

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2689/2013-AMENAG

ATA/900/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 18 novembre 2014

dans la cause

Monsieur Philibert FRICK

et

Five One One SA

représentée par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

CONSEIL D'ÉTAT

Monsieur Jean-Jacques VECCHIO, appelé en cause

représenté par Me Malek Adjadj, avocat

EN FAIT

- 1) Monsieur Philibert FRICK et son épouse, Madame Fiona FRICK, sont propriétaires des parcelles n° 6'097 et 6'098 de la commune de Veyrier.

La société Five One One SA est propriétaire de la parcelle n° 5'011 de cette même commune.

Ces trois parcelles font partie du hameau de Vessy, sis en zone agricole.

- 2) Suite à l'adoption de la loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de l'Arve du 4 mai 1995 (LPRArve - L 4 16), le hameau de Vessy a été intégré dans le périmètre protégé des rives de l'Arve. Le même jour, le Grand Conseil a adopté une motion M966, invitant le Conseil d'État à entreprendre, en collaboration avec la commune de Veyrier, l'étude d'aménagement du hameau de Vessy et à engager la procédure de déclassement en zone 4B protégée.
- 3) En 1999, un bureau d'architectes mandaté par la commune de Veyrier a réalisé une étude d'aménagement du hameau de Vessy portant sur l'examen d'un déclassement en 4^{ème} zone rurale (ci-après : zone 4B) protégée et sur l'adoption d'un plan de site fixant les conditions d'aménagement et les dispositions de sauvegarde du site.
- 4) Le 8 novembre 2001, plusieurs propriétaires de bâtiments sis dans le hameau de Vessy ont déposé une demande de renseignement n° DR 17'540/1, portant sur le projet de plan de site et la création d'une zone 4B.
- 5) Le 26 février 2002, appelée à se prononcer sur la demande de renseignement, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) s'est déclarée défavorable à une modification des limites de zone du hameau de Vessy.

Le domaine de Vessy occupait un site d'une qualité exceptionnelle composé d'une ferme et de ses nombreuses et importantes dépendances. Du fait de l'activité agricole encore présente sur le site, la zone agricole devait être maintenue et il n'était pas opportun d'engager une modification des limites de zone. En outre, les diverses propositions, notamment la transformation en habitations d'un hangar et l'édification de deux nouveaux immeubles de logement et d'une villa individuelle, n'étaient pas appropriées à ce site.

- 6) Le 26 novembre 2002, suite à l'obtention par les représentants de la commune de Veyrier d'explications détaillées sur la situation foncière au sein du hameau de Vessy, et notamment sur le fait qu'une importante parcelle occupée par des hangars agricoles désaffectés n'avait plus de fonction agricole, la CMNS s'est

déclarée favorable à la création d'une zone 4B protégée selon le périmètre figurant dans le plan de protection des rives de l'Arve, comprenant partiellement les parcelles n° 5'011, 6'098, 6'097 et 3'693.

Elle s'est par contre déclarée défavorable à la construction de plusieurs logements sur la parcelle sud n° 3'693 et à la construction d'un petit bâtiment de logement dans la cour de la parcelle n° 5'011.

7) Dès 2008, sur demande de certains propriétaires de bâtiments situés dans le hameau de Vessy, un bureau d'architectes a commencé à élaborer le projet de plan de site n° 29'720-542 (ci-après : le plan de site) dans le but de protéger les qualités architecturales et paysagères ainsi que les différents milieux naturels de ce site.

8) En février 2009, le même bureau d'architectes a rendu un rapport d'étude sur le plan de site, sous la supervision et sous les instructions du service des monuments et des sites (ci-après : SMS).

Ce document a été élaboré dans le but de présenter la formation et l'évolution du site, sa situation foncière, l'état constructif des bâtiments qu'il abrite ainsi que les espaces et la végétation qui le qualifie. Il proposait notamment de transférer et regrouper les activités agricoles dans certains bâtiments. Le bâtiment n° 12 y était considéré comme remarquable (note 2) ; le bâtiment n° 6, « en attente de jugement », méritait une étude plus approfondie et une mise en valeur ; les bâtiments n° 2'748 et 2'750 étaient bien intégrés (notes 2, respectivement 4+).

