

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2020/2013-AMENAG

ATA/1295/2015

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 8 décembre 2015

dans la cause

Madame Nathalie GAON

représentée par Me Jean-Jacques Martin, avocat

contre

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

EN FAIT

1. Selon le registre foncier, Monsieur David GAON, époux de Madame Nathalie GAON, était propriétaire, jusqu'au 5 février 2007, de la parcelle n° 946, devenue ensuite la parcelle n° 2'239, feuillet 25, de la commune de Cologny (ci-après : la commune), sur laquelle se trouvent trois bâtiments, n^{os} B658, B659 et B660, lesquels forme la villa dite « Maier » (ci-après : la villa Maier), sise au 46, chemin de Ruth.
2. Le 28 octobre 2003, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a adopté une liste d'objets d'architecture du 20^{ème} siècle pour inscription à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés (ci-après : l'inventaire) ou élaboration de plans de sites, dressée par un groupe de travail comportant notamment Madame Isabelle CLADEN et sur laquelle figure en particulier la villa Maier.
3. a. Le 10 décembre 2004, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS), rattaché à l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu ensuite le département de l'urbanisme puis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE), a informé M. GAON de l'ouverture d'une procédure en vue de l'inscription à l'inventaire des bâtiments n^{os} B658, B659 et B660 ainsi que de la parcelle n° 2'239 et lui a imparti un délai de trente jours pour formuler ses observations.

b. Selon le descriptif annexé, datant de 2004 et intitulé « Patrimoine architectural du XX^e siècle » et rédigé par le SMS, la villa Maier avait été construite en 1957 par Monsieur Georges BRERA comme résidence pour un ambassadeur et était constituée de trois « prismes-maisons » organisés autour d'un bassin et répartis dans la pente. La composition aurait été influencée par les théories de Monsieur Georges CANDILIS de la composition en grappe (« cluster system »), développées à Bergame en 1956. Il s'agissait d'une œuvre exceptionnelle, fortement imprégnée par le mouvement brutaliste, caractérisé par une forte expression du béton brut de décoffrage, y compris à l'intérieur. Chacun des trois éléments principaux avait des fonctions différentes, le premier bâtiment était dévolu aux séjours et réceptions, le deuxième au logement des hôtes et le dernier à l'habitation privée du maître de maison. Les accès, et notamment le portail, avaient été conçus comme participant à l'ensemble du projet. La villa Maier était considérée comme un jalon important pour l'architecture moderne en Suisse, au-delà du cadre régional. Le bâtiment aurait subi diverses interventions modifiant son caractère d'origine.
4. Le 28 février 2005, M. GAON s'est opposé à l'ouverture de cette procédure.

Il n'envisageait ni la démolition, ni la transformation lourde des bâtiments existants. Ces derniers étaient relativement vétustes et avaient déjà subi de nombreuses interventions, modifiant une partie du caractère initial. Il envisageait d'effectuer des travaux d'entretien dans le respect de l'architecture d'origine. S'il était conscient de la valeur architecturale de la villa Maier, il doutait qu'il s'agisse d'un monument de l'histoire de l'architecture nécessitant sa mise à l'inventaire. L'intérêt public au maintien, par une mise à l'inventaire, des bâtiments existants n'était pas prouvé, cet intérêt n'étant au contraire partagé que par quelques spécialistes de l'architecture moderne. La mise à l'inventaire de la parcelle elle-même ne comportait aucune justification et représenterait une réduction arbitraire de ses droits à bâtir de droit public, constituant une expropriation matérielle. Il n'était pas évident qu'une mise à l'inventaire puisse porter sur une parcelle.

5. Le 23 mars 2005, le DALE a indiqué souhaiter procéder à une visite de la villa Maier, afin de compléter son dossier. La mesure d'inscription à l'inventaire pouvait s'étendre aux abords du bâtiment concerné.

6. Le 3 novembre 2005, la commune a préavisé défavorablement l'inscription à l'inventaire de la villa Maier.

Du point de vue historique et communal, aucune raison particulière ne motivait son classement. Sur le plan architectural, la construction n'était pas assez intéressante pour être retenue. Le propriétaire était opposé au classement de son immeuble.

7. Le 5 février 2007, à la suite d'une donation effectuée par son époux en sa faveur, Mme GAON est devenue propriétaire de la parcelle n° 2'239.

8. Le 11 octobre 2011, Mme GAON a déposé auprès du DALE une demande d'autorisation de construire définitive afin de transformer et agrandir la villa Maier selon le projet réalisé par le bureau Patrice Reynaud & Philippe Gaillard architectes associés, référencée sous dossier DD 104'618-2.

9. Par préavis du 12 décembre 2011 rendu dans le cadre de la procédure en autorisation de construire, après analyse du projet et discussions avec la « conservatrice cantonale des monuments et des sites », le SMS a demandé un projet modifié respectant les qualités architecturales du bâtiment.

10. Par préavis du 21 décembre 2011, sur lequel figurait la mention « I. Claden », la CMNS a décidé de mener à terme les procédures d'inscription à l'inventaire des objets figurant sur la liste du 28 octobre 2003, sous réserve de cas particuliers, en suspens ou abandonnés. Parmi les projets abandonnés figurait notamment la villa « Meyer » (ci-après : la villa Meyer), sise au 5, chemin du Pré-Langard à Cologny, au bénéfice d'une autorisation de démolir en force.

11. Le 2 avril 2012, dans le cadre de la procédure DD 104'618-2, le SMS a indiqué avoir mandaté Mme CLADEN afin de réaliser une étude approfondie de la villa Maier, reconnue comme un exemple de qualité de la production architecturale contemporaine à Genève et dont la CMNS avait demandé la mise sous protection par une inscription à l'inventaire, vu ses qualités architecturales et patrimoniales.
12. Le 10 mai 2012, le SMS a informé Mme GAON avoir décidé de réactiver la procédure ouverte en 2004 en vue de l'inscription à l'inventaire des bâtiments n^{os} B658, B659 et B660 ainsi que de la parcelle n^o 2'239 et lui a imparti un délai de trente jours pour formuler ses observations.
13. Le 25 mai 2012, Mme GAON a indiqué être prête à accepter l'inscription à l'inventaire de la villa Maier, à l'exclusion du terrain, pour autant que l'arrêté d'inscription intervienne à l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 104'618-2.

Le dossier de demande d'autorisation de construire avait été examiné par le DALE de manière constructive et un certain nombre de modifications avaient été apportées au projet. La commune avait délivré un préavis favorable à l'agrandissement de la villa, qui respectait l'intégrité des bâtiments existants.

14. Le 18 juin 2012, le SMS a préavisé défavorablement le projet DD 104'618-2 et demandé que la direction de l'OPS se prononce sur la pertinence d'une mise sous protection du bâtiment par l'ouverture d'une procédure de classement.

Bâtiment d'architecture brutaliste, la villa Maier était l'œuvre de M. BRERA, architecte, et Monsieur Paul WALTENSPÜHL, ingénieur. Il s'agissait d'un rare exemple, dans la production architecturale genevoise de la fin des années 1950, présentant un plan typologique se développant autour de trois volumes distincts implantés autour d'une cour ouverte avec piscine. Ce plan éclaté permettait à l'architecte de créer des promenades architecturales ponctuées de points de vue ouverts sur le paysage et la végétation, mais aussi de jouer avec le rapport des trois volumes entre eux et avec les « transparences » par des vues croisées. Il permettait en outre à l'architecte d'exprimer un riche vocabulaire pour le traitement des circulations intérieures et extérieures par le développement des multiples rampes et escaliers. Ce bâtiment était une œuvre maîtresse qui avait permis à M. BRERA d'asseoir sa renommée comme projeteur d'une architecture contemporaine innovante. De nombreux éléments présents dans cette villa s'étaient ensuite retrouvés dans la production de MM. BRERA et WALTENSPÜHL. Lors de la visite des lieux, la déléguée du SMS avait constaté que la maison n'avait pas connu de grandes transformations à ce jour et qu'elle avait conservé la plus grande partie des matériaux et une partie du mobilier d'origine, projeté par l'architecte. Les qualités architecturales et patrimoniales

exceptionnelles de la villa Maier incitaient le SMS à demander qu'elle fasse l'objet d'une restauration/conservation soignée.

15. a. En juillet 2012, le cabinet d'architectes Claden Andermatt a finalisé son étude patrimoniale de la villa Maier, effectuée sur mandat de l'OPS.

La valeur de sauvegarde de l'objet, dont les qualités de conservation étaient d'un niveau exceptionnel, était confirmée. L'inscription à l'inventaire ou une mesure de classement se justifiait pleinement. L'ensemble des éléments devait être protégé, du fait qu'ils participaient étroitement à l'homogénéité et à la qualité exceptionnelle de cette œuvre de M. BRERA, laquelle avait joué un rôle précurseur dans la production architecturale que ce dernier avait développé ultérieurement.

b. En annexe à cette étude figuraient notamment dix extraits de publications sur la villa Maier, parus dans des revues et ouvrages d'architecture pendant sa construction et ultérieurement.

16. Le 10 août 2012, l'OPS a informé Mme GAON que le projet DD 104'618-2 serait soumis à la CMNS pour préavis et que sa direction avait décidé de ne pas donner suite à la demande de classement formulée par le SMS.

Les exigences de conservation devaient viser à préserver au mieux les éléments caractéristiques de l'architecture de la villa Maier et, en particulier, sa logique fonctionnelle et volumétrique. Ces exigences ne devaient toutefois pas exclure la possibilité d'un agrandissement de la maison, qui devrait néanmoins respecter davantage l'architecture existante.

17. Le 15 août 2012, la sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) de la CMNS a préavisé défavorablement le projet 104'618-2 et a exprimé le souhait que les transformations projetées soient de l'ordre d'une opération de conservation/restauration et que les éventuels agrandissements s'inscrivent en marge de la composition d'origine et des volumes existants.

Le bâtiment, qui n'avait connu que des transformations mineures, présentait des qualités patrimoniales de très grande valeur, justifiant sa mise sous protection par une inscription à l'inventaire. Un projet de transformation dénaturant profondément le parti architectural d'origine du bâtiment projeté par M. BRERA en 1956 ne pouvait en aucun cas être soutenu. Le projet déposé portait atteinte à l'implantation et au plan typologique d'origine, se développant en grappe autour de trois volumes distincts autour d'une cour ouverte comportant la piscine. La fluidité spatiale entre les volumes, la composition entre les pleins et vides et les rapports avec la morphologie particulière du terrain constituaient des éléments essentiels devant prioritairement être préservés.

18. Après avoir rendu un préavis sur consultation sur demande de Mme GAON le 17 octobre 2012, le 21 novembre 2012, la SCMA s'est déclarée favorable sous réserve au projet DD 104'6118-2 modifié par Patrice Reynaud & Philippe Gaillard architectes associés et a rappelé que tous les éléments d'origine du bâtiment devraient faire l'objet d'une opération de restauration/conservation. Elle a demandé qu'un soin particulier soit amené dans le développement des détails d'exécution de l'agrandissement projeté et qu'une unité avec les matériaux et teintes existants soient recherchée. Un suivi attentif du dossier devait être effectué par le SMS.
19. Par décision du 26 février 2013, le DALE a délivré l'autorisation de construire DD 104'618-2.
20. Par arrêté du 22 mai 2013, le DALE, par la signature du Conseiller d'État, a prononcé l'inscription à l'inventaire des bâtiments n^{os} B658, B659 et B660, du dispositif du portail d'entrée, des rampes, des escaliers et des terrasses sis sur la parcelle n° 2'239.

La villa Maier, jalon important pour l'architecture moderne en Suisse qui avait conservé l'essentiel de ses qualités architecturales et patrimoniales, était digne de protection. Les aménagements extérieurs, dont la substance originelle avait été conservée, participaient à la qualité de la bâtisse. Aucun motif d'intérêt public n'habilitait le DALE à s'écarter des avis exprimés par les milieux de la protection du patrimoine ou du préavis favorable de la CMNS, spécialisée en la matière. Le préavis de la commune, qui traitait du classement et non de l'inscription à l'inventaire, ne pouvait être retenu. La propriétaire ne s'opposait pas à l'inscription à l'inventaire, l'autorisation DD 104'618-2 étant entrée en force. Aucun élément ou circonstance concrets et pertinents n'était de nature à faire obstacle à l'inscription à l'inventaire.

21. Le 12 juin 2013, suite à une demande de précision de Mme GAON du 10 juin 2013, le DALE a confirmé que la parcelle n° 2'239 n'était pas inscrite à l'inventaire. En revanche, le portail d'entrée - composition en béton et en métal -, la rampe-escalier - entrée principale - et la rampe fermée conduisant du bâtiment d'habitation privée au bâtiment d'habitation des hôtes, considérés comme des éléments participant à la composition d'origine, étaient préservés.
22. Par acte du 21 juin 2013, Mme GAON a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre l'arrêté du DALE, concluant préalablement à la production du dossier d'autorisation relatif à la villa Meyer ainsi qu'à l'apport de la procédure DD 104'618-2, et, principalement, à l'annulation de l'arrêté attaqué, avec suite de frais et « dépens ».

Le DALE n'avait pas mené à chef la procédure concernant la villa Maier dans le délai légal de dix-huit mois à compter du 10 décembre 2004. La CMNS avait demandé au DALE de reprendre la procédure cinq ans et demi après l'échéance de ce délai. Le DALE ne pouvait alors reprendre la procédure, l'administré étant fondé à penser que l'autorité avait renoncé à toute protection.

L'autorisation de construire DD 104'618-2 finalement délivrée portait sur un projet très différent du projet initial d'octobre 2011, auquel elle tenait. La condition d'acceptation de la mise à l'inventaire des bâtiments, soit l'entrée en force de l'autorisation de construire DD 104'618-2 portant sur le projet déposé le 12 octobre 2011, n'était pas réalisée. Sa bonne foi ne pouvait être remise en cause.

Selon les conditions dans lesquelles la villa Meyer avait bénéficié d'une autorisation de démolir, il pourrait y avoir une inégalité de traitement.

23. Le 27 juin 2013, l'OPS a répondu à des questions posées par Mme GAON par courrier du 17 juin 2013.

En fonction de l'évolution de la parcelle n° 2'239 dans l'avenir, le déplacement du portail d'entrée pouvait être envisageable. La demande de mise sous protection de la villa Meyer avait été abandonnée suite à une visite des lieux et un rapport du SMS constatant que des travaux entrepris au fil du temps avaient profondément modifié le volume originel du bâtiment et altéré sa substance.

24. a. Par réponse du 30 août 2013, le DALE a conclu au rejet du recours et à la mise des frais de procédure à la charge de Mme GAON.

Si le délai de dix-huit mois était effectivement dépassé, la loi ne prévoyait pas d'autre conséquence que la possibilité de déposer un recours pour déni de justice. Le dépassement du délai n'avait pas pour effet de priver l'autorité compétente de prononcer la mesure de protection. L'écoulement du temps n'équivalait pas à une décision formelle de refus, ni à une renonciation implicite à toute mesure d'inscription à l'inventaire. Le DALE ne pouvait pas procéder autrement que par une réactivation de la procédure. Ni l'ancien propriétaire, ni Mme GAON n'avaient mis en demeure le DALE de rendre une décision. Cette dernière ne pouvait déduire de droit en sa faveur de l'irrespect du délai de dix-huit mois. Une mesure de protection pouvait être envisagée « à chaud », soit lorsque le propriétaire prenait des dispositions susceptibles de porter atteinte à la substance patrimoniale d'un bâtiment.

Même si elle n'appartenait pas aux grandes créations de l'architecture, la villa Maier constituait une œuvre dont l'intérêt était reconnu, selon les milieux spécialisés l'ayant examinée. Les conclusions de l'étude patrimoniale confirmaient que les années écoulées depuis le début de la procédure n'avaient pas fait perdre à l'objet sa substance originelle. Il existait un intérêt public à la

mise sous protection des aménagements extérieurs en tant qu'éléments caractéristiques de la maison. La CMNS avait recommandé à de nombreuses reprises - tant en vue de l'inscription à l'inventaire que dans le cadre de la procédure DD 104'618-2 - la préservation de la villa Maier et de ses éléments caractéristiques. Le préavis de la commune portait sur l'opportunité d'une procédure de classement, de sorte que son silence sur l'inscription à l'inventaire pouvait être assimilé à une approbation sans réserve sur ce point. Il n'était en tout état de cause pas décisif, s'agissant d'une autorité politique sans connaissances techniques en la matière. Mme GAON ne contestait pas sérieusement l'intérêt patrimonial élevé de sa demeure et ne s'était pas opposée à sa mise sous protection. L'inscription de la villa Maier et de ses aménagements extérieurs à l'inventaire répondait à l'intérêt public de protection d'un patrimoine bâti digne d'intérêt. Les droits de Mme GAON n'étaient pas susceptibles de subir des atteintes disproportionnées en raison de l'inscription à l'inventaire, laquelle ne l'avait pas empêchée d'obtenir l'autorisation de construire pour agrandir et transformer sa villa. S'il y avait eu plusieurs modifications du projet, elles avaient pour but d'empêcher la dénaturation des bâtiments. Contrairement à ce qu'elle argumentait, l'intéressée n'avait jamais laissé entendre que son accord à la mesure n'était valable que si l'autorisation de construire portait sur le projet initial. Le DALE avait procédé à une pesée de tous les intérêts en présence et la mesure s'imposait, les intérêts de Mme GAON relevant de la convenance personnelle. Il n'y avait pas d'autre mesure susceptible de garantir le maintien d'immeubles dont l'intérêt avait été reconnu mais dont le classement ne se justifiait pas.

Contrairement à la villa Meyer, la villa Maier n'avait fait l'objet que de transformations mineures, pour l'essentiel réversibles et dans ses parties intérieures. Les qualités de conservation étaient d'un niveau exceptionnel. Les deux situations n'étaient pas comparables.

b. Dans le dossier joint à sa réponse figurait notamment des documents concernant la villa Meyer et un extrait du Guide d'architecture suisse de 1920 à 1990 concernant la villa Maier. Manifestement influencée par Le Corbusier, celle-ci s'imposait par la qualité et la force plastique de sa volumétrie qui résultait du regroupement dans la pente du terrain de corps cubiques en béton brut. L'articulation souple et dynamique des pièces de séjour en séquences continues ouvertes sur le patio proposait une véritable « promenade architecturale » (Christa ZELLER, Guide d'architecture suisse, 1920-1990, vol. 3, 1996, p. 131).

25. Par réplique du 3 octobre 2013, Mme GAON a persisté dans l'intégralité de ses conclusions, reprenant et complétant son argumentation précédente.

Le délai de dix-huit mois était un délai impératif et sa violation constituait un déni de justice formel, soit une violation d'un droit constitutionnel de l'administré. Du 23 mars 2005 au 12 octobre 2011, pendant six ans et demi, le DALE n'avait pas instruit le dossier. Le maintien d'une procédure de mise à

l'inventaire au-delà du délai de dix-huit mois représentait une atteinte à sa propriété privée dépourvue de base légale et manifestement disproportionnée par rapport au but d'intérêt public poursuivi. Si ni son mari, ni elle-même n'avaient procédé à une mise en demeure, le respect du délai de dix-huit mois constituait une obligation de l'administration et non de l'administré. Lors de la donation en 2007, le délai était dépassé et M. GAON pouvait considérer que le DALE avait renoncé à mettre la villa Maier sous inventaire. Elle devait être protégée dans son acquisition et libérée de toute contrainte relative à une mise à l'inventaire des bâtiments. Ses déclarations de mai 2012 ne pouvaient lui être opposées, ayant été faites dans le cadre d'une requête en autorisation de construire conduite par le SMS et la CMNS de manière illégales, puisqu'incompétents pour des bâtiments ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection.

26. Le 18 juin 2014 a eu lieu un transport sur place.

a. Mme GAON a expliqué que son acceptation de la mise à l'inventaire dépendait de l'autorisation du projet initial, refusé par le DALE. Elle avait été mise sous pression, de sorte qu'elle ne s'était pas immédiatement opposée à la mise à l'inventaire. Elle souhaitait vendre sa parcelle mais les bâtiments en trois modules, que personne n'aimait et qui étaient désignés comme « le bunker de Cologny », la rendaient invendable. Elle n'appréciait pas cette architecture. La villa n'était pas conforme au standing de la zone. La mise à l'inventaire compliquerait la vente et à cela s'ajoutait des servitudes de non-construire très rigoureuses en faveur des propriétaires de la parcelle située au-dessus. Mis à part la villa Maier, la parcelle était inconstructible. L'entrée se trouvait soit au rez-de-chaussée, dans la cave, soit dans le hall principal, accessible par un escalier. La maison était dangereuse pour les enfants, qui risquaient de tomber. Le fait qu'il y ait trois bâtiments empêchait de profiter de toutes les possibilités de construction de la parcelle. Depuis le salon, on pouvait voir les personnes dans la cour ou dans la rampe menant au bâtiment des propriétaires, ce qui pouvait être gênant. La maison était conçue pour vivre et voir vers l'intérieur alors que ce qui plaisait dans la région était l'ouverture des pièces vers l'extérieur, sur la vue sur le lac. Le fait que les chambres soient éloignées de la cuisine n'était pas pratique. Les coûts de réfection/rénovation étaient très importants. La mise à l'inventaire revenait à une expropriation. Elle souhaitait la démolition de la villa.

b. La représentante du DALE a rappelé que les trois modules de la villa Maier avaient précisément été reconnus comme particularités du bâtiment par les spécialistes.

c. Selon la directrice de l'OPS, la villa Maier était unique, de sorte qu'elle devait être protégée. Les bâtiments, formant un ensemble cohérent, étaient très bien pensés et confinaient à l'œuvre d'art. Il existait des gens appréciant ce type de bâtiments. L'étage dévolu aux hôtes était modifiable dans sa conception intérieure. Sur la terrasse, tout pouvait être enlevé, sauf la cheminée. Le patio était

comme une pièce dans la maison, mais une pièce ouverte. Les pièces habitables par les propriétaires pouvaient être refaites ou transformées, sans modifier les galandages. Le choix des monuments à protéger était fait de manière particulièrement restrictive et sélective. Dans le portail d'entrée, la partie en béton ne pouvait pas être modifiée, contrairement à la partie métallique. Le canton de Genève n'était pas le seul à protéger ce type de villa.

d. La directrice de l'OPS et le représentant de la CMNS ont indiqué que des ouvertures ou des fenêtres plus importantes n'étaient pas exclues, même si les ouvertures existantes étaient déjà généreuses et proches des standards contemporains.

e. Selon Mme CLADEN, la particularité de la maison était que lorsque l'on arrivait en haut après avoir monté la rampe d'escaliers, l'on voyait les trois volumes distincts reliés. La villa Maier n'était à l'origine pas conçue pour des familles. Elle était l'une des deux seules maisons datant des années 1950 dans la liste de protection du patrimoine du 20^{ème} siècle et la seule de ce standing, particulièrement grande et généreuse.

27. Dans ses observations du 15 septembre 2014, le DALE a persisté dans l'intégralité de ses conclusions, reprenant et précisant l'argumentation développée précédemment.

Les constatations opérées lors du transport sur place confirmaient le caractère éminemment digne de protection de la villa Maier, s'agissant du fruit d'un concept architectural particulièrement étudié et cohérent. Les appréciations d'ordre subjectif n'entraient pas en ligne de compte pour l'examen du caractère digne d'être protégé d'un objet. Les défauts allégués par l'intéressée, éléments de pure convenance personnelle, constituaient précisément, selon les appréciations des milieux spécialisés en matière de protection du patrimoine, les particularités qui faisaient que la villa Maier se distinguait des bâtiments ordinaires, notamment par son caractère, sa structure, son enveloppe et sa typologie. Les allégations d'impossibilité de vendre n'étaient aucunement démontrées. Plus un bâtiment était digne de protection, moins les exigences de rentabilité devaient être prises en compte. Le fait que Mme GAON n'arrivait pas à vendre aussi rapidement que souhaité ne paraissait pas extraordinaire, étant donné que les objets d'un tel standing n'étaient en général accessibles qu'à un cercle restreint de personnes bénéficiant de ressources particulièrement élevées. Elle ne prouvait pas que l'entretien de la villa Maier produise des effets insupportables. La mise sous protection simultanée, par l'inscription à l'inventaire, des aménagements extérieurs dépendant d'un immeuble principal était une mesure courante lorsque ces derniers présentaient un intérêt digne de protection. Le DALE n'avait pas exercé de pression sur elle. Des servitudes de droit privé ne pouvaient faire obstacle à la mesure de protection. La mise sous protection de la villa Maier n'empêchait pas la mise en œuvre de travaux de réaménagement et de

transformations de ses espaces intérieurs et extérieurs, afin de répondre aux standards de confort actuels.

L'intéressée, qui souhaitait la démolition de la villa, se serait opposée à la mise sous protection même si le projet initial DD 104'618-2 avait été autorisé. Elle avait adopté un comportement contraire à la bonne foi.

28. a. Dans ses déterminations du 6 novembre 2014, Mme GAON a sollicité l'appel en cause de la Banque J. Safra Sarasin SA (ci-après : la banque) et a au surplus persisté dans ses conclusions.

La valeur vénale de la propriété était estimée, en 2004, à CHF 6'200'000.-. En raison des servitudes rendant une bonne partie de la parcelle quasiment inconstructible, la valeur de cette dernière dépendait uniquement de la valeur des constructions que le DALE souhaitait inventorier. Le coût estimé de la restauration de la villa Maier s'élevait CHF 5'505'345.- selon le devis estimatif de Monsieur Patrice REYNAUD, effectué « en dehors de l'autorisation de construire accordée par le [DALE] ». La mise aux normes énergétiques n'était pas réalisable et si elle devait être exigée par le DALE, représenterait une plus-value supplémentaire. L'exigence de maintien des constructions imposait ainsi d'effectuer des travaux de restauration d'un montant approximativement similaire à la valeur de la parcelle. Si l'intéressée avait toute la latitude de construire un bâtiment nouveau tout en respectant les servitudes de droit privé, la valeur vénale de son immeuble serait sur le marché bien supérieure à la valeur estimée en 2004. La mesure de mise à l'inventaire constituait une atteinte disproportionnée à ses intérêts privés.

Au regard des possibilités de construction existant sur les parcelles environnantes, libres de contraintes de droit public liées à la protection du patrimoine, l'inégalité de traitement était très importante.

Elle souhaitait pouvoir vendre sa parcelle aux meilleures conditions. La décision de mise à l'inventaire du DALE rendait la valorisation et la vente de la parcelle extrêmement problématiques. Elle n'avait pas les moyens de procéder à la restauration des bâtiments construits pour la louer et produire un rendement permettant de payer les intérêts de l'hypothèque grevant la parcelle. Elle avait conclu un crédit hypothécaire avec la banque pour un montant de CHF 24'000'000.-, contracté en février 2011 - à une époque où le DALE avait renoncé à la procédure de mise à l'inventaire - et garanti par une cédula hypothécaire au porteur du même montant portant sur la parcelle en cause. La valeur de gage de la propriété était bien inférieure à ce montant, de sorte qu'en cas de réalisation forcée, elle serait débitrice, sur ses propres deniers, de la part non couverte par la vente aux enchères. La banque subirait alors un préjudice important, car elle n'avait pas les moyens de payer sa dette hypothécaire, en

dehors de la valorisation de la parcelle. La situation juridique de la banque pouvait être affectée par l'issue de la procédure.

b. À l'appui de ses déterminations, elle a produit plusieurs documents.

À teneur d'une expertise immobilière du 18 décembre 2004 effectuée par Monsieur Pierre-Antoine RIEBEN, architecte, sur mandat de l'office des poursuites, la villa Maier avait été édifée en dérogation d'une servitude de hauteur. Les bâtiments avaient été partiellement rénovés durant les années précédentes et la chaudière ainsi que l'agencement de la cuisine avaient été remplacés en 1987. Parmi les parties récemment rénovées figurait le séjour. Les autres parties, bien qu'en bon état apparent, présentaient des moquettes obsolètes et des boiseries passées de mode. Les grandes baies vitrées à simples vitrages rendaient la villa difficile et coûteuse à chauffer. Pour être mise en location, la villa Maier nécessitait un entretien général des aménagements extérieurs et un élagage, le remplacement des moquettes par du parquet, le remplacement des simples vitrages par des verres isolants et le rafraîchissement de certaines peintures, pour un montant approximatif minimum de CHF 250'000.-. La valeur vénale de la propriété en l'état s'élevait à CHF 6'200'000.- et la valeur de réalisation était estimée à CHF 5'500'000.-.

Selon un devis estimatif des coûts de restauration de la villa Maier du 5 novembre 2014 de Patrice Reynaud Architectes Associés, le coût total de la restauration de la villa Maier s'élevait à CHF 5'505'345.-. Figuraient notamment sur ce devis général des postes tels que « protection solaire - volet » pour CHF 36'855.-, « stores, moustiquaires, toiles » pour CHF 11'466.-, « interphone » pour CHF 25'000.-, « installation de ventilation » pour CHF 47'405.-, « installations d'alarmes » pour CHF 56'000.-, « armoires » pour CHF 105'000.-, « agencement dressings, bibliothèques » pour CHF 25'000.-, « cheminement accès » pour CHF 150'000.-, « jardinage et plantations » pour CHF 441'000.-, « éclairage du jardin » pour CHF 30'000.- et « arrosage automatique » pour CHF 40'000.-. Le devis contenait par ailleurs deux fois le poste « divers et imprévus », une fois pour CHF 303'750.- pour les travaux de la villa et une fois pour CHF 67'480.- pour les aménagements extérieurs.

29. Dans ses observations du 9 décembre 2014, le DALE a conclu au rejet de la demande d'appel en cause et a pour le surplus maintenu ses conclusions, reprenant notamment des éléments déjà exposés auparavant.

L'arrêté litigieux ne visait pas directement la banque. Ni la qualité de prêteur de cette dernière, ni sa situation de créancière-gagiste, ni le montant de sa créance envers l'intéressée n'étaient susceptibles d'être lésés par la procédure. L'intérêt de la banque était tout au plus indirect.

Le devis estimatif du 5 novembre 2014 présentait un montant étonnant eu égard à l'état de conservation de la villa. Les nombreux travaux envisagés dans ce devis n'étaient pas essentiels au maintien de la substance patrimoniale des bâtiments, certains d'entre eux confinant au somptuaire. Il ne visait pas tant une restauration qu'une rénovation complète, de sorte qu'il ne revêtait que peu de pertinence. Selon M. RIEBEN, les travaux nécessaires à l'éventuelle mise en location de la maison se montaient au minimum à CHF 250'000.-. Même en admettant que ce montant, datant de 2004, doive être réévalué, il n'en rendait pas admissible le montant du devis. Le coût des travaux nécessaires au maintien de la substance des bâtiments s'élèveraient à environ CHF 1'800'000.-, selon la liste des prix figurant sur le devis. Avec des travaux de rénovation pour mise en adéquation avec le standing de la villa et son environnement, le montant final pourrait s'élever à un peu de plus CHF 3'000'000.-, montant certes important, mais non démesuré eu égard à la grande valeur de la demeure et de son standing. Même à retenir l'entier du devis, il ne s'agirait pas d'un élément rédhibitoire. Même en cas d'insuffisance de ressources, la rénovation restait possible, notamment en cas d'acquisition des bâtiments par un tiers. En ce qui concernait la mise aux normes énergétiques, des solutions alternatives, adaptées à chaque particulier, pouvaient être examinées et proposées par les services compétents et des dérogations pouvaient être accordées.

L'intéressée ne démontrait pas quel autre objet similaire, d'intérêt comparable, aurait été traité différemment, sans motif raisonnable.

30. Par décision du 20 janvier 2015, la chambre administrative a rejeté la requête de Mme GAON sollicitant l'appel en cause de la banque, dont la situation n'était pas directement touchée par l'arrêt à rendre.
31. Par courrier du 5 février 2015, Mme GAON a sollicité la désignation d'un expert pour déterminer le montant des travaux nécessaires à la restauration/rénovation de la villa Maier, dont l'état de vétusté avancé avait été constaté lors du transport sur place.

Vu la différence substantielle entre le devis et le montant retenu par le DALE, une expertise était nécessaire pour juger la question centrale de la proportionnalité de la mesure.

32. Le 23 février 2015, le juge délégué a informé les parties qu'il n'entendait pas mettre en œuvre une expertise et que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 62 al. 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et

des sites du 4 juin 1976 - LPMNS - L 4 05 ; art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 15 du règlement général d'exécution de la LPMNS du 29 novembre 1976 - RPMNS - L 4 05.01).

2. La recourante sollicite une expertise pour déterminer le montant des travaux nécessaires à la restauration/rénovation de la villa Maier.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêts du Tribunal fédéral 2C_545/2014 du 9 janvier 2015 consid. 3.1 ; 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3).

b. Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_119/2015 du 16 juin 2015 consid. 2.1 ; ATA/695/2015 du 30 juin 2015 consid. 2a).

c. En l'espèce, la chambre administrative, qui a procédé à un transport sur place, dispose d'un dossier complet lui permettant de se prononcer sur les griefs soulevés en toute connaissance de cause.

Il ne sera dès lors pas donné suite à la requête de la recourante.

3. Le litige porte sur l'inscription à l'inventaire de la villa Maier, soit les bâtiments n^{os} B658, B659 et B660, sis au 46, chemin de Ruth, et de leur aménagements extérieurs.

4. La recourante soutient dans un premier temps que son accord à l'inscription de la villa Maier à l'inventaire n'aurait été valable qu'en cas d'autorisation du projet initial d'agrandissement et de transformation de la villa Maier. Elle invoque ainsi une violation de son droit d'être entendu.

a. Le droit d'être entendu comprend également le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (arrêts du Tribunal fédéral 1C_588/2014 du 22 juin 2015 consid. 2.1 ; 8C_269/2013 du 25 février 2014 consid. 5.2 ; 8C_866/2010 du 12 mars 2012 consid. 4.1.1 ; ATA/414/2015 du 5 mai 2015 consid. 11 et les arrêts

cités). En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 136 I 265 consid. 3.2 p. 272). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 111 Ia 273 consid. 2b p. 274 ; 105 Ia 193 consid. 2b/cc p. 197 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_861/2012 du 20 août 2013 consid. 5.2).

b. Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, le propriétaire en est informé personnellement (art. 7 al. 3 LPMNS et 17 al. 2 RPMNS). Il est invité à formuler ses observations dans un délai de trente jours à compter de la réception de l'avis (art. 7 al. 5 LPMNS et 17 al. 2 RPMNS).

c. En l'espèce, l'autorité intimée a informé la recourante le 10 mai 2012 de sa décision de réactiver la procédure d'inscription à l'inventaire de la villa Maier et lui a imparti un délai de trente jours pour formuler ses observations. La recourante s'est déterminée par écrit le 25 mai 2012, indiquant être prête à accepter l'inscription à l'inventaire de la demeure, à l'exclusion du terrain, pour autant que l'arrêt d'inscription intervienne à l'entrée en force de l'autorisation de construire dans le dossier DD 104'618-2.

La recourante a ainsi pu faire valoir son point de vue de manière efficace avant le prononcé de l'arrêt litigieux. À cet égard, peu importe qu'elle précise à présent que son absence d'opposition à l'inscription à l'inventaire était conditionnée à la délivrance d'une autorisation de construire pour le projet initial et non un projet modifié, puisqu'elle a en tout état de cause eu l'occasion de mettre en évidence sa position de manière efficace. Par ailleurs, contrairement aux allégations de la recourante, rien n'indique que l'autorité intimée ait exercé une pression à son égard.

Le droit d'être entendu de la recourante n'a par conséquent pas été violé et le grief sera écarté.

5. La recourante invoque ensuite qu'en raison du dépassement du délai de dix-huit mois prévu l'art. 7 al. 4 LPMNS et de la violation de son droit à voir sa cause jugée dans un délai raisonnable, elle aurait été fondée à penser que le DALE avait renoncé à toute protection de la villa Maier. Ce faisant, elle soulève un grief de violation du principe de la bonne foi.

a. Le principe de la bonne foi entre administration et administré, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'une et l'autre se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des

conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 p. 53 ; 129 I 161 consid. 4 p. 170 ; 129 II 361 consid. 7.1 p. 381 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_18/2015 du 22 mai 2015 consid. 3 ; 2C_970/2014 du 24 avril 2015 consid. 3.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 193 n. 568).

b. Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 p. 193 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 p. 72 s. ; 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 in RDAF 2005 I 71 ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 193 n. 569 s). Le principe de la confiance est toutefois un élément à prendre en considération et non un facteur donnant en tant que tel naissance à un droit (Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 193 n. 569 et les références citées). La protection de la bonne foi ne s'applique pas si l'intéressé connaissait l'inexactitude de l'indication ou aurait pu la connaître en consultant simplement les dispositions légales pertinentes (ATF 135 III 489 consid. 4.4 p. 494 ; 134 I 199 consid. 1.3.1 p. 202 s. ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 193 s. n. 571).

c. Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 p. 193 ; ATA/1176/2015 du 3 novembre 2015 consid. 6 et les références citées).

6. a. La LPMNS a notamment pour but de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS).

b. Le DALE doit rendre sa décision dix-huit mois au plus tard après l'ouverture de la procédure d'inscription à l'inventaire, qui doit être menée avec diligence. En cas de dépassement de ce délai, un recours pour déni de justice peut

être déposé auprès de la chambre administrative par le propriétaire, la commune du lieu de situation du monument ou l'auteur de la demande de mise à l'inventaire (art. 7 al. 4 LPMNS).

Cette disposition correspond à l'art. 12 al. 4 LPMNS en matière de procédure de classement. Entrée en vigueur le 4 août 2005, elle a été adoptée afin d'accélérer les procédures d'instruction des demandes de mise à l'inventaire (MGC 2004-2005/VIII A 6031 p. 6035). Elle avait été proposée par le DALE, qui avait constaté qu'un délai de dix-huit mois était imparti au Conseil d'État pour statuer sur une demande de classement alors qu'aucun délai n'était fixé à l'autorité compétente en matière d'inscription à l'inventaire (MGC 2004-2005/VIII A 6031 p. 6042).

7. L'art. 29 al. 1 Cst. garantit à toute personne, dans le cadre d'une procédure administrative ou judiciaire, le droit à ce que sa cause soit jugée dans un délai raisonnable. Celui qui présente une requête à l'autorité est fondé à exiger que celle-ci se prononce sans retard injustifié, c'est-à-dire dans un délai convenable eu égard à la nature de l'affaire et à l'ensemble des circonstances (ATF 131 V 407 consid. 1.1 p. 409 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_1014 et 2C_1015/2014 du 22 août 2014 consid. 7.1 ; 5A_208/2014 du 30 juillet 2014 consid. 4.1 ; 8C_194/2011 du 8 février 2012 consid. 3.2 ; ATA/724/2014 du 9 septembre 2014 consid. 11 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, vol. 2, 3^{ème} éd., 2012, n. 1279 ss p. 590). L'autorité viole cette garantie constitutionnelle lorsqu'elle ne rend pas sa décision dans le délai prescrit par la loi ou dans un délai que la nature de l'affaire ainsi que toutes les autres circonstances font apparaître comme raisonnable (lorsque l'autorité ne statue que partiellement : RDAF 2011 II 163 consid. 2 p. 165 et Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 501 n. 1499 ; pour un retard à statuer dû à une suspension de la procédure : ATA/65/2012 précité consid. 2 et les références citées).

La sanction du dépassement du délai raisonnable ou adéquat consiste essentiellement dans la constatation de la violation du principe de célérité, qui constitue une forme de réparation pour celui qui en est la victime. Cette constatation peut également influencer la répartition des frais et dépens (ATF 130 I 312 consid. 5.3 p. 333 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_426/2011 du 14 décembre 2011 consid. 3.3 ; ATA/452/2013 du 30 juillet 2013 consid. 3b). Le droit de la responsabilité pour actes illicites de la Confédération, des cantons ou des communes est applicable pour le surplus (ATF 130 I 312 consid. 5.2 p. 332 ss ; 129 V 411 consid. 1.4 p. 417 ; 126 V 64 consid. 5b p. 69 ; 107 Ib 160 consid. 3 p. 163 ss).

8. En l'espèce, la recourante soutient que l'autorité intimée ne pouvait pas reprendre la procédure d'inscription à l'inventaire, car, au vu du temps écoulé depuis son ouverture et le dépassement du délai légal de dix-huit mois, elle

pouvait considérer que l'autorité intimée avait renoncé à mettre la villa Maier sous inventaire.

Il ressort toutefois du dossier que l'autorité intimée n'a jamais indiqué à la recourante, ni du reste à son époux, précédent propriétaire de la villa Maier, qu'elle renonçait à l'inscription à l'inventaire de cette dernière. Par ailleurs, si l'autorité intimée a laissé en suspens la procédure d'inscription à l'inventaire pendant de nombreuses années et s'il aurait été souhaitable qu'elle tienne informé les propriétaires successifs de la villa de l'absence d'abandon du projet d'inscription à l'inventaire, la conséquence légale du dépassement de délai expressément prévue par la LPMNS correspond à la possibilité de déposer un recours pour déni de justice. Au demeurant, en plus de ne pas être conforme à la jurisprudence susmentionnée, la sanction du dépassement du délai de dix-huit mois par l'impossibilité de poursuivre la procédure d'inscription à l'inventaire et donc l'impossibilité de prononcer la mesure de conservation, même en présence d'un objet digne d'intérêt, serait contraire au but de la LPMNS. Au surplus, la recourante n'allègue pas s'être fondée sur l'absence d'inscription à l'inventaire pour prendre des dispositions impossibles à modifier sans subir de préjudice. Bien au contraire, elle a obtenu une autorisation de construire pour un projet tenant compte de l'intérêt architectural de son bien immobilier.

Au vu de ce qui précède, la recourante ne peut se prévaloir du principe de la bonne foi pour s'opposer à l'inscription de la villa Maier et de ses aménagements extérieurs à l'inventaire. Le grief sera dès lors écarté.

9. La recourante reproche également à l'autorité intimée d'avoir violé la garantie de la propriété.
 - a. 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 Cst.
 - b. 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 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a p. 221 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_386/2010 du 17 janvier 2011 consid. 3.1 ; ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 8a).
10. La recourante indique ne pas apprécier la villa Maier. Elle soutient en outre que personne ne l'aimerait et qu'elle ne serait pas conforme au standing de la zone. Ce faisant, elle conteste que la demeure constitue un objet digne de protection.
 - a. Conformément à l'art. 4 LPMNS, sont protégés les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans

le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets ou leurs abords (let. a) et les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (let. b).

b. Un monument au sens de la LPMNS est toujours un bâtiment, fruit d'une activité humaine. Tout monument doit être une œuvre digne de protection du fait de sa signification historique, artistique, scientifique ou culturelle. Il appartient aux historiens, historiens de l'art et autres spécialistes de déterminer si les caractéristiques présentées par le bâtiment le rendent digne de protection, d'après leurs connaissances et leur spécialité. À ce titre, il suffit qu'au moment de sa création, le monument offre certaines caractéristiques au regard des critères déjà vus pour justifier son classement, sans pour autant devoir être exceptionnel dans l'abstrait. Un édifice peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait gagnée. Les particularités du bâtiment doivent au moins apparaître aux spécialistes et trouver le reflet dans la tradition populaire sans trop s'en écarter (ATA/1214/2015 du 10 novembre 2014 consid. 4b ; ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 4a et les références citées).

c. Selon la charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites élaborée et adoptée à l'échelle internationale en 1964 à Venise à l'occasion du deuxième congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques (ci-après : la charte de Venise), la notation de monument historique comprend tant la création architecturale isolée, que le site urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation particulière, d'une évolution significative ou d'un événement historique. Elle s'étend non seulement aux grandes créations, mais aussi aux œuvres modestes qui ont acquis avec le temps une signification culturelle (art. 1 charte de Venise).

d. 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 (Philip VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 25). La jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 p. 223 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1). 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, elles se sont peu à peu étendues 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 la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1214/2015 précité consid. 4d ; ATA/721/2012 précité consid. 4c). Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques. Pour le classement d'un bâtiment, la jurisprudence prescrit de prendre en considération les aspects culturels, historiques, artistiques et urbanistiques. La mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes. Elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 120 Ia 270 consid. 4a p. 275 ; 118 Ia 384 consid. 5a p. 389 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; ATA/428/2010 du 22 juin 2010 consid. 7c et les références citées).

11. a. L'art. 7 al. 1 LPMNS prévoit qu'il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 LPMNS. Lorsqu'une procédure de mise à l'inventaire est ouverte, la commune du lieu de situation est consultée (art. 8 al. 1 LPMNS et 17 al. 3 RPMNS). L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de trente jours à compter de la réception du dossier (art. 8 al. 2 LPMNS). La CMNS formule ou examine les propositions d'inscription ou de radiation d'immeubles à l'inventaire (art. 5 al. 2 let. b RPMNS). Le département jouit toutefois, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/721/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5 et les références citées).

b. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/1214/2015 précité consid. 4e et les références citées ; Thierry TANQUEREL, op. cit., n. 508 p. 168 et la jurisprudence citée). 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/1214/2015 précité consid. 4e ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 consid. 9b ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 consid. 5). La chambre est en revanche libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle procède elle-même à des mesures d'instruction, à l'instar d'un transport sur place (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 4).

c. Si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer

l'autorité de recours (ATA/1214/2015 précité consid. 4f ; ATA/126/2013 précité consid. 9c ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 consid. 5d). 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 LPMN). À ce titre, son préavis est important (ATA/1214/2015 précité consid. 4f).

12. En l'espèce, la décision d'inscription à l'inventaire fait suite à plusieurs interventions. En effet, la CMNS a demandé à deux reprises l'inscription de la villa Maier à l'inventaire, la première fois en adoptant, le 28 octobre 2003, la liste d'objets d'architecture du 20^{ème} siècle pour inscription à l'inventaire, et la deuxième fois en décidant, le 21 décembre 2011, de mener à terme les procédures d'inscription à l'inventaire des éléments figurant sur cette dernière liste. La CMNS a par ailleurs examiné la situation de ces bâtiments à plusieurs reprises dans le cadre de la procédure en autorisation de construire DD 106'418-2, insistant sur la nécessité de procéder à une opération de conservation/restauration respectant les qualités architecturales du bâtiment. Dans ces circonstances, l'OPS a fait établir une étude patrimoniale en juillet 2012 et le SMS, après visite des lieux par un délégué, est allé plus loin que la CMNS, en évoquant, le 18 juin 2012, l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure de classement.

Or, il ressort du dossier que les spécialistes considèrent que la villa Maier présente des qualités patrimoniales de très grande valeur voire exceptionnelles, de par sa conception « en grappe » en trois volumes distincts, se développant autour d'une cour ouverte avec piscine. La CMNS a ainsi noté la fluidité spatiale entre les volumes, la composition entre les pleins et les vides et les rapports avec la morphologie particulière du terrain. Le SMS a quant à lui relevé que le plan typologique éclaté avait permis à l'architecte, d'une part, de créer des promenades architecturales ponctuées de points de vue ouverts sur le paysage et la végétation et de jouer avec le rapport des trois volumes entre eux ainsi qu'avec les transparences par des vues croisées et, d'autre part, d'exprimer un riche vocabulaire pour le traitement des circulations intérieures et extérieures par le développement de rampes et d'escaliers. Le SMS a en outre noté, dans son recensement du patrimoine architectural du 20^{ème} siècle, que l'œuvre était fortement imprégnée par le mouvement brutaliste, caractérisé par une forte expression du béton brut de décoffrage. Ces qualités architecturales, particulières à la villa Maier, ont été relevées dans plusieurs publications parues dans des revues ou des ouvrages d'architecture, aussi bien à l'époque de sa construction que par la suite. Par ailleurs, tant la CMNS que le SMS ont relevé que la villa Maier n'avait subi que des transformations mineures depuis sa construction. Le SMS a finalement relevé que la villa Maier constituait un rare exemple, dans la production architecturale genevoise de la fin des années 1950, d'un tel plan typologique et qu'il s'agissait d'un travail précurseur de l'œuvre de M. BRERA.

Les éléments mis en avant par les spécialistes et Mme CLADEN, laquelle est intervenue à plusieurs titres dans la procédure et dont l'étude patrimoniale n'a dès lors pas la portée d'une expertise, ont pu être confirmés lors du transport sur place, durant lequel le juge délégué a constaté que la maison n'avait pas subi de modifications majeures et qu'elle conservait sa conception d'origine, telle qu'elle avait été pensée par M. BRERA, ces constats étant illustrés par les photographies prises à cette occasion.

En conséquence, force est de constater que rien ne permet dans ces circonstances à la chambre administrative de s'éloigner de l'appréciation faite par le DALE, écartant le préavis de la commune et s'appuyant sur celui de la CMNS et sur les constatations du SMS, lesquels considèrent que la villa constitue un objet digne de protection au sens de l'art. 4 LPMNS. Le grief sera dès lors écarté.

13. La recourante reproche à l'autorité intimée d'avoir violé le principe de la proportionnalité.

a. Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., 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 exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 consid. 2c p. 222 et les références citées).

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude - qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé -, de nécessité - qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés - et de proportionnalité au sens étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 p. 482 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 consid. 24c et les arrêts cités).

b. En principe, les restrictions de la propriété ordonnées pour protéger les monuments et les sites naturels ou bâtis sont d'intérêt public et celui-ci prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c p. 221 ; 120 Ia 270 consid. 6c p. 285 ; 119 Ia 305 consid. 4b p. 309 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; 1C_386/2011 du 17 janvier 2011 consid. 3.2.1).

En relation avec le principe de la proportionnalité au sens étroit, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Cst. 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).

14. a. Depuis la modification de la LPMNS, entrée en vigueur le 20 octobre 2000, la mise à l'inventaire entraîne l'obligation de maintenir les immeubles et d'en préserver les éléments dignes d'intérêt (art. 9 al. 1 1^{ère} phrase LPMNS). L'art. 90 al. 1 LCI, aux termes duquel les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés en cas de rénovation ou de transformation, est applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles (art. 9 al. 1 2^{ème} phrase LPMNS). Restent réservés les cas d'intérêt public (art. 9 al. 1 3^{ème} phrase LPMNS).
 - b. L'inscription à l'inventaire a une portée de protection réelle, pour des bâtiments dont l'intérêt a été reconnu, mais dont le classement ne se justifie pas, de manière à garantir des immeubles qui méritent d'être maintenus et qui ne sont pas protégés par d'autres mesures (MGC 2000/II p. 1685ss, 1696).
15. En l'espèce, la protection des bâtiments litigieux ne peut être assurée par un moyen moins incisif, l'inventaire constituant la mesure de protection individuelle la moins contraignante prévue par la LPMNS.

La recourante allègue cependant que l'inscription à l'inventaire serait contraire au principe de la proportionnalité car le coût des travaux de rénovation nécessaires au maintien de l'immeuble serait trop élevé au regard de la valeur vénale de la propriété, telle qu'estimée en 2004. À l'appui de son grief, la recourante a versé à la procédure un devis pour la restauration de la villa, établi en novembre 2014.

Toutefois, ce devis comporte de nombreux éléments allant bien au-delà de travaux de maintien de l'immeuble, au prix de coûts supplémentaires conséquents. Ces postes, qui ne sont aucunement rendus nécessaires par la mesure d'inscription à l'inventaire, ne constituent pas en tant que tels des conséquences de la mesure litigieuse. Ainsi, le devis établi recense en réalité non pas les coûts engendrés par l'inscription à l'inventaire, bien moins élevés, mais ceux d'une rénovation complète. Si plus d'une décennie s'est écoulée depuis l'estimation du coût approximatif minimal des travaux nécessaires à la vente de la villa à CHF 250'000.- en 2004, cet élément confirme néanmoins que le devis de novembre 2014 - plus de vingt fois plus élevé - est particulièrement important et va au-delà de la simple opération de maintien, ceci alors même que les spécialistes ont constaté l'excellent état de conservation de la villa Maier. Au demeurant, rien ne prouve que la valeur vénale actuelle de la parcelle soit la même qu'en 2004.

De plus, le fait que la maison ne réponde pas aux normes de confort recherchées actuellement ne s'oppose pas à sa mise à l'inventaire. Il semble en réalité que le recourante souhaiterait agrandir et transformer sa demeure selon son

projet initial - lequel ne respectait pas les qualités architecturales des bâtiments - et que, du fait du rejet de ce dernier, elle préférerait démolir son bien immobilier plutôt que de réaliser le projet modifié. Il apparaît ainsi qu'elle ne remet pas en cause le caractère habitable de la villa Maier, mais plutôt sa conception et son esthétique architecturales, éléments précisément mis en avant par les spécialistes et lesquels ont conduit ces derniers à considérer la demeure comme digne de protection. Par ailleurs, si la recourante affirme que la villa serait invendable car il s'agirait d'un « bunker » ne plaisant pas aux potentiels acheteurs, elle n'a apporté aucune substance à son affirmation et rien n'indique que la mesure n'apparaîtrait pas légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population. Au surplus, si le recourante affirme que sa parcelle serait plus facile à vendre après démolition de la villa Maier, elle ne démontre pas en quoi tel serait le cas, vu notamment les nombreuses servitudes grevant le terrain et vu le fait que les bâtiments existants ont bénéficié de dérogations à ces servitudes. En tout état de cause, l'impératif de rentabilité doit en l'espèce s'effacer devant l'intérêt public de la conservation de la villa Maier.

Dans ces circonstances, la mesure litigieuse ne produit pas des effets insupportables pour la recourante et ne constitue pas une restriction disproportionnée à la garantie de la propriété. Le grief sera par conséquent écarté.

16. La recourante invoque également une violation du principe de l'égalité de traitement.

a. Une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 138 V 176 consid. 8.2 p. 183 ; 131 I 1 consid. 4.2 p. 6/7 ; 129 I 346 consid. 6 p. 357 ss ; Vincent MARTENET, Géométrie de l'égalité, 2003, p. 260 ss).

b. En l'espèce, la recourante se prévaut du fait qu'une autorisation de démolir la villa Meyer a été accordée, alors qu'elle figurait sur la liste des objets du 20^{ème} siècle à protéger adoptée en 2003. Il ressort toutefois des pièces versées à la procédure par l'autorité intimée que la situation de la villa Meyer n'est pas similaire à celle de la villa Maier. En effet, contrairement à la seconde, la première avait fait l'objet de nombreuses interventions ayant profondément modifié le volume originel de la maison et en ayant définitivement altéré la substance, de sorte qu'une mise sous protection, même partielle, n'était pas pertinente.

S'agissant de situations différentes, le traitement différent ne constitue dès lors pas une violation du principe de l'égalité de traitement.

La recourante invoque également les possibilités de construction sur les parcelles environnantes, libres de contraintes de droit public liées à la protection du patrimoine. Toutefois, il ressort des propos mêmes de la recourante que les situations invoquées ne sont pas similaires, puisque sa parcelle comporte un bâtiment digne d'être protégé.

Au vu de ce qui précède, il ne ressort pas du dossier que l'autorité intimée ait violé le principe de l'égalité de traitement et le grief sera écarté.

17. Dans ces circonstances, l'arrêté du DALE est conforme au droit et le recours de Mme GAON à son encontre sera rejeté.
18. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 21 juin 2013 par Madame Nathalie GAON contre l'arrêté du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du 22 mai 2013 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame Nathalie GAON un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Jean-Jacques Martin, avocat de la recourante, ainsi qu'au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Dumartheray, Mme Payot Zen-Ruffinen et M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :