

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/977/2023-EXP

ATA/570/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 juin 2026

dans la cause

A_____

recourant

représenté par Me Didier BOTTGE, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OPS

intimé

représenté par Me Bertrand REICH, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
25 août 2025 (JTAPI/898/2025)**

EN FAIT

- A. a.** Au 1^{er} janvier 2025, A_____ était propriétaire depuis les 5 août 1997 et 26 août 1999 des parcelles n^{os} 774 et 340, sises dans la commune et le village de B_____ (ci-après : la commune ou le village), aux n^{os} 512 et 533 de la route C_____, en zone 4B protégée.

Depuis 1977, le village est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS) avec un objectif de sauvegarde A (sauvegarde de la substance, sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre).

b. La parcelle n^o 774, d'une superficie de 1'078 m², est adjacente à la parcelle n^o 385, comportant le château de B_____ et son parc (ci-après : le château), classés comme site et monument historiques. En forme d'arc de cercle, elle ceinture la parcelle voisine n^o 597 et dispose de deux accès à la route C_____. Elle comporte un bâtiment d'habitation d'intérêt patrimonial, soit une ancienne maison rurale (n^o 195), et un garage privé (n^o 196). Le bâtiment est mitoyen d'une autre ancienne maison rurale érigée sur la parcelle n^o 597.

La parcelle n^o 774 est grevée notamment d'une servitude d'interdiction d'agrandir et de surélever des bâtiments et d'une servitude d'interdiction de nouvelles constructions à destination d'habitation, toutes deux inscrites en faveur de l'État de Genève le 16 septembre 1948.

c. La parcelle n^o 340, d'une superficie de 2'810 m², était située en face du château. Elle était bordée par la route C_____ sur ses côtés nord-est et est. À l'est, à proximité immédiate de la route, elle comprenait deux habitations mitoyennes, d'un seul logement chacune, d'intérêt patrimonial et d'une emprise au sol de 104 m² et de 111 m². Le reste de la parcelle était libre de construction.

Le propriétaire a obtenu la division de la parcelle n^o 340, les 2 janvier et 1^{er} octobre 2025, en trois parcelles, n^{os} 1'398, 1'399 et 1'410, de 1'976 m², 348 m² et 486 m².

Les deux dernières parcelles, dont il n'est plus propriétaire, comportent les bâtiments construits.

Il est encore propriétaire de la parcelle n^o 1'398, d'une surface de 1'976 m², dépourvue de toute construction.

d. Le village a fait l'objet d'un plan de site n^o 27'359-519, adopté par le Conseil d'État le 16 septembre 1981 (ci-après : le plan de site 1981), lequel avait pour but, selon l'art. 1 du règlement adopté le même jour (ci-après : le règlement 1981), de protéger le caractère architectural du village et favoriser son développement harmonieux.

Les bâtiments érigés sur les parcelles n^{os} 774 et 340 étaient désignés comme des « bâtiments maintenus », qui ne pouvaient, selon le règlement 1981, faire l'objet

que de travaux d'entretien ou de travaux de transformation, à l'exclusion de travaux de démolition ou de surélévation (art. 3 let. b), ou comme des « bâtiments intégrés », en principe maintenus, mais qui pouvaient toutefois être reconstruits selon leurs implantation et gabarit actuels (art. 3 let. c).

Une surface libre de construction était tracée sur la partie ouest de la parcelle n° 340, couvrant plus de la moitié de sa surface. Aucune construction ou installation n'y était admise (art. 12 al. 2 du règlement 1981).

Sur la partie nord-est de la parcelle figurait, à titre indicatif, le dessin de deux constructions nouvelles, alternatives puisque se superposant. Le plan de site devait comporter une image directrice d'implantation des bâtiments nouveaux (art. 3 let. e du règlement 1981).

