

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1491/2024-LCI

ATA/1284/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 18 novembre 2025

3^{ème} section

dans la cause

A _____

représentée par Me Jacques-Alain BRON, avocat

recourante

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

intimé

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
6 mars 2025 (JTAPI/235/2025)**

EN FAIT

- A.** **a.** A_____ est propriétaire de la parcelle n° 1'003 de la commune de B_____, à l'adresse rue G_____ 3, sur laquelle est érigé un immeuble de cinq étages sur rez-de-chaussée plus combles, d'une surface au sol de 208 m². Construit en 1915 dans un style d'inspiration néoclassique par l'architecte Léon BELLONI, cet immeuble devait faire partie d'un plan de lotissement comportant trois artères intérieures, qui ne s'est pas réalisé.
- b.** Les immeubles voisins, à la rue G_____ 5 (contigu à droite) et 7 et l'immeuble (contigu à gauche) à la rue G_____ 1/avenue H_____ 22 et 24 ont été réalisés entre 1924 et 1930 par l'architecte Paul PERRIN, dans un style d'inspiration *Heimatstil*. D'autres bâtiments construits dans le même style par Paul PERRIN à la même période à la rue I_____ 3 et à la rue J_____ 2, 4 et 6 viennent compléter le quadrilatère d'immeubles autour de l'îlot central initialement prévu.
- c.** Ces immeubles sont tous inscrits dans la liste indicative des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle établie et publiée en novembre 1985 par le département du territoire (ci-après : département) conformément à l'art. 90 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Ils font l'objet de la fiche de recensement MS-e 19 du 6 novembre 1985.
- d.** Le 14 juillet 2022, le département a délivré à A_____ une autorisation de construire (DD 1_____) pour installer un ascenseur sur cour dans l'immeuble à la rue G_____ 3 et réaliser, dans les combles, deux appartements totalisant six pièces (pour chaque appartement, une chambre et une cuisine du côté de la rue G_____ et un séjour côté cour). Pour éclairer les quatre pièces du côté rue, quatre lucarnes étaient prévues, dont la partie émergente de la toiture mesurait 2.67 m, 1.74 m de large et 4.16 m de long. Côté cour, les lucarnes devant éclairer les séjours mesuraient 1.10 m dans l'un des appartements et 1.20 m de largeur dans l'autre.
- e.** Dans le cadre de l'instruction de la requête DD 1_____, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) avait, par préavis du 22 mars 2021, demandé plusieurs modifications, notamment des dimensions des lucarnes. Le 20 septembre 2021, elle avait validé les lucarnes côté rue, mais demandé que les lucarnes côté cour soient de taille identique, soit comme les deux lucarnes étroites proposées dans cette version des plans (111 x 200 cm), afin de préserver l'intégrité de l'architecture de ce bâtiment protégé et de respecter l'aspect et les qualités de l'ensemble auquel il appartenait. Le 24 janvier 2022, la CMNS a émis un préavis favorable qui, comme celui du 20 septembre 2021, se référait aux art. 89 à 93 LCI et qui précisait que le bâtiment appartenait à un ensemble du XIX^e siècle ou du début du XX^e siècle et faisait partie de la liste indicative élaborée entre 1985 et 1989, sous l'ensemble MS-e 19, avenue H_____.

f. Les préavis des 1^{er} mars et 21 juillet 2021 de la Ville de Genève (ci-après : la ville), indiquaient que le bâtiment appartenait à l'ensemble MS-e 19 et qu'il y avait lieu de maintenir et restaurer les éléments caractéristiques dignes de protection au sens de l'art. 90 LCI. Le préavis favorable de la ville du 7 février 2022 réservait le préavis de la CMNS et le suivi du chantier par le service des monuments et des sites (ci-après : SMS).

g. Dans les préavis des 23 mars 2021, 20 septembre 2021 et 11 février 2022, l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) et le SMS ont renvoyé aux préavis susmentionnés de la CMNS.

h. Le 24 avril 2023, la nouvelle architecte d'A_____ a établi un deuxième projet, qui prévoyait une chambre supplémentaire dans chaque appartement, ramenait les chambres à coucher côté cour et les pièces à vivre côté rue, et augmentait la surface des salons/salles à manger de 27 m² à 32 m². La luminosité naturelle des pièces à vivre était augmentée par la réalisation d'une seule lucarne filante, axée par rapport à la façade et offrant une surface de 5.9 m² par appartement sur un peu moins de 4 m de largeur. Un velux éclairait les cuisines adjacentes aux salons/salles à manger. En abaissant le contrecœur de la lucarne de 120 cm à 87 cm (et la hauteur sous plafond de 3.20 à 2.60 m), ce projet offrait une vue directe sur l'extérieur depuis le salon/salle à manger. La surface habitable passait de 128 m² pour le projet autorisé avec deux fois deux lucarnes à 131.8 m² avec la lucarne filante. Celle-ci, avec une hauteur extérieure (la partie émergente de la toiture) rabaisée à 2.12 m (contre 2.67 m pour les quatre lucarnes autorisées) et située plus bas sur le toit, aurait un impact visuel réduit depuis la rue.

i. Le 11 mai 2023, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire complémentaire portant sur le projet modifié et en particulier sur les ouvertures et lucarnes en toiture côté rue G_____ et côté cour (DD 1_____/2).

j. Par préavis du 19 juin 2023, la CMNS a demandé que le projet soit modifié, seules les dimensions des lucarnes selon l'autorisation initiale étant admissibles. La lucarne filante prévue côté rue venait remanier de manière trop forte l'aspect global du toit et du front de rue sur l'ensemble, ce pan de toiture ne comprenant à l'origine aucune lucarne ou autres éléments saillants. Ce préavis contenait la même référence aux art. 89 à 93 LCI et aux ensembles du XIX^e ou du début du XX^e siècle que celui du 24 janvier 2022.

k. Par préavis du 20 juin 2023, la ville a demandé que les ouvertures en toiture côté rue soient conformes à l'autorisation en force, pour maintenir l'unité que formait l'immeuble avec les immeubles voisins. La dimension et l'implantation des lucarnes devraient être modifiées afin de respecter le vocabulaire de la façade. Pour le reste, elle s'en rapportait à l'avis du SMS.

l. Le 30 octobre 2023, l'architecte a fourni des explications complémentaires au SMS, accompagnées d'un dossier de photographies et de photomontages.

m. Dans son préavis du 18 janvier 2024, la ville a persisté à demander que les ouvertures en toiture côté rue G_____ soient conformes à l'autorisation en force afin de maintenir l'unité avec les immeubles voisins.

n. Le 19 janvier 2024, le SMS s'est déclaré défavorable au projet. Seules les dimensions des lucarnes selon la DD 1_____/1 étaient autorisées et le projet ne répondait pas aux demandes de la CMNS du 7 juin 2023, non susceptibles d'être remises en question par les arguments présentés le 30 octobre 2023. La lucarne filante proposée côté rue remaniait de manière trop importante l'aspect global du toit et du front de rue sur cet ensemble protégé, ce pan de toiture ne comprenant à l'origine aucune lucarne ou autres éléments saillants. D'une manière générale, dans le cadre de l'aménagement des combles d'un bâtiment ayant une valeur patrimoniale, le programme devait être adapté au volume disponible et légalement habitable.

o. Le 18 mars 2024, le département a refusé l'autorisation de construire complémentaire. L'immeuble à la rue G_____ 3 faisait partie d'un ensemble protégé du XIX^e siècle ou début XX^e siècle, référence étant faite à la fiche MS-e 19. Le préavis du SMS était défavorable, vu que la demande de modification des lucarnes par la CMNS n'avait pas été suivie d'effets. La ville avait aussi demandé des ouvertures en toiture conformes à l'autorisation initiale afin de maintenir l'unité entre l'immeuble et les bâtiments voisins. Faisant siens les préavis de la CMNS, du SMS et de la ville, le département estimait que le projet complémentaire prêterait l'ensemble dont il faisait partie et nuirait au caractère du quartier.

B. a. Par acte du 2 mai 2024, A_____ a recouru contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

Le bâtiment concerné ne formait pas un ensemble avec les immeubles voisins et c'était la commission d'architecture (ci-après : CA) qui aurait dû préavisier le projet, sous l'angle de l'esthétique et l'intégration au sens de l'art. 15 LCI, et non la CMNS selon les considérations patrimoniales des art. 89 et ss LCI. Le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation en reprenant le préavis insuffisamment motivé de la CMNS, qui semblait refuser par principe les lucarnes filantes sur des immeubles considérés comme ayant une valeur patrimoniale. La décision n'indiquait pas en quoi la lucarne nuirait à l'harmonie et l'unité d'ensemble du toit ou du front de rue côté rue G_____ ou au caractère ou à l'intérêt de la rue, caractérisée par une grande diversité de styles et d'époques de construction. L'octroi de l'autorisation initiale montrait que la toiture n'était pas particulièrement digne de protection et que les avantages du projet pour les occupants n'avaient pas été examinés. La lucarne filante ne remaniait pas le toit et le front de rue de manière plus importante que les quatre lucarnes plus étroites autorisées et, même à supposer qu'elle affecte davantage l'aspect global du toit de l'ensemble, le différentiel serait insignifiant vu les nombreuses lucarnes déjà présentes.

b. Le département a conclu au rejet du recours. À l'instar de la CMNS, le SMS et la ville, il considérait que l'immeuble litigieux, mentionné sur la liste indicative des

ensembles depuis 1985 et dans le recensement des immeubles appartenant à un ensemble, faisait partie d'un ensemble. Il lui revenait de trancher cette question, ce que le propriétaire n'avait pas contesté lors de l'instruction de la demande d'autorisation initiale. Les instances compétentes en matière de patrimoine avaient une connaissance approfondie de la situation, déjà analysée lors du projet initial, et avaient procédé à un examen minutieux du projet. Les bâtiments le long de la rue G_____ (n° 3 à 7) et à l'angle avec l'avenue H_____ avaient nombre de caractéristiques communes. La loi imposait de conserver l'unité architecturale et urbanistique des ensembles et, *de facto*, de limiter dans la mesure du possible les interventions sur ces bâtiments. Depuis l'entrée en vigueur des art. 89 ss LCI, la CMNS n'avait, de manière invariable, autorisé que les lucarnes individuelles sur les immeubles appartenant à l'ensemble concerné. L'autorisation de construire initiale, octroyée après un préavis favorable de la CMNS, contredisait l'allégation d'un refus dogmatique. Les logements autorisés respectaient les exigences en matière d'habitabilité et les améliorations de pur confort alléguées ne sauraient prendre le pas sur la protection instaurée à l'art. 89 LCI.

c. La recourante a répliqué que nombre des caractéristiques communes relevées découlaient de la législation sur les gabarits et de la topographie de la rue et valaient pour une majorité d'immeubles en ville. La façade et le toit de l'immeuble au n° 3 étaient totalement différents des immeubles voisins. L'affirmation que la lucarne groupée proposée remaniait davantage la toiture et le front de rue que les lucarnes isolées autorisées n'était pas motivée et les préavis ne permettaient pas de comprendre en quoi le toit serait particulièrement digne de protection par rapport aux toitures voisines. L'art. 12D LCI admettait les lucarnes groupées et la CMNS et le département ne pouvaient faire œuvre de législateur en interdisant de façon générale des constructions pour des raisons esthétiques qui leur étaient propres, sans démontrer spécifiquement la nature abusive de la lucarne proposée.

d. Sur duplique, le département a persisté intégralement dans son argumentation.

e. Le 21 novembre 2024, le TAPI a procédé à un transport sur place.

C_____, historien au service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire de l'OPS, a rappelé que les immeubles appartenant à un ensemble ne devaient pas être identiques, mais présenter des analogies. L'îlot avait été dessiné en 1915 et, si des parties avaient été modifiées dans le plan d'ensemble, il était resté tel quel. Le bâtiment au n° 3 de la rue G_____ était le premier à avoir été érigé sur la base du plan de lotissement, par l'architecte BELLONI en 1915, le second, identique et prévu au n° 5 ne s'étant pas fait. Reprenant le plan, Paul PERRIN avait conçu l'ensemble autour du n° 3 à la fin des années 1920. L'îlot prévoyait des immeubles érigés autour d'une cour centrale, sur des parcelles de tailles quasiment identiques, dont la hauteur était dictée par les dispositions réglementaires et qui n'étaient pas à la même hauteur du fait de la pente de la rue.

Selon C_____, les façades des immeubles à la rue G_____ 3 et 5 présentaient des caractéristiques communes, dont la division en cinq travées divisant la façade

verticalement (nombre dicté par la taille des parcelles), la porte d'entrée centrée, les étages principaux qui précédaient l'étage attique, la césure entre étages, le balcon filant sur toute la largeur de la façade et, élément important, le percement des fenêtres. Les premiers niveaux avaient des fenêtres à linteaux droits et rectangulaires et le niveau précédant l'attique une couverture en arc de cercle ; d'un point de vue horizontal, il y avait deux systèmes de fenêtres, des petites et des grandes, ces dernières étant systématiquement reléguées sur les travées latérales des deux immeubles, qui avaient pratiquement les mêmes travées à leur jonction, ce qui faisait ressortir les analogies. Le style des bâtiments, d'inspiration néoclassique pour le n° 3 et possédant des éléments rapportés au *Heimatsstil* avec des éléments un peu baroques pour les autres, était différent, mais cette différence semblait secondaire par rapport aux grands principes de composition des façades évoqués. Certains éléments étaient parfaitement identiques, notamment trois motifs repérés d'un immeuble à l'autre : le culot (la partie soutenant le balcon du premier étage), quasiment identique aux n° 3, 5, 7 ; les pilastres cannelés, flanquant la porte d'entrée du n° 3 et retrouvés au n° 5 en bois et au n° 7 en pierre ; et un faux appareil, soit le fait d'avoir souligné les joints, qui étaient de faux joints simulant la pierre de taille pour les immeubles aux n° 5 et 7 et qui faisaient partie intrinsèquement de celui au n° 3, l'architecte ayant voulu créer une continuité graphique entre les faux joints caractérisant le bâtiment du n° 3 et les immeubles qui lui faisaient suite. Selon la représentante du propriétaire, il y avait de nombreuses différences avec les immeubles contigus, notamment au niveau des balcons. Pour C_____, il ne s'agissait pas d'une grosse différence et il avait essayé de souligner les analogies. Il était d'accord que « l'épiderme » des deux immeubles était très différent, mais ces différences de style, secondaires voire anecdotiques, ne remettaient pas en cause l'appartenance des immeubles à un ensemble. L'architecte de la propriétaire a fait observer l'horizontalité marquée de la façade de l'immeuble au n° 3, les autres bâtiments ayant une verticalité soulignée par les lucarnes. Le TAPI a constaté que l'immeuble n° 3 possédait un soubassement, ceux des immeubles n° 5 et 7 étant nettement plus importants.

Concernant les toits, le TAPI a constaté que l'immeuble à l'angle avec la rue H_____ comportait, à droite de la tourelle, un bloc de deux lucarnes, un bloc avec une lucarne et une lucarne filante comportant trois vitres. Le représentant de la CMNS a relevé la présence de deux tourelles aux extrémités des immeubles contigus, l'îlot en comptant quatre (une à chaque angle), et une tourelle intermédiaire au n° 5 et aux autres façades de l'îlot. L'absence de lucarne sur l'immeuble au n° 3 mettait en valeur les éléments singuliers des autres toitures et les lucarnes discrètes au n° 7, alignées sur les ouvertures des étages inférieurs, mettaient en valeur les éléments singuliers de l'ensemble. De grandes lucarnes péjoreraient l'image d'ensemble et il convenait de ne pas reproduire l'erreur faite sur la toiture de l'immeuble à l'angle avec la rue H_____, où les lucarnes entraient en concurrence avec la tourelle de l'angle. Il était possible de rendre les combles habitables avec un langage architectural plus discret et mieux intégré avec les

éléments singuliers existants. Le TAPI a constaté la présence de diverses lucarnes, dont certaines filantes, sur des bâtiments nettement plus récents côté pair de la rue G_____, et de trois lucarnes alignées sur les fenêtres des étages inférieurs le long de la rue I_____ autour du même îlot.

f. Une audience a suivi le transport sur place.

Le représentant de la CMNS a confirmé que le projet litigieux avait été présenté à la séance du 6 juin 2023 de la sous-commission. Celle-ci avait examiné les toitures de l'ensemble de l'îlot et les ouvertures réalisées grâce aux outils informatiques à disposition et différentes photographies aériennes présentées par l'architecte conservateur. Elle n'avait pas examiné de documents remis par l'architecte par la suite. Le dossier avait été analysé par rapport aux art. 89 et ss LCI. La CMNS n'avait pas remis en question que l'immeuble concerné faisait partie d'un ensemble, ce qui leur était à tous paru évident. Examinant l'impact sur l'ensemble en question et en observant la toiture de l'immeuble à l'angle avec la rue H_____, ils avaient estimé que la lucarne filante péjorait la lecture des toitures de l'ensemble, contrairement aux lucarnes sur l'immeuble au n° 7, plus discrètes et adaptées à la mise en valeur des tourelles. Il était par ailleurs apparu que le projet initial était susceptible de servir de modèle en cas de création de combles dans les immeubles sur les parcelles n^{os} 1'000 et 1'001, qui faisaient partie du même ensemble. Selon le représentant de la CMNS, questionné sur la particularité de la façade du n° 3 et notamment son horizontalité, la commission s'était surtout déterminée en fonction de l'ensemble. Elle n'avait pas d'opposition de principe à l'installation de lucarnes filantes, mais avait estimé en l'espèce que des lucarnes ponctuelles étaient préférables. La CMNS était favorable à l'aménagement des combles en logements d'une façon qui ne péjorait pas la qualité de l'ensemble. L'habitabilité devait être compatible avec l'ensemble et le projet devait s'ajuster à la préservation du patrimoine. La CMNS avait dû prendre connaissance des plans du projet litigieux, mais fait prédominer la protection du patrimoine, le projet avec quatre lucarnes permettant aussi d'aménager les combles en logements.

Le conseil de la propriétaire a soumis deux photomontages et deux dessins illustrant le projet autorisé et le projet proposé (montrant des lucarnes sur l'immeuble au n° 5 en cas d'aménagement des combles) et demandé en quoi le projet proposé remaniait davantage le front de rue et les toits que le projet autorisé. Le représentant de la CMNS a déclaré qu'il ne pouvait formuler qu'un avis individuel et que la sous-commission rendait ses préavis en concertation avec l'ensemble de ses membres. Il craignait que les dessins soumis ne correspondent pas au projet autorisé, les lucarnes lui semblant plus larges que les ouvertures figurant aux étages inférieurs. Il précisait que la toiture était parfaitement visible depuis plusieurs points de la rue. Il persistait dans ses explications, soit que la CMNS avait examiné le projet comme partie d'un ensemble comprenant notamment les différentes tourelles. Le département a déclaré qu'il était parvenu à la même conclusion, le projet autorisé permettant l'habitabilité des combles et que le second projet péjorait l'ensemble.

Selon D_____, architecte conservateur au SMS, le second projet avait été soumis à la CMNS, qui s'était déterminée dans son préavis du 19 juin 2023. Le SMS avait par la suite rencontré les architectes du projet querellé et entendu leurs arguments, soumis à la direction du service, laquelle avait considéré que le projet ne correspondait pas aux réquisits de la CMNS. L'art. 47 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05) ne prévoyait qu'un passage du projet devant la CMNS.

g. Les projections des projets présentées en audience, ont été transmises au TAPI afin de dissiper les doutes exprimés lors de l'audience.

h. Le 12 décembre 2024, le département a précisé que les lucarnes sur le toit de l'immeuble faisant l'angle avec la rue H_____ avaient été autorisées en avril 1970, avant l'entrée en vigueur des art. 89 et ss LCI en 1988, raison pour laquelle c'était le préavis de la CA, et non de la CMNS, qui avait été recueilli.

i. Le 20 décembre 2024, la propriétaire a produit des pièces complémentaires, persisté dans son argumentation, détaillé les éléments de son immeuble différenciant des bâtiments voisins et contesté les conclusions de l'historien de l'OPS.

j. Par jugement du 6 mars 2025, le TAPI a rejeté le recours.

Plusieurs éléments distinguaient l'immeuble litigieux des bâtiments qui l'entouraient, mais le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que cet immeuble bénéficiait de la protection des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle. Il s'était basé sur la liste indicative établie en novembre 1985 et sur l'analyse des instances spécialisées, qui estimaient que cet immeuble appartenait à un ensemble au sens de l'art. 89 al. 2 LCI, un historien du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire et un représentant de la CMNS ayant étayé leur position devant le TAPI.

Il ressortait du dossier et de l'audition de son représentant que la CMNS avait minutieusement examiné le projet, en particulier les ouvertures dans les toitures,

grâce aux outils informatiques et aux photographies aériennes. Aucun élément n'indiquait que la CMNS avait adopté une position de principe et son préavis favorable au projet initial montrait qu'elle ne voulait pas figer l'aspect du bâtiment dans le temps. La CMNS n'avait autorisé que des lucarnes individuelles sur les immeubles de l'ensemble concerné et souligné l'importance de ne pas répéter l'erreur d'avoir autorisé plusieurs lucarnes à droite de la tourelle sur l'immeuble au n° 1 de la rue G _____ qui entraînent en concurrence avec celle-ci, commise avant l'entrée en vigueur des art. 89 ss LCI. Cela confirmait sa connaissance du contexte et l'invariabilité de sa position relative à cet ensemble et explicitait à suffisance son préavis.

Le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le remaniement du toit et du front de rue résultant de la lucarne filante serait plus important que celui autorisé par la création de quatre lucarnes plus étroites. La recourante entendait avant tout voir s'imposer sa propre conception de l'esthétisme et l'impact de son projet sur l'immeuble et l'ensemble auquel il appartenait, si intéressante soit-elle sous l'angle de l'habitabilité des appartements à construire et de l'aspect de la façade de son bâtiment, sans mettre en évidence aucun élément permettant de s'écarter des préavis de la CMNS et de la ville. Le TAPI devait faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, sans substituer sa propre appréciation à celle de la CMNS, constituée de spécialistes, en l'occurrence parfaitement défendable, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdisait.

Le département n'avait pas violé le principe de la proportionnalité en considérant que la préservation du patrimoine bâti devait prévaloir. La toiture constituait l'un des éléments à protéger selon les art. 89 ss LCI et la taille des lucarnes pouvait nuire à cette protection. Le projet litigieux était incompatible avec l'unité architecturale et urbanistique de l'ensemble et l'esthétisme de la rue. Les logements autorisés respectaient les exigences d'habitabilité et les améliorations de pur confort alléguées ne sauraient prendre le pas sur la protection instituée par l'art. 89 LCI.

- C. a.** Par acte déposé à la chambre administrative de la Cour de justice (ci- après chambre administrative) le 7 avril 2025, A _____ a formé recours contre le jugement du 6 mars 2025. Elle a conclu à l'annulation dudit jugement et de la décision de refus d'autorisation de construire du 18 mars 2024 et, principalement, au renvoi du dossier au département pour complément d'instruction et nouvelle décision ou, subsidiairement, à ce qu'il soit dit que la demande d'autorisation DD 1 _____/2 devait être admise, que le dossier soit renvoyé au département pour qu'il délivre l'autorisation DD 1 _____/2 demandée et qu'il soit imparti un délai de dix jours au département pour rendre la décision susmentionnée.

Le TAPI avait omis de constater que le nouveau projet permettrait d'installer des panneaux solaires sur la lucarne, contrairement aux lucarnes autorisées, fait important pour la pesée des intérêts. Le jugement reprenait une indication erronée du procès-verbal du transport sur place, qui laissait entendre que les joints de

l'immeuble au n° 3 de la rue G_____ étaient faux, alors que C_____ avait déclaré que les faux joints peints en rouge sur les immeubles des n°s 5 et 7 devaient dissimuler les vrais joints de la pierre de taille au n° 3, ce qui distinguait fondamentalement la façade du n° 3 de celles des n°s 1, 5 et 7.

L'immeuble à la rue G_____ 3 ne faisait pas partie d'un ensemble susceptible d'être protégé. Il n'avait pas été conçu dans le cadre d'une composition d'ensemble et présentait de grandes différences stylistiques et architecturales avec les immeubles voisins. L'immeuble au n° 3, de style néo-classique typique de l'architecture fazyste, avait une façade sobre et lisse en pierre véritable, avec de vrais joints et une structure très horizontale, une porte d'entrée et des fenêtres rectangulaires ou un peu arquées, des fenêtres à petits carreaux dépourvues de garde-corps en fer forgé, un balcon à la française pour chaque appartement et un balcon courant à l'étage attique, et un toit banal dépourvu de toute superstructure. Les immeubles aux n°s 1, 5 et 7, d'inspiration *Heimatstil* tardif avaient des façades interrompues par des protubérances (saillis, balcons et fenêtres de formes différentes), avec un crépis fortement coloré, des faux joints d'une couleur contrastante, du bossage rustique et de la ferronnerie, des portes d'entrée très arrondies et décorées, des fenêtres de taille et formes diverses avec des petits carreaux seulement sur leur haut, du fer forgé omniprésent, de vrais balcons individuels ou un accès à un balcon commun filant aux 2^e et 5^e étage, et non des balcons à la française, et des toits pourvus de superstructures diverses, d'origine (comme les tourelles ou la grande lucarne au n° 5) ou reflétant des aménagements des combles ultérieurs. L'unité architecturale et urbanistique devait être complète et une certaine correspondance stylistique ne suffisait pas. Les thèmes décoratifs intégrés par Paul PERRIN n'étaient que des « clins d'œil ». L'état actuel de l'ensemble était déterminant et les autres immeubles, avec toutes sortes de lucarnes, ne ressemblaient plus à leur état d'origine. L'absence de préavis de la CA selon les art. 12D let. e et 15 al. 2 LCI, au lieu de celui de la CMNS, invalidait la décision.

L'art. 90 LCI aurait, subsidiairement, dû être appliqué de manière restrictive. Il n'instaurait pas une protection stricte analogue au classement, avait pour seul but d'éviter les transformations abusives et ne permettait pas de créer une unité là où il n'y en avait pas. Les clauses d'esthétique ne devaient pas vider la réglementation sur les constructions de sa substance et seuls les projets déraisonnables, irrationnels ou clairement abusifs pouvaient être refusés. Le refus devait se fonder sur des critères objectifs et systématiques et non sur le sentiment subjectif de l'autorité, qui devait indiquer en quoi la construction ou l'installation serait de nature à enlaidir le site. En l'occurrence, le toit n'était pas un élément digne de protection et il ne contribuait pas à l'unité, étant le seul à n'avoir aucune tourelle, cheminée ou autre protubérance. La CMNS voulait imposer, de manière générale et abstraite, un « modèle » pour de futures lucarnes, en vue d'une lecture uniforme des toitures de l'îlot à l'avenir. Elle s'était basée sur des photographies aériennes pour une lecture des toitures vue du ciel alors que les mesures de protection devaient apparaître légitimes aux yeux du public. Le département aurait dû effectuer son propre

examen, pour apprécier si les réquisits de la CMNS étaient défendables selon des critères objectifs et systématiques. La lucarne proposée était conforme à la LCI et la seule préférence subjective et non motivée de la CMNS n'était pas déterminante.

Au regard de la pesée des intérêts publics et privés, le critère de l'habitabilité des logements avait, selon la jurisprudence, une importance non négligeable et le propriétaire devait pouvoir effectuer des travaux assurant la meilleure qualité de vie possible aux occupants, compte tenu de la valeur patrimoniale à protéger. Au lieu de dire que le projet initial rendait déjà les combles habitables, il aurait fallu examiner si le nouveau projet était meilleur en termes d'habitabilité et comparer ses avantages à l'atteinte à l'intérêt public défendu. La lucarne filante proposée, créée sous un toit banal sans valeur patrimoniale, avait un impact visuel réduit depuis la rue et améliorait de façon significative la qualité de vie des futurs habitants, en augmentant la luminosité naturelle des pièces à vivre et en permettant des aménagements intérieurs plus confortables et pratiques, une vue directe sur l'extérieur en abaissant le contrecœur de la lucarne et l'installation de panneaux solaires. Même à supposer que les quatre lucarnes préservent mieux la « lecture » des toitures de l'ensemble, la différence était infime et la lucarne filante au n° 1 portait déjà une atteinte plus forte.

b. Par réponse du 12 mai 2025, le département a conclu au rejet du recours.

L'allégué relatif à la possibilité d'installer des panneaux solaires sur la lucarne litigieuse était infondé et sans influence sur l'issue du litige. Selon le projet autorisé il était possible d'en installer sur les petites lucarnes, les plans produits n'en prévoyaient pas et la CMNS y était opposée côté rue. La prétendue erreur concernant les déclarations de C_____ n'était pas pertinente. Les immeubles aux n^{os} 5 et 7 ayant aussi des parties en pierre de taille, l'opposition entre les façades n'était pas aussi tranchée et c'était moins la différence entre vrais et faux joints qui était pertinente que la continuité graphique, le modèle régulier repris par Paul PERRIN avec les faux joints étant un facteur d'unité entre les trois bâtiments.

Réitérer les différences entre l'immeuble litigieux et les immeubles voisins ne suffisait pas à démontrer l'absence d'un ensemble et les premiers juges n'avaient pas ignoré l'existence d'éléments qui les distinguaient. Selon la jurisprudence, même des immeubles non contigus, insérés dans un ensemble et ne présentant pas une unité architecturale absolue, pouvaient être protégés en raison de cette insertion, quand bien même ils s'en distingueraient. Aucun élément ne mettait en cause l'appréciation du TAPI selon laquelle rien ne permettait de s'écarter du préavis de la CMNS, qui avait fait primer l'intérêt à la protection patrimoniale sur l'intérêt privé de la recourante de remplacer quatre lucarnes par une seule filante. Le projet initial permettait l'évolution des quartiers et la création de nouveaux espaces de qualité et garantissait l'habitabilité des combles. Le refus du département tendait à éviter une atteinte excessive et l'amélioration de l'habitabilité, relevant du somptuaire, n'avait pas une importance telle qu'elle l'emportait sur l'atteinte supplémentaire à la protection patrimoniale.

c. Sur réplique, la recourante a contesté les critères retenus par le TAPI pour admettre l'existence d'un ensemble. La liste de l'art. 90 al. 4 LCI n'était qu'indicative et la grande marge d'appréciation du département avait parfois conduit à considérer qu'un immeuble figurant sur la liste n'appartenait pas à un ensemble. Le préavis de la CMNS était sans portée, car non conforme à la loi. Au lieu d'examiner l'appartenance ou non à un ensemble protégé, la CMNS s'était bornée à suivre le SMS, qui ne lui avait soumis le dossier qu'en raison de l'inscription sur la liste indicative, et elle ne s'était pas renseignée sur les servitudes et les dispositions réglementaires à l'époque de la construction, qui montraient que la plupart des similitudes résultaient de la réglementation en vigueur et non d'une conception architecturale spécifique. Le TAPI n'avait pas réparé l'absence de motivation relative à l'appartenance à un ensemble, vu qu'il s'était senti lié par des préavis basés sur une fiche sans valeur juridique et n'avait pas procédé à une étude circonstanciée, ni examiné l'art. 12D LCI invoqué ou les pièces démontrant que la lucarne proposée correspondait beaucoup mieux à la façade que les petites lucarnes autorisées et que les lucarnes filantes faisaient partie du langage architectural usuel à Genève au XIX^e et début XX^e siècle. Les caractéristiques communes découlaient du plan de morcellement et s'appliquaient à de très nombreux groupes d'immeubles datant d'après la Première Guerre, comme cela résultait de l'étude « F_____ », publiée dans la revue FAS, qui n'incluait pas l'immeuble au n° 3. Contrairement à leur devoir de faire usage de leur pouvoir d'appréciation, la CMNS, l'OPS, le département et le TAPI n'avaient pas examiné les différences architecturales et stylistiques avec les immeubles aux n° 1, 5 et 7. Selon une étude, produite par la recourante, de E_____, historien de l'architecture dont le bureau avait été mandaté par l'État de Genève pour procéder au recensement architectural du canton, l'immeuble litigieux n'avait pas été conçu dans le cadre de la même composition d'ensemble que les n° 1, 5 et 7 et les points communs, déterminés en premier lieu par les règlements en matière de construction, pouvaient s'appliquer à la plupart des quartiers. Selon lui, l'immeuble au n° 3, bien qu'architecturalement intéressant et ayant une valeur patrimoniale, ne faisait partie d'aucun des quatre ensembles formés par les 34 immeubles regroupés dans la fiche MS-e 19, faute d'architecture identique ou analogue.

Subsidiairement, la lucarne filante ne constituait pas une transformation abusive et la décision de refus se fondait sur des considérations étrangères au but de la loi, soit la volonté d'imposer des petites lucarnes pour qu'elles puissent servir de modèle pour d'éventuelles futures transformations. En refusant de manière « invariable » les lucarnes filantes pour prescrire un modèle pour des futurs aménagements des combles, la CMNS créait une règle générale et abstraite appliquée à d'autres cas sans évaluation individuelle, ce qui excédait ses pouvoirs. Les instances de préavis n'avaient pas examiné toutes les circonstances pertinentes. Se basant sur des photographies aériennes, la CMNS ne s'était pas préoccupée de l'aspect de l'immeuble depuis la rue ou de la cohérence de la façade et la toiture après transformation et elle n'avait pas tenu compte du dossier remis avant le dépôt de la

demande et du dossier argumenté et illustré envoyé au SMS après le préavis négatif du 19 juin 2023. Les motifs pour refuser la lucarne filante ne ressortaient ni du préavis ni de la décision. Les critères appliqués n'étaient pas transparents et objectifs et la préférence de la CMNS pour des lucarnes ponctuelles était purement subjective. La toiture n'étant pas particulièrement digne de protection, la décision de refus n'était ni nécessaire ni adéquate pour atteindre le but de la loi et visait en réalité à créer une unité entre les toitures qui n'avait jamais existée. L'intérêt à la création d'une telle unité, vue du ciel, était anecdotique comparé à l'intérêt public à une utilisation maximale des surfaces constructibles et la création de logements plus spacieux, plus confortables et mieux éclairés, à l'intérêt privé des futurs occupants à une meilleure circulation, plus de lumière et des vues droites depuis la position assise, et à l'intérêt de la recourante à une meilleure rentabilité de son immeuble grâce à des logements de meilleure qualité. L'intérêt à la préservation du patrimoine ne l'emportait pas en tout état dès lors qu'il était possible de créer des logements et il fallait évaluer s'il était possible d'en créer qui soient de meilleure qualité. Le département et le TAPI n'avaient pas expliqué en quoi consisterait l'atteinte résultant de la lucarne filante, alors que la pesée des intérêts dépendait du degré de protection du site, mais aussi du degré de l'atteinte qu'il subirait et que l'immeuble au n° 1 avait déjà des lucarnes filantes.

Abusant de leur pouvoir d'appréciation dans le cadre de la clause d'esthétique des art. 89 ou 15 LCI, la CMNS et le département ne s'étaient pas préoccupés de savoir quel type de lucarne enlaidirait le plus le site. Le département n'avait pas expliqué en quoi la lucarne filante porterait, plus les lucarnes autorisées, une atteinte excessive au patrimoine et la CMNS s'était surtout déterminée en fonction de l'ensemble, sans considérer les particularités de l'immeuble litigieux. Sa position « invariable » consistant à ne préavisier positivement que des lucarnes individuelles pour cet ensemble, approuvée par le TAPI, n'était pas admissible, car les art. 89 ss LCI ne permettaient pas aux autorités de se substituer aux architectes des propriétaires pour façonner des ensembles à leur manière et de créer une unité là où il n'y en avait jamais eu. Il était arbitraire de ne pas tenir compte de la situation particulière de l'immeuble litigieux, de l'absence d'homogénéité des toitures voisines et des avantages du nouveau projet en termes d'habitabilité. La lucarne filante proposée correspondait mieux à l'horizontalité de la façade concernée, atténuerait l'effet visuel de la lucarne filante au n° 1, qui ne serait plus seule, et permettrait à la toiture de mieux « respirer », étant plus éloignée des lucarnes existantes que les lucarnes autorisées. La toiture litigieuse ne présentait aucune unité avec les toitures voisines, surmontées de toutes sortes de lucarnes, et ne participait pas à la cohérence de l'ensemble. L'on ne voyait pas comment les quatre lucarnes imposées corrigerait la prétendue erreur d'avoir autorisé plusieurs lucarnes à droite de la tourelle sur l'immeuble au n° 1 de la rue G_____ qui entraient « en concurrence » avec ladite tourelle. Les lucarnes construites sur l'immeuble au n° 7 ne pouvaient pas servir de modèle, car l'immeuble litigieux n'était pas un immeuble d'angle orné d'une tourelle et avait un style classique

complètement différent. Vouloir uniformiser de manière artificielle toutes les toitures de l'îlot en coiffant des immeubles très différents de lucarnes identiques constituait une faute, voire une falsification, architecturale à éviter à tout prix.

La recourante était motivée par son intérêt pour le patrimoine immobilier et architectural et l'intérêt public à la création de logements locatifs dans les combles de la meilleure qualité possible, son intérêt financier à avoir une lucarne filante plutôt que quatre lucarnes individuelles étant insignifiant. Elle prévoyait de demander l'autorisation d'installer des panneaux solaires sur la lucarne filante si celle-ci était autorisée.

d. Le 14 juillet 2025, la chambre administrative 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. 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.** Conformément à l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a), et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b). Sauf exception prévue par la loi, non réalisée en l'espèce, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée (al. 2).

Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3). Il y a excès du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité dépasse le cadre de ses pouvoirs. Elle doit en outre exercer son libre pouvoir d'appréciation conformément au droit, ce qui signifie qu'elle doit respecter le but dans lequel un tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et appliquer le principe de la proportionnalité. Si elle ne respecte pas ces principes, elle abuse de son pouvoir (ATA/1065/2025 du 30 septembre 2025 consid. 3.5 et les références citées ; ATA/990/2025 du 9 septembre 2025 consid. 2.3).

- 3.** La recourante reproche au TAPI d'avoir omis de constater que la nouvelle lucarne proposée permettrait, à la différence des lucarnes autorisées, d'installer des panneaux solaires. Il ressort du dossier que l'autorisation initiale admet le principe de l'installation de tels panneaux sur les lucarnes côté cour, mais il n'est pas établi si la pose est effectivement possible sur les lucarnes autorisées. Dans tous les cas, la recourante admet que le projet litigieux ne comporte, en l'état, pas de demande

de poser des panneaux solaires. Cette question, relevant de l'hypothèse, est dès lors exorbitante à l'objet du litige et sans pertinence pour l'issue de celui-ci.

Quant à la correction sollicitée relative aux joints présents sur les façades des immeubles concernés, il résulte de la lecture du procès-verbal du 21 novembre 2024 que de faux joints peints sur les immeubles aux n^{os} 5 et 7 de la rue G_____ simulaient les vrais joints du n^o 3. Il sera revenu ci-après sur les éventuelles conséquences de cette différence entre les façades.

4. La recourante conteste que l'immeuble au n^o 3 de la rue G_____ fasse partie d'un ensemble protégé au sens des art. 89 ss LCI.

4.1 Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol et délimitent notamment les zones à protéger, qui comprennent les localités typiques, les lieux historiques et les monuments naturels ou culturels (art. 14 al. 2 et 17 al. 1 let. c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700 ; art. 28 et 29 al. 1 let. d de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). À Genève, les zones à protéger 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). Depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection du patrimoine ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art, mais visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (Philip VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 25). Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elles se sont peu à peu étendues à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifié de patrimoine dit « mineur », caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIX^e siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/1314/2024 du 12 novembre 2024 consid. 4.1 ; ATA/555/2022 du 24 mai 2022 consid. 5b et les références citées).

4.2 Les art. 89 ss LCI prévoient la préservation de l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e et du début du XX^e siècles situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville, du secteur sud des anciennes fortifications et du Vieux Carouge (art. 89 al. 1 LCI). Les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus et en cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés (art. 90 al. 1 LCI). Sont considérés comme un ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue

(art. 89 al. 2 LCI). Le département établit et publie sans tarder une liste indicative des ensembles visés à l'art. 90 al. 1 LCI (art. 90 al. 4 LCI).

L'art. 89 LCI pose le principe du but de la protection et confirme qu'il ne s'agit pas de protéger un quartier comme tel, ni de protéger un immeuble isolé. La qualification d'ensembles protégés procède d'une volonté d'unité et d'harmonie dans la conception de l'espace aménagé, dont les différents éléments forment un tout projeté et cohérent (ATA/679/2024 du 4 juin 2024 consid. 5.4 ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 4a et les arrêts cités ; MGC 1983/II 2202 p. 2207). Il ressort de l'art. 89 al. 2 LCI que les constructions ne doivent pas nécessairement être accolées, vu que des immeubles séparés mais conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble peuvent former un ensemble. La qualification d'ensemble ne dépend pas non plus de l'existence d'un document ayant une portée juridique ou de l'intégration du site dans la liste indicative dressée par le département. Le choix du législateur d'une liste indicative laisse une grande marge d'appréciation au département chargé de l'application des dispositions concernées, qui, au cas par cas, a pu faire bénéficier de la protection des art. 89 et ss LCI des ensembles ne figurant pas sur la liste indicative (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 7d ; ATA/872/2022 du 30 août 2022 consid. 7d). En définitive, la réponse à la question de la soumission d'un objet à la protection instaurée par les art. 89 ss LCI revient au département qui délivre les autorisations de démolir et de construire (ATA/1247/2019 du 13 août 2019 consid. 6).

4.3 Les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés (art. 3 al. 3 LCI). Les demandes d'autorisation concernant des immeubles visés à l'art. 89 LCI sont soumises pour préavis à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI), qui formule son préavis après s'être renseignée sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle (art. 93 al. 3 LCI). Les demandes instruites en procédure accélérée et les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis pour préavis à l'OPS (art. 93 al. 2 LCI). Les préavis sont motivés (art. 93 al. 4 LCI).

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ont un caractère consultatif. Sauf dispositions contraires et expresses de la loi, ils ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI), qui restent libres de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1043/2025 du 23 septembre 2025 consid. 5.5 et les arrêts cités). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1043/2025 précité consid. 5.5 ; ATA/399/2025 du 8 avril 2025 consid. 3.1). De jurisprudence constante, si la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/1024/2019 du 19 juin 2019 et les arrêts cités). 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), et à ce titre, son préavis est important (ATA/559/2025 du 20 mai 2025 consid. 2.7 ; ATA/1439/2019 du 1^{er} octobre 2019 consid. 3b). Cependant, la délivrance d'autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/507/2025 du 6 mai 2025 consid. 3.3 et les références citées).

4.4 En l'espèce, la CMNS, tout comme le SMS, le département et la ville ont considéré l'immeuble concerné comme partie d'un ensemble au sens de l'art. 89 LCI. Cette qualification était connue de la recourante dès le départ, car non seulement son immeuble était inscrit sur la liste indicative de 1985, mais il avait aussi, de manière constante, été désigné comme tel dans les préavis émis dès mars 2021 dans le cadre de l'autorisation initiale, sans que ce point ne semble avoir donné lieu à aucune contestation. La recourante ne saurait être suivie quand, au stade du recours, elle reproche au TAPI, à l'autorité intimée et à la CMNS, d'avoir basé cette qualification uniquement sur une liste dépourvue de valeur juridique, sans se poser la question de manière indépendante. Il ressort de la procédure qu'au moment d'examiner la demande d'autorisation complémentaire, la CMNS avait considéré que l'appartenance de l'immeuble à un ensemble, mentionnée dans les divers préavis, était évidente. Conformément à la jurisprudence précitée, l'avis de cette commission spécialisée a un poids certain et les instances de recours doivent observer une certaine retenue, ce d'autant plus qu'en l'espèce, la CMNS a confirmé son avis après le transport sur place ordonné par le TAPI, qui était consacré en particulier à l'existence ou non d'un ensemble, compte tenu des circonstances historiques et actuelles, et à l'examen des caractéristiques communes et des différences entre les immeubles concernés, étayées par un spécialiste de l'OPS et commentées par un représentant de la CMNS et par les parties.

Les critères retenus pour juger de l'existence d'une analogie entre les immeubles sont objectifs et pertinents, notamment l'ordre contigu des immeubles à front de rue entourant un îlot central, les principes d'alignement des façades et d'homogénéité des hauteurs, une volumétrie et un gabarit semblables, la symétrie et la composition commune des façades et la présence des motifs identiques mis en évidence par l'expert de l'OPS. L'arrêt ATA/169/2016 du 23 février 2016, dont la recourante déduit qu'un bâtiment inséré dans un groupe d'immeubles ne forme pas nécessairement un ensemble avec ceux-ci, n'est pas déterminant dans la mesure où le jugement entrepris ne se fonde pas uniquement sur le critère de l'ordre contigu et qu'il n'est pas contesté que le département bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation sur ce point. Cet arrêt concernait d'ailleurs un immeuble qui ne figurait pas sur la liste indicative et qui, datant de 1938-1939, avait été construit dans un style moderne représentatif de son époque et clairement distinct des immeubles de type fazyste, contrairement au cas d'espèce. L'arrêt invoqué par la recourante à propos du critère de l'état actuel des immeubles (ATA/91/2021 du 26 janvier 2021) avait pour particularité que le bâtiment concerné par l'autorisation était le dernier élément persistant d'un état urbanistique antérieur, tous les autres

bâtiments de la composition d'ensemble, construite à la fin du XIX^e siècle, ayant été profondément transformés voire démolis, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Les différences stylistiques et architecturales entre l'immeuble litigieux et les autres immeubles composant l'îlot, y compris la question des joints évoquée par la recourante, n'ont été ignorées ni par l'historien de l'OPS ni par l'autorité intimée et le TAPI, qui ont toutefois estimé qu'elles étaient secondaires par rapport aux grands principes, communs, de composition des façades. Selon l'historien mandaté par la recourante, les bâtiments considérés répondaient à la définition d'un « ensemble » du point de vue de leur emplacement, gabarit et hauteur à la corniche, mais les implantations et volumes occupant le quartier n'avaient pas été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble au sens de la loi. Selon lui, l'immeuble litigieux présentait « autant de différences que de similitudes » avec l'immeuble voisin. C'est le lieu de rappeler qu'un ensemble peut apparaître digne de protection même en l'absence d'une unité architecturale absolue (ATA/613/2008 du 9 décembre 2008 consid. 5c ; ATA/360/1994 du 9 août 1994 consid. 6 et MGC 1983 II 2207 cité). Ce dernier arrêt, cité par la recourante, précisait qu'une « certaine correspondance stylistique » était insuffisante si les immeubles n'avaient pas été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble, mais il ne visait pas le cas des bâtiments contigus, comme en l'espèce, mais l'autre hypothèse prévue à l'art. 89 al. 2 LCI, à savoir l'ensemble formé d'immeubles séparés mais conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue.

Il résulte de ce qui précède que l'autorité intimée, suivie par le TAPI, était fondée à considérer que le bâtiment de la recourante faisait partie d'un ensemble digne de protection au sens des art. 89 ss LCI.

5. La recourante se plaint d'une mauvaise application de la LCI et plus particulièrement d'un exercice abusif ou excessif du pouvoir d'appréciation par le département et la CMNS dans le cadre des art. 89 ss, 12D et 15 LCI.

5.1 Selon l'art. 12D LCI, des jours ouvrants peuvent être créés dans les combles aux conditions suivantes : a) la base de l'ouverture ne doit pas être située à plus de 1,50 m du sol ; b) le sommet de l'ouverture ne doit pas être situé à moins de 1,80 m du sol ; c) ce type de jour ne peut être créé que sur un toit dont la pente est égale ou supérieure à 30° ; d) les surfaces cumulées des projections verticales des ouvertures d'une pièce ne peuvent être inférieures au dixième de la surface de cette dernière ; e) pour les lucarnes, dans les quatre premières zones de constructions, la longueur de la projection au sol ne dépassera pas la moitié de celle de la façade. Après préavis de la commission d'architecture, ou de la commission des monuments, de la nature et des sites, les lucarnes peuvent être regroupées.

5.2 L'art. 15 al. 1 LCI prévoit que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait 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, et tient également compte, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 2 LCI).

5.3 La préservation des ensembles au sens des art. 89 ss LCI signifie qu'en cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses et les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés. Le législateur n'a pas estimé possible de décréter le maintien obligatoire de tous les immeubles à protéger. En édictant les dispositions légales des art. 89 ss LCI, il a voulu avant tout préserver le caractère architectural et urbanistique des ensembles du XIX^e et du début du XX^e siècle et éviter des rénovations ou des transformations abusives, mais il n'a nullement prétendu vouloir figer l'aspect des bâtiments dans le temps (ATA/679/2024 précité consid. 5.4 ; ATA/1366/2015 précité consid. 8 et les références citées). Comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble et examiner chaque cas sur la base de critères objectifs et scientifiques et de la valeur esthétique des constructions et du paysage concernés. 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 (ATF 100 Ia 82 consid 5 ; ATA/162/1998 du 24 mars 1998 consid. 6b et les références citées). La mesure de protection ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes, mais au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATA/1124/2025 du 14 octobre 2025 consid. 5.2 et les références citées).

5.4 La protection conférée par les art. 89 ss LCI n'est pas absolue. Elle doit être conforme au principe de proportionnalité et implique une pesée des intérêts public et privé en présence (ATA/91/2021 du 26 janvier 2021 consid. 5d et les références citées).

Le principe de la proportionnalité, garanti par les art. 5 al. 2 et 36 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), exige que la mesure envisagée soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). Il interdit en outre toute limitation allant au-delà du but visé et postule 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 147 IV 145 consid. 2.4.1 ; ATF 146 I 70 consid. 6.4). Une mesure viole le principe de la proportionnalité notamment si elle excède le but visé et ne se trouve pas dans un rapport raisonnable avec celui-ci et les intérêts compromis (ATF 142 I 49 consid. 9.1 ; 130 I 65 consid. 3.5.1 et les arrêts cités).

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 116 Ia 49 ; 115 Ia 370, consid. 3a), qui prévaut sur l'intérêt privé lié à une utilisation financière optimale du bâtiment (ATF 126 I 219 consid. 2c ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; 1C_386/2011

du 17 janvier 2011 consid. 3.2.1). En relation avec le principe de la proportionnalité au sens étroit, une mesure de protection des monuments est incompatible avec la Cst. si, dans la pesée des intérêts en présence, elle produit des effets insupportables pour le propriétaire, ce qui ne dépend pas seulement de l'appréciation des conséquences financières de la mesure critiquée, mais aussi de son caractère nécessaire. Plus un bâtiment est digne d'être conservé, moins les exigences de la rentabilité doivent être prises en compte (ATF 118 Ia 384 consid. 5e). Il a été jugé dans le cadre des art. 89 ss LCI que même lorsque des immeubles constituent un ensemble au sens de ces dispositions, s'il est concevable d'imposer à un propriétaire le coût d'une rénovation pour sauvegarder un immeuble d'une valeur architecturale certaine, ou selon les cas, simple témoin d'une époque, une retenue s'impose lorsqu'il s'agit d'immeubles sans style ni caractère particulier (ATA/162/1998 du 24 mars 1998).

5.5 Comme exposé, le préavis de la CMNS, s'il est obligatoire, comme dans le cas de l'art. 93 al. 1 LCI, a un poids certain en raison des connaissances spécialisées de ses membres et leur capacité d'émettre des jugements dépourvus de subjectivisme et de considérations étrangères au but de la protection de la loi. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative 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. La chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées lorsque l'autorité s'écarte des préavis, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (ATA/507/2025 précité consid. 3.3 ; ATA/1344/2023 du 12 décembre 2023 consid. 2.8).

La jurisprudence à propos de l'art. 15 LCI confirme que cette disposition renferme une clause d'esthétique qui laisse un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, limité seulement par l'excès ou l'abus dudit pouvoir, et que dans son application une prééminence est reconnue au préavis de la CMNS lorsqu'il est requis par la loi. L'autorité de recours s'impose en effet 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, soit quand elle fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g et les références citées).

Les instances de recours ne peuvent annuler la décision du département que si celle-ci emporte une violation de la loi et si plusieurs interprétations sont soutenables, le juge n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de première instance (ATA/629/2008 du 16 décembre 2008 consid. 11).

5.6 En l'espèce, la recourante reproche aux autorités impliquées d'avoir refusé la lucarne filante en abusant de leur pouvoir d'appréciation.

5.6.1 Il ne ressort pas du dossier que la décision litigieuse se fonde sur des considérations étrangères au but de la loi. Cela ne résulte en particulier pas du seul fait que la lucarne proposée a été refusée bien que l'art. 12D LCI autorise ce type

de lucarne. Il ressort par ailleurs du dossier que le refus de la lucarne filante était en premier lieu motivé par des considérations esthétiques et fondé sur l'évaluation de son impact visuel sur l'ensemble dont l'immeuble concerné faisait partie. Selon le préavis de la CMNS et la décision attaquée, la lucarne filante venait « remanier de manière trop importante l'aspect global du toit et du front de rue sur cet ensemble protégé ». Cet avis a été confirmé et explicité devant le TAPI. Le représentant de la CMNS a expliqué que la commission avait observé les deux types de lucarnes présentes sur les immeubles voisins (filantes au n° 1 et individuelles et plus étroites au n° 7) et qu'il était apparu que ce dernier type de lucarne, plus discrète, était plus adapté à la mise en valeur des tourelles. Ces considérations sont conformes au but de la préservation patrimoniale des ensembles du XIX^e et du début du XX^e siècle.

Elles expliquent aussi pour quel motif la CMNS considérait que les lucarnes autorisées étaient mieux adaptées à l'ensemble protégé que la lucarne refusée.

Si un avis fondé sur des motifs d'ordre esthétique et sur une pesée des intérêts implique inévitablement une certaine subjectivité, il n'en demeure pas moins que la CMNS a appliqué des critères objectifs et pertinents, à savoir l'impact visuel des différents types de lucarnes et la mise en valeur des tourelles caractérisant l'ensemble considéré.

5.6.2 L'indication qu'il était « par ailleurs » apparu que le projet initial préavisé favorablement était susceptible de servir de modèle en cas de création de combles dans deux autres immeubles ne permet pas de conclure que le réel but de la décision litigieuse était de réaliser cette éventualité. Il n'est pas établi que la CMNS ou le département cherchent à faire œuvre de législateur en appliquant un modèle précis de lucarnes sans égard aux circonstances concrètes. Vu les critères d'appréciation susmentionnés, les points communs entre les immeubles composant l'ensemble ou encore des considérations liées au principe de l'égalité de traitement, il est certes possible que les autorités impliquées parviennent à une conclusion similaire s'agissant de lucarnes prévues sur différents immeubles, à savoir qu'en principe leur création est admissible mais que leurs dimensions peuvent être subordonnées à certaines conditions pour des motifs de protection patrimoniale. Cela ne constitue toutefois pas l'adoption d'une règle générale et abstraite, mais une appréciation fondée sur les circonstances individuelles et concrètes de situations similaires. En tout état, force est de constater que la CMNS n'a nullement adopté et appliqué un modèle abstrait en l'espèce. Les conditions relatives aux dimensions de la lucarne, dont le non-respect motive la décision litigieuse, sont en effet celles qui résultent du projet initial conçu par la recourante elle-même et qui a été validé à sa demande au terme d'un examen circonstancié et une pesée des intérêts en présence. La question de savoir si et comment l'administration tiendra, le cas échéant, compte du type de lucarne conçu par la recourante pour apprécier des lucarnes prévues à l'avenir sur d'autres immeubles du quadrilatère est quant à elle exorbitante au litige.

5.6.3 La recourante ne saurait être suivie quand elle se plaint d'un examen insuffisant des circonstances pertinentes. La CMNS et le département connaissaient

bien l'ensemble concerné et l'immeuble litigieux, qu'ils avaient déjà analysés en détail dans le cadre de l'autorisation principale. Il ressort de la procédure qu'au stade de l'autorisation complémentaire, la CMNS a étudié la situation au moyen d'outils informatiques et de photographies aériennes notamment et qu'elle a ensuite demandé des modifications du projet litigieux, dont elle avait donc pris connaissance. L'autorité intimée et les instances de préavis ont ensuite participé activement au transport sur place, lors duquel l'immeuble concerné et les immeubles voisins ont été examinés au regard de leur état actuel, tout particulièrement leurs toitures et façades, de même que l'environnement qui les entoure.

5.6.4 Le représentant de la CMNS a confirmé devant le TAPI que la toiture en question était parfaitement visible depuis plusieurs points de la rue. Par conséquent, contrairement à ce que soutient la recourante, le type de lucarne et ses dimensions étaient susceptibles de concerner tout passant, et non uniquement les spécialistes ayant accès à des photographies aériennes.

5.6.5 Sous l'angle de la proportionnalité, la chambre de céans relève que le fait que la CMNS et le département aient admis le principe d'une modification de la toiture n'exclut pas que celle-ci soit digne de protection au sens des art. 89 ss LCI, comme le prétend la recourante. La mesure de protection est fonction d'une appréciation d'ensemble et d'une pesée des intérêts dans le cas concret, ce qui peut conduire, au lieu d'interdire toute modification, à autoriser une modification en l'assortissant de conditions pour assurer que le projet soit compatible avec le but de préservation du patrimoine architectural et urbanistique. La toiture d'un ensemble protégé peut ainsi faire l'objet de conditions restreignant les dimensions des lucarnes à construire, ce qui a du reste été le cas du projet initial, qui a été autorisé après une modification de la taille des lucarnes à la demande de la CMNS. Contrairement à ce que soutient la recourante, le refus de la lucarne plus large proposée par la suite, au motif de son effet sur l'aspect global du toit et du front de rue sur l'ensemble, paraît ainsi apte à réaliser le but des art. 89 ss LCI.

5.6.6 Il résulte de l'octroi de l'autorisation initiale que l'autorité intimée a dûment mis en balance l'intérêt public à la protection des monuments et des sites naturels ou bâtis, les intérêts publics et privés à la création de logements et l'intérêt privé du propriétaire lié à la rentabilité de son immeuble. Comme rappelé dans le préavis de la CMNS et la décision attaquée, le pan de toiture concerné ne comprenait à l'origine aucune lucarne et l'autorisation d'en percer quatre permettait d'aménager les combles en logements. Les conditions de luminosité qui en résultent répondent aux conditions légales en termes d'habitabilité, ce que la recourante ne conteste pas. La chambre de céans est d'avis que l'autorité intimée pouvait, sans commettre d'arbitraire ni abuser de son pouvoir d'appréciation, considérer qu'il suffisait de garantir des conditions d'habitabilité et de luminosité conformes au droit public des constructions et que l'obligation de peser les intérêts en présence n'entraînait pas celle d'offrir quelques mètres de surface habitable en plus ou de fournir des

conditions de vie plus confortables, dont des vues droites depuis la position assise. La chambre de céans note à ce sujet que selon l'expert mis en œuvre par la recourante, l'immeuble de la recourante, s'il ne pouvait être rattaché « de manière indiscutable » à aucun des ensembles du quartier, était toutefois architecturalement intéressant et devait, en tant qu'objet individuel, bénéficier des mesures de protection proportionnelles à sa valeur patrimoniale. Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'il n'était pas arbitraire de considérer que l'intérêt public à limiter, dans la mesure du possible, les interventions sur des bâtiments protégés justifiait le refus d'autoriser une lucarne regroupée plus large que celles déjà autorisées.

5.6.7 En tant que la recourante soutient que la lucarne filante proposée correspondrait mieux à la façade de son immeuble, qu'elle permettrait à la toiture de mieux « respirer » et qu'elle n'en péjorerait pas davantage la lecture que les lucarnes autorisées, elle ne fait que substituer sa propre appréciation à celle de la CMNS et du département, sans démontrer que ceux-ci se seraient fondés sur des considérations sans pertinence ou étrangères au but visé par loi ou auraient d'une autre manière violé les principes généraux du droit.

En l'occurrence, le département a suivi le préavis de la CMNS, auquel on reconnaît un poids certain. La chambre de céans devant dès lors, à l'instar du TAPI, observer une certaine retenue, il y a lieu de retenir que l'autorité intimée était fondée à suivre l'avis de la CMNS et que c'est conformément à la loi et sans abuser de son pouvoir d'appréciation qu'elle a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée.

Le recours sera en conséquence rejeté.

- 6.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 avril 2025 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 mars 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de A_____ ;

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

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature de la recourante ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession de la recourante, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Jacques-Alain BRON, avocat de la recourante, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN
Patrick CHENAUX, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. HÜSLER ENZ

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

le greffier :