RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

# ARRÊTÉ

11 DEC. 2019

approuvant l'inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments n$^{os}$ 76 pour partie (ancienne dépendance), 151 (maison de maître), 2521 et 2522 (orangerie et serre), 1562 pour partie (ancienne dépendance), du pressoir (non cadastré) et de la parcelle n° 1100 pour partie, feuille 34 du cadastre de la commune de Vandœuvres

## LE DEPARTEMENT DU TERRITOIRE

Vu le recensement architectural du canton de Genève, concernant la commune de Vandœuvres, secteur Crête – Les Mazettes – Les Bougeries, préavisé par la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), le 25 novembre 1987, et réédité en août 1996;

vu, dans le cadre de ce recensement, les valeurs attribuées aux bâtiments n$^{os}$ 151 ("Remarquable"), 1148 (divisé depuis lors en trois bâtiments enregistrés sous n$^{os}$ 1148, 2521 et 2522) ainsi qu'un ancien pressoir non cadastré ("Intéressant"), 76 et 1562 ("Bien intégré [volume et substance]"), situés sur la parcelle n° 1100, feuille 34 du cadastre de la commune de Vandœuvres, selon le plan des valeurs n° 28232A-539 de ce recensement;

vu la demande d'inscription à l'inventaire du bâtiment n° 151 précité, formulée par les propriétaires en date du 3 mai 2015, dans le cadre du programme de mise en conformité des fenêtres des bâtiments du canton de Genève;

vu la décision du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (devenu le département du territoire; ci-après: le département), du 1$^{er}$ juillet 2015, d'ouvrir une procédure d'inscription à l'inventaire des bâtiments n$^{os}$ 76, 151, 1148 pour partie (soit désormais les bâtiments n$^{os}$ 2521 et 2522), 1562 et d'autres éléments dignes de protection non cadastrés, tous situés sur la parcelle n° 1100, commune de Vandœuvres;

vu le préavis de la commune de Vandœuvres, du 10 juillet 2015, celle-ci se déclarant favorable à l'inscription à l'inventaire des bâtiments et objets précités;

vu la détermination de l'une des propriétaires, du 25 juillet 2015, cette dernière faisant part de son désaccord quant à la mise sous protection du bâtiment n° 76, une requête en construction d'un balcon sur le bâtiment étant alors en cours;

vu la visite des lieux et des bâtiments, effectuée le 20 août 2015 par des délégués de la CMNS;

vu le préavis de la sous-commission monuments et antiquités (SCMA) de la CMNS, du 26 août 2015, favorable à l'inscription à l'inventaire des seuls bâtiments n$^{os}$ 151 (maison de maître), 1148 pour partie (serre et orangerie, soit désormais les bâtiments n$^{os}$ 2521 et 2522) et du pressoir en bois non cadastré, la SCMA demandant, pour le surplus, que leurs abords fassent l'objet d'un plan délimitant un périmètre de protection;

vu la consultation de la SCMA par les propriétaires de la parcelle n° 1100, en vue de travaux de transformation intérieure et extérieure (création d'un logement et d'un studio) du bâtiment n° 1148 (orangerie, soit désormais le bâtiment n° 2522) et de ses annexes;

vu le préavis de consultation de la SCMA, du 2 novembre 2016, cette sous-commission saluant la qualité du projet précité et émettant d'emblée certaines remarques quant à sa mise en œuvre, en vue de limiter son impact sur la substance des bâtiments;

vu le projet de transformation de l'orangerie et de reconstruction d'un logement, selon requête n° DD 111381, déposée le 16 mars 2018;

vu la demande de projet modifié sollicitée par la CMNS, par préavis du 23 mai 2018;

vu le préavis de l'office du patrimoine et des sites (OPS), du 19 juin 2018, sollicitant l'inscription à l'inventaire des bâtiments n$^{os}$ 151 (maison de maître), 1148 pour partie (orangerie et serre, soit désormais les bâtiments n$^{os}$ 2521 et 2522), 76 et 1562 (anciennes dépendances), du pressoir non cadastré et d'un périmètre des abords protégés selon le plan n° 30122-545;

vu les motifs invoqués à l'appui du préavis précité;

vu la nouvelle interpellation des propriétaires, par courrier du 28 juin 2018;

vu le préavis de la commune de Vandœuvres, du 18 juillet 2018, favorable à l'inscription à l'inventaire de l'ensemble des immeubles et objet concernés;

vu la détermination de l'une des propriétaires, par courrier du 15 septembre 2018, défavorable à l'inscription à l'inventaire du bâtiment n° 76, motif pris de la prochaine opération de division parcellaire prévue sur le bien-fonds;

vu la détermination des autres propriétaires, du 19 septembre 2018, ceux-ci se déclarant favorables à la mesure de protection prévue, à certaines conditions en lien avec leur projet de division parcellaire et leur requête en autorisation de construire n° DD 111381;

vu la nouvelle détermination d'une propriétaire, du 10 octobre 2018, cette dernière s'opposant désormais à l'inscription à l'inventaire du bâtiment n° 1562, cette mesure étant, de son avis, de nature à empêcher la délivrance de l'autorisation de construire n° DD 111381;

vu le nouveau préavis de la CMNS, du 7 novembre 2018, favorable à l'inscription à l'inventaire des bâtiments n$^{os}$ 151 (maison de maître), 1148 pour partie (orangerie et serre, soit désormais les bâtiments n$^{os}$ 2521 et 2522), 76 et 1562 (anciennes

dépendances), du pressoir non cadastré et d'un périmètre des abords protégés selon le plan n° 30122-545;

vu les motifs invoqués à l'appui dudit préavis, tenant compte des clarifications apportées par l'OPS dans son préavis du 19 juin 2018;

vu l'opposition, réitérée le 5 mars 2019 par l'une des propriétaires, à la mise sous protection du bâtiment n°76;

vu la séance du 26 mars 2019 qui s'est tenue en les locaux de l'OPS en présence des propriétaires;

vu les déterminations finales des propriétaires, respectivement des 24 avril et 1er mai 2019;

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 protection 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 qualifié de patrimoine dit "mineur", tels des objets caractéristiques de la campagne genevoise ou des réalisations architecturales appartenant au patrimoine hérité du XIXe siècle ou d'une époque plus récente;

que toujours selon la jurisprudence, tout objet ne méritant pas protection, il faut procéder à un examen global, objectif et 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 outre la mesure de protection ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes, qu'elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir une valeur générale;

qu'il ressort des pièces du dossier, notamment des préavis de la CMNS et de l'OPS, ainsi que de la littérature spécialisée, que la maison de maître (bâtiment n° 151) les deux dépendances (bâtiments nos 76 et 1562), aujourd'hui transformées en habitations, l'orangerie et la serre (bâtiments cadastrés sous nos 2521 et 2522) ainsi que le pressoir en bois (non cadastré), situés sur la parcelle n° 1100, feuille 34 du cadastre de la commune de Vandœuvres, forment l'ancien domaine rural dit des Douves, transformé en agréable propriété d'agrément dès le milieu du XIXème siècle;

qu'en particulier, la maison principale, construite en 1858 sur les plans de l'architecte genevois Bernard Adolphe Reverdin pour le compte d'Octave Bourrit, présente toutes les caractéristiques des maisons de maître d'apparat du milieu du XIXème siècle;

qu'au demeurant, cette bâtisse se trouve dans un bon état de conservation et est régulièrement entretenue;

que bien qu'ils aient fait l'objet d'aménagements ayant entraîné une perte de la substance des espaces intérieurs, les bâtiments nos 76 et 1562, devenus dépendances dès la construction de la maison de maître, mais dont l'édification remonte à la première moitié

du XIX$^{ème}$ siècle, conservent leur cohérence, au sein d'une composition domaniale de qualité;

que la serre, petit bâtiment en brique recouvert d'ardoise, ainsi que l'orangerie sont des éléments bâtis indissociables du domaine historique;

qu'il en va ainsi de l'ancien pressoir en bois;

qu'au vu de ce qui précède, les immeubles et objets dont est question présentent un intérêt incontestable sur le plan patrimonial et sont dignes de protection au sens de l'article 4 LPMNS;

que leurs caractéristiques et leur ancienneté leur confèrent également une valeur générale de témoignage;

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

que sur le plan de la conformité au principe constitutionnel de proportionnalité, il convient de rappeler la jurisprudence constante selon laquelle 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, pour tenir compte des qualités moindres observées dans les espaces intérieurs des bâtiments de dépendance n$^{os}$ 76 et 1562, les effets de la mesure de protection ne s'étendront qu'à l'enveloppe (façades, toitures) et aux structures porteuses de ces derniers bâtiments;

qu'en outre, le projet de transformation de l'orangerie (bâtiment n° 2522, anciennement parcelle n° 1148 pour partie) et de reconstruction d'un logement, selon requête n° DD 111381 est compatible avec la présente mesure de protection;

qu'en effet, ainsi que le confirme la CMNS dans son préavis complémentaire du 7 novembre 2018, le projet précité est de nature à amener une amélioration esthétique de la situation et permettra, à terme, d'entretenir un patrimoine bâti reconnu;

que les intérêts des propriétaires sont donc pris en compte dans le cadre de la présente mesure de protection, de sorte que celle-ci ne saurait porter une atteinte insupportable au droit de propriété des propriétaires;

que la préservation des bâtiments et objet précités n'ayant de sens que si le terrain qui les entoure permet leur mise en valeur, leurs abords protégés seront définis dans le plan n° 30122-545, annexé au présent arrêté d'inscription à l'inventaire et qui en fait partie intégrante;

que les abords ainsi délimités sont suffisants mais nécessaires à la préservation des vues et de l'harmonie d'ensemble de l'ancien domaine;

que la définition de ce périmètre de protection n'est, enfin, pas de nature à faire obstacle aux opérations de divisions ou remembrements parcellaires, pas plus qu'à une cession des terrains, souhaités par les propriétaires;

qu'aucun motif d'intérêt public ou privé n'habilite désormais le département à s'écarter des préavis favorables à cette mesure de protection émis par les spécialistes en matière de protection du patrimoine;

vu la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, articles 7 à 9, son règlement général d'exécution et ses articles 16 à 18,

## ARRÊTE :

1. Les immeubles suivants, à savoir:

   - l'intégralité du bâtiment n° 151 (maison de maître);
   - l'intégralité des bâtiments n$^{os}$ 2521 et 2522 (orangerie et serre);
   - l'enveloppe (façades et toitures) et les structures porteuses des bâtiments n$^{os}$ 76 et 1562 (anciennes dépendances), à l'exclusion de leurs espaces intérieurs;
   - la partie de la parcelle n° 1100, feuille 34 du cadastre de la commune de Vandœuvres, délimitée selon le plan n° 30122-545 fixant les abords protégés des immeubles inscrits à l'inventaire, établi par l'OPS le 17 octobre 2017, dans sa dernière version d'octobre 2019, annexé au présent arrêté d'inscription à l'inventaire et qui en fait partie intégrante,

   sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés.

2. Il en va de même du pressoir (non cadastré).

3. La parcelle visée sous chiffre 1 fera l'objet d'une mention au Registre foncier.

4. Une ampliation du présent arrêté est notifiée aux propriétaires.

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

Annexe: Plan n° 30122-545 fixant les abords protégés des immeubles inscrits à l'inventaire, établi par l'OPS le 17 octobre 2017, dans sa dernière version d'octobre 2019



0 20 100 200 m

## Légende

- bâtiments et objet non cadastré inscrits à l'inventaire
- périmètre des abords protégés
- aire d'implantation d'une construction projetée
- partie de bâtiment dont la démolition est projetée

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

**Office du patrimoine et des sites** | **Service des monuments et des sites**

Commune de Vandoeuvres

**Domaine Les Douves**
route de Choulex 39, 41, 43

**Feuille cadastrale n° :** 34

**Parcelle n° :** partiellement 1100

# Plan fixant les abords protégés des immeubles inscrits à l'inventaire

du domaine Les Douves

Adopté par le Conseiller d'État le : **11 décembre 2019** | Visa : | Timbres :

**Echelle 1 / 1000**

Date 17.10.2017
Dessin SMS / EA

**Modifications**

| Indice | Objets | Date | Dessin |
|---|---|---|---|
| | Modifications plan et légende | octobre 2018 | SMS / EA |
| | Modifications légende | février 2019 | SMS / PAB |
| | Mensuration: changement n° bâtiments (2523, 2522, 2521 et 1563) | octobre 2019 | SMS / PAB |

Code GIREC
Secteur / Sous-secteur statistique: **42 - 00 - 020**
Code alphabétique: **VDS**
Code Aménagement (Commune / Quartier): **545**
Archives Internes: **8-2**
Plan N°: **30122**
Indice:
CDU:

0 10 50 100 m

N




Echelle 1:1'000

SITG - Tous droits réservés