Le règlement 1981 prévoyait également qu'aucune construction tant en sous-sol qu'en élévation ne pouvait être édifiée dans le secteur de non bâtir figurant au plan (art. 5). Les autorisations de construire pouvaient être subordonnées à l'adoption préalable d'un plan de site de détail (art. 11 al. 2 du règlement) et les constructions étaient édifiées en ordre contigu et de manière à favoriser la formation de cours (art. 12 al. 1).

Le nombre de niveaux habitables était limité à deux (art. 13 al. 1). Demeurait réservée la partie des combles pouvant être éclairée par les façades pignons (art. 13 al. 2).

L'indice d'utilisation du sol maximum (ci-après : IUS) de chaque parcelle ou groupe de parcelles situées à l'intérieur des zones de construction du village ne pouvait dépasser 0.25 (art. 14 al. 1). Si les circonstances le justifiaient et que cette mesure ne portait pas atteinte au but général visé, le département pouvait toutefois déroger aux dispositions du règlement, après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS ; art. 15).

e. Le 15 septembre 2006, le propriétaire a déposé une demande de renseignements au sujet de la construction d'une villa individuelle sur la parcelle n° 774 (DR 1_____), rejetée le 2 février 2007 pour les motifs suivants. Le plan de site ne prévoyait aucun bâtiment aux abords directs de la parcelle du château, l'implantation d'une telle villa n'était pas conforme à l'affectation de la parcelle, elle n'intégrait pas les éléments importants du paysage et mettait en péril l'équilibre exceptionnel du site considéré d'importance nationale.

Le 8 octobre 2007, le propriétaire a déposé une demande d'autorisation de construire une villa individuelle (DD 2_____), non menée à terme à la suite des préavis défavorables de la commune ainsi que de la CMNS, reprenant notamment les motifs susmentionnés.

Le 23 septembre 2011, il a déposé une demande d'autorisation de construire des locaux tertiaires et parking (DD 3_____), reprenant les mêmes caractéristiques que le projet de villa et abandonné à la suite du préavis à nouveau négatif de la CMNS.

f. Les 1^{er} janvier 1995 et 3 juillet 2007, le propriétaire a déposé des demandes d'autorisation de construire une villa individuelle sur la parcelle n° 340, avec garage selon le projet élaboré par l'architecte Mario BOTTA ou bassin d'agrément (DD 4_____ et DD 5_____). Ces demandes ont respectivement été annulées sur recours en raison d'un manque d'intégration architectural dans le village ainsi que du dépassement du gabarit autorisé, et refusées pour dépassement de l'IUS prévu par le plan de site 1981. Les recours déposés par le propriétaire contre ces annulation et refus ont été rejetés.

Le 18 novembre 2022, le propriétaire a déposé une demande d'autorisation visant à régulariser la construction d'un mur de soutènement (APA 6_____), refusée au motif que ledit mur se trouvait en zone libre de construction et qu'il portait atteinte au caractère architectural du village.

g. En septembre 2013, la commune a informé le Conseiller d'État en charge du département du territoire (ci-après : le département) de sa volonté de procéder à la révision du plan de site 1981, ce qui a donné lieu à l'élaboration de diverses versions, puis au projet de plan de site n° 7_____.

h. Le projet de plan de site a été modifié à la suite de l'enquête publique et du préavis défavorable du conseil municipal de la commune.

i. Par acte du 16 décembre 2022, complété le 19 décembre 2022, A_____ a formé opposition et réclamation contre le projet de plan de site auprès du Conseil d'État. Il a conclu principalement à son annulation et, subsidiairement, à la constatation d'une expropriation matérielle et à la condamnation de l'État de Genève au paiement d'indemnités de CHF 600'000.- pour les droits supprimés en lien avec la parcelle n° 774, et de CHF 1'350'000.- pour les droits supprimés en lien avec la parcelle n° 340, avec intérêts.

La parcelle n° 774 était devenue inconstructible alors qu'elle disposait d'un double accès à la voie publique permettant la réalisation d'un projet de construction. Il en allait de même de la parcelle n° 340, le seul espace où une construction était envisageable devenant une « cour participant à l'espace public à créer ».

j. Par arrêté du 7 juin 2023, publié le 9 juin 2023 dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le Conseil d'État a approuvé le plan de site n° 7_____ (ci-après : le plan de site 2023) et son règlement (ci-après : le règlement 2023), abrogeant et remplaçant le plan de site 1981.

Le règlement 2023 donne pour but au plan de site de protéger le caractère viticole, agricole et architectural du village, et de permettre un développement harmonieux en respectant l'échelle et le caractère des constructions, ainsi que le site environnant (art. 1). Les caractéristiques du site, marqué par la qualité d'intégration des bâtiments historiques au paysage ainsi que par l'ouverture des espaces sur la campagne environnante, doivent être préservés (art. 3 al. 1). Cela concerne notamment le gabarit, le volume et la distribution, ainsi que les matériaux et les teintes des constructions, notamment les crépis minéraux, les bardages, volets et

menuiseries en bois, la forme des toitures, l'orientation des faîtages et les matériaux de couverture, les structures paysagères traditionnelles, la qualité et la substance des revêtements de sol, le principe d'organisation et de distribution des cours, les murs, les murets et les murets accompagnés de haies (art. 3 al. 2).

La section de la parcelle n° 774 longeant l'enceinte du château, comprenant environ la moitié de sa surface totale, est incluse dans une césure verte entourant en partie le château. Une telle césure doit rester libre de toute construction, y compris de peu d'importance. Les parcelles auxquelles elle appartient peuvent uniquement être délimitées par des haies diversifiées d'une hauteur maximum de 1.2 m (art. 8 al. 9 du règlement 2023).

Sur la partie nord-est de la parcelle n° 340 est dessinée une « aire d'implantation d'une construction nouvelle et gabarit maximum », contiguë au bâtiment situé sur la parcelle voisine n° 613, et portant la mention « R inf. + R + C ». La surface au sol prévue pour cette nouvelle construction, représentant un rectangle de 2 cm × 1 cm sur le plan de site à l'échelle de 1/1000, est d'environ 200 m² (20 m × 10 m). Cette aire d'implantation, orientée parallèlement à la route C_____, est située en retrait de la route, laissant un espace entre celle-ci et le bâtiment d'environ six mètres. La moitié nord de cet espace d'environ 120 m² (20 m × 6 m) est fermée par une bande de végétation, et sur la moitié sud est dessinée « une cour ouverte participant aux qualités de l'espace public à créer ».

Selon l'art. 7 du règlement 2023, les constructions nouvelles ne peuvent être réalisées que dans l'aire prévue à cet effet et dans le respect des principes architecturaux mentionnés à l'art. 3 (al. 1). Au sein des aires d'implantation, les constructions nouvelles sont édifiées en ordre contigu (al. 2). Les constructions nouvelles s'organisent autour d'une cour ouverte qui participe aux qualités de l'espace public et par laquelle on accède au bâtiment (al. 3). Le nombre de niveaux habitables figure sur le plan. Les combles sont aménageables dans la mesure où les prises de jour s'effectuent principalement dans les murs pignons. Sur préavis de la CMNS et de la commune, la réalisation d'ouvertures en toiture peut être autorisée à condition que les percements fassent l'objet d'une conception d'ensemble dans le respect de l'ordonnancement de la façade (al. 4). Le plan indique les accès aux constructions nouvelles qui doivent être respectés (al. 6).

k. Par un autre arrêté du 7 juin 2023, le Conseil d'État a écarté l'opposition formée par le propriétaire.

Le plan de site 2023 est entré en vigueur le 21 novembre 2023, après le rejet du recours d'un autre administré auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative).

- B.**
- a.** Par courrier du 16 mars 2023, le département a transmis au Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), pour raison de compétence, l'opposition du propriétaire en tant qu'elle concernait la demande d'indemnité.
 - b.** Le TAPI a entendu les parties dans le cadre d'une audience de conciliation.

c. Le département a conclu au rejet de la demande au motif que le plan de site n'avait fondamentalement rien changé à la situation préexistante. Le propriétaire ne rendait pas vraisemblable un projet de construction à brève échéance, lequel n'était pas démontré par le fait qu'il avait sollicité des autorisations de construire par le passé, refusées ou annulées.

d. Par jugement du 25 août 2025, le TAPI a rejeté la requête en indemnité pour expropriation.

L'audition du recourant, requise par ce dernier, ne se justifiait pas. Il souhaitait en effet s'exprimer sur des éléments soit sans pertinence, soit de nature juridique.

Le plan de site 2023 ne comportait certes plus, sur la partie ouest de la parcelle n° 340, de surface de terrain libre de construction comme le plan de site 1981. Mais le règlement 2023 prévoyait une aire d'implantation d'une construction nouvelle, avec la possibilité d'ériger un rez-de-chaussée inférieur, un rez-de-chaussée et des combles, lesquels étaient aménageables aux conditions de l'art. 7 al. 4. La surface au sol pour une telle construction nouvelle était d'environ 200 m², de sorte que le potentiel constructif de la parcelle, en comparaison avec la surface au sol d'environ 130 m² que permettait en principe le plan de site 1981, était supérieur. La cour prévue ne représentait pas une surface dont les droits à bâtir seraient supprimés, mais simplement une surface à laisser libre entre la route C_____ et la nouvelle construction dont le plan désignait l'implantation. Le plan de site 2023 n'avait dès lors entraîné aucune restriction du potentiel constructif de la parcelle n° 340.

Au vu des servitudes grevant la parcelle n° 774, les bâtiments y existants ne pouvaient faire l'objet d'aucun agrandissement ou surélévation, ni d'aucune construction nouvelle destinée à l'habitation. L'art. 5 du règlement 1981 devait être interprété dans le sens où il excluait de nouvelles constructions dans les secteurs historiques du village déjà plus ou moins densément construits, comme la parcelle n° 774, n'intégrant ni surface libre de construction, ni construction telles que prévues par les art. 12 al. 2 et 3 let. e, nonobstant un solde de droit à bâtir fondé sur l'art. 14 al. 1. Le plan de site 1981 interdisait donc déjà toute nouvelle construction sur la parcelle n° 774. La surface libre susceptible d'accueillir un bâtiment supplémentaire jouxtait par ailleurs sur toute sa longueur le parc du château. La protection patrimoniale dont bénéficiait le village aurait rendu peu probable la possibilité d'implanter un nouveau bâtiment en bordure immédiate du château. La césure verte prévue par le plan de site 2023 avait donc seulement confirmé le caractère inconstructible de cette zone.

- C. a. Par acte posté le 26 septembre 2025, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et à la condamnation de l'État de Genève au versement des indemnités telles que chiffrées dans son opposition, du 16 décembre 2022, avec intérêts à 5% dès le 21 novembre 2023, subsidiairement au renvoi de la cause au TAPI pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le recourant a préalablement sollicité la comparution personnelle des parties. Son audition apporterait des éclaircissements au sujet des projets de construction sur les parcelles n^{os} 774 et 340, les effets de la césure verte sur la parcelle n^o 774 et la possibilité d'une construction ainsi que d'un accès motorisé et d'un stationnement sur la parcelle n^o 340. En refusant de l'entendre, le TAPI avait violé son droit d'être entendu.

Les premiers juges avaient arbitrairement retenu que la partie ouest et nord de la parcelle n^o 774 n'avait jamais été constructible, alors que la DD 3_____ était mentionnée au cadastre comme projet en cours. Ils avaient ignoré l'existence de plusieurs projets antérieurs, dont le projet « BOTTA », l'effet réducteur de la cour prévue sur la constructibilité de la parcelle n^o 340, et l'absence d'accès depuis la voie publique à l'aire d'implantation y dessinée, en outre insuffisante pour réunir un bâtiment et un parking.

Le recourant avait engagé des projets de construction sur les deux parcelles, aujourd'hui irréalisables.

En concluant que le plan de site 2023 n'avait entraîné aucune expropriation matérielle de la parcelle n^o 340, le TAPI avait tenu à tort pour établi que la cour satisferait aux contraintes techniques d'un accès motorisé et permettrait en plus le stationnement réglementaire sans empiéter sur l'aire d'implantation. Il n'avait pas vérifié l'accessibilité réelle du haut de la parcelle ni le rendement constructif exploitable. L'imposition d'une cour ouverte équivalait à une servitude d'usage collectif qui « amputait » la constructibilité effective de la parcelle.

Le TAPI avait constaté que la césure verte devait rester libre de toute construction, sans tirer les conséquences de cette interdiction « textuelle et totale », notamment en la mettant en perspective avec les projets entamés, pourtant allégués et documentés, et établissant une mise en valeur proche et vraisemblable.

b. Le département a conclu au rejet du recours.

Le plan de site n'avait pas fondamentalement modifié les possibilités de nouvelles constructions sur les parcelles acquises antérieurement par le recourant, lequel n'avait donc pas été atteint dans son patrimoine. La parcelle n^o 340, prévoyant une aire d'implantation de constructions nouvelles et un gabarit maximum, restait constructible, qui plus est sur une plus grande surface. La césure verte autour du château ne modifiait pas les droits de constructions dans la zone touchée de la parcelle n^o 774, déjà inconstructible sous l'égide du plan de site 1981. Elle ne concernait pas la zone d'implantation des deux bâtiments existants.

Le recourant n'avait donné aucune indication concernant le prix de l'acquisition de ses parcelles ni invoqué un autre élément permettant de justifier la valeur de CHF 1'000.- par m² utilisée pour calculer son préjudice.

c. Dans sa réplique, le recourant a insisté sur les précédents projets de construction, démontrant l'usage qu'il entendait faire de ses parcelles. En instruisant les demandes y relatives, l'intimé avait reconnu leur nature constructible.

Il ne disposait plus des documents relatifs à leur acquisition, mais leur prix n'était pas pertinent pour calculer le préjudice subi, fondé sur la valeur vénale des terrains expropriés.

d. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était 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 ; art. 43 al. 2 et 62 al. 1 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 - LEx-GE - L 7 05).
2. Le recourant reproche au TAPI d'avoir violé son droit d'être entendu en refusant de l'entendre oralement et requiert la comparution personnelle des parties.

2.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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. Il n'implique pas le droit d'être entendu oralement ou d'obtenir l'audition de témoins (art. 28 et 41 LPA ; ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1)

2.2 En l'espèce, le litige a pour objet la réalisation des conditions d'une expropriation matérielle des parcelles n^{os} 774 et 340 et, le cas échéant, l'indemnisation du recourant en résultant. Ce dernier souhaite s'exprimer oralement sur les projets de construction sur ses biens-fonds, les effets de la césure verte sur la parcelle n^o 774 et la possibilité d'une construction ainsi que d'un accès motorisé et d'un stationnement sur la parcelle n^o 340. Il a cependant pu prendre exhaustivement position sur ces sujets dans les diverses écritures versées à la procédure, tant en première qu'en seconde instances. On ne voit pas et il n'explique pas en quoi son audition orale, ne constituant pas un droit, serait plus éclairante à cet égard.

Le TAPI, qui l'a auditionné en conciliation, n'a donc pas violé son droit d'être entendu en refusant de l'entendre oralement dans le cadre de l'instruction de la cause et il ne sera pas donné suite à la requête du recourant visant la comparution personnelle des parties.

3. Le recourant considère que l'adoption du plan de site 2023 a eu pour conséquence une expropriation matérielle de ses parcelles n^{os} 340 et 774, ce qui fonde ses prétentions en indemnisation contre le département.

3.1 L'art. 26 al. 2 Cst. dispose qu'une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation.

L'art. 5 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) prévoit qu'une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

Il y a expropriation matérielle au sens de ces deux dispositions lorsque l'usage actuel d'une chose ou son usage futur prévisible est interdit ou restreint de manière particulièrement grave, de sorte que l'intéressé se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété. Une atteinte de moindre importance peut aussi constituer une expropriation matérielle si elle frappe un ou plusieurs propriétaires de manière telle qu'ils devraient supporter un sacrifice trop considérable, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement. Dans les deux cas, la protection ne s'étend à l'usage futur prévisible que dans la mesure où il apparaît, au moment déterminant, comme très probable dans un proche avenir. Par usage futur prévisible d'un bien-fonds, on entend généralement la possibilité de l'affecter à la construction (ATF 131 II 151 consid. 2.1 ; 125 II 431 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_131/2024 du 25 août 2025 consid. 3.1).

En principe, le moment déterminant pour apprécier, du point de vue de l'expropriation matérielle, la portée de la restriction est la date de son entrée en vigueur (ATF 119 Ib 229 consid. 3a et les arrêts cités),

L'usage futur prévisible devant apparaître comme très probable dans un proche avenir au moment de l'entrée en vigueur de la restriction doit être apprécié notamment en fonction de facteurs juridiques (ATF 131 II 151 consid. 2.4.1 et 122 II 455 consid. 5d).

Le critère déterminant est de savoir si le propriétaire peut encore, après la restriction, faire un usage économiquement rationnel et conforme à sa destination de l'immeuble. Si tel est le cas, même des restrictions sévères à l'usage de la propriété doivent être supportées sans indemnité (ATF 123 II 481 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_412/2018 du 31 juillet 2019 consid. 4.5).

Globalement, les arrêts publiés permettent d'aboutir à la conclusion qu'une diminution de valeur équivalente ou inférieure à un cinquième de la valeur du bien-fonds ne sera jamais considérée comme analogue à une expropriation, et une diminution équivalente à un tiers ne le sera que très rarement (ATA/344/2026 du 14 avril 2026 consid 3.4).

3.2 En l'espèce, le plan de site 2023, adopté le 7 juin 2023 et entré en vigueur le 21 novembre suivant, touche les deux parcelles du recourant.

3.2.1 Sur la parcelle n° 774, il a pour effet de rendre inconstructible toute la section longeant l'enceinte du château, incluse dans une césure verte entourant le château. Cela est toutefois sans incidence sur les droits à bâtir préexistants du recourant sur ce secteur du bien-fonds pour les motifs suivants.

La parcelle est notamment grevée depuis 1948 d'une servitude d'interdiction de nouvelles constructions à destination d'habitation. Or, au vu des demandes de renseignements DR 1_____ et d'autorisation de construire DD 2_____ et DD 3_____ déposées avant l'adoption du plan de site 2023, le recourant a le projet d'ériger sur la section susmentionnée de la parcelle n° 774, dépourvue de construction, une villa individuelle. Or, un tel projet est exclu par la servitude précitée.

Il résulte également de la position des autorités dans le cadre des DR 1_____ ainsi que des DD 2_____ et DD 3_____ qu'elles considéraient déjà cette zone de la parcelle comme inconstructible sur la base du plan de site 1981. Les autorités n'ont pas motivé ce point de vue. Il peut découler, comme développé par le TAPI, d'une interprétation de l'art. 5 du règlement 1981 excluant toute nouvelle construction sur les parcelles déjà plus ou moins densément construites, n'intégrant ni surface libre de construction, ni construction telles que prévues par les art. 12 al. 2 et 3 let. e du règlement 1981. Le recourant n'a en tous les cas pas contesté une telle interprétation du plan de site 1981.

Il ressort également des précédents refus des autorités que le projet du recourant d'ériger une villa individuelle sur la partie longeant l'enceinte du château a toujours été tenu pour incompatible avec les normes propres à la zone d'affectation de la parcelle et une bonne intégration dans le paysage architectural du village. La parcelle, inscrite à l'ISOS et incluse dans un plan de site, se trouve en zone 4B protégée. Les constructions y érigées sont donc soumises à des règles strictes en matière de contiguïté, de gabarit et de limite de propriété, ainsi qu'à l'appréciation de l'autorité quant à la sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle du village et du site environnant (art. 30 ss ; art. 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). Comme relevé par le TAPI, même à considérer cette section de la parcelle n° 774 comme constructible, il est peu probable que l'autorité eût autorisé la construction d'une villa individuelle entre l'enceinte du château du village et les anciens bâtiments ruraux d'intérêt patrimonial présents sur les parcelles n°s 774 et 597.

Le recourant fait vainement valoir que le projet envisagé dans la DD 3_____ serait considéré comme en cours par l'autorité. Cela ne résulte pas de l'extrait du cadastre sur lequel il se fonde, peu lisible (pièce 3 rec.), et, selon les données accessibles au public du site internet Sad-Consult (https://app2.ge.ch/sadconsult/dossier/DD/8_____/1), cette demande d'autorisation a été abandonnée le 28 janvier 2016, étant rappelé qu'elle avait été préavisée négativement par la CMNS (pièce 22 int.).

Le plan de site 2023, excluant désormais expressément et sans condition toute construction sur la zone de la parcelle n° 774 aux abords du château, n'entraîne ainsi aucune restriction concrète de l'usage futur prévisible de son bien-fonds par le recourant, dont le projet de construction d'une villa individuelle sur la zone en cause était déjà voué à être refusé sous l'égide du plan de site 1981.

3.2.2 Sur la partie non construite de la parcelle n° 340, d'une surface de 1'976 m² et devenue la parcelle n° 1'398, le plan de site 2023 prévoit, sur la section nord-est, une aire d'implantation d'une construction nouvelle, contiguë au bâtiment situé sur la parcelle voisine n° 613, de trois niveaux, avec une emprise au sol d'environ 200 m², située à environ six mètres en retrait de la route C_____. L'art. 7 al. 1 du règlement 2023 exclut toute construction en dehors de cette aire d'implantation.

La moitié sud de l'espace libre entre la route et le bâtiment, d'environ 60 m², doit comporter une cour ouverte, participant aux qualités de l'espace public et obligatoire pour toute construction nouvelle selon l'art. 7 al. 3 du règlement 2023. La partie nord dudit espace est fermée par une bande verte.

En limitant les constructions possibles à cette aire d'implantation et aux conditions susmentionnées, le plan de site 2023 n'impose pas des contraintes significativement plus lourdes que celles résultant du plan de site 1981. Celui-ci prévoyait en effet déjà une image directrice de l'implantation d'un nouveau bâtiment au même endroit, limité à trois niveaux, combles comprises, selon l'art. 13 du règlement 1981. Le reste de la parcelle, soit toute la section restante du côté ouest, était désignée comme libre de toute construction, ce qui excluait toute construction et installation (art. 12 al. 2 du règlement 1981).

Le plan de site n'a ainsi engendré aucune limitation de construction fondamentalement plus étendue. L'emplacement, la forme et l'emprise au sol du bâtiment, respectivement de l'espace libre adjacent à la route C_____ dessinés par les deux images directrices alternatives d'implantation de bâtiments nouveaux du plan de site 1981 étaient certes différents. Cela ne modifie toutefois pas l'étendue de la constructibilité de la parcelle, soit l'usage économique que le recourant peut en faire. Il s'agissait en outre de représentations faites à titre indicatif et tout projet devait en sus répondre aux autres conditions du plan de site et aux normes attachées à la zone 4B protégée. Ces normes, comme vu ci-avant, sont strictes en termes de contiguïté, de gabarit et de limite de propriété. Elles laissent en outre un large pouvoir d'appréciation à l'autorité pour déterminer si le projet s'insère adéquatement dans l'architecture du village. Preuve en sont les deux refus d'autorisation de construire une villa individuelle sous l'égide de l'ancien plan de site, motifs pris d'un manque d'intégration architectural, du dépassement du gabarit et de l'IUS autorisés (DD 4_____ et DD 5_____), ainsi que le refus de régulariser la construction d'un mur dans la zone libre de construction (APA 6_____).

Comme relevé par l'intimé et le TAPI, le plan de site 2023 a même l'avantage de permettre la construction d'un bâtiment susceptible de dépasser l'IUS de 0.25 anciennement prévu, sur le principe, par le plan de site 1981. Le nouveau bâtiment y apparaît en effet comme constructible sur une surface de 200 m² sur trois niveaux, dont le dernier est aménageable sous conditions, ce qui pourrait représenter 600 m² de surface brute de plancher, sur l'actuelle parcelle n° 1'398 totalisant 1'976 m². Le reproche du recourant fait au TAPI de n'avoir pas vérifié le rendement

constructif exploitable de la parcelle n° 1'398 sous l'égide du plan de site 2023 tombe ainsi à faux.

L'accès motorisé au bâtiment par la voie publique n'est en rien compromis par le plan de site 2023, contrairement au grief soulevé par le recourant à ce sujet. Il se prévaut pour le surplus vainement d'être privé de la possibilité d'aménager un espace de stationnement suffisant pour véhicule. Une telle insuffisance ne constituerait en effet pas une atteinte particulièrement grave à l'usage économiquement rationnel, futur et prévisible de la parcelle. Elle n'est pas propre à diminuer de manière significative la valeur du bien-fonds, sis à l'extérieur de la zone urbaine du canton. Surtout, le stationnement d'un véhicule n'apparaît pas exclu par le plan de site 2023, prévoyant un espace libre de 120 m² entre le bâtiment et la route C_____. Il ne résulte pas non plus du plan de site 1981, prévoyant un espace libre entre la route et le bâtiment, certes de configuration différente, mais de surface similaire, ni des normes régissant la zone d'affectation de la parcelle, en particulier l'obligation de contiguïté avec le bâtiment de la parcelle voisine, que le recourant aurait antérieurement été autorisé à aménager un parking significativement plus grand.

Le recourant considère à tort que l'imposition d'une cour ouverte par le plan de site 2023 équivaut à une servitude d'usage collectif. Une telle cour n'est en effet pas vouée à un tel usage, mais a pour but d'améliorer les qualités de l'espace public en imposant un accès ouvert et visible au bâtiment. L'intimé a explicitement mentionné dans son arrêté du 7 juin 2023 rejetant l'opposition du recourant que les cours ouvertes restaient en mains privées, mais participaient aux qualités spatiales de l'espace public dans leur rapport avec celui-ci (pièce 7 int., p. 7). Sous l'égide du plan de site 1981, il aurait été libre d'imposer de telles cours, ce d'autant plus que la contiguïté des constructions devait favoriser leur formation (art. 12 al. 1 du règlement 1981). Compte tenu de l'affectation de la parcelle à une zone de village protégé, il peut en effet déterminer dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant (art. 106 LCI).

Le plan de site 2023 n'a donc entraîné aucune limitation de l'usage futur prévisible de la parcelle n° 1'398 par le recourant, soit de la construction d'une villa individuelle sur la partie nord-est.

3.3 En conclusion, le TAPI a rejeté la requête en indemnité du recourant pour expropriation matérielle des parcelles n^{os} 774 et anciennement 340 sur la base de faits dûment établis et de manière conforme au droit.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 4.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée, l'intimé n'y ayant pas conclu (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 septembre 2025 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 25 août 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de A_____ ;

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 suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 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 Didier BOTTGE, avocat du recourant, à Me Bertrand REICH, avocat de l'intimé, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Florence KRAUSKOPF, Francine PAYOT
ZEN-RUFFINEN, Patrick CHENAUX, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

N. OPPATJA

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :