RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

ARRÊTÉ

statuant sur la demande de classement des bâtiments n^os^ 287 et 1182 (maison de maître), 288, 591 (dépendance), 289, 290, 589, 1176, 1177, 1178 (dépendance) 294 (dépendance), les cours, les murs anciens, les portails, les fontaines, les bassins, les abreuvoirs et la serre (non cadastrés) ainsi qu'une construction non cadastrée (monument dit « de la Restauration ») et les parcelles n^os^ 3078, 3372, 4415, 4416, 4476, 4477, 4478, feuille 44 du cadastre de la commune de Bardonnex

2 avril 2025

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu le recensement architectural du canton de Genève, commune de Bardonnex, et le plan des valeurs n° 30192-505, préavisé par la commission scientifique de suivi le 18 mars 2021;

vu, dans le cadre de ce recensement, la valeur ("Exceptionnel") attribuée aux bâtiments n^os^ 287, 1182 (maison de maître), 288, 591 (dépendance), 289, 290, 589, 1176, 1177, 1178 (dépendance), 294 (dépendance) situés sur les parcelles n^os^ 3078, 4415, 4416, 4476, 4477, 4478, feuille 44 du cadastre de la commune de Bardonnex;

vu la requête de l'association Patrimoine suisse, Genève (ci-après : PSGe) du 7 décembre 2020, sollicitant le classement de "*la maison de maître et domaine d'Evordes dépendances, allée d'arbres et jardin*", composés des bâtiments et parcelles précités, cette requête étant assortie de la demande d'interdiction d'entreprendre quelques travaux pendant la durée de la procédure, au sens de l'article 13 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS - L 4 05);

vu les motifs invoqués à l'appui de cette requête;

vu l'ouverture de la procédure de classement par le département compétent (ci-après: le département) et l'interpellation des propriétaires, par courriers séparés du 13 avril 2021;

vu la détermination défavorable des propriétaires des bâtiments n^os^ 287 et 1182 (maison de maître), 288, 591 (dépendance), 289, 290, 589, 1176, 1177, 1178 (dépendance) 294 (dépendance) et des parcelles n^os^ 3078, 3372, 4415, 4416, 4476, 4477, 4478, du 26 avril 2021;

vu les motifs allégués aux termes de cette détermination, à savoir, en substance, qu'une mesure de classement serait susceptible de mettre en péril une transaction immobilière en cours; les propriétaires concernés soulignant, par ailleurs, avoir consenti des efforts considérables, au cours des dernières décennies, pour maintenir l'ensemble exceptionnel dans le respect des bâtiments et indiquant que le futur acquéreur avait déjà consulté des architectes qualifiés lesquels agiront en concertation avec les services spécialisés en matière de patrimoine;

vu le préavis de la commune de Bardonnex, du 5 mai 2021, favorable à la mesure de classement envisagée;

vu le préavis du 23 novembre 2021, émis par la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), dans sa composition plénière, favorable au classement des parcelles, bâtiments et objets non cadastrés dignes d'intérêt dont est question;

vu l'interpellation de la nouvelle propriétaire de la parcelle n° 4476, comprenant les bâtiments n^{os} 289, 290, 589, 1176, 1177 et 1178 (pour partie), par courrier du 24 février 2022;

vu les observations de ladite propriétaire, du 28 octobre 2022, cette dernière indiquant, sous la plume de son conseil, être favorable à une éventuelle inscription à l'inventaire de ses bâtiments, une telle mesure étant compatible avec son projet en cours de transformation de son bâtiment;

vu l'interpellation du nouveau propriétaire des parcelles n^{os} 4477 et 4478, comprenant notamment les bâtiments n^{os} 287, 288, 294, 1178 (pour partie) et 1182, par courrier du 25 avril 2023;

vu les observations du propriétaire des parcelles n^{os} 3372 et 4416, du 9 mai 2023, ce dernier relevant les grandes qualités paysagères de ses parcelles et indiquant ne pas être opposé au classement d'une construction non cadastrée (monument dit « de la Restauration ») et d'une allée d'arbres, sis sur ses parcelles;

vu la visite sur place, effectuée par la conservatrice cantonale des monuments, un collaborateur du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire (IMAH), en présence du nouveau propriétaire des parcelles n^{os} 4477 et 4478, de ses représentants et architectes mandataires, en date du 20 mars 2024;

vu la détermination dudit propriétaire, du 1er juillet 2024, favorable au prononcé d'éventuelles mesures de protection au sens de la LPMNS à l'égard des bâtiments sis sur les parcelles n^{os} 4477 et 4478 et indiquant ainsi ne pas être opposé au prononcé d'une mesure de classement pour les bâtiments n^{os} 287 et 1182 (maison de maître), leur valeur patrimoniale n'étant pas contestée mais objectant, toutefois, qu'une mesure d'inscription à l'inventaire concernant les bâtiments n^{os} 288, 294, serait plus adaptée, ces derniers présentant, selon lui, une valeur patrimoniale plus limitée;

vu les arguments développés aux termes de la détermination précitée, principalement sous l'angle du principe de la proportionnalité, la mesure de protection envisagée se devant, selon le propriétaire concerné, d'être compatible avec son futur projet de rénovation des bâtiments; ce dernier étant, en outre, d'avis qu'une interdiction totale de bâtir au sens de l'article 15 al. 4 LPMNS ne serait pas nécessaire pour renforcer la mesure de protection à l'égard des immeubles visés par une mesure de classement, une telle interdiction apparaissant comme disproportionnée, eu égard au régime légal de la zone dans laquelle sont sis ses immeubles;

vu l'interpellation de PSGe, par courrier du département du 3 décembre 2024, en vue de recueillir les observations éventuelles de cette association;

vu la détermination finale de PSGe, du 30 janvier 2025, cette association déclarant maintenir sa demande de classement telle que formulée dans son courrier du 7 décembre 2020;

vu les observations de la nouvelle propriétaire de la parcelle n° 3078, du 2 février 2025, cette dernière confirmant son opposition au classement de ses immeubles, tant que la succession du précédent propriétaire ne serait pas clôturée;

vu la littérature spécialisée consacrée au domaine dont est question;

vu, en particulier, l'étude historique, établie, en février 1996, par Madame Christine Amsler, historienne, et la mise à jour des données de cette étude, dans le cadre du rapport de visite, établi en juin 2021, par Madame Nathalie Rilliet, historienne, à la demande du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire (IMAH);

considérant qu'en vertu de l'article 4 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 (lettre a), de même que les immeubles et les sites dignes d'intérêt (lettre b);

que selon la jurisprudence, tout objet ne méritant pas protection, il faut procéder à un examen global, objectif basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné ; qu'ainsi doivent être conservées les constructions qui témoignent ou reflètent l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière;

qu'en vertu de la jurisprudence, toujours, le Conseil d'Etat dispose d'une certaine latitude d'appréciation dans l'application de l'article 10 al. 1 LPMNS, qui confère à l'autorité compétente la faculté de procéder au classement d'un monument ou d'une antiquité immobilière, au sens de l'article 4 LPMNS;

que cette mesure ne pourrait intervenir de manière automatique, quand bien même les biens immobiliers concernées devraient être considérés comme des « monuments » présentant l'une ou l'autre des caractéristiques visées à l'article 4 précité;

qu'il incombe, en effet, au Conseil d'Etat d'effectuer une pesée de tous les intérêts publics et privés en présence;

que dans ce contexte, la jurisprudence constante rappelle que si les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public, lequel prévaut, en principe, sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment, de telles restrictions ne sauraient être admises lorsqu'il apparaît qu'elles ne s'inscriraient pas dans une rapport raisonnable avec les intérêts privés compromis ou qu'elles produiraient des effets insupportables pour le propriétaire;

qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier, en particulier du préavis de la CMNS, que le domaine d'Evordes, dont la constitution, au profit de l'ancienne et prestigieuse famille genevoise des Fabri, remonte à la fin du XVIe siècle et se poursuit au fil des siècles au gré de travaux réalisés avec soin et dans le respect de sa substance ancienne par ses différents propriétaires, comprend une maison de maître (bâtiments n^{os} 287 et 1182) et plusieurs dépendances (bâtiments n^{os} 288, 591, 289, 290, 589, 1176, 1177, 1178 et 294); que ces bâtiments forment un ensemble cohérent et harmonieux d'une qualité exceptionnelle; qu'outre sa substance bâtie, la substance paysagère de ce domaine est jugée exceptionnelle, qu'en effet ses bâtiments, ses aménagements paysagers, à l'instar de son allée d'arbres, de ses fontaines et de ses murs anciens, constituent un rare témoignage de la vie des familles patriciennes à la campagne dont la préservation dans un environnement encore bocager le rend particulièrement remarquable;

qu'il ressort, en particulier, du rapport de visite élaboré en juin 2021 par l'historienne Nathalie Rilliet que la maison de maître, cadastrée sous n^{os} 287 et 1182, construite dès 1750, pour le compte de Marc Conrad Fabri, est un ensemble de bâtiments exceptionnels, tant dans leurs décors intérieurs qu'extérieurs, et qu'ils présentent une remarquable conservation;

que les bâtiments n^{os} 288, 591, 289, 290, 589, 1176, 1177, 1178, 294, édifiés, pour partie, avant la construction de la maison de maître, en ont constitué ses dépendances, sont des bâtiments exceptionnels ayant conservé leur substance historique et architecturale d'origine digne d'intérêt;

que, pour leur part, les parcelles n^{os} 3078, 3372, 4415, 4416, 4476, 4477, 4478, formant, avec les bâtiments précités, ce domaine historique, constituent un territoire cohérent, présentant des aménagements dignes d'intérêt, des qualités paysagères indéniables, ainsi que des parties boisées et des vues remarquables;

que le morcellement ultérieur de cet ancien domaine en plusieurs parcelles, n'en a, à ce jour, pas altéré les qualités ni l'harmonie d'ensemble et l'unité du domaine;

qu'il en découle que les bâtiments et parcelles précités, sont dignes de protection et peuvent être qualifiés de monuments, au sens de l'article 4 LPMNS;

qu'une mesure de protection à l'égard des immeubles précités répond donc à un intérêt public incontestable;

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'en effet, si les restrictions à la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public, il convient encore d'examiner la mesure de protection sous l'angle du principe constitutionnel de la proportionnalité, qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé, qu'il soit celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés et qu'il présente un équilibre entre les effets de la mesure sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public;

qu'il convient de rappeler qu'en vertu de la jurisprudence, l'autorité de décision ne peut s'écarter des préavis des instances de consultation, que s'il existe des motifs prépondérants et dûment établis qui justifient de s'en écarter;

qu'il ressort de la consultation des propriétaires que ces derniers reconnaissent que leurs immeubles présentent une valeur patrimoniale, cependant certains d'entre eux ont fait part de leur opposition à une mesure de classement, indiquant ne pas s'opposer à une mesure d'inscription à l'inventaire concernant une partie des immeubles dont est question;

qu'il sied de constater, toutefois, que les motifs allégués par les propriétaires opposés à la mesure de classement ne reposent pas sur des éléments propres à infirmer les appréciations portées par les milieux spécialisés, relatives à l'intérêt particulier desdits immeubles;

qu'à ce propos, les milieux précités, parmi lesquels la CMNS et la commune de Bardonnex se sont déclarées favorables à la mesure de classement envisagée, s'accordant à souligner le caractère exceptionnel des bâtiments visés ainsi que des terrains ainsi que des aménagements paysagers dans lesquels ils s'insèrent;

qu'en l'espèce, la présente décision de classement, qui porte sur l'ensemble d'un ancien domaine, ne poursuit pas le seul but de protection d'une valeur d'ensemble mais s'attache aux objets dignes de protection composant l'ancien domaine, ayant un lien historique entre eux;

qu'en tout état de cause, l'ancien domaine et les divers éléments qui le composent revêtent un caractère exceptionnel, reconnu comme tel par les milieux spécialisés en matière de protection du patrimoine et justifiant qu'une mesure de classement, plus que toute autre mesure de protection moins incisive, soit prise à leur endroit;

que pour tenir compte des préoccupations de certains propriétaires, il sied de préciser que la présente mesure de classement n'a pas pour effet de rendre inconstructibles les parcelles concernées, ses dernières restant toutefois soumises au régime légal de la zone d'affectation dans laquelle elles sont sises, tout éventuel projet de construction devant, en outre, être examiné au cas par cas et dans le respect des contraintes patrimoniales du site;

qu'au vu de ce qui précède la mesure envisagée est conforme à la jurisprudence constante, selon laquelle une mesure de classement d'un bien-fonds n'est pas de nature à faire obstacle à tout projet de construction, pour autant que les éléments dignes de protection soient préservés;

qu'ainsi les intérêts des propriétaires sont donc pris en compte dans le cadre de la présente mesure de classement;

qu'à teneur des observations de la propriétaire de la parcelle n° 4476, les bâtiments qui y sont implantés font l'objet d'un projet de transformation;

qu'en dépit de cette circonstance, une mesure de classement de ces bâtiments demeure justifiée, au regard de leurs éléments extérieurs et de leurs espaces intérieurs, pour autant qu'ils comportent des éléments caractéristiques contribuant à la qualité de ces bâtiments;

qu'aux fins d'en tenir compte dans une certaine mesure et pour éviter que des altérations ne soient portées au caractère intérieur des bâtiments et de leurs éléments dignes de protection, il convient d'étendre les effets du présent arrêté à ces éléments, pour autant que ceux-ci subsistent encore;

qu'il en résulte que la présente mesure de classement répond au principe constitutionnel de la proportionnalité et ne saurait générer d'effets insupportables pour les propriétaires, en rapport avec les objectifs de protection poursuivis;

que par conséquent, aucun intérêt public ou privé ne saurait s'opposer au prononcé de la mesure de classement;

qu'en particulier, aucun motif n'habilite le Conseil d'Etat à s'écarter des appréciations faites par les milieux spécialisés de la protection du patrimoine;

que les effets de la mesure de classement seront étendus à l'entier des parcelles n^{os} 3078, 3372, 4415, 4416, 4476, 4477, 4478, feuille 44 du cadastre de la commune de Bardonnex;

qu'enfin, il se justifie, au motif que les bâtiments concernés, les objets dignes de protection et les terrains qui les supportent forment un ancien domaine, dont la composition est lisible et cohérente, de concrétiser cette mesure de classement par un seul arrêté, quand bien même les immeubles sont en mains de propriétaires distincts;

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

ARRÊTE :

1. Les bâtiments n^{os} 287 et 1182 (maison de maître), 288, 591 (dépendance), 289, 290, 589, 1176, 1177, 1178 (dépendance) 294 (dépendance) et les parcelles n^{os} 3078, 3372, 4415, 4416, 4476, 4477, 4478, feuille 44 du cadastre de la commune de Bardonnex, sont déclarés monuments classés.
2. Il en est de même des aménagements non cadastrés, tels que les cours, les murs anciens, les portails, les fontaines, les bassins, les abreuvoirs et la serre (non cadastrés) ainsi qu'une construction non cadastrée (monument dit « de la Restauration »), sis sur les parcelles désignées sous chiffre 1.
3. Les effets de la présente mesure s'étendent à l'ensemble des éléments et aménagements dignes d'intérêt localisés à l'intérieur des bâtiments n^{os} 287 et 1182 (maison de maître), 288, 591 (dépendance), 289, 290, 589, 1176, 1177, 1178 (dépendance) 294 (dépendance).
4. Les parcelles désignées sous chiffre 1 feront l'objet d'une mention au Registre foncier.
5. Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice, dans un délai de 30 jours dès sa notification, conformément à l'article 62 alinéa 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Communiqué à :

DT 1 ex.
FAO 1 ex.
Intéressés 1 ex.

CONSEIL D'ÉTAT
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Certifié conforme,

La chancelière d'Etat :

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE

Adresses

Adresses

Noms de rues

Noms locaux et lieux-dits

Points fixes planimétriques cat 1 et 2

Points fixes planimétriques cat 3

Points fixes altimétriques cat 1 et 2

Points fixes altimétriques cat 3

Points Limites
- borne
- cheville
- clou aligné
- croix
- non matérialisé
- pieu

Parcelles

Droits Distinct Permanents

Oléoduc Gazoduc Lignes-HT
- Electricité HT, aérien
- Electricité HT, sous-sol
- Gazoduc, sous-sol
- Oléoduc, hors-sol
- Oléoduc, sous-sol

Objets et aménagements divers (lignes)
- axe
- marche escalier
- mur mitoyen
- facades
- ru
- sentier

Voies ferrées

Couverts

Marquises

Piscines

...



Date d'impression: 13.01.2025

SITG - Tous droits réservés

0 80m

N

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE

Parcelles

Parcelle - SITG

Adresses

Noms de rues

Noms locaux et lieux-dits

Oléoduc Gazoduc Lignes-HT
- Electricité HT, aérien
- Electricité HT, sous-sol
- Gazoduc, sous-sol
- Oléoduc, hors-sol
- Oléoduc, sous-sol

Objets et aménagements divers (lignes)
- axe
- marche escalier
- mur mitoyen
- facades
- ru
- sentier

Voies ferrées

Couverts

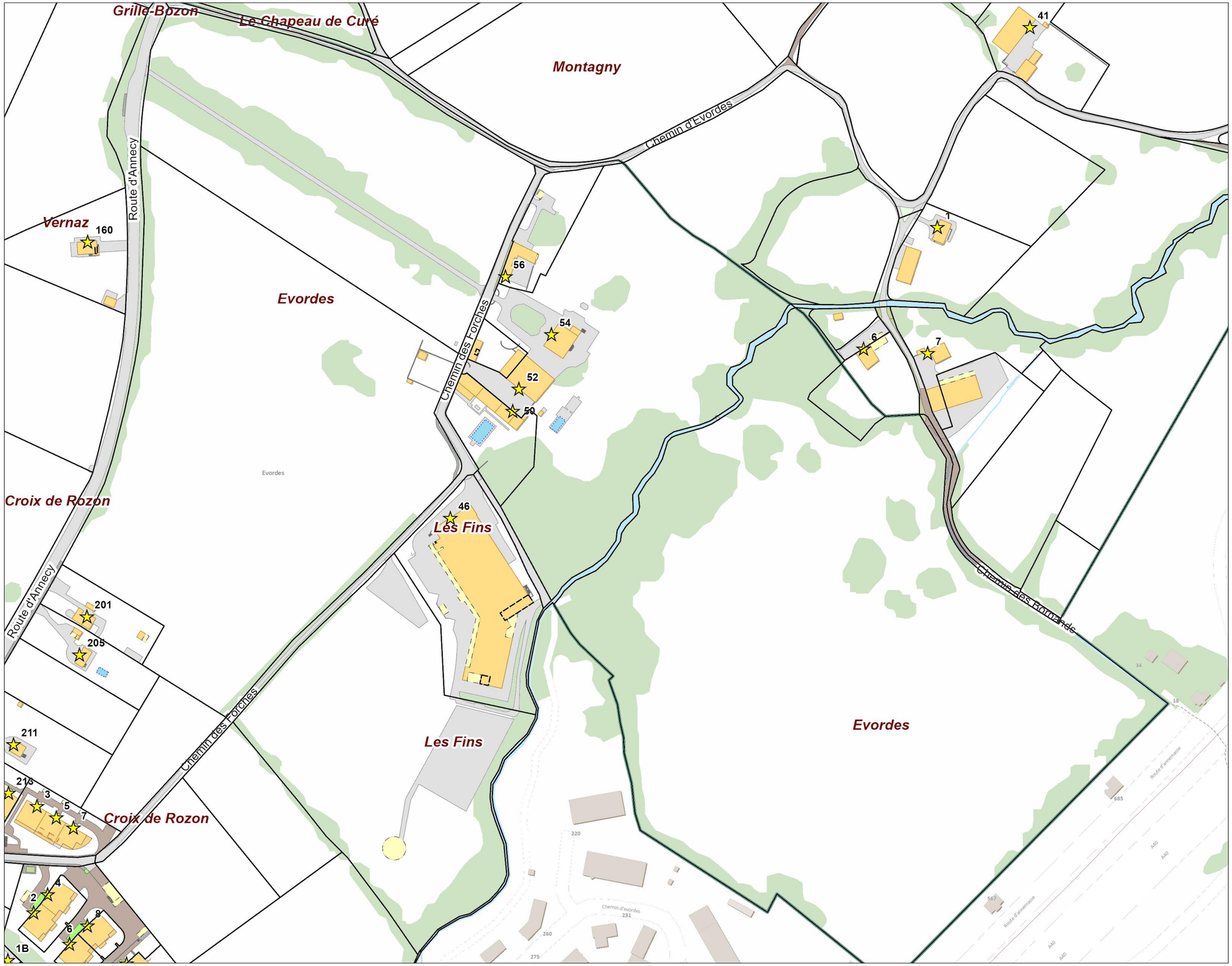
Marquises

Piscines

Objets et aménagements divers (polygones)
- antenne, mât, pylone
- autre
- autre corps bâtiment
- bloc erratique
- cheminée
- débarcadère
- escalier, rampe
- fontaine
- monument
- mur
- pilier
- pont, passerelle
- quai CFF
- ruine, objet archéologique
- symbole religieux
- terrain de sport

Bâtiments Projetés

...



Date d'impression: 13.01.2025

SITG - Tous droits réservés

0 200m

N