

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2745/2008-CE

ATA/427/2010

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 22 juin 2010

dans la cause

Monsieur Albert BAROKAS

et

Monsieur François MOSER

représentés par Me François Bellanger, avocat

et

Monsieur Yves NAHUM

et

Z GESTION S.A.

représentés par Me Dominique Burger, avocate

et

SAAD FINANCIAL SERVICES S.A.

représentée par Me Yves Jeanrenaud, avocat

contre

CONSEIL D'ÉTAT

représenté par Me Serge Patek, avocat

EN FAIT

1. En 1991, le département du territoire (ci-après : DT ; dénommé à l'époque département des travaux publics) a recensé le patrimoine architectural et des sites du canton. A cette occasion, il a dressé un plan de synthèse du secteur de Grange-Canal nord situé sur la commune de Chêne-Bougeries attribuant une valeur aux bâtiments implantés dans ce secteur. Ont été notamment recensés comme bâtiments exceptionnels les immeubles A 352 et A 353 situés sur la parcelle 266 à l'adresse 18, chemin de Grange-Canal, A 339, A 346 et A 347 situés sur les parcelles voisines n^{os} 471 et 264, sis à l'adresse 8, 10 et 12 chemin de Grange-Canal. Les bâtiments situés à l'angle de la route de Chêne et du chemin de Grange-Canal A 330 et A 328, l'immeuble du 6, chemin de Grange-Canal, les bâtiments A 339, A 336, A 337, ainsi que l'ensemble des villas construites par l'architecte Jean-Marie Puthon A 341, A 342, A 343, A344 et A 345 ont été qualifiés de bâtiments intéressants, à l'instar du bâtiment A 359 situé légèrement au nord. Ce plan a été approuvé par la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) le 11 décembre 1991.
2. L'ensemble des parcelles sises sur ce secteur étant affecté en zone villas, développement 3, leur réaménagement a été envisagé. Suite à une demande d'autorisation de construire des immeubles, portant notamment sur la parcelle 799 attenante aux villas Puthon, un projet de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) visant les parcelles comprises entre le chemin de Grange-Canal, la route de Chêne et le chemin Falletti a été élaboré.
3. Pour des raisons essentiellement procédurales, le Tribunal administratif a annulé ce PLQ par arrêt du 30 mai 2000.
4. Suite à cet arrêt, l'Association patrimoine vivant a demandé l'élaboration d'un plan de site tenant compte des conclusions du recensement effectué en 1991.
5. En été 2002, Madame Christine Amsler, historienne des bâtiments, a effectué, à la demande du département, une étude portant sur les immeubles témoins de l'ancien hameau de Grange-Canal.

Jusqu'au traité de Turin en 1654, le hameau marquait la frontière entre les terres franches appartenant au domaine de la République de Genève et les terres de Saint-Victor et Chapitre sur lesquelles la Savoie exerçait une influence prépondérante. Situé au milieu de la campagne, aux portes de la ville alors fortifiée, le hameau comptait une boulangerie, des « logis », des cabarets, des granges et des écuries destinés à héberger et restaurer des hôtes de passage. C'est là que Jean-Jacques Rousseau rencontra sa protectrice et amante Madame de Warens. Si, à la fin des années 1930, les bâtiments du hameau avaient perdu leurs

terrains environnants, suite à la construction de lotissements, ils n'en avaient pas moins conservé l'essentiel de leur substance. Les années d'après guerre (1950) avaient cependant ravagé l'ancien hameau. Il restait de l'ancienne période l'enveloppe des bâtiments A 353 et A 359 sis au 18/1-20, chemin de Grange-Canal qui composait l'un des grands logis au centre duquel se trouvait une cour. La façade datait des 16/17^{ème} siècle. L'intérieur avait été entièrement vidé et remplacé par une structure modulaire en dalles de béton et piliers. Le bâtiment A 352 situé au 18/2 du même chemin appartenait en 1770 au boulanger et bourgeois de Genève Antoine Aldin. Il se dégagait de sa jolie façade du 18^{ème} siècle un raffinement à l'image de l'importance que les habitants de la ville accordaient alors à ce hameau. Il ne restait toutefois de ce bâtiment que l'enveloppe, cet immeuble ayant subi les mêmes transformations que le bâtiment A 359. Du 16, chemin de Grange-Canal, il ne restait quasiment plus de témoins de l'Histoire, l'immeuble ayant été intégralement transformé au début des années 1950. La valeur patrimoniale de ce dernier était quasi nulle. Quant aux 8, 10-10 bis et 12, chemin de Grange-canal, qui abritaient le cœur de l'ancien hameau, ils composaient un groupe de bâtiments particulièrement bien préservés sur le plan de la substance. Seules quelques interventions ponctuelles y avaient été effectuées depuis une centaine d'années, ce qui les avait protégés des ravages des années 1950. Non entretenus, ces bâtiments nécessitaient d'urgence des travaux d'entretien et d'assainissement.

6. En 2003, le département a confié à un bureau d'architecte le soin d'effectuer une étude de plan de site sur un périmètre beaucoup plus large que celui sus-décrié qui ne constituait que l'un des six sous-périmètres de cette étude.

Cette étude a reçu le préavis défavorable de la commission d'urbanisme, le 10 juillet 2003, qui a considéré qu'il paralysait de manière trop importante l'urbanisation du secteur. Il a été abandonné par la direction du patrimoine et des sites du département, puis repris et limité au sous-périmètre précité.

7. Cette élaboration s'est effectuée conjointement avec celle d'un PLQ n° 29489-511 englobant les parcelles de ce périmètre dont le développement était préconisé (parcelles n^{os} 799, 779, 770, 771) et les terrains permettant l'accès aux constructions projetées (parcelles n^{os} 264 et 471).

8. Le 18 mai 2006, le département a terminé l'élaboration du plan de site précité. Ce plan est scindé en deux parties. La première, au nord, inclut des bâtiments témoins de l'ancien hameau de Grange-Canal (A 352, A 353 et A 359) ainsi que la parcelle attenante n° 265 et ses bâtiments (A 349, A 731 et A 733). La deuxième partie, au sud, regroupe des bâtiments construits à la fin du 19^{ème} siècle qui sont témoins de l'architecture de cette période et, en particulier de celle de l'architecte Puthon. Parmi ces bâtiments se trouve l'immeuble A 330 (parcelle n° 1152) situé route de Chêne. Réalisé par l'architecte précité en 1899, cet immeuble est composé d'un seul rez-de-chaussée (arcades) loué à des commerces.

Il est accolé au bâtiment A 328, beaucoup plus haut, qui forme l'angle entre la route de Chêne et le chemin de Grange-Canal, que la façade Est surplombe. Il comportait, à l'origine, sur son toit, une barrière en béton moulé datant de la même période.

Le règlement annexé audit plan prévoit, au nord, le maintien des bâtiments A 352, A 353 et A 359 et, au sud, notamment, celui de l'immeuble A 330.

9. Le 12 juin 2006, la CMNS a déclaré avoir pris connaissance dudit plan. Elle regrettait qu'il soit réduit à sa plus simple expression et déplorait que les sous-projets du plan de site initial aient perdu leur unité d'ensemble, la fragmentation du secteur en périmètres traités de manière distincte ne contribuant pas, selon elle, à un développement cohérent du quartier.
10. Le projet de plan de site a été soumis à une enquête publique du 11 septembre au 10 octobre 2006.
11. Le 10 mai 2007, la commune de Chêne-Bougeries a délivré un préavis défavorable à ce projet.
12. Une procédure d'opposition a été ouverte du 22 août au 20 septembre 2007.

A cette dernière date, les personnes suivantes, notamment, ont manifesté leur opposition au Conseil d'Etat :

- la société simple Grange-Canal, alors propriétaire de la parcelle n° 265, sise au 16, chemin de Grange-Canal, comportant les bâtiments A 349, A 731 et A 733, vendus à Monsieur Yves Nahum et à la société Z Gestion S.A. (ci-après : Z Gestion) par acte du 21 mai 2008.

- la société Saad Financial Services S.A (ci-après : la société Saad), propriétaire de la parcelle n° 266, située au 18-20, ch. de Grange-Canal, sur laquelle sont érigés les bâtiments A 352, A 353 et A 359.

- Messieurs Albert Barokas et François Moser, copropriétaires de la parcelle n° 1152 située le long de la route de Chêne et comportant le bâtiment A 330.

13. Par arrêté du 25 juin 2008, le Conseil d'Etat a approuvé le plan de site, ainsi que le règlement y afférant et rejeté les oppositions susmentionnées.
14. Le même jour, il a adopté le PLQ, venant compléter l'aménagement du périmètre, et prononcé l'inscription à l'inventaire des bâtiments A 339 et A 346, vestiges de l'ancien faubourg de Grange-Canal, sis sur les parcelles n^{os} 471 et 264 englobées dans le PLQ 29489-511, mais comportant des bâtiments situés dans le

prolongement de ceux datant de la même période, protégés par la partie nord du plan de site.

15. Ces arrêtés ont fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) le 27 juin 2008.

16. Par acte du 24 juillet 2008, MM. Barokas et Moser ont recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat approuvant le plan de site et contre celui rejetant leur opposition (cause A/2787/2008). Ils concluent à leur annulation, à ce qu'il soit ordonné au Conseil d'Etat et au département d'exclure leur parcelle n° 1152 du périmètre du plan, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Leur bâtiment A 330 était dépourvu de tout intérêt architectural, comme d'ailleurs l'ensemble de ceux faisant l'objet de cette mesure de protection. Depuis son recensement en 1991 ayant justifié son inclusion dans le plan de site, ce bâtiment s'était fortement dégradé. En particulier, la balustrade en béton moulé encerclant le toit du bâtiment avait été démolie suite au rapport de l'ingénieur Pierre Moser, mandataire des recourants, qui avait recommandé des mesures urgentes, sa stabilité n'étant plus assurée en raison de son état de vétusté avancé. La présence sur ce bâtiment d'un toit plat et d'un mur borgne accolé à l'ouest attestait du caractère non achevé de cet immeuble, sur lequel auraient dû être construits des étages. De part et d'autre, se trouvaient des bâtiments inintéressants du point de vue architectural, de sorte que la mesure de protection ne pouvait se justifier par la présence de bâtiments dignes d'être protégés à proximité.

L'existence même de "site" était contestée, les constructions visées n'ayant aucun lien historique ou esthétique entre elles leur conférant la force identitaire exigée par la jurisprudence du Tribunal fédéral. Dans le recensement de 1991, le bâtiment A 330 avait été répertorié comme bâtiment intéressant sans être classé dans un ensemble bâti. Cette qualification ne correspondait absolument pas à la réalité et il n'existait aucun intérêt public au maintien de ce bâtiment. Au contraire, il commandait d'autoriser, à la place de ce bâtiment vétuste, la construction d'un immeuble de deux logements dans la situation de pénurie que connaissait le canton. Le principe de la proportionnalité était, par voie de conséquence, également violé.

17. Le 25 juillet 2008, M. Nahum et la société Z Gestion ont également recouru auprès du Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat du 25 juin 2008, approuvant le plan de site et contre celui rejetant leur opposition (cause A/2745/2008). Ils concluent à leur annulation ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Les bâtiments protégés ne présentaient aucun lien architectural ou historique. Ils avaient été construits à des époques très différentes. Les bâtiments

A 352, 353 et 359 avaient été entièrement rénovés et avaient perdu l'essentiel de leur substance. Leur protection ne justifiait pas l'inclusion de la parcelle n° 265 dans le plan de site, qui privait les recourants de tous leurs droits à bâtir sur cette parcelle. Cette mesure constituait une grave atteinte à leur droit de propriété qui violait l'intérêt public à la construction de logements et le principe de la proportionnalité.

18. Le 28 juillet 2008, la société Saad a également déposé un recours par devant le Tribunal administratif contre l'arrêté du Conseil d'Etat rejetant son opposition et celui adoptant le plan de site (cause A/2765/2008). Elle conclut à titre principal à l'annulation des arrêtés en question et subsidiairement à l'exclusion de sa parcelle n° 266 du plan de site, en appliquant à ces bâtiments le même raisonnement que celui exposé par les recourants précités.

En outre, si la CMNS avait préavisé favorablement le projet, la commune de Chêne-Bougeries s'y était toujours opposée. Confronté à des préavis divergents, le Tribunal administratif n'avait pas de raisons de s'imposer de retenue, ce d'autant qu'il avait procédé à un transport sur place.

19. Par décision du 6 août 2008, le juge délégué a ordonné la jonction des causes A/2754/2008, A/2765/2008 et A/2787/2997 sous le numéro de cause A/2745/2008.

20. Le 21 novembre 2008, le Conseil d'Etat a répondu par l'entremise d'un mandataire aux trois recours précités. Il conclut à leur rejet ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

La notion de site devait être comprise de manière large et englober des ensembles bâtis, même de moindre valeur, typiques d'une époque, représentatifs d'un style, pour lesquels la nécessité était ressentie de fixer des règles applicables à leur sauvegarde. Plusieurs des bâtiments avaient été qualifiés d'exceptionnels ou d'intéressants dans le recensement de 1991. L'incorporation de la parcelle n° 265, propriété de M. Nahum et de la société Z Gestion avait pour objet le maintien d'un espace libre de toute nouvelle construction à proximité immédiate du bâtiment A 359.

La pesée des intérêts publics contradictoires opérée en l'espèce (protection du patrimoine et besoin de logements) relevait de la pure opportunité et ne pouvait être revue par le tribunal de céans.

21. Le 16 juin 2009, le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties. Ont été également convoquées à cette mesure d'instruction, les personnes ayant recouru auprès du Tribunal administratif contre le PLQ visant le périmètre et contre les arrêtés prononçant l'inscription à l'inventaire des bâtiments dignes d'être protégés. Ne sont relatés ci-après que les faits relatifs à la

présente procédure. Parmi les représentants de la partie intimée, figuraient Madame Anastazja Winiger, historienne de l'art.

Pour Mme Winiger, les villas "Puthon", qui formaient un ensemble cohérent méritaient d'être conservés. Le bâtiment A 330 présentait des éléments néobaroques intéressants, ce qu'ont contesté immédiatement les propriétaires, relevant le côté dégradé du bâtiment. Sur la partie nord du plan de site, l'enveloppe des bâtiments sis au 18 et 20, chemin de Grange-Canal, datant de la fin du 18^{ème} siècle, présentait un intérêt historique. Le bâtiment 359, bien que rénové de manière moderne, respectait l'implantation d'origine du hameau. Il n'était pas homogène d'un point de vue architectural mais cette absence d'homogénéité témoignait de l'évolution de sa construction.

22. Le 29 décembre 2009, les parties ont été informées qu'en l'absence de demandes d'actes d'instruction complémentaire, la cause serait gardée à juger.

EN DROIT

1. Les recours ont été interjetés en temps utile devant la juridiction compétente (art. 40 al. 9 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 - LPMNS - L 4 05 ; art. 35 al. 1 et 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30 ; art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. A qualité pour recourir contre un plan de site quiconque est atteint par le plan ou le règlement d'application et a un intérêt digne de protection à ce qu'il soit annulé ou modifié (ATA/250/2009 du 19 mai 2009 consid. 2).

En tant que propriétaires de biens-fonds compris à l'intérieur du périmètre visé par le plan attaqué, les recourants disposent de la qualité pour recourir. Dès lors qu'ils ont, en outre, préalablement utilisé la voie de l'opposition, leur recours est recevable (art. 13 al. 1 let. c et 35 al. 4 LaLAT).
3. Les recourants concluent à l'annulation, d'une part, de l'arrêté du Conseil d'Etat rejetant leur opposition au plan de site 29'559 A-133 et, d'autre part, à celui approuvant ledit plan.
4. Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA et 35 al. 5 LaLAT). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité des plans de sites, qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2

LPA et 35 al. 5 LaLAT ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 2 ; ATA/474/2006 du 31 août 2006, consid. 5 ; ATA/352/2005 du 24 mai 2005).

5. L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine naturel ou bâti constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) ; pour être compatible avec cette disposition, l'assujettissement doit donc reposer sur une base légale, être justifié par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a p. 221 et les arrêts cités).
6. Les recourants considèrent en premier lieu que le plan viole l'exigence de la base légale et que les bâtiments litigieux ne forment pas un "ensemble bâti" au sens de la loi.
7. Selon l'art. 38 al. 1 LPMNS, le Conseil d'Etat 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. Ce plan et ce règlement déterminent notamment les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux tels que le maintien des bâtiments existants, l'alignement aux abords des lisières de bois et forêts ou de cours d'eau, les angles de vue, l'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). Un tel plan, qualifié de plan d'affectation spécial, déploie des effets contraignants pour les particuliers (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.801/1999 du 16 mars 2000 ; T. TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, 1988, p. 260).
8. Aux termes de l'art. 35 al. 2 LPMNS, constituent notamment des sites, au sens de l'alinéa premier, des paysages caractéristiques, tels que rives, coteaux, points de vue (let. a) et les ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (let. b).

Dans un arrêt du 2 décembre 2003, rendu au sujet d'un plan de site destiné à protéger un périmètre constitué de deux quartiers de la ville de Genève, où se trouvaient des éléments disparates (établissements hospitaliers, groupes de villas, bâtiments de grand gabarit, constructions isolées), le Tribunal administratif a considéré que le terme "notamment" utilisé à l'art. 35 al. 2 LPMNS indiquait que la notion de "site" devait être comprise largement, comme cela ressort d'ailleurs de l'examen des travaux préparatoires (ATA/884/2003 du 2 décembre 2003 consid. 4). Bien qu'il ait annulé cet arrêt pour un autre motif, le Tribunal fédéral a validé le bien-fondé de cette interprétation. Il a considéré que dans le domaine de la protection des monuments, du paysage et des sites, les normes contenaient

souvent des concepts juridiques indéterminés et n'énonçaient que des critères généraux (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.44/2004 du 12 octobre 2004).

Ces concepts laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable. Les notions de "site présentant un intérêt historique ou esthétique" et "d'ensemble bâti", font typiquement partie de ces concepts. Dans la pratique genevoise, l'instrument du plan de site a été utilisé pour la protection de périmètres ou d'objets assez divers et ne présentant pas nécessairement une homogénéité architecturale ou historique. La loi n'interdit pas, en effet, d'intégrer dans un plan de site des groupes de bâtiments dont la protection se justifie pour des motifs différenciés. L'essentiel est que ceux-ci représentent "des ensembles bâtis" méritant d'être protégés (art. 38 al. 1 LPMNS). La légalité de l'adoption de plans de site poursuivant des objectifs de protection diversifiés a été confirmée tant par le Tribunal fédéral que par le Tribunal de céans (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.801/99 du 16 mars 2002 ; SJ 1995 p. 87 ; ATA/884/2003 du 2 décembre 2003).

Enfin, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) emploie également des concepts juridiques indéterminés - localités typiques, lieux historiques notamment - pour définir l'objet des zones à protéger selon son art. 17. Les concepts contenus dans cette norme fédérale ne sont toutefois pas à interpréter nécessairement de manière identique à ceux de l'art. 35 LPMNS car le droit cantonal peut, conformément à l'art. 17 al. 2 LAT, prescrire des mesures de protection des sites sortant du cadre des zones à protéger selon l'art. 17 al. 1 LAT. La LPMNS, antérieure à la LAT, n'a du reste pas été conçue comme une simple réglementation d'application de l'art. 17 al. 1 LAT (ibidem, et références citées).

En l'espèce, le plan litigieux protège nettement deux groupes de bâtiments distincts. D'une part, les témoins de l'ancien hameau de Grange-Canal (au nord) et, d'autre part, les bâtiments construits à la fin du 18^{ème} siècle, par l'architecte Puthon et ses contemporains (au sud). Il résulte clairement du recensement architectural, de ses fiches annexes et des constatations faites par le tribunal de céans lors du transport sur place que les bâtiments situés côté sud (constructions et villas Puthon) forment un ensemble bâti. Construits pour la plupart à la même période, sous la houlette du même architecte, ils présentent une cohérence et une homogénéité architecturale qui permettent à l'autorité intimée de les qualifier d'"ensemble bâti". Ces mêmes éléments, ainsi que l'étude historique de 2002 de Mme Amsler, attestent de la qualité d'ensemble des bâtiments situés au nord dudit plan, constituant l'ancien faubourg de Grange-Canal, malgré leur absence d'homogénéité qui témoigne, selon ces spécialistes et d'une façon qui peut aisément se comprendre, de leur évolution progressive.

Le département pouvait ainsi, sans arbitraire, considérer que les bâtiments concernés composaient un "site", au sens de la loi. La condition de la base légale est ainsi respectée.

9. Les recourants contestent l'existence d'un intérêt public justifiant l'assujettissement de leurs immeubles aux mesures de protection imposées par le plan de site et son règlement. Ils invoquent, en outre, l'intérêt public à la construction de logements.

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), ainsi que 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). Dans ce cadre, la loi divise la matière en deux grandes parties : la conservation des monuments et des antiquités, d'une part, et la protection de la nature et des sites, d'autre part (MGC 1974, IV, p. 3245 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.44/2004 du 12 octobre 2004).

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 126 I 219 consid. 2c p. 221 ; 119 Ia 305 consid. 4b p. 309 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.28/2004 du 12 octobre 2004 c 2.2.1). L'art. 4 let a LPMNS, en tant qu'il prévoit la protection de monuments de l'architecture présentant un intérêt historique, scientifique ou éducatif, contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable. Il apparaît en outre que, depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art mais qu'elles visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (cf. notamment: P. VOGEL, La protection des monuments historiques, thèse Lausanne 1982 p. 25) ; la jurisprudence a déjà pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2e p. 223 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.842/2005 du 30 novembre 2006). Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elle s'est peu à peu étendue à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifié de patrimoine dit "mineur", caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du 19^{ème} siècle et de la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/105/2006 du 7 mars 2006 ; ATA/89/2000 du 8 février 2000). Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction de critères objectifs ou scientifiques. 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 p. 275 ; 118 Ia 384 consid. 5a p. 389).

Concernant la partie nord dudit plan (ancien hameau de Grange-Canal), le recensement architectural de 1991 qualifie les bâtiments de la société Saad d'exceptionnels (A 352 et A 353) et d'intéressant (A 359). L'étude de Mme Amsler précise que cette appréciation concerne l'enveloppe des bâtiments, dont toute la substance patrimoniale a été conservée. Lors du transport sur place, Mme Winiger, historienne de l'art, a confirmé cette valeur et expliqué que l'absence d'homogénéité architecturale de ces bâtiments faisait leur intérêt par rapport à l'évolution de l'histoire du hameau. La CMNS a rejoint cette appréciation. Implicitement, elle a même indiqué que la protection assurée par le plan constituait un minimum. L'immeuble propriété de M. Nahum et de Z Gestion a été considéré unanimement comme n'étant pas digne d'intérêt, des travaux de réfection très importants lui ayant enlevé toute sa substance. Son inclusion dans le périmètre de protection est cependant justifiée par la protection des immeubles voisins susmentionnés. On voit mal, en effet, qu'une construction accolée à ces bâtiments, régie par la zone de développement 3, puisse prendre place à cet endroit sans dénaturer ces derniers et faire perdre tout intérêt à leur protection. Il n'est pas surprenant, dans ces conditions, que la parcelle n° 265 et son bâtiment A 349 aient été inclus dans le périmètre du plan. Cette incorporation est conforme à l'intérêt public.

S'agissant de la partie sud (villas Puthon), le recensement architectural de 1991 qualifie tous les bâtiments concernés d'intéressants. MM. Barokas et Moser soulèvent cependant que leur bâtiment A 330 est aujourd'hui, soit 19 ans après ce recensement, dans un état de vétusté avancée, ce qui est attesté par les photographies versées au dossier et par la destruction de la rambarde du toit, qui formait un élément architectural digne d'intérêt. Pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus, l'incorporation de ce bâtiment dans le plan de site litigieux se justifie cependant par la protection de l'ensemble bâti dont il fait partie (ensemble Puthon), qui constitue le but d'intérêt public poursuivi. Certes, cet intérêt se heurte aujourd'hui avec le besoin fortement ressenti de construire des logements pour satisfaire la demande qui rencontre une forte pénurie. La pesée de tels intérêts publics contradictoires relève cependant de l'opportunité, que le juge ne peut revoir si celle-ci n'emporte pas un excès ou un abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA). En l'espèce, aucun excès ou abus n'est à déplorer à ce stade, la mesure restant dans le cadre des conditions fixées par la loi.

La condition de l'intérêt public n'est ainsi pas violée.

10. Les recourants soulèvent enfin une violation du principe de la proportionnalité.

Le principe de la 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 124 I 40 consid. 3e p. 44/45 ; 119 Ia 348 consid. 2a p. 353 ; 118 Ia 394 consid. 2b p. 397). Sous ce dernier aspect (principe de proportionnalité au sens étroit), une mesure de protection des monuments est incompatible avec la constitution si, dans la pesée des intérêts en présence, elle produit des effets insupportables pour le propriétaire. Savoir ce qu'il en est ne dépend pas seulement de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée, mais aussi de son caractère nécessaire : plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e p. 393).

En l'espèce, l'adoption d'un plan de site est la mesure de protection adoptée la mieux à même d'atteindre les objectifs de protection recherchés, en raison du caractère hétérogène des éléments à protéger et du contexte de développement particulier dans lequel ils s'inscrivent. Les autres mesures de protection instituées par la LPMNS, soit le classement et l'inscription à l'inventaire, sauraient en effet difficilement entrer en considération, dès lors que ces mesures ont essentiellement pour but la protection d'un objet individualisé ou présentant des caractéristiques propres ou très spécifiques.

Concernant les immeubles de la société Saad (A 352, A 353 et A 359), ceux-ci sont au centre de la mesure de protection préconisée au nord du plan de site. Sauf à rendre toute protection inopérante, on ne voit pas quelle autre mesure moins restrictive que le maintien de ces bâtiments pourrait être prise.

S'agissant du bâtiment principal propriété de M. Nahum et de Z Gestion (A 349), qui ne présente pas de valeur patrimoniale, la mesure est également proportionnée. Le règlement annexé au plan de site ne décrète pas le maintien de cet immeuble ; il le qualifie d'"autre bâtiment", pouvant être "transformé, pouvant faire l'objet d'un agrandissement mineur ou être reconstruit dans son gabarit ou son implantation" (art. 4 dudit règlement). Il limite ainsi ses possibilités de développement dans la stricte mesure nécessaire à la protection des bâtiments voisins auxquels il est accolé, sans attenter de manière démesurée au principe de la proportionnalité.

En revanche, pour le bâtiment de MM. Barokas et Moser (A 330), la mesure apparaît disproportionnée. Le règlement impose son maintien pour des raisons qui concernent le bâtiment lui-même, sans qu'aucune étude postérieure et complémentaire au recensement de 1991 n'ait été effectuée, qui permettrait de justifier cette restriction (ATF 1P.28/2004 du 12 octobre 2004 c 2.2.1). Si la protection de l'immeuble contre lequel il s'appuie, incorporé dans le plan de site et celle de l'ensemble bâti protégé, justifie sans nul doute une restriction à la

propriété pour des motifs de protection du patrimoine, l'intégration de cette construction dans les "autres bâtiments" (non maintenus et pouvant faire notamment l'objet d'un agrandissement mineur au sens de l'art. 4 du règlement précité) apparaît seule conforme au principe de la proportionnalité.

Ce grief sera ainsi admis.

11. Pour les motifs susdéveloppés, le recours de MM. Barokas et Moser sera partiellement admis. Les recours de la société Saad, de M. Nahum et de Z Gestion seront en revanche rejetés.
12. Deux émoluments de CHF 1'500.- seront mis à la charge de la société Saad, d'une part, et de M. Nahum et de Z Gestion, pris conjointement et solidairement, d'autre part. Un émolument réduit de CHF 500.- sera mis à la charge de MM. Barokas et Moser, pris conjointement et solidairement, qui succombent partiellement dans leurs prétentions. Une indemnité de CHF 1'000.- leur sera par ailleurs allouée, à la charge de l'Etat de Genève. En tant que collectivité publique disposant de suffisamment de juristes pour assurer sa défense, l'autorité intimée n'a pas droit à une indemnité (ATA/302/2007 du 12 juin 2007 ; ATA/552/2006 du 17 octobre 2006).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés les 24, 25 et 28 juillet 2008, respectivement par Messieurs Albert Barokas et François Moser, Monsieur Yves Nahum et Z Gestion S.A., ainsi que par Saad Financial Services S.A., contre les arrêtés du Conseil d'Etat du 25 juin 2008 ;

au fond :

admet partiellement le recours de Messieurs Albert Barokas et François Moser ;

rejette le recours de Monsieur Yves Nahum et Z Gestion S.A. ;

rejette le recours de Saad Financial Services S.A. ;

met à la charge de Monsieur Yves Nahum et Z Gestion S.A., pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

met à la charge de Saad Financial Services S.A. un émolument de CHF 1'500.- ;

met à la charge de Messieurs Albert Barokas et François Moser, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 500.- ;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- à Messieurs Albert Barokas et François Moser, à la charge de l'Etat de Genève ;

dit qu'il n'est pas alloué d'autre indemnité ;

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

communique le présent arrêt à Me François Bellanger, avocat de Messieurs Albert Barokas et François Moser, à Me Dominique Burger, avocate de Monsieur Yves Nahum et de Z Gestion S.A. , à Me Yves Jeanrenaud, avocat de Saad Financial Services S.A. , à Me Serge Patek, avocat du Conseil d'Etat, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy et Junod, M. Dumartheray, juges,
M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :