

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4054/2018-AMENAG

ATA/1005/2019

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 11 juin 2019**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_ CIE**

représentée par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OPS**

---

## EN FAIT

- 1) La parcelle n° 1\_\_\_\_\_, feuille 2\_\_\_\_\_ du cadastre de la commune de B\_\_\_\_\_, à l'adresse \_\_\_\_\_, chemin C\_\_\_\_\_, d'une surface de 8'529 m<sup>2</sup>, se situe en 5<sup>ème</sup> zone de construction.

Elle appartient à la société en commandite A\_\_\_\_\_ Cie (ci-après : la propriétaire).

- 2) Sur la parcelle se trouvent une villa (bâtiment n° 3\_\_\_\_\_) d'une surface de 214 m<sup>2</sup>, une dépendance (bâtiment n° 4\_\_\_\_\_) d'une surface de 104 m<sup>2</sup>, un garage (bâtiment n° 5\_\_\_\_\_) d'une surface de 83 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un portail d'entrée non cadastré.

La parcelle est bordée de grands arbres et dispose d'un grand parc.

- 3) La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a attribué la valeur « intéressant » à la villa, la valeur « bien intégré [volume et substance] » à la dépendance, et la valeur « intéressant » au portail d'entrée non cadastré lors de deux recensements du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève, datant respectivement du 26 août 1992 et du 16 février 1994.

Le jardin est inscrit dans le recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse de section nationale suisse du Conseil international des monuments et des sites (ci-après : ICOMOS). La fiche relative au parc le décrit brièvement et constate qu'il a été installé dans le courant du XX<sup>e</sup> siècle.

- 4) En mars 2014, un architecte mandaté par la propriétaire a consulté l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) pour connaître les possibilités de démolition de la villa, en vue d'édifier plusieurs logements à la place.

- 5) À la suite de cet échange, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) de l'OPS a procédé à une visite des bâtiments et de la parcelle. Cette visite, à laquelle une déléguée de la CMNS a participé, a donné lieu à un rapport de visite retraçant l'histoire de la parcelle. Le SMS est arrivé à la conclusion suivante dans son rapport:

« Vu son intérêt au niveau local (témoin de l'urbanisation péri-urbaine consécutive à la mise en place des réseaux énergétiques et de transports), vu ses qualités architecturales évidentes (équilibre de la composition, traitement soigné des façades, matériaux de qualité feronneries ouvragées, etc...), vu son caractère représentatif d'un mouvement artistique (exemple de transition de la grammaire néoclassique vers un style moins codifié et plus vernaculaire, qui culminera dix ans plus tard avec le Heimatstil), vu sa remarquable intégration à un parc (cèdres

centenaires notamment), il apparaît que l'objet qui nous occupe répond aux quatre critères de la valeur 3 (« intéressant »). À ce titre, une mesure de protection serait souhaitable. »

- 6) Par courrier du 9 juillet 2014, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie devenu département du territoire (ci-après : DT ou le département) a informé la propriétaire de l'ouverture d'une procédure d'inscription à l'inventaire des bâtiments n° 3 \_\_\_\_\_ (villa), 4 \_\_\_\_\_ (dépendance), du portail non cadastré et de la parcelle n°1 \_\_\_\_\_. Le département a motivé l'ouverture de la procédure de la façon suivante:

« Construite vers 1893 pour le compte de D \_\_\_\_\_, la maison de maître sise chemin C \_\_\_\_\_ 25 présent[ait] une composition classique rehaussée de nombreux détails d'ornement soignés, présents tant à l'extérieur que dans ses espaces intérieurs. La propriété compren[ait] une dépendance, située le long du chemin C \_\_\_\_\_, construite sans doute à la même époque. Les bâtiments s'insér[aient] dans un beau parc aménagé à la française auquel on accéd[ait] en franchissant un portail d'entrée également d'origine. L'ensemble présent[ait] un excellent état de conservation et mérit[ait] d'être protégé. »

- 7) Le 16 juillet 2014, la sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) de la CMNS a préavisé favorablement à l'inscription à l'inventaire des bâtiments, du portail et de la parcelle n°1 \_\_\_\_\_.  
8) Le 28 août 2014, la commune de B \_\_\_\_\_ a soumis un préavis favorable à la mesure protection envisagée.  
9) Le 21 novembre 2014, la propriétaire a mandaté un bureau d'architectes afin d'analyser la faisabilité d'un projet de construction de villas de standing sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ et estimer la valorisation potentielle de celle-ci.

Le projet dénommé « E \_\_\_\_\_ », prévoyait six villas d'une hauteur de 10,25 m chacune, faisant face à la maison de maître et occupant le fond du jardin. La valorisation de la parcelle liée à ce projet était estimée à CHF 15'250'000.-.

- 10) Par courriers des 15 décembre 2014 et 29 septembre 2015, la propriétaire s'est opposée à l'inscription à l'inventaire de sa propriété.

L'objet avait perdu tout intérêt patrimonial, les parties méritant d'être conservées ayant été dispersées parmi les nombreux et profonds remaniements et adjonctions récents opérés sur le bâtiment principal. Le jardin à la française était un ajout récent et ne méritait pas d'attention sous l'angle de la conservation du patrimoine. En outre, la parcelle, d'une surface de 8'524 m<sup>2</sup>, était sise en zone à bâtir et pouvait faire l'objet d'options d'aménagement permettant sa valorisation, comme le démontrait une étude commanditée par la propriétaire estimant une telle valorisation à approximativement CHF 15'000'000.-. Une inscription à l'inventaire

de la propriété serait par conséquent disproportionnée face à l'intérêt économique de la propriétaire.

- 11) Le 20 juillet 2016, la SCMA a rendu un préavis confirmant celui du 16 juillet 2014.

Elle avait été consultée par les architectes mandatés par la propriétaire avec un projet de réaménagement des deux bâtiments, et un projet pour la construction d'un immeuble d'un étage sur rez-de-chaussée et attique, comprenant 23 logements. À la même occasion, une étude patrimoniale, réalisée par un historien de l'art et de l'architecture a été présentée à la CMNS. La SCMA a préavisé défavorablement le projet de nouvel immeuble.

Ce projet était disproportionné et avait une forte incidence sur le jardin et la villa. Cependant, la commission serait favorable au développement d'un nouveau projet avec une implantation de deux villas, également au fond du jardin qui s'intégrerait au tissu d'habitat de villas et permettrait de laisser libres les vues depuis la maison de maître. Ces constructions devraient présenter un aspect moins important, tant dans leur programme, leur volume et leur gabarit, et plus en accord avec le type de constructions du périmètre. S'agissant du réaménagement de la maison de maître en deux appartements, celui-ci engendrerait une perte irréversible des qualités de la maison. La commission demandait, dès lors, que la villa conserve son affectation monofamiliale et fasse l'objet de travaux en adéquation avec sa valeur patrimoniale. Enfin, concernant la dépendance, la commission demandait à pouvoir visiter les lieux avant de se prononcer.

- 12) Par arrêté du 18 octobre 2018, le conseiller d'État chargé du département a décidé d'inscrire à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés les bâtiments n° 3 \_\_\_\_\_ (villa), 4 \_\_\_\_\_ (dépendance), le portail d'entrée et la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, feuille 23 du cadastre de la commune de B \_\_\_\_\_, qui devait faire l'objet d'une mention au registre foncier.

En vertu de la jurisprudence, les conceptions en matière de protection du patrimoine moderne avaient 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 s'étaient peu à peu étendues à des immeubles ou à des objets plus modestes, qualifiés de patrimoine dit mineur, tels des objets caractéristiques de la campagne genevoise ou des réalisations architecturales appartenant au patrimoine hérité du XIX<sup>e</sup> siècle ou d'une époque plus récente.

Il ressortait des pièces du dossier que la villa n° 3 \_\_\_\_\_, construite en 1893 sur la commande de D \_\_\_\_\_ et sise sur une propriété comprenant également une dépendance (n° 4 \_\_\_\_\_) offrait des qualités architecturales remarquables marquant une période de transition entre classicisme et Heimatstil. La villa

représentait un témoin de l'urbanisation péri-urbaine consécutive à la mise en place des réseaux énergétiques et de transports et demeurait en excellent état de conservation, les différents aménagements réalisés au fil du temps n'ayant pas altéré sa substance patrimoniale. Le bâtiment bénéficiait, par ailleurs, d'une intégration remarquable dans un parc qui permettait sa mise en valeur, notamment par les dégagements visuels depuis la maison. La dépendance, destinée au jardinier, complétait quant à elle harmonieusement le bâtiment principal, dans la tradition bourgeoise.

- 13) Par acte du 19 novembre 2018, la propriétaire a interjeté recours contre la décision précitée auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant principalement à son annulation et subsidiairement à ce que l'inscription à l'inventaire soit limitée à la maison de maître uniquement. Elle a par ailleurs demandé à ce que soient ordonnés un transport sur place, une expertise de la valeur patrimoniale de la villa et de la dépendance, ainsi qu'une audience de comparution personnelle des parties.

La maison de maître avait subi de nombreux changements et adjonctions au fil des années, de sorte que l'objet pris dans son ensemble ne présentait pas d'intérêt patrimonial particulier. S'agissant de la dépendance, la SCMA n'avait pas jugé utile de visiter ce bâtiment, se contentant de dire qu'elle complétait harmonieusement le bâtiment principal. Il n'y avait aucune indication dans le dossier que ce bâtiment présentait une éventuelle qualité architecturale. Au sujet du portail d'entrée, il avait été édifié dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, et n'avait ainsi pas le même intérêt patrimonial que la maison de maître. Quant au jardin à la française, celui-ci datait des années 1960, de sorte qu'une mesure de conservation était totalement infondée. Tous ces bâtiments ne faisaient par conséquent pas partie d'une unité architecturale qui mériterait que la parcelle dans son ensemble soit protégée.

L'autorité intimée avait violé le principe de la proportionnalité en inscrivant toute la parcelle à l'inventaire, ce d'autant plus que le jardin actuel était relativement récent et n'avait pas de valeur historique. De plus, le projet de construction envisagé par la propriétaire avait précisément pour but de permettre la conservation de la maison de maître, tout en valorisant une partie de la parcelle. Enfin, aucune justification n'avait été fournie par l'OPS pour motiver cette mesure excessive qui apparaissait comme une restriction de la propriété inadmissible.

- 14) Le 21 janvier 2019, le département a déposé ses observations, concluant au rejet du recours.

La CMNS, dans ses préavis favorables des 16 juillet 2014 et 20 juillet 2016, avait considéré que la villa était digne de protection, sachant que cette dernière avait déjà fait l'objet de travaux d'importances diverses et que les espaces intérieurs avaient été aménagés avec soin dans la deuxième partie du XX<sup>e</sup> siècle.

C'était en toute connaissance de cause que la commission avait confirmé que la mise sous protection de la maison de maître se justifiait en dépit des divers aménagements, l'immeuble demeurant en excellent état et ayant conservé sa substance patrimoniale. L'autorité intimée était parfaitement fondée à suivre le préavis de la CMNS, composée de spécialistes aptes à émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi.

S'agissant de la dépendance, celle-ci, bien que ne présentant pas un caractère exceptionnel, formait avec la maison de maître, une composition historique remarquable et méritait une protection au titre du patrimoine de ce fait-là.

Il ressortait du rapport de visite que la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ constituait un parc d'une grande qualité paysagère, dans lequel les bâtiments étaient bien intégrés et qui faisaient partie du domaine historique. Le bow-window de la villa, surmonté d'une terrasse, était orienté sur la partie du parc aménagée en jardin à la française et permettait d'y accéder, par de larges arches en pierre. Cet espace offrait une ouverture visuelle particulièrement remarquable sur les espaces extérieurs richement arborés et devait être préservé pour ces raisons. Il en allait de même depuis le parc, où la végétation ménageait un dégagement visuel sur la maison de maître. Le recensement ICOMOS, auquel le jardin était inscrit, fournissait des indications précieuses sur la valeur conférée au jardin au titre de patrimoine et confirmait ses qualités dignes de protection.

L'ensemble de ces éléments était suffisant pour démontrer que l'inscription de l'intégralité de la parcelle à l'inventaire répondait à l'intérêt public de la protection d'un patrimoine bâti digne d'intérêt. Par ailleurs, le fait que la propriétaire ne pouvait librement disposer de son bien et devait consulter la CMNS pour tout projet ne pouvait pas être considéré comme une entrave insupportable à la garantie de la propriété. La décision du département ne violait ainsi pas le principe de la proportionnalité.

- 15) Le 25 février 2019, le juge délégué a effectué un transport sur place, en présence des parties et de leurs conseils.

Il a alors constaté la présence de nombreux éléments d'origine aux rez-de-chaussée de la villa. La plupart des pièces à ce niveau avait conservé leurs décors et leurs parquets ainsi que certaines moulures d'origine. Certains éléments nouveaux avaient également été ajoutés à ceux initialement présents, notamment dans les années 50, lors de l'acquisition de la propriété par la famille A\_\_\_\_\_. La cuisine quant à elle, avait été refaite dans les années 1970 dans un style de l'époque.

Les pièces du premier étage étaient dans un style globalement plus simple. Il y avait eu des interventions tendant à enrichir le décor. Un lustre en verre de

Murano, datant des années 1970 avait été commandé spécifiquement pour la villa et installé au-dessus de l'escalier. Depuis le balcon au-dessus du bow-window, il était possible d'observer la structure des jardins à la française et la riche végétation entourant le parc. Les combles de la maison avaient été complètement refaits et aucun élément d'origine ne subsistait à cet étage.

À l'extérieur, le juge délégué a observé que la marquise au-dessus de la porte d'entrée était d'origine. Les grilles et le portail avaient été achetés en France et provenaient d'un château en démolition.

La dépendance avait été transformée en habitations dans les années 40 et 50 et ne présentait pas d'éléments extraordinaires remarquables. Ce bâtiment avait été agrandi et la dernière pièce du nouvel espace pourrait constituer un studio indépendant.

- 16) Aux termes du transport sur place, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.
- 17) Sur ce, le juge délégué a informé les parties que la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) a. La recourante sollicite une expertise de l'état des bâtiments n° 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ portant sur leur valeur patrimoniale, un transport sur place et la comparution personnelle des parties.  
  
b. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_1060/2016 du 13 juin 2017 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte

déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_980/2016 du 7 mars 2017 consid. 2.2.1. ; ATA/1111/2017 du 18 juillet 2017).

c. Le dossier contient plusieurs documents descriptifs des bâtiments et de la parcelle, notamment un rapport de visite du SMS datant de mai 2014 et détaillant l'intérêt de ces objets sous l'angle de la protection du patrimoine. Par ailleurs, le juge délégué a procédé à un transport sur place qui a permis de constater les spécificités des bâtiments et de la parcelle ainsi que leur valeur architecturale. À cette occasion, les parties ont pu s'exprimer et émettre leurs observations complémentaires. Le dossier est par conséquent complet et la chambre administrative, disposant des éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause, il ne sera pas donné suite aux demandes d'expertise et d'audience de comparution personnelle de la recourante.

- 3) L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine naturel ou bâti constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 Cst.

Pour être compatible avec cette disposition, l'assujettissement doit donc reposer sur une base légale, être justifié par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_386/2010 du 17 janvier 2011 consid. 3.1 ; ATA/1295/2015 du 8 décembre 2015 ; ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 8a).

- 4) a. Conformément à l'art. 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 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 ou leurs abords (let. a) et les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (let. b).

b. Un monument au sens de la LPMNS est toujours un ouvrage, fruit d'une activité humaine. Tout monument doit être une œuvre digne de protection du fait de sa signification historique, artistique, scientifique ou culturelle. Il appartient aux historiens, historiens de l'art et autres spécialistes de déterminer si les caractéristiques présentées par le bâtiment le rendent digne de protection, d'après leurs connaissances et leur spécialité. À ce titre, il suffit qu'au moment de sa création, le monument offre certaines caractéristiques au regard des critères déjà vus pour justifier son classement, sans pour autant devoir être exceptionnel dans l'abstrait. Un édifice peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait gagnée. Les particularités du bâtiment doivent au moins apparaître aux spécialistes et trouver le reflet dans la tradition

populaire sans trop s'en écarter (ATA/1068/2016 du 20 décembre 2016 consid. 5b ; ATA/1214/2015 du 10 novembre 2015 consid. 4b ; ATA/721/2012 précité et les références citées).

c. Selon la charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites élaborée et adoptée à l'échelle internationale en 1964 à Venise à l'occasion du deuxième congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques (ci-après : la charte de Venise), la notation de monument historique comprend tant la création architecturale isolée, que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations, mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle (art. 1 charte de Venise).

d. L'art. 4 let. a LPMNS, en tant qu'il prévoit la protection de monuments de l'architecture présentant un intérêt historique, scientifique ou éducatif, contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable. Il apparaît en outre que, depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art mais qu'elles visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (Philip VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 25). La jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1).

Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elles se sont peu à peu étendues à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifiés de patrimoine dit « mineur », caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIX<sup>e</sup> siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1068/2016 précité consid. 5d ; ATA/1214/2015 précité consid. 4d ; ATA/721/2012 précité consid. 4c).

Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques. Pour le classement d'un bâtiment, la jurisprudence prescrit de prendre en considération les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques. La mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes. Elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 120 Ia 270 consid. 4a ; 118 Ia 384 consid. 5a ; arrêt du

Tribunal fédéral 1C\_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; ATA/428/2010 du 22 juin 2010 consid. 7c et les références citées).

5) a. L'art. 7 al. 1 LPMNS prévoit qu'il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 LPMNS. Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, la commune du lieu de situation est consultée (art. 8 al. 1 LPMNS et 17 al. 3 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RPMNS - L 4 05.01). La CMNS formule ou examine les propositions d'inscription ou de radiation d'immeubles à l'inventaire (art. 5 al. 2 let. b RPMNS). Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/721/2012 précité et les références citées).

b. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/1214/2015 précité et les références citées ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 508 p. 176 et la jurisprudence citée). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1214/2015 précité ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011). La chambre est en revanche libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle procède elle-même à des mesures d'instruction, à l'instar d'un transport sur place (ATA/699/2015 du 30 juin 2015).

c. Si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/1214/2015 précité ; ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 du 25 août 2009). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMN). À ce titre, son préavis est important (ATA/1214/2015 précité).

6) a. En l'espèce, les experts du SMS et ceux de la CMNS ont relevé l'intérêt de la maison de maître au niveau local, ses qualités architecturales et son caractère représentatif d'un mouvement artistique. Ils ont tenu compte du fait que la villa, construite en 1893 pour le compte de D\_\_\_\_\_, avait fait l'objet de travaux et avait été réaménagée dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle et ont ainsi confirmé, en toute connaissance de cause, que la protection de la maison se justifiait en dépit

des aménagements réalisés, l'immeuble demeurant en excellent état et ayant conservé sa substance patrimoniale.

Les éléments mis en avant par les spécialistes ont pu être confirmés lors du transport sur place, durant lequel le juge délégué a constaté la présence de nombreux éléments d'origine tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la villa. Bien que certaines parties eussent été réaménagées au fil des années, l'ensemble de la villa conservait un grand intérêt patrimonial et architectural, témoin d'une époque et un style passés.

Pour toutes ces raisons, une inscription à l'inventaire de la villa (n° 3\_\_\_\_\_) est justifiée. Il convient par ailleurs de suivre le raisonnement de la SCMA, en tant qu'il préconise une affectation monofamiliale. En effet, des travaux de réaménagement de la villa en deux appartements risqueraient de détruire les éléments d'origine encore présents et qui se situent pour la majorité au rez-de-chaussée de la villa.

b. En ce qui concerne la dépendance (n° 4\_\_\_\_\_), celle-ci était habituellement destinée au jardinier dans la tradition bourgeoise. Cependant, le bâtiment ne présente pas de caractéristiques particulières méritant une mesure de protection. Il a été prolongé d'un tiers durant les années 1970 afin d'ajouter une salle de bains dans les chambres. Durant le transport sur place, le juge délégué a pu constater que l'intérieur de la dépendance avait été transformé dans les années 1940 et 1950. Par ailleurs, ni l'intérieur, ni l'extérieur de ce bâtiment ne présentaient d'éléments extraordinaires ou remarquables.

Partant, de par le manque d'éléments spécifiques méritant une protection, une inscription à l'inventaire du bâtiment de la dépendance (n° 4\_\_\_\_\_) ne se justifie pas.

c. S'agissant du jardin à la française, il a été conçu dans les années 60 et n'est donc pas d'origine. Le jardin semble cependant avoir été soigneusement conçu et participe, de manière cohérente et harmonieuse, à la qualité de l'ensemble et principalement à la qualité des abords de la maison de maître. Le jardin offre par ailleurs de remarquables points de vue sur la maison de maître. Tant le rapport de visite du SMS que le transport sur place ont permis de constater l'ouverture visuelle particulièrement remarquable sur les espaces extérieurs richement arborés depuis le balcon au-dessus du bow-window de la villa. Le jardin est par ailleurs dans le recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de Suisse.

Une mesure d'inscription à l'inventaire du parc n'exclut pas, contrairement à une mesure de classement, que la propriétaire puisse construire sur la parcelle. Il faut cependant, comme le confirme le préavis de la CMNS, privilégier des constructions plus modestes que le projet figurant au dossier, sur le fond ou les

côtés de la parcelle de sorte à préserver les dégagements depuis la villa et laisser celle-ci respirer.

Par conséquent, malgré sa création relativement récente, l'autorité intimée a eu raison d'inscrire la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ à l'inventaire, le jardin contribuant à l'harmonie et à la qualité de l'ensemble de la parcelle.

d. Enfin, il n'est pas contesté que le portail d'entrée a été installé à la fin des années 1950. Toutefois, cet objet a été conçu et réalisé avec grand soin et s'intègre de façon particulièrement élégante dans le domaine. Le côté aéré et transparent de l'installation participe ainsi à la qualité de l'ensemble du domaine, de sorte que c'est à juste titre qu'il a été intégré à la mesure de protection.

e. À ce stade et sous réserve de l'analyse du principe de la proportionnalité ci-dessous, il convient de suivre l'appréciation faite par le département, s'appuyant sur celle de la CMNS et sur les constatations du SMS : le bâtiment n° 3\_\_\_\_\_, la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ et le portail d'entrée constituent des objets dignes de protection au sens de l'art. 4 LPMNS. En revanche, une mesure de protection du bâtiment n° 4\_\_\_\_\_ ne se justifie pas.

7) La recourante reproche à l'autorité intimée d'avoir violé le principe de la proportionnalité.

a. Le principe de la proportionnalité, garanti par les art. 5 al. 2 et 36 al. 3 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive. En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 consid. 2c et les références citées).

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 et les arrêts cités).

b. En principe, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public et celui-ci prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c ; 120 Ia 270 consid. 6c ; 119 Ia 305 consid. 4b).

Le sacrifice financier auquel le propriétaire est soumis du fait de la mise à l'inventaire constitue un élément important pour apprécier si l'atteinte portée par

cette mesure à son droit de propriété est supportable ou non (ATF 126 I 219 consid. 6c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 3.2).

En relation avec le principe de la proportionnalité au sens étroit, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Constitution si elle produit des effets insupportables pour le propriétaire ou ne lui assure pas un rendement acceptable. Savoir ce qu'il en est dépend notamment de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée ; il incombe à l'autorité d'établir les faits de telle manière qu'apparaissent clairement toutes les conséquences de la mesure, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et des possibilités de rendement pour son propriétaire (cf. ATF 126 I 219 consid. 6c in fine et consid. 6h ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_52/2016 précité consid. 2 ; 1P.842/2005 du 30 novembre 2006 consid. 2.4). Il faut également tenir compte du caractère nécessaire de la mesure. Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e ; dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a considéré que « le Tribunal administratif n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en jugeant que l'intérêt essentiellement financier de la propriétaire ne pouvait l'emporter sur l'intérêt public à la conservation du bâtiment. Si les intérêts financiers du propriétaire devaient l'emporter, on ne pourrait pratiquement jamais classer un bâtiment digne de protection »).

- 8) a. Depuis la modification de la LPMNS, entrée en vigueur le 20 octobre 2000, la mise à l'inventaire entraîne l'obligation de maintenir les immeubles et d'en préserver les éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. LPMNS). L'art. 90 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), aux termes duquel les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés en cas de rénovation ou de transformation, est applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles (art. 9 al. 1 2<sup>ème</sup> phr. LPMNS). Restent réservés les cas d'intérêt public (art. 9 al. 1 3<sup>ème</sup> phr. LPMNS).
- b. L'inscription à l'inventaire a une portée de protection réelle, pour des bâtiments dont l'intérêt a été reconnu, mais dont le classement ne se justifie pas, de manière à garantir des immeubles qui méritent d'être maintenus et qui ne sont pas protégés par d'autres mesures (MGC 2000/II p. 1685ss, 1696).
- 9) En l'espèce, l'inscription à l'inventaire est la mesure individuelle la moins contraignante prévue par la LPMNS, de sorte que la protection de la villa, du portail et de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ ne peut être assurée par un moyen moins incisif. En outre, aucune autre mesure ne permettrait d'assurer que la CMNS pourra intervenir dans le cadre d'un futur projet et se déterminer sur la compatibilité de celui-ci avec les objectifs de sauvegarde du patrimoine.

Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'y a pas de violation de son droit de propriété. Le seul fait qu'elle ne puisse disposer librement de son bien et doive consulter la CMNS pour tout projet ne peut être considéré comme une entrave insupportable à la garantie de la propriété. En effet, la parcelle n'a pas été frappée d'une interdiction totale de bâtir. Au contraire, la CNMS s'est déclarée favorable à l'implantation de deux villas au fond du jardin qui s'intégreraient dans le tissu de villas sans porter atteinte au jardin ni aux vues depuis la maison de maître. Cette approche permettrait de maintenir les dégagements nécessaires à la mise en valeur de la villa, tout en donnant la possibilité à la recourante de valoriser son bien, même si cette valorisation ne correspond pas à ses attentes optimales. Pour le surplus, la recourante pourra également valoriser son bien en effectuant des travaux de transformation sur le bâtiment de la dépendance, qui ne fait pas l'objet d'une mesure de protection.

Au vu de ce qui précède, la décision litigieuse ne viole pas le principe de la proportionnalité, de sorte que la restriction au droit de la propriété qu'elle implique est justifiée. Ce grief sera donc écarté.

- 10) À titre principal, le recours sera rejeté s'agissant de l'inscription du bâtiment n° 3 \_\_\_\_\_ (villa), du portail d'entrée et de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ à l'inventaire. Il sera partiellement admis sur la question de l'inscription du bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ (dépendance).
- 11) Vu l'issue du litige et dans la mesure où la recourante succombe sur l'essentiel de son recours, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à sa charge (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 19 novembre 2018 par A \_\_\_\_\_ Cie contre l'arrêté du département du territoire du 18 octobre 2018 ;

**au fond :**

l'admet partiellement ;

annule la décision du département du territoire du 18 octobre 2018 en tant qu'elle inscrit le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ à l'inventaire ;

confirme l'arrêté du département du territoire pour le surplus ;

met à la charge de A\_\_\_\_\_ Cie un émolument de CHF 1'500.- lequel comprend les frais de transport sur place à hauteur de CHF 50.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat de la recourante, au département du territoire, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeant : Mme Krauskopf, présidente, MM. Thélin et Verniory, Mmes Payot  
Zen-Ruffinen et Cuendet juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

F. Cichocki

la présidente siégeant :

F. Krauskopf

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :