

GE_GERICHTE ATA/1264/2025 vom 11. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1264_2025

FR: GE_GERICHTE ATA/1264/2025 du 11 novembre 2025

IT: GE_GERICHTE ATA/1264/2025 del 11 novembre 2025

Regeste

Résumé: Recours d'une société contre une mesure d'inscription à l'inventaire de bâtiments cadastrés, non cadastrés et d'une partie de sa parcelle dont elle est propriétaire. Examen du bienfondé de la mesure compte tenu de la fiche du recensement architectural du canton de Genève, d'un rapport de visite effectué par le service des monuments et des sites du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire, des préavis de la CMNS et de la commune, ainsi que de la pesée des intérêts faites par l'autorité intimée, laquelle arrive à la conclusion que la mesure est fondée au regard de l'intérêt patrimonial et architectural des éléments. Les arguments de la recourante en lien avec la proportionnalité de la mesure, notamment la restriction à son droit de propriété, sont écartés. Rejet du recours

Erwägungen

E. 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 et 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

La recourante demande l'audition d'un représentant de la DAC, de la CMNS, du SMS, de la CA, de l'OU, de l'OCAN et de la commune. Un représentant de son bureau d'architectes devait également être entendu et une expertise devait être ordonnée pour déterminer la moins-value de la parcelle n° 688 du fait de la mise à l'inventaire de celle-ci. Le département sollicite l'audition d'un représentant de la CMNS, de la conservatrice cantonale des monuments et de la coordinatrice des mesures de protection auprès de l'IMAH. Un transport sur place devait également être organisé.

E. 2.1

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 la personne intéressée de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit de faire administrer des preuves n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves déjà administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_359/2022 du 20 avril 2023 consid. 3.1 et les références citées). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêt Tribunal fédéral 2D_51/2018

du 17 janvier 2019 consid. 4.1) ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1).

E. 2.2

En procédure administrative genevoise, l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision ; elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA) ; elle recourt s'il y a lieu notamment aux

- 15/25 - A/1658/2025 témoignages et renseignements de tiers (art. 20 al. 2 let. c LPA) ou à l'expertise (art. 20 al. 2 let. e LPA). L'expertise représente un moyen de preuve (art. 38 LPA) ordonné lorsque l'établissement ou l'appréciation de faits pertinents requièrent des connaissances et compétences spécialisées – par exemple techniques, médicales, scientifiques, comptables – que l'administration ou le juge ne possèdent pas (ATA/656/2023 du 20 juin 2023 consid. 2.2 et les arrêts cités).

E. 2.3

En l'espèce, le dossier contient les préavis des instances établis dans le cadre de la procédure de mise à l'inventaire et dans le cadre de demandes préalables d'autorisation de construire déposées par la recourante. Leurs positions sont donc connues et il n'est pas nécessaire de procéder à l'audition de représentants de ces instances. Il en est de même pour ce qui concerne la conservatrice cantonale des monuments et de la coordinatrice des mesures de protection auprès de l'IMAH dont les rapports figurant au dossier suffisent pour connaître l'avis de ces institutions. L'audition des architectes de la recourante ne s'avère pas non plus indispensable, dans la mesure où la recourante a eu la possibilité de fournir tous les documents nécessaires à étayer ses allégations et qu'elle ne dispose pas d'un droit à être entendue oralement. Le dossier contient en outre de nombreux documents, photographies et plans dont certains produits par la recourante. Les photographies portent tant sur l'intérieur que l'extérieur des bâtiments et sur le reste de la parcelle. Le dossier contient également les rapports et préavis produits lors de l'instruction de la décision par l'autorité intimée dont notamment la fiche RAC 2020. En outre, la chambre de céans a accès aux éléments qui ressortent des cartes et images disponibles sur le Système d'Information du Territoire à Genève (ci-après : SITG), lesquels permettent de se faire une idée très précise de la situation du périmètre concerné et des enjeux. Il s'avère ainsi que les pièces nécessaires à l'examen de la conformité au droit de la mesure de protection du patrimoine contestée figurent au dossier, si bien qu'il ne se justifie pas de procéder à un transport sur place. Enfin, la mise en œuvre d'une expertise judiciaire n'apparaît pas non plus nécessaire compte tenu des considérations qui suivent. Pour le surplus, le dossier comporte suffisamment d'éléments pour connaître la position de la recourante et du département, qui ont pu s'exprimer par écrit et produire toutes pièces utiles. Il ne sera ainsi pas donné suite aux requêtes d'actes d'instruction, le dossier de la chambre de céans étant en état d'être jugé.

E. 3

Le litige porte sur la conformité au droit de la mise à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés des bâtiments nos 7_____ (maison de maître), 6_____ (tour), 9_____ (serre), 10_____ (cabane) et des éléments dignes d'intérêt non cadastrés (murs d'enceinte, murets, bancs, pont, bassin et portail) et de la parcelle n° 688 pour partie, feuille 38 du cadastre de la commune.

E. 4

La recourante – qui ne conteste pas la mise à l’inventaire de la maison de maître (bâtiment n° 7 _____) – considère que les autres bâtiments cadastrés et non cadastrés ne sont pas dignes de protection.

E. 4.1

L'art. 4 LPMNS prévoit que 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, les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (let. b).

E. 4.2

La LPMNS 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).

E. 4.3

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/353/2021 du 23 mars 2021 consid. 8 ; ATA/561/2020 du 9 juin 2020 consid. 5b)

E. 4.4

Tout objet construit ne méritant pas une protection, il y a lieu de 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

E. 4.5

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.

- 17/25 - A/1658/2025

E. 4.6

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).

L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de 30 jours à compter de la réception du dossier (art. 8 al. 2 LPMNS). 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/1024/2019 précité consid. 3d ; ATA/721/2012 du 30 décembre 2012 consid. 5).

E. 4.7

En adoptant l'art. 4 LPMNS, le législateur a souhaité non seulement protéger les bâtiments et monuments dignes d'intérêt, mais également les terrains contenant ces objets ainsi que leurs abords. Le périmètre ainsi proposé n'est pas limité, permettant ainsi au Conseil d'État de l'apprécier de cas en cas, comme il peut le faire s'agissant de la protection des abords d'immeubles classés (art. 15 al. 4 LPMNS ; ATA/7/2019 du 8 janvier 2019 consid. 11). Les effets d'une mise à l'inventaire sur un immeuble sont son maintien ainsi que la préservation de ses éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 LPMNS). Dans le cas d'une procédure de classement, le Conseil d'État peut interdire de modifier les abords immédiats de l'immeuble classé (art. 15 al. 4 LPMNS). Cette faculté offerte à l'exécutif cantonal n'existe pas pour la mise à l'inventaire d'un immeuble (art. 11 al. 1 let. a LPMNS ; ATA/7/2019 précité consid. 13 ; ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 3b).

E. 4.8

De jurisprudence constante, 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/1024/2019 précité consid. 4d et les arrêts cités). 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 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/1439/2019 du 1er octobre 2019 consid. 3b). En outre, selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité suive l'avis de celles-ci. 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/1252/2023 du 21 novembre 2023 consid. 7.2 ; ATA/135/2022 du 1er mars 2022 consid. 9h). Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est plus à même d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque

- 18/25 - A/1658/2025 l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol (ATA/515/2024 du 23 avril 2024 consid. 4.4 et les références citées).

E. 4.9

Le RAC, dont la réalisation incombe à l'IMAH, a été mis en œuvre dans le cadre de l'adoption de la LPMNS et a été conduit régulièrement jusqu'au début des années 1990. Il a ensuite porté ponctuellement sur des secteurs géographiques particuliers ou des thèmes. Depuis 2015, il s'inscrit dans le cadre de l'adoption du PDCn 2030 (fiche A 15 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine) et vise à mettre à jour et à compléter les données recueillies dans les années 1970-2000.

E. 4.10

Le RAC permet de déterminer la valeur patrimoniale des bâtiments et ainsi, notamment, d'orienter l'adoption des mesures de protection mais n'implique pas l'adoption automatique de ces mesures (ATA/842/2023 du 9 août 2023 consid. 5.4). L'évaluation repose sur une échelle de quatre valeurs : exceptionnel, intéressant, intérêt secondaire et sans intérêt, la valeur « non évalué » étant réservée aux bâtiments non accessibles. La valeur « exceptionnel » est attribuée aux bâtiments cumulant plusieurs des critères suivants : degré élevé de conservation de la substance architecturale ; remarquable qualité architecturale, structurelle ou décorative, de niveau national ou international ; exemplarité ou originalité de son architecture (caractère constructif, stylistique, typologique) ; ancienneté ; importante valeur historique : témoignage d'une activité particulière ; résidence d'un personnage historique ou d'une personne morale ayant une notoriété nationale ou internationale ; théâtre d'un événement historique de portée nationale ou internationale ; notoriété nationale ou internationale de son architecte ; appartenant à un ensemble ou à un site remarquable, de niveau national ou international.

E. 4.11

En l'espèce, la recourante avance que la chronologie du dossier témoigne de l'inexistence d'un intérêt patrimonial important et qu'aucune analyse sérieuse n'a été faite. La tour (bâtiment n° 210), la serre (bâtiment n° 9 _____) et la cabane (bâtiment n° 10 _____), de même que les éléments non cadastrés, sont dépourvus de toute valeur patrimoniale digne d'être préservée. La serre et la cabane sont par exemple en ruine. Il a été retenu de manière concordante par tous les spécialistes s'étant prononcés sur le sujet (recensement ICOMOS, RAC 2020, notice historique de l'IMAH et préavis de la CMNS) que les bâtiments et l'ensemble du site avaient une valeur patrimoniale élevée. L'ensemble présente les caractéristiques d'une œuvre au sens de la jurisprudence. Le RAC a attribué la valeur « exceptionnel » aux objets et mis en évidence des caractéristiques remarquables - malgré l'état de ruine de la serre -, dont témoignent notamment les photographies jointes à la fiche de recensement. L'autorité intimée retient à ce sujet que la tour (bâtiment n° 210), la serre (bâtiment n° 9 _____) et la cabane (bâtiment n° 10 _____), édifiés après la construction de

- 19/25 - A/1658/2025 la maison de maître, ainsi que les aménagements paysagers situés sur la parcelle n° 688 sont autant d'éléments exceptionnels qui concourent à la qualité du jardin. L'ensemble a été considéré comme « exceptionnel » par le représentant de l'IMAH, qui a mis en exergue, aux termes d'une analyse documentée et approfondie, l'ancienneté de la construction (XVI^e siècle pour une partie des fondations), la typologie traditionnelle

(ancienne maison forte ? Dans tous les cas, exemple de transformation d'une maison ancienne groupant de l'habitat et des activités rurales en une maison de maître), architecture soignée (recherche de symétrie, corps central accusé par des triplets, traitement soigné des chaînes d'angle, finition des éléments en fonte ou en fer forgé), matériaux traditionnels (molasse, calcaire, ardoise, fonte, etc.), mise en œuvre de qualité (parquets en marqueterie, cheminées en marbre), insertion dans un site paysager de type jardin alpin (fontaine, bassin, glacière surmontée d'une tour-réservoir, bancs en pierre, etc.) de qualité, en dépit d'une lecture difficile de la structure primaire d'origine et d'une dilution de la substance anciennes imputables aux changements d'affectation du bâtiment (mixte, maison de maître, pensionnat, logement multiple) puis à de récents travaux effectués sans autorisation. Enfin, l'autorité intimée a retenu que l'ensemble composé de ces bâtiments et le jardin paysager constitue un témoignage important de l'urbanisation périurbaine au tournant du XXe siècle et est doté d'une valeur mémorielle. Il appert ainsi que ce sont l'aspect de témoin d'un courant architectural, son système constructif et ses qualités matérielles et historiques qui ont fondé la valeur patrimoniale retenue pour les bâtiments, les objets non cadastrés et la parcelle, lesquelles correspondent aux critères développés ci-dessus. En soutenant que la tour (bâtiment n° 210), la serre (bâtiment n° 9 _____) et la cabane (bâtiment n° 10 _____), de même que les éléments non cadastrés, sont dépourvus de toute valeur patrimoniale digne d'être préservée, la recourante ne fait finalement qu'opposer sa vision à celle de la CMNS et des autres spécialistes consultés, lesquels ont d'ailleurs relevé l'état de ruine de la serre sans que cela n'ait d'influence sur leurs conclusions. En outre, la jurisprudence ne retient pas l'état, même très délabré, d'un immeuble comme motif propre à mettre en échec une mesure de protection fondée sur la LPMNS, dès lors que la substance patrimoniale est conservée (ATA/1314/2024 du 12 novembre 2024 consid. 3.2.2), ce qui est bien le cas au vu des photographies présentes au dossier et des avis des spécialistes. Les considérations de la recourante ne permettent en définitive pas de retenir que le département aurait outrepassé son pouvoir d'appréciation et erré en se déclarant favorable à une mesure de mise à l'inventaire. En outre, s'il est vrai que sept ans séparent la demande de mise à l'inventaire de l'arrêté – ce qui est un délai important au vu de la teneur de l'art. 7 al. 4 LPMNS qui prévoit un délai de dix-huit mois après l'ouverture de la procédure d'inscription à l'inventaire – cela ne témoigne aucunement de l'inexistence d'un intérêt patrimonial important. Les éléments retenus ci-dessus attestent du contraire.

- 20/25 - A/1658/2025 De plus, il apparaît de la chronologie du dossier que, durant ces années, les anciens propriétaires et la recourante se sont déterminés sur la question de la mise à l'inventaire, que la CMNS a effectué une visite, qu'elle et la commune se sont déterminées par préavis et que l'IMAH a rendu une notice historique. L'instruction de la demande de mise à l'inventaire a également été entrecoupée par différentes demandes d'autorisation de construire déposées par la recourante, ce qui a pu avoir une influence temporelle sur l'instruction de la mesure de protection. Il sera enfin rappelé que la jurisprudence de la chambre de céans tient le préavis de la CMNS comme déterminant, puisqu'il s'agit de la commission de référence, spécialisée en matière de protection du patrimoine (ATA/7/2019 du 8 janvier 2019 consid. 11b) et que la commune a également préavisé favorablement la demande de mise à l'inventaire relevant l'intérêt patrimonial majeur du bâtiment, malgré certaines dégradations, comme celui des abords avec ses divers objets végétaux ou construits. Ces éléments s'intégrant tant dans le RAC que dans le périmètre de sauvegarde ISOS viennent confirmer la pertinence de la mesure de protection. En conséquence, c'est en toute connaissance de cause que l'autorité intimée a pris sa

décision, se fondant sur les caractéristiques intrinsèques du bâtiment et sur le préavis favorable de la CMNS. La mesure de protection adoptée répond donc aux conditions de la LPMNS pour son adoption. Enfin, contrairement à l'avis de la recourante, la mise à l'inventaire querellée est conforme aux buts de la fiche A03 (avec fiche A15) du PDCn 2030, selon lesquels la densification ne doit pas se faire au détriment du paysage, du patrimoine bâti et des sites naturels. Admettre le contraire reviendrait à accepter la démolition de bâtiments dignes de protection au profit de la construction de logements, vidant de son sens la pesée globale des intérêts ainsi que les dispositions légales consacrant la protection du patrimoine (arrêt du Tribunal fédéral 1C_571/2008 du 19 mars 2009). Sous cet angle non plus, l'appréciation de l'autorité intimée ne prête pas le flanc à la critique. Les appréciations faites par les spécialistes en matière de protection du patrimoine susvisées illustrent les qualités intrinsèques et paysagères dignes de protection de la parcelle et des éléments qui s'y trouvent. Ils ont d'ailleurs insisté sur l'environnement dans lequel est érigée la maison de maître, son parc et ses « folies ». Il s'agit donc d'un ensemble, d'une unité, à forte valeur mémorielle concourant au caractère exceptionnel de la qualité du jardin, lequel a d'ailleurs fait l'objet d'une fiche de recensement ICOMOS le 20 août 2005 où ont été constatés une bonne conservation de la substance historique, un bon entretien et un environnement intact, soit les plus hautes valeurs par rapport à ces critères d'appréciation. Cette unité constitue la raison pour laquelle la référence de la recourante au fait que les abords immédiats ne peuvent pas être protégés dans le cadre d'une mesure de mise à l'inventaire ne trouve pas application en l'espèce. Enfin force est de constater que le département a suivi les préavis et les conclusions des spécialistes.

- 21/25 - A/1658/2025 Dans ces circonstances, sous réserve de l'examen du principe de proportionnalité qui sera fait ci-dessous, rien ne permet à la chambre de céans de s'éloigner de l'appréciation faite par le département et il convient de retenir qu'il n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant les caractéristiques intrinsèques des bâtiments en cause, des éléments non cadastrés et de la parcelle n° 688 en partie et en prononçant la mesure de protection. Le grief sera écarté. 5. La recourante soutient que la mesure de mise à l'inventaire viole le principe de la proportionnalité. 5.1 Il est indéniable que l'inscription à l'inventaire de la parcelle et des bâtiments porte une atteinte importante au droit de la propriété du recourant (art. 26 Cst.) en tant qu'elle a pour effet d'en interdire la démolition et d'obliger le propriétaire à préserver et entretenir les éléments dignes de protection (art. 9 al. 1 LPMNS ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_5/2025 du 24 juillet 2025 consid. 4). Pour être admissible, une telle mesure de protection doit reposer sur une base légale, être justifiée par un intérêt public et être proportionnée au but visé (art. 36 al. 1 à 3 Cst). D'après la jurisprudence, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont en principe d'intérêt public (ATF 135 I 176 consid. 6.1 ; ATF 126 I 219 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_485/2020 du 28 juin 2021 consid. 4.1). 5.2 Il appartient de façon prioritaire aux autorités des cantons de définir les objets méritant protection (ATF 129 I 337 consid. 4.1 ; 120 Ia 270 consid. 3b). Tout objet ne méritant pas une 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. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservés. De plus, 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 (arrêt

du Tribunal fédéral 1C_5/2025 précité consid. 4.2 ; ATF 135 I 176 consid. 6.2). 5.3 Le principe de proportionnalité 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 il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1). Sous ce dernier aspect, 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 de la mesure, des points de vue de l'utilisation future du bâtiment et

- 22/25 - A/1658/2025 des possibilités de rendement pour son propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_5/2025 précité consid. 4.3 et les références citées). 5.4 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 (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). Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5 ; ATA/1024/2019 précité consid. 2). 5.5 Les effets d'une mise à l'inventaire sur un immeuble sont son maintien ainsi que la préservation de ses éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 LPMNS). Elle confère à l'objet qu'elle vise une protection plus importante que les seules dispositions en matière de police des constructions, comme le fait la mesure de classement (ATA/559/2025 du 20 mai 2025 consid. 3.3 et l'arrêt cité). 5.6 En l'espèce, la recourante fait valoir l'impossibilité de toute nouvelle construction sur sa parcelle et des conséquences économiques négatives. Il sera rappelé, à titre liminaire, que selon la jurisprudence fédérale, la seule diminution des attentes de rendement que pourrait entraîner une mesure de protection n'est en elle-même pas suffisante à empêcher ladite mesure, l'intérêt privé à une utilisation financière optimale de l'immeuble devant en principe céder le pas devant l'intérêt public lié à la protection des monuments et des sites bâtis (ATF 126 I 219 consid. 2c ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_708/2022 du 27 janvier 2022 consid. 4.2). S'agissant de la parcelle, les explications de la recourante relatives à l'impossibilité de toutes nouvelles constructions peinent à convaincre et rien ne permet d'exclure de telles possibilités, l'arrêté d'inscription à l'inventaire ne spécifiant pas d'interdiction de construire. Il en va de même d'un éventuel projet de construction visant à densifier la parcelle, lequel n'est pas exclu par la mise à l'inventaire mais devra être examiné par la CMNS afin qu'elle se détermine sur la compatibilité du projet avec les objectifs de sauvegarde du patrimoine. La chambre de céans a déjà jugé que la mesure imposant de consulter la CMNS ou le SMS lors du dépôt d'une demande en autorisation de construire n'entraînait pas un effet insupportable pour un propriétaire (ATA/352/2021 du 23 mars 2021 consid. 12) et ne représentait pas d'emblée une entrave insupportable à la garantie de la propriété. La chambre de céans constate qu'aucune interdiction totale de

- 23/25 - A/1658/2025 construire n'a été prononcée. Une mesure d'inscription à l'inventaire n'exclut pas que la propriétaire puisse construire sur la parcelle. Les contraintes de la mesure sont moins lourdes que celles subies par tout propriétaire d'un bien-fonds situé en zone protégée ou soumis à une mesure de classement (ATA/783/2012 du 20 novembre 2012 consid. 14 b). Le préavis du SMS du 13 mars 2025 rendu dans le cadre de la DP 5_____ (construction d'habitats groupés 30% avec garage souterrain – abattage d'arbres) relève d'ailleurs que c'est l'impact du projet en question sur plusieurs arbres majeurs et leur système racinaire ainsi que sur la maison de maître et sur les aménagements paysagers remarquables présents sur la parcelle qui a justifié son avis défavorable. Il ne s'agit donc pas d'interdire toute construction. La commune a d'ailleurs relevé dans son préavis du 27 mars 2025, rendu dans le cadre de cette DP, que la parcelle en question peut faire l'objet d'une densification accrue « ménager », conditionnée à l'élaboration d'une image directrice ou d'une mesure de protection. Au sein du périmètre « D_____ », il est question de permettre un développement mesuré tout en préservant les valeurs patrimoniales, bâties, paysagères et naturelle du secteur présentant un intérêt particulier. Or, le projet en cause nuisait notamment et considérablement à l'arborisation du site et aux continuités végétales avec l'abattage de 36 arbres et prévoyait des travaux affectant l'intégrité de la maison de maître, lesquels modifiaient en profondeur la typologie et le caractère des lieux. Il ressort d'ailleurs du PDCOM révisé que le potentiel de développement du site « D_____ » n'est pas impossible. Aucun sacrifice financier disproportionné ne peut ainsi être constaté. Le seul fait que l'inscription à l'inventaire requiert un examen approfondi lors d'une demande d'autorisation de construire ne suffit pas à retenir un sacrifice financier ou une restriction disproportionnée à la garantie de la propriété. Compte tenu de ces éléments, la protection des bâtiments visés, de la parcelle pour partie et des éléments dignes d'intérêts non cadastrés (murs d'enceinte, murets, bancs, pont, bassin et portail) ne peut pas être assurée par un moyen moins incisif, l'inventaire constituant la mesure de protection individuelle la moins contraignante prévue par la LPMNS. En conséquence, le grief sera écarté. Il découle de ce qui précède qu'étant en tous points infondé, le recours sera rejeté. 6. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à B_____ qui y a conclu, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

- 24/25 - A/1658/2025

E. 7

septembre 2012 consid. 6.1 ; ATA/1024/2019 du 18 juin 2019 consid. 3d).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.