

GE_GERICHTE ATA/414/2017 vom 11. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_414_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/414/2017 du 11 avril 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/414/2017 del 11 aprile 2017

Regeste

Résumé: Un préavis favorable de la commission d'architecture n'a en principe pas besoin d'être motivé. Néanmoins, en matière de dépassement des gabarits légaux, lorsqu'une augmentation de la hauteur de ceux-ci est trop importante, elle doit faire l'objet d'un examen minutieux. Le préavis de la commission doit, dans ce cas, contenir une motivation explicite.

Volltext

RÉPUBLIQUE ET

CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/2743/2014-LCI ATA/414/2017
COUR DE JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 11 avril 2017 3ème section dans la cause Monsieur Jacob SAFRA BANQUE J. SAFRA SARASIN SA représentés par Me Mark Muller, avocat et PATRIMOINE SUISSE GENÈVE représentée par Me Alain Maunoir, avocat contre DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE - OAC et NBAD PRIVATE BANK (SUISSE) SA représentée par Me Delphine Zarb, avocate _____ Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 juin 2016 (JTAPI/609/2016)

- 2/28 - A/2743/2014 EN FAIT 1)

La société NBAD Private Bank (Suisse) SA (ci-après : NBAD) est propriétaire de la parcelle n° 5'601, feuille 36 du cadastre de la commune de Genève-Cité, sise en première zone de construction dans le secteur 1 du plan d'utilisation du sol adopté par règlement du conseil municipal de la ville (ci-après : la ville) du 20 février 2007 et approuvé par le Conseil d'État le 27 février 2008 (RPUS - LC 21 211). Sur cette parcelle située 5, quai de l'Île, est érigé un immeuble de bureaux (bâtiment n° G887), faisant partie d'un ensemble de quatre immeubles visible depuis le quai de l'Île, dont trois donnent sur ledit quai, le dernier donnant uniquement sur le quai des Moulins. Au centre de cet ensemble, se trouve le bâtiment précité de NBAD, à l'est, le bâtiment n° G931 construit sur la parcelle n° 6'824, propriété de Bank J. Safra Sarasin SA (ci-après : Banque Safra) et de Monsieur Jacob SAFRA, et à l'ouest, le bâtiment n° G623 érigé sur la parcelle n° 5'600, propriété de la société Rue des Moulins n° 1 SA.

Le site de l'Île est inscrit à l'inventaire fédéral, des paysages, sites et monuments naturels de signification nationale (ci-après : IFP) et figure à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS). Il n'a pas fait l'objet d'une mesure de protection cantonale ou communale particulière. Il ne se trouve pas non plus dans un périmètre d'une zone protégée ou d'un plan de site comme celui de la Rade. De même, les bâtiments précités ne sont pas classés et ne figurent pas à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. 2)

Le 5 juillet 2012, NBAD a adressé à l'office de l'urbanisme du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme, ensuite le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE ou département) un courrier explicatif au sujet de ses besoins en transformation et surélévation de son immeuble précité acquis en 2009.

La croissance de ses activités et l'augmentation du nombre de ses collaborateurs exigeaient plus d'espace afin de faire face à son plan d'expansion et de son développement. 3)

Le 6 août 2012, NBAD a adressé au DALE un dossier en vue d'établir la faisabilité de la surélévation susmentionnée de son immeuble par la commission d'architecture (ci-après : CA). 4)

Le 7 août 2012, la CA a envisagé d'entrer en matière sur une surélévation de deux niveaux plus un attique en soulignant que l'endroit était sensible.

- 3/28 - A/2743/2014

Elle n'était pas favorable à un alignement de la corniche et de l'attique sur le « bâtiment Braillard », soit l'immeuble n° G931 érigé sur la parcelle n° 6'824, ni à un « mimétisme de façade ». Un soin particulier devait être porté au mur aveugle proposé dans le projet, visible depuis la rive droite. Le DALE devait en outre demander l'accord des propriétaires du bâtiment n° G931, soit la Banque Safra et M. SAFRA, en raison d'une importante dérogation à prévoir. 5)

Le 16 avril 2013, NBAD a déposé, auprès du DALE une demande définitive d'autorisation de construire portant sur la transformation et la surélévation de son immeuble précité, ainsi que sur la pose de panneaux photovoltaïques et d'une double peau vitrée sur la façade sud pour la production d'électricité. La demande a été enregistrée sous la référence DD 105'827-3.

a. Le projet consistait principalement en la démolition du sixième étage du bâtiment, comprenant la toiture et les combles, la reconstruction de l'étage précité, et la création de deux étages supplémentaires. Il faisait état d'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 2'162 m² ne comprenant aucun logement et d'une surface de référence énergétique (ci-après : SRE) de 1'308,2 m² qui, après surélévation, serait portée à 1'875,7 m² en raison d'une augmentation de 567,5 m².

b. Parmi les pièces produites figurait un document du 4 avril 2013 établi par le bureau d'ingénieurs Equada SA (ci-après : Equada), intitulé « Surélévation d'un bâtiment existant – Bilan thermique et formulaires pour le dépôt de la demande d'autorisation de construire – Formulaires d'autorisation pour la rénovation des vitrages actuels » (ci-après : bilan thermique). Sous le descriptif des travaux prévus, ce document mentionnait notamment la mise en place de la double peau vitrée susmentionnée. 6)

Le 24 avril 2013, le service de la planification de l'eau a requis un complément d'informations au sujet du traitement des eaux de chantier prévu par le projet à autoriser. Par la suite, il a, le 8 juillet 2013, donné un préavis favorable sous conditions de l'évacuation des eaux polluées et non polluées et de la remise des plans conformes des installations d'évacuation des eaux vingt jours avant la première occupation ou utilisation des bâtiments. 7) a. Le 29 avril 2013, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a, dans son rapport d'entrée, indiqué qu'il n'était pas concerné par le projet à autoriser et s'en est remis au préavis de la CA. Il a également rappelé que lors de la construction de

l'immeuble SAFRA, la hauteur à la corniche dépassait le gabarit légal (infraction).

b. Le même jour, la direction des plans d'affectation et requêtes (ci-après : PAR) s'est, dans son rapport d'entrée, déclarée favorable au projet, sous réserve du respect des dispositions sur les constructions.

- 4/28 - A/2743/2014 8) a. Le 30 avril 2013, l'inspection de la construction a, dans son rapport d'entrée, émis un avis favorable, sous réserve des préavis devant être formulés par d'autres instances, en particulier l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) et la CA, constatant qu'en raison du dépassement du gabarit légal envisagé, une dérogation s'avérait nécessaire. Elle a en outre requis l'accord écrit du propriétaire de la parcelle voisine n° 2'974, soit un trottoir du domaine public communal.

Elle a renouvelé son préavis favorable, les 19 décembre 2013 et 25 février 2014, sous réserve de l'aval de la CA pour ce qui était de la dérogation et d'un complément au projet présenté. Elle a aussi fait état d'un « gabarit dépassant très légèrement ».

b. Le même jour, la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) et l'office du génie civil ont indiqué qu'ils n'étaient pas concernés par le projet à autoriser. 9)

Le 13 mai 2013, la police du feu a donné un préavis favorable sous conditions du respect des mesures définies dans le concept de sécurité incendie. Il a renouvelé ce préavis le 21 janvier 2014. 10) a. Le 15 mai 2013, la CA a demandé à NBAD la modification de son projet.

Le traitement des trois faces du bâtiment en cause manquait de cohérence. La solution consistant à envelopper celui-ci d'une double peau vitrée en saillie n'était pas convaincante. L'élément central d'un ensemble de trois bâtiments ne pouvait pas former une saillie aussi importante par rapport à l'alignement aux deux autres. La façade proposée formée de capteurs solaires photovoltaïques et de grilles de ventilation n'était pas en harmonie avec le site. Les faces pignon et arrière du bâtiment devaient présenter une homogénéité avec la façade principale.

b. Suite aux projets remaniés présentés les 19 juillet, 29 octobre et 17 décembre 2013, la CA a renouvelé sa demande de modification ou de compléments respectivement les 20 août, 29 octobre 2013 et 21 janvier 2014.

Le projet, situé sur un site important dans le paysage genevois, se devait d'être de grande qualité. Celui modifié rompait l'unité de l'ensemble des trois bâtiments au bord du Rhône. Le matériau proposé n'était en outre pas convaincant, compte tenu de la nature exceptionnelle du site et des bâtiments environnants. Les garde-corps en verre prévus devaient être supprimés. Un alignement au bâtiment de la Banque Safra qui n'avait pas le même nombre d'étages n'était pas recommandé. L'attique devait être traité comme fuyant et sans avant-toit, les capteurs solaires prévus intégrés à la toiture. La façade proposée devait être alignée sur tous les étages et les superstructures techniques intégrées dans un volume unitaire.

- 5/28 - A/2743/2014 11) a. Le 1er juillet 2013, la ville a délivré un préavis défavorable en demandant à connaître celui de la CA.

Dans la mesure où l'immeuble mitoyen avait été « surélevé illégalement », il n'était pas possible de s'en prévaloir comme un alignement pour la surélévation envisagée par le projet à autoriser.

b. Elle a maintenu ce préavis les 3 septembre 2013 et 31 janvier 2014. 12) Le 16 juillet 2013, l'OCEN a rendu son préavis énergétique. Il était favorable sous conditions du respect des prescriptions et standards énergétiques applicables et de la remise, au plus tard trente jours avant le début des travaux, de six pièces énergétiques idoines notamment un justificatif de conformité de l'enveloppe thermique du bâtiment. 13) Le 18 mars 2014, la CA a émis un préavis favorable au cinquième projet présenté le 25 février 2014, sous condition de lui remettre un prototype d'un module entier de façade avec les teintes et matériaux avant commande. Elle a aussi donné son accord à une dérogation aux dispositions sur les constructions. 14) Le 6 mai 2014, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a émis un préavis favorable sous conditions du respect de la norme SIA 181, édition 2006. 15) Par décision DD 105'827-3 publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 12 août 2014, le DALE a délivré l'autorisation de construire sollicitée sur la base du projet n° 5 du 25 février 2014, dont les plans ont été visés le 5 août 2014 sous réserve des conditions particulières de l'autorisation. Il a aussi accordé la dérogation aux dispositions sur les constructions.

Les conditions figurant dans les préavis de l'OCEN du 16 juillet 2013 et de la CA du 18 mars 2014, faisant partie intégrante de sa décision, devaient être strictement respectées. Par ailleurs, l'une des conditions de l'autorisation accordée, la douzième, exigeait la pose de brise-vues sur les joues latérales de la terrasse projetée. 16) Par acte expédié le 11 septembre 2014, l'association Patrimoine suisse Genève a interjeté recours contre l'autorisation précitée auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant principalement à son annulation et au renvoi de la cause au DALE afin qu'il sollicite le préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) et rende une nouvelle décision. La cause a été enregistrée sous le numéro A/2744/2014. 17) Par acte déposé le 12 septembre 2014, la Banque Safra et M. SAFRA ont également recouru contre l'autorisation précitée auprès du TAPI, concluant

- 6/28 - A/2743/2014 principalement à son annulation. La cause a été enregistrée sous le numéro A/2743/2014. 18) Entre le 17 novembre 2014 et le 23 avril 2015, les parties aux deux causes susmentionnées ont échangé plusieurs écritures. 19) Le 3 septembre 2015, le TAPI a tenu une audience de comparution personnelle des parties et d'enquêtes dans le cadre de la cause A/2743/2014.

a. Selon Monsieur Fabrice JUNKER, architecte de NBAD, l'élaboration de la condition n° 12 de l'autorisation de construire n'avait pas fait l'objet d'une discussion entre le DALE et l'intéressée. NBAD avait découvert cette condition à la réception de l'autorisation.

b. Selon le représentant du DALE, il ignorait pourquoi le projet modifié du 25 février 2014 n'avait pas été adressé à l'OCEN en vue de la mise à jour de son préavis. Le rapport d'Equada du 12 novembre 2014 n'avait pas encore été transmis à l'OCEN. Par ailleurs, il n'était pas au courant des circonstances de la formulation de la condition n° 12 de l'autorisation de construire. Le préavis de l'inspection de la construction du 25 février 2014 mentionnait la mise en place de brises-vue. Le renvoi de cette autorité aux dispositions topiques de la législation sur les constructions laissait entrevoir la nécessité d'une dérogation. Il ignorait si une réflexion avait été menée préalablement quant à l'éventuel non-respect du gabarit légal.

c. Selon Monsieur Ali EL KACIMI, adjoint scientifique auprès de l'OCEN, il avait établi et signé le préavis de cet office du 16 juillet 2013, validé par son chef de secteur. De façon générale, en cas de modification d'un projet de construction ayant un impact sur l'énergie, le DALE transmettait à l'OCEN le projet modifié dans le but de compléter le préavis. Par impact sur l'énergie, il entendait les conséquences d'une modification de la SRE, la création ou la suppression d'ouvertures et la modification des installations techniques productrices de chaud ou de froid. Il n'avait pas été informé de l'abandon de la double peau vitrée prévue en façade, l'autorisation de construire contenant un descriptif d'origine faisant état de celle-ci. L'annonce de cette suppression aurait eu un impact sur le préavis de l'OCEN qui aurait été annulé ou remplacé. Les pièces énergétiques mises à jour devaient être transmises trente jours avant le début des travaux permettant ainsi de vérifier si le projet avait été modifié. Lorsque tel était le cas, l'OCEN en faisait état au DALE et élaborait de nouvelles conditions ou exigences. À la réception des pièces exigées par l'OCEN, un préavis pouvait être modifié. Ni le bilan énergétique du 12 novembre 2014, ni la requête en autorisation de climatiser contenue dans le préavis du 16 juillet 2013 ne lui avaient été transmis. La demande en climatisation était en principe fournie d'emblée, mais dans le cas d'espèce, il avait été convenu entre l'OCEN et Equada de la déposer trois mois plus tard pour éviter de ralentir le projet de construction.

- 7/28 - A/2743/2014

d. À l'issue de l'audience, le TAPI a imparti un délai au 30 septembre 2015 au DALE pour lui communiquer les informations utiles relatives à la formulation de la condition n° 12 de l'autorisation contestée et un préavis mis à jour de l'OCEN suite à la transmission du bilan thermique du 12 novembre 2014.

Il appartenait au DALE d'indiquer les raisons et les circonstances de la formulation de la condition en cause et de préciser comment il envisageait l'impact de la pose des brises-vue par rapport au respect du gabarit légal. 20) Par acte expédié le 14 septembre 2015, la Banque Safra et M. SAFRA ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de la justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée du TAPI du 3 septembre 2015. 21) Le 30 septembre 2015, le DALE a donné suite à la décision susmentionnée.

a. Il a transmis au TAPI le préavis de l'OCEN du 29 septembre 2015, favorable sous conditions du dépôt d'une preuve chiffrée du respect d'un standard de haute performance énergétique pour l'extension envisagée et d'une requête en climatisation, trente jours avant l'ouverture du chantier.

b. Au sujet de la condition n° 12 de l'autorisation querellée, les brise-vues, qui devaient être considérés comme des prolongements d'un mur en attente borgne et fixe, n'étaient pas limités par un gabarit maximum à calculer, en l'espèce, sur cour et à front. Leur mise en place relevait d'un procédé habituel utilisé lors de la division des balcons ou attiques d'immeubles d'habitation. Une terrasse accessible donnant sur un édifice voisin devait être munie de brise-vues. En l'occurrence, ceux prévus n'avaient pas d'effet sur les immeubles voisins. Leur impact sur le gabarit par rapport au quai de l'Île était en outre limité. Les brise-vues précités ne devaient pas être pris en compte dans le calcul des gabarits légaux. Les mesures architecturales de substitution à leur pose étaient soit la mise en place de garde-corps à quatre mètres soit la plantation d'une végétation dense présentant le désavantage d'être visible des alentours. 22) a. Par arrêt du 3 novembre 2015

(ATA/1187/2015), la chambre administrative a déclaré le recours du 14 septembre 2015 irrecevable.

b. Le même jour, le TAPI a invité les parties à se déterminer sur le préavis complémentaire de l'OCEN du 29 septembre 2015 - qui leur avait été transmis le 2 octobre 2015. 23) Le 6 mai 2016, la Banque Safra et M. SAFRA et, le 9 mai 2016, NBAD, ont persisté dans leurs conclusions dans la cause A/2743/2014. 24) Par jugement du 10 juin 2016, le TAPI a ordonné la jonction des causes A/2743/2014 et A/2744/2014 sous le numéro A/2743/2014 et a rejeté les recours.

