



PETITE-BOISSIÈRE

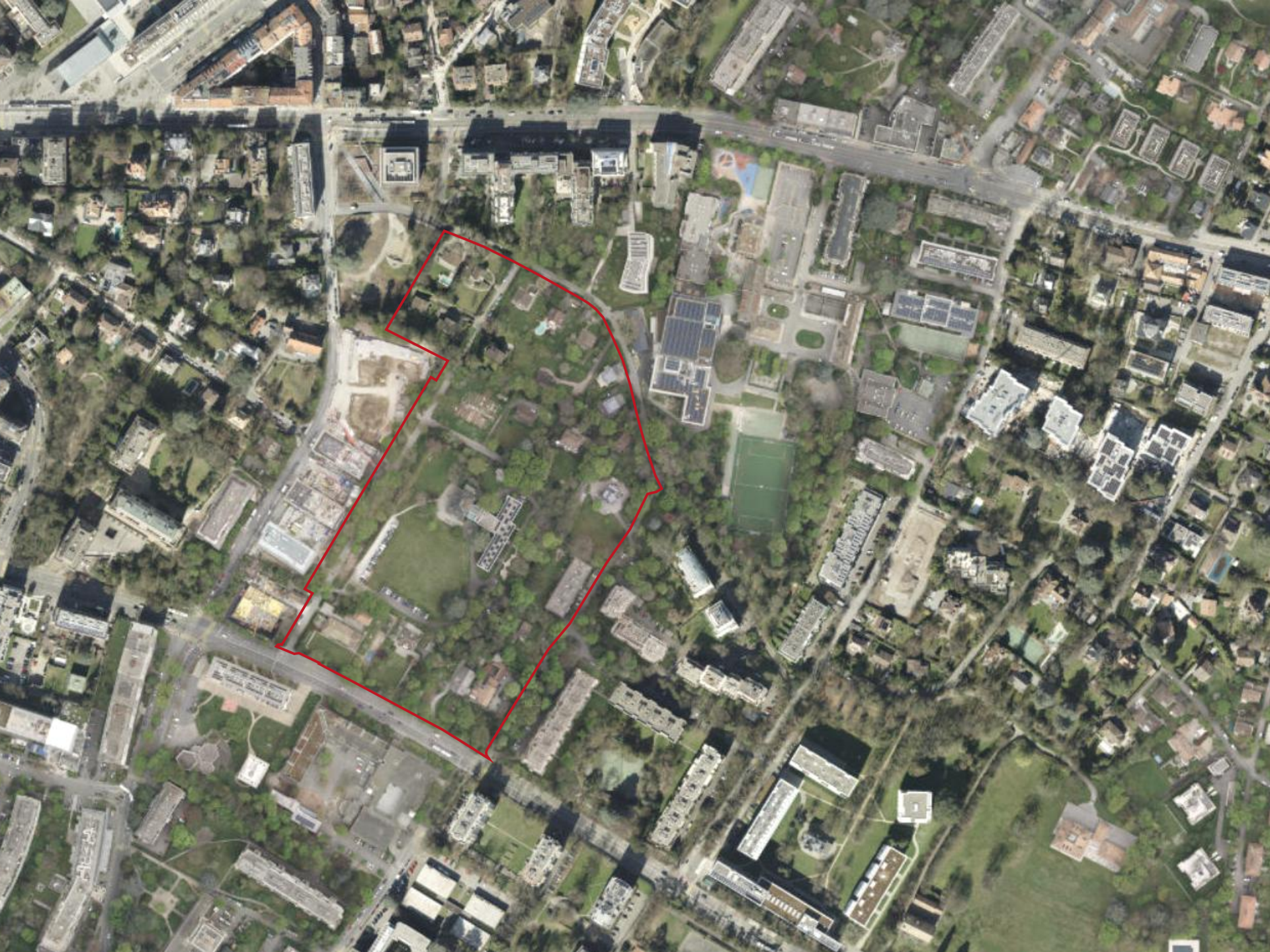
SEANCE ASSOCIATION DES HABITANTS DE LA CAMPAGNE CHARLES-MARTIN – 21.04.26

DÉROULEMENT

- 1. HISTORIQUE**
- 2. ANALYSE DES PREAVIS DES COMMISSIONS FEDERALES: CFNP ET CFMH**
- 3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC**
- 4. ECHANGE ET QUESTIONS**



1. HISTORIQUE



1. HISTORIQUE

2023

TROIS PLANNIFICATIONS EN COURS

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER (PLQ) 30'025

Initié par la Ville de Genève.
Développé jusqu'au préavis
favorable du conseil municipal de
la ville de Genève du 17.01.2019.

PLAN DE SITE (PS)

Élaboré par la Ville de Genève en
coordination avec l'Office de
patrimoine et des sites (OPS).
Développé jusqu'à l'avant-projet.

PROJET DE MODIFICATION DE ZONE (MZ) 30'199

Initié par l'État (OU) en vue de la
construction d'un groupe scolaire.
Développé jusqu'à l'enquête
technique.



Planifications en cours en 2023. Fond de plan: PLQ 30'025.

1. HISTORIQUE

2023

TROIS PLANNIFICATIONS EN COURS

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER (PLQ) 30'025

Initié par la Ville de Genève.
Développé jusqu'au préavis
favorable du conseil municipal de
la ville de Genève du 17.01.2019.

PLAN DE SITE (PS)

Élaboré par la Ville de Genève en
coordination avec l'Office de
patrimoine et des sites (OPS).
Développé jusqu'à l'avant-projet.

PROJET DE MODIFICATION DE ZONE (MZ) 30'199

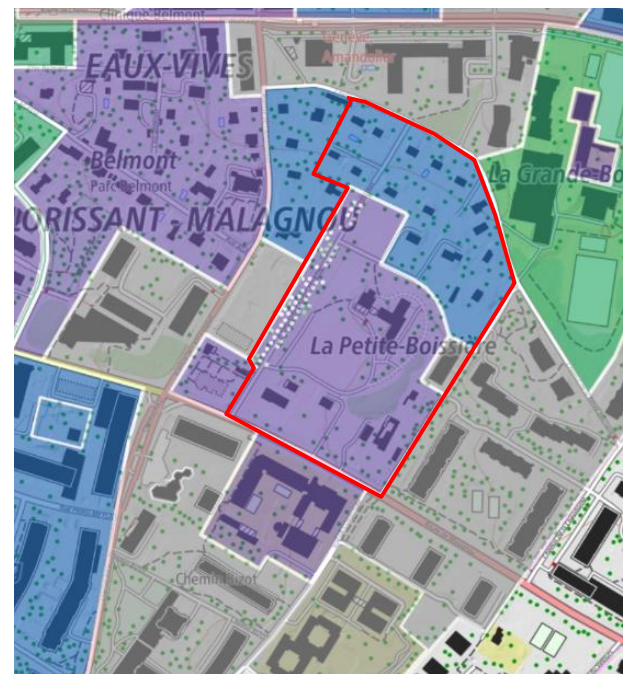
Initié par l'État (OU) en vue de la
construction d'un groupe scolaire.
Développé jusqu'à l'enquête
technique.

2023

MISE A JOUR DE L'ISOS* DU CANTON DE GENEVE

"La Petite-Boissière" est située
en "**Objectif de sauvegarde A**,
sauvegarde de la substance"

"Lotissement de La Petite-
Boissière" en "**Objectif de
sauvegarde B**, sauvegarde de la
structure"



ISOS mise à jour 2023. **Objectif de sauvegarde A**
et **Objectif de sauvegarde B**.

* Inventaire fédéral des sites construits
d'importance nationale à protéger en Suisse.

1. HISTORIQUE

2023

TROIS PLANNIFICATIONS EN COURS

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER (PLQ) 30'025

Initié par la Ville de Genève.
Développé jusqu'au préavis
favorable du conseil municipal de
la ville de Genève du 17.01.2019.

PLAN DE SITE (PS)

Élaboré par la Ville de Genève en
coordination avec l'Office de
patrimoine et des sites (OPS).
Développé jusqu'à l'avant-projet.

PROJET DE MODIFICATION DE ZONE (MZ) 30'199

Initié par l'État (OU) en vue de la
construction d'un groupe scolaire.
Développé jusqu'à l'enquête
technique.

2023

MISE A JOUR DE L'ISOS* DU CANTON DE GENEVE

"La Petite-Boissière" est située
en "**Objectif de sauvegarde A**,
sauvegarde de la substance"

"Lotissement de La Petite-
Boissière" en "**Objectif de
sauvegarde B**, sauvegarde de la
structure"

* Inventaire fédéral des sites construits
d'importance nationale à protéger en Suisse.

2024

PREAVIS DE LA CFNP ET DE LA CFMH**

Les commissions fédérales ont
préavisé le PLQ 30'025, la MZ
30'199 et le PS le 30.08.2024.

La CFNP et la CFMH "**arrivent à
la conclusion que le PLQ ainsi
que la MZ portent des atteintes
importantes au site construit
d'importance nationale.**"

> Focus suite présentation

**CFNP: Commission fédérale pour la
protection de la nature et le paysage. CFMH:
Commission fédérale des monuments 21/04/2026 - Page 7
historiques.

1. HISTORIQUE

2023 - 2025



DIVERS ECHANGES AVEC LES PROPRIETAIRES ET L'AHCCM

Divers échanges par courriers avec les propriétaires et l'Association des habitants de la campagne Charles-Martin.

1. HISTORIQUE

2023 - 2025

DIVERS ECHANGES AVEC LES PROPRIETAIRES ET L'AHCCM

Divers échanges par courriers avec les propriétaires et l'Association des habitants de la campagne Charles-Martin.

2025 - 2026

ETUDE DE FAISABILITE DU GROUPE SCOLAIRE

Une **étude de faisabilité pour l'implantation d'un groupe scolaire** dans le périmètre est lancée par la Ville de Genève, en coordination avec l'OU et l'OPS.

> *Focus suite présentation*

Le Conseil municipal de la Ville de Genève a voté, à l'unanimité, en janvier 2026 l'ouverture de deux crédits pour **acheter la parcelle dite du "Cenacle"** (n°1'608).



- Périmètre de travail
- Ville de Genève - droit de préemption
- Ville de Genève - gré à gré
- Ville de Genève - crédit CM
- Parcelle privée
- Dépendance
- Domaine public

1. HISTORIQUE

2023 - 2025

2025 - 2026

EN COURS

DIVERS ECHANGES AVEC LES PROPRIETAIRES ET L'AHCCM

Divers échanges par courriers avec les propriétaires et l'Association des habitants de la campagne Charles-Martin.

ETUDE DE FAISABILITE DU GROUPE SCOLAIRE

Une **étude de faisabilité pour l'implantation d'un groupe scolaire** dans le périmètre est lancée par la Ville de Genève, en coordination avec l'OU et l'OPS.

> *Focus suite présentation*

Le Conseil municipal de la Ville de Genève a voté, à l'unanimité, en janvier 2026 l'ouverture de deux crédits pour **acheter la parcelle dite du "Cenacle"** (n°1'608).

DEFINITION DU PROCESSUS POUR LA SUITE

Travail en cours sur la définition du processus pour la suite en intégrant une **démarche participative exemplaire**:

> Quelle démarche pour la suite du processus (MEP, concours, autre) ?


> Quel outil de planification pour le périmètre (PLQ, PLQ valant PS, autre)?



2. ANALYSE DES PREAVIS DES COMMISSIONS FEDERALES: CFNP ET CFMH

2. ANALYSE PREAVIS CFNP ET CFMH

- > Le préavis de la CFNP et de la CFMH est un document de 19 pages comportant uniquement du texte.
- > Les cartes ci-après sont une analyse du préavis réalisée par l'OU afin de retranscrire graphiquement les informations du préavis.
- > **"L'ISOS ne relève pas du droit normatif, mais constitue seulement une aide à l'appréciation dans le cadre des pesées d'intérêts."** C.f. Guide "Protection des sites construits et densification". Espace Suisse. 2018

	Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra	Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage CFNP	Commission fédérale des monuments historiques CFMH
---	---	---	---

Préavis de la CFNP et de la CFMH

PLQ 30025 « Petite-Boissière », Eaux-Vives, MZ 30199 et PS – secteur compris entre l'avenue de l'Amandolier, les chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette, la route de Malagnou et la promenade Charles-Martin, Ville de Genève GE

Date : 30 septembre 2024

Adresse : République et Canton de Genève
Département du Territoire
Office Cantonal du patrimoine et des sites
Office Cantonal de l'urbanisme
Rue David-Dufour 5
1205 Genève

Copie à : - OFC, Section Culture du bâti
- OFEV, Division Biodiversité et paysage

1. Motif du préavis

Par courrier du 31 août 2023 l'Office Cantonal du patrimoine et des sites et l'Office Cantonal de l'urbanisme de la République et Canton de Genève ont soumis à la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage (CFNP) les projets de Plan localisé de quartier (PLQ), de Modification de zone (MZ) et de Plan de site sur le secteur de la Petite-Boissière aux Eaux-Vives pour préavis. La ville de Genève figure à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Le présent préavis se base sur l'article 17a de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN). Comme le projet de construction touche un site construit d'importance nationale ainsi que des bâtiments historiques, le préavis est établi conjointement par la Commission fédérale des monuments historiques (CFMH) et la CFNP. Le membre de la CFNP, Isabelle Claden, se résume pour le traitement de cette affaire.

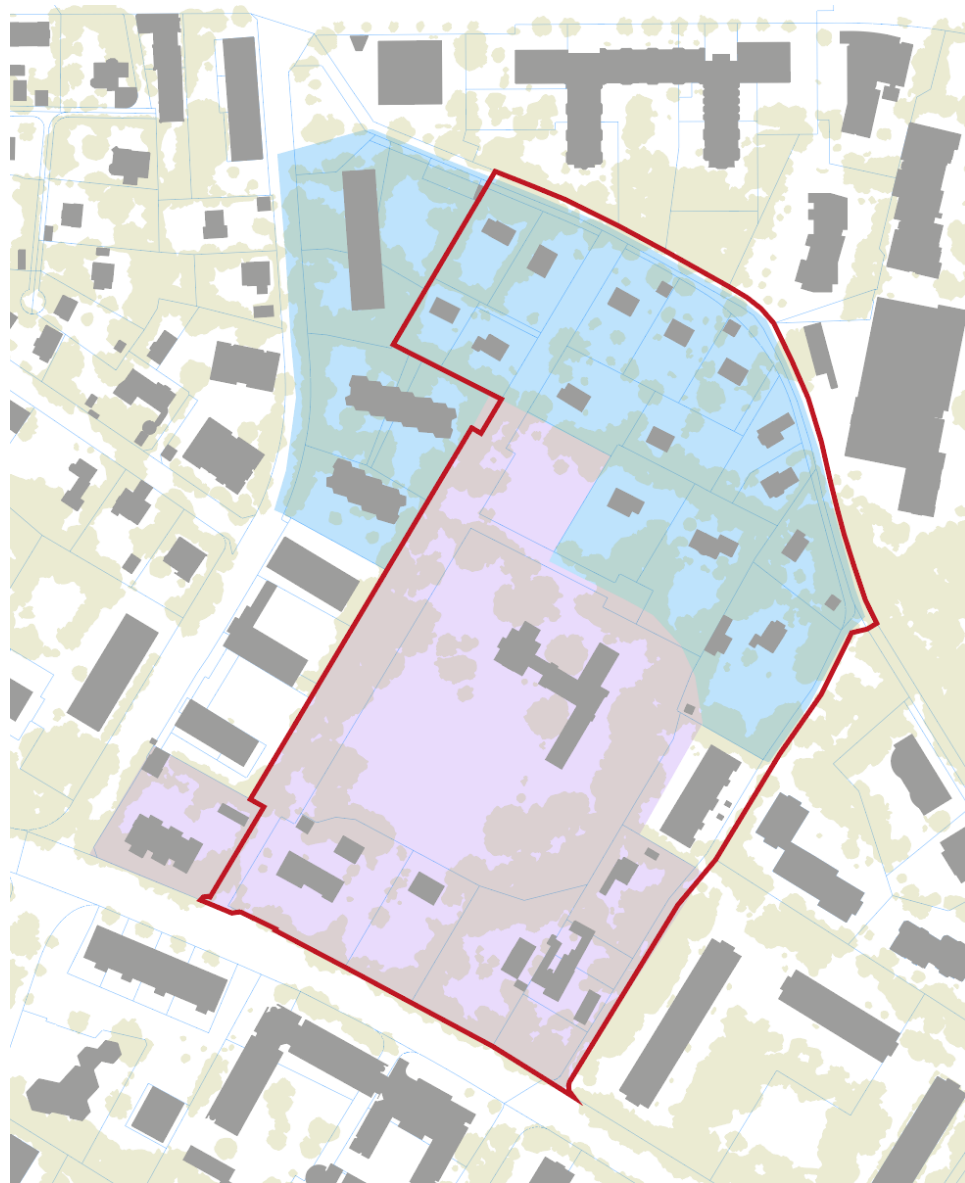
Dans le présent préavis, la CFNP et la CFMH ne s'expriment que sur la question de la compatibilité des planifications prévues avec les objectifs de protection du site d'importance nationale (ISOS) et des monuments historiques dans le périmètre concerné. En revanche, en raison des dispositions de la LPN, il n'appartient pas aux commissions ni de procéder à une évaluation générale du projet et de sa

Fred Guggenberg, secrétaire
CFNP - Office fédéral de l'environnement, 3003 Berne
Téléphone +41 58 462 58 33
fred.guggenberg@env.admin.ch

Eaux-Vives. Inventaire des immeubles dignes d'être protégés, lettre du 12.03.2018

2/19

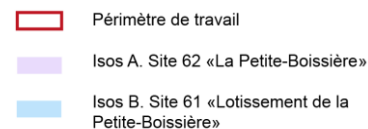
2. ANALYSE PREAVIS CFNP ET CFMH



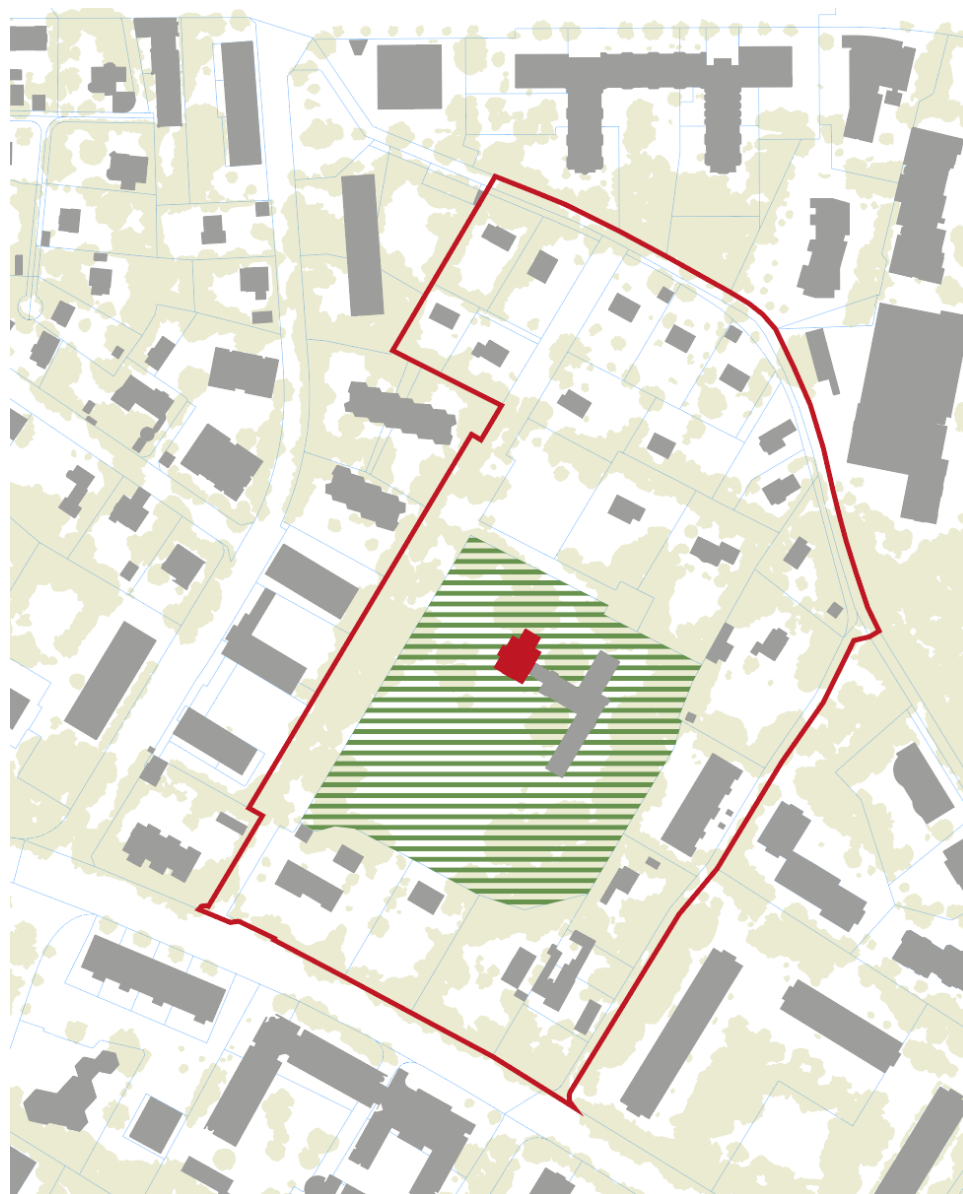
Point "3.5 Objectifs de protection" :

Pour les parties de site ISOS, les bâtiments historiques et les espaces verts concernées par le projet en discussion, la CFNP et la CFMH concrétisent les objectifs de protection généraux définis dans l'OISOS comme suit:

- Sauvegarde intégrale des parties de site 61 (structure) et 62 (structure et substance) en tant que quartiers qui constituent un témoignage précieux et unique au sein des multiples facettes, souvent innovantes, de l'urbanisme et de la production architecturale genevoise au 20e siècle.






2. ANALYSE PREAVIS CFNP ET CFMH



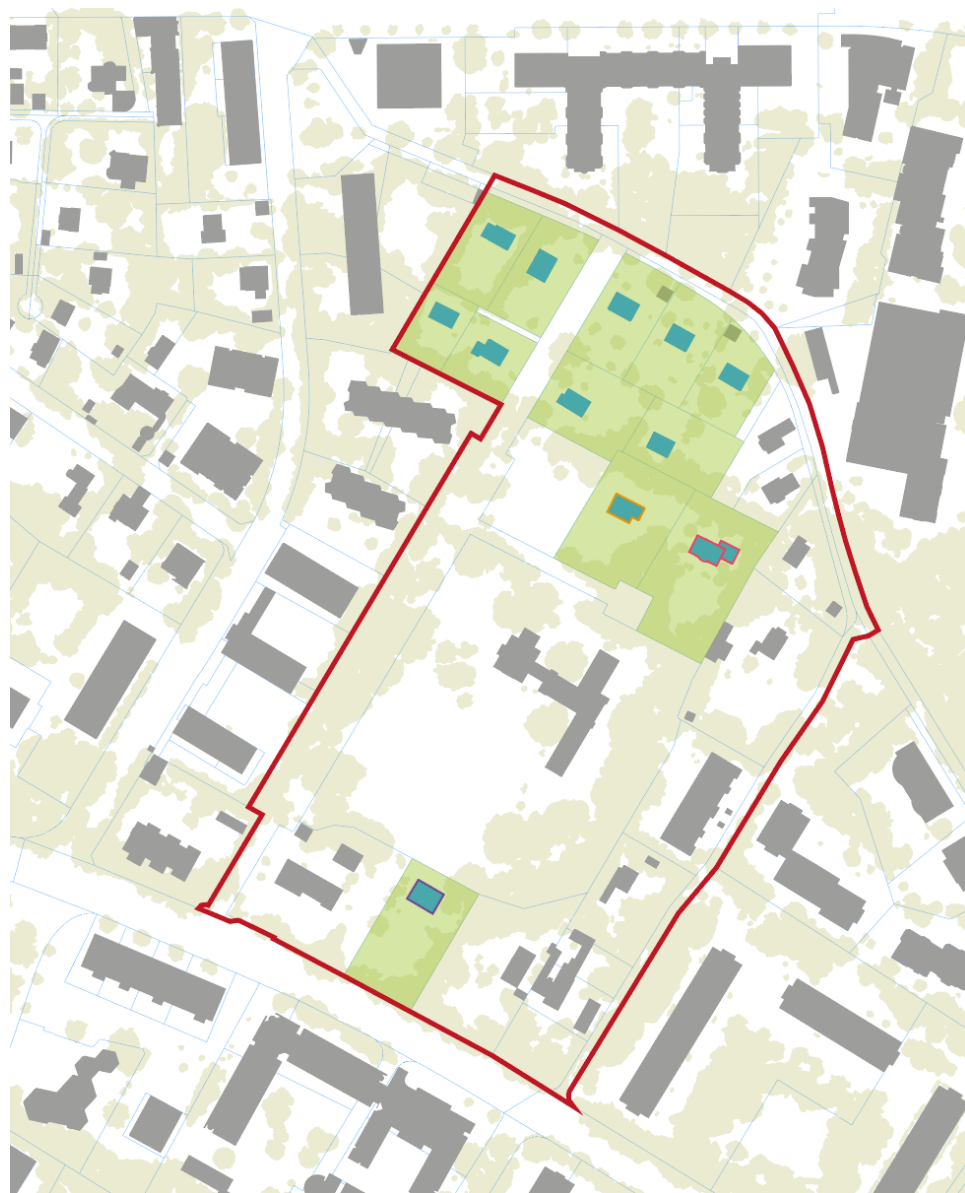
Point "3.5 Objectifs de protection" :

Pour les parties de site ISOS, les bâtiments historiques et les espaces verts concernées par le projet en discussion, la CFNP et la CFMH concrétisent les objectifs de protection généraux définis dans l'OISOS comme suit:

- Sauvegarde intégrale des parties de site 61 (structure) et 62 (structure et substance) en tant que quartiers qui constituent un témoignage précieux et unique au sein des multiples facettes, souvent innovantes, de l'urbanisme et de la production architecturale genevoise au 20e siècle.
- Sauvegarde intégrale de la maison de campagne néo-classique genevoise dit « Le Cénacle » avec son parc à l'anglaise qui lui confère son importance urbanistique et paysagère, en substance et avec leurs effets visuels.

-  PÉRIMÈTRE DE TRAVAIL
-  MAISON «LE CÉNACLE»
-  PARC À L'ANGLAISE

2. ANALYSE PREAVIS CFNP ET CFMH



Point "3.5 Objectifs de protection" :

Pour les parties de site ISOS, les bâtiments historiques et les espaces verts concernées par le projet en discussion, la CFNP et la CFMH concrétisent les objectifs de protection généraux définis dans l'OISOS comme suit:

- Sauvegarde intégrale des parties de site 61 (structure) et 62 (structure et substance) en tant que quartiers qui constituent un témoignage précieux et unique au sein des multiples facettes, souvent innovantes, de l'urbanisme et de la production architecturale genevoise au 20e siècle.
- Sauvegarde intégrale de la maison de campagne néo-classique genevoise dit « Le Cénacle » avec son parc à l'anglaise qui lui confère son importance urbanistique et paysagère, en substance et avec leurs effets visuels.

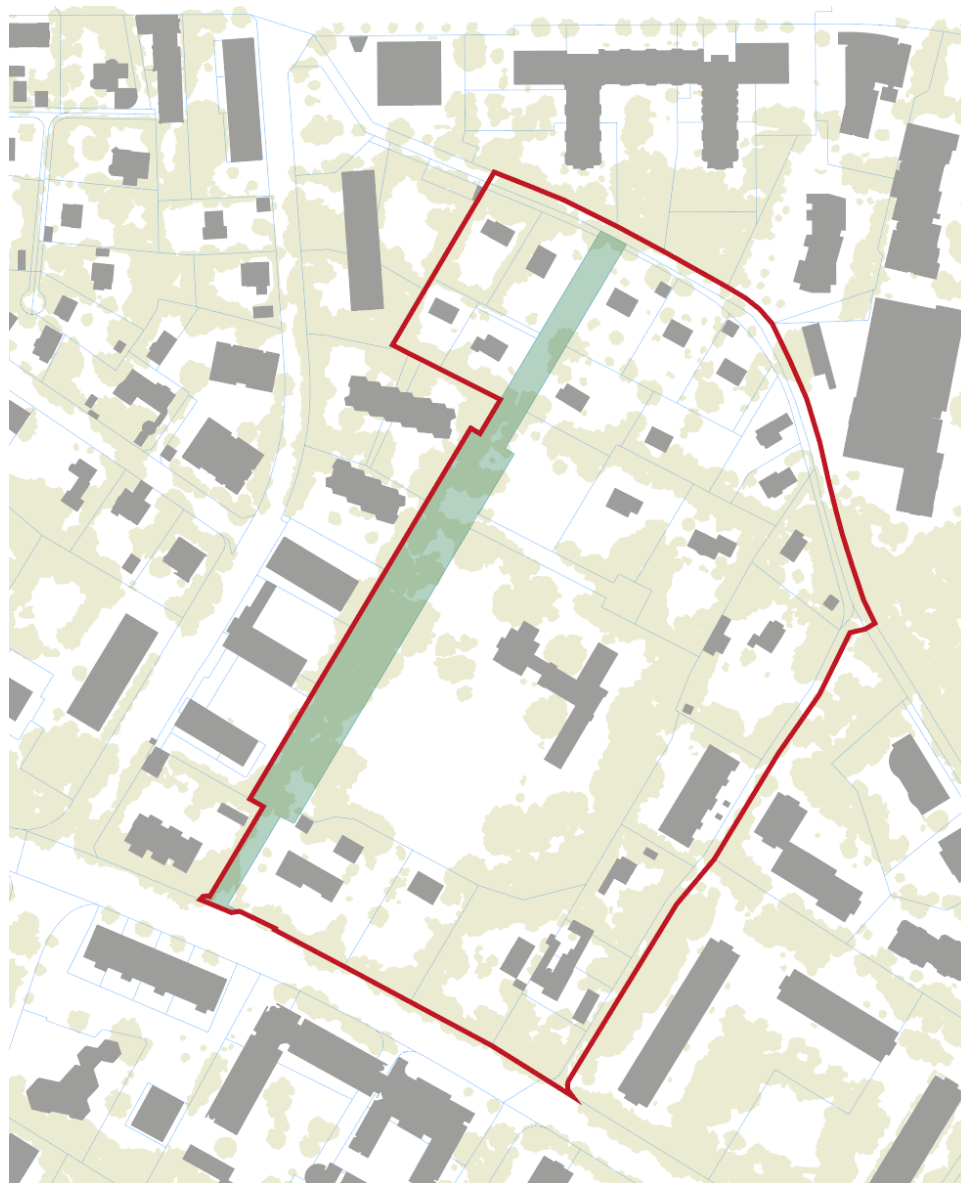
➔ Sauvegarde intégrale de toutes les villas familiales construites selon le plan de l'architecte Bonnard y compris leurs jardins et leurs espaces libres, en substance et avec leurs effets visuels.

-  Périmètre de travail
-  Villas construites selon Plan Marcel Bonnard
-  Villas construites selon Plan Marcel Bonnard- Arch. Marcel Bonnard
-  Villa construite selon Plan Marcel Bonnard- valeur RAC sans intérêt
-  Jardins Plan Marcel Bonnard

Fiche RAC: La valeur patrimoniale de cet objet réside dans son appartenance à un ensemble planifié considéré alors comme une réalisation de qualité en périphérie de la ville.

Fiche RAC: L'intérêt de cet objet réside dans la personnalité de son auteur, la sophistication de sa conception et le bon état de conservation.

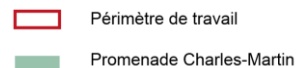
2. ANALYSE PREAVIS CFNP ET CFMH



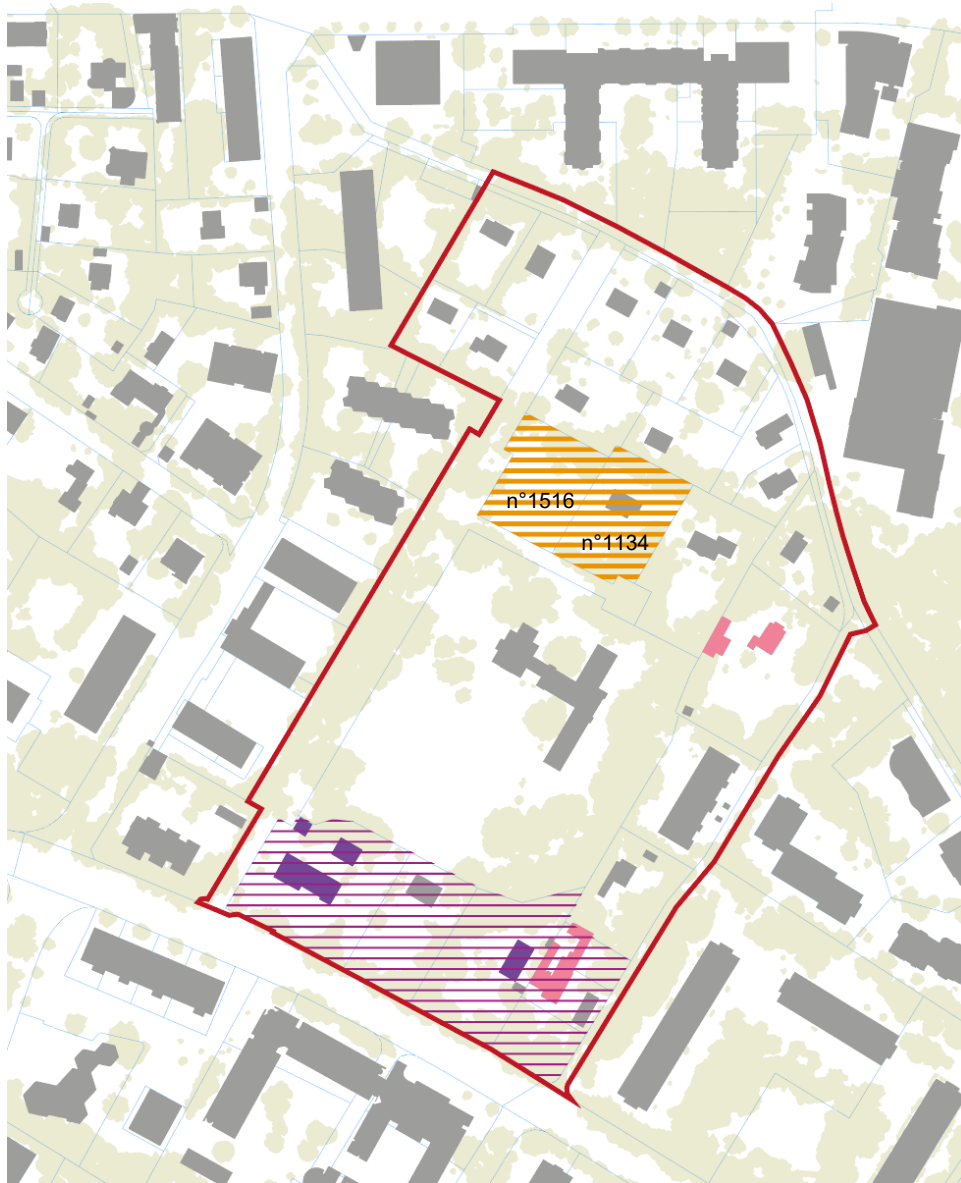
Point "3.5 Objectifs de protection" :

Pour les parties de site ISOS, les bâtiments historiques et les espaces verts concernées par le projet en discussion, la CFNP et la CFMH concrétisent les objectifs de protection généraux définis dans l'OISOS comme suit:

- Sauvegarde intégrale des parties de site 61 (structure) et 62 (structure et substance) en tant que quartiers qui constituent un témoignage précieux et unique au sein des multiples facettes, souvent innovantes, de l'urbanisme et de la production architecturale genevoise au 20e siècle.
- Sauvegarde intégrale de la maison de campagne néo-classique genevoise dit « Le Cénacle » avec son parc à l'anglaise qui lui *confère* son importance urbanistique et paysagère, en substance et avec leurs effets visuels.
- Sauvegarde intégrale de toutes les villas familiales construites selon le plan de l'architecte Bonnard y compris leurs jardins et leurs espaces libres, en substance et avec leurs effets visuels.
- Sauvegarde intégrale de la double allée le long de la promenade Charles-Martin avec son mobilier urbain et son escalier monumental, en substance et avec leurs effets visuels.



2. ANALYSE PREAVIS CFNP ET CFMH



Point "6.1 Évaluation PLQ" (extrait):






- En revanche, les commissions n'excluent pas une nouvelle construction sur les parcelles 1516 et 1134.

Point "6.3 Évaluation Plan de site" (extrait):

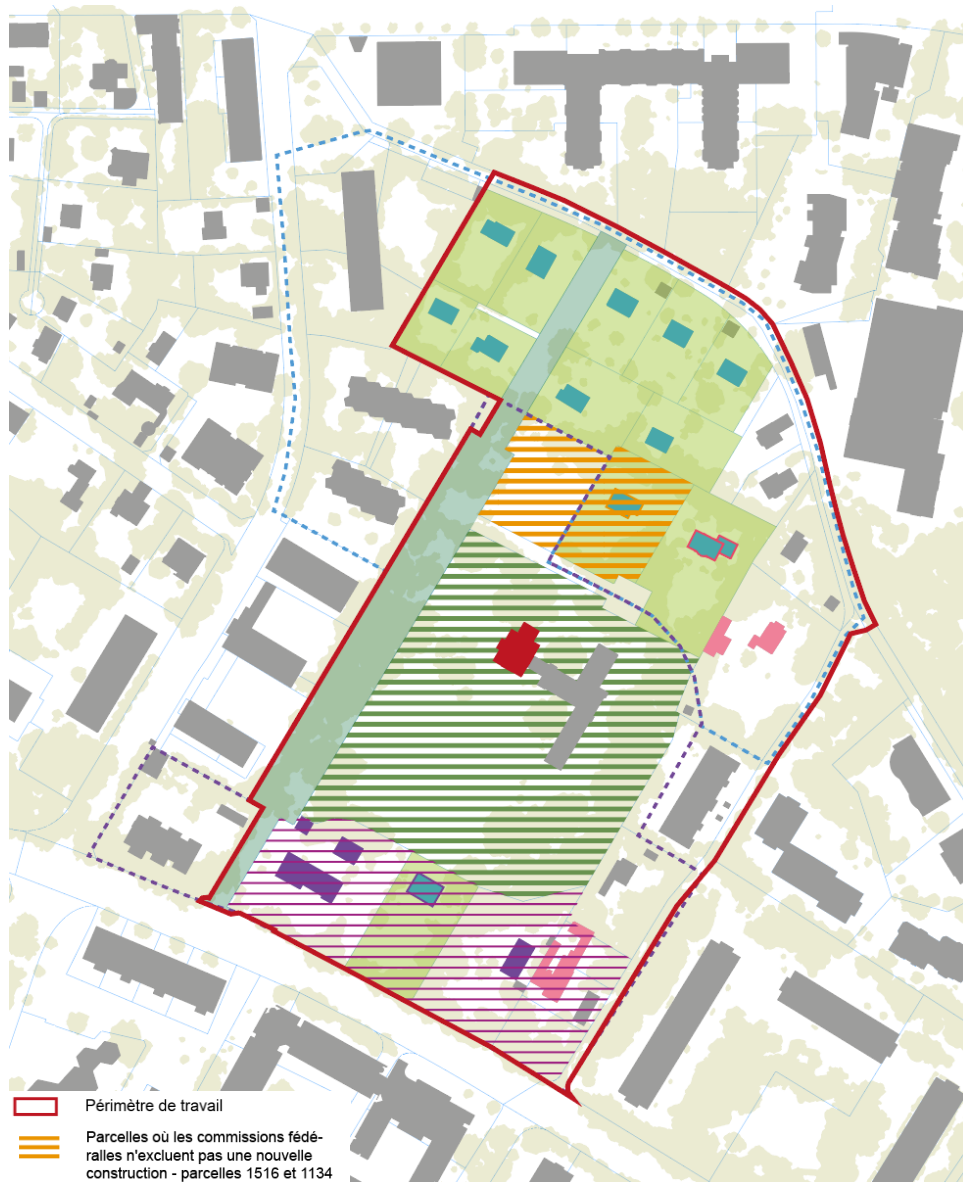
- La volonté de créer un plan de site pour aboutir à la protection des monuments et jardins situés sur le front de la route de Malagnou et englobant les parcelles n° 1509, 1145, 1144, 1141, 1142 et 1813 est soutenue.

Autres analyses (pages 12, 13):

- Une grande écurie construite en 1832 (route de Malagnou 19) ainsi que l'ancienne ferme construite avant 1884 (route de Malagnou 75) pour le théologien Alexandre Charles Martin sont transformées en maison d'habitation vers 1936 par l'architecte Marcel Bonnard.
- Le périmètre du PLQ en discussion comprend également deux bâtiments, à l'est du domaine, antécédents à la planification de Bonnard qui figurent dans l'inventaire cantonal et qui ont été parfaitement intégrés à la structure des années 30 l'ancienne villa Ferrier construite dans la deuxième moitié du 19e (chemin de la Boisserette 2) et la maison avec dépendance construite entre 1812 et 1846 (route de Malagnou 77).

-  Périmètre de travail
-  Périmètre plan de site
-  Parcelles où les commissions fédérales n'excluent pas une nouvelle construction - parcelles 1516 et 1134
-  Constructions / Rénovations par M. Bonnard
-  Constructions avant Plan Bonnard

2. ANALYSE PREAVIS CFNP ET CFMH



Point "7. Conclusion et demande" (extrait):

La CFNP et la CFMH arrivent à la conclusion que le PLQ ainsi que la MZ portent des atteintes importantes au site construit d'importance nationale essentiellement:

- aux parties de site 61 et 62,
 - ▨ Isos A. Site 62 «La Petite-Boissière»
 - ▨ Isos B. Site 61 «Lotissement de la Petite-Boissière»
- aux alentours de la maison de campagne dit «Le Cénacle» et immédiatement à son parc à l'anglaise,
 - Maison «Le Cénacle»
 - ▨ Parc à l'anglaise
- aux villas familiales construites selon le plan de l'architecte Bonnard y compris leurs jardins et leurs espaces libres
 - ▨ Villas construites selon Plan Marcel Bonnard
 - ▨ Villas construite selon Plan Marcel Bonnard- Arch. Marc Joseph Saugey
 - ▨ Villas construite selon Plan Marcel Bonnard- Arch. Marcel Bonnard
 - ▨ Villa construite selon Plan Marcel Bonnard- valeur RAC sans intérêt
 - ▨ Jardins Plan Marcel Bonnard
 - ▨ Promenade Charles-Martin
- ainsi qu'aux monuments historiques construits depuis le 19e siècle à l'intérieur du périmètre.
 - ▨ Constructions / Rénovations par M. Bonnard
 - ▨ Constructions avant Plan Bonnard

Les commissions soutiennent la volonté de créer un plan de site pour aboutir à la protection des monuments et jardins situés sur le front de la route de Malagnou et englobant les parcelles n°1509, 1145, 1144, 1141, 1142 et 1813 dans son principe.

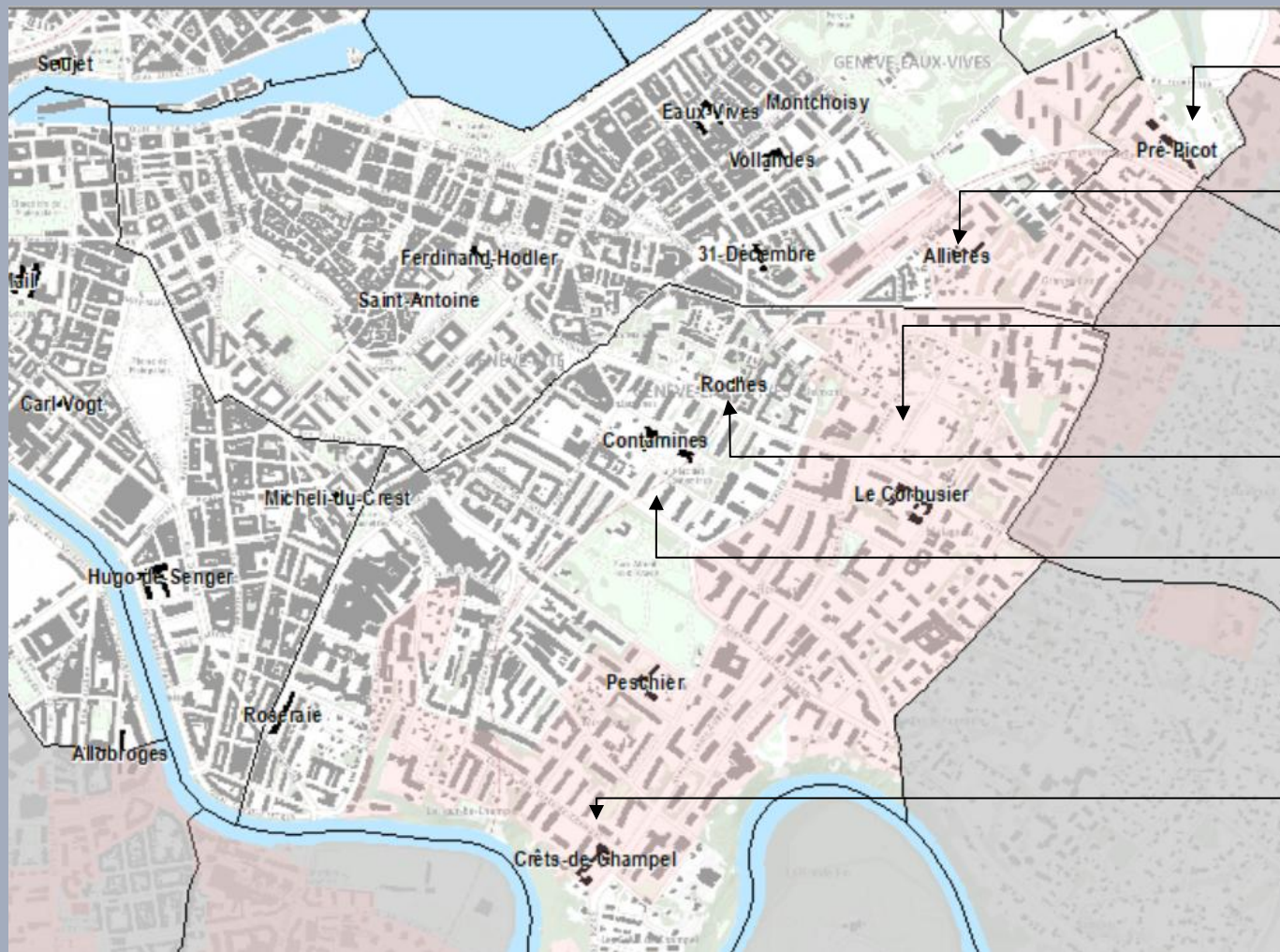
▨ Périmètre plan de site



3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC

Depuis le 1^{er} avril 2026, le domaine du Cénacle est propriété de la Ville de Genève suite au vote du Conseil municipal du 13.02.26

LES ÉCOLES PRIMAIRES EAUX-VIVES / CHAMPEL / MALAGNOU



Pré Picot : + 6 locaux provisoires

Allières : + 6 pavillons provisoires

Le Corbusier : 12 locaux provisoires

Roches : 12 locaux provisoires

Contamines: + 6 pavillons provisoires

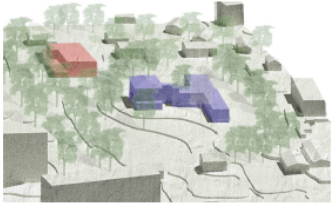
Crêts de Champel: +6 pavillons provisoires

+ 30 locaux provisoires installés soit l'équivalent d'un demi groupe scolaire complet

3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC

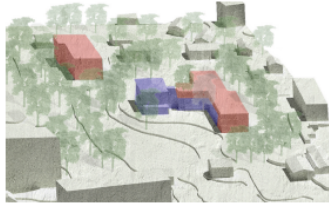
VARIANTE 1

Aucune extension + Densification parcelle ville



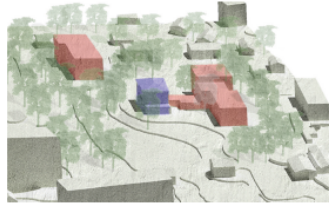
VARIANTE 2&2'

Surélévation étages + Densification parcelle ville



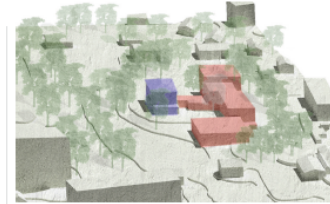
VARIANTE 3

Remplacement annexe par un volume plus important + Densification parcelle ville



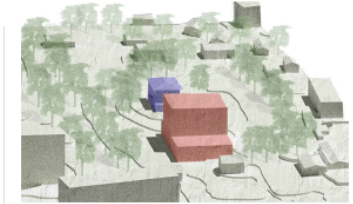
VARIANTE 4

Remplacement annexe par un volume plus important + Densification Parc



VARIANTE 5

Construction d'un nouveau bâtiment dans le parc



IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Arbres majeurs abattus : 2
Nouvelle emprise sol: 1400m2
Excavation : 4600m3

+ Faible impact sur le parc, perte de plein terre

V2 : Arbres majeurs abattus : 1
Nouvelle emprise sol: 1600m2
Excavation : 5000m3
V2' : Arbres majeurs abattus : 0
Nouvelle emprise sol: 1500m2
Excavation : 4900m3

+ Faible impact sur le parc
Remplois bâtiment existant (rénovation)

Arbres majeurs abattus : 0
Nouvelle emprise sol: 2400m2
Excavation : 7600m3

- Impact moyen sur le parc
Destruction / Nouvelle construction

Arbres majeurs abattus : 0
Nouvelle emprise sol: 3200m2
Excavation : 10000m3

- Fort impact sur le parc, perte de plein terre
Destruction / Nouvelle construction

Arbres majeurs abattus : 0
Nouvelle emprise sol: 1600m2
Excavation : 5000m3

- Très fort impact sur le parc, perte de plein terre
Destruction / Nouvelle construction

IMPACT PATRIMONIAL

+ Peu d'interventions sur les bâtiments existant

- Forte pression sur la maison de maître
Intervention sur un site patrimonial sans grande plus-value sociale et culturelle, car demi-école.

+ Interventions de surélévation « classique » et dans le sens de l'évolution du site

- Intervention en second plans par rapport à la maison de maître.
Pression moyenne sur la maison de maître

+ Intervention en second plans par rapport à la maison de maître

- Destruction complète de l'extension peut être un frein

+ Fort impact sur le parc et la perception de la maison de maîtres

- Destruction complète de l'extension peut être un frein

+ Restitution de l'intégrité de la maison

- Fort impact sur le parc et la perception de la maison de maîtres
Destruction complète de l'extension

FONCTIONNEMENT DE L'ECOLE

+ Identité forte
Forte relation à la nature
Preau couvert et ouvert suffisants

- Demi-école
Non respect programme DIP et parascolaire

+ Identité forte
Forte relation à la nature
Respect programme dip et parascolaire
Preau couvert et ouvert suffisants

+ Forte relation à la nature
Respect programme DIP et parascolaire
Preau couvert et ouvert suffisants

+ Respect programme DIP et parascolaire
Preau couvert et ouvert suffisants
Peut répondre parfaitement au programmes et usages

Perte relation à la nature

+ Non respect programme dip et parascolaire
Preau couvert et ouvert suffisants
Peut libérer la maison de maître de son extension

Rt+3 peut être un frein
Forte relation à la nature

CONTEXTE

- Impact fort parcelle ville

+ Peu d'impacts visuels pour le parc et la maison de maître

- Impact fort parcelle ville

+ Impacts visuels moyen pour le parc et la maison de maître

- Impact fort parcelle ville

+ Impacts visuels moyen pour le parc et la maison de maître

- Faible impact parcelle ville

+ Impacts visuels moyen pour le parc et la maison de maître

- Faible impact parcelle ville

+ Impacts visuels très fort pour le parc et la maison de maître

TEMPORALITE

Construction neuve + rénovation

Construction neuve + rénovation

Construction neuve + rénovation + démolition

Construction neuve + rénovation + démolition

Construction neuve + rénovation + démolition

COMPLEXITE

+ Intervention édifice protéger faible

- Dérivation surfaces salles
Problèmes lumière naturelle
Problèmes efficacité du Programme
Dépendant construction «Parcelle ville»

+ Intervention édifice protéger moyenne
«Faire avec ce qui reste»: Adéquation paradigme actuel de la nécessaire sobriété

- Dépendant construction «Parcelle ville»

+ Constructions neuves : processus maîtrise

- Constructions neuves : Non adéquation paradigme actuel de la nécessaire sobriété
Dépendant construction «Parcelle ville»

+ Constructions neuves : processus maîtrise

- Constructions neuves : Non adéquation paradigme actuel de la nécessaire sobriété
Potentiel d'oppositions car empiète dans le parc

+ Constructions neuves : processus maîtrise

- Constructions neuves : Non adéquation paradigme actuel de la nécessaire sobriété
Potentiel d'oppositions car empiète dans le parc

PRESENTATION
FINALE - 02.10.2025

Etude de préféabilité pour accueillir une nouvelle école primaire complète avec salle de gymnastique, piscine, locaux parascolaires sur le secteur de la Petite-Boissière.

Atelier
Archiplex

3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC

VARIANTE 2'

Surélévation 1 étage & élargissement + Densification parcelle ville



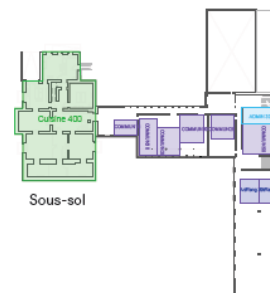
3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC



R+2



R+1



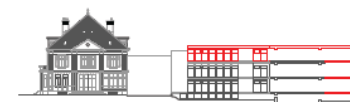
Sous-sol

Surface totale
6134 m²
Locaux sportifs ajout
1760 m²

Ecole entière
Salle de classe
24

Salle de Parascolaire
5

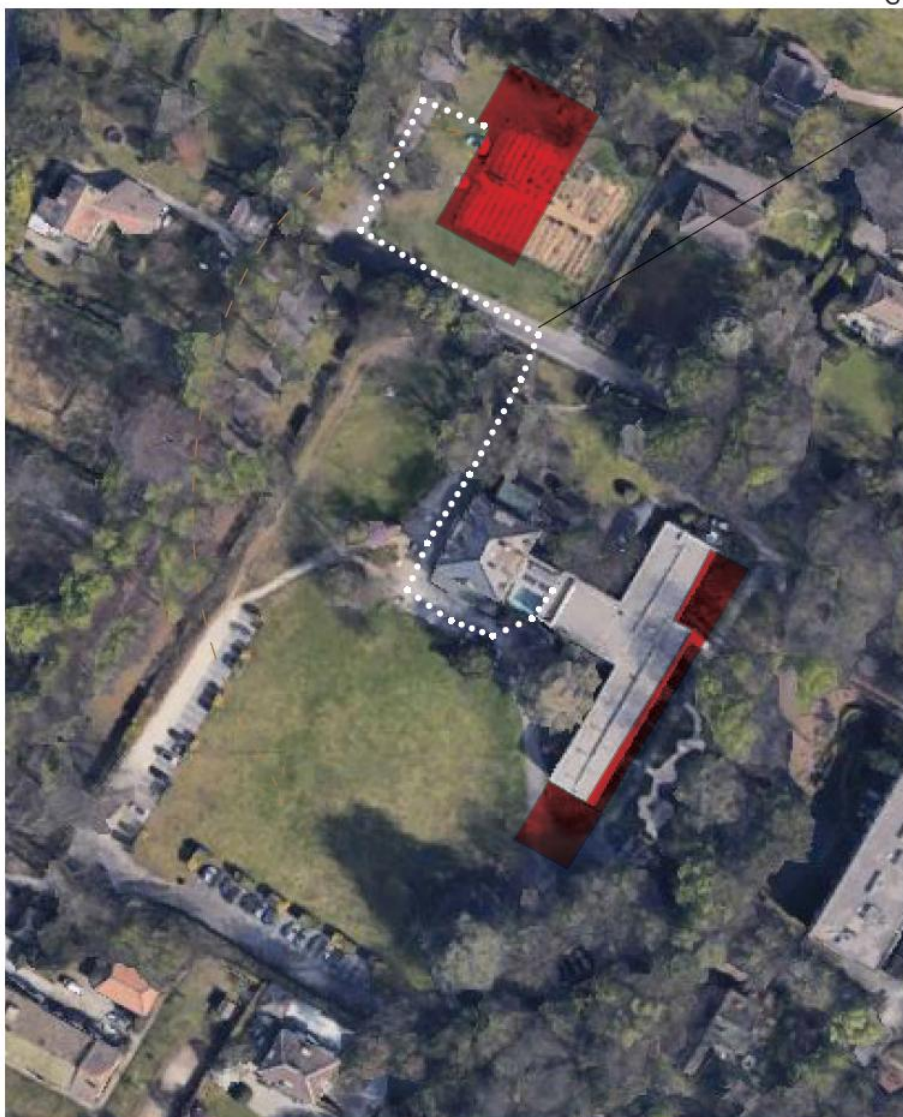
Refectoire
500



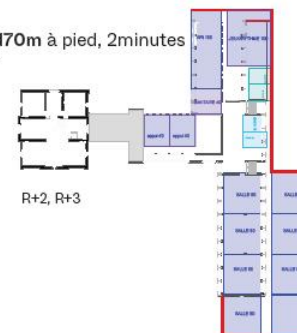
3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC

VARIANTE 2'

Surélévation 1 étage & élargissement + Densification parcelle ville



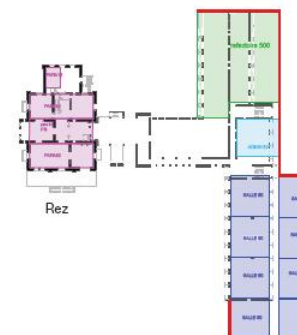
170m à pied, 2minutes



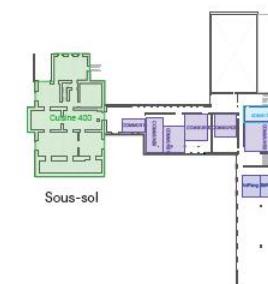
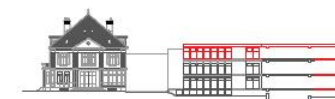
R+2, R+3



R+1



Rez



Sous-sol

Surface totale
6134 m²
Locaux sportifs ajout
1760 m²

Ecole entière
Salle de classe
24

Salle de Parascolaire
5

Refectoire
500

3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC

VARIANTE 2'
Avant



3. GROUPE SCOLAIRE ET PARC PUBLIC

VARIANTE 2'
Après





4. ÉCHANGE ET QUESTIONS



ANNEXES

ANNEXES

Parcellaire



