RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

ARRÊTÉ

12 NOV. 2024

approuvant l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des éléments caractéristiques du bâtiment n° B33 et des éléments dignes d'intérêt non cadastrés (murs anciens), situés sur les parcelles nos 207 et 208, feuille 18 du cadastre de la commune de Cologny

LE DEPARTEMENT DU TERRITOIRE

Vu la requête en procédure accélérée, déposée le 15 février 2019 et enregistrée sous n° APA 303053 (transformations intérieures et création d'un portail), portant sur le bâtiment n° B33, sis sur la parcelle n° 207, feuille 18 du cadastre de la commune de Cologny ;

vu le rapport de visite établi par le service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire (IMAH) suite à la visite complète des lieux menée le 20 mars 2019, en présence d'une représentante du service des monuments et des sites (SMS) de l'office du patrimoine et des sites (OPS) ;

vu, dans le cadre de l'instruction de l'APA 303053 et sur la base du rapport de visite susvisé, le préavis du SMS, du 11 avril 2019, sollicitant un projet modifié ainsi que l'ouverture d'une procédure d'inscription à l'inventaire concernant le bâtiment n° B33 ainsi que les parcelles nos 207 et 208;

vu, dans le cadre de l'instruction de la même requête, le dernier préavis du SMS du 25 juin 2019, favorable sous conditions mais réitérant sa demande d'ouverture d'une procédure d'inscription à l'inventaire des bâtiment et parcelles précités ;

vu la délivrance de l'autorisation de construire n° APA 303053, le 26 juin 2019 ;

vu la décision de l'OPS, du 11 juillet 2019, d'ouvrir une procédure d'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés du bâtiment n° B33 (maison d'habitation) et des parcelles nos 207 et 208, feuille 18 du cadastre de la commune de Cologny ;

vu la consultation des propriétaires d'alors, par courriers du même jour ;

vu le préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), du 20 août 2019, favorable à l'inscription à l'inventaire du bâtiment et des parcelles susvisés ;

vu les observations des propriétaires d'alors des parcelles nos 207 et 208 et du bâtiment n° B33, du 2 septembre 2019, ces derniers ayant indiqué qu'ils n'étaient pas catégoriquement opposés à l'inscription à l'inventaire de l'intérieur et des éléments architecturaux de l'enveloppe extérieure du bâtiment n° B33, mais qu'ils demeuraient défavorables à la protection des parcelles nos 207 et 208 ainsi que d'un autre bâtiment abritant un garage ;

vu le préavis de la commune de Cologny, du 4 novembre 2019, favorable à l'inscription à l'inventaire projetée sur le bâtiment n° B33, mais défavorable à cette même protection sur les aménagements extérieurs ;

vu le nouveau préavis de la CMNS, du 19 novembre 2019, cette commission spécialisée réitérant sa position favorable à l'inscription à l'inventaire du bâtiment, des parcelles et de leurs aménagements extérieurs (jardin, murs, terrasse), après avoir pris connaissance des observations des propriétaires, du préavis communal ainsi que du rapport oral de la conservatrice cantonale des monuments ensuite d'une visite complète des lieux ; en particulier, la CMNS a rappelé le lien des parcelles nos 207 et 208 avec le domaine de Hauterive adjacent dont elles avaient été détachées mais dont l'ancienne appartenance se lisait encore, notamment par la présence de murets entourant l'ancien potager; la parcelle n° 208 était bordée de murs anciens se développant le long d'une voie d'importance nationale (IVS-GE 6) ; la CMNS prenait acte de la vente envisagée de ces immeubles, tout en indiquant que l'inscription à l'inventaire n'empêchait pas un projet de construction respectueux des qualités architecturales et paysagères de la propriété ;

vu la requête en procédure accélérée, déposée par la nouvelle propriétaire, le 6 avril 2021 et enregistrée sous no APA 312906 (transformation intérieure et rénovation d'une maison – PAC), concernant le bâtiment n° B33 ;

vu le préavis du SMS, du 13 août 2021, favorable, sous certaines conditions, au projet prévu dans l'APA 312906, et la délivrance de l'autorisation de construire correspondante, en date du 16 août 2021 ;

vu requête en demande définitive enregistrée sous n° DD 315027, et déposée le 21 juillet 2021(construction d'une habitation (17% global), d'un parking souterrain et d'une piscine avec pool-house - mur anti-bruit - PAC - aménagements extérieurs - abattage d'arbres), sur les parcelles nos 207 et 208 ;

vu les différents préavis de la CMNS et du SMS, portant sur la DD 315027, et la délivrance de l'autorisation de construire correspondante, en date du 8 juin 2022 ;

vu la demande n° M 315030 de démolition du bâtiment n° B790 abritant le garage et se trouvant sur la parcelle n° 207, déposée le 21 juillet 2021, et la délivrance de l'autorisation de démolir correspondante, en date du 1er octobre 2021 ;

vu l'abandon du projet autorisé selon l'APA 303053, en date du 23 septembre 2021 ;

vu le projet, déposé le 19 octobre 2021, visant la construction d'un portail et l'abattage d'arbres, enregistré sous n° DD 316415 et s'agissant duquel la CMNS s'est déterminée favorablement sous conditions, par préavis du 29 novembre 2021 ;

vu la délivrance de l'autorisation de construire n° DD 316415, en date du 5 janvier 2022 ;

vu le recensement architectural du canton de Genève concernant la commune de Cologny, selon le plan de synthèse no 30236 (RAC – CLG 2022), validé par la commission scientifique de suivi le 5 avril 2023 ;

vu, dans le cadre de ce recensement, la valeur (« Exceptionnel ») attribuée au bâtiment no B33 sis sur la parcelle no 207, feuille 18 du cadastre de la commune de Cologny (fiche de recensement RAC-CLG-3017) ;

vu la consultation de la nouvelle propriétaire, par courrier du 18 décembre 2023 ;

vu les observations de la nouvelle propriétaire, du 27 février 2024, défavorables à la mesure de protection envisagée ;

vu le préavis émis par le SMS dans le cadre de la DD 315027, du 30 juillet 2024, favorable, sous conditions, à la reconstruction du muret de soutènement sur la parcelle n° 208, avec un mur autoportant et le réemploi des pierres d'origine ;

considérant qu'en vertu de l'article 7, alinéa 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05), 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 que le bâtiment n° B33 sis sur la parcelle n° 207, feuille 18 du cadastre de la commune de Cologny, construit en 1912 par les architectes de renom Peyrot et Bourrit pour Madame Clara Pauline Masset-Turrettini, est une imposante maison de campagne dont la typologie et l'architecture sont caractéristiques des maisons bourgeoises du début du XX^{e} siècle ;

que cette maison, visible du quai de Cologny qu'elle surplombe, offre des qualités architecturales et matérielles remarquables, tant dans la composition de son enveloppe extérieure (soubassement à bossage rustique, encadrements à arc surbaissé, toiture complexe agrémentée d'une tourelle, notamment) que dans ses espaces intérieurs (typologie, escalier monumental, cheminées en marbre, vitrail décorant le puits de lumière, notamment) ;

que sa haute valeur patrimoniale a été relevée par la CMNS dans un préavis du 19 novembre 2019 ;

que cette valeur patrimoniale a été confirmée par le recensement architectural cantonal, en 2023 ;

que cet édifice présente ainsi un intérêt incontestable sur le plan patrimonial ;

que contrairement à l'opinion de la propriétaire, le caractère unique d'un bâtiment n'est pas le critère exclusif dont dépend une mesure d'inscription à l'inventaire ;

que le bâtiment n° B33 demeure significatif du fait d'une rareté qu'il a acquise de par l'écoulement du temps et l'évolution des circonstances, à l'image des résidences de campagne anciennes, et dont il est un témoin parmi les plus intéressants du canton ;

que les récents travaux de transformation et rénovation sur ce bâtiment, terminés ou encore en cours, ont été menés en conformité avec les préavis des spécialistes en matière de protection du patrimoine et n'ont pas altéré les qualités architecturales du bâtiment, celui-ci ayant conservé son expression d'origine et son intérêt ;

qu'ainsi, le bâtiment n° B33 est manifestement digne de protection au sens de l'article 4 LPMNS ;

que parmi les espaces et aménagements extérieurs dignes d'intérêt, seuls le mur d'enceinte et de clôture se développant sur la parcelle n° 208 le long d'une voie

d'importance nationale avec substance (IVS-GE 6.3.2) ainsi que le muret de soutènement de la première terrasse, situé sur la parcelle n° 208, présentent encore un intérêt patrimonial, du fait de leur ancienneté et de leur participation aux qualités paysagères des abords du bâtiment ;

que les travaux effectués sur le muret de soutènement précité (dépose et reconstruction avec réemploi) sous la supervision des spécialistes en matière de protection du patrimoine, ne sont pas de nature à altérer sa valeur patrimoniale ;

que par conséquent, les aménagements précités sont également dignes de protection au sens de l'article 4 LPMNS ;

que la présente mesure de protection répond à un intérêt public suffisant ;

qu'il sied encore d'examiner si elle est constitutive d'une restriction à la propriété incompatible avec le respect du principe de la proportionnalité ;

que sous l'angle de ce dernier principe constitutionnel et en vertu de la jurisprudence, 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 ;

qu'en l'espèce la question se pose de savoir si une telle mesure de protection doit s'étendre à toutes les parties du bâtiment, celles-ci ayant fait l'objet de travaux d'envergure de transformation et de rénovation ;

qu'aussi, bien qu'il convienne de considérer un objet digne de protection comme un tout, la portée de la mesure de protection sera limitée aux éléments les plus caractéristiques dignes de protection, pour tenir compte des circonstances particulières entourant les travaux menés sur le bâtiment ;

qu'en conséquence, la mesure de protection ne s'étendra qu'à l'enveloppe extérieure (façades et toiture), aux structures, à la typologie de cet édifice ainsi qu'aux pièces maîtresses de ses parties intégrantes, soit l'escalier monumental et le vitrail situé au-dessus la cage d'escalier ainsi que les cheminées en marbre d'origine ;

que l'on ne conçoit pas que cette mesure de protection, de portée partielle, porte une atteinte déraisonnable aux intérêts de la propriétaire, s'agissant d'un bâtiment en cours d'utilisation conforme aux normes de la zone applicable ;

qu'en outre, cette mesure de protection ne fera pas obstacle à la mise en œuvre des autorisations de construire déjà délivrées et en force et ne s'oppose pas à des travaux futurs, sous réserve qu'ils soient conformes aux exigences posées par les spécialistes en matière de protection du patrimoine ;

que de l'avis de la propriétaire, une inscription à l'inventaire l'exposerait à une importante perte financière, notamment dans la perspective d'une future vente ;

qu'au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, cette circonstance, au demeurant nullement démontrée, ne saurait permettre de conclure, dans le cas particulier, que la mesure de protection imposerait à la propriétaire un sacrifice financier qui ne saurait être exigé de cette dernière ;

que les effets de l'inscription à l'inventaire – mesure de protection la moins incisive – seront au demeurant peu contraignants pour la propriétaire, laquelle a tenu à préciser que les futures modifications se feraient dans le respect du style d'origine ;

que pour les mêmes motifs, la protection des abords limitée au mur d'enceinte et de clôture ainsi qu'au mur de soutènement, sur la parcelle n° 208, n'est pas de nature à créer une entorse au principe constitutionnel de la proportionnalité ;

qu'aucun motif d'intérêt public n'habilite ainsi le département à s'écarter des avis exprimés par les milieux spécialisés de la protection du patrimoine ;

vu la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05), articles 7 à 9, son règlement général d'exécution et ses articles 11 à 15,

ARRÊTE :

1. L'enveloppe extérieure (façades et toiture), les structures et la typologie du bâtiment n° B33, situé sur parcelle n° 207, feuille 18 du cadastre de la commune de Cologny, ainsi que les éléments intérieurs dignes d'intérêt du même bâtiment (escalier monumental, vitrail situé au-dessus la cage d'escalier et cheminées en marbre d'origine) sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.

2. Les effets de l'inscription à l'inventaire s'étendent à la partie du mur d'enceinte se développant sur la parcelle n° 208 le long d'une voie d'importance nationale avec substance (IVS-GE 6.3.2) ainsi qu'au muret de soutènement de la première terrasse, également situé sur la parcelle n° 208, feuille 18 du cadastre de la commune de Cologny.

3. Les parcelles visées sous chiffres 1 et 2 feront l'objet d'une mention au Registre foncier.

4. Une ampliation du présent arrêté est notifiée à la propriétaire.

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 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.



Date d'impression: 21.01.2025
SITG - Tous droits réservés

0 50m

N