RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

ARRÊTÉ

02 MAI 2024

approuvant l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments n^os^ 575 (villa), 576 (dépendance), des éléments dignes d'intérêt non cadastrés (portails et grille d'entrée) et de la parcelle n° 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive

LE DEPARTEMENT DU TERRITOIRE

vu le recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse du conseil international des monuments et des sites (ICOMOS), établi entre 1995 et 2014;

vu la fiche dudit recensement, datée du 17 octobre 2005, concernant le jardin de maison individuelle situé sur la parcelle n° 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive;

vu la requête en autorisation de démolir des bâtiments n^os^ 575 et 576 et la piscine extérieure, situés sur la parcelle n° 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive, enregistrée sous n° M 324846, déposée le 10 février 2023;

vu la requête en autorisation de construire, enregistrée sous n° DD 324847, déposée le même jour, portant sur la construction d'un habitat groupé (THPE 30.8%), d'un parking souterrain, sondes géothermiques, réaménagement du terrain, abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt, sur la parcelle précitée;

vu, en annexe aux requêtes en autorisation de démolir et en autorisation de construire, les deux rapports « *Historique patrimoniale – Chapitre I* » d'avril 2022 et « *Histroique patrimoniale – Chapitre II* » (sic) de février 2023 rédigés par Armand Brulhart, historien, mandaté par la propriétaire afin d'étudier et d'évaluer les bâtiments précités;

vu, au cours de l'instruction desdites requêtes, la visite des lieux effectuée, le 8 mars 2023, par un délégué du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire (ci-après : IMAH) et le rapport de visite y relatif;

vu la valeur « Intéressant » attribuée aux bâtiment nos 575 et 576 aux termes dudit rapport;

vu la décision du département du territoire (ci-après : le département), du 4 mai 2023, d'ouvrir une procédure d'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments nos 575 et 576, des éléments dignes d'intérêt non cadastrés (portails et grille d'entrée) et de la parcelle no 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive;

vu la consultation de la propriétaire et de la commune de Collonge-Bellerive, par courriers séparés du même jour;

vu le préavis du service des monuments et des sites (ci-après : SMS), du 10 mai 2023, défavorable à la requête en autorisation de démolir n° M 324846 en raison de l'intérêt patrimonial des bâtiments et des éléments non cadastrés précités;

vu le préavis de la commune de Collonge-Bellerive, du 17 mai 2023, défavorable à l'inscription à l'inventaire des bâtiments et de la parcelle précités;

vu la détermination de la propriétaire et le chargé de pièces y afférent, du 5 juin 2023, celle-ci se déclarant opposée à l'inscription à l'inventaire des bâtiments et de la parcelle susmentionnés;

vu les motifs invoqués à l'appui de cette détermination, soit, en substance, qu'une inscription à l'inventaire serait disproportionnée compte tenu, d'une part, de l'absence de valeur patrimoniale des bâtiments en question – au vu des deux rapports dressés par son mandataire – , l'intérêt privé de la propriétaire à la démolition et à la construction d'un nouvel immeuble devant prévaloir en l'espèce, et, d'autre part, du fait que la parcelle concernée se trouvant en zone de densification, l'intérêt public à la construction de logements l'emporte sur celui de la protection du patrimoine;

vu le recensement architectural du canton de Genève (RAC-2021), validé par la commission scientifique de suivi, le 7 juin 2023, concernant la commune de Collonge-Bellerive;

vu, dans le cadre de ce recensement, la valeur attribuée aux bâtiments nos 575 et 576 ("Exceptionnel"), situés sur la parcelle n° 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive, selon le plan de synthèse n° 30 235;

vu le préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS), du 13 juin 2023, favorable à l'inscription à l'inventaire des bâtiments nos 575, 576, des éléments dignes d'intérêt non cadastrés (portails et grille d'entrée) et de la parcelle no 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive, en raison de leur valeur patrimoniale, à l'exclusion de l'extension du bâtiment n° 575, réalisée au milieu des années 1970, au vu de son absence d'intérêt patrimonial;

vu la visite des lieux, effectuée le 6 novembre 2023, en présence de représentants et mandataires de la propriétaire ainsi que de la conservatrice cantonale, de représentantes de l'Office du patrimoine et des sites (OPS) et d'une membre de la CMNS;

vu la détermination finale de la propriétaire, du 8 janvier 2024, selon laquelle cette dernière a réitéré son opposition à la mesure d'inscription à l'inventaire;

vu les motifs invoqués à l'appui de cette détermination, soit, d'une part, et suivant en cela les conclusions des deux rapports établis par l'historien Armand Brulhart, l'absence d'intérêt public à la conservation des bâtiments en question vu leur manque de valeur patrimoniale et, d'autre part, les conséquences financières importantes pour la propriétaire en cas d'inscription à l'inventaire, mesure qui, selon elle, doit être considérée comme disproportionnée;

considérant qu'en vertu de l'article 7, alinéa 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS), il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'article 4 de cette loi;

qu'en vertu de la jurisprudence, les conceptions en matière de protection du patrimoine moderne ont évolué en ce sens que, si les mesures de classement visaient à l'origine essentiellement des monuments historiques, tels les édifices publics, civils ou religieux, ces mesures se sont peu à peu étendues à des immeubles ou à des objets plus modestes, que l'on a qualifiés de patrimoine dit "mineur", tels des objets caractéristiques de la campagne genevoise ou des réalisations architecturales appartenant au patrimoine hérité du XIX^{e} siècle ou d'une époque plus récente;

qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du rapport de visite établi, à la suite de la visite effectuée, le 8 mars 2023, par un délégué de l'IMAH, du recensement architectural validé par la commission scientifique de suivi, le 7 juin 2023, ainsi que du préavis de la CMNS, du 13 juin 2023, que les bâtiments n^{os} 575 et 576 – dessinés par l'architecte Célestin Longerey, né à Genève, pour le compte de John et Eugénie Gonin – ont été édifiés avec un très grand soin, en 1906, et sont de remarquables réalisations de type *Heimatstil* se distinguant par des effets pittoresques obtenus grâce aux jeux de toiture et à l'utilisation de pans de bois;

qu'en particulier, l'architecture de la villa puise dans un riche répertoire de formes s'inspirant du style néo-normand et que la diversité des matériaux employés et la qualité de leur mise en œuvre (pierre appareillée, maçonnerie enduite, bois sculptés peints, briques rouges) créent un effet de profusion savamment organisé;

que l'adjonction d'un bow-window, dans les années 1920, et l'ajout d'une véranda, en 1932, sont dans le style d'origine de la villa et n'ont donc pas dénaturé le bâtiment;

que l'agrandissement réalisé, au milieu des années 1970, du côté nord, n'a pas respecté l'architecture originelle et a ainsi perturbé le traitement des façades et des espaces intérieurs et ne présente pas d'intérêt architectural;

qu'il n'en demeure pas moins que la villa – à l'exclusion de l'extension précitée – est de qualité, présente un bon état de d'entretien, conserve son intérêt architectural et que sa substance historique est préservée;

que la dépendance, nonobstant son état d'entretien, reprend le langage architectural de la villa et forme donc un ensemble architecturalement et stylistiquement cohérent;

que, par ailleurs, la villa et la dépendance sont intégrées à un très beau jardin paysagé – dont les aménagements soignés ont en grande partie subsisté – desservi par trois portails dont un, à la pointe sud, en forme de portique superbement décoré;

qu'à cet égard, l'intérêt du jardin avait été relevé par l'ICOMOS lors du recensement des parcs et des jardins historiques de la Suisse établi entre 1995 et 2014, une fiche de recensement datée du 17 octobre 2005 lui ayant en effet été consacrée;

que l'ensemble composé de ces bâtiments et du jardin paysagé constitue un témoignage important de l'urbanisation périurbaine au tournant du XX^{ème} siècle et est doté d'une valeur mémorielle;

que, de plus, l'architecte Célestin Longerey a été essentiellement actif en France où il a réalisé des édifices qui sont désormais inscrits sur la liste des monuments historiques tels que la partie centrale de l'hôtel du Mont-Joly (1884) à Saint-Gervais-les-Bains et le Palais de la femme (1910, avec la collaboration d'Auguste Labussière) à Paris;

que, par ailleurs, membre de la commission permanente d'assainissement de l'habitation de la ville de Paris, il est aussi connu pour avoir participé au renouveau de l'architecture sous l'angle hygiéniste et social et jouit d'une notoriété certaine;

qu'au vu de ce qui précède, les bâtiments n^{os} 575 et 576 – à l'exclusion de l'agrandissement réalisé au milieu des années 1970 et de la piscine – de par leurs caractéristiques architecturales et matérielles, leur valeur d'ensemble prise au sein du jardin paysagé qui les entoure, leur bon état général de conservation et la renommée de l'architecte qui en est à l'origine, présentent un intérêt patrimonial objectivement incontestable et sont dignes de protection au sens de l'art. 4 LPMNS;

qu'il en va de même des éléments dignes d'intérêts non cadastrés (portails et grille d'entrée) qui se trouvent sur la parcelle et concourent à la valeur élevée de l'ensemble;

que la propriétaire, dans le cadre de son opposition à l'inscription à l'inventaire, a produit deux rapports d'expertise privée dressés par l'historien Armand Brulhart, lesquels reconnaissent un intérêt au jardin paysagé, aux bâtiments en question – notamment s'agissant de leur enveloppe – mais concluent en faveur de leur non préservation essentiellement en raison de l'adjonction réalisée au milieu des années 1970 sur la villa et de la faiblesse des intérieurs;

qu'à ce propos, les arguments développés dans lesdits rapports ne sont pas de nature à remettre en question les conclusions, différentes, prises par les milieux spécialisés – notamment le préavis défavorable du SMS, du 10 mai 2023, s'agissant de la requête d'autorisation de démolir n° M 324846 et le préavis de la CMNS, du 13 juin 2023, favorable à l'inscription à l'inventaire, lequel justifie précisément cette mesure en raison des qualités architecturales remarquables des bâtiments – y compris s'agissant de l'ajout d'un bow-window et d'une véranda – et de leur intégration dans un très beau jardin paysagé;

qu'il convient d'ajouter que la valeur probante d'une expertise privée est, par ailleurs, à relativiser;

que, dans son préavis défavorable, du 17 mai 2023, la commune de Collonge-Bellerive indique avoir suivi les conclusions des rapports d'expertise privée pour justifier son choix;

que, dès lors, ledit préavis n'est pas non plus de nature à remettre en question la mesure d'inscription à l'inventaire envisagée;

qu'en outre, sur le plan de la conformité au principe de proportionnalité, la jurisprudence constante indique que les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public et que celui-ci prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale d'un bâtiment;

que l'intérêt financier du propriétaire à une nouvelle construction qui lui procurerait un rendement supérieur ne saurait donc s'opposer à une mesure de protection et que plus

un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte;

qu'en l'occurrence, l'inscription à l'inventaire des bâtiments ne prive pas la propriétaire de tout rendement, comme le montrent les estimations sommaires de rendement effectuées par celle-ci;

que, de plus, les arguments fournis par la propriétaire pour justifier des coûts de rénovation et de transformation qu'impliquerait une inscription à l'inventaire sont succincts, non détaillés et ne sont étayés par aucun projet les explicitant concrètement;

qu'à ce sujet, une inscription à l'inventaire n'a pas pour vocation d'empêcher tout projet de transformation ou de restauration des bâtiments concernés, pour autant que ces projets respectent la substance patrimoniale desdits immeubles et fassent l'objet d'un préavis favorable des spécialistes de la protection du patrimoine;

que seul le dépôt d'une requête permettra d'examiner concrètement, avec les spécialistes du département, les différentes possibilités réalisables pour permettre une transformation et rénovation des bâtiments dans le respect de leurs contraintes architecturales, esthétiques et patrimoniales;

que les coûts qui pourraient être consentis pour le maintien de ces bâtiments ne sauraient faire obstacle à une mesure de protection;

qu'il convient de rappeler que l'État peut, au besoin, participer aux frais de conservation, d'entretien et de restauration d'un bâtiment inscrit à l'inventaire (art. 22 et 42 LPMNS);

qu'une inscription à l'inventaire n'exclut pas en soi toute densification d'une parcelle, ladite mesure ne rendant pas d'emblée inconstructible la parcelle concernée;

que le fait que la parcelle en question, appartienne à la zone 5 (villas) et fasse partie du secteur "Utilisation diversifiée de la zone villas" (fiche A04 du Plan directeur cantonal Genève 2030) n'a pas pour conséquence qu'elle soit soustraite à une mesure de protection selon la LPMNS, la mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire devant précisément tenir compte des impératifs liés à la préservation du patrimoine;

qu'à ce titre, l'intérêt public au logement ne saurait en soi l'emporter automatiquement sur l'intérêt public à la préservation du patrimoine;

qu'en l'occurrence, il a été démontré que la valeur patrimoniale des bâtiments est élevée et que, partant, ceux-ci doivent être préservés;

que les requêtes d'autorisation de démolir n° M 324846 et d'autorisation de construire n° DD 324847 ne sauraient donc prévaloir, dans le cas particulier, sur la protection patrimoniale de l'ensemble dont est question;

que la présente mesure d'inscription à l'inventaire est donc justifiée et répond à un intérêt public de protection établi;

qu'elle n'est pas constitutive d'une restriction à la propriété incompatible avec le respect du principe de la proportionnalité;

que la préservation des bâtiments précités n'a de sens que si le terrain qui les entoure permet leur mise en valeur;

que, par conséquent, les effets de la mesure d'inscription à l'inventaire seront étendus à l'entier de la parcelle n° 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive;

que la CMNS a préavisé favorablement ladite mesure;

qu'aucun motif d'intérêt public ou privé n'habilite le département à s'écarter du préavis de la CMNS, du 13 juin 2023, favorable à la mesure de protection et émis par les spécialistes en matière de protection du patrimoine;

ARRÊTE :

1. Les bâtiments n^{os} 575 (villa) – à l'exclusion de l'agrandissement réalisé au milieu des années 1970 et de la piscine –, 576 (dépendance), les éléments dignes d'intérêt non cadastrés (portails et grille d'entrée) et la parcelle n° 3883, feuille 52 du cadastre de la commune de Collonge-Bellerive, sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.
2. La parcelle visée sous chiffre 1 fera l'objet d'une mention au Registre foncier.
3. Une ampliation du présent arrêté est notifiée au propriétaire.
4. 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 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

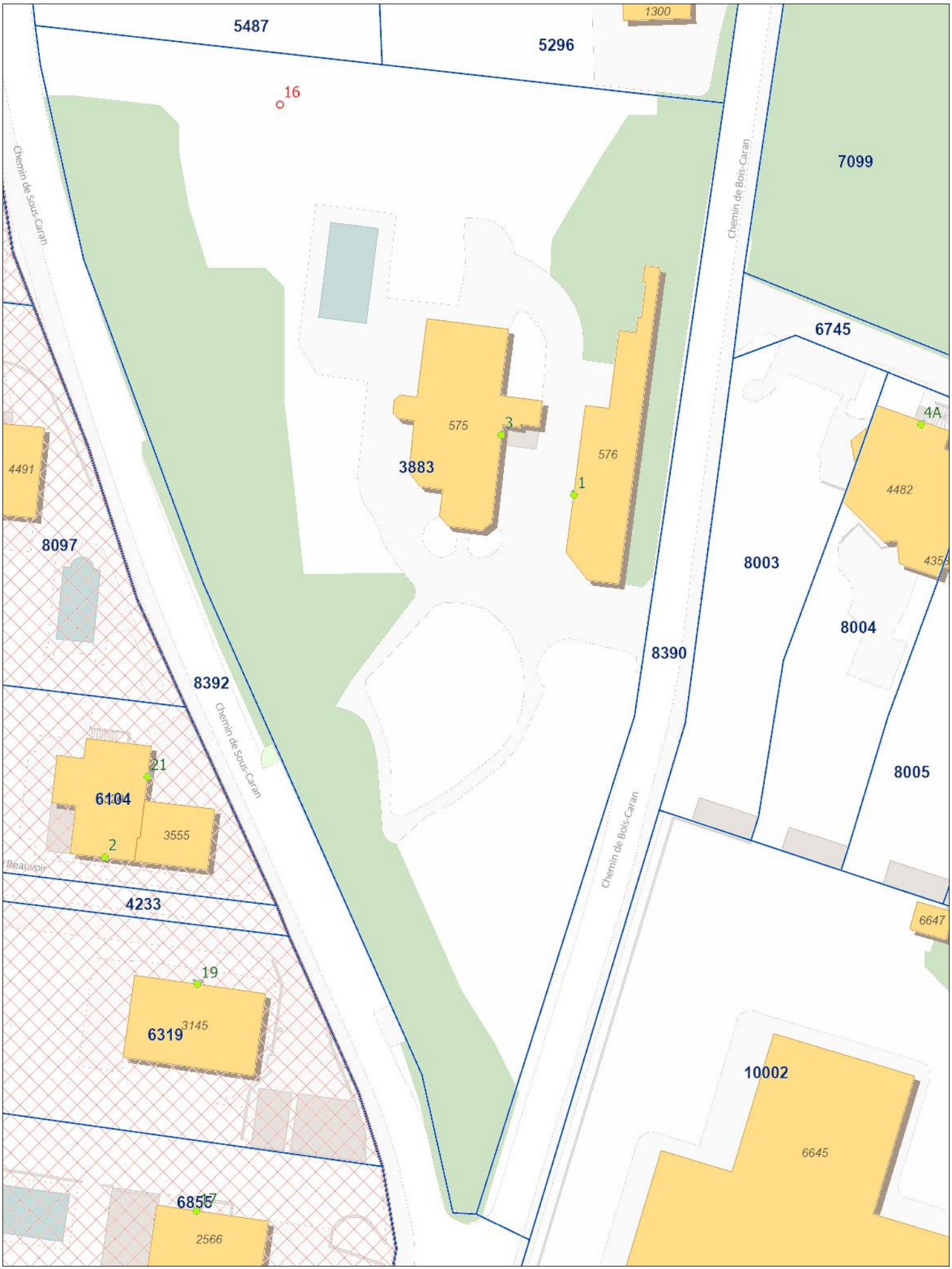
Le conseiller d'Etat chargé du
département du territoire

Antonio Hodgers

Communiqué à :
FAO 1 ex.
Intéressés 1 ex.

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE

CBL_Bois-Caran1-3_500_plan-cadastral_202



Date d'impression: 08.07.2026

SITG - Tous droits réservés

0 20m

N