



Rapport technique

2016

Open Access

This version of the publication is provided by the author(s) and made available in accordance with the copyright holder(s).

Secteur angle rue de Contamines/route de Malagnou, Genève-Eaux-Vives
: observations suite aux demandes DP 18692/1 et M 7770/1

El-Wakil, Leïla; Nerfin, Pauline Claire

How to cite

EL-WAKIL, Leïla, NERFIN, Pauline Claire. Secteur angle rue de Contamines/route de Malagnou, Genève-Eaux-Vives : observations suite aux demandes DP 18692/1 et M 7770/1. 2016

This publication URL: <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:98178>

Secteur angle rue de Contamines/route de Malagnou, Genève-Eaux-Vives

Observations suite aux demandes DP 18692/1 et M 7770/1

Mandataire Stefano Marelli c/o BassiCarella Architectes

Requérant François Moser c/o Moser Vernet & Cie

Sommaire

Préambule	p. 3
1. Analyse historique du secteur résidentiel de Contamines-Malagnou	p. 3
1.1. Le projet de villas sur le pré de l'Hôpital par le Dr. Senn et l'architecte Samuel Vaucher	p. 4
1.2. La construction du square de Beaumont à l'initiative du Dr. Senn avec la collaboration de Bernard-Adolphe Reverdin	p. 5
1.3. Les grands squares Beaumont-Tranchées-Chauvet-Contamines : Léon Bovy et ses successeurs	p. 6
1.4. L'empreinte de Haas et Albrecht sur le secteur Contamines-Malagnou	p. 6
1.5. Les n ^{os} 1-3, rue de Contamines par Pierre et Maurice Braillard	p. 8
1.6. Le plan d'aménagement de 1949 pour la zone Contamines, Krieg, Malagnou. Florissant	p. 9
1.7. Première conclusion concernant l'implantation urbaine de l'immeuble projeté	p. 11
2. Les parcelles, constructions et végétation concernées par les demandes DP 18692/1 et M 7770/1	p. 11
2.1. La loge-dépendance alias conciergerie	p. 12
2.2. Le Tilleul et la végétation environnante	p. 13
2.3. Préjudices portés aux immeubles de Haas et Albrecht	p. 14
2.4 Conclusion concernant l'impact de l'immeuble projeté	p. 15
3. Conclusion générale	p. 15

Préambule

Avant toute étude de faisabilité architecturale en un endroit sensible du territoire du Canton ou de la Ville de Genève, l'usage et la raison voulaient jusqu'à récemment qu'une étude historique détaillée de l'évolution du tissu urbain ainsi qu'une analyse architecturale fine des bâtiments existants fussent fournis préalablement par le requérant pour accompagner sa demande. A la lumière des explications et conclusions contenues dans lesdits rapports, les instances concernées étaient amenées à préavis sur l'éventuelle faisabilité d'un projet quel qu'il soit. Nous ignorons pourquoi et sous quelle influence ces règles tacites ont disparu.

Dans le cas des demandes en autorisation de construire (DP 18692/1) et de démolir (M 7770/1) qui nous intéressent, aucune étude de ce secteur charnière de la Ville de Genève (Fig. 1), densément bâti et que nous considérons « terminé », n'accompagne les dossiers. Le bureau d'architecte BassiCarella, mandaté par François Moser c/o Moser Vernet & Cie, propose de construire un immeuble d'habitation avec activités au rez-de-chaussée sans avoir au préalable fait établir aucune étude historique. Il se contente de proposer une image architecturale et imagine une solution qui s'insère dans un soi-disant « vide » en obéissant à des distances soi-disant « légales ». Il fait fi de la valeur et de la qualité des ensembles architecturaux et végétaux existants, s'appuie au mieux sur des inventaires et recensements lacunaires ou inachevés, fait référence sans aucune justification historique à l'alignement des n^{os} 11-15 rue de Contamines, à l'autre extrémité de la rue. Il ignore l'évolution urbaine de ce morceau de territoire privilégié de la Ville de Genève et les décisions qui ont guidé son développement au fil des XIX^e et XX^e siècles. Il bafoue des servitudes mises en place pour garantir une certaine qualité de vie aux habitants de la rue résidentielle de Contamines. En d'autres temps ce dossier n'eût pas même été instruit, mais renvoyé à l'expéditeur avec une demande de complément.

La présente analyse¹ se propose de produire d'une part l'étude historique et architecturale du secteur qui n'a pas été faite par les requérants, d'autre part d'établir l'évidence de la non-constructibilité de cette parcelle soi-disant « vide », grevée de servitudes dont aucun service du Département de l'aménagement, du logement et de l'équipement (DALE) n'a fait état lors de l'instruction du dossier. Elle vise aussi à relever les erreurs de procédures légales auxquelles se sont livrés les requérants lors de la présentation des demandes d'autorisation de construire et de démolir, et les manques ou irrégularités dans l'instruction de ce dossier au DALE.

1. Analyse historique du secteur résidentiel de Contamines-Malagnou

Le plateau situé au Sud des fortifications de Genève suscite dès le XVIII^e siècle des velléités de développement. Dès 1730 l'ingénieur Micheli du Crest prévoit l'extension de la ville de ce côté favorablement exposé, idée qui est reprise par Guillaume-Henri Dufour dans son plan

¹ Cette étude a été faite avec la collaboration de Pauline Nerfin, assistante en histoire de l'architecture et de l'urbanisme au Département d'histoire de l'art et de musicologie de l'Université de Genève.

d'extension de Genève de 1843². Une fois prise la décision d'abattre les fortifications, l'emplacement jouxtant immédiatement la Vieille Ville, donnera lieu à l'aménagement du quartier résidentiel des Tranchées³, un quartier protégé par un plan de zone (extension de la zone protégée de la Vieille Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, n° 27889, adopté le 21.04.1989) compris aujourd'hui entre le boulevard Jaques-Dalcroze et le boulevard des Tranchées.

1.1 Le projet de villas sur le pré de l'Hôpital par le Dr. Senn et l'architecte Samuel Vaucher

Au-delà des fortifications se trouve le pré de Contamines qui appartient à l'Hôpital de Genève au début du XIX^e siècle. Désireux de valoriser ce terrain et de le lotir, le docteur François-Louis Senn⁴ rachète l'entier de la parcelle (environ 8 hectares) en mai 1837 dans le but d'y construire un lotissement de maisons individuelles. Il s'adjoint les services de l'architecte Samuel Vaucher (1798-1877) qui dessine l'image directrice d'un nouveau quartier de maisons de campagne avec leur jardin et les voiries entre les chemins de Malagnou et de Florissant ; il trace également le « chemin tendant de Malagnou à Florissant » (future rue de Contamines), ainsi que le « chemin tendant aux Tranchées » (future rue de Beaumont). Les promoteurs proposent un cahier des charges qui régleme les alignements, les gabarits et l'esthétique de ce quartier strictement résidentiel⁵, ce qui convainc l'Etat de Genève qui espère « de manière à ne pas présenter un aspect désagréable à l'œil »⁶ d'aller de l'avant. Le plan⁷ a été partiellement réalisé (Fig. 2.)

Cinq propriétaires se rendent initialement acquéreurs des parcelles : il s'agit de P.-F. Joly, Ch.-E. Pasteur, H. De La Rue, F.-L. Senn et S. Vaucher. Les travaux de nivellement et de voiries sont entrepris dès 1836. Les constructions démarrent aussitôt après, soit au début de l'année 1837. De ce plan subsiste principalement l'aménagement du quartier avec ses rues et le souvenir de son parcellaire. Seules trois constructions témoignent encore aujourd'hui de cette première phase de construction sur le Pré de l'Hôpital: il s'agit de 1) la loge du n° 1 bis, rue de Contamines, ancienne propriété Peschier, 2) l'ancienne maison Joly, située au n° 5 rue de Contamines, 3) la maison du Général Dufour, 9a rue de Contamines. C'est tout récemment que le n° 5 route de Florissant, une maison construite par Samuel Vaucher pour lui-même et sa famille avant 1841 et revendue au banquier Isaac Hentsch-de Chastel, appartenant à la S.I. Florissant S.A. a été détruite pour faire place à un nouveau projet immobilier.

Le n° 5 rue de Contamines, ancienne maison Joly, a été dessiné par l'architecte Bernard-Adolphe Reverdin et est la première maison à voir le jour à la fin des années 1830. Avec ses dépendances elle a fait l'objet d'une rénovation en 1993.

² Leïla el-Wakil, « Projet d'extension de la Ville de Genève 1843 », in G.-H. Dufour, L'homme, l'œuvre, la légende, Genève, 1988, p. 123.

³ Rolf Pfändler, « Les Tranchées et les Bastions, premier quartier résidentiel de la Genève moderne », in *Genava*, 1979 (27), pp. 33-82.

⁴ Corinne Walker, *La rue de Beaumont. Un square entre ville et campagne*, Genève, 2007.

⁵ AEG, RC 357, vol. I, p. 682, 6 mai 1836 cité dans Walker, p. 17.

⁶ Walker, p. 19 sqq.

⁷ Conservé aux Archives d'Etat de Genève, Plan des Contamines, 1836, AEG, P.P. 275

La maison de Guillaume-Henri Dufour, construite par Samuel Vaucher avec la participation de Dufour en 1844-1845, a été agrandie dans la seconde moitié du XIX^e siècle. Appartenant à la Ville de Genève, elle a été, avec sa dépendance dessinée par Emile Reverdin en 1882, inscrite à l'inventaire en 1993 (MS-i, VGE 32a).

Du n° 1 bis rue de Contamines, construit par Bernard-Adolphe Reverdin en 1845, subsiste aussi une ancienne dépendance. Ce petit bâtiment d'habitation est une ancienne loge-dépendance avec écurie bien documentée par les sources. Situé en limite de propriété de la parcelle 1670, voué à disparaître dans le cadre du projet immobilier porté par Moser et Vernet, il faisait partie de la propriété de Jean-Louis Marc Peschier, qui comprenait, d'après les indications du Cadastre Dufour (parcelle 258) (Fig. 3), un logement en maçonnerie (maison principale) n° 306, sa dépendance n° 306 bis, sa serre en maçonnerie et bois n° 306 ter et une autre dépendance en bois n° 306 quater. Cette parcelle originellement acquise par Jean-Louis Marc Peschier passera par mutation en mars 1876 à Louise Charlotte veuve Chevrier. En 1920 la parcelle revient entre les mains de la famille Chevrier. Si la maison principale a disparu pour faire place au projet immobilier des n° 1 et 3 rue de Contamines, projeté par Pierre et Maurice Braillard (cf. infra), la loge, agrandie en 1900, a cependant été conservée et réutilisée dans le nouveau programme comme loge du gardien des nouveaux immeubles.

1.2. La construction du square de Beaumont à l'initiative du Dr. Senn avec la collaboration de Bernard-Adolphe Reverdin

En 1854 le Docteur Senn change son fusil d'épaule suite à la décision d'abattre les fortifications. Voyant le projet d'étendre la ville sur le plateau des Tranchées, il demande à l'architecte Bernard-Adolphe Reverdin de lui dessiner des maisons particulières en ordre contigu formant un demi-square résidentiel. Cette nouvelle typologie plus urbaine répond mieux au développement de la ville en train de se faire. Un tissu urbain avec mitoyenneté est importé des modèles anglo-saxons qui se diffusent sur le continent. A Genève le square de Mont-Blanc dessiné en 1854 par Samuel Darier tout comme le square de Beaumont donnent le la. Imprégné d'esprit britannique, cette nouvelle typologie est alors très avant-gardiste à Genève. L'îlot sera ensuite imité et adapté comme modèle urbain sur tout le pourtour des anciennes fortifications.

L'ensemble de la rue de Beaumont, qui comporte neuf bâtiments (les n° 2, 4, 6, 8, 10 rue de Beaumont et les n° 36, 38, 40, 42 boulevard des Tranchées) a récemment fait l'objet d'une publication sollicitée par le banquier Thierry Lombard, signée par l'historienne Corinne Walker⁸. Ces maisons sont acquises par une élite sociale dans laquelle on compte Bernard-Adolphe Reverdin, Antoine Melly, Jean-Louis Eugène Colladon, Adolphe Des Gouttes, Jean-Louis Binet, Marie Binet de Stoutz, Ernest Griolet, ainsi que le Dr. Senn lui-même. Ce petit ensemble exemplaire du milieu du XIX^e siècle bénéficie de mesures de protection. Il figure sur la liste exemplative des ensembles dignes de protection (MS e-17). Tous les travaux effectués lors de récentes interventions ont été étroitement surveillés par la Commission des monuments, de la nature et des sites.

⁸ Corinne Walker, La rue de Beaumont. Un square entre ville et campagne, Genève, 2007.

1.3. Les grands squares Beaumont-Tranchées-Chauvet-Contamines : Léon Bovy et ses successeurs.

Au début du XX^e siècle le développement du secteur prend une ampleur tout autre. Le long de ce qui devient le boulevard des Tranchées sont d'abord construits les immeubles résidentiels *Heimatstil* de l'un des architectes les plus prolifiques de Genève, Léon Bovy⁹, formé dans l'atelier d'Emile Reverdin ; dans un style influencé par l'Exposition Nationale de 1896, il édifie de splendides bâtiments richement décorés et magnifiquement couronnés de toitures pourvues de tourelles, souches de cheminées, lucarnes, chiens-assis à l'angle nord-ouest de ce nouveau square, soit aux n^{os} 44 et 46 bd. des Tranchées et n° 3 rue de Beaumont. Ces immeubles exceptionnels, projeté en 1907, sont de grands gabarits, qui marquent une rupture d'échelle par rapport au petit square de Beaumont situé en vis-à-vis. Les appartements répondent à un standing élevé.

Cet alignement est ensuite continué par Adrien Haas, proche de Léon Bovy pour avoir travaillé dans son agence, qui avec son associé Maurice Albrecht, va marquer significativement le quartier qui nous intéresse présentement. Ensemble les deux architectes construisent successivement les n° 11 rue de Beaumont (1910) et n^{os} 10-12, rue Michel Chauvet (1912 et 1913), puis prolongé en square par les n^{os} 5-9, rue de Beaumont, immeubles de Boissonnas et Henssler réalisés en 1923. Entre 1927 et 1928 le square est terminé par Gampert et Cayla (n^{os} 48 et 52, bd. des Tranchées), Paul Perrin, n° 2, rue Michel Chauvet, Jean Camoletti, n° 4, rue Michel Chauvet, et Haas et Albrecht en 1928 (n^{os} 6 et 8, rue Michel Chauvet). Ce square, qui met plus de vingt ans à se constituer, forme un ensemble qui a été jugé digne de protection et qui figure à ce titre sur la liste exemplative des ensembles publiée en 1985 par le DALE (MS e-18).

1.4. L'empreinte de Haas et Albrecht sur le secteur Contamines-Malagnou

L'agence d'Adrien Haas (1874-1960) et Maurice Albrecht (1875-), sur laquelle aucune recherche approfondie n'a encore été effectuée, constitue un tandem professionnel important pour Genève. Leur association date d'avant la Première Guerre mondiale et ils appartiennent à l'ASA (devenue Association genevoise des architectes ou AGA¹⁰). Ils construiront de nombreux immeubles résidentiels, variés et éclectiques, mais toujours raffinés, ainsi que des villas. Ce sont les principaux protagonistes du secteur dont il est question dans la présente étude. Ils apparaissent dans le secteur Contamines-Malagnou lors de la construction du n° 11 rue de Beaumont en 1910, magnifique immeuble éclectique avec bow-window et tourelle d'angle, puis prennent en main l'entière construction du second grand square compris entre les rues Michel Chauvet-Malagnou-Contamines, principalement pour la SI Malagnou square : le n° 3 de la rue Michel Chauvet (1912-1913) pour la SA Les Contamines, les n° 2, 4, 6 et 8 route de Malagnou datent de 1928, les n° 4 et 6 rue de Contamines sont prévus en 1930. Tous ces immeubles très soignés comportent beaucoup d'éléments de décors extrêmement intéressants. Ce deuxième grand square, entièrement conçu par Adrien Haas et Maurice Albrecht, est un exemple unique maîtrisé par un seul

⁹ Leïla el-Wakil, « Regard sur Léon Bovy », in *Genava*, 1996, vol. 64, p. 131-146.

¹⁰ Armand Brulhart, *Une compression architecturale 1922-2010*, Genève (AGA), 2010.

bureau d'architecte qui réussit à conjuguer la diversité dans l'unité (Fig. 4). En 1927 ils obtiennent l'autorisation de construire dans la cour un bâtiment bas de garages.

Une fois ce square achevé, les deux hommes vont se rendre acquéreurs de l'ancienne propriété Lombard-Chauvet que l'on devine encore sur une photographie ancienne, à l'angle entre ce qui est encore le chemin de Malagnou et la rue de Contamines. (Fig. 5) Un constat photographique de police établi en 1931 suite à un accident de la route fait état du croisement avant l'élargissement de la route de Malagnou. Encore visible ici, la façade pignon de la maison Lombard-Chauvet, maison qui s'est agrandie au fil des années, évoque les maisons construites par Bernard-Adolphe Reverdin au lieu-dit la Cuisine à Frontenex.

Haas et Albrecht achètent en 1933 à Joseph Charles Rubin, qui la tient de l'hoirie Chauvet¹¹, la parcelle n° 550, ancienne propriété Lombard et ses dépendances située à l'angle des n°s 1, rue des Contamines et 10, route de Malagnou, dans le but d'y effectuer une opération immobilière. Pour la SI Clos-Malagnou ils projettent quatre immeubles contigus, les n°s 10, 12, 14 et 16, route de Malagnou (Fig. 6), qui continuent dans une autre typologie urbaine le travail entrepris dans les squares voisins. On peut donc lire les différents projets de Haas et Albrecht comme formant un ensemble échelonné dans le temps voulu et réalisé par les mêmes auteurs.

Probablement sous l'influence du projet voisin de Le Corbusier pour Villereuse, dont l'immeuble Clarté vient d'être inauguré, ces quatre derniers immeubles adoptent une nouvelle implantation en ligne qui est l'amorce d'une barre, l'une des premières à Genève. Comme le montrent les perspectives tracées dans la demande d'autorisation de construire (DD 6489), ces immeubles résidentiels avec balcons d'angle et attique en retrait s'apparentent au modernisme d'inspiration germanique que Maurice Braillard expérimente simultanément dans le quartier de Montchoisy. Les entrées et cages d'escalier sont très soignées avec placages de marbre et ferronneries. Ces immeubles haut de gamme et de très belle facture n'ont pas encore fait l'objet d'un recensement détaillé et d'une évaluation ratifiée par la Direction du patrimoine. Lacunaires, les fiches du recensement architectural des immeubles construits dans la Ville de Genève entre 1800 et 1940 (RAIM) qui les concernent ne sont assorties d'aucun commentaire critique. Pourtant ce sont des immeubles de grande qualité et valeur, dont la conservation optimale devrait être assurée.

Les dossiers administratifs des demandes d'autorisation déposées pour ces immeubles, puis pour un garage souterrain devant lesdits immeubles, font état des contraintes exercées par l'Etat sur ces parcelles. Pour obéir au nouveau tracé élargi de la route de Malagnou, les architectes ont cédé une partie importante de la parcelle qu'ils ont achetée. Les négociations qu'ils entament en vue de la construction d'un garage pour autos sous les fenêtres de leurs immeubles sont complexes. Les propositions d'accès à ce garage n'ont pas l'heur de plaire aux autorités, pas davantage que l'affectation à caractère quasi-industriel dans un quartier aussi résidentiel.

En 1934 Haas et Albrecht demandent l'autorisation de construire un garage pour autos sur la parcelle 1237 (ancienne parcelle 550) à l'angle de Malagnou et Contamines, dans la

¹¹ Eaux-Vives, vol. 2, 431-1020, numéros suivis du Cadastre Dufour annoté.

perspective de rentabiliser le terrain restant de l'ancienne propriété Lombard-Chauvet (Fig. 7). Au-dessus du garage semi-enterré, comprenant espace de lavage et atelier d'entretien pour voitures, Haas et Albrecht proposent l'installation d'un court de tennis, équipement qui semble réclamé par les habitants du quartier. La vision de Haas et Albrecht était donc de doter leurs nouveaux immeubles d'un équipement sportif pour augmenter l'attrait résidentiel du lieu. Relire l'actuelle dalle de couverture du garage souterrain avec cette clé de lecture change considérablement la compréhension de ce lieu considéré aujourd'hui comme un simple terrain à bâtir, voire un no man's land ...

Cependant l'affaire tire en longueur sans que les travaux ne voient le jour immédiatement. Dix ans plus tard, en 1944, une autorisation est demandée par le garagiste Charles Jacot pour la construction de 29 boxes pour l'angle Malagnou-Contamines, soit toujours au même endroit. Une véritable levée de boucliers des habitants du quartier et de la Commission d'urbanisme présidée alors par André Bodmer oppose un nict catégorique à cette opération.

On apprend à cette occasion qu'un parc a été aménagé par la Ville pour donner du charme au quartier. En date du 8 juillet 1944 les riverains adressent une lettre de protestation au président des Travaux publics de Genève : « Les soussignés, locataires des immeubles Route de Malagnou 10, 12, 14, 16, ont appris avec stupeur qu'une demande vous était présentée pour l'installation de garages particuliers et d'un service pour autos en bordure de la route de Contamines, côté Malagnou. Les locataires des 4 immeubles ont choisi leur appartement pour la tranquillité du lieu et pour la jouissance de la verdure [...] Ils vous prient instamment de ne pas accorder l'autorisation demandée afin qu'ils puissent continuer à jouir, à l'entrée de la ville de Genève, du calme, de la tranquillité et de la verdure qu'on ne trouve ordinairement qu'à la campagne. »¹²

Par ailleurs, selon une autre lettre « la Ville avait aménagé le terrain sur la route de Malagnou en petit parc, y a fait planter des acacias afin d'enjoliver cet endroit qui lui-même renferme de très beaux arbres, qu'on va massacrer sans pudeur afin de donner satisfaction à un garagiste ... »¹³.

Il faut attendre la construction des n^{os} 1 et 3 rue de Contamines pour voir finalement surgir le garage prévu initialement dans les projets de Haas et Albrecht, vraisemblablement selon les plans proposés dès les années 1930'.

1.5 Rue de Contamines n^{os} 1-3 par Pierre et Maurice Braillard

En 1947, comme l'explique Pierre Braillard dans son ouvrage *Pierre Braillard : de 1932 à 1982 : un demi-siècle d'architecture à Genève*, il projette avec son père, Maurice Braillard, de continuer la barre de Haas et Albrecht pour le compte des SI Contamines-Beauregard-Clairevue. Le projet porte sur les parcelles 1668 n°1 (1018 m²), 1670 n° 1 bis garage et maisonnette, et 1169 n° 3. Ce sont deux immeubles contigus de luxe qui seront édifiés à cet emplacement (Fig. 8). Pour ce faire les Braillard démolissent la maison Peschier, mais

¹² Pièces administratives de la demande en autorisation construire, A 17187.

¹³ Pièces administratives de la demande en autorisation de construire, A 17187, lettre des riverains du 5 juillet 1944 sur papier à en-tête de Jean Duchosal.

décident de conserver l'ancienne dépendance pour en faire le logement du gardien des deux immeubles résidentiels. De cette époque date l'inscription peinte de « Conciergerie » encore visible de nos jours. (Fig. 9).

Pierre Braillard s'en explique dans une lettre adressée au Département des Travaux publics en date du 28 juillet 1947 : « D'autre part, j'ai constaté que vous demandiez la démolition du n° 83. Il ne nous est pas possible d'accepter cette exigence, car nous avons prévu d'aménager ce bâtiment en loge de concierge pour les deux immeubles. En effet, depuis que les loges de concierge ne peuvent être construites en sous-sol, il n'est guère concevable dans des immeubles de luxe d'admettre des loges de concierge sur le même palier et dans le même type d'appartement que les locataires. Nous avons donc trouvé beaucoup plus logique d'aménager le bâtiment n° 83 en loge de concierge pour les deux immeubles ce qui aurait l'avantage de créer un appartement de plus sur place. La partie de cet immeuble qui serait éventuellement touchée par le hors ligne est en bois et peut être parfaitement démolie sans toucher les parties en maçonnerie. Il n'en résulte donc à notre avis aucun inconvénient au point de vue de l'urbanisme. »¹⁴

Un relevé détaillé de l'ancienne dépendance est produit par l'agence Braillard. Ne pouvant pas la conserver intégralement, il la remanie pour obéir à la demande du Département des travaux publics. L'essentiel de son caractère est toutefois conservé.

Les deux immeubles, de grande qualité architecturale¹⁵, abritent des grands appartements de standing¹⁶ avec chambres de bonnes dans les combles, enfilade de réception comprenant piano à queue et fumoir. Leurs façades sont différentes l'une de l'autre, celle au sud rappelant l'ordre colossal établi à la rue de Lausanne par Braillard père. (Fig. 10)

1.6. Le plan d'aménagement de 1949 pour la zone Contamines, Krieg, Malagnou, Florissant

Les immeubles que nous avons étudiés précédemment constituent l'amorce d'un développement qui prendra forme dans les années qui suivent sur tout le périmètre compris entre les routes de Contamines, Malagnou, Krieg et Florissant (Fig. 11). Ils précèdent tout en s'y inscrivant déjà le plan d'aménagement n° 21'795-2-136 du quartier des Contamines adopté par le Conseil d'Etat en 1949 qui définit l'urbanisme de barres qui va marquer l'image de ce secteur. Ce plan a été en force jusqu'à récemment et ses grandes lignes ont efficacement servi d'image directrice jusqu'à la fin du XX^e siècle.

Une jurisprudence récente laisse entendre que ce plan d'aménagement n° 21'795-2-136 serait devenu caduque, n'ayant malheureusement pas été « réadopté » dans les délais suite à l'injonction fédérale de la LAT à la fin des années 1980. Toutefois ce document est celui qui a présidé au développement du quadrilatère formé par le périmètre sis entre les routes de Contamines, Malagnou, Krieg et Florissant. A ce titre il est indispensable d'en retracer la

¹⁴ Pièces administrative de la demande en autorisation de construire A 21006

¹⁵ Pierre Braillard, *Pierre Braillard : de 1932 à 1982 : un demi-siècle d'architecture à Genève*, ed. Pierre Braillard, Monaco, 2007, p. 74-79.

¹⁶ Daniel-Alexis Jindra, *Le logement résidentiel de standing en Suisse de 1945 à 1975*, thèse à paraître en 2017.

philosophie et les effets. Issu des discussions menées par la Commission d'urbanisme de l'époque (Bodmer, Bordigoni, Hoechel, Martin, Saugey) ce plan prévoyait tant le développement futur du secteur que les constructions existantes à maintenir. Il n'est pas inutile de remarquer que les maisons et Vaucher (respectivement n° 9a, rue de Contamines et n° 5, route de Florissant) étaient destinées à être maintenues. Si la première est toujours debout, en revanche la seconde a récemment été détruite.

Le plan d'aménagement n° 21'795-2-136 prévoit quatorze barres d'immeubles perpendiculairement aux principales artères et libère volontairement le centre du périmètre pour conserver la riche végétation héritée des domaines qui s'y trouvaient et dont on pressentait qu'elle était appelée à disparaître. Les qualités paysagères du secteur sont relevées dans la « Proposition de résolution du Conseil Administratif au Conseil municipal en vue de saisir le Conseil d'Etat d'un projet de plan localisé de quartier situé au centre du quartier de Contamines et portant sur les parcelles 1233, 1234, 1235, 1635, 1797, 1812, 1815 et 1947-section des Eaux-Vives, valant pour partie plan de site. Ce projet remplace et abroge pour partie le plan d'aménagement n° 21'795-2-136 du quartier de Contamines adopté par le Conseil d'Etat le 14 janvier 1949 »¹⁷. Ce document relève la qualité des dispositifs envisagés dans le plan d'aménagement de 1949 :

« Ce plan avait pour but de forger l'image future du quartier en fixant les dessertes internes du quartier, l'implantation des immeubles futurs et d'instituer une zone libre, au centre du quartier, réservée à des installations d'intérêt public (écoles, bâtiments publics, parc, etc....) ».

Au début de ce texte figure un rappel très intéressant de l'histoire de l'évolution de cet endroit privilégié de Genève que nous citerons ici pour remettre en mémoire de nos lecteurs l'approche sensible et perspicace des urbanistes genevois du début du XX^e siècle. On y mentionne la qualité de vie du quartier qu'il s'agit de préserver à l'avenir :

« La cité moderne, comme celle de tous les temps, n'est pas un simple réseau de rues, c'est avant tout un groupe d'édifices et de bâtiments de toutes espèces, qui doivent être répartis sur le terrain selon un certain ordre, et entre lesquels il convient de ménager certains espaces libres. L'urbaniste ne peut se contenter de fournir aux citoyens les moyens de se déplacer facilement, il doit assurer aux habitants des villes de bonnes conditions d'existence ».¹⁸

Par ailleurs ce document indique l'importance de la végétation ancienne qui doit être prise en considération dans le développement du quartier, rapportant un propos de la Commission d'urbanisme d'alors :

« Sa grande partie est, aujourd'hui encore, bâtie de villas. Les arbres en plein développement et les pelouses l'apparentent aux plus beaux parcs de la ville. Il serait fâcheux que sa transformation de quartier de villas en quartier d'immeubles locatifs la prive d'attributs que les ans seuls procurent. Il faut au contraire les lui laisser et créer

¹⁷ Document PR-25-157-Objet-1, accessible en ligne, 14 octobre 1999, consulté le 19 décembre 2016.

¹⁸ Document PR-25-157-Objet-1, accessible en ligne, 14 octobre 1999, consulté le 19 décembre 2016, cf. Mémorial du Grand Conseil 1927, p. 269.

ainsi un digne accroissement du quartier des Tranchées. C'est ce que cherche le projet d'aménagement par la disposition des bâtiments et la continuité des espaces libres ou aucune construction basse, et aucune clôture importante n'arrête le regard »¹⁹.

1.7. Première conclusion concernant l'implantation urbaine de l'immeuble projeté

Au vu de tout ce qui précède l'immeuble projeté par Moser Vernet & C^{ie} prend place dans un espace résiduel qui était prévu libre de construction excédant 4 m. de hauteur au-dessus du seuil des portes d'entrées des n^{os} 10, 12, 14, 16, route de Malagnou²⁰. Quand bien même cet espace serait constructible, une telle implantation va à l'encontre de l'histoire et du développement raisonné du lieu. Qu'on n'eût pas jugé nécessaire à la fin des années 1980' de devoir « réadopter » le plan d'aménagement de 1949 se comprend aisément : le quartier étant considéré terminé selon ce plan, il n'y avait pas lieu de le proroger. Pouvait-on penser alors qu'un projet de densification viendrait s'entremettre et bouleverser le judicieux rapport du bâti au vide, tel qu'établi et respecté pendant plus de soixante ans ?

Imaginer en lieu et place de l'espace vert créé et entretenu par la Ville de Genève dans les années 1930', dont les vestiges du rideau d'arbres le long de la rue de Contamines n'ont cessé de se clairsemer ces dernières années, en vis-à-vis d'immeubles à vocation résidentielle, l'intrusion d'un bâtiment de 5 étages sur rez-de-chaussée dont l'érection exige aussi le sacrifice d'un tilleul bicentenaire signalé comme arbre marquant, voilà qui ne pouvait se concevoir à la fin des années 1980'.

Le défaut de prorogation du plan d'aménagement de 1949 ouvre-t-il la voie à tous les non-sens en matière d'urbanisme dans ce quartier privilégié de la Ville ? L'urbanisme de barres ne se conçoit pas sans ses respirations interstitielles que sont les espaces vides intermédiaires, qu'ils soient en jardin ou en parking, - ce qui est devenu le lot de la plupart d'entre eux, on peut le regretter. Néanmoins ce vide entretient une relation véritablement dialectique avec les bâtiments qui actuellement le bordent. Ce n'est pas un vide à combler. Ce n'est pas un vide à bâtir.

L'étude historique, qui aurait dû être établie par le requérant, tend à prouver le caractère aléatoire et intempestif de ce « coup » architectural dans le quartier. L'ajout d'un bâtiment coincé en limite de propriété du côté de la rue de Contamines porte une atteinte fatale à un quartier de nos jours déjà engorgé et pollué par le trafic.

¹⁹ Document PR-25-157-Objet-1, accessible en ligne, 14 octobre 1999, consulté le 19 décembre 2016.

²⁰ Voir infra ce qui concerne les servitudes.

2. Les parcelles, constructions et végétation concernées par les demandes DP 18692/1 et M 7770/1

Ce projet de quatre bâtiments de logements, avec socle d'activités et garage souterrain, déposé par le requérant François Moser c/o Moser Vernet & Cie prétend s'implanter sur les parcelles 1237, 1668, 1669, 1670 en détruisant le logement du 1 bis, rue de Contamines, en abattant le tilleul bicentenaire et de surcroît dans une zone grevée de servitudes. En effet la parcelle 1237 comprend le garage souterrain et le parking à ciel ouvert, la parcelle 1670 contient l'ancienne loge de concierge, la parcelle 1669 abrite le tilleul bicentenaire « approuvé remarquable »²¹ en 2013 ; quant à la parcelle 1668, elle accueille la trémie d'accès au garage souterrain. (Fig. 12)

Un muret de soutènement circonscrit l'ensemble des parcelles : il s'élève à partir de la rue Michel Chauvet, longe celle de Contamines et se retourne sur la route de Malagnou. Ce dispositif a été dessiné de sorte à circonvenir les deux éléments significatifs subsistant de l'ancienne propriété Peschier, à savoir l'ancienne loge-dépendance devenue conciergerie du gardien des immeubles n^{os} 1 et 3, rue de Contamines, et le tilleul monumental.

2.1. La loge-dépendance alias Conciergerie

La loge de gardien préservée dans le projet Braillard tourne sa façade ouest qui est aveugle en limite de propriété le long de la rue de Contamine. Bâtiment de peu d'importance, agrandie en 1900, elle abrite un séjour et une cuisine au rez-de-chaussée et une chambre avec salle de bain à l'étage. A l'évidence la maison a été transformée par les Braillard à l'occasion de sa reconversion. Subsistent encore les aménagements intérieurs de cette époque.

Pierre Braillard échange une correspondance avec le DTP²² dans laquelle il refuse de démolir le bâtiment n° 83 qu'il souhaite aménager en loge de concierge pour les deux immeubles de luxe des SI Contamines Clairevue et Beauregard. N'étant plus possible de loger les concierges en sous-sol, il trouve inadmissible de l'installer sur le même palier et dans le même type d'appartements que les locataires. Pour cette raison il insiste de conserver l'ancien bâtiment de dépendances de la propriété Peschier tout en acceptant d'en démolir les parties en bois hors lignes.

La demande en autorisation de construire A21006 déposée par Pierre Braillard le 12 juillet 1947 produit un relevé ou état actuel de la dépendance du n° 3 rue de Contamines, tel qu'il est désigné alors, ainsi qu'un projet de transformation. Le relevé fait état d'un bâtiment comportant alors une écurie, une remise, une buanderie, un W.-C. et un réduit au rez-de-chaussée, deux chambres et deux greniers à l'étage. Les élévations font état d'un bâtiment adossé à la rue de Contamines, qui tourne sa façade Sud ouvragée du côté des futurs

²¹ Carte des arbres, Site officiel de la Ville de Genève, <http://www.ville-geneve.ch/themes/environnement-urbain-espaces-verts/arbres/cartes-arbres/carte-interactive/>

²² Lettre de Pierre Braillard du 28 juillet 1947, dossier administratif de l'autorisation de construire A21006, DALE.

immeubles. La dépendance d'origine (c. 1840) a reçu une adjonction en forme de pignon croisé vers 1900 qui l'apparente à la dépendance de la villa Dufour, telle que projeté pour l'Hardy (Fig. 13) par Emile Reverdin et toujours en place aujourd'hui, protégée de même que la maison Dufour par la mesure d'inscription à l'inventaire.

Dans son projet et pour respecter les hors lignes fixés par le Département des travaux publics, Pierre Braillard se propose de repartir de la structure existante pour la reconvertir en logement du gardien des nouveaux immeubles²³ (Fig. 15). Il doit abattre une partie de l'écurie et rajoute en contrepartie des murs en maçonnerie. Le nouveau logement comporte cuisine et salle à manger avec WC au rez-de-chaussée, un escalier intérieur qui mène à une grande chambre située à l'étage. De ses fenêtres le gardien peut surveiller les nouveaux immeubles dont il a la charge.

Que Pierre et Maurice Braillard eussent souhaité récupérer une structure existante et la reconvertir dans le contexte de leur projet immobilier est de grand intérêt. Cette attitude dénote une approche tout à la fois pragmatique, écologique avant la lettre et patrimoniale. L'ancien édicule est vu comme une ressource de laquelle on peut encore tirer parti en acceptant son recyclage et sa récupération. Conserver une trace même ténue de l'ancien domaine sur lequel ils interviennent est par ailleurs une façon de conserver la mémoire du lieu et son histoire. Si bien qu'aujourd'hui encore ce logement témoigne, avec la propriété du n° 5, rue de Contamines et la propriété Dufour, des débuts de l'histoire de ce quartier. Nous avons là les rares vestiges de la première phase de lotissement du Pré de l'Hôpital dans les années 1840. Eradiquer la loge-dépendance devenue Conciergerie équivaldrait à tirer un trait définitif sur l'évocation de ce que fut un jour la propriété Peschier.

Par sa situation en limite de propriété, sur une parcelle jugée par ailleurs inconstructible, l'actuelle Conciergerie n'embarrasse que les promoteurs qui cherchent à tout prix à faire profit. Nous serions très enclins à proposer la conservation de cette loge-dépendance au titre d'objet de mémoire de l'histoire du quartier. Ses reconversions successives plaident pour son maintien à l'heure où le patrimoine bâti devrait aussi être simplement pris en considération pour la ressource matérielle qu'il représente en plus du charme pittoresque qu'il procure à un lieu.

2.2. Le tilleul et la végétation environnante

Le tilleul bicentenaire « approuvé remarquable », situé face à la loge-dépendance, du côté ouest, est un arbre monumental (Fig. 15). Ce *Tilia x europaeae* dont le tronc mesure 118 centimètres de diamètre a été inventorié et jugé exceptionnel non seulement dans le secteur, mais sur un vaste périmètre. D'après la taille du tronc, sa hauteur de 21 mètres et le diamètre de frondaisons de 15 à 18 mètres, on estime son âge à près de 200 ans. Il a été « approuvé remarquable » de par sa situation, sa dimension et sa forme le 12.11.2013²⁴. Cet

²³ Autorisation de construire A 21006/2, 21 juin 1949.

²⁴ Carte des arbres, Site officiel de la Ville de Genève, <http://www.ville-geneve.ch/themes/environnement-urbain-espaces-verts/arbres/cartes-arbres/carte-interactive/>

arbre constitue outre son aspect esthétique et historique un poumon de verdure qui absorbe le bruit et régule la pollution importante du quartier.

Ce tilleul fait face à un érable situé en face devant l'immeuble de Haas et Albrecht n° 11, rue de Beaumont. Le dialogue de ces deux arbres amène une respiration bienvenue à l'endroit où ladite rue de Contamines se resserre. La rue de Contamines, malheureusement devenue un étroit « goulet » dévolu à la circulation, conserve encore un peu de son aménité originelle grâce aux arbres qui la bordent et l'étoffent. Un rideau d'arbres de moindre importance, entourant la parcelle Haas et Albrecht du côté de la rue de Contamines, contribuait aussi à l'amélioration hygiénique du secteur. La superposition des cartes et photographies anciennes, facilitée grâce aux documents mis à disposition sur le SITG, fait état d'une raréfaction de ces arbres et d'un amincissement du rideau au fil du temps.

Supprimer quelque arbre que ce soit dans une des rues les plus fréquentées de Genève et a fortiori un arbre patrimonial est un inadmissible forfait.

Le préavis délivré le 9 novembre 2016 par l'une des directions du DALE, la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DETA-DGAN), considère d'ailleurs que ce tilleul est « un arbre majeur [qui] ... doit impérativement être conservé, au sens de l'art. 1 du Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA – L 4 05.05) et des art. 35 et 36 al. 2 let. A (LPMNS L 4 05) ».

2.3. Préjudice porté aux immeubles Haas et Albrecht

La ligne Haas et Albrecht des n^{os} 10, 12, 14, 16, route de Malagnou sont les immeubles résidentiels les plus impactés par le projet de construction du bureau de BassiCarella en remplacement de l'actuel garage souterrain et du parking, placé au-dessus de sa dalle de couverture. Des servitudes établies en 1933 et toujours en vigueur les prémunissent du reste d'une construction excédant 4 mètres au-dessus du seuil des portes d'entrée du rez-de-chaussée. Une telle contrainte restreint toute possibilité de construire autre chose qu'un équipement servant pour lesdits immeubles ou pour le quartier.

En 1933, date de la construction des immeubles, plusieurs servitudes de passage à pied et à véhicule, ainsi que de jour, vue et empiétement précisent la hauteur d'une éventuelle construction à venir. Voici les termes de ces servitudes dont un plan contresigné par le géomètre officiel Panchaud (Fig. 16) le 18 janvier 1933 atteste:

« Il est constitué par les présentes les servitudes nouvelles ci-après :

R.S. 44291 A.- Il est créé au profit des parcelles 550 G., 550 F., 550 D., vendues aux Sociétés immobilières Clos-Malagnou A.B.C.D une servitude de passage à char et à pied des plus étendues qui s'exercera sur la partie des parcelles 550B. et 550 C. (étant la propriété de MM Haas et Albrecht) teintée en vert au plan annexé.

R.S. 44292 B. Il est créé au profit des parcelles 550 G., 550 F., 550 E et 550 D., vendues aux Sociétés immobilières Clos-Malagnou A.B.C.D sur les parcelles 550B. et 550 C. appartenant à MM Haas et Albrecht, un droit de jour, de vue et de saillie des plus étendus, et à ce titre de servitude perpétuelle.

R.S. 44293 C. Il est stipulé à titre de servitude perpétuelle au profit des parcelles 550 G., 550 F., 550 E et 550 D. susvisées, sur les parcelles 550B. et 550C. que les constructions qui seront élevées sur lesdites parcelles 550 B. et 550C. ne pourront dépasser la hauteur des quatre mètres au-dessus des seuils des portes d'entrée des immeubles qui seront construits sur les parcelles 550D., 550F. et 550G. »

La demande préalable DP 18692/1 suscite plusieurs oppositions auprès des propriétaires et habitants des n^{os} 10, 12, 14, 16, route de Malagnou, qui se verront privés du dégagement dont ils bénéficient actuellement, avec toutes les nuisances qui en découlent : diminution de l'ensoleillement, vis-à-vis directs, etc.

Bien que n'étant pas au bénéfice de servitudes, la ligne des n^{os} 3, rue Michel Chauvet, 6 et 4, rue de Contamines et 8, route de Malagnou, situés de l'autre côté de la rue de Contamines, seront impactée de manière comparable par le nouveau projet. Ces beaux immeubles résidentiels, tournant leur façade sud sur la rue de Contamines verront leur qualité d'ensoleillement diminuer sensiblement, particulièrement aux étages inférieurs.

2.4. Conclusion concernant l'impact de l'immeuble projeté

Ce projet de quatre bâtiments de logements, avec socle d'activités et garage souterrain, déposé par le requérant François Moser c/o Moser Vernet & Cie s'implante sur les parcelles 1237, 1668, 1669, 1670 et nécessite la démolition de la loge-dépendance du n^o 1 bis, rue de Contamines, déposée en autorisation de démolir M7770/1, l'abattage du tilleul bicentenaire et de ce qui subsiste du rideau d'arbres le long de la rue de Contamines.

Ce projet par ailleurs enfreint les servitudes établies au profit des n^{os} 10, 12, 14 16, route de Malagnou. Il est difficile d'imaginer pourquoi les instances auxquelles ce projet a été soumis n'ont point été tenues informées de l'existence de ces servitudes.

3. Conclusion générale

Comment se fait-il que la requête préalable en autorisation de construire DP 18692/1 3 ait été soumise indépendamment de la requête en démolition et abattage des objets concernés par la construction, soit M7770/1 ? La première demande date du 3 octobre 2016 ; la seconde du 3 novembre 2016, soit un mois plus tard ? A notre connaissance il était toujours d'usage en pareille situation de déposer simultanément les deux requêtes. Le saucissonnage des requêtes porte un coup d'estocade aux procédures habituellement en vigueur pour ce genre de demande et témoigne d'une surprenante désinvolture de la part des requérants. Nous ne mentionnons même pas la requête DP 18580/1 pour la surélévation du n^o 3, rue de Contamines, malheureusement autorisée après instruction par la CMNS, au nom du même requérant, du même bureau d'architectes et des mêmes propriétaires ...

S'agissant de la demande de démolition M7770/1 concernant la loge-dépendance n^o 1 bis rue de Contamines et l'abattage d'un tilleul « approuvé remarquable », n'y avait-il pas lieu

par principe de précaution de présenter le dossier en CMNS ? La sous-commission nature et sites aurait pu se prononcer sur le maintien dudit tilleul et du rideau d'arbres. A cet égard et, justement, par principe de précaution, pourquoi n'a-t-on pas sollicité un préavis de la CMNS ? Elle aurait aussi pu alerter sur l'inexistence de l'étude historique préalable, sur la valeur de l'ensemble des immeubles n^{os} 10, 12, 14, 16, route de Malagnou et 1-3, rue de Contamines, sur l'intérêt mémoriel et pittoresque de l'ancienne loge-dépendance, sur la sensibilité du secteur et l'importance du vide. Nous considérons comme une erreur d'appréciation le fait d'avoir livré sans discernement ces dossiers au bon vouloir de la Commission d'architecture qui ne compte en son sein aucun historien de l'architecture ou du territoire à même de faire valoir le point de vue de l'histoire du lieu.

Comment se fait-il par ailleurs que l'on instruisse un dossier qui enfreint des servitudes en force ? Pourquoi avoir omis d'en informer le requérant ? Comment ne l'avoir pas signalé aux instances, notamment à la Commission d'architecture, chargées de préavis ? Dans ces circonstances quelle valeur attribuer à un préavis positif émis en méconnaissance de cause ? La responsabilité de cette faute n'incombe-t-elle pas aux services du DALE ? On reste pantalois devant une telle pantalonnade !

A la lumière des éléments nouveaux produits dans la présente étude historique et au vu des questions posées concernant les négligences rencontrées lors de cette procédure, nous émettons le souhait que dans le cas présent les préavis favorables aux requêtes DP 18692/1 et M 7770/1 soient réexaminés. Nous espérons que ce type d'approche informée de l'histoire du lieu et de son évolution puisse à l'avenir, comme par le passé, nourrir les réflexions sur l'avenir de la ville, du canton et de son patrimoine.

Genève, le 22 décembre 2016.

Dr. Leïla el-Wakil

Professeure en histoire de l'architecture et de l'urbanisme

Université de Genève