- 8/28 - A/2743/2014

Le dossier contenait des éléments suffisants à l'examen des griefs des intéressés et permettait de statuer sur le litige en connaissance de cause. Dans ces circonstances, la mise en œuvre d'une expertise ne s'imposait pas.

Le projet de construction querellé avait subi une modification en cours de procédure, la deuxième façade projetée, soit la double peau vitrée, ayant été supprimée. La modification en cause n'était cependant pas essentielle dans la mesure où elle n'impliquait pas un changement de régime juridique. Le projet modifié n'avait pas été soumis à l'OCEN. Ce manquement pouvait être réparé en sollicitant la production d'un préavis complété de cet office, puis en donnant aux parties la possibilité de s'exprimer au sujet de celui-ci. Un renvoi du dossier au DALE pour ce seul motif contrevenait au principe de l'économie de procédure.

Il n'était pas nécessaire de recueillir un préavis de la commission fédérale des monuments historiques, l'octroi de l'autorisation de construire en cause ne mettant pas en jeu une tâche fédérale au sens de la législation fédérale sur la protection de la nature et du paysage. Pareille obligation ne résultait pas non plus de l'inscription de la ville à l'ISOS, en l'absence d'une description précise de l'objet protégé, des dangers qui pourraient le menacer et des buts de protection.

Le préavis de la CMNS ne devait pas impérativement être obtenu par le DALE dans le cadre de l'instruction de la demande en cause. Certes, le site de l'Île était répertorié dans l'ISOS et à ce titre, il méritait d'être protégé. Toutefois, l'immeuble concerné n'était pas sis dans une zone protégée ou un périmètre faisant l'objet d'un plan de site et ne faisait pas l'objet d'une autre mesure de protection particulière. Il n'entrait pas dans le champ d'application de la législation genevoise en la matière. Au demeurant, le SMS ne s'était pas estimé concerné par le projet à autoriser et s'en était remis au préavis de la CA, le système mis en place par le législateur genevois tendant à exclure une double consultation de la CMNS et de la CA.

Au cours de son examen minutieux de la demande d'autorisation sous l'angle architectural, la CA avait concrètement pris en compte le « site important dans le paysage genevois » concerné par le projet, celui-ci devant être de grande qualité. L'IFP était sans lien direct et concret avec l'objet du litige, qui avait trait à la surélévation d'un immeuble. La DGNP, compétente pour traiter de la question de la protection des paysages, sites et monuments naturels, avait déclaré ne pas être concernée par le projet à autoriser.

La Banque Safra, M. SAFRA et Patrimoine suisse Genève ne mettaient pas en cause la détermination du gabarit retenu et arrêté dans le plan 207-DD-05-C du 18 février 2014, visé ne varietur le 5 août 2014, s'agissant de la dérogation à « l'important dépassement du

gabarit sur cour ». Ils se plaignaient en revanche de l'absence de motivation du préavis de la CA. Pour eux, cette commission ne s'était pas exprimée sur le dépassement projeté sur la façade donnant sur le quai de l'Île

- 9/28 - A/2743/2014 et sur l'installation des brise-vues exigée par le DALE. Néanmoins, la CA avait émis un préavis favorable et donné son accord à l'octroi de la dérogation demandée, après une longue instruction du dossier, ayant donné lieu au dépôt de quatre projets remaniés suite à des préavis précédents, dans lesquels elle avait d'ailleurs identifié la nécessité d'une dérogation, et, dans cette perspective notamment, avait formulé plusieurs demandes de compléments. Le dépassement du gabarit légal sur la façade de l'immeuble donnant sur le quai de l'Île figurait sur les derniers plans du 18 février 2014, lesquels avaient été examinés et validés par la CA le 18 mars 2014, puis visés ne varietur par le DALE le 5 août 2014. La CA avait pris en compte tous les éléments pertinents pour forger sa conviction et avait procédé avec soin et diligence. La pose des brise-vues souhaitée par le DALE ne s'inscrivait pas non plus dans un dépassement du gabarit légal.

Selon l'OCEN, NBAD n'était pas soumise à l'obligation de présenter un concept énergétique, la SRE en cause étant inférieure à 2'000 m². L'office avait conditionné son préavis favorable au seul « respect des prescriptions et standards énergétiques applicables ». Rien ne permettait de remettre en cause cette appréciation confirmée le 3 septembre 2015 lors de l'audience de comparution personnelle des parties et d'enquêtes puis, après un nouvel examen du projet sur la base des documents actualisés par Equada, maintenu dans le préavis du 29 septembre 2015. Le délai de trente jours avant le début des travaux pour remettre le dossier énergétique complet était conforme à la législation en vigueur. Les griefs des intéressés étaient prématurés à ce sujet, NBAD étant en mesure de satisfaire à ses obligations et, l'OCEN pouvant s'assurer avec la diligence voulue de leur respect.

Le bâtiment concerné ne comportant aucun logement, il n'y avait dès lors aucune obligation d'affecter au logement le 50 % des SBP supplémentaires réalisées à l'occasion de la surélévation. De plus, compte tenu de l'affectation commerciale du bâtiment, exclusivement destinée à l'exploitation d'une banque, il était illusoire d'y prévoir des logements sans devoir procéder à des mesures de sécurité complémentaires et à d'autres adaptations architecturales.

Le préavis déterminant de la CA s'était révélé favorable, après plusieurs reformulations du projet commandées notamment par des exigences de nature architecturale et esthétique émises par cette dernière. Le DALE, qui avait fait sienne l'appréciation exprimée par la CA sur l'absence de nuisance du projet autorisé sur le site dans lequel il s'insérait, n'avait pas mésusé de son pouvoir d'appréciation. 25) Par acte expédié le 13 juillet 2016, Patrimoine suisse Genève a recouru contre le jugement précité auprès de la chambre administrative, concluant à son annulation, à celle de l'autorisation de construire DD 105'827-3 et au renvoi du dossier au DALE afin qu'il sollicite le préavis de la CMNS, en particulier sur le principe de la surélévation du bâtiment, avant de rendre une nouvelle décision.

- 10/28 - A/2743/2014 Préalablement, elle a conclu à l'audition d'un représentant de la CA et du collaborateur du SMS ayant rempli le rapport d'entrée du 29 avril 2013.

Les inventaires fédéraux étaient assimilés à des conceptions et des plans sectoriels au sens de la législation sur l'aménagement du territoire. Ils devaient être transcrits dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus par cette législation. Ces mesures liaient les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais

aussi les particuliers. L'inscription d'un objet dans un inventaire fédéral impliquait des mesures pour sa conservation et sa protection. L'ISOS devait être pris en considération dans chaque cas d'espèce lors de la pesée des intérêts, y compris lors de l'exécution de tâches cantonales et communales. Les silhouettes des bâtiments existants sur le site de l'Île faisaient l'objet d'une protection « très stricte » et devaient à ce titre être conservées sans modification. L'immeuble SAFRA ne pouvait pas servir de référence pour autoriser une surélévation de l'édifice en cause. Compte tenu du haut niveau de protection dont bénéficiait l'Île en application de l'ISOS, le projet contesté devait faire l'objet d'un préavis de la CMNS. La CA n'était pas une commission d'experts ou de spécialistes en matière de protection du patrimoine bâti. Le projet violait les mesures de protection prévues par l'inventaire fédéral. 26) Par acte déposé le 13 juillet 2016, la Banque Safra et M. SAFRA ont également recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant préalablement à l'annulation de la décision incidente du TAPI du 3 septembre 2015 impartissant au DALE un délai pour lui transmettre un préavis mis à jour de l'OCEN, et à ce qu'une expertise portant sur la détermination de la SRE du bâtiment sis quai de l'Île n° 5 soit ordonnée. Au fond, ils ont conclu à l'annulation du jugement précité et à celle de l'autorisation de construire contestée.

Le TAPI ayant refusé d'ordonner l'expertise requise au sujet de l'ampleur de la SRE malgré les divergences des parties sur ce point, leur droit d'être entendu avait été violé.

Suite à la suppression de la double peau vitrée prévue en façade, les exigences découlant de la législation sur l'énergie avaient changé. Il était dès lors nécessaire de procéder à une nouvelle analyse de la consommation énergétique du bâtiment. Le TAPI ne pouvait pas, en cours de procédure, demander à l'OCEN de compléter son préavis. Sa décision incidente du 3 septembre 2015 devait ainsi être annulée et le préavis de l'OCEN du 29 septembre 2015 écarté du dossier. L'autorisation de construire entreprise devait, pour ce motif, être également annulée.

Par ailleurs, l'autorisation contestée était contraire à la législation sur l'énergie. La SRE calculée en tenant compte du bâtiment existant et de la surélévation était de 2'162 m². Elle dépassait le seuil au-delà duquel un concept

- 11/28 - A/2743/2014 énergétique du bâtiment devait être élaboré. Le TAPI avait de manière erronée retenu une SRE de moins de 2'000 m². Le bilan thermique d'Equada ne répondait pas à la notion de concept énergétique. Il partait du principe erroné d'une extension du bâtiment existant ne dépassant pas 20 % de la SRE. Il ne permettait pas de vérifier si les exigences légales de haute performance énergétique applicables au projet étaient remplies.

L'autorisation contestée était également contraire à la législation sur les constructions, dans la mesure où la dérogation au dépassement du gabarit sur cour n'était pas motivée, la CA ayant dans un premier préavis du 7 août 2012 déclaré ne pas être favorable à l'alignement de la corniche et de l'attique sur le « bâtiment Braillard ». En niant l'importance du dépassement de gabarit, le TAPI avait substitué sa propre appréciation à celle d'une commission spécialisée. La dérogation accordée pour le dépassement du gabarit légal sur rue n'avait pas fait l'objet d'une instruction et d'un préavis de la CA. Par ailleurs, les brise-vues imposés par l'autorisation querellée dépassaient également le gabarit légal et n'avaient fait l'objet d'aucune dérogation. Ils ne figuraient pas sur les plans autorisés.

Le projet en cause devait en outre faire l'objet d'un préavis de la CMNS. Le bâtiment concerné était inclus dans le site du « Rhône genevois », inscrit à l'IFP et mentionné à l'ISOS. La CMNS devait être consultée lorsqu'une demande d'autorisation de construire portait sur des travaux d'importance sur un immeuble inclus dans un site au sens de la législation sur la protection des monuments, de la nature et des sites.

Le TAPI avait violé le RPUS en admettant la non-affectation d'une partie des SBP supplémentaires au logement. Selon les plans déposés, le sous-sol comprenant des locaux techniques, des caves, une salle des coffres et des locaux d'archives, n'était pas affecté au travail. Sa surface ne devait pas être prise en considération pour le calcul de l'extension. Ainsi, la surface de 204 m², qui correspondait à 50 % des SBP supplémentaires, représentait 10,5 % de la surface totale après travaux. Elle aurait dû être affectée au logement. Ni les mesures de sécurité complémentaires, ni les adaptations architecturales, au demeurant non instruites, retenues par le TAPI, n'étaient incompatibles avec le bâtiment.

La clause d'esthétique avait été violée également. Les trois bâtiments concernés étaient de grande valeur. La CA s'était contredite à plusieurs reprises dans ses préavis. Elle avait d'abord refusé d'admettre l'alignement du bâtiment sur « l'immeuble Braillard » voisin. Ensuite, elle était revenue sur sa position sans la motiver. Pourtant, la surélévation rompait l'unité des trois immeubles formant l'ensemble considéré. 27) Les deux recours précités ont été enregistrés par la chambre de céans sous le même numéro de cause A/2743/2014.

- 12/28 - A/2743/2014 28) Le 14 juillet 2016, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations. 29) Le 20 juillet 2016, Patrimoine suisse Genève a indiqué ne pas avoir de remarques à formuler au sujet du recours déposé par la Banque Safra et M. SAFRA et a persisté dans ses propres conclusions. 30) Le 12 août 2016, NBAD a conclu au rejet du recours interjeté par Patrimoine suisse Genève, et, en a fait de même le 22 août 2016, pour celui de la Banque Safra et M. SAFRA.

a. S'agissant du recours de Patrimoine suisse Genève, l'ISOS était un instrument de planification cantonale et communale sans effet direct lors de la délivrance d'une autorisation de construire. Il pouvait être pris en considération par l'autorité dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. Dans le cas d'espèce, l'ISOS visait toute la ville. Il n'avait pas pour vocation de figer toutes les constructions sur le territoire de celle-ci. Il permettait des constructions nouvelles. Il n'avait pas d'influence particulière sur la surélévation en cause. Il n'imposait pas le préavis de la CMNS, la loi non plus du reste. Ni la parcelle, ni le bâtiment concerné n'étaient en outre classés voire portés à l'inventaire cantonal. Ils ne faisaient pas non plus partie d'un plan de site. Le SMS, consulté, s'était remis à l'avis de la CA, ne s'estimant pas compétent. La CA avait, dans son préavis, concrètement pris en compte l'importance du site de l'Île dans le paysage genevois. Elle avait demandé à plusieurs reprises des modifications au projet pour tenir compte de l'environnement spécifique dans lequel celui-ci s'inscrivait.

b. S'agissant du recours de la Banque Safra et de M. SAFRA, le TAPI avait agi par économie de procédure en demandant au DALE un préavis modifié de l'OCEN, le vice à réparer n'étant pas grave. En raison du dépassement peu important des gabarits sur cour et côté quai de l'Île, le préavis de la CA était suffisamment motivé. Les motifs de l'octroi de la dérogation ressortaient de la lecture des préavis successifs de cette commission. La surélévation autorisée ne compromettait pas l'harmonie urbanistique. Les brise-vues

imposés ne dépassaient pas le gabarit légal et avaient la hauteur des garde-corps prévus. Les dimensions du bâtiment n'entraînaient pas l'obligation d'élaborer un concept énergétique. Le calcul de la performance énergétique serait vérifié subséquemment, le grief à ce sujet était prématuré. Le RPUS n'avait pas été violé, l'obligation d'affecter la moitié des surfaces nouvelles au logement ne trouvant pas application. 31) Le 15 août 2016, le DALE a conclu au rejet des deux recours précités.

La modification du projet intervenue répondait aux demandes de la CA et n'était pas essentielle. Elle reposait sur des motifs esthétiques et n'avait aucune

- 13/28 - A/2743/2014 influence sur les prescriptions contraignantes en matière des constructions. Elle concernait la suppression d'un élément et n'avait aucun impact sur l'implantation ou le gabarit. Le préavis complémentaire de l'OCEN du 29 septembre 2015 reprenait les principales conditions émises dans celui initial du 16 juillet 2013. La séparation des pouvoirs n'était pas violée dans la mesure où, l'effet dévolutif du recours entraînait la maîtrise de l'objet du litige par la juridiction saisie, à plus forte raison lorsque la maxime d'office s'appliquait. Le TAPI pouvait dès lors exiger la production d'un préavis complémentaire. La protection générale conférée par la législation en matière de protection des monuments et sites bâtis n'imposait pas la consultation de la CMNS. L'ISOS était dépourvu de force contraignante dans la mesure où le projet en cause ne relevait pas d'une tâche de la Confédération. La CA comprenait des représentants des organisations de protection du patrimoine bâti et un expert permanent, délégué de la CMNS. La dérogation autorisée portait sur des dépassements minimes.

Les différents préavis émis par la CA permettaient de comprendre les éléments pris en considération par celle-ci. La prise de position de cette commission résultait d'une connaissance approfondie et complète du projet et des dérogations nécessaires. L'élaboration d'un concept énergétique n'était pas obligatoire, la SRE du projet étant inférieure à 2'000 m².

La législation sur l'énergie n'imposait pas un contrôle du respect de ses dispositions avant la délivrance de l'autorisation de construire. Le respect des standards énergétiques relevait du contrôle de la conformité de l'exécution de la construction à l'autorisation y relative. Cet examen revenait au DALE chargé de veiller au respect de la législation en la matière et des autorisations délivrées. Le grief portant sur la violation du RPUS n'était pas recevable, les voisins n'étant pas touchés par les aspects d'une autorisation liés à cette réglementation.

Les préavis de la CA n'étaient pas contradictoires, celle-ci avait requis des modifications au projet qui rompait l'unité de l'ensemble des immeubles concernés. Il n'y avait pas de contradiction non plus entre l'alignement des étages au bâtiment contigu et l'alignement de la façade sur tous les étages de l'édifice en cause, deux aspects du reste différents du projet. Le premier concernait le gabarit de deux immeubles qui pouvait être différent d'un bâtiment à l'autre. Le deuxième se rapportait à la façade du seul immeuble en cause qui ne devait pas comporter de retraits. 32) Le 23 septembre 2016, Patrimoine suisse Genève a répliqué, persistant dans ses conclusions. Le 29 septembre 2016, la Banque Safra et M. SAFRA en ont fait de même. 33) Ensuite de quoi, la cause a été gardée à juger.

- 14/28 - A/2743/2014 EN DROIT 1)

Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (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)

Dans son jugement attaqué, le TAPI a joint les causes des recourants sous un même numéro de procédure A/2743/2014. Dans le cadre de la présente procédure, ces derniers ont pris des conclusions identiques sur le fond. Par ailleurs, leurs principaux griefs dirigés contre le jugement du TAPI se rejoignent. Ils procèdent de la même problématique juridique et ont trait à un même complexe de faits. Il se justifie dès lors de rendre un seul arrêt (art. 70 LPA) sous le même numéro de cause A/2743/2014. Le cas échéant, la chambre de céans examinera, dans des considérants spécifiques, d'éventuels griefs particuliers des recourants. 3)

Dans un premier grief de nature formelle, la Banque Safra et M. SAFRA reprochent au TAPI la violation de leur droit d'être entendus dans la mesure où celui-ci n'a pas ordonné une expertise sur l'ampleur de la SRE du bâtiment en cause. Ils renouvellent cette réquisition devant la chambre de céans, alors que Patrimoine suisse Genève requiert l'audition d'un représentant de la CA et celle du collaborateur du SMS ayant rempli le rapport d'entrée du 29 avril 2013.

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 en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 142 II 218 consid. 2.3 p. 222 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 s. ; 141 V 557 consid. 3.1 p. 564 ; 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_396/2016 et 2C_397/2016 du 14 novembre 2016 consid. 4.1 ; 2C_998/2015 du 20 septembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_52/2016 du 7 septembre 2016 consid. 3.1) et de participer à l'administration des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2016 du 27 février 2017 consid. 6.1). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (art. 9 Cst. ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376 ; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236 ; 131 I 153 consid. 3 p. 157). La garantie constitutionnelle précitée n'empêche pas non plus l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299).

- 15/28 - A/2743/2014 En outre, le droit d'être entendu ne comprend en principe pas le droit d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76).

b. L'expertise représente un moyen de preuve (art. 38 LPA) ordonné lorsque l'établissement ou l'appréciation de faits pertinents requièrent des connaissances et compétences spécialisées – par exemple techniques, médicales, scientifiques, comptables – que l'administration ou le juge ne possèdent pas (ATA/661/2015 du 23 juin 2015 ; ATA/568/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/595/2006 du 14 mars 2006).

c. En l'espèce, les recourants demandent la mise en œuvre d'une expertise sur l'ampleur de la SRE du bâtiment en cause. Le calcul de la SRE se fait sur la base de données chiffrées des surfaces situées dans l'enveloppe thermique d'un bâtiment qui, en l'espèce, sont

disponibles dans le dossier de la cause. Il ne requiert pas de compétences spécialisées qui ne seraient pas accessibles au juge. Il ne présente pas non plus un degré de complexité si élevé que celui-ci ne pourrait ni le comprendre ni en apprécier l'importance.

D'après les recourants, la SRE du bâtiment en cause représente 2'162 m² après surélévation. Pour soutenir leur allégation, ils ont produit un tableau faisant état d'un récapitulatif des surfaces administratives de l'immeuble de l'intimée avant surélévation et après celle-ci. Les recourants n'ont pas défini la notion de surface administrative. Cependant, d'après les dimensions qui figurent dans ce document produit, celle-ci se rapporte à tous les espaces accessibles fermés du bâtiment. La surface de 2'162 m² qu'allèguent les recourants correspond à la SBP après surélévation, retenue dans le projet contesté. La pièce versée dans la procédure ne fait du reste pas allusion à la SRE qui, selon la norme SIA 416/1, est la somme de toutes les surfaces de plancher, situées à l'intérieur de l'enveloppe thermique et qui nécessitent un chauffage ou une climatisation. La SRE ne comprend pas notamment les locaux techniques et de rangement, les dépôts et les caves. Or, dans leur recours, la Banque Safra et M. SAFRA retiennent, à des fins d'affectation des SBP supplémentaires après surélévation au logement, que le sous-sol du bâtiment en cause, comprenant les locaux techniques, les caves, une salle des coffres et des locaux d'archives, non affectés au travail, ne doit pas être pris en considération dans le calcul de l'extension. Cette allégation contredit la pièce produite pour calculer la SRE dans la mesure où ce document prend en compte tout le sous-sol de l'immeuble de l'intimée.

Par ailleurs, selon l'autorité intimée et l'intimée, qui s'appuient sur les rapports d'Equada des 4 avril 2013 et 12 novembre 2014, la SRE calculée sur la base des dimensions du bâtiment existant et de la surélévation est respectivement de 1'875,7 m² et de 1'951,3 m², celle de la surélévation uniquement étant de 567,5 m² et 579,2 m². L'ensemble des données ayant abouti à ces résultats a été examiné par le DALE et l'OCEN sans remettre en cause leur validité. Une expertise ne saurait dès lors être ordonnée sur la base d'une divergence entre les parties consécutive à une erreur d'appréciation de l'une d'entre elles. Il y a

- 16/28 - A/2743/2014 d'autant moins lieu d'ordonner une expertise que cette différence porte sur des données chiffrées figurant au dossier de la cause que le juge est en mesure de vérifier. Le TAPI a ainsi estimé qu'il disposait d'un dossier complet pour statuer en connaissance de cause sur le litige. Sa motivation permet de comprendre que la mise en œuvre d'une expertise n'était en tout état pas pertinente pour résoudre le litige. Celle-ci est conforme au droit.

Le refus du TAPI de donner suite à une mise en place d'une expertise ne viole ainsi pas le droit d'être entendu des recourants. Pour les mêmes motifs, la chambre de céans rejettera également la réquisition de ces derniers.

d. Patrimoine suisse Genève a requis l'audition d'un membre de la CA et du collaborateur du SMS qui a rempli le rapport d'entrée du 29 avril 2013 afin que ceux-ci exposent les circonstances dans lesquelles la commission et l'office ont respectivement tenu compte du contenu de l'ISOS.

Le dossier de la cause contient plusieurs avis successifs de la CA qui permettent de se rendre compte dans quelle mesure cette commission a tenu compte de l'importance du site du quai de l'Île et des exigences qu'elle a formulées pour en assurer la sauvegarde. Depuis son préavis de consultation du 7 août 2012, cette commission a souligné la nécessité de garder l'harmonie du site concerné. Elle a notamment relevé que l'endroit était sensible,

que ce site était important dans le paysage genevois, sa nature et celle des bâtiments environnants étant exceptionnelles. Le projet proposé se devait, dans ces conditions, d'être de grande qualité et ne devait pas rompre l'unité de l'ensemble.

Dans ces circonstances, l'audition d'un membre de la CA n'est pas en mesure d'apporter des éléments supplémentaires pertinents qui ne figurent pas dans le dossier et permettant de trancher le litige. Elle ne s'impose pas. Celle du collaborateur concerné du SMS ne s'impose pas non plus, dans la mesure où l'inscription de la ville à l'ISOS n'est en tout état pas pertinente dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire. Elle n'a enfin pas d'incidence directe sur l'autorisation querellée, le préavis de la CMNS n'étant pas obligatoire dans le cas d'espèce et celui du SMS facultatif.

Partant, la chambre de céans ne donnera pas suite aux réquisitions de preuve des parties recourantes. 4)

La Banque Safra et M. SAFRA contestent la décision incidente du TAPI du 3 septembre 2015 octroyant au DALE un délai pour produire un préavis de l'OCEN mis à jour suite au bilan thermique d'Equada du 12 novembre 2014. Ils allèguent la violation des règles de la procédure d'autorisation de construire et de la séparation des pouvoirs.

- 17/28 - A/2743/2014

a. Selon l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. À teneur de l'art. 20 al. 1 LPA, l'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties. Aux termes de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en fait l'objet passe à l'autorité de recours.

Le TAPI, peut, à la base des art. 19 et 20 LPA, demander toutes précisions écrites à une instance de préavis, au même titre qu'il peut l'entendre en audience de comparution personnelle ou la convoquer à un transport sur place pour qu'elle détaille sa position (ATA/1187/2015 du 3 novembre 2015 ; ATA/363/2015 du 16 juin 2015). La production d'un nouveau préavis ne viole le droit d'être entendu et ne contrevient au principe du double degré de juridiction que s'il est émis après la décision de la juridiction saisie. Il ne respecte pas non plus, dans ce cas, le principe de l'économie de procédure (ATA/703/2010 du 12 octobre 2010).

b. Si un projet de construction subit des modifications essentielles en cours d'instruction, après avoir été porté à la connaissance de l'autorité de préavis, il appartient à l'autorité de décision de requérir à nouveau le préavis de cette dernière (ATA/198/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/273/2011 du 3 mai 2011).

Un projet subit une modification essentielle, lorsque pris dans leur ensemble, tant l'implantation que la volumétrie des bâtiments ont été modifiées, notamment par une augmentation de l'emprise au sol de la construction réduisant les distances aux limites de propriété ou par un déplacement d'un bâtiment et une augmentation du nombre d'étages prévus. Il en est de même lorsque les modifications intervenues changent le régime juridique d'un projet le faisant passer notamment des règles ordinaires en matière de gabarit de hauteur à celles régissant les surélévations d'immeubles (ATA/198/2013 précité).

c. En l'espèce, l'intimée a produit devant le TAPI, à l'appui de son recours qui a fait passer l'objet du litige dans la compétence exclusive de cette juridiction, un bilan thermique mis à jour à sa demande par Equada, le 12 novembre 2014. Les premiers juges ont, lors de

l'audience de comparution personnelle des parties et d'enquêtes du 3 septembre 2015, constaté que l'OCEN n'avait pas été saisi de ce nouveau bilan thermique qui abandonnait la pose de la double peau vitrée en façade et prévoyait une SRE de surélévation légèrement supérieure à celle retenue dans le bilan thermique du 4 avril 2014, celle-ci passant de 567,5 m² à 579,2 m², de sorte que la SRE du bâtiment après surélévation passait de 1'875,7 m² à 1'951,3 m². D'après le représentant de l'OCEN, entendu lors de l'audience précitée, le préavis de cet office aurait pu être annulé ou modifié dès la connaissance de cette modification. Le TAPI a alors estimé qu'il était nécessaire de demander une prise de position de l'OCEN sur cette modification du projet au lieu de renvoyer le dossier au DALE pour une nouvelle décision sur la demande d'autorisation de construire. Pour lui, la modification en cause n'induisait pas un

- 18/28 - A/2743/2014 changement de régime juridique du projet contesté. Celle-ci pouvait certes avoir un certain impact sur les aspects énergétiques du bâtiment à surélever. Toutefois, elle ne pouvait pas être qualifiée d'essentielle au sens de la jurisprudence précitée.

L'appréciation du TAPI n'est pas critiquable. Sa décision de solliciter la production d'un préavis complété de l'OCEN, puis de donner aux parties la possibilité de s'exprimer au sujet de celui-ci, est conforme au droit.

Dans ces conditions, le grief des recourants sera écarté. 5)

La Banque Safra et M. SAFRA invoquent plusieurs griefs à l'encontre du jugement attaqué notamment ceux de violation de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30) et du RPUS.

a. Aux termes de l'art. 1 LEn, cette loi a pour but de favoriser un approvisionnement énergétique suffisant, sûr, économique, diversifié et respectueux de l'environnement (al. 1). Elle détermine les mesures visant notamment à l'utilisation rationnelle et économe de l'énergie et au développement prioritaire de l'exploitation des sources d'énergies renouvelables et indigènes (al. 2). Elle s'applique à la production, à l'approvisionnement, au stockage, au transport, à la transformation, à la distribution et à l'utilisation d'énergie, ainsi qu'à la planification énergétique (art. 2 LEn).

b. À teneur de l'art. 1 ch. 1 RPUS, ce règlement a pour but de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol élaborés par la ville, en collaboration avec l'État, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations.

c. Dans le cadre du recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral a jugé que le recourant n'est pas libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application arbitraire de dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles que celles portant sur l'aménagement intérieur de la construction (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253 = RDAF 2008 I 487). Ce qui est décisif, c'est l'avantage pratique que l'admission du recours pourrait lui procurer (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504 = RDAF 2014 I 413 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33 = RDAF 2012 I 480 ; arrêt du Tribunal fédéral

1C_386/2014 du 13 novembre 2014 consid. 1.2).

- 19/28 - A/2743/2014

d. En l'espèce, les recourants précités soutiennent que l'intimée a violé l'obligation de fournir un concept énergétique et celle d'affectation de 50 % des SBP supplémentaires après la surélévation au logement. Les dispositions prétendument violées protègent un intérêt général, de sorte que se pose la question de savoir si elles peuvent avoir une influence sur la situation de fait ou de droit des recourants concernés. Cette question souffre cependant de demeurer indécise compte tenu de l'issue du litige. 6)

Les recourants estiment que le TAPI a violé la législation sur la protection des monuments, de la nature et des sites dans la mesure où un préavis de la CMNS aurait dû être sollicité, compte tenu, d'une part, que le bâtiment en cause se trouve sur le site du « Rhône genevois » inscrit à l'IFP et, d'autre part, l'Île figure dans l'ISOS.

a. La CMNS est une commission consultative. Elle donne son préavis sur tous les objets qui, à raison de la matière, sont de son ressort (art. 47 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05). Aux termes de l'art. 5 al. 1 du règlement général d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01), elle a notamment pour attribution de donner son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble porté à l'inventaire (let. c) ; sur tout projet de travaux concernant un immeuble classé (let. e) ; conformément à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), sur tout projet de travaux concernant un immeuble situé en zone protégée (let. g) ; et sur tout projet de travaux concernant un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de site (let. m). Il appartient au département de saisir la commission ou les sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis est requis (art. 5 al. 3 RPMNS).

Un préavis obligatoire de la CMNS est requis notamment en cas de travaux portant sur un bâtiment protégé (art. 5 al. 2 RPMNS). Dans le cas contraire, seul un préavis consultatif du SMS entre en ligne de compte (ATA/692/2014 du 2 septembre 2014).

b. La DGNP est l'autorité compétente en matière de protection du paysage, des milieux naturels et de la flore (art. 2 al. 1 du règlement sur la protection du paysage, des milieux naturels et de la flore du 25 juillet 2007 - RPPMF – L 4 05.11). Elle veille notamment, pour le paysage et les curiosités naturelles, aux objets d'importance nationale, régionale et locale compris dans les inventaires fédéraux, au sens des art. 4 et 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1er juillet 1966 (LPN - RS 451 ; art. 4 al. 1 et art. 3 al. 1 let. a ch. 1 RPPMF). Elle préavise les requêtes en autorisation de construire dans les sites naturels afin d'assurer la protection du paysage et des curiosités naturelles et de permettre au public d'en bénéficier (art. 12 al. 1 let e RPPMF).

- 20/28 - A/2743/2014

c. En l'espèce, l'immeuble en cause n'est pas sis dans une zone protégée ou un périmètre faisant l'objet d'un plan de site. Il ne fait pas non plus l'objet d'une mesure de protection particulière prise en application de la LPMNS. Il n'entre dès lors pas dans le champ d'application de l'art. 5 al. 2 RPMNS. Le DALE n'était pas, dans ces conditions, tenu de requérir le préavis de la CMNS. Sa décision de requérir le préavis consultatif du SMS n'est ainsi pas critiquable. Consulté, ce service a, dans son rapport d'entrée du 29 avril 2013,

estimé qu'il n'était pas concerné, et s'en est remis au préavis de la CA.

Le site l'Île est certes répertorié dans l'ISOS, et à ce titre, mérite d'être protégé. Toutefois, la nécessité de prendre en compte la protection du site n'implique pas que la CMNS soit saisie pour un préavis. La CA, consultée, a concrètement pris en compte l'importance de cet « endroit sensible » exigeant des modifications et des compléments au projet qui s'intègrent mieux dans le contexte du site, sauvegardent son homogénéité et ne rompent pas l'unité de l'ensemble des bâtiments qui le composent.

L'IFP, quant à lui, est sans lien direct et concret avec l'objet du litige, qui a trait à la surélévation d'un immeuble. Consultée, la DGNP, a, le 30 avril 2013, déclaré, qu'elle n'était pas concernée par le projet à autoriser.

Le DALE n'a pas remis en cause les avis du SMS et de la DGNP. Il a suivi le préavis de la CA et n'a pas requis celui de la CMNS qui ne s'imposait pas. En confirmant la décision du DALE à ce sujet, le TAPI n'a pas violé le droit.

Dans ces circonstances, le grief des recourants doit être écarté. 7)

Les recourants reprochent également au TAPI d'avoir violé la législation sur les constructions en ce qui concerne le dépassement des gabarits légaux et la clause de l'esthétique.

a. Aux termes de l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a), n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b), ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c), se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d). Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la CA, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction (art. 11 al. 6 LCI).

- 21/28 - A/2743/2014

En première zone de construction, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 19 LCI, le même gabarit devant être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (art. 18 LCI). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de trois mètres les cinq quarts de la distance fixée entre alignements (art. 19 al. 1 LCI). Selon l'art. 19 al. 2 LCI, la hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 21 LCI. En outre, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part vingt-quatre mètres, sous réserve, en particulier, d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI (art. 19 al. 3 LCI). Lorsqu'en bordure des voies publiques et privées la distance entre alignements est inférieure à douze mètres, la hauteur du gabarit ne peut dépasser plus de trois mètres les cinq tiers de cette distance ; cette hauteur ne peut en aucun cas dépasser dix-huit mètres (art. 19 al. 4 LCI).

b. Un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé. Néanmoins, lorsqu'une augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante, elle doit faire l'objet d'un

examen minutieux. Le préavis de la CA doit, dans ce cas, contenir une motivation explicite (ATA/824/2013 du 17 décembre 2014).

c. En l'espèce, les recourants allèguent que le TAPI a substitué sa propre appréciation à celle des membres de la CA, spécialistes dans le domaine, en minimisant l'importance du dépassement des gabarits, alors que cette commission a, dans ses préavis respectifs, été contradictoire sur cette question. Ils considèrent que la CA n'a même pas examiné le dépassement prévu sur la façade donnant sur le quai de l'Île et l'installation des brise-vues souhaitée par le DALE.

S'agissant du dépassement du gabarit légal sur la façade du côté rue et de celui donnant sur le quai de l'Île, l'inspection de la construction a, dans son préavis du 25 février 2014, estimé que le gabarit du bâtiment dépassait très légèrement. Après une longue instruction du dossier, ayant donné lieu au dépôt de quatre projets remaniés suite à des préavis précédents, dans lesquels elle avait identifié la nécessité d'une dérogation en application de l'art. 11 LCI, et, formulé plusieurs demandes de compléments, la CA a émis un préavis favorable le 18 mars 2014, indiquant qu'elle donnait également son accord à l'octroi de la dérogation demandée.

Contrairement à ce que font valoir les recourants, l'examen des préavis successifs de la CA montre que celle-ci a étudié le projet contesté avec diligence, en particulier quant à l'intégration de la surélévation autorisée dans l'ensemble des bâtiments érigés sur l'Île. Les demandes de modification et de compléments qu'elle a requises montrent qu'elle a examiné les conditions de l'octroi de la dérogation aux gabarits légaux sur rue et leur éventuelle asymétrie avec l'ensemble des bâtiments en jeu. Par ailleurs, le dépassement du gabarit légal sur

- 22/28 - A/2743/2014 la façade de l'immeuble donnant sur le quai de l'Île figure sur les plans de l'intimée du 18 février 2014 examinés et validés par la CA le 18 mars 2014.

Dans ces conditions, aucun motif n'imposait au DALE de s'écarter du préavis de la CA d'octroyer une dérogation en application de l'art. 11 LCI (ATA/634/2014 du 19 août 2014). Le TAPI, qui a confirmé la décision du DALE, n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

Pour ce qui est de la pose des brise-vues, le DALE a, dans son écriture du 30 novembre 2015 sur la condition n° 12 de l'autorisation querellée, soutenu que les brise-vues étaient une pratique courante lors d'un partage de balcons ou d'attiques entre deux immeubles voisins. Il a par ailleurs allégué que ces brise-vues étaient considérés comme des prolongements d'un mur en attente qui n'étaient pas pris en considération lors du calcul des gabarits légaux. Il a en outre relevé que ceux prévus par l'intimée s'inscrivaient dans les mêmes dimensions que celles des garde-corps ou d'une végétation dense à prévoir comme mesures de substitution. Les recourants n'ont pas contesté ces allégations de manière convaincante. L'appréciation du TAPI à ce sujet échappe à la critique.

Partant, le grief des recourants sera écarté.

d. Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuit au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents

du département.

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Leur contenu variant selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce, ces notions laissent à l'autorité un large pouvoir d'appréciation, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus de celui-ci. L'autorité de recours s'impose une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/569/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 ; ATA/778/2014 du 30 septembre 2014 ; Jacques DUBEY / Jean-Baptiste ZUFFEREY, *Droit administratif général*, 2014, p. 1576 s. ; André GRISEL, *Traité*

- 23/28 - A/2743/2014 de droit administratif, 1984, p. 332 s. ; Blaise KNAPP, *Précis de droit administratif*, 1991, n. 160-169 p. 34-36).

e. En l'espèce, la CA a, dans son préavis de consultation, considéré que le traitement des trois faces du bâtiment en cause manquait de cohérence. La solution consistant à l'envelopper d'une double peau vitrée en saillie n'était pas convaincante. L'élément central d'un ensemble de trois bâtiments ne pouvait pas former une saillie par rapport à l'alignement aux deux autres. La façade formée de capteurs solaires photovoltaïques et de grilles de ventilation n'était pas en harmonie avec le site. Les faces pignon et arrière du bâtiment devaient présenter une homogénéité avec la façade principale. Elle a requis plusieurs modifications et compléments en raison des exigences de nature architecturale et esthétique. Poursuivant l'examen des projets modifiés, elle a indiqué à l'intimée que le projet, situé dans un site important dans le paysage genevois, se devait d'être de grande qualité. Il ne devait pas rompre l'unité de l'ensemble des trois bâtiments au bord du Rhône. Un alignement au bâtiment de la Banque Safra qui n'avait pas le même nombre d'étages n'était pas recommandé. L'attique devait être traitée comme fuyant et sans avant-toit, les capteurs solaires prévus intégrés à la toiture. La façade proposée devait être alignée sur tous les étages et les superstructures techniques intégrées dans un volume unitaire. Après un cinquième projet qui répondait à ses exigences esthétiques et architecturales, elle a rendu un préavis favorable. Le DALE a fait sienne cette appréciation. En confirmant cette décision du département, le TAPI n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. La chambre de céans ne saurait non plus s'écarter de cette appréciation qui n'est pas critiquable.

Partant, le grief des recourants sera également écarté. 8)

Les recourants reprochent au TAPI d'avoir confirmé à tort que l'intimée n'avait pas l'obligation d'élaborer un concept énergétique du bâtiment et que le standard de haute performance énergétique était respecté.

a. Selon l'art. 15 al. 7 LEn, tout projet de construction ou de rénovation de bâtiments d'importance fait l'objet d'un concept énergétique. Le règlement d'application de la loi sur l'énergie du 31 août 1988 (REn - L 2 30.01) fixe la SRE d'un bâtiment et/ou la puissance énergétique de ses installations à partir desquelles ce dernier est considéré d'importance (art. 15 al. 8 LEn). Ainsi, selon l'art. 13B al. 1 REn, sont d'importance les bâtiments dont la SRE est supérieure à 3'000 m² pour les bâtiments destinés au logement (let. a), 2'000 m² pour les

bâtiments destinés à d'autres affectations (let. b).

En l'espèce, le bâtiment en cause est destiné à une activité commerciale. L'OCEN a considéré que l'intimée n'était pas soumise à l'obligation de présenter un concept énergétique au sens de la disposition précitée dans la mesure où la SRE en cause était inférieure à 2'000 m². Le TAPI a confirmé cette appréciation. Les

- 24/28 - A/2743/2014 données chiffrées figurant au dossier notamment dans la demande d'autorisation de construire et dans les bilans thermiques d'Equada des 4 avril 2013 et 12 novembre 2014 corroborent cette appréciation. La surface de 2'162 m² alléguée par la Banque Safra et M. SAFRA dans leur recours correspond aux SBP du bâtiment en cause après surélévation. Elle ne peut pas être retenue comme SRE à prendre en considération. En revanche, la SRE de 1'951,3 m² qui n'est pas contestée par l'OCEN est conforme aux données figurant au dossier. L'appréciation du TAPI à ce sujet n'est pas critiquable.

Partant, le grief des recourants doit être écarté.

b. Aux termes de l'art. 12B al. 3 REn, les extensions de bâtiments existants, si elles comportent moins de 50 m² de surface de référence énergétique ou si elles représentent moins de 20 % de la SRE du bâtiment existant, sans dépasser 1'000 m², sont considérées comme répondant à un standard de haute performance énergétique, lorsque cumulativement les éléments d'isolation opaques contre l'extérieur respectent les valeurs limites ponctuelles de la norme SIA 380/1 améliorées de 25 % (let. a) et les éléments d'isolation translucides contre l'extérieur respectent les valeurs limites ponctuelles de la norme SIA 380/1, améliorées de 15 %, dans le cas où leur surface totale représente moins de 60 % de la surface totale d'enveloppe thermique en façade ou améliorées de 25 % dans le cas contraire (let. b).

À teneur de l'art. 12B al. 4 REn, sont encore considérées comme répondant à un standard de haute performance énergétique les extensions de bâtiments existants, non visées par l'alinéa 3, lorsque cumulativement les besoins de chauffage sont inférieurs ou égaux à 80 % des besoins admissibles de chaleur pour le chauffage définis par la norme SIA 380/1 (let. a), la part d'énergie non renouvelable pour couvrir les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire est inférieure ou égale à 70 % des besoins admissibles de chaleur définis par la norme SIA 380/1 (let. b) et les valeurs cibles relatives à la demande globale en énergie définies par la norme SIA 380/4 sont respectées pour la ventilation/climatisation et l'éclairage (let. c).

D'après l'art. 33 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), au moins trente jours avant l'ouverture d'un chantier ayant pour objet une nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment existant, un dossier énergétique complet, incluant le formulaire relatif à la performance énergétique de cette dernière et ses annexes, doit être remis au département chargé de l'énergie pour validation.

En l'espèce, dans son préavis du 29 septembre 2015, l'OCEN s'est déclaré favorable au projet en cause, sous réserve, notamment, du respect des conditions posées par l'art. 12B REn précité. Il a aussi requis que les justificatifs permettant de s'assurer du respect de ces conditions lui soient communiqués au plus tard

- 25/28 - A/2743/2014 trente jours avant le début des travaux et une demande d'autorisation de climatiser lui soit soumise dans le même délai. La condition n° 4 de la décision querellée

prévoit que les conditions figurant dans le préavis de l'OCEN font partie intégrante de l'autorisation et doivent être strictement respectées. En outre, il ne ressort pas du dossier que l'intimée ne sera pas en mesure de satisfaire à ses obligations relatives au respect d'un standard de haute performance énergétique ou que l'OCEN ne s'assurera pas avec la diligence voulue que les prescriptions et les standards énergétiques applicables ainsi que les conditions de l'octroi de l'autorisation de climatiser sont respectés en vue de la mise en œuvre de l'autorisation contestée.

Dans cette mesure, l'appréciation du TAPI considérant que le grief des recourants était prématuré échappe à la critique.

Partant, le grief des recourants doit être écarté. 9)

Selon les recourants, le TAPI a violé l'art. 7 RPUS, dans la mesure où il a confirmé que 50 % des SBP supplémentaires consécutives à la surélévation ne devaient pas être affectées au logement.

a. Aux termes de l'art. 1 al. 1 RPUS, les plans d'utilisation du sol (ci-après : PUS) élaborés par la ville, en collaboration avec l'État, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantissent le mieux possible l'espace habitable et limitent les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations. Le RPUS est applicable tant aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles des quatre premières zones de construction (art. 2 al. 1 RPUS).

Selon le plan d'utilisation du sol annexé au RPUS, la ville est découpée en trois secteurs : le premier comprend la Vieille-Ville, le deuxième est composé de trois sous-secteurs couvrant tous les quartiers de la Ville, à l'exception des zones faisant l'objet de plans localisés de quartier, ces dernières étant attribuées au troisième secteur.

En vertu de l'art. 7 al. 1 RPUS, les SBP supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de 50 % au moins dans le premier secteur, 80 % au moins dans le deuxième secteur. Un pourcentage plus élevé des SBP supplémentaires destinées au logement peut être exigé, notamment lorsque l'environnement comporte peu de logements et présente des conditions d'habitation favorables, les SBP existantes destinées aux activités réduisent sensiblement les SBP supplémentaires pouvant être affectées au logement. S'il s'agit d'un bâtiment entièrement affecté à des activités, les taux ne sont applicables que si les surfaces brutes destinées au logement représentent, après l'opération, au minimum 10 % des surfaces brutes de l'immeuble.

- 26/28 - A/2743/2014

Par bâtiment d'activités, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur destination, leur aménagement et leur distribution, sont destinés à des activités telles que les services de prestations ou administratifs, les diverses catégories de magasins, les cafés, les restaurants, les tea-rooms, les théâtres, les cinémas, les musées, les salles de concert, de spectacles, de conférences ou les lieux de loisirs (art. 3 al. 6 RPUS).

b. Aux termes de l'art. 8 RPUS, lorsque des travaux de surélévation ou d'aménagement de combles concernent un bâtiment d'habitation, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement (al. 1), alors que l'affectation des autres types de bâtiments est soumise aux art. 6 et 7, sous réserve d'incompatibilité de ces logements avec la conception du bâtiment (al. 2).

c. En l'espèce, l'immeuble de l'intimée est situé dans le secteur 1 du PUS de la ville. Il n'est pas un bâtiment d'habitation, mais d'activités. Il ne comprend en outre pas de logement. L'obligation d'affecter la moitié des SBP nouvelles au logement ne devrait s'appliquer que si les surfaces brutes qui y sont destinées représentent 10 % des surfaces brutes de l'immeuble. D'après les données chiffrées déjà relevées dans les considérants précédents, la surélévation autorisée entraîne une augmentation de la SBP de 1'754 m² à 2'162 m², représentant un accroissement de 408 m². La moitié des surfaces supplémentaires, 204 m², représente 9.4 % des 2'162 m² de SBP après surélévation. C'est le lieu de souligner que le calcul de la Banque Safra et de M. SAFRA qui estiment que la moitié des SBP supplémentaires après surélévation, soit 204 m², représente 10.5 % de la surface totale de l'immeuble en jeu après travaux est erroné dans la mesure où il exclut une partie du sous-sol du bâtiment en cause, comprenant les locaux techniques, les caves, une salle des coffres et des locaux d'archives, non affectés au travail.

En tout état, compte tenu de l'affectation commerciale du bâtiment, exclusivement destinée à l'exploitation d'une banque, l'affectation des 204 m² au logement serait incompatible avec la conception de l'immeuble de l'intimée. Il serait également disproportionné d'exiger de celle-ci de procéder à des mesures de sécurité complémentaires et des adaptations architecturales aux fins d'une affectation de cette partie au logement qu'elle ne souhaite pas. L'appréciation du TAPI sur ce point est également conforme au droit.

Partant, le grief des recourants doit également être écarté. 10) Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours.

Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'600.- sera mis à la charge des recourants, à hauteur de CHF 800.- envers la Banque Safra et M. SAFRA, pris conjointement et solidairement, et de CHF 800.- à la charge de Patrimoine Suisse

- 27/28 - A/2743/2014 Genève (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, à hauteur de CHF 500.- à la charge de la Banque Safra et M. SAFRA, pris conjointement et solidairement, et à hauteur de CHF 500.- à la charge de Patrimoine Suisse Genève (art. 87 al. 2 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure au département qui intervient par l'intermédiaire de son service juridique.

* * * * * PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE à la forme : déclare recevables les recours interjetés le 13 juillet 2016 respectivement par Patrimoine suisse Genève et par Bank J. Safra Sarasin SA et Monsieur Jacob SAFRA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 juin 2016 ; au fond : les rejette ; met un émoulement de CHF 800.- à la charge de Bank J. Safra Sarasin SA et de Monsieur Jacob SAFRA, pris conjointement et solidairement ; met un émoulement de CHF 800.- à la charge de Patrimoine suisse Genève ; alloue une indemnité de CHF 500.- à NBAD Private Bank (Suisse) SA à la charge de Bank J. Safra Sarasin SA et de Monsieur Jacob SAFRA, pris conjointement et solidairement ; alloue une indemnité de CHF 500.- à NBAD Private Bank (Suisse) SA à la charge de Patrimoine suisse Genève ; dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ; 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

- 28/28 - A/2743/2014 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 Mark Muller, avocat de Bank J. Safra Sarasin SA et de Monsieur Jacob SAFRA, à Me Alain Maunoir, avocat de Patrimoine suisse Genève, à Me Delphine Zarb, avocate de NBAD Private Bank (Suisse) SA, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance. Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, 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 :

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