

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/395/2013-LDTR

ATA/814/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 octobre 2014

dans la cause

Madame Eliane GOLAY-FERT

représentée par Me Joël Chevallaz, avocat

contre

PATRIMOINE SUISSE GENÈVE

représentée par Me Alain Maunoir, avocat

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
16 décembre 2013 (JTAPI/1366/2013)**

EN FAIT

- 1) Madame Eliane GOLAY-FERT est propriétaire de la parcelle n° 4'280, feuille 15 de la commune de Genève-Cité, sur laquelle est érigé l'immeuble L311 (ci-après : l'immeuble), sis 4, rue Jean-Sénebier. L'immeuble, date d'environ 1906. Il est habité par une dizaine de personnes et il comporte quatre étages. Des bureaux occupent le rez-de-chaussée.

La parcelle n° 4'280 est située dans la zone protégée de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications au sens des art. 83 ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

- 2) Le 7 juillet 2011, Mme GOLAY-FERT a déposé, par l'intermédiaire d'un architecte (ci-après : l'architecte), une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (ci-après : APA) auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme, puis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département).

L'immeuble étant dépourvu d'ascenseur, elle souhaitait en installer un dans le vide de la cage d'escalier.

- 3) Dans le cadre de l'instruction de l'APA, le département a recueilli les préavis des services et autorités concernés. Ces préavis étaient favorables, à l'exception de celui rendu le 3 août 2011 par la sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS).

Elle se déclarait défavorable aux deux variantes proposées pour l'installation de l'ascenseur dans le vide de la cage d'escalier, cette dernière se révélant d'une très grande qualité architecturale. Elle demandait l'étude d'une autre solution.

- 4) Le 9 août 2011, la Ville de Genève a préavisé favorablement le projet sous réserve de l'avis de la CMNS et des instances compétentes.
- 5) Le 20 avril 2012, le département a invité l'architecte à faire part de sa détermination sur le préavis négatif de la SCMA.
- 6) L'architecte s'est déterminé par courrier du 5 octobre 2012.

Mme GOLAY-FERT avait décidé de maintenir l'emplacement du futur ascenseur dans la cage d'escalier. Toutes les autres variantes avaient été étudiées, mais elles n'étaient pas admissibles. Ces autres variantes impliquaient en effet des

modifications de la configuration de plusieurs locaux en location, de porter préjudice à la qualité des menuiseries de certains logements et nécessitaient, pour desservir tous les niveaux, la sortie de la cage d'ascenseur en toiture ce qui nuirait fortement à la qualité architecturale du bâtiment.

Désormais âgée, Mme GOLAY-FERT s'interrogeait sur la manière dont elle pourrait accéder à son logement situé au 2^{ème} étage si son état de santé ne le lui permettait plus.

- 7) Le 14 novembre 2012, la SCMA a maintenu son préavis défavorable.

Elle a rappelé la qualité exceptionnelle de l'immeuble et particulièrement de la cage d'escalier. Il s'agissait d'un projet réalisé par Maurice Braillard au début de sa carrière, en collaboration avec les frères Camoletti, dont les détails avaient été étudiés avec soin et qualité.

L'architecte n'avait, dans son courrier du 5 octobre 2012, rien apporté de nouveau, l'impossibilité de positionner l'ascenseur ailleurs que dans la cage d'escalier n'étant pas démontrée.

- 8) Par décision APA 35'151 - 3, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée. Cette décision a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 21 décembre 2012.
- 9) Le 1^{er} février 2013, Patrimoine suisse Genève (ci-après : patrimoine suisse) a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance.

Le département avait à tort délivré l'autorisation de construire par le biais d'une procédure accélérée et la décision était en conséquence nulle.

À l'intérieur du secteur sud des anciennes fortifications, les éléments architecturaux particulièrement dignes de protection devaient, sauf cas exceptionnel, être sauvegardés. Dans ce contexte, le préavis obligatoire de la CMNS avait été défavorable et le département s'en était écarté sans justifier pourquoi. La CMNS avait en outre demandé que des alternatives à l'installation de l'ascenseur dans la cage d'escalier lui soient présentées. Ces alternatives n'avaient, à sa connaissance, jamais été produites.

Enfin, son droit d'être entendu avait été violé.

- 10) Le 5 mars 2013, Mme GOLAY-FERT a conclu au rejet du recours.

La délivrance de l'autorisation de construire par le biais d'une procédure accélérée était conforme au droit et le droit d'être entendu de patrimoine suisse n'avait pas été violé.

Le département avait, sans verser dans l'excès ou l'abus de son pouvoir d'appréciation, délivré à juste titre l'autorisation de construire. Dès lors qu'il accordait l'autorisation sollicitée, il n'avait pas l'obligation de motiver sa décision malgré le préavis négatif de la SCMA.

Ainsi que l'architecte l'avait expliqué dans son courrier du 5 octobre 2012, le choix d'un autre emplacement que la cage d'escalier aurait des conséquences démesurées et disproportionnées en comparaison avec la variante autorisée. Cette variante présentait l'avantage de sauvegarder l'aspect de la cage d'escalier et du bâtiment dans son entier, tout en permettant sa modernisation, l'intérêt personnel de la propriétaire et des habitants de l'immeuble devant en outre être pris en compte.

- 11) Le 5 avril 2013, le département a conclu au rejet du recours.

Il avait à juste titre utilisé la voie de la procédure accélérée pour délivrer l'autorisation de construire.

Le préavis de la CMNS était expressément prévu par la loi et donc obligatoire. Il ne devait dès lors pas être minimisé. Certes, la CMNS avait préavisé défavorablement le projet. Elle avait toutefois omis le fait que, conformément aux plans déposés, l'ascenseur ne modifierait en rien la structure de l'immeuble et que toutes les mesures avaient été prises, notamment par une structure métallique ajourée et des vantaux de verre afin de réduire au maximum l'impact visuel de l'installation. L'ascenseur ne serait pas visible de l'extérieur de l'immeuble mais seulement par les habitants et les visiteurs.

Dès lors que la typologie de l'immeuble ne se trouvait pas altérée, le projet n'avait pas à être autorisé par voie dérogatoire. Même s'il avait dû procéder à la pesée des intérêts, il aurait de toute façon délivré l'autorisation de construire.

- 12) Les parties ont été entendues par le TAPI le 28 mai 2013.

a. L'architecte a confirmé avoir examiné d'autres possibilités pour installer l'ascenseur. La solution proposée était la moins dommageable puisque mis à part deux coupures sur la main courante à chaque étage devant la porte de l'ascenseur, ni la rampe ni la cage de l'escalier ne seraient touchées. Dès lors que Mme GOLAY-FERT refusait l'installation d'un ascenseur extérieur à l'immeuble, une autre solution consistait à faire passer l'ascenseur à l'intérieur des appartements. Cette solution aurait toutefois pour effet de désorganiser la distribution de ces derniers, de supprimer des pièces, de supprimer l'ensemble des portes d'entrée de service réalisées en boiseries d'époque ou encore de sortir du toit.

Les plans des solutions alternatives existaient mais il ne les avait ni déposés ni enregistrés. Ces plans avaient toutefois servi de base à la discussion avec la police des constructions.

b. Les représentants de patrimoine suisse ont confirmé leur opposition à l'installation de l'ascenseur dans la cage d'escalier dont l'intérêt architectural était précisément le vide. En l'absence de plans, il était impossible d'évaluer les différentes atteintes qui seraient portées à l'immeuble avec les autres solutions envisageables.

c. Entendue en qualité de témoin, une représentante du service des monuments et des sites a expliqué que si l'immeuble faisait l'objet de la protection prévue pour ceux situés dans le secteur sud des anciennes fortifications, il ne faisait pas l'objet d'une protection particulière tel qu'un classement ou une mise à l'inventaire.

Dans les années 1950 de nombreuses autorisations avaient été délivrées pour réaliser des ascenseurs. Depuis les années 1980, ce type d'autorisation était plus rare, les conditions d'octroi devant, suite à une modification de la loi, être examinées de manière plus rigoureuse. En raison des dégâts occasionnés, les requêtes étaient examinées avec beaucoup d'attention afin de sauvegarder les éléments patrimoniaux existants.

13) À la demande du TAPI, Mme GOLAY-FERT lui a envoyé, le 20 juin 2013, les plans du bâtiment existant, les plans de l'ascenseur autorisé par le département, les plans de la variante traversant les appartements et des photographies des parties de l'immeuble qui seraient affectées par la réalisation de cette variante.

14) Le 9 août 2013, patrimoine suisse a sollicité un transport sur place.

Les plans transmis étaient à une échelle trop petite et ne contenaient pas suffisamment d'informations pour permettre une bonne compréhension des différentes propositions. Quant aux photos, elles étaient de piètre qualité.

La variante traversant les appartements paraissait judicieuse et devait être approfondie. Elle nécessitait en effet des modifications et des interventions sur des éléments dont l'importance, « du point de vue de la substance patrimoniale », était infiniment moindre que celle de la cage d'escalier.

15) Le 22 août 2013, Mme GOLAY-FERT a également estimé qu'un transport sur place serait approprié.

Elle s'est par ailleurs étonnée de la position de patrimoine suisse qui préférerait, sans tenir compte des conséquences financières démesurées engendrées par la réalisation de la variante, voir l'intégralité architecturale originelle du

bâtiment, sa typologie, son fonctionnement et son authenticité altérés de manière irréversible, plutôt que d'accepter la solution autorisée.

16) Le 1^{er} octobre 2013, le TAPI a procédé à un transport sur place. À l'origine, le 4^{ème} étage était occupé par des combles. Le 3^{ème} étage abritait deux appartements dont un duplex. Depuis le bas de la cage d'escalier, on disposait d'une vision du plafond à caissons de l'immeuble.

a. L'architecte a expliqué que l'ascenseur entièrement vitré aurait, à l'instar de la cage d'escalier, une forme ovale. Une fosse technique serait installée au sous-sol. Les deux premières marches de l'escalier devraient être corrigées et le début de la rampe redressé.

À chaque palier, la rampe serait découpée et transformée en portillon pour permettre l'accès à l'ascenseur. Le plafond de l'immeuble ne serait pratiquement pas touché, seule une ouverture de 40 cm étant nécessaire pour permettre le passage d'une gaine de ventilation facile à masquer.

Il a confirmé que selon la variante évoquée le passage de l'ascenseur se ferait à travers les appartements, ce qui impliquerait de gros travaux.

b. La représentante de la SCMA a précisé que le préavis défavorable était motivé en raison du fait que l'installation de l'ascenseur impliquait une découpe des marches d'escalier et de la rampe pour la transformer en portillons à chaque étage et car il modifierait la lecture volumétrique de la cage d'escalier.

La SCMA ne s'était pas prononcée sur la variante qui n'avait pas été enregistrée et n'avait fait l'objet d'aucune instruction préalable par les services compétents. Les plans de la variante produits par Mme GOLAY-FERT dans le cadre de la procédure n'avaient pas fait l'objet d'un examen par la SCMA.

c. Le représentant de la régie gérant l'immeuble a indiqué qu'il était plus difficile de louer les appartements situés au dernier étage en l'absence d'un ascenseur.

d. Le représentant du département a pour sa part relevé que l'installation de l'ascenseur dans la cage d'escalier entraînerait moins de nuisances sonores que s'il traversait les appartements.

e. Les parties ont par ailleurs échangé sur les avantages et inconvénients de la variante. Il sera, en tant que de besoin, fait référence aux positions exprimées dans l'examen du droit.

17) Le 14 octobre 2013, Mme GOLAY-FERT a complété le procès-verbal du transport sur place. Ces éléments, de même que la réponse de patrimoine suisse à

ce même procès-verbal le 15 octobre 2013, seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit.

- 18) Par jugement du 16 décembre 2013, le TAPI a admis le recours.
- a. Dès lors que l'installation de l'ascenseur portait sur une modification intérieure du bâtiment, le département n'avait ni contrevenu à la loi ni outrepassé son pouvoir d'appréciation en adoptant la procédure accélérée.
 - b. Par contre, il fallait admettre que la typologie de l'immeuble se trouverait altérée par l'installation de l'ascenseur dans la cage d'escalier. Le département s'était écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis défavorable de la SCMA et il avait ainsi adopté une solution contraire à la loi.
 - c. Examiné sous l'angle de la voie dérogatoire, il apparaissait que le projet n'aurait pas pu être autorisé, l'intérêt privé de Mme GOLAY-FERT, lequel reposait principalement sur des questions de confort, ne primant pas l'intérêt public à la conservation du patrimoine.
- 19) Par acte posté le 3 février 2014, Mme GOLAY-FERT a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement concluant, sous « suite de dépens », à son annulation.
- a. Le projet autorisé n'avait pour effet que de masquer partiellement la cage d'escalier, les parois de verre permettant de réduire au maximum l'impact du projet. Ce dernier ne portait pas irrémédiablement atteinte au bâtiment, la structure prenant place dans la cage d'escalier pouvant être démontée. L'aménagement et le caractère architectural de l'immeuble étaient ainsi préservés et le département s'était à bon droit écarté du préavis de la SCMA.
 - b. Quoiqu'il en soit, l'autorisation de construire aurait pu être accordée par la voie dérogatoire. En effet, son intérêt privé à l'installation d'un ascenseur était prépondérant. Cette installation ne se limitait en effet pas au confort de pouvoir l'utiliser lorsque sa situation ne lui permettrait plus d'emprunter les escaliers, mais il s'étendait à tous les habitants de l'immeuble, à leurs entourages, voire à la collectivité puisque cette installation devait lui permettre de rester indépendante dans ses vieux jours. L'intérêt public à la protection du patrimoine ne devait pas avoir pour conséquence de la chasser de l'immeuble dont elle était propriétaire en l'empêchant d'adapter son logement en vue de son maintien à domicile. Cet intérêt public ne signifiait pas non plus que l'immeuble, qui ne faisait pas l'objet d'une mesure de classement ou de mise à l'inventaire, devait rester figé définitivement.
- 20) Le 7 février 2014, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.

- 21) Le 10 mars 2014, patrimoine suisse a conclu au rejet du recours.

Le préavis de la CMNS avait, s'agissant de l'installation de l'ascenseur litigieux, un caractère obligatoire. Ce préavis avait un poids certain dans l'appréciation que devait effectuer l'autorité de recours. La CMNS avait procédé à une analyse du bâtiment avant de formuler son préavis et estimé que la cage d'escalier constituait un élément de grande qualité architecturale. La CMNS n'avait pas pu se prononcer sur d'éventuelles variantes, l'architecte ne les ayant pas présentées.

Le TAPI avait correctement tenu compte des intérêts en présence. L'intérêt du projet autorisé était limité, l'accès à l'ascenseur n'étant pas possible pour les personnes en fauteuil roulant.

La solution qui consistait à faire passer l'ascenseur dans les appartements était possible. Elle était sans inconvénient majeur du point de vue de l'organisation interne du bâtiment et de ses structures.

- 22) Le 10 mars 2014, le département a conclu à l'annulation du jugement du TAPI, reprenant pour l'essentiel les arguments qu'il avait développés devant lui.

Dès lors que la typologie de l'immeuble ne serait en rien altérée par le projet, ce dernier n'avait pas besoin d'être autorisé par la voie dérogatoire.

S'il avait dû procéder à la pesée des intérêts en présence requise par l'application de la procédure dérogatoire, il aurait quoi qu'il en soit accordé l'autorisation de construire.

- 23) Le juge délégué a procédé à un transport sur place le 16 juin 2014.

a. L'architecte a repris les explications qu'il avait données s'agissant des modifications devant être apportées à la rampe d'escalier. Il a précisé à ce propos que les parties de la rampe sciées à chaque étage seraient remises en place en guise de portail. S'agissant des autres emplacements possibles, il a également repris ses explications, ajoutant que l'installation de l'ascenseur sur cour, à l'extérieur, avait été écartée d'emblée, notamment pour ne pas dépareiller la façade.

L'installation autorisée impliquait le percement du sol au rez-de-chaussée, les modifications des trois premières marches, de la rampe le long des marches et de la rampe à chaque niveau qui étaient les seuls travaux irréversibles.

L'ascenseur prévu ne répondrait pas aux normes prévues pour les personnes handicapées. Il permettrait toutefois d'y monter avec une chaise pour personne handicapée et un accompagnant.

b. Mme GOLAY-FERT a relevé que, le cas échéant, elle envisagerait d'installer une chaise fixée à un rail le long de l'escalier, solution plus économique mais moins esthétique. Elle n'envisageait pas l'installation d'un ascenseur qui ne desservirait pas tous les appartements, c'est-à-dire qui s'arrêterait au deuxième étage.

c. Les représentants de patrimoine suisse ont une nouvelle fois regretté que les solutions alternatives n'eussent pas été soumises au département. Si ces solutions impliquaient probablement des restructurations plus profondes des logements, elles préserveraient mieux les qualités patrimoniales du bâtiment.

Dans l'immeuble, l'un des espaces ayant le plus de valeur était la cage d'escalier qui devait être préservée en priorité. L'ascenseur devait être installé dans des espaces ayant moins de noblesse.

d. Le juge délégué, les parties et leurs représentants ainsi qu'une représentante du département ont visité l'immeuble. Les parties ont convenu que la solution consistant à mettre un ascenseur en façade ne pouvait être retenue. Il sera pour le reste fait référence aux constats effectués à l'occasion de ce transport sur place dans les considérants qui suivent si cela est nécessaire.

Sous réserve d'une audience d'enquêtes avec un représentant de la CMNS décidée par la chambre administrative, la cause a été, avec l'accord des parties, gardée à juger.

24) Le 15 juillet 2014, Mme GOLAY-FERT a apporté deux précisions au procès-verbal de transport sur place communiqué aux parties.

25) Le 23 juillet 2014, patrimoine suisse a informé le juge délégué qu'il n'avait pas d'observation complémentaire à communiquer s'agissant de ce procès-verbal. Il souhaitait vivement l'audition d'un représentant de la CMNS.

26) Le 29 septembre 2014, le juge délégué a tenu une audience d'enquêtes.

Entendue en qualité de témoin, une représentante de la SCMA a confirmé son préavis défavorable et ses explications précédentes.

Il n'était certainement pas possible d'installer un ascenseur à l'extérieur de l'immeuble ou dans un autre endroit de la cage d'escalier. La seule hypothèse envisageable était de le construire à l'intérieur des surfaces habitables, la conservation de la cage d'escalier étant plus importante que celle de la topologie des appartements.

Le préavis de la SCMA ne prenait en compte que les intérêts de la protection du patrimoine. Les autres intérêts en cause, privés ou publics, devaient être appréciés par le département.

27) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Le litige porte sur l'installation, par la recourante, d'un ascenseur dans la cage d'escalier de l'immeuble dont elle est propriétaire.
- 3) Le département a délivré l'APA sur la base de l'art. 9 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), sans autre précision.
- 4) Aux termes de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (art. 1 al. 1 let. b LCI).
 - a. Selon l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux, soumis à l'art. 1, portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci. La procédure accélérée peut également être retenue pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires. À titre exceptionnel, cette procédure peut enfin être adoptée pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence. Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné, des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.
 - b. Dans le cas d'espèce, le TAPI a rejeté à juste titre le grief soulevé devant lui par patrimoine suisse. L'installation de l'ascenseur portant sur une modification intérieure du bâtiment, le département était fondé à autoriser le projet en adoptant la procédure accélérée. Ce point n'est d'ailleurs plus contesté.
- 5) a. Les zones à protéger comprennent les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (art. 17 al. 1 let. c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700).

b. Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 de la loi d'application de la LAT du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

c. Les zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, les ensembles du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle, le secteur Rôtisserie-Pélisserie, ainsi que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI (art. 28 LaLAT).

d. Sont désignées comme zones à protéger, au sens de l'art. 17 LAT, la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, selon les dispositions des art. 83 à 88 LCI (art. 29 al. 1 let. c LaLAT).

e. À teneur de l'art. 83 LCI, l'aménagement et le caractère architectural original des quartiers de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications doivent être préservés (al. 1), des dérogations étant possibles. Ainsi, dans le secteur sud des anciennes fortifications, en cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés (al. 4).

Sous réserve des dispositions spéciales des art. 83 ss LCI, les dispositions générales de la LCI sont applicables à la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications (art. 84 LCI).

f. Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toiture sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 85 al. 1 LCI). Ce préavis est motivé (art. 85 al. 2 LCI).

La CMNS est compétente pour donner son avis sur des projets régis par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ou situés dans des zones protégées (MGC 2005-2006/V A 3505).

6) La recourante fait grief au TAPI d'avoir retenu que le département avait violé la loi en s'écartant sans motif prépondérant et dûment établi du préavis défavorable de la SCMA. Selon la recourante, suivie en cela par le département, le motif prépondérant consistait dans le fait que l'installation de l'ascenseur ne portait pas atteinte à la typologie du bâtiment, notamment grâce à l'usage de parois en verre. Le projet n'avait en conséquence pas besoin d'être autorisé par la voie dérogatoire.

a. En l'espèce, l'immeuble de la recourante est situé dans le secteur sud des anciennes fortifications et il est en conséquence soumis aux art. 83 ss LCI.

b. Il n'est pas contesté que la cage d'escalier de cet immeuble, réalisé par Maurice Braillard au début de sa carrière en collaboration avec les frères Camoletti, possède un certain intérêt architectural. Il n'est pas non plus contesté que la réalisation du projet impliquera une intervention sur les marches les plus basses du rez-de-chaussée et la découpe de la rampe à tous les étages.

En outre, malgré les précautions prises par l'architecte, l'ascenseur aura un impact visuel sur la cage d'escalier puisqu'il en masquera une partie et qu'il en modifiera, comme l'a relevé la représentante de la SCMA lors du transport sur place effectué par le TAPI, la lecture volumétrique.

Il en découle que l'aménagement et le caractère architectural original de la cage d'escalier ne seront pas préservés au sens de l'art. 83 al. 1 LCI et que le projet ne pouvait être autorisé que par la voie dérogatoire, en l'espèce en application de l'art. 83 al. 4 LCI.

Ce grief sera donc écarté.

7) La recourante fait ensuite grief au TAPI d'avoir conclu, après avoir examiné si l'autorisation aurait pu être délivrée par la voie dérogatoire, que l'intérêt public à la préservation du patrimoine primait son intérêt privé à installer un ascenseur.

a. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/147/2011 du 8 mars 2011 ; ATA/554/2006 du 17 octobre 2006 et les références citées). Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation et sont tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/147/2011 précité et les références citées).

b. Le principe de la légalité comporte la notion de la suprématie de la loi, qui signifie que l'autorité est tenue de respecter et d'appliquer les lois valables et d'exercer son pouvoir discrétionnaire si la loi lui en confère un (ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; Blaise KNAPP, Précis de droit administratif, 4^{ème} éd., 1991, n. 466).

c. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des

commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 ; ATA/417/2009 précité ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées). 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/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/417/2009 précité ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009).

d. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/495/2009 précité ; ATA/417/2009 précité ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées).

e. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/417/2009 précité ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

f. Lorsque 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/126/2013 précité ; ATA/417/2009 précité). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). A ce titre, son préavis est important (ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 précité).

g. Enfin, lorsque la chambre administrative est confrontée à des préavis divergents, elle a d'autant moins de raisons de s'imposer une certaine restriction de son propre pouvoir d'examen qu'elle a procédé à un transport sur place (ATA/417/2009 précité ; ATA/105/2006 précité ; ATA/144/2004 du 10 février 2004).

- 8) En l'espèce, le département a autorisé le projet malgré le préavis négatif de la SCMA.

a. L'intérêt privé de la recourante consiste en l'espèce à améliorer son confort, celui des locataires de l'immeuble et des personnes, notamment âgées, qui leur rendent visite. Quand bien même l'ascenseur ne servira qu'imparfaitement au transport des personnes à mobilité réduite, il sera toutefois possible d'y transporter une chaise pour personne handicapée et un accompagnant. Selon le régisseur de l'immeuble, il sera en outre plus facile de louer les appartements situés dans les étages si un ascenseur est installé.

L'intérêt privé de la recourante ne se limite toutefois pas à ces seules considérations. En effet, aujourd'hui âgée de 72 ans, cet ascenseur doit lui permettre de continuer à rejoindre son appartement situé au 2^{ème} étage et, les escaliers pouvant représenter un véritable obstacle à sa mobilité, à rester indépendante. Compte tenu de son âge, on ne peut en effet exclure qu'elle doive à terme quitter l'immeuble dont elle est pourtant la propriétaire si un ascenseur ne lui permet pas de rentrer chez elle.

b. Aux intérêts privés de la recourante s'oppose l'intérêt public à la conservation du patrimoine, en l'espèce à la préservation de la cage d'escalier. L'instruction de la cause par la chambre de céans a mis en évidence que les seuls travaux irréversibles seraient le percement du sol au rez-de-chaussée, les modifications des trois premières marches, de la rampe le long de ces marches et de la rampe à chaque niveau. Les parties de la rampe concernées seraient sciées mais remises en place en portail. Les autres travaux seraient réversibles, la structure prenant place dans la cage d'escalier pouvant le cas échéant être démontée. Si l'installation de l'ascenseur aura inévitablement un impact visuel sur la cage d'escalier, l'architecte a pris soin de prévoir une structure métallique ajourée et des vantaux de verre. Enfin, il importe de tenir compte du fait que cette installation ne sera pas visible depuis l'extérieur de l'immeuble.

c. Il découle de ce qui précède que l'intérêt privé de la recourante à moderniser l'immeuble dont elle propriétaire dans la perspective, notamment, de pouvoir continuer à y habiter prime en l'espèce l'intérêt public à la préservation du patrimoine, l'atteinte à l'intérêt public étant diminuée grâce aux mesures prises par l'architecte.

- 9) Les parties ont eu de nombreux échanges à propos des solutions alternatives à l'installation de l'ascenseur dans la cage d'escalier. S'il est vrai que la SCMA, à l'instar des parties, n'a eu accès que tardivement aux plans relatifs à ces solutions de rechange, il n'en demeure pas moins que le litige dont le TAPI puis la chambre de céans ont été saisis concernait le seul projet autorisé par le département. Quoi qu'il en soit, le transport sur place effectué le 16 juin 2014 a permis de constater que la solution choisie est celle qui aura l'impact le moins important sur le bâtiment. Soucieuse de ne pas porter atteinte à la façade de l'immeuble, la recourante avait d'ailleurs tout de suite exclu d'installer l'ascenseur à l'extérieur.

- 10) Au vu de ce qui précède, le recours sera admis, le jugement du TAPI annulé et l'APA 35'151 - 3 rétablie.
- 11) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de patrimoine suisse (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la recourante, à la charge de patrimoine suisse (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 février 2014 par Madame Eliane GOLAY-FERT contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 décembre 2013 ;

au fond :

l'admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 décembre 2013 ;

rétablit l'autorisation de construire APA 35'151 - 3 du 17 décembre 2012 ;

met à la charge de Patrimoine suisse Genève un émolument de CHF 500.- ;

alloue à Madame Eliane GOLAY-FERT une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de Patrimoine suisse Genève ;

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 Joël Chevallaz, avocat de la recourante, à Me Alain Maunoir, avocat de Patrimoine Suisse Genève, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, MM. Dumartheray, Verniory et Pagan,
juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :