

GE_GERICHTE A/2743/2015 vom 25. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2743_2015

FR: GE_GERICHTE A/2743/2015 du 25 avril 2017

IT: GE_GERICHTE A/2743/2015 del 25 aprile 2017

Erwägungen

E. 7

Par une note explicative adressée le 17 octobre 2014 à la CMNS, l'architecte mandataire a exposé que les besoins de locaux du propriétaire nécessitaient la création d'un sous-sol, soit : - pour permettre la localisation d'une pompe à chaleur air-eau, il était nécessaire de pouvoir localiser le monobloc dans un local technique, en sous-sol ou en toiture. La solution du sous-sol avait été choisie ; - pour satisfaire aux exigences de l'OCIRT quant aux deux WC séparés pour homme et femme, il a été décidé de les installer en sous-sol ; - pour rendre le rez-de-chaussée habitable, il serait nécessaire de reprendre les murs existants par un sous-œuvre. Pour un bâtiment ne possédant - en principe - pas de semelles de fondation, la reprise en sous-œuvre serait garante d'une amélioration statique de l'ensemble des murs porteurs périphériques du bâtiment, lesquels reposeraient dorénavant sur un mur en « B.A. » ceinturant le bâtiment. Le renforcement en sous-œuvre n'allait pas mettre en péril le bâtiment ou l'immeuble voisin, comme l'avait retenu à tort la CMNS dans son préavis. L'excavation avait été minimisée en limitant sa hauteur utile à 2.30 m. Le maître d'ouvrage admettait que son personnel n'avait pas vraiment l'utilité d'un réfectoire, prévu en sous-sol. Il souhaitait néanmoins créer ce local pour y stocker des échantillons de moquettes, tissus et papiers-peints, une cuisinette ayant été prévue dans la salle informatique au 1^{er} étage. Le maître d'ouvrage, âgé aujourd'hui de 82 ans, encore très actif au sein de son entreprise, souhaitait l'installation d'un ascenseur pour lui permettre de se déplacer d'un étage à l'autre du bâtiment, de même que pour des éventuels clients à mobilité réduite. L'ascenseur n'étant prévu que pour le 1^{er} étage, les combles demeuraient intacts. Il s'agissait d'une construction réversible, en structure métallique et en verre, qui pourrait être supprimée si elle n'était plus nécessaire. La société EMCH avait prévu une cabine avec moteur latéral, ce qui supprimait la fosse mentionnée dans le projet. Enfin, les ouvertures en toiture devaient être en verrière et non en « Velux », étant précisé que les détails d'exécution seraient soumis aux services des monuments et sites (SMS), avant commande. Les questions relatives aux panneaux solaires seraient abordées avec le Service de l'Énergie, notamment celles des sondes géothermiques, solution - à approfondir avec le SMS - qui devrait permettre de supprimer lesdits panneaux. Souhaitant faire revivre le bâtiment, actuellement à l'abandon, le maître d'ouvrage tenait à confirmer que le projet serait destiné à l'usage de son entreprise de décoration et d'aménagement intérieur. À défaut d'un sous-sol, la reconversion du bâtiment serait gravement mise en péril et ne pourrait pas contribuer, par ses ouvertures au rez-de-chaussée, à l'animation de la Vieille-Ville. Une reproduction photographique de la cage d'ascenseur ainsi qu'une copie du rapport d'expertise du 15 septembre 2014 de MOSER Ingénierie SA sur la faisabilité du sous-sol ont été produites.

E. 8

Dans le rapport d'expertise précité, MOSER Ingénierie SA a examiné deux variantes, soit un « rideau de micropieux obliques » (variante n° 1), soit des sous-œuvres (variante n° 2), en soulignant que « sans création de sous-sol, et pour rendre le rez-de-chaussée existant habitable, il est nécessaire de renforcer la semelle existante par un sous-œuvre ». En substance, la solution des micropieux serait coûteuse, son exécution devant se faire, notamment avec des machines spécifiques pour les forages et les injections ainsi qu'une machine à guniter (béton projeté) dans une surface exigüe. La solution de sous-œuvre pouvait s'exécuter directement sous les murs périphériques sur toute leur largeur, par petites étapes. Elle permettrait une consolidation générale du bâtiment, avec la fondation existante. Relevant les avantages de sous-œuvre dont la creuse serait plus maîtrisable que des injections pour des micropieux et ce, grâce à un terrassement en douceur, par petites étapes, limitant les tassements et les dangers d'affouillement, le rapport préconisait cette solution, moins coûteuse et mieux adaptée à la création du sous-sol projeté puisque la méthode devait assurer une meilleure maîtrise et plus de simplicité dans l'exécution.

E. 9

Le 20 octobre 2014, l'architecte a répondu à la demande de compléments de la Ville de Genève du 24 juillet 2014. Il a relevé qu'à l'occasion de la demande préalable, le SMS avait effectué une visite sur place. Le sol du rez-de-chaussée était constitué d'une chape de béton grossière, réalisée directement sur l'ancien terre-plein, sans étanchéité ni isolation thermique. Pour le surplus, il a essentiellement repris les explications fournies dans sa note du 17 octobre 2014 susmentionnée, ainsi que le rapport d'expertise de MOSER Ingénierie SA, en précisant que la surface du bâtiment correspondait à la surface de la parcelle, sur trois niveaux habitables, soit 288 m² de SBP (96 m² x 3).

E. 10

Le 24 novembre 2014, le SMS a demandé des compléments historiques à l'OPS.

E. 11

Le 25 novembre 2014, la Ville de Genève a demandé un projet modifié qui devait rester dans les proportions de l'autorisation préalable DP 18'463. Compte tenu de l'importance de l'enjeu patrimonial, les transformations envisagées soit la création d'un sous-sol, la mise en place d'un ascenseur, la pose de panneaux solaires et les percements en façade et en toiture lui paraissaient disproportionnés.

E. 12

Le 10 décembre 2014, la SCMA a demandé un projet modifié. Selon les précisions historiques de l'OPS, l'emprise actuelle du bâti considéré remontait en tous les cas au plan Céard de 1837. Selon le plan Billon de 1726, la construction n'était que la moitié de celle d'aujourd'hui. Il s'agissait à l'origine d'un bâtiment modeste. C'était au début des années 1760 que l'on trouvait la trace de la construction actuelle, dévolue à une écurie ou une remise. Le bâtiment tel qu'il se présentait aujourd'hui constituait le dernier témoignage, à Genève, de l'architecture des communs de la ville de l'Ancien Régime. Mitoyen au n° 13, il faisait partie, comme lui, de l'îlot médiéval qui s'était développé en bordure du tissu urbain. La SCMA a estimé important de conserver les caractéristiques du bâtiment actuel. Considérant que le projet était surdimensionné et pouvait dénaturer la substance de ce petit édifice, la SCMA a demandé qu'il soit réduit à sa capacité réelle, en renonçant à l'excavation du sous-sol. Par conséquent, les éléments suivants étaient validés : « Extérieur : Façade rue Tabazan : - création de porte-fenêtres dans les 2 portes existantes - création de

3 fenêtres carrées (légèrement déplacées dans le nouveau projet) Façade place Franz-Listz :
- réfection des fenêtres et d'une lucarne - création d'une vitrine dans la porte cochère
Façade rue Beauregard : - création d'une vitrine dans la porte cochère - réfection de 2
fenêtres - création d'une nouvelle fenêtre Toiture : - conservation des surfaces en tuiles de
verre - verrières de 2 éléments (à l'exclusion d'une construction type velux) Intérieur : -
mise en place d'un ascenseur Sous réserve (...) » En revanche, les éléments suivants
n'étaient pas acceptés : « Extérieur : Façade rue Beauregard : création d'une nouvelle
fenêtre Toiture : installation de panneaux solaires Intérieur : création d'un sous-sol sous
l'ensemble du bâti ». La SCMA a par ailleurs précisé que des travaux pour la réalisation
d'un dallage étant inhérents au projet, le service d'archéologie devrait être impérativement
contacté avant toute intervention, y compris pour les sondages.

E. 13

Le 18 mars 2015, en réponse à la demande de l'office des autorisations de construire
(ci-après : OAC), la SCMA a étayé son préavis du 10 décembre 2014 en soulignant qu'elle
avait accepté plusieurs dérogations à ses principes afin de permettre au mandataire de
développer un projet viable dans le petit bâtiment considéré, peu adapté à la création de
locaux de travail en lieu et place du dépôt qui l'occupait. Elle avait ainsi accepté les
modifications suivantes : « - augmentat(ion) considérable(...) (de) la surface de jours en
façade et en toiture : création de 3 fenêtres rue Tabazan, d'une (autre) sur la rue Beauregard,
transformation de toutes les portes et portes cochères en vitrine, et en toiture, préservation
de la surface de tuile de verre et création de 2 verrières - rendre le 1^{er} niveau habitable par
un déplacement complet du plancher et, (pour) les combles, par une modification de la
charpente (suppression de l'entrait) - (...) mise en place d'un ascenseur ». La SCMA a par
ailleurs précisé que le parallèle avec l'intervention de la rue Etienne-Dumont 14 ne se
justifiait pas. Dès lors que ce petit bâtiment n'avait pas de valeur patrimoniale, sa
démolition avait été autorisée. Pour le surplus, elle a réitéré les termes de son préavis du
10 décembre 2014.

E. 14

Par note de service du 30 avril 2015 adressée au chef de région de l'OAC, l'architecte
cantonal a indiqué que, s'il partageait les arguments développés par la SCMA dans son
préavis du 18 mars 2014 à propos de l'enveloppe extérieure du bâtiment, il n'adhérait pas
au refus de créer un sous-sol. Il a estimé que l'intervention projetée ne portait pas atteinte à
un élément identifié comme remarquable de la substance bâtie de l'édifice. Bien que
l'analyse historique concluait que « ce bâtiment constitu(ait) le dernier témoignage, à
Genève, de l'architecture des communs de la ville de l'Ancien Régime », il ne partageait
pas l'idée consistant, pour cet archétype, d'exclure par principe la réalisation d'une partie
excavée. Cette exigence lui paraissait démesurée puisque « dans le projet déposé, il
s'agissait de la seule intervention n'impliquant aucune modification de la substance visible
depuis la rue ». Cependant, s'agissant d'une excavation en sous-œuvre, le mandataire
devrait veiller à prendre toutes les précautions techniques nécessaires pour éviter que
l'intervention puisse créer des dommages à la substance bâtie émergente.

E. 15

Par décision du 10 juin 2015, le DALE a accordée l'autorisation de construire sollicitée
(DD 106'920-3). Cette décision a été publiée dans la FAO du 16 juin 2015.

E. 16

Par acte du 13 août 2015, la Ville de Genève (ci-après : la Ville) a recouru auprès du tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision. Préalablement, elle a sollicité l'octroi de l'effet suspensif au recours, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté que le recours avait un effet suspensif, l'autorisation définitive délivrée ayant été précédée d'une autorisation préalable. Au fond, elle a conclu préalablement à l'audition d'un représentant de la CMNS et, principalement, à l'annulation de la décision querellée, avec suite de dépens. Le DALE avait autorisé le projet malgré quatre préavis négatifs de la SCMA, ainsi que son propre préavis défavorable. La CMNS avait considéré important de conserver les caractéristiques de l'immeuble, notamment l'absence de sous-sol. Malgré les préavis motivés, le DALE s'était fondé sur une note de service de l'architecte cantonal qui, tout en admettant que l'édifice constituait le dernier témoignage, à Genève, de l'architecture des communes de la Ville de l'Ancien Régime, acceptait la réalisation d'un sous-sol, lequel visait également à garantir la substance et la volumétrie d'un bâtiment. L'architecte n'était pas une autorité spécialisée dont l'avis était plus important que celui des spécialistes qui composaient la CMNS. En outre, une pesée des intérêts entre le maintien du patrimoine et l'intérêt privé du propriétaire n'avait pas été effectuée. Or, en l'occurrence, aucun intérêt privé prépondérant ne justifiait la création d'un sous-sol, étant précisé qu'il s'agissait de locaux commerciaux, non destinés à l'usage d'habitation où le propriétaire aurait besoin de plus de confort pour y vivre. L'autorisation portait ainsi de manière irrémédiable atteinte au bâtiment qui faisait l'objet d'une protection spécifique. Par ailleurs, le DALE n'avait pas respecté les exigences de forme quant à l'instruction et la délivrance de l'autorisation de construire. En effet, la demande d'autorisation indiquait que les travaux concernaient uniquement la parcelle n° 4'449, propriété du requérant, alors qu'en examinant les plans et le dossier y relatifs, il s'avérait que les parcelles situées sur le domaine public, DP 7275 et 7276, propriété de la Ville, seraient également concernées, notamment par la création des sauts-de-loup, sans qu'elle n'ait signé la demande d'autorisation, étant précisé qu'elle s'y était totalement opposée.

E. 17

Le 16 septembre 2015, M. NYFFELER a conclu au rejet du recours, avec suite de dépens.

E. 18

Par observations du 19 octobre 2015, le DALE a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision.

E. 19

Par décision du 2 décembre 2015, le TAPI a octroyé l'effet suspensif au recours en ce sens qu'il était limité aux éléments non visés dans l'autorisation préalable DP 18'463.

E. 20

Entendue par le TAPI lors de l'audience du 5 novembre 2015, Madame Babina CHAILLOT-CALAME, historienne de l'art, membre de la CMNS, a exposé que le projet accepté par l'autorisation préalable DP 18'463 ne comportait pas de sous-sol. La CMNS n'avait pas délivré un préavis favorable pour la création de ce sous-sol. Consciente de la problématique de la viabilité du bâtiment, elle était déjà allée très loin en acceptant l'installation d'un ascenseur, les ouvertures en façade et en toiture, ainsi qu'une légère surélévation de la charpente et des planchers pour rendre le premier étage et les combles habitables. S'agissant de la note de l'architecte cantonal, Mme CHAILLOT-CALAME a formulé deux observations : d'une part, la création d'un sous-sol aurait une incidence

visible puisqu'elle impliquait celle des sauts-de-loup ; d'autre part, le principe de garder uniquement les façades et de tout transformer à l'intérieur du bâtiment n'était plus, de nos jours, la manière de faire en matière de conservation du patrimoine. Le bâtiment considéré était une grange dépendant d'un autre bâtiment et, par principe, n'était pas excavé. La CMNS estimait qu'à l'égard de sa valeur patrimoniale, le bâtiment ne devait pas être excavé. Sa « non-excavation » faisait partie de sa valeur patrimoniale. Sur ce point, la CMNS n'avait jamais été sollicitée pour un projet comportant une excavation partielle, notamment pour installer une pompe à chaleur. En l'espèce, la CMNS estimait qu'une excavation totale constituait un impact disproportionné sur la valeur patrimoniale du bâtiment et par rapport à l'usage qui allait en être fait. En ce qui concernait l'excavation autorisée au 14, rue Etienne-Dumont (reprise en sous-œuvre et création d'un sous-sol dans une cour), la CMNS avait autorisé la démolition de la menuiserie - sans valeur patrimoniale - située dans la cour, pour une nouvelle construction en lieu et place. L'architecte mandataire a expliqué avoir, à la demande de la CMNS, modifié trois à quatre fois le projet, en maintenant toutefois la demande de réaliser un sous-sol. Aucune demande de renseignement n'avait été déposée. Le changement d'affectation avait été accordé lors de l'autorisation préalable. La création de sauts-de-loup permettait d'amener un échange d'air pour une pompe à chaleur qu'il avait été obligé d'installer. À défaut, des grilles auraient dû être installées dans les murs. L'OCIRT avait demandé la création de WC séparés. Compte tenu de la surface des locaux, il paraissait plus adéquat de les installer au sous-sol afin d'affecter le rez-de-chaussée à l'usage de l'arcade. Le projet maintenait l'entier de la structure intérieure (planchers, parois, façades). Il n'avait eu à aucun moment l'intention de ne garder que les murs extérieurs. M. NYFFELER a exposé que sa famille était propriétaire du bâtiment depuis une trentaine d'années. Le projet répondait à ses besoins d'espace, en particulier pour des maquettes ; le stockage de matériaux pourrait ainsi se faire au sous-sol. La représentante de la Ville a indiqué que cette dernière n'avait pas été sollicitée pour un accord sur la réalisation de sauts-de-loup sur ses parcelles, relevant qu'il y avait une accumulation de fonctions dans un si petit bâtiment. Le requérant aurait pu se contenter de créer un espace d'exposition uniquement. Le représentant du DALE a relevé que le fait que des travaux puissent être réalisés sur les parcelles appartenant à la Ville sans que l'autorisation de construire ne vise lesdites parcelles ne posait aucun problème, l'autorisation contestée ayant expressément mentionné que les droits des tiers étaient réservés. Le préavis de la Ville ne traitait pas la question des sauts-de-loup. La Ville ayant demandé un projet modifié, son préavis avait été écarté. Par conséquent, il n'y avait pas de préavis définitif de la Ville. L'architecte cantonal n'était pas une instance de préavis. Il avait dû être interpellé pour permettre au collaborateur en charge du dossier d'avoir un avis distancé du dossier.

E. 21

Par jugement du 11 novembre 2015, le TAPI a admis partiellement le recours. a. Selon la jurisprudence relative aux art. 1 ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 9 ss du règlement d'application de la LCI (RCI - L 5 05.01), une requête en autorisation de construire devait émaner - ou du moins avoir l'assentiment préalable et sans équivoque - du propriétaire de la parcelle concernée. Ce principe essentiel découlait de l'exigence que le propriétaire du fonds appose sa signature sur la requête et les plans. Or, en l'espèce, non seulement la Ville n'avait pas donné son accord pour que les trois sauts-de-loup soient construits sur les parcelles dont elle était propriétaire, mais l'autorisation de construire délivrée ne mentionnait pas lesdites parcelles.

Par conséquent, le DALE avait autorisé des travaux sur des parcelles non visées par l'autorisation et sans l'accord de leur propriétaire, ce qui contrevenait aux principes énoncés aux art. 1 ss LCI et 9 ss RCI. L'autorisation devait ainsi être annulée en ce qu'elle portait sur la réalisation des sauts-de-loup. b. S'agissant de l'installation de panneaux solaires en toiture, de la création d'une fenêtre supplémentaire du côté de la rue Beauregard et d'un sous-sol sous l'ensemble du bâti, il résultait de l'instruction de la cause que seul le percement de la fenêtre supplémentaire précitée serait visible depuis le domaine public, alors que la pose de panneaux solaires en toiture (installation par ailleurs totalement réversible) et la création d'un sous-sol n'auraient aucun impact visuel. La création d'une fenêtre supplémentaire du côté de la rue Beauregard avait été sollicitée dans le cadre de la demande définitive afin d'éviter une pièce borgne. Selon les plans, cette fenêtre, de taille identique à celle existante sur cette façade, était placée de manière à y maintenir un rythme. La création d'un sous-sol permettrait au propriétaire d'utiliser pleinement la surface existante particulièrement modeste du bâtiment (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles) puisqu'il était prévu d'y placer, notamment une pompe à chaleur et des sanitaires imposés par l'OCIRT. De tels éléments prendraient une place importante au niveau des étages et en diminueraient la surface exploitable en l'absence d'un sous-sol. Comme il était indispensable, au niveau structurel, de procéder à une reprise complète du bâtiment en sous-œuvre pour sa consolidation générale, soit des travaux conséquents induisant le creusement de l'entier de la surface sous le bâtiment, le propriétaire avait souhaité en profiter pour créer un sous-sol. L'installation de panneaux solaires en toiture, non visibles depuis les rues adjacentes, devait permettre au bâtiment de bénéficier d'une énergie renouvelable. L'intérêt privé du requérant à pouvoir utiliser le bâtiment dont il était propriétaire dans la perspective, notamment d'y exercer une partie de son activité professionnelle - moyennant en particulier deux interventions non visibles depuis le domaine public - primait dès lors l'intérêt public à la conservation de la valeur patrimoniale du bâtiment, sur lequel des atteintes déjà relativement importantes avaient été acceptées lors de l'autorisation préalable et préavisées favorablement par la CMNS dans la procédure de l'autorisation définitive. En effet, outre les ouvertures autorisées, l'installation d'un ascenseur mais surtout une légère surélévation des planchers et de la charpente - pour rendre les 1^{er} étage et les combles habitables - avaient été préavisées favorablement par la CMNS, ce qui entraînait déjà un impact non négligeable sur l'aspect extérieur du bâtiment.

E. 22

Par acte du 7 décembre 2015, la Ville a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité. Elle concluait préalablement à ce qu'une expertise soit ordonnée auprès d'un ingénieur expérimenté en bâtiments anciens afin de déterminer si la transformation considérée, sans excavation, nécessitait une reprise en sous-œuvre. Principalement, elle concluait à l'annulation du jugement attaqué et de la décision du 10 juin 2015 du DALE, avec suite de dépens. Tout d'abord, le dispositif du jugement du TAPI consistant à admettre partiellement le recours formé par la Ville uniquement, sans aucune référence à la décision d'autorisation du 10 juin 2015 du DALE et aux plans visés « ne varietur » y relatifs, créait une insécurité et une incertitude juridique quant à la validité de la décision et des plans précités dans la mesure où les sauts-de-loup ne pouvaient plus être créés. Les plans visés « ne varietur » en ce qu'ils inscrivaient ces sauts-de-loup sur le domaine public ne sauraient être maintenus tels quels et devraient être annulés. De même, la décision du 10 juin 2015 qui y faisait référence ne pouvait être maintenue dans son intégralité. Le dossier aurait dû

être retourné au DALE pour requérir l'accord de la Ville ou pour un complément d'instruction, notamment quant à l'éventuelle installation de grilles sur la façade du bâtiment, les sauts-de-loup ne pouvant plus être créés. Le dispositif du jugement attaqué devrait être corrigé dans ce sens. Le TAPI avait violé l'art. 83 LCI en considérant que la création d'une fenêtre supplémentaire du côté de la rue Beauregard, d'un sous-sol, ainsi que l'installation de panneaux solaires en toiture répondaient à l'intérêt privé prépondérant du requérant. Dans le cadre d'une pesée des intérêts et afin de respecter le principe de proportionnalité, il fallait se demander si les interventions sollicitées étaient aptes à rendre le bâtiment habitable et si des aménagements pouvaient être réduits afin d'éviter une intervention trop importante sur le bâtiment à préserver. Le TAPI aurait dû examiner si les interventions sollicitées étaient toutes nécessaires pour rendre le bâtiment exploitable en tant que lieu d'exposition et de dépôt. Il devait exister un rapport raisonnable entre le sacrifice imposé au requérant dans le cadre de la préservation du bâtiment et son intérêt à y exercer plusieurs activités commerciales dans un si petit espace. Or, le TAPI et le DALE s'étaient uniquement contentés d'examiner si les modifications supplémentaires requises par le propriétaire constituaient, pour elles-mêmes des interventions admissibles, omettant ainsi de procéder à une pesée globale des intérêts en présence. Pour sa part, la CMNS avait effectué une pesée des intérêts pour l'ensemble des travaux demandés. En procédant à une évaluation globale, elle avait accepté un certain nombre d'interventions tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment. Outre l'augmentation de la surface de jours en façades et en toiture, ainsi que la transformation des portes et portes cochères en vitrine et la création de deux verrières, le premier étage était rendu habitable par un déplacement complet du plancher ; les combles étaient réaménagés moyennant une modification de la charpente et un ascenseur était installé. Autoriser en sus de ces grosses interventions la création d'un sous-sol constituait une atteinte au principe de proportionnalité et aux intérêts publics. C'était en raison du programme trop chargé prévu par le propriétaire pour un bâtiment exigü que de lourdes interventions avaient été demandées. Il aurait pu envisager de réserver cet espace pour de l'exposition exclusivement, ce qui aurait réduit les interventions sur le bâtiment. Le propriétaire n'avait pas démontré avoir impérativement besoin d'espaces de bureaux et de stockage de telle sorte que son intérêt privé prime l'intérêt public de préservation du patrimoine historique de la Ville de Genève. La caractéristique du bâtiment considéré était l'absence de sous-sol. Du point de vue de sa valeur patrimoniale, la CMNS avait estimé qu'il ne devait pas être excavé : « sa non excavation » fai(sait) partie de sa valeur patrimoniale ». Selon le rapport d'expertise produit par le propriétaire, les travaux ne pouvaient s'initier qu'en procédant à une excavation pour le renforcement des murs de façade en sous-œuvre. Or, un bon nombre de bâtiments protégés et situés en Vieille-Ville avaient fait l'objet de transformations et de réhabilitations sans qu'une reprise en sous-sol ne soit nécessaire et ce même sans création de sous-sols. Ces reprises ne seraient imposées du point de vue statique que si le bâtiment était excavé de façon importante. Pour rendre le rez-de-chaussée habitable, la pose d'une chape de propreté, sans excavation, était parfaitement envisageable. On pouvait dès lors douter de la neutralité et de l'impartialité de l'expertise produite. L'ingénieur qui l'avait établie n'avait vraisemblablement aucune expérience en matière de bâtiments anciens. Pour ces raisons, l'audition d'un autre ingénieur était requise.

E. 23

Le 14 décembre 2015, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.

E. 24

Par observations du 25 janvier 2016, M. NYFFELER a conclu au rejet du recours et à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il renonçait au bénéfice de l'autorisation de construire DD 106'920-3 en tant qu'elle l'autorisait à implanter des sauts-de-loup sur les parcelles DP 7'275 et 7'276, feuille 19 de la commune de Genève-Cité. Excessivement formaliste, le grief de l'insécurité juridique que créerait le dispositif du jugement attaqué devait être rejeté. Il suffisait de lire ce dispositif en relation avec les considérants du jugement, en particulier son considérant 7 qui précisait que l'autorisation de construire querellée était partiellement annulée « en ce qu'elle porte sur la réalisation de sauts-de-loup sur des parcelles non expressément visées par ladite autorisation ». La recourante reprochait également à tort au TAPI d'avoir omis, à l'instar du DALE, de procéder à une pesée globale des intérêts en présence et de prendre en considération l'ensemble des interventions demandées, soutenant que le propriétaire n'avait pas démontré avoir impérativement besoin d'espaces de bureaux et de stockage. Le DALE s'étant écarté des préavis de la CMNS-SCMA et de la Ville, le TAPI avait entièrement revu le dossier, en procédant à des mesures d'instruction complètes et en auditionnant une représentante de la CMNS et les parties. Dans la pesée des intérêts en présence, le TAPI avait retenu que la nouvelle ouverture prévue sur la façade de la rue Beauregard, de taille identique à celle existante sur cette façade et placée de manière à en maintenir le rythme, permettait d'éviter que la pièce située à ce niveau soit « borgne », et partant, non utilisable. L'installation de panneaux solaires, non visibles depuis la rue, ne dénaturait pas la bâtisse. Cette intervention, totalement réversible, devait favoriser l'exploitation d'énergie renouvelable. Enfin, dès lors qu'il était nécessaire de reprendre les murs existants par un sous-œuvre pour la consolidation générale du bâtiment, travaux nécessitant le creusement de l'entier de la surface sous le bâtiment, la réalisation d'un sous-sol - qui n'impliquait aucune modification de la substance visible depuis l'extérieur - devait permettre à l'intimé d'y installer une pompe à chaleur air-eau et les locaux sanitaires requis par l'OCIRT. Le TAPI n'a ni abusé ni excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'intérêt de l'intimé à utiliser le bâtiment pour y exercer une partie de son activité professionnelle primait l'intérêt public à la conservation inchangée d'un bâtiment, en mauvais état, qui ne servait que de dépôt. La réhabilitation de cet immeuble du début du 19^{ème} siècle répondait également à l'intérêt public puisqu'elle permettait le développement de l'animation et de l'attractivité du haut de la rue Beauregard, sur la place Franz-Liszt. M. NYFFELER a produit des documents relatifs aux projets de transformations et de rénovations de bâtiments anciens pour lesquels MOSER Ingénierie SA avait été mandatée, notamment pour les Halles du Molard et la Tour, de même que les transformations et la création d'un sous-sol et d'une bibliothèque à la place du Grand-Mézel 2-4-6.

E. 25

Le 25 janvier 2016, le département a conclu à la confirmation du jugement attaqué. Le dispositif du jugement entrepris ne créait aucune insécurité juridique. En tout état, si la recourante peinait à comprendre la portée de ce dispositif, elle pouvait saisir le TAPI d'une demande d'interprétation. Pour le surplus, il ne pouvait être reproché au TAPI ou à l'autorité intimée d'avoir procédé à une pesée erronée des intérêts en présence et de ne pas avoir pris en considération le caractère patrimonial du bâtiment considéré.

E. 26

Par courriers des 11 février et 2 mars 2016, la recourante et le département ont, respectivement, indiqué qu'ils n'avaient plus d'observations à formuler.

E. 27

Le 13 juin 2016, les parties ont été informées que la cause a été gardée à juger. Le 1^{er} février 2017, en réponse aux courriers des 27 et 31 janvier 2017 de M. NYFFELER et de son conseil, le greffe de la chambre de céans a confirmé que la cause était gardée à juger.

EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. La recourante demande à ce qu'une expertise soit ordonnée sur la faisabilité de la chape sans sous-œuvre auprès d'un autre ingénieur, estimant que l'expertise réalisée par MOSER Ingénierie SA n'était pas neutre et que cette dernière ne disposerait pas des compétences et de l'expérience nécessaires en matière de bâtiments anciens. 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, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157 ; 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). 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 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_279/2016 consid. 6.1 et les arrêts cités ; 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012 et les arrêts cités). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1 ; ATA/425/2014 du 12 juin 2014). b. En l'espèce, la recourante se borne à émettre son avis personnel sur une prétendue impartialité et le manque de compétences de MOSER Ingénierie SA, sans l'étayer par des éléments objectifs. Or, les documents produits par l'intimé permettent de constater que MOSER Ingénierie SA a été mandatée pour des projets de transformation et de rénovation d'immeubles anciens tels que ceux situés à la place du Grand-Mézel ou au Molard. Au demeurant, l'expertise critiquée avait été produite au cours de la procédure de l'instruction de l'autorisation DD 106'920, dans le cadre des compléments et modifications du projet demandés par la SCMA et la recourante, qui n'avaient alors formulé aucun grief objectif particulier à son encontre. c. Par conséquent, la demande de la recourante tendant à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée sera rejetée, aucun élément objectif ne permettant de mettre en cause l'expertise produite par l'intimé. 3. La recourante fait grief au

TAPI de n'avoir pas effectué une pesée globale des intérêts en présence et d'avoir ainsi violé les art. 83 ss LCI en confirmant l'autorisation DD 106'920 délivrée par le département pour la réalisation d'une fenêtre supplémentaire sur la façade de la rue Beauregard, l'installation de panneaux solaires en toiture et la création d'un sous-sol, éléments qui n'avaient pas été acceptés par la SCMA. a. En matière d'aménagement, les zones à protéger comprennent les localités typiques, les lieux historiques et les monuments naturels ou culturels (art. 17 al. 1 let. c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700). Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT). Dans le canton de Genève, les zones de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, du vieux Carouge, les ensembles du XIX ème et du début du XX ème siècle, le secteur Rôtisserie-Pêlisserie, ainsi que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI (art. 28 LaLAT). Sont désignées comme zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT, la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, selon les dispositions des art. 83 à 88 LCI (art. 29 al. 1 let. c LaLAT). b. L'aménagement et le caractère architectural original des quartiers de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications doivent être préservés (al. 1), les dispositions de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30) demeurant réservées (art. 83 al. 1 LCI). Dans les quartiers de la Vieille-Ville, en cas de rénovation ou de transformation, les structures intérieures de même que les autres éléments dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés (art. 83 al. 3 LCI). Dans tous les cas, l'architecture notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère des quartiers (art. 83 al. 5 LCI). En cas de transformation ou de rénovation, des mesures de rationalisation énergétique doivent être entreprises. Des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être autorisés (art. 83 al. 7 LCI). c. Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toiture sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 85 al. 1 LCI). Ce préavis est motivé (art. 85 al. 2 LCI). La CMNS est compétente pour donner son avis sur des projets régis par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ou situés dans des zones protégées (art. 83 et ss LCI ; MGC 2005-2006/V A 3505 ; ATA/61/2015 du 13 janvier 2015 consid. 3f). d. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/417/2009 précité ; ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997). e. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/417/2009 précité). La CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 précité). f. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des

commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 consid. 9d et les références citées ; ATA/61/2015 du 13 janvier 2015 consid. 4 a) et les références citées). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/373/2016 précité ; ATA/126/2013 précité ; ATA/417/2009 du 25 août 2009 ; ATA/190/2009 du 21 avril 2009). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/373/2016 précité ; ATA/18/2016 du 12 janvier 2016 consid. 4b ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 et les références citées). g. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, la chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/814/2014 du 28 octobre 2014 consid. d et les références citées ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/648/2006 du 5 décembre 2006). Ce principe exige qu'une mesure restrictive doit être apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité) ; en outre, il est interdit outre limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173 ; 136 IV 97 consid. 5.2.2 p. 104 et les arrêts cités ; 135 I 233 consid. 3.1 p. 246). h. L'autorité de recours se considère libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle est confrontée à des préavis divergents, ce d'autant plus lorsqu'elle a procédé elle-même à des mesures d'instruction (ATA/435/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/37/2005 du 25 janvier 2005 ; ATA/826/2004 du 26 octobre 2004 et les références citées). 4. En l'occurrence, le département a autorisé le projet malgré le préavis négatif de la SCMA à propos des éléments supplémentaires demandés par rapport à l'autorisation préalable DP 18'643, hormis l'ascenseur qui avait été accepté. a. Dans son dernier préavis, du 18 mars 2015, la SCMA a observé que le bâtiment considéré constituait le dernier témoignage à Genève de l'architecture des communs de l'Ancien Régime. Mitoyen au n° 13, il faisait partie de l'îlot médiéval qui s'était développé en bordure du tissu urbain. La SCMA a indiqué être déjà entrée en matière dans ce dossier afin de permettre une augmentation considérable de la surface de jours en façades et en toiture (trois fenêtres sur la rue Tarbazan, une sur la rue Beauregard, transformation de toutes les portes et portes cochères en vitrine et, en toiture, création notamment de deux verrières). b. Le TAPI a pour sa part procédé à l'instruction du dossier, ordonné la comparution personnelle des parties et auditionné une représentante de la CMNS. Considérant l'intérêt privé de l'intimé à pouvoir exploiter le bâtiment dont sa famille est propriétaire depuis de nombreuses années, en y installant une salle d'exposition et des bureaux de son entreprise, le TAPI a estimé que la création de la fenêtre supplémentaire sollicitée dans l'autorisation définitive, du côté de la rue Beauregard, de taille identique aux autres fenêtres, sans rompre le rythme existant sur cette façade, lui permettait d'éviter une pièce borgne. De même, la création du sous-sol lui permettait d'y placer une pompe à chaleur et des sanitaires imposés par l'OCIRT, sans

devoir diminuer la surface exploitable autorisée lors de la procédure. Cela se justifiait d'autant plus que les travaux de reprise nécessitaient le creusement de l'entier de la surface sous le bâtiment. Enfin, les panneaux solaires, invisibles y compris des rues adjacentes au bâtiment, répondaient aux exigences d'une énergie renouvelable. Le TAPI a ainsi conclu que, compte tenu des ouvertures déjà autorisées, de l'installation d'un ascenseur et des surélévations de plancher et de la charpente sous toit, ces intérêts privés pouvaient l'emporter sur l'intérêt public à la conservation de la valeur patrimoniale du bâtiment, soit l'aspect de la façade du côté de la rue Beauregard et de la toiture ainsi qu'au maintien de l'absence d'excavation en sous-sol. c. En l'espèce, la recourante ne parvient pas à mettre en cause de manière convaincante cette pesée des intérêts. Elle se contente de substituer son appréciation à celle du TAPI pour affirmer - à tort, au vu de ce qui précède - que tant le département que le TAPI « ont omis de faire une pesée globale des intérêts en présence et donc de prendre en considération l'ensemble des interventions demandées ». La recourante se borne également à critiquer les interventions demandées comme « lourdes » pour un bâtiment historique. Elle ne fournit aucun élément objectif qui permet de retenir qu'une fenêtre supplémentaire du côté de la rue Beauregard bouleverserait l'équilibre architectural du bâtiment lui-même et serait une rupture avec le bâtiment mitoyen n° 13. S'agissant des panneaux solaires, elle perd de vue que la politique énergétique de l'autorité est notamment fondée sur le principe du développement prioritaire des énergies renouvelables et indigènes (art. 83 al. 7 LCI ; 160E de la Constitution de la République et canton de Genève du 18 mai 1947 - a Cst Ge - et 167 al. 1 let. c de celle du 14 octobre 2012 - Cst Ge - A 2 00 ; art. 15 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 - Len - L 2 30 ; PL 10'258 ; MGC 2007-2008/VIII A 6711 ; cf. également art. 89 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst - RS 101). S'agissant du sous-sol, il y a lieu de relever que l'art. 83 al. 3 LCI n'érige pas la conservation des structures intérieures d'un bâtiment en principe absolu, dans la mesure où la locution « en règle générale » réserve la possibilité d'admettre des exceptions (arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2016 du 27 février 2017 consid. 8.5.2). d. Dans ces circonstances, la chambre de céans considère qu'il n'y a pas de raison de s'écarter de la pesée des intérêts opérée par le TAPI qui - sans abuser ni mésuser de son pouvoir d'appréciation - a estimé que, hormis les sauts-de-loup, l'autorisation délivrée demeurerait dans un rapport raisonnable avec la valeur patrimoniale à conserver. Le recours est infondé sur ce point. 5. Le grief de la recourante craignant une insécurité juridique parce que le dispositif du jugement attaqué n'annulait pas l'autorisation de construire DD 106'920 pour les sauts-de-loup devient sans objet, l'intimé ayant, dans la présente procédure de recours, conclu à ce qu'il lui soit expressément donné acte de ce qu'il renonce à cette autorisation de construire en tant qu'elle porte sur lesdits sauts-de-loup. 6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. 7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la Ville de Genève (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. NYFFELER à la charge de la Ville de Genève (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *