RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

ARRÊTÉ

statuant sur la demande de classement des bâtiments n^{os} B405, B406 (maison de maître), B407, B408 (dépendance-orangerie), B409 (dépendance), B460 (garage) et B597 (cabine de bain) et des parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries et approuvant l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments n^{os} B405, B406, B407, B408, B409, B460, de la gloriette (structure métallique non cadastrée) et des parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries

0 2 septembre 2020

LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu, le recensement architectural du canton de Genève et le plan de synthèse n° 28858-511, relatif à la commune de Chêne-Bougeries, secteur "L'Ermitage", préavisé par la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), le 16 février 1994;

vu, selon le plan de synthèse précité, les valeurs attribuées aux bâtiments n^{os} B405, B406 ("Très remarquable") et les valeurs ("Remarquable") données aux bâtiments n^{os} B407, B408, B409 et au portail (non cadastré), sis sur la parcelle n° 3572 (issue d'une division-réunion des parcelles n^{os} 2065 et 2521), feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries ainsi que la valeur ("Remarquable") attribuée au bâtiment n° B597 et à la gloriette (structure métallique non cadastrée), sis sur la parcelle n° 3573 (issue de la division-réunion des parcelles n^{os} 2065 et 2521), même feuille, même commune;

vu, le renouvellement du recensement architectural du canton de Genève, commune de Chêne-Bougeries (RAC – CBS 2017) et son plan de synthèse n° 30144-511, préavisé par la commission scientifique de suivi, le 6 décembre 2018 et attribuant les valeurs ("Exceptionnel")

aux bâtiments nos B405 et B406 ainsi que les valeurs ("Intéressant") aux bâtiments nos B407, B408, B409 et B460;

vu les projets de construction de deux villas, d'une piscine et d'un couvert sur la parcelle n° 3573 et impliquant notamment la démolition du bâtiment n° B597 selon requêtes en autorisation de construire en procédure accélérée, déposées le 19 septembre 2018 et enregistrées sous nos APA 301522 et APA 301523;

vu la requête en démolition du bâtiment n° B597 et d'une piscine, sis sur la parcelle n° 3573, déposée le 20 septembre 2018 et enregistrée sous n° M 8238;

vu le préavis du service des monuments et des sites (SMS), du 22 novembre 2018, défavorable à la requête en démolition n° M 8238, ledit service sollicitant par ailleurs la mise sous protection des bâtiments formant l'ancien domaine "Le Vallon";

vu la requête formulée par l'association Patrimoine suisse, Genève (PSGe), du 11 janvier 2019, sollicitant le classement des bâtiments nos B405, B406, B407, B408, B409, B460 et B597, sis sur les parcelles nos 3572 et 3573 (anciennement parcelles nos 2065 et 2521), la définition d'une assiette fixant les abords protégés desdits bâtiments, l'intégration de l'arboretum dans lesdits abords ainsi que l'établissement d'un inventaire détaillé des éléments intérieurs de la maison principale;

vu, en outre les mesures conservatoires sollicitées par PSGe aux termes de cette requête, visant, en substance, à suspendre l'instruction et l'exécution des autorisations de construire relatives aux immeubles concernés par la demande de classement;

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

vu l'ouverture, par le département du territoire (ci-après : le département), le 11 janvier 2019, de la procédure de classement des bâtiments nos B405, B406, B407, B408, B409, B460, B597 et des parcelles nos 3572, 3573 et 3605, feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries et de la parcelle n° 4286, feuille 12 du cadastre de la commune de Chêne-Bourg;

vu l'interpellation des propriétaires concernés par courriers séparés du même jour et du 6 février 2019;

vu la visite des lieux et des bâtiments, effectuée le 28 mars 2019, par des délégués de la CMNS, des représentants du SMS, les propriétaires et leur conseil;

vu le rapport de visite établi par la CMNS, le 30 mai 2019;

vu les déterminations des propriétaires, du 15 avril 2019, ces derniers concluant, sous la plume de leur conseil, principalement, au rejet de la requête de classement formulée par PSGe ainsi qu'au rejet du classement de la parcelle n° 4286, feuille 12, du cadastre de la commune de Chêne-Bourg et, sollicitant l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments nos B405, B406, B407, B408, B409 et B460 ainsi que l'autorisation d'exécuter, durant la procédure, les travaux d'entretien et de transformation sur les bâtiments nos B407 et B408;

vu les motifs invoqués par les propriétaires à l'appui de ces déterminations, à savoir, en substance :

- leur intérêt à assurer la conservation et la préservation des bâtiments et de leurs abords ainsi que leur souhait de pérenniser la présence de leur famille dans ces derniers;
- l'absence de motivation de la requête de classement de l'association PSGe, le classement des bâtiments nos B405, B406, B407, B408, B409 et B460 et de la parcelle n° 3572, consacrant, selon les propriétaires, une violation du principe de la proportionnalité, ceux-ci étant toutefois favorables à une mesure d'inscription à

l'inventaire, cette mesure étant, de leur avis, suffisante et adéquate pour atteindre les objectifs de protection recherchés;

- la parcelle n° 4286, sise sur la commune de Chêne-Bourg, non construite et isolée du reste des parcelles concernées, étant, d'avis des propriétaires, dénuée de tout intérêt patrimonial et ne constituant pas les abords des bâtiments précités, de sorte qu'une mesure de classement à son égard apparaissait injustifiée, disproportionnée et incompatible avec la garantie constitutionnelle de la propriété;
- une mesure de classement à l'égard de la parcelle n° 3573, apparaissait de même disproportionnée et constitutive d'une atteinte grave à la garantie de la propriété, dès lors que cette mesure compromettrait leur intérêt privé à la valorisation de leur bien-fonds ainsi que la réalisation de leurs projets de construction sur ladite parcelle;
- leur engagement formel à déplacer et conserver au sein du domaine, la gloriette (structure métallique, non cadastrée);

vu le préavis de la CMNS, du 16 juillet 2019, favorable à l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments n^{os} B405, B406, B407, B408, B409 et B460 et des parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries et défavorable à ce que cette mesure soit étendue à la parcelle n° 4286, feuille 12 du cadastre de la commune de Chêne-Bourg;

vu les considérations de la CMNS, selon lesquelles la parcelle n° 4286 ne devrait pas être concernée par une mesure de protection dès lors qu'elle se trouvait historiquement et topographiquement détachée du reste du domaine, que toutefois les autres parcelles visées formaient un territoire cohérent qui devrait être protégé, ladite commission considérant, en outre, qu'une inscription à l'inventaire était à privilégier et semblait permettre de mener à bien ce dossier pour toutes les parties concernées;

vu la demande, formulée par la même commission, de conserver la gloriette (élément non cadastré), sise sur la parcelle n° 3573, sur le futur site protégé, compte tenu de son intérêt au titre du patrimoine;

vu le préavis de la commune de Chêne-Bourg, du 22 août 2019, défavorable au classement de la parcelle n° 4286, cette commune faisant sienne la position émise à ce sujet par la CMNS dans son préavis du 16 juillet 2019;

vu le préavis de la commune de Chêne-Bougeries, du 28 août 2019, favorable à une mesure d'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés telle que proposée par la CMNS dans le préavis précité;

vu le projet de réhabilitation d'une orangerie et réaménagement d'un logement sur la parcelle n° 3572, selon requête en autorisation définitive de construire, déposée le 24 septembre 2019 et enregistrée sous n° DD113011;

vu la détermination finale de PSGe, du 8 octobre 2019, cette association déclarant, en substance, qu'elle ne s'opposerait pas à une mesure d'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, telle que celle préconisée par la CMNS, aux termes de son préavis du 16 juillet 2019, et indiquant toutefois que le retrait de sa requête de classement serait conditionné par l'entrée en force de ladite mesure d'inscription à l'inventaire;

vu la délivrance de l'autorisation de démolir n° M 8238, en date du 19 décembre 2019 et des autorisations de construire en procédure accélérée n^{os} APA 301522 et APA 301523, en date du 22 mai 2020;

considérant qu'en vertu de l'article 4 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05), sont protégés les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et des 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, ainsi que les beautés naturelles (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, alinéa 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 concernés 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 un 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 que le domaine "Le Vallon", dont la constitution remonte à la fin du XVIII^{e} siècle et le développement se poursuit au cours du XIX^{e} siècle, comprend une maison de maître (bâtiments n^{os} B405 et B406), une dépendance-orangerie (bâtiments n^{os} B407 et B408), une dépendance réaménagée en logement en 1936, (bâtiment n° B409), ainsi qu'un élégant garage construit au XX^{e} siècle (bâtiment n° B460); que ces bâtiments forment un ensemble cohérent et harmonieux d'une qualité remarquable; qu'en outre ces bâtiments prennent place au sein d'un vaste domaine savamment planté, depuis la fin du XVIII^{e} siècle, et entretenu par l'ensemble des propriétaires successifs;

qu'en revanche, le bâtiment n° B597 (cabine de bain), sis sur la parcelle n° 3573, ne présente pas de lien historique avec les autres bâtiments ni de qualités architecturales justifiant son rattachement à l'ensemble bâti;

qu'en outre, la gloriette (non cadastrée), sise sur la même parcelle, structure métallique légère datant des années 1880 et importée de Paris, présente un intérêt certain au titre du patrimoine;

que, pour leur part, les parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605 (issues d'une division-réunion des parcelles n^{os} 2065 et 2521), feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries, forment avec les bâtiments précités, ce domaine historique, constituent un territoire cohérent, présentant des aménagements dignes d'intérêt, des qualités paysagères indéniables ainsi qu'un arboretum remarquable;

que les divisions-réunions parcellaires opérées sur le domaine n'ont pas altéré ses qualités et l'harmonie d'ensemble et qu'elles n'ont, par ailleurs, pas été matérialisées par des barrières ou d'autres éléments entravant cette unité;

que toutefois, la parcelle n° 4286, feuille 12 du cadastre de la commune de Chêne-Bourg, étant historiquement et topographiquement détachée du reste du domaine, ne présente pas la même valeur patrimoniale;

qu'en tout état de cause, la mise sous protection de cette parcelle n'a pas été demandée par PSGe;

qu'il en découle que les bâtiments n^{os} B405, B406, B407, B408, B409, B460, la gloriette (structure métallique non cadastrée) et les parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, à l'exception de la parcelle n° 4286 et du bâtiment n° B597, sis sur la parcelle n° 3573, sont dignes de protection 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, à elle seule, pas suffisante;

qu'en effet si les restrictions de 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'en l'espèce, nonobstant l'existence des qualités patrimoniales susmentionnées, aux termes de son préavis de juillet 2019, la CMNS s'est toutefois déterminée en faveur d'une inscription à l'inventaire des bâtiments n^{os} B405, B406, B407, B408, B409 et B460 et des parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, étant cependant défavorable à ce que cette mesure soit étendue à la parcelle n° 4286, feuille 12 du cadastre de la commune de Chêne-Bourg;

que, tant la commune de Chêne-Bougeries, que celle de Chêne-Bourg se sont ralliées au préavis précité de la CMNS;

qu'en outre, les propriétaires, défavorables à une mesure de classement ont toutefois sollicité l'inscription à l'inventaire des bâtiments précités, cette dernière étant, de leur avis, plus conforme au principe de la proportionnalité, s'engageant en outre à maintenir la substance de ces derniers;

qu'en outre, l'association PSGe n'est pas opposée à une mesure d'inscription à l'inventaire des bâtiments et parcelles concernés;

qu'au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat ne s'écartera pas des préavis des instances de consultation unanimement favorables à l'inscription à l'inventaire des immeubles précités et renoncera au classement au profit d'une autre mesure moins incisive;

qu'en effet, en vertu de l'article 12 alinéa 5 LPMNS, il incombe à l'autorité chargée d'instruire la demande de classement, lorsqu'elle conclut au rejet de celle-ci d'examiner l'opportunité d'une autre mesure de protection telle que l'inscription à l'inventaire et de soumettre la proposition au Conseil d'Etat pour décision;

qu'à cet égard, l'inscription à l'inventaire, des bâtiments n^{os} B405, B406, B407, B408, B409 et B460, proposée par la CMNS en juillet 2019 et par les propriétaires, apparaît, en l'espèce, comme la mesure adaptée aux objectifs de protection tout en répondant aux exigences liées au respect du principe de la proportionnalité et à la pérennité des bâtiments;

qu'il convient également d'étendre les effets de la présente mesure d'inscription à l'inventaire à l'entier des parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries;

qu'en effet, la préservation des bâtiments précités n'a de sens que si les terrains qui les entourent permettent précisément leur mise en valeur et concourent à la qualité du domaine;

que dans la pesée des intérêts, les propriétaires n'ont allégué aucun motif objectif susceptible de démontrer que les appréciations faites par les milieux spécialisés de la protection du patrimoine, relatives à l'intérêt des dites parcelles seraient erronées ou empreintes de subjectivité;

qu'à tout le moins, les propriétaires concernés ont réaffirmé leur volonté de densifier la parcelle n° 3573 pour justifier leur opposition à une mesure de classement à l'égard de cette dernière;

qu'à cet égard il doit être rappelé que la CMNS, aux termes de son préavis du 16 juillet 2019, ne s'est pas opposée au principe de la réalisation des deux requêtes d'autorisations de construire en procédure accélérée n^{os} APA 301522 et APA 301523;

qu'au demeurant ces autorisations ont été délivrées en date du 22 mai 2020;

qu'ainsi la présente mesure de protection à l'égard des parcelles susvisées ne saurait constituer une restriction à la propriété incompatible avec le respect du principe de la proportionnalité;

que pour éviter le cumul de procédures, le Conseil d'Etat procédera lui-même à l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments et parcelles précités, par attraction de compétence et conformément à l'article 12 alinéa 5 LPMNS;

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 général d'exécution, notamment ses articles 5, 21 et 22,

ARRÊTE :

1. La demande de classement des bâtiments n^{os} B405, B406, B407, B408, B409, B460 et B597 et des parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries, est rejetée.
2. Les bâtiments n^{os} B405, B406, B407, B408, B409 et B460, la gloriette (élément non cadastré) ainsi que les parcelles n^{os} 3572, 3573 et 3605, feuille 22 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries, sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.
3. Les parcelles désignées sous chiffre 2 feront l'objet d'une mention au Registre foncier.
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 alinéa 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

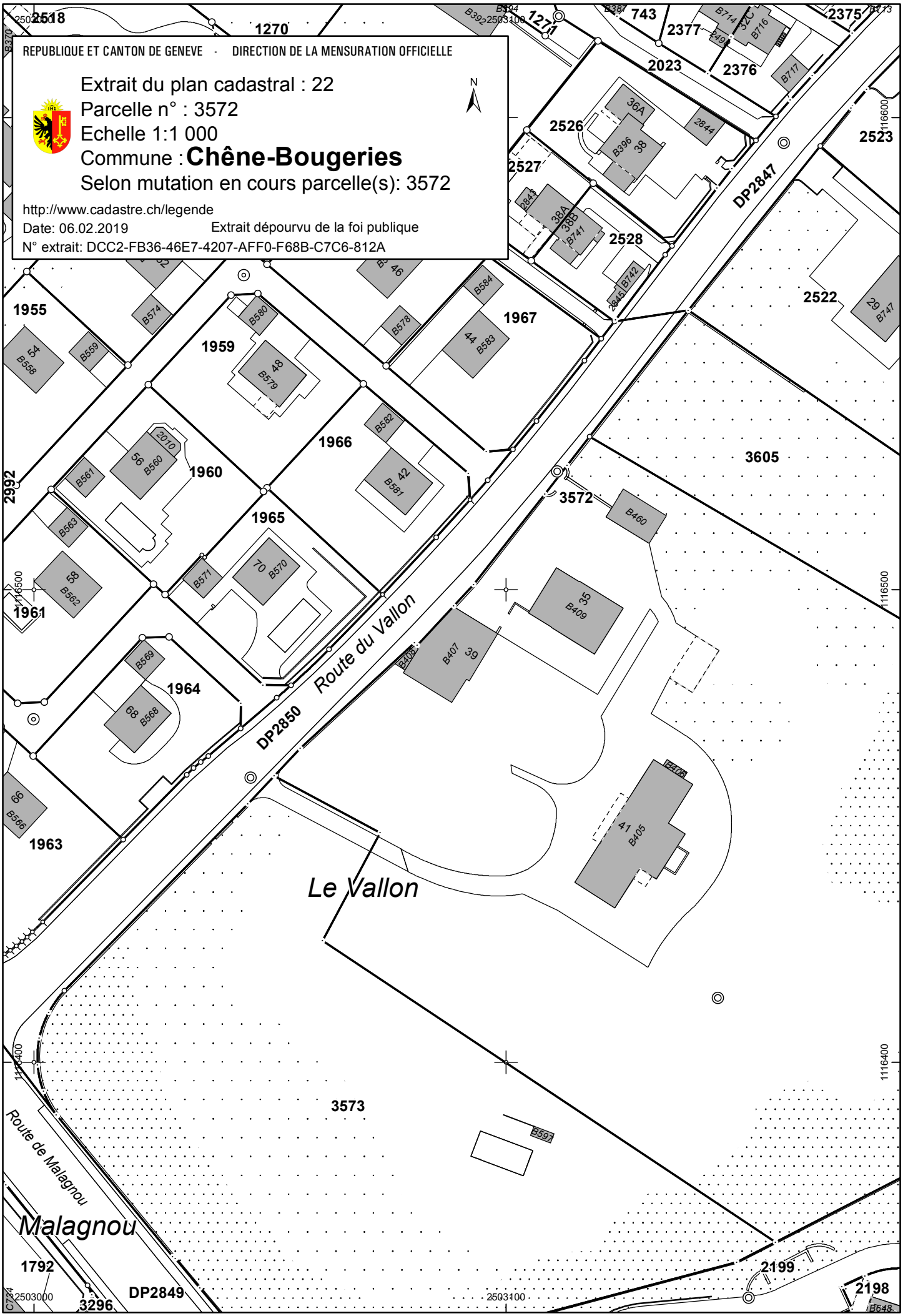
Communiqué à :

DT 1 ex.
FAO 1 ex.
Intéressés 1 ex.

CONSEIL D'ETAT
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

Certifié conforme

La chancelière d'Etat :


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE
Extrait du plan cadastral : 22
Parcelle n° : 3572
Echelle 1:1 000
Commune : Chêne-Bougeries
Selon mutation en cours parcelle(s): 3572
http://www.cadastre.ch/legende
Date: 06.02.2019
Extrait dépourvu de la foi publique
N° extrait: DCC2-FB36-46E7-4207-AFF0-F68B-C7C6-812A
N
Route du Vallon
DP2850
DP2847
DP2849
Le Vallon
Route de Malagnou
Malagnou
3572
3573
3605
1955
1959
1960
1961
1963
1964
1965
1966
1967
1270
1271
2992
2518
2375
2377
2376
2023
2526
2527
2528
2523
2522
1792
2199
2198
3296
1116500
1116600
1116400
2503100
2503000