RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3668/2006-DCTI **ATA/263/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 22 mai 2007

dans la cause

ESTATIS IMMOBILIEN S. A.

KORNHAUS VERWALTUNGS S.A.
représentées par Me Pierre Banna, avocat

contre

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

SOCIÉTE D'ART PUBLIC

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

EN FAIT

1. Estatis Immobilien S. A. (ci-après : la propriétaire) est propriétaire des parcelles numéros 1690, 1624, 1625, 1626 et 1627, feuille 9 de la commune de Chêne-Bougeries, à l'adresse 2 à 10, avenue des Amazones. Des immeubles d'habitation sont édifiés sur lesdites parcelles. Ils sont gérés par Kornhaus Verwaltungs S.A. (ci-après : la régie).

2. Ces bâtiments sont intégrés dans l'ensemble résidentiel de la Gradelle, qui fait lui-même partie des importants programmes de logements développés au cours des années 1960 dans le cadre de l'urbanisation des grands domaines.

   Cet ensemble architectural est cité en page 169 de l'ouvrage « l'inventaire de l'architecture à Genève de 1919 à 1975 », publié sous l'égide de la direction du patrimoine et des sites, qui faisait partie à l'époque du département de l'aménagement de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI).

   A ce jour, aucun bâtiment de l'ensemble de la Gradelle n'est classé, inscrit à l'inventaire ni ne fait l'objet d'une mesure de protection conservatoire instituée par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05).

3. Fin décembre 2004, la propriétaire a décidé de procéder à des travaux de rénovation des façades des immeubles 2 à 10 avenue des Amazones, consistant dans le lavage des pierres des façades, la réfection de la peinture des crépis, le remplacement des fenêtres en bois et simple verre par des fenêtres en PVC et verre isolant, le changement des stores, le changement des toiles de tente, l'exécution de travaux de ferblanterie en toiture, d'étanchéité des balcons et l'installation de gardes corps règlementaires à 1 mètre.

   Ce programme d'entretien était analogue à celui qui avait été exécuté précédemment par un autre propriétaire sur les immeubles contigus sis 12-14, avenue des Amazones.

4. A une date indéterminée, la propriétaire a annoncé ces travaux au DCTI par une simple déclaration d'ouverture de chantier. Les travaux ont débuté au mois d'avril 2005.

5. Lors d'un contrôle effectué sur place le 21 juin 2005, une inspectrice de la police des constructions a constaté que la propriétaire procédait au changement des fenêtres alors que la déclaration d'ouverture de chantier ne mentionnait que le nettoyage de la façade au Kärcher. En conséquence, la police des constructions a

ordonné à la propriétaire, par courrier du 25 août 2005, l'interruption immédiate des travaux. La propriétaire devait requérir dans un délai de 30 jours une autorisation de construire portant sur l'entretien des façades et le remplacement des fenêtres des immeubles considérés.

6. Par courrier du 29 août 2005, la propriétaire a confirmé au DCTI qu'elle avait ordonné l'arrêt immédiat du chantier. Pour le surplus elle avait mandaté immédiatement un architecte afin qu'une demande d'autorisation de construire par voie de procédure accélérée (ci-après : APA), portant sur l'ensemble des travaux d'entretien en cours, soit déposée dans les meilleurs délais auprès du département.

7. Au moment de la décision d'arrêt de chantier, les travaux concernant les immeubles 2 à 6 avaient déjà été exécutés. Seuls étaient suspendus, dans l'attente de l'octroi de l'autorisation précitée, les travaux portant sur les immeubles 8 à 10.

8. La requête APA concernant la rénovation des façades des immeubles sis 2 à 10, avenue des Amazones a été déposée le 13 octobre 2005.

9. La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) avait rendu un préavis défavorable en date du 14 décembre 2005. Les bâtiments constituaient un objet à protéger au sens de l'article 4 de la LPMNS. Elle soulignait la qualité architecturale de cet ensemble résidentiel réalisé en 1961 par les architectes J. Hentsch et J. Zbinden qui se caractérisait par une trame hexagonale qui régissait la position des immeubles suivant un schéma hélicoïdal constituant ainsi une implantation unique à Genève. Elle déplorait que cet ensemble de qualité ait déjà souffert de travaux qui n'avaient fait l'objet d'aucune demande d'autorisation ni d'une étude particulière prenant en compte son langage architectural et ses caractéristiques constructives originelles. De ce fait, les nouvelles fenêtres mises en place ne respectaient pas la matérialité, la partition et la proportion des fenêtres d'origines. En conclusion, elle demandait au service des monuments et des sites d'engager une étude de plan de site pour l'ensemble résidentiel de la Gradelle afin de garantir, par cette mesure de protection, une meilleure conservation future.

10. L'autorisation sollicitée a été accordée par le DCTI le 8 mars 2006 et a été publiée dans la feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du 13 mars 2006.

Étaient annexés à ladite autorisation de construire le préavis favorable de la commune de Chêne-Bougeries, le justificatif de concept énergétique "forme. E41" validé le 22 décembre 2005 par le service de l'énergie du canton de Genève, ainsi que l'émolument administratif dû pour l'autorisation.

11. Par recours du 11 avril 2006 formé auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC), la société d'art public (ci-après : SAP) a conclu à l'annulation de l'autorisation de construire.

Cet ensemble résidentiel unique à Genève se caractérisait par la recherche d'une échelle humaine. Les quatre immeubles de logement de huit étages se développaient autour du centre du domaine occupé par une place publique, où se concentraient les équipements collectifs et une tour d'habitation de seize étages, réalisée avec le souci de favoriser la vie sociale. Le traitement du rez-de-chaussée en transparence, et les appartements en duplex des étages supérieurs contribuaient à la grande qualité de la volumétrie générale et des façades. La très bonne réalisation des éléments préfabriqués, le dessin et la finesse des menuiseries et autres serrureries, ainsi que le choix d'une teinte unique pour les éléments qui n'appartenaient pas au gros d'œuvre étaient à l'évidence des éléments constitutifs et indissociables de la valeur de cet ensemble. Le projet de rénovation prévoyait de remplacer les fenêtres sans respecter la partition, les proportions et les matériaux des fenêtres d'origine. Les menuiseries métalliques de couleur aluminium seraient remplacées par du plastique de couleur blanche. Ces travaux venaient donc complètement dénaturer la façade.

Le DCTI avait erré en acceptant de traiter le dossier par la voie de la procédure accélérée pour délivrer l'autorisation sous forme d'APA, compte tenu de l'ampleur des travaux considérés. Pour le surplus, il s'était également écarté à tort d'un préavis négatif de la CMNS.

12. Dans sa réponse du 24 mai 2006, la propriétaire a conclu au rejet du recours.

La procédure accélérée était tout à fait appropriée au type de travaux qu'elle avait entrepris. Pour s'en convaincre il suffisait de ce référer à un important dossier photographique produit par la propriétaire, duquel ressortait que les travaux d'ores et déjà entrepris ne modifiaient en rien l'aspect général des immeubles sis 2 à 10 avenue des Amazones ni, a fortiori, celui de l'ensemble résidentiel de la Gradelle puisque des fenêtres en PVC avaient déjà remplacé les fenêtres métalliques d'origine sur de nombreux immeubles faisant partie de l'ensemble.

Le préavis de la CMNS était purement consultatif, les bâtiments ayant fait l'objet de l'autorisation de construire querellée n'étant ni classés ni inscrits à l'inventaire, de telle sorte que la protection particulière instituée par la LPMNS ne s'appliquait pas en l'espèce. Dans la mesure où le préavis de la CMNS avait été requis sans nécessité, le DCTI pouvait s'en écarter librement en considérant que les matériaux employés, leur couleur, la répartition et les proportions des fenêtres prévues selon requête en autorisation étaient adéquats et respectaient l'ensemble des dispositions applicables.

13. Au cours de l'audience du 23 juin 2006 par devant la CCRMC, la représentante du département a expliqué que celui-ci n'avait pas suivi le préavis consultatif de la CMNS car il n'existait pas de plan de site ni de procédure d'inventaire portant sur les immeubles faisant partie de l'ensemble de la Gradelle.

Dans le cadre de la pesée des intérêts, le DCTI avait tenu compte du fait que les travaux projetés avaient déjà été effectués en partie et qu'ils devaient être considérés comme de simples travaux d'entretien n'ayant pas d'impact lourd sur les constructions.

Selon le représentant de la CMNS aucune requête de mise à l'inventaire n'avait été déposée. Les travaux portaient atteinte au caractère architectural de ces immeubles et engendraient également une modification des descentes d'eaux pluviales qui devenaient extérieures et apparentes.

14. Dans un courrier du 3 juillet 2006, le DCTI a indiqué à la CCRMC qu'aucune autorisation de construire n'avait été délivrée pour la rénovation des immeubles 12 - 14, avenue des Amazones.

15. Par décision du 21 août 2006, la CCRMC a admis le recours et a annulé l'autorisation de construire du 8 mars 2006.

Les motifs invoqués par le DCTI à l'appui de sa décision de délivrer l'autorisation de construire en écartant le préavis de la CMNS constituaient un abus de pouvoir d'appréciation. En effet, le département n'invoquait aucun motif pertinent pour écarter les constations faites par la CMNS. Ce dernier préavis avait un impact plus grand que le préavis favorable de la commune puisqu'il émanait de spécialistes.

Il ressortait des plans produits ainsi que des photographies que les travaux altéraient l'aspect général des bâtiments en modifiant la partition des fenêtres et en plaçant à l'extérieur contre les façades les descentes d'eaux pluviales alors qu'elles avaient été prévues initialement à l'intérieur. En conséquence, la procédure accélérée utilisée par le DCTI était inappropriée.

16. Par acte du 9 octobre 2006, la propriétaire et la régie (ci-après : les recourantes) ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif à l'encontre de la décision précitée.

La LPMNS n'étant pas applicable, c'était à tort que la CCRMC avait reconnu à la SAP la qualité pour recourir.

La consultation de la CMNS par le DCTI n'était pas obligatoire de sorte que son préavis ne revêtait pas de valeur contraignante. En conséquence, le département pouvait parfaitement s'en écarter. Le DCTI avait effectué correctement la pesée des intérêts en présence en considérant que les matériaux employés, leur couleur, la répartition et les proportions des fenêtres prévus étaient adéquats et respectaient l'ensemble des dispositions légales applicables.

Enfin, c'était à juste titre que le DCTI avait admis l'octroi de l'autorisation de construire par voie de procédure accélérée, les travaux n'ayant pas modifié l'aspect général des bâtiments.

Elles sollicitaient un transport sur place et concluaient à l'annulation de la décision de la CCRMC.

17. Dans ses écritures du 13 novembre 2006, le DCTI s'est rallié à l'argumentation et aux conclusions prises par les recourantes.

Pour le surplus, selon une pratique constante, il instruisait les requêtes portant sur des travaux consistant en une rénovation de façades et un changement de fenêtres par procédure accélérée. De par leur nature, qui ne modifiait pas l'aspect général des bâtiments, les travaux projetés pouvaient être instruits et autorisés par cette voie. De surcroît, l'intimée ne subissait aucun dommage du fait que le projet avait été instruit sous forme accélérée. En conséquence, l'annulation de l'autorisation querellée pour ce motif aurait constitué un cas de formalisme excessif.

Les parcelles en cause se situaient en zone 5 de développement 3 et les bâtiments visés par l'autorisation de construire ne faisaient l'objet d'aucune mesure de protection au sens de la LPMNS. En conséquence, le préavis de la CMNS n'était nullement obligatoire. Il n'avait qu'un caractère consultatif, l'autorité de décision restant libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. C'était donc à bon droit que le département avait estimé que s'agissant de bâtiments récents ils pouvaient supporter une menuiserie contemporaine sans que cela nuise à l'ensemble architectural du quartier.

18. Dans son écriture du 13 novembre 2006, la SAP a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision de la CCRMC. Elle a repris en substance les arguments déjà soutenus devant cette instance.

19. Le Tribunal administratif a effectué un transport sur place le 8 janvier 2007.

Les participants ont observé les façades rénovées et les ont comparées à celles qui ne l'avaient pas encore été. Ils ont constaté que les fenêtres ont subi des modifications au niveau de la partition et qu'elles sont en PVC alors qu'à l'origine les constructeurs avaient utilisé de l'aluminium. Les représentants de la SAP ont déploré que les proportions et divisions voulues au départ n'aient pas été respectées ce qui a entraîné un changement de l'aspect des façades. Ils ont regretté que les rénovations entreprises jusqu'à présent sur les bâtiments de la Gradelle n'aient pas fait l'objet d'une étude globale afin de conserver leur homogénéité qui est très intéressante. L'architecte en charge du projet a souligné que les vitrages

posés correspondaient aux nouvelles normes. Sous réserve du coût, le PVC étant moins onéreux que l'aluminium, l'isolation était la même.

Le mandataire de la propriétaire a souligné que l'ensemble de la Gradelle a subi de nombreuses interventions non-conformes. Les descentes d'eaux pluviales ont été placées à l'extérieur pour respecter le principe de l'unité avec les travaux de rénovation déjà réalisés sur d'autres immeubles de l'ensemble.

S'agissant de la réversibilité des travaux entrepris, les fenêtres pouvaient facilement être remplacées. En revanche les descentes d'eaux pluviales pourraient difficilement être rétablies.

En se déplaçant à l'intérieur de l'ensemble de la Gradelle les participants ont pu constater que les immeubles avaient fait l'objet des travaux les plus divers au niveau de la peinture notamment. Ainsi, des bandeaux ont été peints dans des couleurs très vives. La SAP n'avait pas été consultée et elle désapprouvait ces travaux, choquants du point de vue de l'harmonie de l'ensemble.

Sur l'immeuble 36, Chemin de la Gradelle, par exemple, d'importants travaux de peinture avaient été entrepris. A l'origine, les bandeaux des fenêtres étaient gris. Ils sont verts aujourd'hui, par endroits. Les fenêtres étaient également plus étroites et des balcons avaient été fermés. Pour la SAP, cela représentait une modification de l'identité de l'immeuble.

Il a été constaté que les immeubles rénovés antérieurement par un autre propriétaire avaient également des descentes d'eaux pluviales à l'extérieur.

20. Par courrier du 16 janvier 2007, le DCTI a confirmé au Tribunal administratif que la SAP l'avait saisi d'une demande d'inscription à l'inventaire de l'ensemble résidentiel de la Gradelle en date du 3 juillet 2006. Relevant le caractère remarquable de ces bâtiments, la direction du patrimoine et des sites, agissant pour le DCTI, avait indiqué à la SAP, dans une missive du 18 août 2006, qu'elle étudiait actuellement la mesure de protection la plus adéquate pour ce genre d'immeubles, constitués sous la forme d'une propriété par étages. En conclusion, le département entendait mener une réflexion globale et aucune procédure de mise à l'inventaire n'avait été ouverte, en l'état.

21. Par pli du 1er février 2007 adressé au Tribunal administratif, le représentant de la propriétaire a précisé son intervention verbale lors du transport sur place. Il avait souligné qu'avant la recourante, d'autres propriétaires avaient entrepris des travaux sur les façades des bâtiments formant l'ensemble de la Gradelle, ce qui avait entraîné la disparition de l'homogénéité des façades prévalant jusque dans les années 1980-1990. Les rénovations effectuées par la recourante ne modifiaient pas l'identité des immeubles. Elles était d'ailleurs quasiment identiques à celles

entreprises plus tôt par un autre propriétaire sur les immeubles numéros 12 et 14 qui se trouvaient en prolongement des immeubles numéros 2 à 10.

22. Par pli du 28 février 2007, le Tribunal administratif a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. De jurisprudence constante, la SAP a qualité pour recourir, en application de l'article 63 LPMNS et de l'article 145 alinéa 3 loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/144/2004 du 10 février 2004 ; ATA S. du 15 septembre 1998 et les références citées). La qualité pour agir eu égard à l'article 35 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) - dont la teneur est quasiment identique à celle des articles 63 LPMNS et 145 alinéa 3 LCI - doit également lui être reconnue. Dans les travaux préparatoires relatifs à l'article 145 alinéa 3 LCI, il est d'ailleurs rappelé que par le biais des différentes législations les associations peuvent recourir dans tous les cas où il y a une autorisation de construire (Mémorial des séances du Grand Conseil 1999/V p. 4608).

   Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que la CCRMC a reconnu à la SAP la qualité pour recourir à l'encontre de l'autorisation du 8 mars 2006. L'argument des recourantes à cet égard doit être écarté.

3. Tant la CCRMC dans sa décision, que la SAP dans ses écritures ont contesté l'emploi de la procédure accélérée.

   L'article 3 alinéa 7 LCI prévoit que le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux, soumis à l'article 1, portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci. La procédure accélérée peut également être retenue pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires. A titre exceptionnel, cette procédure peut enfin être adoptée pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

   La lecture des travaux préparatoires démontre que le législateur entendait bien limiter l'APA à des objets de peu d'importance, soit essentiellement à des projets de modification intérieure d'un bâtiment ne touchant ni les façades ou

l'esthétique du bâtiment ou encore sa situation (MGC du 10 décembre 1987, pp. 6971 ss, notamment 6972, 6979).

En cours de procédure, le DCTI a indiqué que selon une pratique constante, il instruisait par voie de procédure accélérée les requêtes portant sur des travaux consistant en une rénovation de façade et un changement de fenêtres.

Il s'ensuit que le choix de la procédure adoptée dépend en définitive du résultat du présent litige. Soit il faut considérer que les travaux déjà exécutés, pour partie, par les recourantes n'avaient pas une grande incidence sur l'esthétique des façades et dans ce cas le choix de la procédure accélérée était approprié, soit les travaux précités étaient de nature à altérer profondément les façades et dans cette dernière hypothèse le recours à la procédure ordinaire d'autorisation s'imposait.

4. Pour la CCRMC, c'est à tort que le DCTI s'est écarté du préavis négatif de la CMNS, ce que contestent les recourantes.

a. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal 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.

b. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, le Tribunal administratif 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.

c. 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. En revanche, le Tribunal administratif ne s'impose pas de réserves face à un préavis négatif de la CMNS lorsque ce dernier a été requis sans nécessité et que l'objet architectural litigieux n'est pas complexe.

d. Enfin, le Tribunal administratif, lorsqu'il est confronté à des préavis divergents, a d'autant moins de raisons de s'imposer une certaine restriction de son propre pouvoir d'examen qu'il a procédé à un transport sur place (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 ; ATA/144/2004 du 10 février 2004 et les réf. citées).

En l'occurrence les bâtiments concernés ne font pas l'objet d'un classement et ne sont pas inscrits à l'inventaire. Ils ne sont pas intégrés à un plan de site. En conséquence, la consultation de la CMNS n'était pas obligatoire (art. 5 du règlement 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), de sorte que son préavis du 14 décembre 2005 n'a pas de valeur contraignante. La demande d'inscription à

l'inventaire formulée par la SAP le 3 juillet 2006 n'y change rien, le département n'ayant ouvert aucune procédure de mise à l'inventaire.

Le DCTI pouvait donc s'écarter du préavis de la CMNS et le Tribunal administratif a un pouvoir d'examen entier.

5. Reste à examiner si, en octroyant l'autorisation de construire malgré un préavis défavorable, le département a fait un juste usage de sa liberté d'appréciation, eu égard notamment à l'intérêt public (ATA/440/2006 du 31 août 2006 ; ATA/594/1999 du 12 octobre 1999 et les références citées).

a. La protection des monuments et des sites naturels ou bâtis, en particulier contre des modifications ou des adjonctions inesthétiques, répond en principe à un intérêt public (ATF 118 Ia 388, consid. 5a p. 389; 116 Ia 49; 115 Ia 370, consid. 3a p. 373). La question de l'enlaidissement éventuel d'un site par une construction projetée ne doit pas être résolue en fonction du sentiment subjectif de l'autorité : chaque cas doit être examiné sur la base de critères objectifs et scientifiques, tenant compte de la valeur esthétique des constructions et du paysage concernés (ATF 100 Ia 82, consid. 5 p. 87; ATF D. du 4 octobre 1993).

Il faut placer le projet considéré dans le contexte du quartier tel qu'il s'est développé jusqu'ici. L'autorité ne peut se borner à faire état d'une pratique adoptée depuis plusieurs années, sans la justifier au regard des dispositions topiques et sans examiner si les modifications envisagées peuvent effectivement porter préjudice au développement esthétique du quartier (ATF 100 Ia 82, consid. 5 p. 87-88 ; ATA/766/1999 du 21 décembre 1999, consid. 3a).

b. S'agissant de la restauration des façades, l'évolution en matière de conservation des monuments, et partant de leur classement, peut se résumer en deux mots : "conserver n'est pas congeler" (A. CORBOZ, "Le territoire comme palimpseste" in Diogène, Paris, janvier-mars 1983, no 121). Dans cette optique, la protection du patrimoine architectural permet de renouer avec l'histoire, et d'accomplir une médiation nouvelle entre le passé et le présent. Le patrimoine n'est ni vestige archéologique ni objet de musée : il reste avant tout le cadre de vie de ses habitants (ATA/280/2000 du 9 mai 2000, consid. 13b ; ATA/105/2006 du 7 mars 2006, consid. 15). Ce dernier raisonnement, développé en matière de protection des monuments, s'applique a fortiori lorsque les bâtiments, dont l'architecture est intéressante, ne font l'objet d'aucune mesure de protection particulière.

Dans le cas d'espèce, des immeubles ayant déjà subi les modifications projetées par les recourantes voisinent avec des immeubles conservés dans l'état initial. Cela a permis au tribunal de céans, grâce aussi à un important dossier photographique, d'avoir une idée bien précise des changements envisagés et de leur impact sur les constructions.

Tout d'abord, les teintes choisies pour les peintures des façades respectent le choix de teinte unique voulu à l'origine. En cela l'intervention projetée se distingue nettement de celle réalisée sur d'autres immeubles, comme le 36, ch. de la Gradelle qui se détache de l'ensemble par l'adjonction de couleurs vives et qui se trouve ainsi défiguré. Le transfert des descentes d'eaux pluviales à l'extérieur a l'avantage d'harmoniser les façades des immeubles de la propriétaire (n°2 à 10) avec les numéros 12 à 14 qui avaient déjà subi ce traitement, tous ces immeubles formant une façade d'un seul tenant, le résultat est cohérent. Cette adjonction confère un certain rythme à l'ensemble tout en restant discrète. Les descentes d'eau pluviales ayant sensiblement la même teinte que le crépis des façades, elles ne sont pas trop visibles et n'altèrent pas l'aspect général des bâtiments.

Restent les encadrements des fenêtres dont la partition diffère de celle prévue à l'origine et dont la couleur blanche tranche avec le gris de l'ensemble architectural. Celui-ci se caractérise par des lignes très modernes qui peuvent supporter des menuiseries contemporaines. Malgré la différence de partition des fenêtres, la façade conserve son unité, la propriétaire ayant repris les divisions adoptées dans les immeubles voisins. De même, la façade ne se trouve pas dénaturée par la différence chromatique engendrée par les nouveaux encadrements.

Au vu de ce qui précède, le DCTI n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant l'autorisation querellée. Malgré les travaux de rénovation entrepris par les recourantes, l'aspect général des façades n'a pas été modifié, de sorte que la procédure accélérée était adaptée au cas d'espèce.

6. Le recours est admis et la décision de la CCRMC annulée. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la SAP qui succombe. Une indemnité de procédure du même montant sera allouée aux recourantes, à charge également de la SAP (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 9 octobre 2006 par Estatis Immobilien S. A. et Kornhaus Verwaltungs S.A. contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 21 août 2006 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 21 août 2006 ;

confirme l'autorisation de construire délivrée le 8 mars 2006 par le département des constructions et des technologies de l'information ;

met à la charge de la société d'art public un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue aux recourantes une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de la société d'art public ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 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 Pierre Banna, avocat des recourantes ainsi qu'à la société d'art public, à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges,
M. Grant, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :	la vice-présidente :
P. Pensa	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :