sites les plus prisés de Genève qu'on ne peut tout simplement plus photographeur, ou encore de la laideur des équipements saisonniers de Ciné-lac ou de la place du Rhône.

L'aménagement des places publiques méritait au moins un chapitre. Or, elles ne figurent même pas comme telles sur une carte. La réussite de la place du Molard, réhabilitée par l'intelligente intervention de la Ville soit en matière de commande artistique (pavement) soit en matière de mobilier urbain (parasols, terrasses des bistros), devrait inciter à une mise en valeur des places de Fusterie, Longemalle, Neuve, Jargonant, Cornavin, Vingt-Deux-Cantons, Grenus, etc., autant d'espace publics passablement dégradés. Le Bourg-de-Four devrait être débarrassé de ses chaînes et autres obstacles inadaptés à la qualité du site. La friche de stationnement de la Rôtisserie, derrière l'Alhambra que la Ville s'appête à restaurer, devrait faire l'objet d'un projet de construction et de réaménagement.

La rade et les rives du lac ont reçu au cours des deux siècles écoulés une attention continue et des embellissements remarquables. Les nouveaux projets d'emprises sur l'eau ont pu être relativement freinés. Il est urgent d'avoir à cet égard une politique de conservation. Celle-ci ne s'affirme pas nettement dans le document soumis, qui préconise le développement de plages par comblement du lac, d'espace de beach-volley, etc. Nous y reviendrons.

En matière de circulation, la CMNS encourage la Ville de Genève, propriétaire du domaine urbain mais aux compétences en matière de mobilité limitées, à être une force de proposition (p. 39-40 et 71-74), par exemple en refusant le passage du tramway TCOB par Coutance qui l'oblige à reconstruire ses ponts de l'île en absorbant une partie importante de son budget d'investissement dans cette opération aux dépens de la construction de logements. L'étude soumise ne mentionne pas ce cas alors même qu'il va peser lourd sur les finances de la Ville. Pourquoi notamment renoncer *a priori* à faire passer un tramway sur le pont du Mont-Blanc?

Sur la question des parkings (p. 76), pourquoi encourager un parking souterrain à l'intérieur de la ceinture fauviste, rue Pierre-Fatio, qui attire le trafic au centre et constitue une atteinte irrémédiable au patrimoine (comme le fut en son temps le parking sous-lacustre, qui a définitivement enlaidi la tête du pont du Mont-Blanc et son rapport au jardin Anglais)? La Ville n'a pas fait opposition au projet de parking à cet emplacement. La CMNS apprécie l'idée d'un marché permanent à la rue Pierre-Fatio et suggère de réserver le stationnement souterrain au boulevard Helvétique, au Pré-l'Evêque, à la place Jargonnant.

La CMNS est très favorable à trouver des solutions pour le stationnement des deux-roues hors des places et des trottoirs (p. 41 et 70), notamment dans des lieux centraux du transfert modal comme la place Bel-Air, Rive et la place Cornavin, où les deux-roues devraient impérativement trouver place au premier niveau du parking souterrain.

La CMNS apprécie la politique de la Ville de Genève en faveur des piétons (plan directeur des chemins pour piéton, passerelle-promenade de la Paix sur les voies ferrées, «Voie Verte», extension des zones piétonnes, etc.). Elle note le manque de bancs pour une halte lorsqu'on marche ou lorsqu'on est handicapé.

Elle n'est pas favorable au marquage de sites propres pour les cycles dans les parcs publics qui sont de nature à dégrader le dessin historique des parcours et des parterres.

Elle insiste pour que les cartes, notamment celles du «maillage vert», maintiennent la plaine de Plainpalais, espace unique à Genève, legs du Moyen Age, en vert et non pas comme un cas particulier d'espace vert porté en gris encadré de vert pouvant être soumis à des altérations diverses. Quelle est le sort réservé à la plaine de Plainpalais à l'horizon de 2020?

Parmi les projets absents dans le document, que la Ville pourrait faire sien, la CMNS relève le manque de possibilité de livraison des commerces du centre-ville par le tramway (voir l'exemple de Vienne).

La CMNS regrette également qu'au chapitre des équipements, les projets d'extension et de nouveaux dépôts des collections de la Ville de Genève ne soient que partiellement traités. Quel est le programme en termes de territoire, concernant l'agrandissement ou l'essaimage des bâtiments existants et des nouveaux projets qui devraient émerger? Une mesure essentielle à mettre en œuvre est la

péréquation financière entre communes pour réaliser des équipements collectifs et en partager la gestion.

La transformation du Musée d'art et d'histoire par le projet de Jean Nouvel apparaît délicate eu égard à la conservation du patrimoine et le statut de zone protégée du quartier des Tranchées. Ce projet de comblement de la cour et de surélévation d'un bâtiment public d'importance majeure réduirait la portée de l'application des règles de conservation à l'ensemble de la zone protégée, en particulier aux bâtiments privés.

Chapitre 3 : programmes urbains

Les programmes urbains à l'horizon de 2020, traités par plans localisés et fiches thématiques, sont tous relativement bien connus de la CMNS, qui s'est déjà exprimée sur certains d'entre eux. Ce chapitre entérine les projets existants sans nouvelle perspective d'envergure. La CMNS rappelle son préavis sur la gare des Eaux-Vives: conservation du bâtiment des voyageurs du PLM, suppression de la boucle du tramway, élargissement de la rue Franck-Thomas, meilleur accès au souterrain à partir de l'avenue Pictet-de-Rochemont, souplesse du bâti plutôt que des barres d'immeubles rigides... Un bon partenariat CEVA-Ville de Genève pourrait peut-être favoriser la résolution des problèmes d'accès de la gare souterraine à partir de la ville et de l'avenue Pictet-de-Rochemont.

La CMNS souhaite que la Ville de Genève puisse être étroitement associée au développement du projet majeur PAV et soutient ses objectifs d'augmentation du nombre de logements prévus par rapport aux emplois, de création d'un pôle culturel, de remise à ciel ouvert des rivières Aire et Drize, dans la mesure du possible. Elle se demande comment concilier la «Voie Verte» et le masterplan PAV.

Pour le périmètre Aire-Ain, la CMNS rappelle le processus d'adoption d'un plan de site en cours au DCTI.

Sur la rade, la CMNS invite à aborder avec la plus grande réserve les propositions de comblement du lac entre l'embarcadère des Eaux-Vives et le port de la Nautique et de création d'une grande plage ombragée. Il s'agirait d'une emprise démesurée sur le plan d'eau. Les vues droites des parcs de la rive gauche sur le lac et la rive droite en seraient définitivement détruites, alors même que nos devanciers ont toujours veillé à assurer ces vues et les ont exaltées. Le dispositif rectiligne des quais, voulu par les urbanistes d'hier et qui a donné au bout du lac sa configuration particulièrement réussie, en serait fortement altérée. La CMNS ne s'oppose pas à un accès facilité à l'eau et à un dégagement des activités portuaires, mais pas au prix de la destruction de l'image actuelle des quais.

Sur la question du mobilier urbain, hormis les cassettes, les bancs et les panneaux documentaires pour lesquels, la Ville propose des modèles sans grande qualité, le document reste vague. Quel mobilier urbain est-il souhaité par la Ville de Genève?

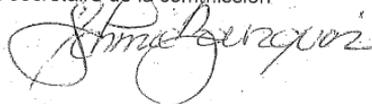
Le plan lumière apparaît en fait comme un plan d'illumination moins vorace en énergie. Concernant le type de luminaires, il n'établit aucun lien avec le mobilier urbain. L'analyse des besoins – y compris les suppressions – n'a pas été faite. Il ne dit rien non plus des dispositifs à conserver au titre du patrimoine: l'éclairage des quais de 1891, la guirlande d'ampoules lumineuses de la rade, etc., auxquels la CMNS exprime fermement son attachement.

Conclusion

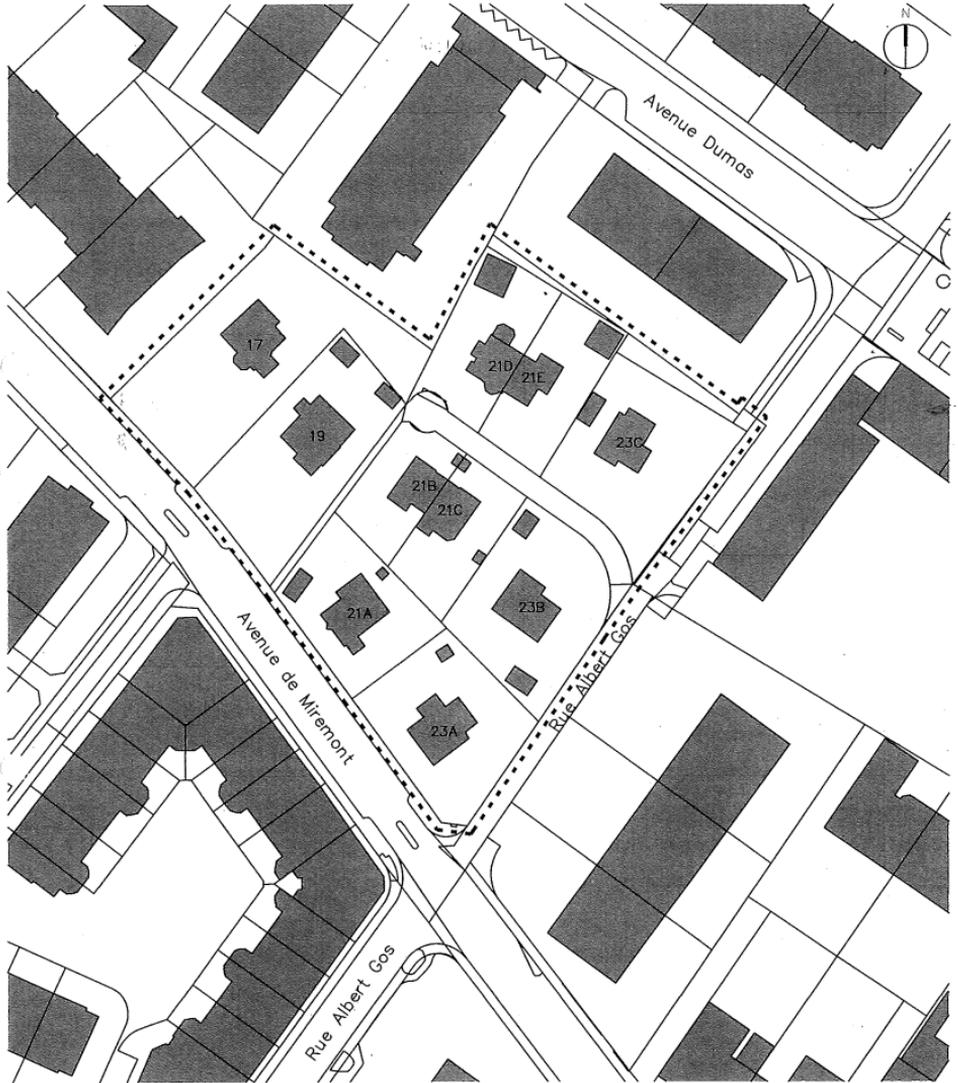
La CMNS insiste sur l'importance du plan directeur qui lie les autorités municipales et cantonales. Ce document contraignant exige beaucoup de clarté. La CMNS appelle le maximum de clarté sur la conservation du patrimoine, notamment sur celui du centre historique, de la ceinture fazyste, des places, des parcs, de la rade et des quais, des centres des quartiers historiques, ainsi que sur les monuments témoins de l'histoire de la ville.

Ce préavis annule et remplace celui émis le 6 octobre 2008.

Visa du secrétaire de la commission



DCTI – Office du patrimoine et des sites
Recensement architectural – secteur Miremont n°29275



0 10 50m

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

Avant-propos

Le secteur concerné comprend 6 maisons individuelles et 2 doubles, soit 10 logements. Autrefois compris dans une zone de villas qui s'étendait sur les deux flancs de l'avenue de Miremont, depuis l'avenue Alfred-Bertrand jusqu'à l'avenue Louis-Aubert, il est aujourd'hui isolé au milieu des grandes barres d'immeubles locatifs construites dans les années 1950-60 de part et d'autre de l'avenue de Miremont.

Dans les années 1980, le périmètre compris entre l'av. A.-Bertrand et la rue Albert-Gos fait l'objet d'un nouveau projet de densification. Ce projet reçoit du Conseil Administratif un préavis favorable assorti de nombreuses réserves, dont la demande d'évaluer « La valeur architecturale des maisons à démolir ».¹

L'analyse de ce dossier montre que la valeur d'ensemble de ce secteur et les qualités architecturales individuelles des villas ont été relevées et confirmées à plusieurs reprises : en 1983-84 lorsque le site est inscrit à « L'inventaire ISOS des sites construits à protéger en Suisse ».² Puis en 1985, dans une note envoyée par le Conseiller en conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève³ au Service d'urbanisme, lequel avait établi, sur la base d'un rapport du Service des Monuments et des Sites,⁴ une « étude sur l'opportunité de conserver une partie ou l'ensemble des villas existantes ».⁵ Il faut préciser que cette note développait une argumentation qui allait à l'encontre du préavis favorable à la démolition du secteur établi sans étude historique préalable et selon un mode d'appréciation répondant plus à la politique de construction de logement de la Ville qu'à l'analyse patrimoniale du secteur.

L'histoire du secteur a été étudiée en 1998, dans une notice historique du service de la conservation du patrimoine architectural signée de David Ripoll qui reprend pour partie les arguments de la note établie par B. Zumthor en 1985.⁶

Historique du secteur

Le secteur de villas se situe sur le plateau de Champel. Il est le témoignage de la première urbanisation de ce quartier qui se développe à la fin du XIX^e siècle, suite à la démolition des fortifications et à l'ouverture de la ville au delà de la ceinture Fazyste.

En remontant au cadastre français de 1806-12, on peut repérer la zone encore vide de toute construction; elle se trouve au sud de la longue place triangulaire qui marque le centre de

¹. Préavis du délégué du Conseil Administratif Claude Ketterer délivré aux Consorts Stroun et au mandataire Lauper & Ruedin, architectes, le 20.12.1984

². Recensement ISOS des sites construits d'importance nationale - zone 0.0.282

³. Note de Bernard Zumthor du 12.12.1985 à A. Strouma

⁴. Préavis du 2.5.1985 de Pierre Baertschi et rapport du SMS daté de mars 1985

⁵. Projet de plan d'aménagement av. de Miremont / rue Albert Gos du service d'urbanisme, septembre 1985 – Ce projet impliquait la démolition de toutes les villas, sauf une, à choix selon deux variantes d'implantation des immeubles : Un projet d'implantation permettait la sauvegarde de la maison n° 17 et l'autre la sauvegarde du n°21D-E av. de Miremont

⁶. David Ripoll, « Avenue de Miremont 15,17, 21A-E, 23 A-C » Service de la conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève, 1998

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

Champel et sur laquelle on voit deux petits plans d'eau désignés comme « flaques d'eau » sur le cadastre. **(III. 1)**

La place est uniquement construite sur son flanc sud et les villas de l'actuelle Avenue de Miremont seraient situées à l'arrière de ce front de maisons, sur une grande parcelle désignée comme « pré » (parcelle n° 142). Cette terre appartient à Jean Jacques Lechet qui habite une maison située au bord de la place entourée d'un jardin (n° 137 et n° 138) ; il possède également le chemin privé (n° 152) et tous les prés au nord-est de ce chemin (n° 141 et 120).

Le chemin de desserte aux champs, appelé « chemin perdu » constitue le tracé de la future Avenue de Miremont.⁷ Le registre de la carte Dufour de 1849 indique que l'ensemble de la propriété (maisons et terres) a été vendu à Pierre Favre selon le même découpage parcellaire.⁸

La situation reste inchangée jusqu'en 1878, date à laquelle on voit apparaître sur la carte Mayer les premiers morcellements qui engendrent un découpage « en peigne », perpendiculaire au «chemin perdu».⁹ **(III. 2)**

L'orientation de ce morcellement correspond à la trame orthogonale du plateau de Champel qui commence à se dessiner depuis la route de Florissant jusqu'aux falaises qui surplombent les boucles de l'Arve : perpendiculairement aux deux grands axes que constituent l'av. Alfred Bertrand et la future av. Louis Aubert, le quartier est jalonné d'une série de routes parallèles (av. Peschier, av. Dumas, av. de Miremont, av. Calas et Crêts-de-Champel), lesquelles seront reliées entre elles par deux chemins de traverse qui reprennent l'orientation des grands axes (rue Gos-Barraud et ch. des Clochettes-Pléiades). Cette trame orthogonale du réseau routier est pratiquement terminée sur le plan Mayer de 1906.¹⁰ **(III. 3)** A cette époque, bon nombre de villas sont déjà construites de part et d'autre de l'av. de Miremont et le secteur à recenser s'inscrit dans la logique de développement du quartier. Son urbanisation est à mettre en relation directe avec la mise en service de la ligne de tram 3 qui, dès 1894, reliait le Petit-Saconnex à Champel en passant par la gare Cornavin.

Il faut encore relever qu'au tournant du siècle, la commune de Plainpalais, à laquelle Champel était rattachée, entendait construire un axe majeur permettant de relier la route de Florissant au ch. des Crêts-de-Champel, en passant à l'est du secteur de Miremont, sur le tracé de l'actuelle rue Albert-Gos. Cette rue ne verra jamais le jour, en revanche son projet a une incidence sur le développement du secteur. En effet, la première demande d'autorisation de construire déposée pour les maisons n° 23B et 23C projetait des maisons doubles à la place des villas individuelles. La largeur de la route projetée et les limites aux distances devant être respectées, la société immobilière décide de renoncer aux villas doubles et de réduire le projet à de petites villas.¹¹ Ce changement a eu pour incidence de

⁷ . Cette appellation apparaît sur le plan Mayer de 1887, AEG

⁸ . Carte Dufour de 1849 et registre des propriétaires, AEG

⁹ . Carte Mayer de 1878, AEG

¹⁰ . Carte Mayer de 1906, AEG

¹¹ . Il est noté sur la première autorisation de construire délivrée le 14 août 1897 : « la commune ayant projeté la création d'un chemin partant de la route de Florissant et du chemin des Collages, pour aboutir au chemin des

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

modifier la lecture du secteur depuis l'avenue de Miremont, diminuant l'impact « cité » au profit d'une image de villas résidentielles. (ill. 4, 5 et 6)

Les maisons du secteur de Miremont

Les maisons conservées à ce jour sont le fruit de deux promotions immobilières distinctes réalisées à une année d'intervalle, auxquelles il faut ajouter la construction isolée et plus tardive d'une villa en 1906 (n° 19).

La première opération immobilière est datée de 1897-98; il s'agit de la construction de 4 villas individuelles (n° 21 A, 23 A, 23 B et 23 C) et de 2 maisons doubles (21 B-C, 21D-E) menée par la société Suisse « Schweizerische Baugesellschaft » établie à Zürich.

La seconde opération déposée au nom de la « Société Immobilière du chemin de Miremont » en 1899 concerne le n°17 av. de Miremont qui faisait à l'origine partie d'un ensemble de 3 villas individuelles orientées sur l'avenue de Miremont mais disposées en retrait de la route de manière alternée. Il ne subsiste aujourd'hui de cet ensemble que le n° 17, les n° 13 et 15 ayant été démolis pour faire place à une barre d'immeubles locatifs construite le long de l'av. de Miremont en 1959.¹²

N° 21 A, 21 B-C, 21 D-E, 23 A, 23B, 23C av. de Miremont

Les maisons sont situées à l'extrémité est du secteur, disposées selon deux rangées perpendiculaires à l'avenue de Miremont et parallèles à la rue Albert-Gos.

La « Schweizerische Baugesellschaft » crée en 1896 s'était donnée pour objectif de construire une centaine de villas dans différentes villes de Suisse pour la classe bourgeoise moyenne : maisons individuelles, doubles ou mitoyennes regroupées en petites 'cités'.

Dissoute en 1900, la société a néanmoins construit 63 villas dans les villes de Winterthur, Berne, Lausanne, Zürich, Lucerne et Genève.

La « Schweizerische Baugesellschaft » était dirigée par trois directeurs liés non seulement par leurs affaires mais aussi par leurs orientations politiques et leurs liens familiaux. Emile Usteri (1854-1934), architecte et responsable des chantiers. Rudolf Hirzel-Burkhard, directeur et président du conseil d'administration et Ulrich Hagenbuch, juriste.

Les plans des maisons types et la planification des cités ont été réalisés par deux bureaux d'architectes : Hermann Butzberg et Paul Burkhard, ainsi qu'Emil Usteri et Hermann Stadler. Il est difficile d'évaluer le rôle précis de chacun d'eux, mais il est généralement admis que le bureau Butzberg & Burkhard a conçu les plans des maisons types alors que le bureau Usteri & Stadler a travaillé à la planification des cités.¹³

Crêts de Champel, la Société suisse de construction devra se conformer au plan déposé à la mairie, pour l'établissement du chemin qu'elle projette elle-même d'établir »

¹², Il s'agit de 4 immeubles locatifs, n° 5 à 15, construits par P. Sartorio et H. Hochuli, 1958-59

¹³, L'ensemble des cités construites par la « Schweizerische Baugesellschaft » a été étudié dans 2 publications intitulées « Materialien zu den Siedlungen der Schweizerischen Baugesellschaft 1896-1998 » et « die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 » Thomas Marti, Lucerne, 2007

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

Les plans d'autorisation de construire déposés pour la cité de Miremont sont signés du dessinateur Gupfert et d'Emil Usteri, qui en a assuré la direction des travaux.

La cité de Miremont est la dernière réalisation de la « Schweizerische Baugesellschaft » et elle a été conservée dans sa totalité. Bien que soigneusement intégrée au site, elle présente de grandes similitudes avec les cités construites dans les autres villes de Suisse par la même société.¹⁴

Concentrées sur des parcelles relativement petites, les maisons sont rapprochées les unes des autres et alignées à la rue. Cet alignement, qui permet de préserver les jardins à l'arrière des maisons, ainsi que le soin particulier apporté à l'aménagement paysager et à l'orientation des maisons n'est pas sans rappeler les modèles des cités jardin. A Genève, la légère rotation en éventail des bâtiments accentue les perspectives sur le croisement des axes Miremont et Albert-Gos et permet d'apprécier le parfait alignement des deux tours des maisons doubles dans l'axe nord-sud. Les maisons bénéficient des orientations les plus favorables : est-ouest, sud-est et sud-ouest.

Les cités, souvent profondes, nécessitent des voies de desserte intérieures; ici, c'est le chemin A-Gos qui marque une courbe à 45° et constitue un accès carrossable à l'intérieur de la cité. Il se termine en rond-point, permettant de desservir les deux maisons doubles situées au fond de l'îlot, puis il est relié à un petit chemin piéton qui longe le flanc ouest des maisons, offrant la possibilité de rejoindre directement l'avenue de Miremont par l'autre côté. **(III. 7, 9 et 10)**

Toutes les cités construites par la « Schweizerische Baugesellschaft » ont entre 3 et 6 bâtiments. Celle de Miremont ne fait pas exception à la règle, mais elle se distingue par le fait qu'elle comporte une majorité de villas individuelles et qu'elle n'a pas de maisons mitoyennes. L'autorisation initiale citée auparavant, montre que, sans le projet de route communale, la cité aurait dû comporter une majorité de maisons doubles et seulement 2 villas individuelles. Miremont se situe donc dans la moyenne supérieure, en terme de nombre de bâtiments, mais certainement dans la moyenne inférieure en terme de potentiel de logements.

Les plans des maisons des cités construites par la « Schweizerische Baugesellschaft » sont tirées d'un catalogue de villas types : soit 7 variations sur un module compact, presque carré, plus ou moins grand, tourné dans un sens ou dans l'autre qui offre différentes possibilités : le module unique permet la villa individuelle, ceux juxtaposés la maison double, et reproduit trois fois, la maison mitoyenne. **(III. 11)**

Les deux villas doubles de Miremont correspondent au type 4 M (n° 21B-C) **(III. 12)** et au type 5 M (n° 21 D-E) **(III. 13)**. Les villas individuelles aux types 7 (n° 21 A et 23 B) **(III. 14 et 15)** et 9 (n° 23 A). Le secteur de Miremont se distingue par l'apparition d'une villa individuelle plus petite et de type inconnu dans le catalogue de la Société (n° 23 C). Les dépouillements en archives ont par ailleurs montré qu'en 1900, une nouvelle autorisation de construire a été déposée pour une autre maison et par un autre auteur sur cette même parcelle. En l'état des recherches actuelles, il est difficile de dire si cette maison appartient vraiment à

¹⁴ . Ibid.

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

l'ensemble construit par la « Schweizerische Baugesellschaft » ou si elle est plus tardive, soit de 1900.

Chaque unité d'habitation familiale est composée de manière identique : 4 pièces sur deux étages intégrées à un plan presque carré avec un escalier situé dans le hall central auquel sont reliées toutes les pièces de la maison. Le plan de la maison double de type 5 M fait exception à cette règle avec l'escalier d'un des deux logements situé dans la tourelle. Les greniers sont à l'origine partiellement aménagés. Le lien avec les jardins se fait au moyen de vérandas, parfois sur 2 niveaux, de balcons et d'oriels. A la différence des maisons jumelles habituelles, ici les maisons doubles se présentent comme de grandes villas dont les façades et les éléments de décor asymétriques ne laissent pas transparaître la disposition des deux logements à l'intérieur.

Les cités de Lucerne et de Genève, sont d'un point de vue typologique, les plus semblables puisque ce sont les seules à posséder des villas de type unifamilial et les seules également à ne pas avoir de maisons mitoyennes. **(III. 8)**

Les maisons doubles ont été édifiées dans toutes les cités. Celles de type 4M (n° 21 B-C), avec la tour à encorbellement, ont été construites à Berne, Lucerne, Winterthur et Lausanne. Celles de type 5M, avec tour ronde, sont présentes dans toutes les même villes, et également à Zürich.¹⁵

Le projet de la « Schweizerische Baugesellschaft » d'édifier des maisons semblables de part et d'autre de la Suisse témoigne de la volonté d'affirmer un style national.

Dans le secteur de Miremont, comme ailleurs en Suisse, l'opération permet d'offrir à une nouvelle classe moyenne des maisons au plan rationnel avec à l'intérieur, un confort parfaitement moderne. L'habillage pittoresque des façades est inspiré de plusieurs sources et décliné sous différentes formes : emprunté au style vernaculaire anglais, à l'architecture en bois suisse et au vocabulaire éclectique développé à la suite de l'Exposition Nationale de 1896. Socles en moellons apparents, tourelles à encorbellement ou rondes, colombages au niveau de la toiture, vérandas et balcons en bois découpé, bow-windows, avant-toits, volumétrie pittoresque des toitures à croupe ou demi-croupe avec lucarnes et poinçons sont autant d'éléments qui en font une véritable architecture « Heimatstil ». Ce style, typique du tournant du siècle, permet à chaque maison de développer son caractère propre sans rompre l'unité d'ensemble.

Les six cités construites par la « Schweizerische Baugesellschaft » entre 1896 et 1898 sont des ensembles qui méritent une attention particulière. Leur valeur ne tient pas seulement à leur qualité urbanistique, architecturale et stylistique mais également à leur importance nationale, en tant que témoignage d'un projet à l'échelle Suisse, représentatif des différents mouvements de la fin du XIX^e siècle.

¹⁵ . « die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 » de Thomas Marti , Lucerne, 2007

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

N° 17 av. de Miremont

Une année plus tard, soit en 1899, l'architecte genevois Aloys Brémond dépose une demande d'autorisation pour construire 3 villas sur la parcelle adjacente à l'ouest. C'est à cette seconde opération immobilière déposée au nom de la « Société Immobilière du chemin de Miremont » qu'appartient le n°17 av. de Miremont, dernier vestige de cette promotion. (Ill. 16)

Cette maison a fait l'objet d'investigations approfondies dans le cadre d'une étude historique et architecturale commandée par la Direction du patrimoine et des Sites.¹⁶

Si cette maison ne peut plus être rattachée au groupe dont elle faisait initialement partie, on peut en revanche l'associer aux villas voisines construites par la « Schweizerische Baugesellschaft ».

Outre le principe de la répétition d'un modèle type avec modulation des éléments de décor en façade, on y retrouve la même organisation constructive : celui du plan carré avec distribution horizontale et verticale rayonnante depuis le hall central. Les variations sur l'enveloppe extérieure concernent les mêmes éléments que dans l'opération de 1898 : toitures, avant-toits, lucarnes, vérandas et balcons. Si ces maisons sont destinées à la même clientèle, sortie de la nouvelle bourgeoisie, il faut relever que les parcelles étaient à l'origine sensiblement plus grandes.

L'étude a permis de relever que cette maison était exceptionnelle à plusieurs titres. Tout d'abord, en ce qui concerne son style architectural : mélange élégant et inédit dans le contexte genevois du « pavillon à la française » avec quelques éléments « Heimatsstil », notamment au niveau de la toiture et des lucarnes qui conjuguent de manière très réussie ces différentes influences. Il faut également relever la bonne facture de sa construction qui associe judicieusement des éléments de fabrication industrielle avec des objets artisanaux, des motifs décoratifs et des matériaux assortis ou coordonnés entre l'intérieur et l'extérieur de la maison.

L'étude a également permis de documenter l'œuvre de son auteur, l'architecte Aloys Brémond, assez prolifique et réputé au tournant du siècle, mais dont on n'a apparemment conservé à Genève que deux de ses réalisations, cette villa et un immeuble au 20, Quai Gustave-Ador. Le n° 17 av. de Miremont participe à enrichir la palette de variations émanant de ce style éclectique développé à l'extrême fin du XIX^e siècle à Genève.

N° 19 av. de Miremont

Quelques années plus tard, soit en 1906, sur la partie sud-est de la parcelle du n°17, déjà subdivisée en 1904, est construite la maison n°19 av. de Miremont. Edifiée par un ingénieur

¹⁶ « 17, av. de Miremont, étude historique et architecturale » sur mandat de la Direction du patrimoine et des sites, B. Chaillot Calame, novembre 2008

Recensement architectural - secteur Miremont n°29275 - historique

du nom de J. Tedeschi, elle vient s'intercaler entre la première opération immobilière de 1898 et la seconde de 1899 diminuant ainsi considérablement le jardin de la maison n° 17.

Son style architectural est très proche des maisons construites par la «Schweizerische Baugesellschaft» et on peut facilement l'associer à cet ensemble voisin. On y retrouve le même principe constructif avec un volume presque carré au-devant duquel un avant-corps vient s'accoler, puis véranda et terrasse se superposent l'une sur l'autre. Le vocabulaire décoratif des façades est assez semblable à celui des maisons de la cité de Miremont avec un socle en moellons apparents, des jeux de toiture, des colombages au niveau des attiques et des encadrements d'ouverture en roche.

Son étude reste à faire, mais selon toute vraisemblance elle a subi quelques transformations puisqu'elle est aujourd'hui occupée par une école privée, l'école Montessori, qui a nécessité certains aménagements, comme cet escalier de secours construit à l'extérieur de la maison.

L'ensemble du secteur possède une importante arborisation qui reste à étudier.

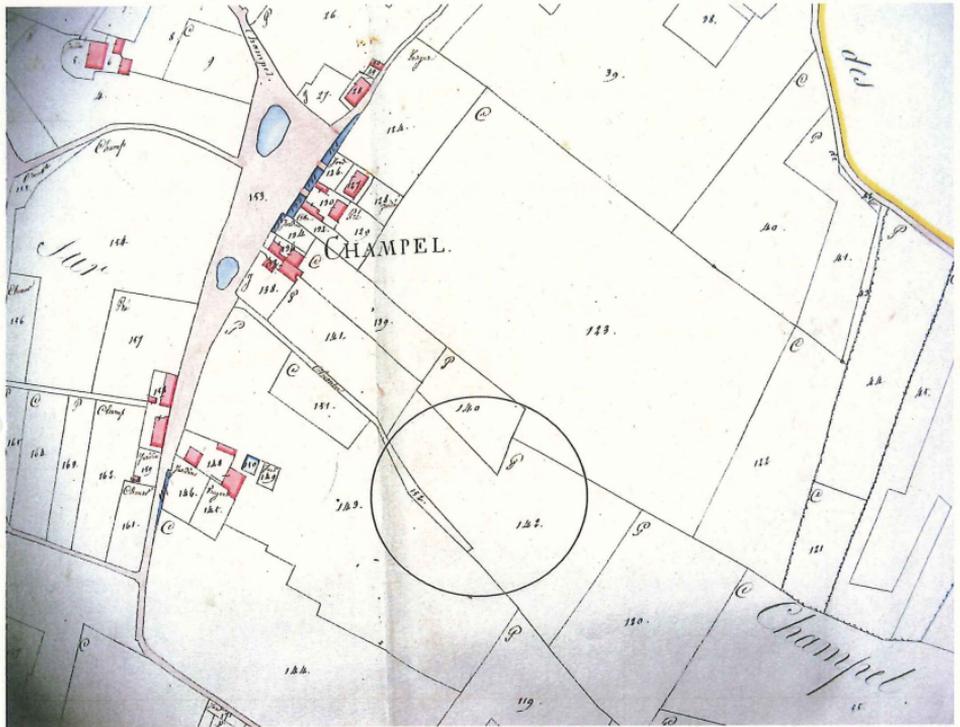
Bibliographie :

- A. Brulhart, E. Deuber-Pauli, *Arts et Monuments, Ville et canton de Genève*, Société d'histoire de l'art en Suisse, Genève, 1985
- I. Rucki, D. Huber, *Architekten Lexikon der Schweiz 19/20 Jahrhundert*, Basel, 1998
- *Le grand siècle de l'architecture genevoise, un guide en 12 promenades*, SAP, Genève, 1985
- INSA, *Inventaire suisse d'architecture, 1850-1920*, vol 4, Genève, 1982.
- Thomas Marti, *Materialien zu den Siedlungen der Schweizerischen Baugesellschaft 1896-1998* et *Die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98*, Lucerne, 2007
- Recensement ISOS des sites construits d'importance nationale, Département Fédéral de l'Intérieur, 1983-84

Documents d'archives :

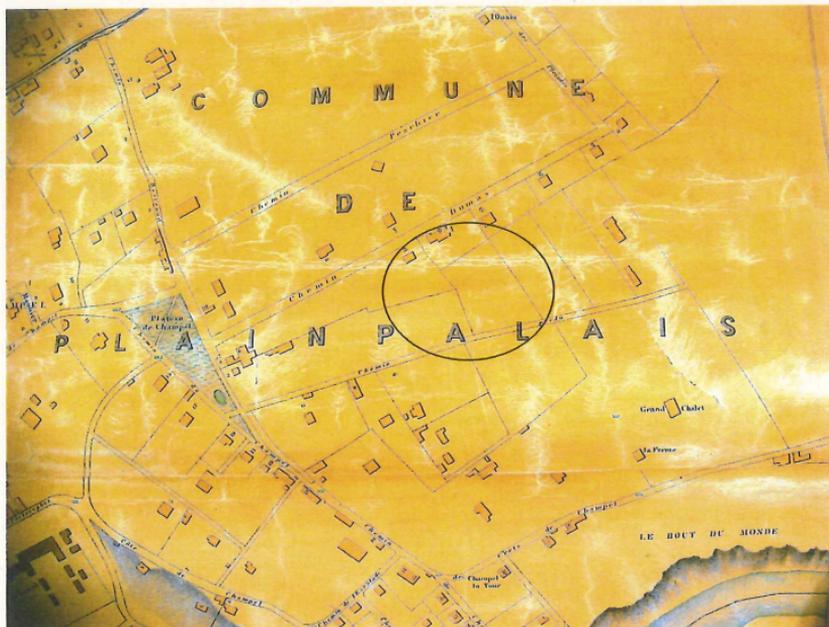
- Cadastre français, 1806-12, Plainpalais secteur B, AEG
- Cadastre Dufour 1849, Plainpalais, AEG
- Plans Mayer 1878, 1887 et 1906, secteur Genève Banlieue, Carouge, AEG
- Préavis du délégué du Conseil Administratif Claude Ketterer délivré aux Consorts Strouin et au mandataire Lauper & Ruedin, architectes, le 20.12.1984, archives SMS
- Préavis du 2.5.1985 de Pierre Baertschi, conservateur et rapport du SMS daté de mars 1985, archives SMS
- Projet de plan d'aménagement av. de Miremont / rue Albert Gos du Service d'Urbanisme de la Ville de Genève, septembre 1985, archives SMS
- Note de Bernard Zumthor du 12.12.1985 au Service d'Urbanisme à A. Stroumza, archives Service de la conservation du patrimoine architectural Genève
- David Ripoll, « Avenue de Miremont 15,17, 21A-E, 23 A-C) étude du Service de la conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève, 1998

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

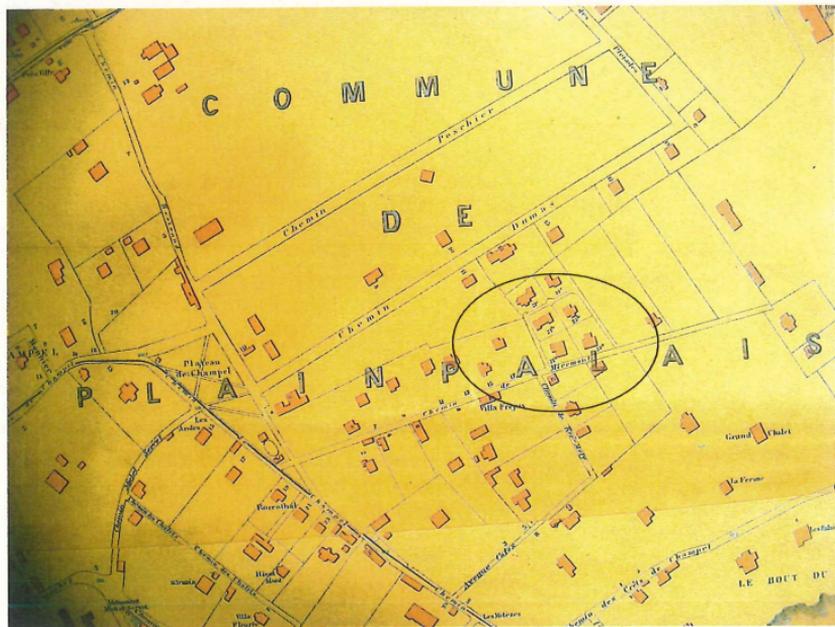


III.1. Cadastre français 1804-12, AEG – Le plateau de Champel avec sa place triangulaire et ses deux plans d'eau. Les villas n° 17, 19, 21 A, 21 B-C, 21 D-E, 23 A, 23 B, 23 C av. de Miremont seront implantées au sud, sur la parcelle n° 142

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

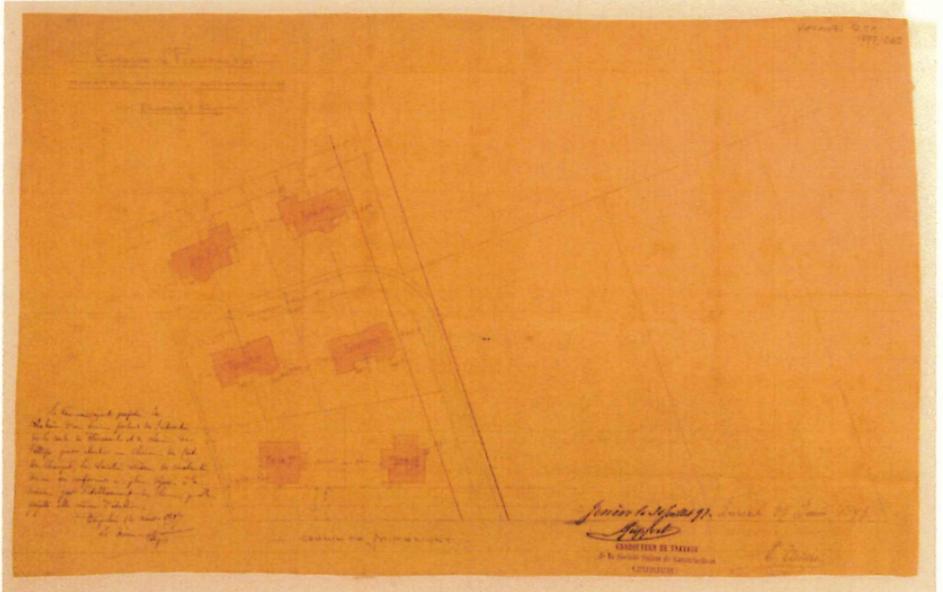


II. 2. plan Mayer de 1887, AEG – le morcellement des parcelles en « peigne » et la trame orthogonale des routes sur le plateau de Champel

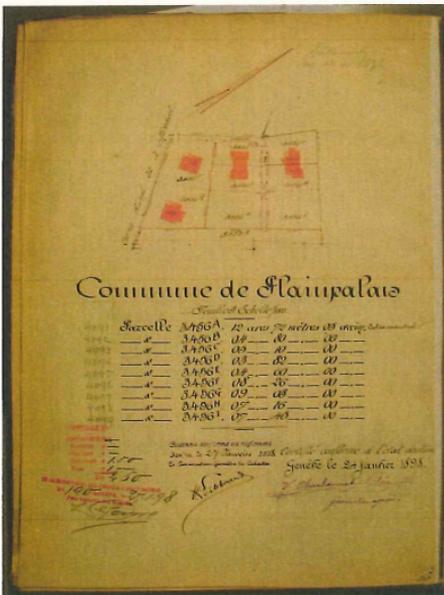


III. 3. plan Mayer de 1906, AEG – les maisons n°13, 15, 17, 21 A, 21 B-C, 21 D-E, 23 A, 23 B, 23 C av. de Miremont sont construites. La villa n° 19 n'est pas encore cadastrée

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique



iii. 4. Autorisation de construire initiale TP 1897 / 262, AEG - Premier projet autorisé avec 4 maisons doubles et 2 villas individuelles

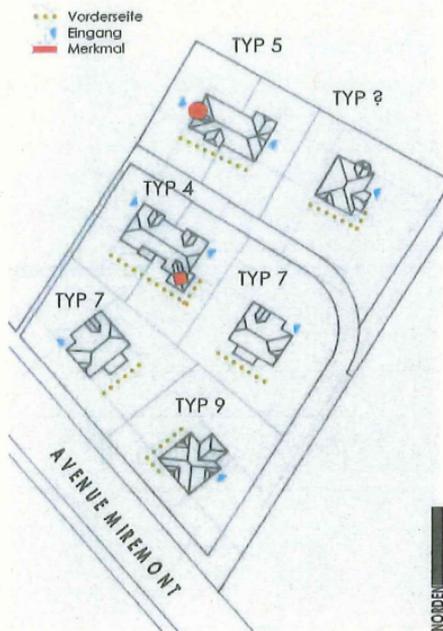


iii. 5. Registre des Bâtiments vol. 160- 209, 1898, DCMO
Cadastration des maisons 21 A, 21 B-C, 21 D-E et 23 A

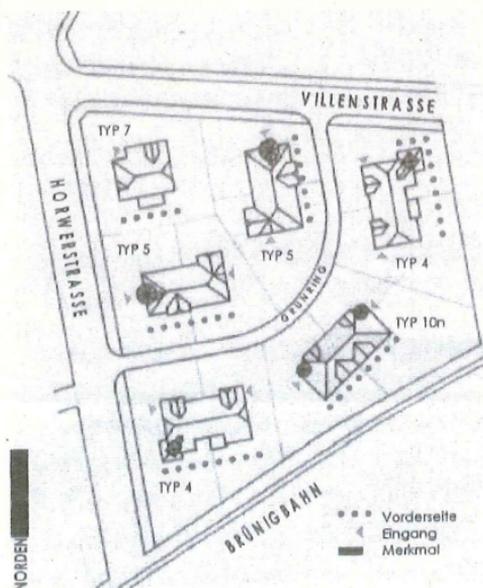


iii.6. Autorisation de construire TP 1898 / 77, AEG
Rectification du projet initial de 1897 pour les villas 23 B et 23 C

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique



III. 7. plan de la cité de Miremont selon relevé de Thomas Marti « die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 »



III. 8. plan de la cité de Lucerne selon relevé de Thomas Marti « die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 »

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique



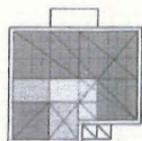
III. 9. Vue du chemin piétonnier situé à l'ouest de la cité, depuis l'avenue de Miremont



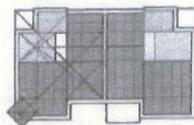
III. 10. Vue du chemin carrossable au milieu de la cité, depuis le rond-point, en direction de la maison 23 C

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique

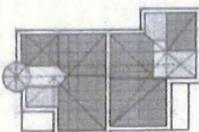
Typ 7



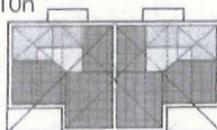
Typ 4



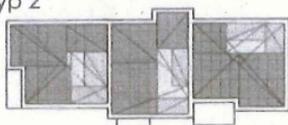
Typ 5



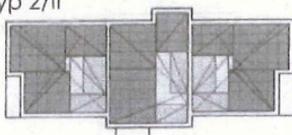
Typ 10n



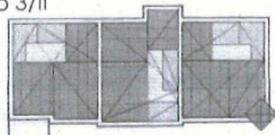
Typ 2



Typ 2/II



Typ 3/II



Schemagrundrisse Haustypen

III. 11. plans types de maisons selon relevé de Thomas Marti « die Stellungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 »

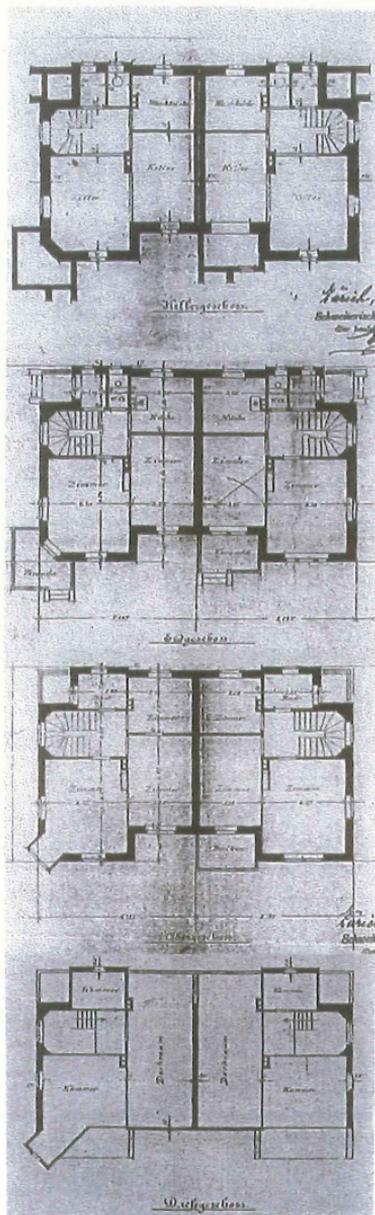
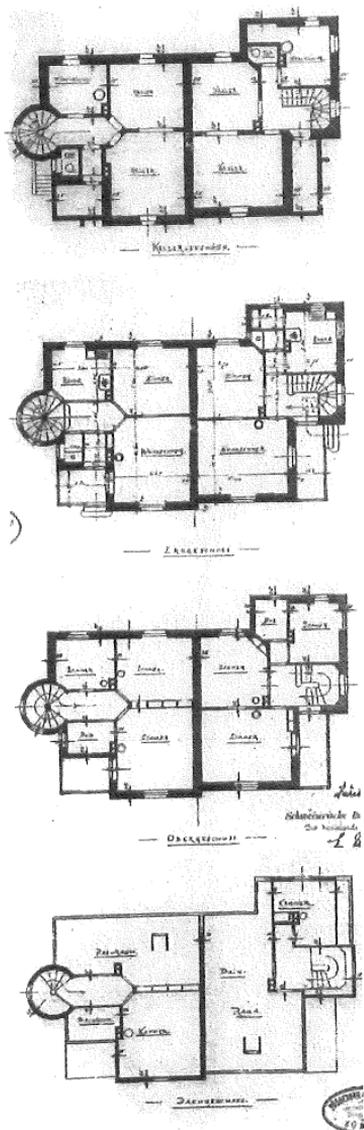


Abbildung 156: Haustyp 4, Horwerstrasse 5 - Grütting 4 Luzern, Grundrisse Untergeschoss bis Dachgeschoss Baueingabeplan 1:280

III. 12. plan type des maisons doubles 4 M selon relevé de Thomas Marti « die Stellungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 »

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique



Abbildungen 167-168 / oben: Haustyp 5, Beaumontweg 15-17 Bern, Grundrisse Untergeschoss bis Dachgeschoss Baueingabeplan 1:280 / rechts Haustyp 5, chemin des Clochallons 17-19 Lausanne, Grundriss Erdgeschoss

III. 13. plan type des maisons doubles 5 M selon relevé de Thomas Marti « die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 »

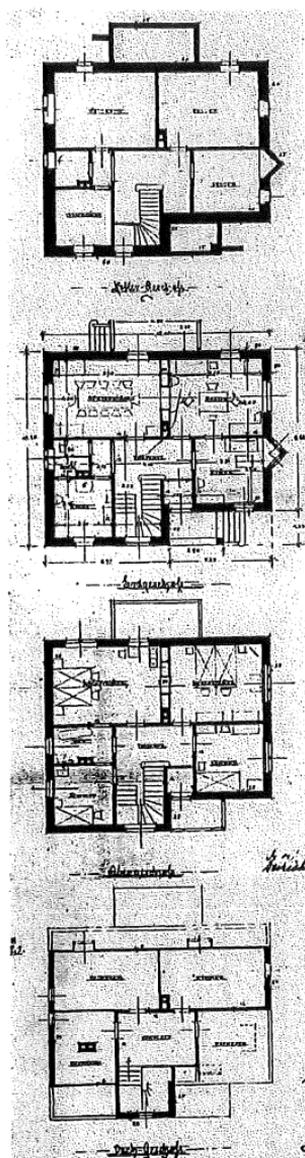


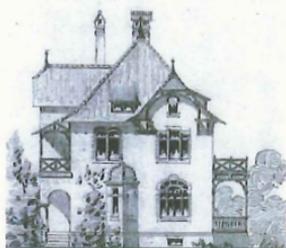
Abbildung 149: Haustyp 7, Horwerstrasse 1 Luzern, Grundrisse Untergeschoss bis Dachgeschoss Baueingabeplan 1:280

III. 14. plan type des maisons individuelles n° 7 selon relevé de Thomas Marti « die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 »

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275 - historique



— Villa n° 1 —



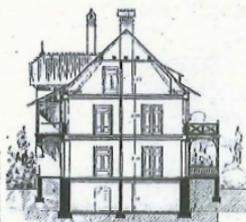
— Villa n° 2 —

— Adjonction de Baugewerkschaft —
Zürcher Verein für die Schweizerische Baugesellschaft
1896-98

— Villa n° 3 —

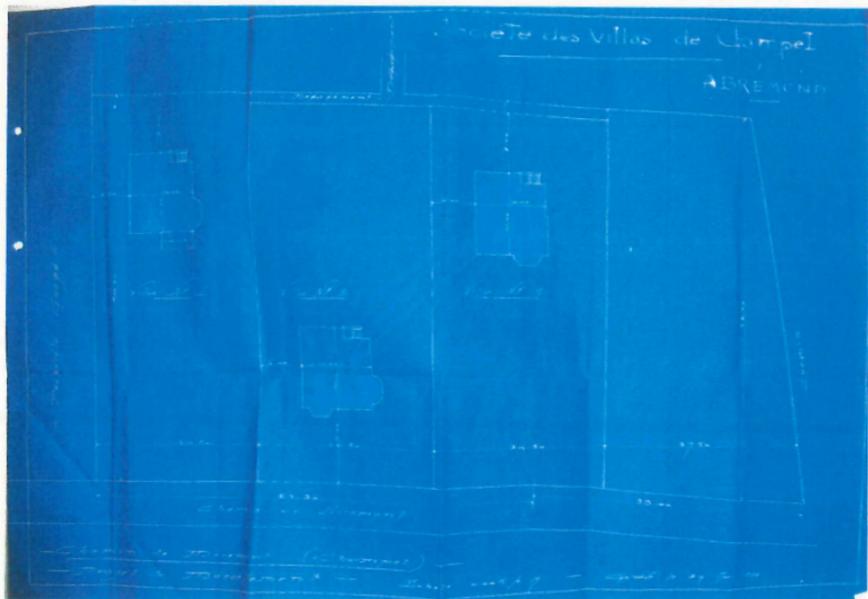


— Villa n° 4 —



— Villa n° 5 —

III. 15. Élévation type des maisons individuelles n° 7 selon relevé de Thomas Marti « die Siedlungen der Schweizerische Baugesellschaft Zürich 1896-98 »



III. 16. TP 1899/209. AEG - plan d'ensemble de l'opération immobilière de la Société des Villas de Champel, n°13, 15, 17 av. de Miremont - le n° 17 correspond à la villa n° 3 - les villas n° 1 et n° 2 ont été démolies - le n° 19 sera implanté sur la parcelle de droite en 1906

Recensement architectural - secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_17

Adresse : Avenue de Miremont 17
Parcelle : 1782
Bâtiment : G106

Autorisation de construire d'origine: TP 1899 / 209
Date de la requête : 9.06.1899
Date de l'autorisation: 22.06.1899
Auteur / Architecte: Aloys Brémond, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société des villas de Champel
Note : Concerne un ensemble de trois villas, le n° 17 est la villa n°3, les deux autres sont démolies.

Demande de transformations : DR 15159
Auteur /Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation : 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.

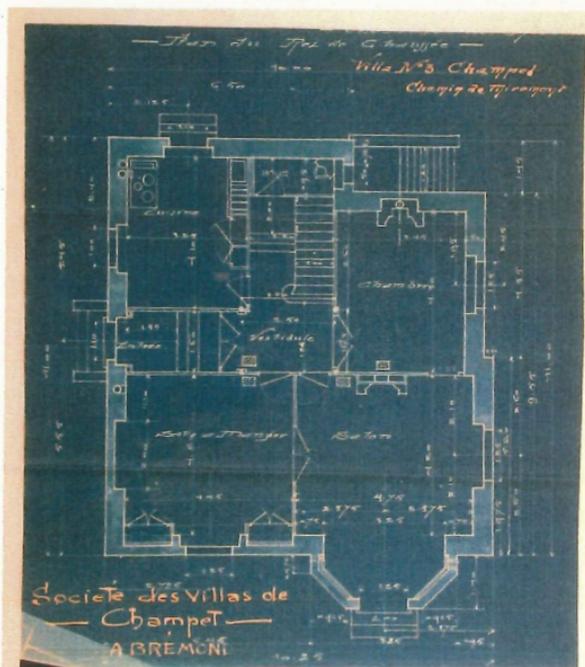
Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789 Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.
Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984).

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_17



N° 17 av. de Miremont, vue depuis le sud-ouest



N° 17 av. de Miremont, autorisation TP 1899 / 209 - AEG

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_19

Adresse : Avenue de Miremont 19
Parcelle : 1783
Bâtiment : G108

Autorisation de construire : TP 1906/ 24
Date de la requête : 23.01.1906
Date de l'autorisation : 22.02.1906
Auteur / Architecte : J. Tedeschi, architecte ingénieur
Propriétaire / Maître d'ouvrage :

Demande de transformations : TP 1927/106
Date de la requête : 23.02.1927
Date de l'autorisation :
Auteur /Architecte :
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Rodolphe Diedey
Désignation des travaux : Construction d'un garage
Note : Pas de plans identifiés

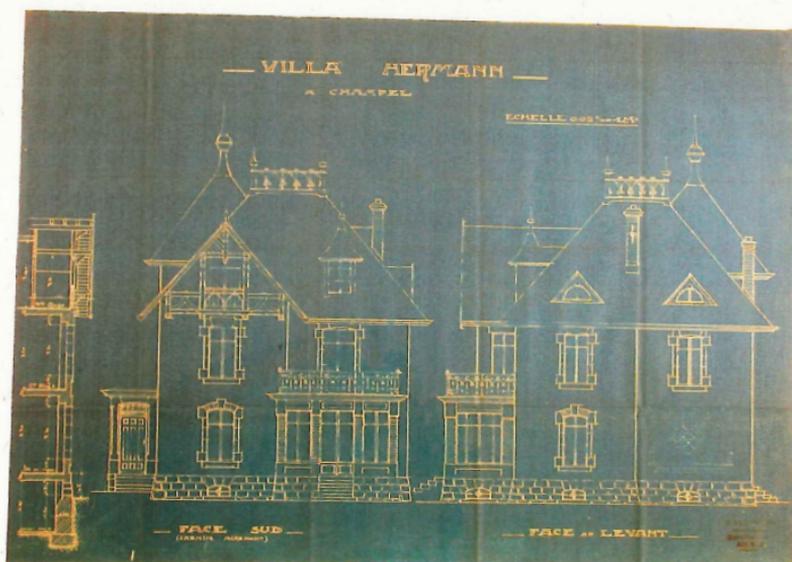
Demande de transformations : DR 15159
Auteur /Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation : 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.

Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789 Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.
Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984).

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_19



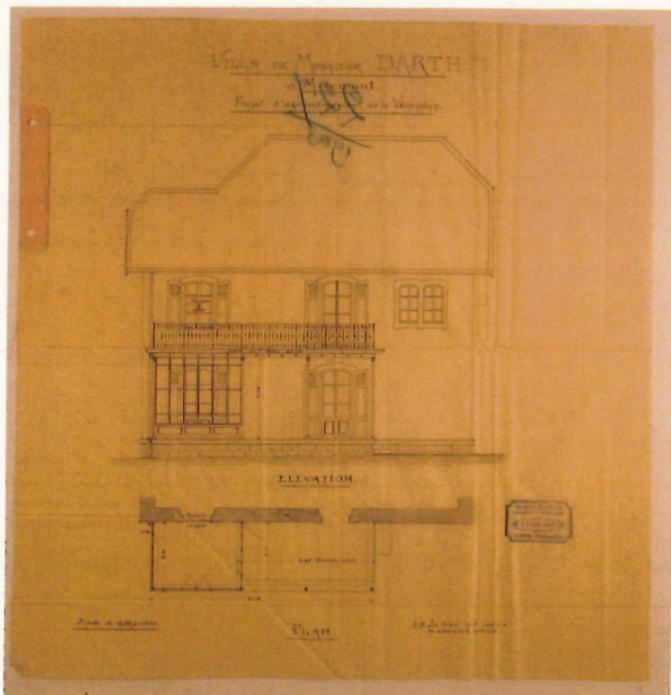
N° 19 av. de Miremont, vue depuis le sud-ouest



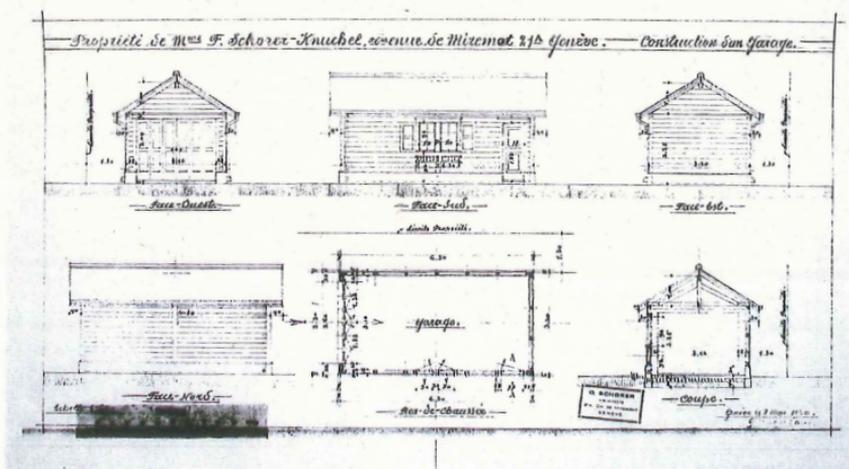
N° 19 av. de Miremont, autorisation TP 1906 / 24 - AEG

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_21A



N° 21 A av. de Miremont, autorisation TP 1903 / 227- AEG



N° 21 A av. de Miremont, autorisation DAEL1950 / 24095

Recensement architectural - secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_21A

Adresse : Avenue de Miremont 21 A
Parcelle : 1794
Bâtiment : G126

Autorisation de construire d'origine: TP 1897/262 / Villa type 7
Date de la requête : 30.07.1897
Date de l'autorisation: 20.08.1897
Auteur / Architecte: Gupfert, dessinateur architecte et Emile Usteri, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)
Note : Dix villas à Miremont

Demande de transformations : TP 1903/227
Date de la requête : 11.04.1903
Date de l'autorisation: 06.05.1903
Auteur / Architecte : H. Salvisberg, serrurier
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Charles Barth
Désignation des travaux : Transformation de la villa /Projet d'agrandissement de la véranda

Demande de transformations : DD 24095
Date de la requête : 9.05.1950
Date de l'autorisation: 2.06.1950
Auteur / Architecte : Gottfried Schorer
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Frieda Schorer-Knuchel
Désignation des travaux : Construction d'un garage

Demande de transformations : R 359902 / Pas consultable
Date de la requête : ?
Date de l'autorisation: ?
Auteur / Architecte : ?
Propriétaire / Maître d'ouvrage : ?
Désignation des travaux : ?

Demande de transformations : DR 15159
Auteur /Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation : 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.
Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789 Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.
Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984).

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21A



N° 21 A av. de Miremont, vue depuis le sud



N° 21 A av. de Miremont, vue depuis l'ouest

Recensement architectural - secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_21B

Adresse : Avenue de Miremont 21 B
Parcelle : 1791
Bâtiment : G119

Autorisation de construire d'origine: TP 1897/262 / Villa type 4M
Date de la requête : 30.07.1897
Date de l'autorisation: 20.08.1897
Auteur / Architecte: Gupfert, dessinateur, architecte et Emile Usteri, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)
Note : Dix villas à Miremont

Demande de transformations : DR 15159
Auteur /Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation : 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.
Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789 Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.
Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984).

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21B

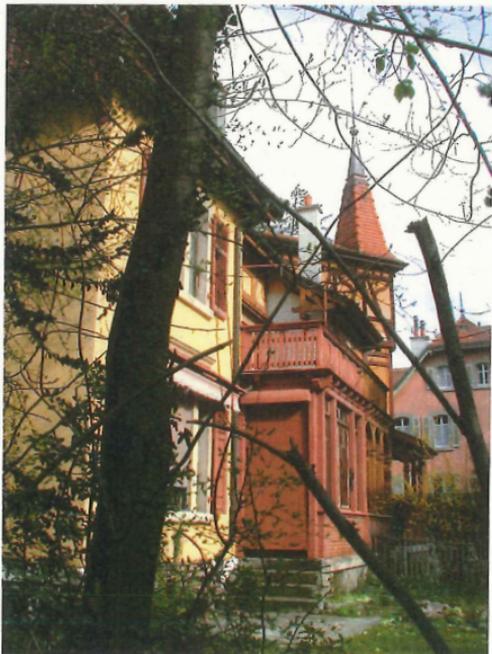


N° 21 B-C av. de Miremont, autorisation TP 1897 / 262

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21B



N° 21 B av. de Miremont, vue depuis le nord



N° 21 B av. de Miremont, vue depuis l'ouest

Recensement architectural - secteur Miremont n°29275

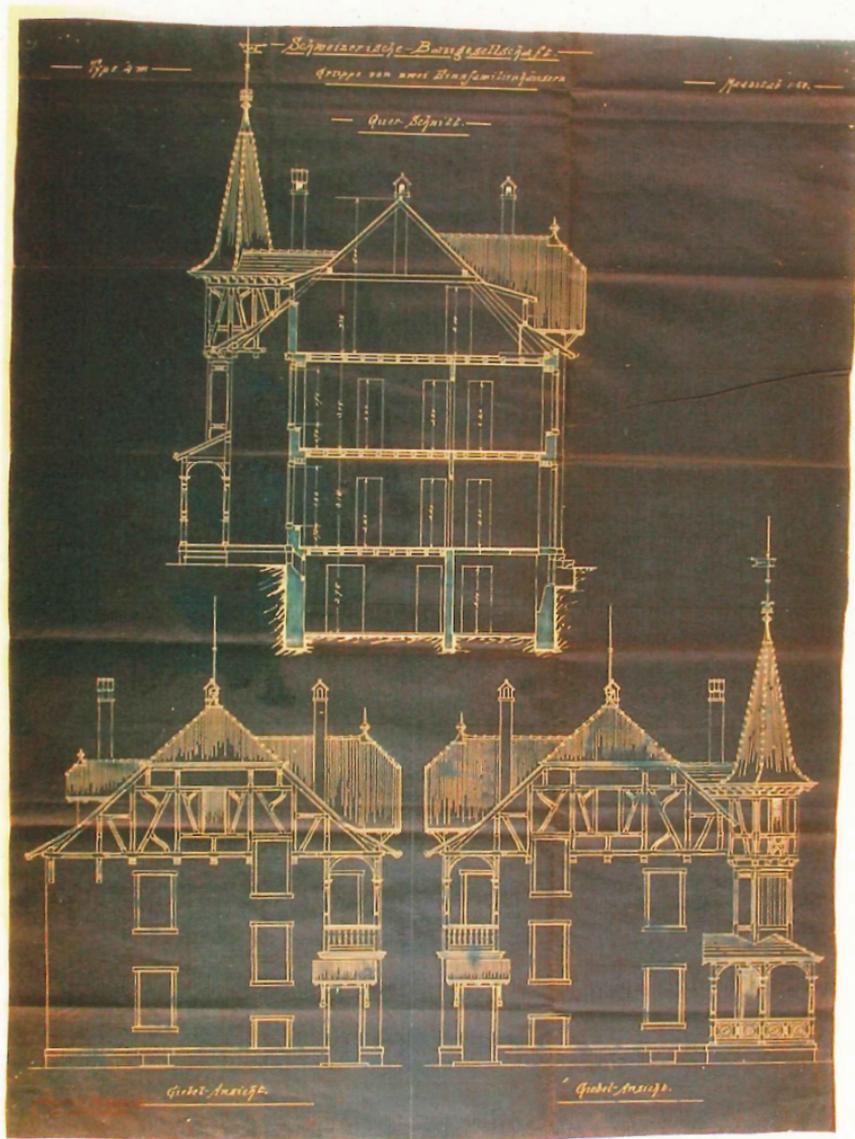
Fiche MIR_21C

Adresse : Avenue de Miremont 21 C
Parcelle : 1792
Bâtiment : G121

Autorisation de construire d'origine: TP 1897/262 / Villa type 4M
Date de la requête : 30.07.1897
Date de l'autorisation: 20.08.1897
Auteur / Architecte: Gupfert, dessinateur, architecte et Emile Usteri, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)
Note : Dix villas à Miremont

Demande de transformations : DR 15159
Auteur /Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation : 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.
Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789 Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.
Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984).

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21C



N° 21 B-C av. de Miremont, autorisation TP 1897 / 262 - AEG

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21C



N° 21 C av. de Miremont, vue depuis le nord-est



N° 21 C av. de Miremont, vue depuis le nord-est

Recensement architectural - secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_21D

Adresse : Avenue de Miremont 21 D

N° de parcelle : 2278

N° de bâtiment : G116

Autorisation de construire d'origine : TP 1897/262 / Villa type 5M

Date de la requête : 30.07.1897

Date de l'autorisation : 20.08.1897

Auteur / Architecte : Gupfert, dessinateur, architecte et Emile Usteri, architecte

Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)

Note : Dix villas à Miremont

Demande de transformations : DR 15159

Auteur / Architecte : Lauper&Ruedin, architectes

Date de la requête : 16.11.1984

Date de l'autorisation : 28.10.1986

Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun

Désignation des travaux : Demande de démolition / construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.

Notes :

Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789 Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.

Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984)

Demande de transformations : APAT 927/1

Date de la requête : 09.05.1997

Date de l'autorisation : -----

Auteur / Architecte :

Propriétaire / Maître d'ouvrage : C. et V. Zarrillo

Désignation des travaux : Création d'un portail

Demande de transformations : APA 14064/1

Date de la requête : 12.02.1998

Date de l'autorisation : 18.05.1998

Auteur / Architecte : Pascal Loutan, architecte

Propriétaire / Maître d'ouvrage : Vincenzo Zarrillo

Désignation des travaux : Transformation villa / construction d'un garage

Demande de transformations : APA 14064/2

Date de la requête : 20.01.1999

Date de l'autorisation : 08.03.1999

Auteur / Architecte : Pascal Loutan, architecte

Propriétaire / Maître d'ouvrage : Vincenzo Zarrillo

Désignation des travaux : Demande complémentaire pour cave enterrée

Demande de transformations : APA 17074/1

Date de la requête : 18.04.2000

Date de l'autorisation : 24.05.2000

Auteur / Architecte : Les vérandas du laurier

Propriétaire / Maître d'ouvrage : Vincenzo Zarrillo

Désignation des travaux : Fermeture de deux loggias / Modification portail et clôture

Demande de transformations : APA 17074/2

Date de la requête : 26.10.2000

Date de l'autorisation : 22.01.2001

Auteur / Architecte : Les vérandas du laurier

Propriétaire / Maître d'ouvrage : Vincenzo Zarrillo

Désignation des travaux : Mur de clôture

Demande de transformations : APA 21493/1

Date de la requête : 14.04.2003

Date de l'autorisation : 22.10.2003

Auteur / Architecte : Les vérandas du laurier

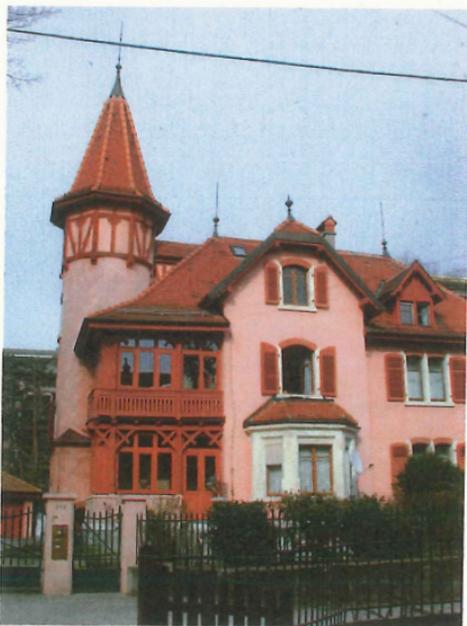
Propriétaire / Maître d'ouvrage : C et V Zarrillo

Désignation des travaux : Véranda

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21D

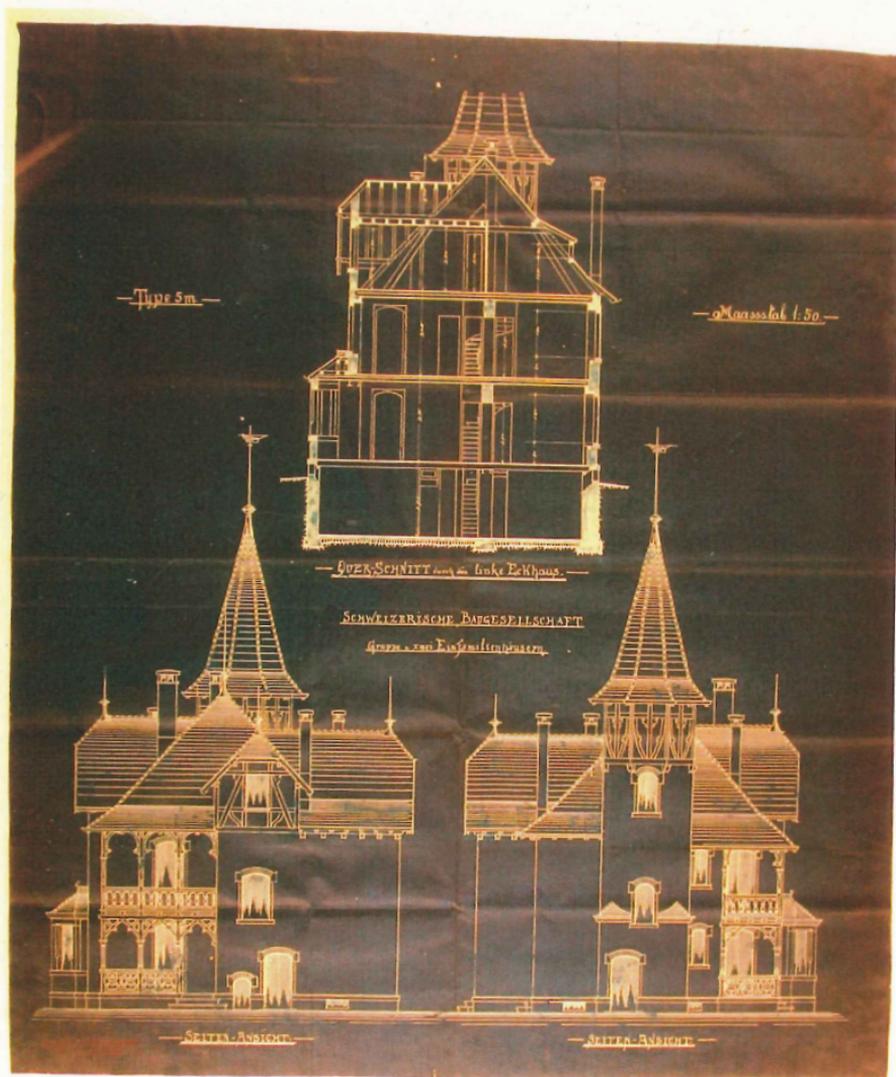


N° 21 D-E av. de Miremont, vue depuis le sud-ouest



N° 21 D av. de Miremont, vue depuis le sud-ouest

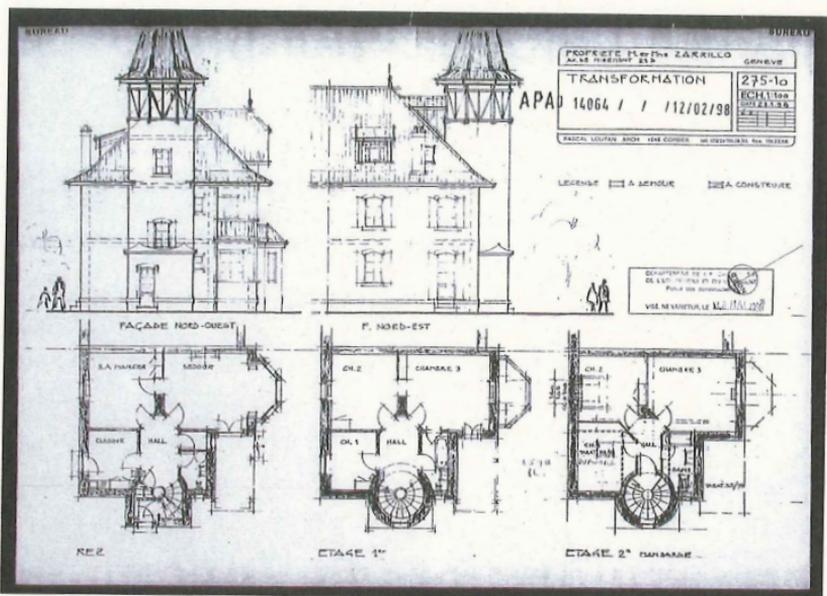
Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21D



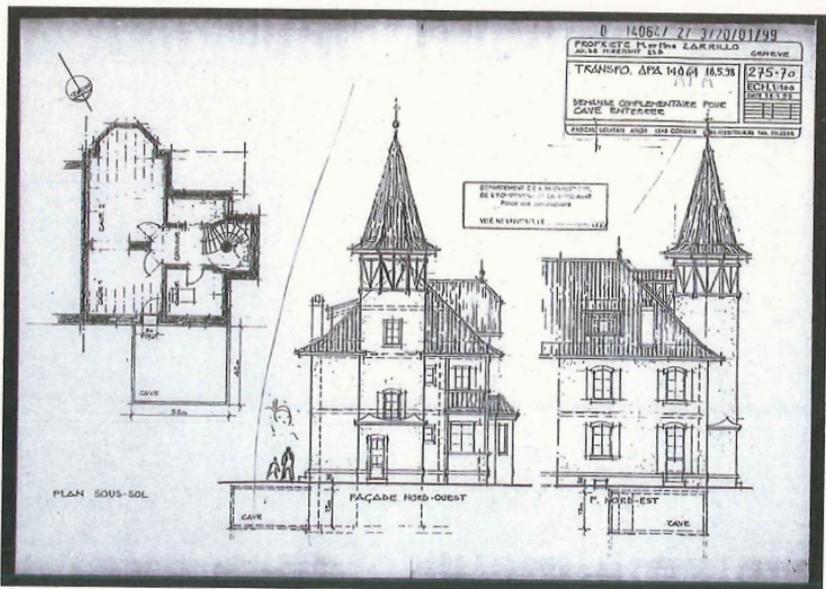
N° 21 D-E av. de Miremont, Autorisation TP 1987 / 262 - AEG

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_21D



N° 21 D av. de Miremont, Autorisation DAEL 1998 APA 14064



N° 21 D av. de Miremont, Autorisation DAEL 1998 APA 14064

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_21E

Adresse : Avenue de Miremont 21 E
N° de parcelle : 2279
N° de bâtiment : G117

Autorisation de construire d'origine: TP 1897/262 / Villa type 5M
Date de la requête : 30.07.1897
Date de l'autorisation: 20.08.1897
Auteur / Architecte: Gupfert, dessinateur, architecte et Emile Usteri, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)
Note : Dix villas à Miremont

Demande de transformations : DR 15159
Auteur /Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation : 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition / construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.
Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789, Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit, Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.
Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984)

Demande de transformations : APA 6518
Date de la requête :
Date de l'autorisation : 28.07.1992
Auteur / Architecte : Rolf Hofer, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Pierre Bourgeois
Désignation des travaux : Démolition et reconstruction du garage / Création d'une piscine et d'une palissade.

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21E



N° 21 E av. de Miremont, vue depuis le sud



N° 21 D-E av. de Miremont, vue depuis le sud-ouest

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_21E



N° 21 D-E av. de Miremont, autorisation TP 1897 / 262 - AEG

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_23A

Adresse : Avenue de Miremont 23 A
N° de parcelle : 1795
N° de bâtiment : G128

Autorisation de construire d'origine: TP 1897/262 / Villa type 9
Date de la requête : 30.07.1897
Date de l'autorisation: 20.08.1897
Auteur / Architecte: Gupfert, dessinateur, architecte et Emile Usteri, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)
Note : Dix villas à Miremont

Demande de transformations : DD 22739
Date de la requête : 31.03.1949
Date de l'autorisation : 27.04.1949
Auteur / Architecte :
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Eladio Ferrero, entrepreneur
Désignation des travaux : Portail

Demande de transformations : DD 23188
Date de la requête : 02.08.1949
Date de l'autorisation : 19.08.1949
Auteur / Architecte :
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Eladio Ferrero entrepreneur
Désignation des travaux : Garage

Demande de transformations : DR 15159
Auteur / Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation : 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.
Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789, Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit, Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B. **Autorisation a été bloquée par le préavis avec réserves, émis par Conseil administratif. (20.12.1984)**

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_23A



N° 23 A av. de Miremont, vue depuis l'est



N° 23 A av. de Miremont, vue depuis le sud

Recensement architectural - secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_23B

Adresse :	Avenue de Miremont 23B
N° de parcelle :	1793
N° de bâtiment :	G124
Autorisation de construire d'origine:	TP 1897/262 / Villa type 7
Date de la requête :	30.07.1897
Date de l'autorisation:	20.08.1897
Auteur / Architecte:	Gupfert, dessinateur, architecte et Emile Usteri, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage :	Société Suisse de Construction (Zurich)
Note :	Dix villas à Miremont
Demande de transformations :	TP 1898 /77
Date de la requête :	15.03.1898
Date de l'autorisation:	19.03.1898
Auteur / Architecte :	Gupfert, conducteur de travaux
Propriétaire / Maître d'ouvrage :	Société Suisse de Construction (Zurich)
Désignation des travaux :	Déplacement de deux villas / modification du plan
Demande de transformations :	DD 20436
Date de la requête :	23.05.1947
Date de l'autorisation:	12.06.1947
Auteur / Architecte :	Chevallier SA
Propriétaire / Maître d'ouvrage :	Louise Zell
Désignation des travaux :	Installation d'une citerne à mazout
Demande de transformations :	A 37832
Date de la requête :	29.08.1959
Date de l'autorisation:	03.10.1959
Auteur / Architecte :	Gottfried Schorer, arch.
Propriétaire / Maître d'ouvrage :	Louise Zell
Désignation des travaux :	Construction d'un garage
Demande de transformations :	DR 15159
Auteur /Architecte :	Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête :	16.11.1984
Date de l'autorisation :	28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage :	Consorts Stroun
Désignation des travaux :	Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.
Notes :	Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789, Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit, Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B. Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984).
Demande de transformations :	APA 12640/1
Date de la requête :	04.10.1996
Date de l'autorisation:	18.12.1996
Auteur / Architecte :	Brun Immobilier SA (requérant)
Propriétaire / Maître d'ouvrage :	Succession Emma-Louise Zell
Désignation des travaux :	Rénovation villa

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_23B



N° 23 B av. de Miremont, vue depuis le sud-est



N° 23 B av. de Miremont, vue depuis le nord

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_23C

Adresse : Avenue de Miremont 23 C
 N° de parcelle : 1789
 N° de bâtiment : G118

Autorisation de construire d'origine: TP 1897/262 / Villa type inconnu
Date de la requête : 30.07.1897
Date de l'autorisation: 20.08.1897
Auteur / Architecte: Gupfert, dessinateur, architecte et Emile Usteri, architecte
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)
Note : Dix villas à Miremont

Demande de transformations : TP 1898 /77
Date de la requête : 15.03.1898
Date de l'autorisation: 19.03.1898
Auteur / Architecte : Gupfert, conducteur de travaux
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Société Suisse de Construction (Zurich)
Désignation des travaux : Déplacement de deux villas / modification du plan
Note : Le plan du bâtiment actuel diffère du plan projeté en 1898

Demande de transformations : TP 1900/174
Date de la requête : 19.05.1900
Date de l'autorisation: 01.06.1900
Auteur / Architecte : J. Bouet et fils, entrepreneur
Propriétaire / Maître d'ouvrage : L.M. Bouet
Désignation des travaux : Construction d'une villa et d'un mur de clôture
Note : Le plan du bâtiment actuel diffère du plan projeté en 1900

Demande de transformations : DD 26890
Date de la requête : 07.08.1952
Date de l'autorisation: 08.11.1952
Auteur / Architecte : Lapierre & Tarchini
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Serge Eugène Revuz
Désignation des travaux : Construction d'un garage

Demande de transformations : DR 15159
Auteur /Architecte : Lauper&Ruedin, architectes
Date de la requête : 16.11.1984
Date de l'autorisation: 28.10.1986
Propriétaire / Maître d'ouvrage : Consorts Stroun
Désignation des travaux : Demande de démolition /construction d'immeubles d'habitations et commerciaux et de garages souterrains.
Notes : Demande faite par les propriétaires de la parcelle 1789, Av. Miremont 23C, concerne également tous les immeubles voisins, soit, Av. de Miremont 17, 19, 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 23A et 23B.
Autorisation bloquée par le préavis avec réserves, émis par le Conseil administratif (20.12.1984).

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275
Fiche MIR_23C



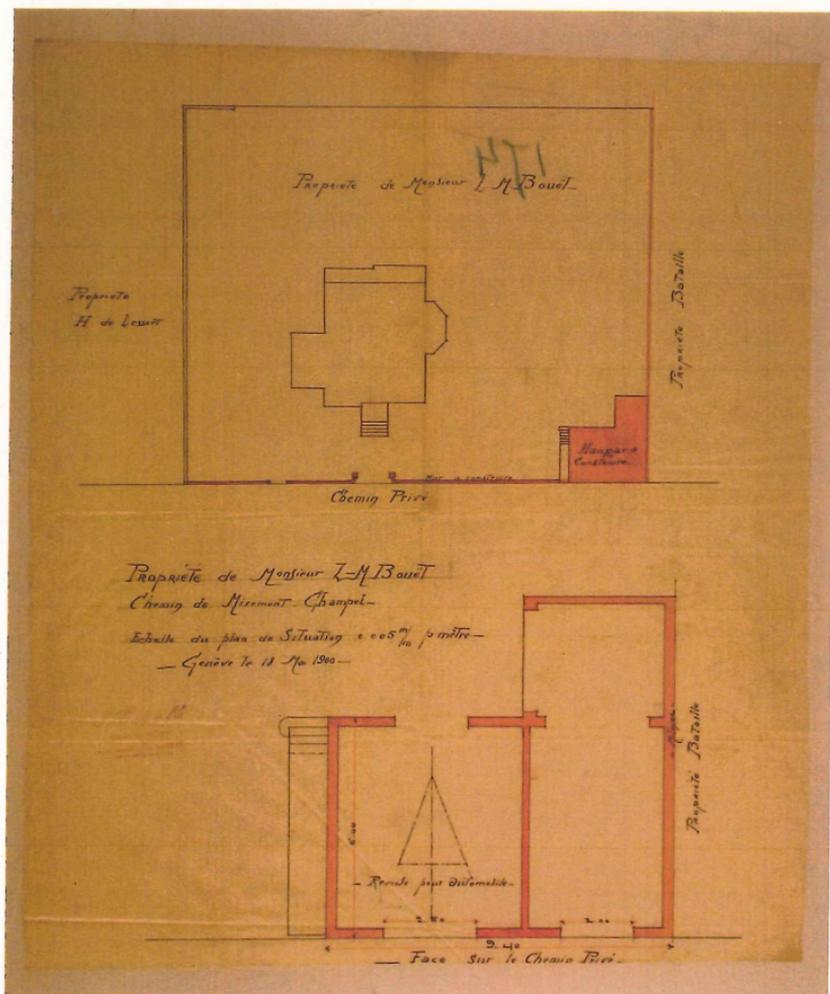
N° 23 C av. de Miremont, vue depuis le sud



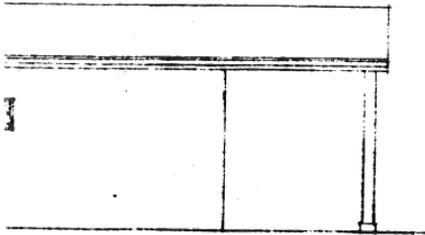
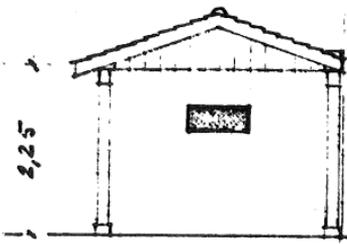
N° 23 C av. de Miremont, vue depuis l'ouest

Recensement architectural – secteur Miremont n°29275

Fiche MIR_23C



N° 23 C av. de Miremont, autorisation TP 1900 / 174 - AEG



VILLE DE
 M. S. RIVAZ
 23^e AV. DE NIEMANT
 GENEVE

(CONSTRUCTION)
 D'UN GARAGE

ECT 15
 GENEVE ADJ 12

A. LAPORTE - 671100000

Signature

