Folio

1852-2002

Ms. c 257

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

ARRÊTÉ

statuant sur la demande de classement des bâtiments n° G677 et G678, sis sur la parcelle n° 1875, fe 73, de la Ville de Genève, section Plainpalais et des bâtiments n° G679, G680 et G681, sis sur la parcelle n° 1867, fe 73, de la Ville de Genève

du 20 février 2002

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu les démarches de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève auprès des services de la direction du patrimoine et des sites, en date du 28 octobre 1998, suggérant le classement, au titre de l'un des témoins les plus représentatifs de l'architecture de Monsieur Marc J. Saugey, du bâtiment d'habitation Miremont-le-Crêt, formé des bâtiments n° G677 et G678, sis sur la parcelle n° 1875, fe 73, de la Ville de Genève, section Plainpalais, ainsi que des bâtiments n° G679, G680 et G681, sis sur la parcelle n° 1867, même feuille, même commune;

vu les motifs invoqués à l'appui de ces démarches, notamment le fait que, par sa configuration spatiale, sa typologie, la qualité des espaces des appartements et des parties communes qui le composent, ce bâtiment constituerait un exemple unique en Suisse et probablement en Europe;

vu la détermination de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), du 16 décembre 1998, rendue en application de l'article 22 alinéa 1 lettre b) du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) et préavisant favorablement l'ouverture d'une procédure de classement;

vu la décision y relative du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, fondée sur la disposition réglementaire précitée, en tant que les démarches de l'Institut d'architecture, du 28 octobre 1998, n'émanent pas de l'une des entités (commune ou association d'importance cantonale), désignées par l'article 63 LPMNS;

vu la procédure de consultation des propriétaires, mise en oeuvre les 4 et 9 mars 1999;

vu les assemblées des copropriétaires, tenues les 5 mai 1999 et 1er novembre 2000;

vu les déterminations des copropriétaires, dont il ressort qu'une moitié d'entre eux environ s'est déclarée favorable au prononcé d'une mesure de classement du bâtiment Miremont-le Crêt;

vu le mandat d'étude confié à un bureau d'architectes par la direction du patrimoine et des sites, dans le but de définir le cadre général d'éventuels travaux de

restauration de ce bâtiment, qui s'imposeraient par l'effet de circonstances diverses, dont, notamment, celles liées au vieillissement dudit bâtiment;

vu les conclusions de cette étude et les propositions que celle-ci comporte dans l'optique du maintien de la qualité architecturale de ce bâtiment (y compris de ses éléments intérieurs), publiées dans la revue *Patrimoine et Architecture* (cahier n° 9, mai 2000);

vu le préavis de la Ville de Genève, du 4 juillet 2001, favorable au prononcé d'une mesure de classement de l'immeuble d'habitation Miremont-le-Crêt, une telle mesure devant englober l'ensemble formé par cet immeuble, sa structure et ses abords, ainsi qu'un cahier des charges appelé à faire partie intégrante de cette mesure et fixant les conditions relatives à la protection de l'objet classé, ainsi qu'aux interventions que celle-ci implique;

vu le préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites, du 28 août 2001, également favorable au prononcé d'une mesure de classement de l'ensemble de l'immeuble d'habitation Miremont-le Crêt, tant dans ses éléments extérieurs qu'intérieurs, cette commission suggérant, de surcroît et sur la base de la solution retenue pour le classement de la "Maison Royale", d'adopter une démarche identique en demandant d'étendre la mesure de classement aux éléments typologiques compris à l'intérieur de l'immeuble, qu'il conviendrait donc de conserver impérativement;

considérant qu'en vertu de l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), sont protégés les monuments de l'histoire de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords;

que les spécialistes de l'architecture s'accordent à souligner que l'immeuble Miremont-le-Crêt constitue un exemple majeur en termes d'innovation typologique, notamment, à la fois parmi les réalisations de Marc J. Saugey, de même que dans le contexte général de la production architecturale genevoise de l'après-guerre;

que cette appréciation découle du fait que *"la variété du traitement des façades constituées d'une combinaison de pans opaques, de baies vitrées et de claustras, offre de multiples qualités de vues et d'apports de lumière"* (cf. Guide de l'architecture à Genève, 1919-1975 (J.M. Lamunière, I. Charollais et M. Nemec));

que les qualités propres à cet immeuble s'étendent aussi à son espace intérieur, qui *"s'organise autour des variations d'ombre et de lumière, par l'articulation de zones au caractère différencié, plutôt que par l'adjonction de pièces traditionnelles, à la fonction et au contour déterminés ..."* (cf. op. cit.);

que la CMNS, elle-même, considère cet immeuble comme étant *"l'expression d'une démarche architecturale novatrice et d'une recherche de typologie de logement originale"*;

qu'aucun motif n'habilite le Conseil d'Etat à s'écarter de l'appréciation des milieux spécialisés quant à l'intérêt que représente l'immeuble Miremont-le Crêt sur le plan architectural et historique, notamment;

qu'il est donc permis de considérer que ce bâtiment mérite d'être qualifié de monument au sens de l'article 4 LPMNS;

que cette condition, nécessaire au prononcé d'une mesure de classement, n'est toutefois pas suffisante;

que, dans ce contexte, il incombe au Conseil d'Etat d'effectuer une pesée de tous les intérêts publics et privés en présence;

qu'au terme de la consultation des copropriétaires, près de la moitié d'entre eux a fait part de son opposition à toute mesure de protection de l'immeuble dont s'agit;

qu'il convient de constater, toutefois, que les motifs allégués par les copropriétaires opposés à cette mesure reposent, le plus souvent, sur des considérations de nature personnelle et non pas sur des éléments propres à infirmer les appréciations portées par les milieux spécialisés, relatives à l'intérêt particulier de l'immeuble dont s'agit sur le plan architectural;

que, de ce fait, le Conseil d'Etat a encore moins de motifs de s'écarter des préavis favorables au classement de l'immeuble en question, exprimés tant par la CMNS que par la Ville de Genève;

que la question se pose néanmoins de savoir si une telle mesure doit s'étendre également aux parties intérieures de cet immeuble, selon les recommandations des commission, respectivement, collectivité publique susvisées;

qu'il ressort de l'instruction de la demande de classement et des pièces du dossier, que des transformations ou des modifications d'éléments significatifs ont été effectuées dans certains appartements dudit immeuble;

qu'au vu de ces transformations, parfois différenciées d'un appartement à l'autre, il pourrait sembler peu opportun, si ce n'est de rendre la mesure de classement sans objet, d'étendre celle-ci aux éléments de détail intérieurs des appartements, caractéristiques de l'époque de la construction de l'immeuble;

qu'en dépit de cette appréciation, les préoccupations de la CMNS relatives à une protection des éléments intérieurs de ce bâtiment n'en sont pas moins légitimes d'un point de vue typologique;

qu'aux fins d'en tenir compte dans une certaine mesure et pour éviter que des altérations supplémentaires ne soient portées au caractère intérieur des appartements et de leurs éléments caractéristiques, tels que distribution des pièces, cloisons, parquets, etc., il convient d'étendre les effets du présent arrêté à ces éléments, pour autant que ceux-ci subsistent encore;

qu'une telle solution, pleinement conforme aux principes selon lesquels un objet digne de protection doit être considéré comme un tout, n'a nullement pour but de figer durablement la situation et, surtout, n'exclut pas une marge de discussion entre les copropriétaires qui souhaiteraient procéder à certains aménagements de leur appartement et les autorités chargées d'instruire les requêtes y relatives;

qu'il incomberait donc à ces autorités, dans les circonstances mentionnées au paragraphe précédent, d'opérer une pesée des intérêts en présence, qui tienne compte des intérêts légitimes des copropriétaires, respectivement, des nécessités découlant de la protection du patrimoine, pour autant que celles-ci restent raisonnables;

qu'en ce qui concerne, par ailleurs, d'éventuels travaux de restauration lourds qui pourraient être exécutés, afin d'assurer la protection durable du bâtiment Miremont-le Crêt, il sera loisible aux instances chargées de délivrer les autorisations y relatives de tenir compte, dans toute la mesure du possible, des recommandations faites au terme de l'étude publiée dans la revue précitée *Patrimoine et Architecture*, pour le traitement des espaces collectifs et des façades de l'immeuble;

qu'il se justifie, enfin, d'étendre les effets de la présente mesure de classement aux espaces extérieurs des parcelles sur lesquelles reposent les bâtiments n° G677 G678, G679, G680 et G681, conformément aux prescriptions de l'article 11 alinéa 1 lettre a) LPMNS, en vertu duquel l'arrêté de classement doit déterminer, au besoin, les abords de l'immeuble classé;

vu la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, articles 4, 10 et ss. et son règlement d'exécution, notamment ses articles 5, 21 et 22,

ARRÊTE :

1. Les bâtiments n° G677 et G678, sis sur la parcelle n° 1875, fe 73, de la Ville de Genève, section Plainpalais, ainsi que les bâtiments n° G679, G680 et G681, sis sur la parcelle n° 1867, même feuille, même commune, sont déclarés monuments classés.
2. Il en est de même des espaces extérieurs des parcelles ainsi que des locaux communs du rez-de-chaussée desdits bâtiments, en tant qu'ils comportent des éléments caractéristiques de la conception d'origine.
   Les cages d'escalier, en tant que parties communes, et la typologie originale des appartements sont également visées par le présent arrêté.
3. La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif, dans un délai de 30 jours dès sa notification, conformément à la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Communiqué à:
DAEL 5
CHA 1
Intéressés 94

CONSEIL D'ETAT
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Certifié conforme,
Le chancelier d'Etat:

Extrait du plan cadastral n° 73
Echelle 1:500 Commune :

Genève-Plainpalais

Date 26.11.98 . N° 5278 . . . Emol. 65.- . Reproduction réservée.

MS-c 257

Plan 71

N

de

dp 2171

dp 3674

CURVAL

Louis

Rue

Kermely

CALAS

1876

1877

1879

1867

1875

1866

1887

1868

1869

1870

1871

2497

722

1234

778

1204

1206

1205

1207

1208

1209

783

797

793

792

3066

3065

3028

2523

2522

1210

2434

2384

2386

2385

2990

2991

2975

2976

3026

3027

2492

2595

2596

G886

G887

G889

G890

G891

G918

G919

G921

G957

G953

G958

G959

G679

G793

G680

G794

G681

G795

G678

G677

G675

G1055

G571

G572

G673

G674

G740

G742

NC 183