Ces notes avaient été entérinées par la CMNS en séance plénière le 28 avril 1980.

9) Le 6 avril 2009, la CMNS a préavisé favorablement au projet de plan de site. Le hameau de Vessy, qui ne pouvait être déclassé en zone de hameaux en raison d'un nombre insuffisant de bâtiments constituant l'ensemble, méritait un statut légal de protection, notamment pour rester libre de toute nouvelle construction.

10) Le 23 avril 2009, la direction générale de l'agriculture (ci-après : DGA) a préavisé favorablement au projet de plan de site sous réserve du maintien de l'affectation agricole des bâtiments et logements utilisés par l'exploitation, du maintien des bâtiments « à démolir » ou de leur remplacement, de la suppression des aires d'implantation de couverts et de la précision quant à l'affectation des abords des constructions.

11) Le 29 juin 2009, le bureau d'architecture a établi un « complément au cahier du plan de site de février 2009 » reprenant pour l'essentiel ses conclusions précédentes.

- 12) Le 2 juillet 2009, suite à un transport sur place effectué le 29 juin 2009 et après lecture du rapport d'étude de février 2009 ainsi que d'un plan des surfaces décrivant les changements d'affectation envisagés et les transferts d'activités agricoles, la DGA a réitéré son préavis favorable, cette fois-ci sans réserve. Le plan de site et en particulier le développement de sa partie résidentielle ne devraient cependant pas affecter l'exploitation agricole existante.
- 13) Le 13 novembre 2009 a été établi un rapport de Viridis environnement Sàrl relatif aux mesures de restauration paysagère.
- 14) Une enquête publique n° 1'675 a été effectuée du 15 janvier au 14 février 2010. Le 11 février 2010, les époux FRICK ont transmis leurs observations au sujet du projet de plan de site.

C'était l'activité agricole qui définissait le hameau de Vessy, et le projet de plan de site aurait pour effet de dénaturer progressivement le site. Les deux tiers des bâtiments qui remplissaient une fonction agricole devaient être soit démolis, soit voués à un autre dessein. Une augmentation du nombre de logements au détriment de l'agriculture était inacceptable. Le projet de plan de site engendrerait le même résultat qu'un déclassement en zone hameaux, ce qui était contraire à la définition des zones fixée par la loi.

Il était indispensable que la question des droits de passage et servitudes soit réglée avant l'entrée en vigueur du plan de site. En outre, le déplacement d'un des couverts existants était inesthétique.

- 15) Le 8 juillet 2010, l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) a répondu aux observations susmentionnées.

Le projet de plan de site poursuivait un double objectif, la protection du site, d'une part, et celle du patrimoine bâti qui constituait le hameau, d'autre part. L'aménagement de logements dans des anciennes granges contribuait à la sauvegarde de bâtiments qui méritaient d'être préservés pour leurs qualités historiques, mais qui n'étaient plus adaptés aux activités agricoles.

Les droits de passages et servitudes à l'intérieur du hameau étaient en cours de simplification.

- 16) À l'issue de cette enquête, le département a demandé à la commune de Veyrier d'émettre un préavis sur le projet de plan de site modifié n° 29'720A-542 dont le périmètre avait été notablement diminué en comparaison du premier.
- 17) Le 10 mai 2011, le conseil municipal de la commune a préavisé défavorablement le projet modifié. La modification du premier projet ne se justifiait par aucun motif objectif et était contraire au but même du principe de la protection des sites.

- 18) Suite à ce préavis défavorable, une nouvelle enquête publique n° 1'755 a été ouverte du 20 janvier au 18 février 2012.

Le 9 février 2012, les époux FRICK ont réitéré leurs observations du 11 février 2010 en contestant, de plus, la réduction du périmètre couvert par le projet de plan de site.

Le 16 février 2012, Five One One SA a émis des critiques identiques à celles formulées par les époux FRICK.

- 19) Le département de l'urbanisme a finalement décidé de maintenir le périmètre du plan tel qu'il figurait dans la première version du plan de site. Le projet de plan de site n° 29'720B-542, qui comportait désormais un nouvel indice, et son règlement ont été soumis à la procédure d'opposition du 22 juin au 23 août 2012.

Devaient être maintenus les bâtiments n° 6, 7 (sur la parcelle de Five One One SA), 8 et 4'758 (sur les parcelles des époux FRICK), 11, 12, 13, 14, 15, 2'748, 2'749 et 2'750.

- 20) Le 8 août 2012, Five One One SA a déposé une opposition contre le projet de plan de site.

Le projet était contraire à la loi puisque le hameau de Vessy était en zone agricole et que le projet permettait que des bâtiments jusqu'ici affectés à l'exploitation agricole soient transformés en habitations étrangères à l'agriculture. À cause de ce projet, à plus ou moins court terme, les activités agricoles étaient amenées à disparaître du site.

Les bâtiments visés ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection et ne revêtant pas une qualité historique, les conditions légales pour une dérogation en zone agricole n'étaient pas remplies.

Si le plan de site était adopté, la question des servitudes de passage devait être réglée avant l'entrée en vigueur du plan de site. En outre, le déplacement prévu du couvert attendant au bâtiment n° 2'749 était inesthétique.

- 21) Par préavis du 23 avril 2013, le conseil municipal de Veyrier s'est déclaré favorable au projet.

- 22) Par arrêté du 19 juin 2013, le Conseil d'État a écarté l'opposition de Five One One SA. Par arrêté du même jour, publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 21 juin 2013, il a approuvé le plan de site ainsi que son règlement.

Bien que le hameau de Vessy ne figurât pas au nombre des ensembles bâtis en zone agricole correspondant à la définition de hameaux prévu par la loi, ce lieu, de par la valeur d'ensemble qu'il représente, notamment d'un point de vue architectural et paysager, méritait qu'une mesure de protection spécifique soit prise à son égard.

La législation fédérale n'imposait aucunement que les bâtiments dont le changement d'affectation était envisagé fassent au préalable l'objet d'une mesure de protection individuelle telle qu'une inscription à l'inventaire des bâtiments dignes d'intérêt. Un plan de site constituait une mesure adéquate pour atteindre l'objectif de protection recherché tout en admettant la mise en œuvre de travaux de transformation sur les bâtiments existants, aux conditions fixées dans son règlement annexé.

La disparition de l'activité agricole sur le hameau de Vessy n'était pas imputable au plan de site, la plupart des bâtiments qui constituaient le hameau ayant déjà perdu tout ou partie de leur vocation agricole.

Le plan de site autorisait expressément la poursuite d'activités agricoles en les concentrant dans certains bâtiments. Plus encore, il interdisait toute affectation autre qu'agricole en cas de démolition et reconstruction de ces derniers.

Le plan de site n'avait pas pour objectif de préserver tous les bâtiments situés dans le périmètre, mais seulement les bâtiments dignes d'intérêt. Les « autres bâtiments » désignés par le plan de site ne nécessitaient pas de protection spécifique, dès lors qu'ils ne revêtaient pas des qualités architecturales ou historiques justifiant le prononcé d'une telle mesure.

Le régime complexe des servitudes de passage en vigueur dans le périmètre, soumis au droit privé, ne saurait faire obstacle à l'adoption d'un plan d'affectation tel qu'un plan de site.

Le déplacement du couvert attenant au bâtiment n° 2'749 prévu par le plan de site améliorerait les espaces, plus particulièrement rétablissait la vue sur les espaces agricoles ouverts.

- 23) Le 21 août 2013, M. FRICK et Five One One SA ont formé un recours contre l'arrêté du Conseil d'État du 19 juin 2013 approuvant le plan de site et son règlement, par devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Ils ont conclu à l'annulation de l'arrêté, à l'allocation d'une indemnité pour les frais et dépens de la procédure et au déboutement du Conseil d'État et de tout opposant de toutes autres ou contraires conclusions. En outre, ils ont également demandé à la chambre administrative d'effectuer un transport sur place.

L'application de la loi cantonale permettait d'éluder les conditions strictes posées par le droit fédéral, ce qui contrevenait au principe constitutionnel de la primauté du droit fédéral.

Si l'autorité cantonale ne prononçait pas de mesure de protection individuelle à propos d'un bâtiment, mais une mesure globale en regroupant plusieurs, tel qu'un plan de site, encore fallait-il que tous les bâtiments considérés méritent la protection répondant aux critères élevés posés par l'art. 24d al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700).

Le changement complet d'affectation était autorisé pour les bâtiments n° 6, 12, 2'748 et 2'750, les autres bâtiments maintenus étant déjà affectés à l'habitation non agricole.

Dans un courrier du 28 août 2002, l'office fédéral de développement territorial (ci-après : OFDT) relevait que l'art. 24d al. 2 LAT faisait référence à des bâtiments d'une qualité exceptionnelle qui satisfaisaient à des exigences qualitatives élevées. Or, en l'espèce, seul le bâtiment n° 2'750 pouvait, en raison de sa valeur 4+ à l'inventaire, entrer en considération au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. À propos du changement d'affectation de ce bâtiment, il restait encore à démontrer que toutes les conditions de l'art. 24d al. 3 LAT étaient réunies. En l'état, aucun des bâtiments considérés dans le plan de site ne respectait les conditions posées par le droit fédéral.

Le règlement accompagnant le plan de site violait lui aussi le droit fédéral en prévoyant que seuls les éléments dignes de protection devaient être sauvegardés. Il en résultait que les bâtiments concernés par le plan de site n'ayant pas de valeur à l'inventaire ou seulement une valeur de 2 pourraient être considérablement altérés par les transformations destinées à en changer complètement l'affectation. Cela allait à l'encontre d'une des conditions de l'art. 24d al. 3 let. c LAT, qui précisait que l'identité des bâtiments devait être respectée.

- 24) Le 15 octobre 2013, l'OPS a communiqué ses observations à la chambre administrative. Il a conclu principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet.

M. FRICK n'avait pas démontré avoir épuisé la voie de l'opposition. Le Conseil d'État contestait avoir reçu l'opposition de M. FRICK, bien que celui-ci produisît un tel acte daté du 30 juillet 2012.

Les recourants n'établissaient pas en quoi leurs droits, notamment ceux découlant de la garantie de la propriété, étaient atteints par le plan de site et les dispositions réglementaires y relatives. De manière plus générale, ils ne démontraient pas en quoi ils disposaient d'un intérêt digne de protection,

notamment quelle utilité pratique l'admission du recours leur apporterait. Au contraire, ils ne se prononçaient que sur le sort que le plan de site entendait réserver à l'endroit de bâtiments dont ils n'étaient pas propriétaires. Ils paraissaient ainsi agir dans un intérêt général, sans intérêt personnel digne de protection. L'OPS s'en remettait toutefois à l'appréciation de la chambre administrative relativement à la recevabilité du recours.

Il n'y avait pas lieu de remettre en cause le mécanisme consacré par le droit cantonal prévoyant que la mesure de protection résultant d'un plan de site était une concrétisation d'une mise sous protection, telle que l'exigeait l'art. 24d al. 2 let. a LAT.

Les mesures de protection du hameau de Vessy étaient justifiées par un intérêt public, en tant qu'elles répondaient à la nécessité de protéger un ensemble présentant une valeur patrimoniale avérée (cadre bâti et paysager). Le plan de site consacrait la sauvegarde et la préservation de certains bâtiments. Sur ceux-ci, seuls les travaux qui répondaient à des conditions strictes pouvaient être envisagés.

La mise sous protection d'un bâtiment par la voie du plan de site ne répondait qu'à une des clauses dérogatoires de l'art. 24d al. 2 LAT. En tant que tel, le plan de site ne permettait pas le changement d'affectation des bâtiments qu'il déclarait maintenus. Tout projet de changement d'affectation devait encore respecter les conditions matérielles de l'art. 24d al. 2 et 3 LAT qui devaient être analysées à l'occasion de l'examen d'une demande d'autorisation de construire visant un bâtiment sis sur le site. Une telle mesure de protection ne saurait donc contourner les règles fédérales et cantonales régissant la zone sur laquelle elle se trouvait, soit la zone agricole.

Le droit fédéral permettait expressément au législateur cantonal d'édicter des restrictions supplémentaires aux conditions énoncées par l'art. 24d LAT. Le règlement accompagnant le plan de site litigieux subordonnait la transformation des bâtiments sis dans le périmètre protégé à des conditions additionnelles.

- 25) Le 12 novembre 2013, Monsieur Jean-Jacques VECCHIO, propriétaire de la parcelle n° 6'176 qui est sise dans le périmètre du plan de site et sur laquelle se trouvent les bâtiments n° 12 et 2'748, a déposé une demande d'appel en cause afin de soutenir la position des autorités.

Par décision du 18 décembre 2013, le juge délégué a appelé en cause M. VECCHIO et lui a imparté un délai pour se déterminer sur le fond du litige.

- 26) M. VECCHIO a transmis à la chambre administrative ses observations le 31 janvier 2014. Il a conclu au rejet du recours, à la condamnation de M. FRICK

et Five One One SA à tous les frais de l'instance et à l'allocation d'une indemnité équitable pour les frais indispensables causés par le recours.

M. FRICK n'avait pas prouvé avoir fait opposition au projet de plan de site. Dès lors, sa qualité pour recourir était fortement sujette à caution.

La loi s'interprétait en premier lieu selon sa lettre. Le texte clair de l'art. 24d al. 2 LAT ne laissait pas de place à l'interprétation, contrairement à ce que semblaient penser les recourants. Cette disposition ne visait pas les constructions d'une qualité exceptionnelle mais les constructions « dignes d'être protégées », ce que confirmaient le message du Conseil fédéral, l'OFDT et la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Les deux courriers de l'OFDT que citaient les recourants concernaient la conformité à l'art. 24d al. 2 LAT de l'ancien art. 27D al. 2 let. d de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), disposition qui n'avait finalement pas été adoptée par le législateur. Ils n'étaient donc pas pertinents.

L'adoption du plan de site ne permettait pas à elle seule le changement complet d'affectation des bâtiments inclus dans son périmètre. Pour ce faire, il fallait que lesdits bâtiments soient considérés comme dignes de protection, ce qui était au demeurant le cas selon le recensement architectural du 28 avril 1990. Cet examen se ferait au moment de la demande d'autorisation de construire. Il était donc erroné de prétendre que le plan de site *per se* et son règlement d'application éludaient les dispositions de l'art. 24d al. 2 LAT. Le grief du recourant était prématuré.

L'art. 4 al. 1 du règlement du plan de site s'inscrivait pleinement dans l'objectif que poursuivait l'art. 24d al. 3 LAT, à savoir la mise en œuvre de restrictions aux transformations apportées à des bâtiments dont le changement complet d'affectation avait été autorisé.

27) Le 13 juin 2014, le juge délégué a procédé à un transport sur place.

Selon la représentante du Conseil d'État, le bâtiment n° 6, construit à la fin du 19^{ème} siècle dans le style « Heimatstil » était à protéger absolument. La représentante de la CMNS lui accordait une valeur de 4+. Le bâtiment n° 2'750 était également d'une valeur de 4+. En revanche, en tant que tels, les bâtiments n° 12 et 2'748 n'étaient pas de qualité exceptionnelle.

Les recourants s'inquiétaient pour l'avenir de l'exploitation agricole, qui risquait d'être réduite voire détruite. Les nouveaux habitants des logements ne se satisferaient sûrement pas d'une exploitation agricole comme voisin.

Selon la représentante de la CMNS, le but du plan de site litigieux n'était pas de soutenir l'immobilier ou de construire des logements mais de protéger le site de l'accroissement des zones urbaines et notamment de protéger les bâtiments remarquables si des logements devaient être construits. La baisse des exploitations agricoles dans le canton de Genève était un fait qui ne dépendait pas de l'État mais des initiatives privées.

La question du parcage des voitures des habitants des éventuels nouveaux bâtiments ferait l'objet d'autorisations de construire et nécessiterait le préavis de la CMNS et du service de la mobilité. La CMNS serait très stricte quant aux exigences de l'adaptation au site.

Selon la représentante du Conseil d'État, dans la phase d'autorisations de construire, le service de l'agriculture serait consulté et son préavis pris en compte quant aux besoins agricoles du site, question qui resterait très importante dans ce cadre.

Le mandataire de Five One One SA et M. FRICK ont indiqué ne plus formuler de griefs quant aux bâtiments n° 2'749 (point non contesté au stade du recours) et 2'750 « à la condition que Five One One SA obtienne satisfaction pour le reste de ses revendications ».

- 28) Par courrier du 5 juillet 2014, M. FRICK a retiré son recours.
- 29) Le 15 septembre 2014, M. VECCHIO a transmis ses observations après enquête. Il s'est limité pour l'essentiel à intégrer les éléments pertinents ressortis du transport sur place au raisonnement qu'il avait tenu dans le cadre de ses observations du 31 janvier 2014. La recourante mettait en doute la valeur architecturale attribuée par la CMNS aux bâtiments n° 6, n° 12 et n° 2'750. Toutefois, il convenait d'observer une certaine retenue quant à l'appréciation faite par des spécialistes dans leur domaine d'expertise.
- 30) Par acte du 15 septembre 2014, l'OPS a formulé ses observations après enquête. Il a repris, en substance, le contenu de ses précédentes écritures.
- 31) Five One One SA n'a pas déposé d'observations dans le délai imparti.
- 32) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) M. FRICK a retiré son recours en date du 5 juillet 2014. La procédure prend donc fin à son égard (art. 89 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Il subsiste néanmoins le recours de Five One One SA. Il en sera pris acte dans le dispositif du présent arrêt.

- 2) Le recours a été interjeté en temps utile et devant la juridiction compétente (art. 40 al. 9 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 1^{er} janvier 1977 - LPMNS - L 4 05 ; art. 35 al. 1 et 2 LaLAT ; 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. b LPA).
- 3) En tant que propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre du plan de site n° 29'720B-542, la recourante a la qualité pour recourir. Elle a préalablement utilisé la voie de l'opposition (art. 35 al. 4 LaLAT). Son recours est donc recevable.
- 4) La recourante conclut à l'annulation de l'arrêté du Conseil d'État approuvant le plan de site et son règlement. En substance, elle argue que le plan de site litigieux est contraire au droit fédéral de l'aménagement du territoire. L'adoption du plan de site conduirait au changement d'affectation des bâtiments sis dans le périmètre du plan de site, sans répondre aux exigences qualitatives élevées posées par l'art. 24d al. 2 LAT.
- 5) Les plans d'affectation du sol soulèvent essentiellement des questions d'opportunité alors que l'exercice du pouvoir d'appréciation intervient en principe dans le cadre de la délivrance de l'autorisation de construire. C'est alors à ce stade que l'autorité devra déterminer si le projet répond aux prescriptions particulières du plan d'affectation du sol qui régit le secteur en cause (ATA/438/2014 du 17 juin 2014 consid. 4 ; ATA/566/2008 du 4 novembre 2008 consid. 4).

S'agissant plus particulièrement de l'opportunité, il découle de l'art. 33 al. 3 let. b LAT que les plans d'affectation doivent pouvoir être soumis, sur recours, à une autorité jouissant d'un libre pouvoir d'appréciation. Tel est le cas en l'espèce du Conseil d'État (art. 40 al. 7 LPMNS). La chambre administrative n'est pas habilitée à examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont elle a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et 35 LaLAT ; ATA/438/2014 précité consid. 4 ; ATA/566/2008 précité consid. 4 ; Jean-Charles PAULI, L'élargissement des compétences du Tribunal administratif en matière d'aménagement du territoire et ses premières conséquences sur la conduite des procédures à Genève, RDAF 2000, vol. I, p. 526 ; Thierry TANQUEREL, Le contentieux de l'aménagement du territoire, in 3^{ème} journée du droit de la propriété, 2000, p. 10).
- 6) a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. En principe, les constructions édifiées sur le sol helvétique doivent être conformes à la zone dans laquelle elles s'insèrent (art. 22 al. 1 et 2 let. a LAT). Cependant, concernant la zone agricole, l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (24d al. 1 LAT). Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition notamment que celles-ci aient été placées sous

protection par l'autorité compétente et que leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière (art. 24d al. 2 let. a et b LAT).

b. Selon le message du Conseil fédéral relatif à une révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), l'art. 24d al. 2 est applicable uniquement aux constructions et installations placées sous protection par l'autorité compétente en vertu du droit cantonal (il peut s'agir d'une autorité aussi bien communale que cantonale). Toutefois, il ne suffit pas que la construction bénéficie formellement d'un statut de protection. Il importe également de vérifier, au stade de la procédure d'autorisation de construire, si la protection se justifie matériellement. La phrase d'introduction du 2^{ème} alinéa précise en effet qu'il doit s'agir de constructions et installations « dignes d'être protégées ». La mise sous protection de constructions et installations peut s'imposer si elle contribue de façon déterminante à préserver l'aspect du paysage. Dans ces cas, la mise sous protection relèvera principalement de la protection du paysage. Il va de soi que d'autres bâtiments remarquables du point de vue de la protection des monuments historiques peuvent également être protégés (Message du Conseil fédéral du 22 mai 1996 relatif à la révision partielle de la LAT, Feuille fédérale n° 34 du 27 août 1996, p. 512-513).

- 7) À Genève, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) délivre les autorisations visant le maintien de l'habitation sans rapport avec l'agriculture ou le changement complet d'affectation de constructions ou installations dignes d'être protégées au sens et aux conditions fixées à l'art. 24d LAT (art. 27D al. 1 LaLAT).

À teneur de l'art. 27D al. 2 let. c LaLAT (exceptions de droit cantonal hors zone à bâtir), le maintien par un plan de site prévu par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) constitue une mesure de protection au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT.

- 8) a. La LPMNS a notamment comme buts la conservation des monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et des antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS) et la préservation de l'aspect caractéristique du paysage et des localités, des immeubles et des sites dignes d'intérêt, ainsi que des beautés naturelles (art. 1 let. b LPMNS).
- b. Sont protégés les sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif (art. 35 al. 1 LPMNS). Constituent notamment des sites, des paysages caractéristiques, tels que rives, coteaux et points de vue (art. 35 al. 2 let. a LPMNS), ainsi que les ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (art. 35 al. 2 let. b LPMNS).

Le rapport de la commission du Grand Conseil chargée d'examiner le projet de loi qui a donné lieu à l'adoption de la LPMNS précise que la commission a voulu

introduire la possibilité de protéger des ensembles bâtis, dans le cadre des dispositions sur les sites. Les art. 32 et 35 ont été modifiés dans ce sens. Il semble, en effet, plus judicieux de traiter les ensembles bâtis sous le régime du plan de site que sous celui du classement (Mémorial du Grand Conseil, 1976/II, volume des débats, séance 20, p. 1906).

c. Le Conseil d'État peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (art. 38 al. 1 LPMNS). Ces plans et ces règlements déterminent notamment les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux telles que : maintien de bâtiments existants, alignement aux abords des lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, angles de vue, arborisation ; les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) ; les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue ; les réserves naturelles (art. 38 al. 2 LPMNS).

- 9) a. En adoptant l'arrêté d'approbation du plan de site et de son règlement, le Conseil d'État a, en l'occurrence, fait usage de cette compétence.

Cette mesure de protection a été adoptée afin de protéger le hameau de Vessy pour l'ensemble de ses qualités architecturales et paysagères. Elle vise notamment à entretenir et valoriser le patrimoine bâti dans son ensemble.

b. Le transport sur place effectué par la chambre administrative a su mettre en lumière les bâtiments sur lesquels porte le litige. Il s'agit des bâtiments n° 6, 12, 2'748 et 2'750.

Les bâtiments n° 2'748 et 2'750 ont été répertoriés par les autorités comme ayant une valeur de 4+ (bien intégrés, en volume et en substance), ce qui est, en soi, suffisant pour les considérer comme étant dignes d'être protégés au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Il en va de même pour le bâtiment n° 6. Construit à la fin du 19^{ème} siècle dans le style « Heimatstil », il mériterait, selon la représentante de la CMNS, également une valeur de 4+.

Le bâtiment n° 12, quant à lui, est de qualité remarquable (note 2). Il a donc été jugé digne de protection dans le cadre de l'ensemble bâti du hameau de Vessy par les autorités cantonales.

La CMNS, commission composée de spécialistes, a clairement pris position en faveur d'une mise sous protection et du maintien des principes architecturaux de ces bâtiments. La chambre de céans n'a en l'occurrence aucun motif de s'écarter des appréciations émises par la CMNS sur les constructions susmentionnées.

Par conséquent, les bâtiments que le plan de site maintient peuvent valablement être considérés comme dignes de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT.

- 10) La recourante argue que les « autres bâtiments » désignés par le plan de site pourront être considérablement altérés lors de leur changement d'affectation, ce qui serait contraire à l'art. 24d al. 3 let. c LAT.

Les « autres bâtiments » sis dans le périmètre du plan de site n'ont pas été considérés comme dignes de faire l'objet d'une mesure de protection par les autorités cantonales. Partant, ils ne pourront en aucun cas faire l'objet d'un changement complet d'affectation régi par l'art. 24d LAT.

Ce grief de la recourante sera donc écarté.

- 11) Contrairement à ce que semble penser la recourante, le plan de site querellé ne peut pas, en soi, changer l'affectation des bâtiments sis dans son périmètre.

Chaque changement d'affectation devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire adressée à l'office des autorisations de construire du DALE. L'art. 4 al. 3 du règlement accompagnant le plan de site, selon lequel « les travaux d'entretien ou les transformations nécessaires à un changement d'affectation des bâtiments maintenus peuvent être entrepris dans le respect des principes architecturaux et paysagers décrits à l'art. 3 », ne saurait être interprété comme valant autorisation de construire ou préjugeant sur ce point.

C'est lors du traitement de la demande d'autorisation de construire qu'il sera vérifié que toutes les conditions contenues à l'art. 24d al. 2 et 3 LAT sont remplies, y compris celle de l'absence de changement de l'aspect extérieur et de la structure architecturale des bâtiments (art. 24d al. 3 let. b LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.208/2006 du 24 mai 2007 consid. 4.3). En plus de ces conditions, les principes architecturaux et paysagers du site devront être respectés, conformément à l'art. 3 du règlement accompagnant le plan de site.

En soi, le plan de site n'implique pas, contrairement à ce que prétend la recourante, la disparition de l'activité agricole dans le hameau de Vessy, mais réserve la possibilité d'un changement d'affectation de certains bâtiments, lequel devrait, en tout état de cause, faire l'objet de préavis, dont celui de la DGA.

- 12) Au vu de ce qui précède, l'arrêté du Conseil d'État du 19 juin 2013 approuvant le plan de site n° 29720B-542 étant donc conforme au droit fédéral comme du reste au droit cantonal, le recours sera rejeté.

- 13) Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante. Une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée à M. VECCHIO, à charge de la recourante. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée au Conseil d'État (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

préalablement :

prend acte du retrait du recours de Monsieur Philibert FRICK ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 21 août 2013 par Five One One SA contre l'arrêté du Conseil d'État du 19 juin 2013 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la société Five One One SA un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à Monsieur Jean-Jacques VECCHIO une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à charge de Five One One SA ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 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, à Monsieur Philibert FRICK, à Me Malek Adjadj, avocat de Monsieur Jean-Jacques VECCHIO, au Conseil d'État, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Junod, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, Mme Zehetbauer Ghavami, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :