



POUVOIR JUDICIAIRE

A/286/2023-LCI

ATA/1283/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 18 novembre 2025

3^{ème} section

dans la cause

A_____

représenté par Me François BELLANGER, avocat

recourante

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

B_____

représentée par Me Julien PACOT, avocat

C_____

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
26 mars 2025 (JTAPI/317/2025)**

EN FAIT

A. a. C_____ était propriétaire de la parcelle n° 2'130 sise, _____, Genève-Cité sur laquelle est érigé un immeuble de deux niveaux, cadastré C1_____.

Il a vendu sa parcelle à B_____ le 9 août 2022.

b. A_____, dont le but statutaire indique une activité dans le « commerce d'articles chorégraphiques, de vêtements "prêt-à-porter" et de tous produits de maroquinerie; commerce, construction et gérance de tous immeubles », est propriétaire de la parcelle n° 3'020, laquelle est contiguë à la parcelle n° 2'130.

c. Sur la parcelle n° 3'020 se trouvent un bâtiment, cadastré C2_____ et aligné sur les rues D_____ et E_____ ainsi qu'une construction basse, d'un niveau, cadastrée C3_____, d'une hauteur d'environ 3.4 m et occupant tout l'espace de la cour séparant le bâtiment C2_____ de la parcelle n° 2'130, à l'exception d'un espace de 0.67 m par environ 9 m le long de la façade sur cour du bâtiment de la parcelle n° 2'130, ainsi qu'il ressort des plans figurant à la procédure et du site d'information du territoire genevois (ci-après : SITG).

d. Le 22 décembre 2021, C_____, en qualité de requérant, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire préalable portant sur la surélévation de l'immeuble sis sur sa parcelle (DP 4_____).

e. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- office de l'urbanisme du 5 janvier 2022 : favorable sans observation ;
- office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) du 12 janvier 2022 (version 1 du projet) : favorable sous conditions ;
- police du feu du 18 janvier 2022 : favorable sous conditions ;
- service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants du 26 janvier 2022 (version 1 du projet) : favorable sous conditions ;
- office cantonal des transports du 15 juin 2022 (version 3 du projet) : favorable avec dérogations selon l'art. 8 al. 2 let. g du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) ;
- direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) du 9 juin 2022 (version 3 du projet) : favorable sous conditions, notamment du respect du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06) ainsi que des art. 47 et 125 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) après avoir demandé des pièces complémentaires dans le cadre de la version 1 du projet et préavisé favorablement sous conditions et avec dérogations le projet dans sa version 2 ;

- office cantonal de l'énergie du 5 juillet 2022 (version 3 du projet) : favorable sous conditions ;
- Ville de Genève (ci-après : la ville) du 21 novembre 2022 (version 4 du projet) : favorable sous conditions ; elle avait précédemment rendu un préavis sur chaque version du projet, sollicitant notamment la production de pièces complémentaires et un projet modifié ;
- commission d'architecture (ci-après : CA) du 30 novembre 2022 (version 4 du projet) : favorable, acceptant la volumétrie du projet mais réservant l'analyse de l'habitabilité des combles (respect des jours) ainsi que le traitement en façade, après trois demandes de projets modifiés :
 - o le 25 janvier 2022 (version 1) : le projet s'inscrivait dans un quartier dense, celui des Pâquis, sur un bâtiment bas qui faisait partie intégrante d'un îlot quadrilatère fermé, bénéficiant d'une cour intérieure plutôt étroite ; dès lors, bien qu'il fut relevé diverses contraintes du fait de la particularité du site et de la parcelle, elle pourrait être en faveur d'une surélévation, mais précisait que celle-ci devrait respecter les gabarits des immeubles de l'îlot (alignement au niveau des corniches), relevant que les 4/5^{èmes} des bâtiments qui composaient l'îlot ne pourraient être surélevés ; ainsi, un gabarit adapté devrait être proposé, tenant compte de l'éventualité qu'aucune dérogation au vide d'étages ne serait autorisée, y compris pour les locaux au niveau du rez-de-chaussée ; cette gestion volumétrique devrait permettre de gérer les contraintes de proximité, qui avaient un impact péjorant sur les aspects de lumière et d'habitabilité ; il y avait par ailleurs lieu de rétablir une harmonie avec la rue, tant au niveau du respect du tracé qu'en façade ; lors de la prochaine dépose, il était demandé de transmettre tous les documents exigés, ceux-ci étant énumérés dans la marche à suivre du guide des surélévations ;
 - o le 21 avril 2022 (version 2), sur la base des nouveaux plans, il était réitéré qu'il était primordial de préserver une harmonie urbanistique et architecturale sur la rue, en recherchant, tant au niveau du socle qu'en élévation, un alignement harmonieux avec le bâtiment voisin ; elle précisait sur ce point que la hauteur très faible du socle était « précédemment subie par la modestie du bâtiment », mais qu'avec la construction d'un immeuble de logements, en lieu et place d'une dent creuse, cette situation devrait être impérativement améliorée pour tendre vers une composition architecturale harmonieuse en façade, notamment dans l'équilibre des registres socle/corniche/toiture ; bien que demeuraient réservées l'analyse des typologies, de l'espace exigü de l'entrée principale, de la position de la cage d'escalier ainsi que l'habitabilité des combles, il était d'ores et déjà précisé que les lucarnes étaient considérées comme trop saillantes ; en l'état, l'application de

l'art. 23 al. 3 ss LCI était mise en suspens, l'harmonie de la rue n'étant pas garantie ;

- le 23 juin 2022 (version 3) : elle prenait note avec satisfaction de l'adaptation de la hauteur du rez-de-chaussée ; par contre, celle relative aux combles d'environ 1.80 m du côté de la façade rue n'était pas considérée comme acceptable en termes d'habitabilité et, de plus, rendait compliquée la cohérence architecturale des ouvertures en façade ; dès lors, et sur ce point, elle demeurait expressément réservée et il convenait d'améliorer la composition des façades ; par ailleurs, au vu de l'étroitesse de la cour, elle demandait que la façade cour ne dépassât pas la hauteur des façades des immeubles d'en face ; enfin, l'entrée d'immeuble restait trop étriquée avec une largeur de 1.50 m.

f. Le 7 décembre 2022, le département a délivré l'autorisation de construire préalable, assortie de certaines conditions, notamment le respect de sept préavis (condition n° 5) et que le plan et l'acte de constitution de servitudes de distance et vues droites sur la parcelle n° 3'020 parviennent au département avec la requête en autorisation définitive de construire (condition n° 6).

g. Cette autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

- B. a.** Par acte du 23 janvier 2023, A_____ a recouru contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation.

L'extrait cadastral et le plan de coupe étaient lacunaires dès lors qu'il manquait les cotes par rapport aux limites de propriété du côté de la rue _____. Les niveaux (altitudes) aux angles du bâtiment étaient également absents. Les gabarits théoriques – vraisemblablement faux en raison de l'utilisation d'un alignement erroné – ne correspondaient pas à ceux utilisés dans les plans d'architecte. Le bâtiment projeté lui-même ne correspondait pas à celui présenté dans les plans d'architecte. Il ne s'agissait pas d'une imprécision qui découlerait de l'échelle différente des plans mais bien d'un volume et d'une hauteur différente, s'agissant notamment du toit. Cette contradiction était d'autant plus incompréhensible que les deux documents avaient été modifiés – ou « mis à jour » – à la même date, le 3 novembre 2022.

Une demande préalable d'autorisation de construire ne permettait pas d'autoriser une surélévation car le département ne pouvait pas analyser si la typologie des logements était adéquate.

Il manquait le préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS). La parcelle n° 2'130 ne figurait pas sur la liste des ensembles protégés du XIX^e et début du XX^e siècle mais elle se trouvait entre deux immeubles figurant dans cette liste et appartenait à un îlot dont les trois autres parcelles étaient mentionnées sur cette liste, soit les parcelles n^{os} 2'036, 3'023 et 3'024 et qui

appartenait à un ensemble protégé n° MSe-064, incluant la majorité des parcelles composant l'îlot adjacent (soit les parcelles n°s 3'048, 3'049, 3'304, 3'306, 3'308 et 3'309). Il s'agissait par ailleurs d'un secteur particulièrement sensible du point de vue patrimonial. Enfin, la parcelle n'apparaissait pas sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés. Le projet aurait un impact incontestable et décisif – comblement d'une « dent creuse » – sur l'aspect du quartier des immeubles, îlots et ensembles protégés qui le composaient, ce qui aurait justifié une consultation de la CMNS.

La DAC ne s'était pas prononcée sur la dernière version du projet (version 4), alors que les plans du rez-de-chaussée dans la nouvelle version exerçaient une influence sur les conditions posées par la DAC dans son précédent préavis.

Le dossier ne contenait aucun plan de façade côté cour. Aucune analyse n'avait ainsi pu être réalisée sur ce côté du bâtiment. La réserve de la CA sur le traitement des façades ne portait, semblait-il, que sur les appartements sous les combles.

Les dispositions sur les gabarits étaient violées. En l'absence d'alignement officiel pour la rue du côté de la parcelle n° 6'867 ou d'alignement de fait – soit la présence d'une « ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait » –, seule la limite de propriété pouvait être utilisée comme point de référence pour le calcul de la distance entre alignements. Cette distance était de 10.34 m, de sorte que la hauteur du gabarit ne pouvait dépasser 13.34 m, respectivement 16.34 m. Or, elle figurait à 18.587 m et les plans ne permettaient pas de vérifier si la construction projetée s'inscrivait dans le gabarit théorique selon l'alignement correct. Du côté cour, le calcul du gabarit n'était pas non plus compréhensible. Il existait une contradiction importante entre les plans de géomètre – indiquant une hauteur de 17.43 m. – et de l'architecte – indiquant une hauteur de 16.08 m. De plus, la hauteur ne pouvait se fonder sur l'art. 25 al. 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). La cour intérieure de l'îlot n'était pas intégralement recouverte dès lors qu'il existait des espaces libres de construction sur chacune des parcelles. À supposer qu'une surélévation fut admissible, le gabarit était manifestement dépassé de 2 m (hauteur de 16.08 m).

L'autorisation violait également les art. 23 et 89 LCI. Le dossier était gravement lacunaire car la CMNS n'avait pas été consultée. L'immeuble ne figurait pas sur les cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés, alors qu'en deuxième zone ordinaire, des cartes exhaustives avaient été réalisées. L'appréciation antérieure de la CMNS exprimée par ces cartes, adoptées par le Conseil d'État, n'avait pas été respectée, sans aucune explication. La CA n'avait au surplus pas examiné toutes les conditions d'une surélévation. En particulier, elle n'avait pas analysé ou analysé de manière lacunaire les critères de la méthode « ABCD » et ses préavis apparaissaient contradictoires, avec un revirement de position inexplicé. La condition d'une intégration harmonieuse pour une surélévation n'avait ainsi pas été examinée à l'aune de toutes les circonstances et des propres directives du département. Enfin, et surtout, la surélévation consacrait une violation de

l'art. 89 LCI en portant atteinte à la valeur des immeubles et ensembles protégés adjacents.

L'art. 23 al. 3 LCI était également violé dans la mesure où la surélévation ne pouvait être traitée par la voie d'une demande préalable, cette dernière ne portant pas sur les aménagements intérieurs et les surélévations devaient permettre la création de logements.

Les règles sur les vues droites n'étaient pas non pas respectées dans la mesure où il découlait clairement des plans que les vues droites des fenêtres côté cour du bâtiment projeté, dont la distance ne devait pas être inférieure à 4 m, empiétaient sur la limite de propriété. Au surplus, à teneur des plans du 1^{er} étage, des ouvertures seraient créées et/ou modifiées côté cour. Or, la distance minimale de 4 m n'était pas respectée, même en se fondant sur une servitude – qu'elle n'entendait toutefois pas concéder –, puisque la distance serait de 3.33 m pour cet étage.

L'art. 36 let. a LCI était également violé dans la mesure où le prolongement en saillie de 1.50 m devait être calculé à partir du gabarit réel ou projeté et non du gabarit théorique et que, dans les plans d'architecte, le prolongement de 1.50 m avait été calculé à partir de la limite de propriété ou du gabarit théorique.

L'art. 8 al. 2 let. g RPSFP ne permettait enfin pas de déroger au nombre minimum de places de stationnement prévus lorsque c'était un immeuble de cinq étages, impliquant quatre nouveaux niveaux, qui étaient construits. Une telle interprétation viendrait à vider de son sens cette dérogation au nombre des places, qui ne concernait que les étages et logements qui ne s'inscrivaient pas à l'intérieur du gabarit ordinaire. L'OCT n'avait par ailleurs accordé aucune dérogation concernant l'aménagement de places de vélo.

La réalisation du projet impliquait la création de servitudes alors qu'elle n'entendait en aucun cas donner son accord à la création de quelconques servitudes. L'art. 46 LCI était ainsi violé.

b. Le 24 avril 2023, le département a conclu au rejet du recours.

Dans le cadre de l'instruction de la DD 5_____ autorisée le 4 novembre 1957, un plan cadastral avait été déposé mentionnant une construction basse au centre de l'îlot. Les plans de la façade montraient une construction sur cour s'étendant sur l'ensemble de la cour. Dans le cadre de l'instruction de la DD 6_____, portant sur la surélévation des bâtiments sis sur la parcelle n° 6'867, autorisée le 26 avril 2016, il ressortait du préavis de l'inspection de la construction du 4 juin 2013 qu'en l'absence d'alignement officiel, le département considérait que le nu de façade devait être pris comme alignement. Il en avait découlé des calculs de gabarit prenant en considération une distance de 13.42 m respectivement 13.91 m et 14.73 m. Au surplus, au vu desdits gabarits, il s'avérait que l'entièreté du potentiel légal de surélévation sans dérogation avait été utilisée dans le cadre de la DD 6_____.

Les gabarits théoriques étaient établis par le géomètre officiel. La faîtière découlant de la coupe A-A' du plan du géomètre du 4 novembre 2022 et du plan d'architecte

se situait à 395.60 m. Il ressortait de ces plans que les gabarits théoriques étaient respectés, avec une certaine marge, sous réserve de l'établissement d'une servitude de distances et vues droites côté cour.

La parcelle n° 2'130 ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale, c'était dès lors à juste titre que la CA avait été consultée, sollicitation excluant la consultation de la CMNS. Le fait que les bâtiments fissent partie d'un ensemble protégé au sens des art. 89 ss LCI ne justifiait pas la consultation de la CMNS puisque cette mesure ne déployait aucun effet sur les bâtiments attenants non protégés.

La DAC s'avérant être l'autorité directive en charge de l'instruction des requêtes en autorisation de construire, elle n'avait pu qu'instruire la dernière version du projet, en ayant fait la synthèse aboutissant à la décision litigieuse. Par ailleurs, son préavis du 9 juin 2022 s'avérant favorable sous conditions et son contenu ayant été repris dans l'autorisation délivrée (conditions n^{os} 6, 7 et 8), puisque rappelant des points à respecter lors du dépôt de la demande définitive, il peinait à comprendre la plus-value qu'aurait amené un préavis analogue réitéré une nouvelle fois.

L'art. 7 RCI portant sur les documents à produire au stade de la demande préalable n'évoquait aucunement la nécessité de produire des plans des façades, contrairement à l'art. 9 al. 2 let. 1 RCI concernant les demandes définitives. Par conséquent, c'était à juste titre que la question du traitement des façades n'avait pas été abordée à ce stade, ce que confirmait le préavis de la CA du 30 novembre 2022.

Dans le cadre de la surélévation du bâtiment sis sur la parcelle n° 6'867 (DD 6_____), avait été prise en considération une distance d'au minimum 13.42 m comme distance entre alignements. Cette DD 6_____ avait utilisé l'intégralité du gabarit légal maximal, faisant que la surélévation réalisée récemment sur la parcelle n° 6'867 était censée se pérenniser en l'état. Il n'y avait dès lors aucunement lieu de craindre que le projet vienne hypothéquer ses droits. Ainsi, en retenant une distance inférieure, soit de 12.62 m, en disposant d'une certaine marge (le projet n'utilisant pas l'entièreté du potentiel) et en venant reprendre les alignements au niveau des corniches des immeubles de l'îlot tel que demandé par la CA (immeuble dont les gabarits déployaient les mêmes effets vis-à-vis de la parcelle n° 6867), il y avait lieu de considérer que le choix du gabarit sur rue du projet apparaissait approprié et judicieux, tout en ne privant aucun voisin de ses droits. Il respectait également le principe d'égalité de traitement et la ville n'avait formulé aucune critique. Au surplus, la recourante n'avait aucun intérêt à faire valoir ce grief, puisque sa parcelle ne se trouvait pas le long de la rue _____.

S'agissant du gabarit côté cour, c'était le calcul du gabarit établi par le géomètre officiel qui devait être pris en considération, lequel était de 17.43 m. Le calcul du gabarit avait pris en considération l'existence d'une construction basse sur cour, cette construction figurant dans la DD 5_____. Que cette dernière comporte quelques ouvertures très ponctuelles en toiture ne remettait pas en cause sa qualification et son étendue sur l'entièreté de la cour.

Finalement, l'art. 23 al. 5 LCI ne constituait pas une dérogation, puisqu'il s'agissait au contraire du principe applicable en cas de construction basse. Il s'agissait donc d'une règle générale pour un cas particulier. Au surplus, bien que la DD 5_____ ne comprenne aucune indication sur la manière dont avaient été calculés les gabarits, il apparaissait fort probable que, côté cour, la construction basse ait été prise en considération. Ainsi, la logique et le principe d'égalité de traitement venaient confirmer le bienfondé du calcul du gabarit sur cour dans le cas d'espèce.

La carte indicative énoncée par l'art. 23 al. 4 LCI n'était qu'indicative et un bâtiment n'y figurant pas ne pouvait pas d'emblée être considéré comme ne pouvant pas être surélevé. A la lecture des préavis de la CA, cette dernière avait analysé le projet selon la méthode « ABCD » et la ville apparaissait également avoir effectué une telle analyse.

Conformément à la condition n° 6 de l'autorisation délivrée, une servitude de distances et vues droites s'avérerait nécessaire. La question de savoir si la recourante accepterait l'établissement d'une telle servitude dépassait l'objet du litige.

Le grief de violation de l'art. 36 LCI était une réitération des critiques quant au calcul des gabarits. Or, les calculs du géomètre prévalaient et attestaient du respect du gabarit de toiture.

Le projet consistait bien en une surélévation puisqu'à teneur des plans, les murs des rez-de-chaussée et du 1^{er} étage étaient majoritairement conservés. L'art. 8 al. 2 let. g RPFSP n'énonçait aucunement que la surélévation devait être limitée par un quelconque *ratio* par rapport à l'existant. Par conséquent, la recourante ne faisait que substituer son appréciation subjective à celle émise par l'instance spécialisée que constituait l'OCT. Par ailleurs, le nombre de places de stationnement nécessaire au projet s'avérait relativement faible, ce qui atténuait d'autant la portée de la dérogation.

Le grief tiré de la violation de l'art. 46 LCI relevait du droit privé.

c. Par décision du 29 juin 2023, le TAPI a suspendu l'instruction de la cause d'entente entre les parties.

d. Le 10 juillet 2024, le TAPI a repris l'instruction de la cause.

e. Le 3 septembre 2024, B_____ a conclu au rejet du recours, faisant sienne l'argumentation du département.

Concernant le grief portant sur la prétendue violation des art. 23 et 89 LCI, il semblait évident que la surélévation de son immeuble permettait d'harmoniser l'îlot considéré avec son environnement immédiat, le bâtiment existant, à savoir une dent creuse, créant une rupture architecturale regrettable.

f. Le 2 octobre 2024, A_____ a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

Les altitudes aux angles du bâtiment projeté n'étaient indiquées nulle part. L'autorisation ne prévoyait pas que les plans du géomètre seraient prépondérants par rapport à ceux de l'architecte. Rien n'obligeait l'intimée, en présence de plans contradictoires, de favoriser ceux du géomètre plutôt que ceux de l'architecte.

En construisant un immeuble de plusieurs étages venant combler une dent creuse entre deux immeubles appartenant à un ensemble du XIX^e et début du XX^e siècle et appartenant à un ensemble n° MSe 064, le projet était susceptible d'avoir une incidence majeure sur le patrimoine bâti protégé dans le secteur. La CMNS aurait dû être consultée.

Des modifications avaient été faites entre la 3^e et la 4^e version du projet et il ne ressortait pas du dossier que la DAC aurait instruit la dernière version. Cas échéant il lui reviendrait de le confirmer.

Un plan de façade devait être produit.

Une partie du nouveau bâtiment projeté dépassant la limite de propriété et empiétant sur la parcelle n° 3'020, le propriétaire, soit elle-même, aurait dû donner son accord en signant la demande d'autorisation. Or, elle n'avait pas donné son accord et n'entendait pas le faire. Le dossier était donc affecté d'un vice.

Elle persistait dans son argumentation quant à la question de l'alignement sur la rue _____. Elle avait par ailleurs un intérêt à faire valoir ce grief car la hauteur du futur bâtiment aurait une influence sur sa situation, vu que son immeuble était immédiatement adjacent et bloquerait le dégagement et la vue dont sa parcelle bénéficiait. Cas échéant, elle demandait que le TAPI ordonne la production de l'intégralité des dossiers sur les parcelles visées pouvant avoir une influence sur la construction sur cour et permettant de démontrer que le dernier était autorisé.

g. Le 28 octobre 2024, le département a persisté dans ses conclusions.

Toutes les instances consultées avaient pu se déterminer sur le projet. Les pièces produites étaient suffisamment complètes et cohérentes pour instruire, et se prononcer, sur la demande préalable en autorisation de construire.

Les préavis de la CMNS et de la DAC sur la dernière version du projet n'étaient pas nécessaires et l'absence d'un préavis ne constituait pas un motif d'annulation de l'autorisation de construire.

Tant la question du caractère architectural du projet que de son habitabilité seraient examinées au stade ultérieur si bien qu'un plan de façade n'était pas nécessaire.

Quant au grief de l'absence d'accord de A_____ sur les travaux empiétant sa parcelle, il avait été invoqué au stade de la réplique et n'était donc pas recevable. Cas échéant il était mal fondé car cet empiètement n'était dû qu'à l'épaisseur du trait sur le plan.

h. Par jugement du 26 mars 2025, le TAPI a rejeté le recours.

A_____ était en droit de faire valoir un nouvel argument au stade de sa réplique, celui-ci s'insérant dans le cadre de sa conclusion initiale.

Le plan cadastral, établi par un géomètre officiel et qui faisait donc foi, indiquait clairement les cotes en limite de propriété du côté de la rue _____, soit 375.70 m et 375.54 m. Par ailleurs, sur la coupe A-A' était indiquée la cote moyenne de 375.62 m, qui avait été prise en considération pour le calcul du gabarit théorique. Cette cote apparaissait également sur le plan d'architecte. Concernant le gabarit théorique, il s'avérait effectivement que le plan cadastral et le plan du géomètre n'indiquaient pas le même gabarit théorique côté cour : cela provenait du fait que la distance de 1.50 m (art. 36 al. 1 let. a LCI) depuis la façade côté cour n'avait pas été calculée depuis le même point. Bien que ce soit le calcul effectué par le géomètre officiel reproduit dans le plan cadastral qui fasse foi, il ne pouvait qu'être relevé que les deux calculs permettaient de conclure que le projet s'inscrivait dans les gabarits théoriques indiqués sur les plans. Concernant l'absence de la mention de l'altitude des angles de la nouvelle construction, cette altitude pouvait aisément être calculée avec les cotes indiquées sur les plans, étant relevé que cette mention avait pour but de déterminer si le futur bâtiment respectait le gabarit théorique, ce qui était le cas vu les considérants qui suivaient. En tout état, cette cote était indiquée dans le plan d'architecte intitulé « Plan étage type » signé *ne varietur*, soit 392.20 m., cote qui apparaissait cohérente eu égard aux deux cotes mentionnées par le géomètre officiel sur sa coupe A-A' en lien avec les angles du bâtiment (392.74 m. à l'angle côté cour et 393.18 m à l'angle de la façade côté rue, en tenant compte de la création d'une terrasse). Toutes les instances spécialisées s'étaient prononcées favorablement sur le projet en se fondant sur les plans produits, lesquels comportaient dès lors toutes les cotes nécessaires pour déterminer le gabarit théorique, lequel était parfaitement conforme aux dispositions légales.

La parcelle ne faisait l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale. C'était donc à juste titre que seul le préavis de la CA avait été sollicité par le département. La CMNS n'avait pas à émettre de préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire querellée sur la base de la LPMNS et plus précisément de l'art. 5 al. 2 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). Le fait que certaines parcelles voisines fassent l'objet de protections particulières n'y changeait rien.

Selon le plan du géomètre, les calculs du prolongement en saillie de 1.50 m. selon l'art. 36 let. a LCI avaient bien été effectués à partir du gabarit du projet et non du gabarit théorique. C'était ce plan qui faisait foi. Dès lors, le calcul de ces 1.50 m. avait été correctement effectué. Une construction basse était présente dans la cour et existait déjà lors de la délivrance de l'autorisation de construire DD 5_____ le 30 septembre 1957. Elle existait toujours et le fait qu'il y eût un vide de moins d'un mètre entre cette construction et le bâtiment existant n'avait pas d'incidence. Dès lors, dans le calcul du gabarit sur cour, c'était à juste titre que le département

en avait tenu compte et avait appliqué le croquis n° II. S'agissant du calcul de ce gabarit, selon le plan du géomètre coupe A-A', la hauteur de la façade sur cour était de 17.43 m et s'inscrivait dans le gabarit théorique. Le fait que le plan d'architecte indique une hauteur de 16.08 m était sans importance puisque, d'une part, cette hauteur était inférieure à celle retenue par le géomètre et donc s'inscrivait d'autant plus dans le gabarit théorique et, d'autre part, c'était le plan du géomètre qui faisait foi. Concernant le gabarit sur rue du côté de la rue _____, il convenait de déterminer si c'était à juste titre que le département avait retenu une distance de 12.62 m pour son calcul. La notion d'alignement de fait – pertinente pour le calcul du gabarit – n'était pas étrangère au droit de la construction. Tous les bâtiments du même côté d'une rue, érigés en retrait de la limite de propriété sur une même ligne constituaient un alignement de fait. Dès lors que les bâtiments étaient alignés des deux côtés d'une rue, il se justifiait de tenir compte de la distance entre alignements pour calculer la hauteur de gabarit. Selon les plans de l'autorisation DD 6 _____ produits par le département et portant sur la construction de l'immeuble sur la parcelle n° 6'867, situé en face du projet litigieux, ce dernier s'inscrivait dans le gabarit maximum autorisé en prenant en compte une distance d'alignement de 13.91 m. Si ce nouveau bâtiment avait été érigé en retrait par rapport aux autres bâtiments du même côté de la rue _____, il n'en demeurerait pas moins que l'alignement de l'ensemble des immeubles de la rue suggérait une ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait. Par ailleurs seule une distance de 12.62 m avait été retenue, soit inférieure à celle du projet réalisé sur la parcelle n° 6'867. Enfin, le calcul du gabarit tel que retenu par le département permettait de répondre à la demande de la CA d'un équilibre des registres socle/corniche/toiture. Le calcul des gabarits tant du côté cour que du côté rue avait été correctement effectué.

Les critères de la méthode « ABCD » ne constituaient pas une méthode unilatérale, au sens où elle produirait mécaniquement un résultat, mais proposaient un questionnement selon une appréhension de la ville à plusieurs échelles, qui relevait les aspects à observer, de façon à assurer l'adéquation d'une surélévation à un contexte global et local. En tant que directives d'application des dispositions légales en cause, ils systématisaient l'application des dispositions concernées et précisaient notamment les documents à fournir, telles des maquettes d'études, pour que l'examen par les commissions de préavis et services soit facilité. La directive « ABCD » n'était fondamentalement pas nouvelle, dans la mesure où elle se situait dans la continuité du travail de la CA qui, depuis décembre 2012, s'était munie d'un protocole, qui retenait déjà que l'analyse des demandes de surélévation devait se faire sur l'ensemble de la rue et la possibilité ou non de surélévation des immeubles proches. Après un examen des circonstances, sur la base d'un dossier documenté, la CA avait validé le principe de la surélévation du bâtiment sis 31 rue _____. L'analyse à laquelle la CA avait procédé n'apparaissait pas inappropriée ou lacunaire. Elle n'était pas fondée sur des éléments dépourvus de pertinence ou négligeant des facteurs décisifs, ou encore, n'était pas guidée par une appréciation

insoutenable des circonstances, que ce soit dans son approche ou dans son résultat. Elle s'était penchée à quatre reprises sur le projet, en demandant, les 25 janvier, 21 avril et 23 juin 2022 un projet modifié. À la lecture de ces préavis, il devait être retenu que la CA avait pris en compte le quartier dans lequel le projet allait s'inscrire pour ensuite analyser sa situation au sein de l'îlot dans lequel il allait prendre place, soulignant notamment, dans ses trois premiers préavis, la situation plutôt étroite de la cour intérieure dont il fallait tenir compte. Elle avait également indiqué qu'il était primordial de préserver une harmonie urbanistique et architecturale de la rue en recherchant tant au niveau du socle qu'en élévation un alignement harmonieux avec les bâtiments voisins (alignement au niveau des corniches). La CA avait également analysé avec soin l'entrée de l'immeuble qu'elle trouvait dans un premier temps trop étroite et qui a été élargie dans la dernière version du projet, et s'était penchée tant sur l'habitabilité des combles que la composition des façades, dont l'analyse demeurait expressément réservée dans le préavis favorable rendu le 30 novembre 2022. On ne saurait admettre que le département avait fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en forgeant sa décision sur la base de tous les préavis favorables récoltés pendant l'instruction du dossier, en particulier ceux de la CA. A_____ entendait avant tout substituer sa propre appréciation à celle du département. Le fait que celui-ci – et avant lui la CA – ait procédé à une appréciation différente de la leur ne permettait pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la disposition précitée, en particulier sur des critères dérogeant aux lignes directrices énoncées dans les directives de surélévation, étant au demeurant rappelé que celles-ci n'avaient pas force de loi. Le TAPI, qui devait faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à cette dernière, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'était en soi pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdisait de faire. Le département n'avait pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée sur la base, notamment, du préavis favorable de la CA.

En suivant le raisonnement de A_____, tout le bâtiment existant empièterait déjà sur sa parcelle – ce qui n'était aucunement documenté – et d'autre part, avec une lecture attentive, il devait être compris de ce plan que le bâtiment actuel se situait en limite de propriété et que la dalle du 1^{er} étage viendrait s'aligner sur celle du rez-de-chaussée –, étant encore rappelé, de manière assez évidente, que ce qui était important étaient les cotes et non pas les traits dessinés sur les plans, dont il fallait toujours garder en tête qu'il avaient une certaine épaisseur. Le plan du géomètre était précis et faisait clairement apparaître que tout le projet se situait bien sur la parcelle n° 2'130 de l'intimée, ce que tant le département que cette dernière avaient confirmé.

Comme l'avait retenu à juste titre le département, c'était la DAC qui avait procédé à l'instruction du dossier, en rendant notamment trois préavis suite à la modification du projet et c'était elle qui avait procédé à la synthèse du dossier avant que la

décision ne soit formellement signée par un chef de service de l'OAC. Il en découlait qu'elle avait analysé la 4^e version du projet dans le cadre de l'instruction de la demande et de la synthèse et que, dès lors, l'établissement formel d'un préavis sur la dernière version du projet n'était pas utile puisque l'autorisation était accordée. La DAC était donc d'accord avec cette dernière version. C'était à juste titre que le département n'avait pas exigé la délivrance d'un préavis formel de la DAC sur la 4^e version du projet.

La production d'un plan de façade et la manière dont cette façade serait traitée n'était pas obligatoire dans le cadre d'une demande préalable et le dossier était ainsi complet.

L'autorisation querellée avait été délivrée sous certaines conditions, notamment que le plan et l'acte de constitution de servitude de distance et vues droites sur la parcelle n° 3'020 devraient parvenir au département avec la requête en autorisation définitive de construire. La question de savoir si l'établissement d'une servitude de vues droites, servitude obligatoire pour obtenir l'autorisation définitive de construire pourrait être obtenue par A_____ auprès de B_____ était une question de droit privé, dans laquelle le département n'avait pas à s'immiscer.

L'OCT, instance spécialisée, avait rendu un préavis favorable avec dérogation, relevant qu'il n'y avait pas d'obligation de créer des places voiture en cas d'aménagement de combles ou de surélévation d'immeubles dans les secteurs I, II et III. Le projet consistait bien en une surélévation d'un bâtiment existant, même s'il prévoyait quatre nouveaux étages. A_____, dans ses précédents griefs, fondait son raisonnement sur les prémisses que le projet consistait bien en une surélévation et non la réalisation d'une nouvelle construction. Le département n'avait pas violé le RPSFP en délivrant l'autorisation querellée.

- C. a.** Par acte remis au greffe le 12 mai 2025, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative contre ce jugement, concluant à son annulation et à l'annulation de la décision du département. Subsidiairement, la cause devait être renvoyée au TAPI, respectivement au département, pour nouvelle décision.

Il était impossible d'autoriser une surélévation *via* une demande préalable. Le TAPI avait découpé le grief en deux parties, se prononçant d'abord sur la nécessité d'examiner la typologie, pour examiner ensuite si la méthode « ABCD » avait été respectée par la CA. L'habitabilité et la typologie allaient de pair. Une demande préalable ne portait pas sur les aménagements intérieurs, alors que l'habitabilité était un des critères à examiner pour déterminer si une surélévation était admissible. Le TAPI et le département ne pouvaient ainsi faire abstraction de la façade ou de la typologie. Le TAPI se contredisait : il indiquait que la typologie serait examinée avec l'autorisation définitive, et estimait en même temps que la CA s'était penchée sur l'habitabilité – ce qui paraissait impossible dès lors qu'il n'existait aucun plan des logements sous toiture.

Il paraissait douteux que le département et la CA puissent s'assurer de l'intégration de la surélévation alors qu'il n'existait pas de plan de la façade côté sud.

La propriétaire de la parcelle n° 3'020 n'avait pas signé la demande d'autorisation alors que le projet empiétait sur sa parcelle. Le plan du géomètre, au 1:250^e, était moins précis que celui de l'architecte au 1:100^e. S'agissant de l'épaisseur du trait, c'était précisément le plan de coupe du géomètre qui illustrait une limite de propriété avec un trait particulièrement épais. En revanche, le prolongement de la ligne (beaucoup plus fine) de la limite de propriété sur les plans de l'architecte illustraient sans aucune ambiguïté un tel empiètement, sans que le TAPI puisse prétendre qu'il s'agissait d'une question de trait, puisque le bâtiment lui-même débordait clairement. D'ailleurs, côté rue, le trait était précis et ne dépassait pas, alors qu'il avait la même épaisseur. L'autorisation préalable avait notamment pour but de fixer de manière définitive l'implantation du projet, elle nécessitait soit des plans modifiés soit l'autorisation de la propriétaire de la parcelle voisine. La prétendue « confirmation » de l'absence de dépassement ne découlait ni des écritures des intimés ni de celles du département.

De nombreuses incohérences existaient entre les plans d'architecte et de géomètre. Le TAPI avait écarté ce grief en retenant que les plans du géomètre faisaient foi. Or, le TAPI se référait à l'extrait du plan cadastral et non aux autres plans que pouvaient être amenés à réaliser les géomètres. Il ne pouvait être présumé que ceux-ci faisaient foi lorsqu'il existait des contradictions manifestes avec les plans de l'architecte. Il existait une différence réelle entre les gabarits réels côté cour du bâtiment projeté. Le bâtiment projeté ne correspondait pas à celui présenté dans les plans d'architecte. Il ne s'agissait pas d'une imprécision résultant des échelles différentes mais bien d'un volume et d'une hauteur différents s'agissant notamment du toit. Ni la loi ni l'autorisation ne prévoyaient que les plans du géomètre prévalaient sur ceux de l'architecte.

Les règles sur le calcul du gabarit avaient été violées. Le département avait admis qu'il n'existait aucune indication dans la DD 5_____ sur la manière dont avaient été calculés les gabarits. Le TAPI ne pouvait se contenter de retenir arbitrairement que, vu la DD 7_____ et l'existence de la construction existante, le calcul effectué par le département était correct. Le TAPI n'expliquait pas pour quel motif la présence de vides entre la construction basse et le bâtiment projeté n'avait pas d'incidence. Les règles applicables à l'époque avaient pu changer, de même que la pratique du département, et la DD 5_____ aurait pu bénéficier d'une dérogation. Le guide « LCI/FAI » explicitant la pratique du département était relativement récent, il existait un changement de circonstances justifiant de respecter la nouvelle pratique.

Le RPSFP avait été violé. Les quatre nouveaux niveaux étaient construits selon les normes ordinaires alors que les dérogations en matière de surélévation ne s'appliquaient qu'en cas de construction dérogeant au système ordinaire. L'art. 8 al. 2 let. g RPSFP ne trouvait pas application. Le TAPI avait retenu que l'OCT avait

accordé une dérogation justifiée par la surélévation. Il n'avait pas abordé l'absence de dérogation expresse concernant les places vélos, ce qui constituait une nouvelle violation de son droit d'être entendue. Le raisonnement du TAPI permettrait de construire dans un premier temps un bâtiment d'un ou deux étages, puis de le surélever de quatre étages pour bénéficier des dérogations relatives aux surélévations, ce qui contournerait les dispositions du RPSFP. C'était pour éviter cette situation que les dérogations du RPSFP ne pouvaient être accordées que pour les surélévations ou parties de surélévations excédant le gabarit légal ordinaire.

b. Le 11 juin 2025, le département a conclu au rejet du recours.

Aucune disposition légale n'interdisait de demander une autorisation préalable pour construire des logements dans une surélévation. L'autorisation préalable ne faisait que statuer sur les éléments énoncés à l'art. 5 al. 1 LCI et ne permettait pas à elle seule de mettre en œuvre le projet autorisé. Aussi longtemps que les critères d'habitabilité et de typologie n'étaient pas satisfaits au stade de la requête définitive, la surélévation ne verrait pas le jour, comme l'avait relevé le préavis de la CA du 30 novembre 2022. La délivrance de l'autorisation préalable n'avait pas exclu l'examen de ces critères mais prévoyait simplement qu'il soit reporté à un autre stade. Le fait qu'elle reprenait le préavis de la CA au titre de condition et en imposait d'autres sur ce thème confirmait cela.

La production du plan de la façade sud et l'indication de la manière dont la façade serait traitée n'étaient pas non plus obligatoires au stade de la demande préalable, pour les mêmes motifs.

L'autorisation de construire ne mentionnait que la parcelle n° 2'130. Le plan du géomètre était précis et montrait que tout le projet se situait sur cette parcelle. La réserve des droits des tiers suffisait pour protéger un voisin contre un éventuel empiètement.

Le TAPI avait effectivement considéré que les plans du géomètre faisaient foi. Il avait toutefois ajouté que les deux plans permettaient d'établir que le projet s'inscrivait dans les gabarits théoriques indiqués sur les plans. La jurisprudence reconnaissait une fiabilité prépondérante aux plans établis par les géomètres officiels. La recourante n'apportait pas la preuve que les gabarits théoriques ne seraient pas respectés avec une certaine marge, sous réserve de l'établissement d'une servitude de distance et vues droites côté cour.

La recourante ne démontrait pas en quoi le léger vide, de moins d'un mètre, empêcherait l'application de l'art. 25 al. 3 LCI et en quoi celle-ci serait arbitraire, ni que la construction basse n'aurait pas été prise en compte pour le calcul du gabarit.

L'avis de la recourante selon lequel l'art. 8 al. 2 let. g RPSFP ne viserait que les surélévations qui dérogeaient au régime ordinaire ne trouvait aucun fondement dans le texte de la disposition ni dans la jurisprudence. La recourante n'expliquait pas

pourquoi la dérogation valant pour les véhicules à moteur ne serait pas valable pour les vélos.

c. Le 12 juin 2025, B_____ a conclu au rejet du recours, se ralliant à l'argumentation du département.

Dans la mesure où A_____ refusait de lui octroyer une servitude de distance et vue droite, à laquelle l'autorisation définitive de construire était subordonnée, son projet était en l'état paralysé. On peinait ainsi à comprendre l'intérêt digne de protection de A_____ à recourir.

d. Le 21 août 2025, A_____ a persisté dans ses conclusions et son argumentation.

Elle avait déjà relevé l'incohérence entre l'approche du TAPI, qui avait examiné les critères « ABCD » et celle du département, selon lequel l'examen de l'habitabilité et de la typologie était reporté à l'autorisation définitive. L'autorisation querellée se prononçait déjà sur une surélévation. Or, celle-ci était soumise au respect de l'ensemble des critères prévus dans la méthode « ABCD ». Une autorisation de surélévation ne pouvait être accordée dans le cadre d'une demande préalable.

L'accord du voisin permettait de s'assurer que les travaux prévus n'étaient pas d'emblée exclus. La question de savoir si le voisin était suffisamment protégé d'un empiètement par la réserve en faveur des droits des tiers n'était pas pertinente.

Les plans de l'architecte et du géomètre différaient clairement. Le RCI n'exigeait aucunement des plans dressés par un géomètre officiel mais par un géomètre breveté. Dans le cas d'espèce, les plans avaient été établis par deux spécialistes brevetés. La volumétrie ne pourrait plus être attaquée dans l'autorisation définitive.

Le DT avait admis qu'il n'existait aucune indication sur la manière dont avaient été calculés les gabarits dans la DD 7_____.

Le préavis de l'OCT se référait expressément aux places pour voitures. Aucune dérogation n'avait donc été accordée pour les places vélos.

e. Le 22 août 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

f. C_____ ne s'est pas déterminé.

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. Le litige porte sur la conformité au droit de l'autorisation de construire préalable n° DP 4_____ délivrée le 7 décembre 2022 et confirmée par le TAPI dans le jugement en cause.

La recourante soulève six griefs : l'impossibilité d'autoriser une surélévation *via* une demande préalable ; l'absence de plan de la façade sud ; l'absence de signature de la demande par le voisin ; les contradictions et incohérences entre les plans ; la violation des règles sur le calcul du gabarit ; la violation du RPSFP.

2.1 La recourante fait valoir qu'il serait impossible d'autoriser une surélévation *via* une demande préalable.

2.1.1 Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700 ; art. 1 al. 1 LCI). Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI).

2.1.2 Selon l'art. 5 LCI, la demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté (al. 1). L'art. 2 al. 1 à 3 LCI (relatif à la demande d'autorisation), l'art. 3 al. 1 à 5 (relatif à la procédure d'autorisation) ainsi que l'art. 4 al. 1 à 3 (relatif aux délais de réponse) sont applicables par analogie à la demande préalable (al. 3). La réponse à la demande préalable régulièrement publiée vaut décision et déploie les effets prévus aux art. 3, 5 al. 1 et 146 LCI (al. 5).

L'art. 146 al. 1 LCI prévoit que le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'une autorisation préalable en force au sens de l'art. 5 al. 1 LCI, ou d'un PLQ en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par ceux-ci.

De jurisprudence constante, la demande préalable d'autorisation de construire constitue une demande simplifiée qui peut être présentée avant le dépôt d'un projet définitif. Elle vise à épargner aux intéressés d'être contraints de dresser des plans de détail et à l'administration de compiler de tels plans, tant que les questions de principe ne sont pas résolues. Le but d'une telle demande est de déposer dans un premier temps un dossier simplifié afin de gagner du temps et de réduire les frais. En effet, si l'un des éléments du dossier visé dans la demande préalable n'est pas conforme, il est inutile d'engager des frais supplémentaires pour présenter un projet plus précis afin de déposer une demande en autorisation définitive.

En déposant une demande d'autorisation préalable d'implantation, le constructeur cherche à obtenir une décision de principe sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet. Il s'agit d'éviter d'engager des frais considérables liés à un projet d'envergure, compliqué ou potentiellement controversé, sans obtenir certaines assurances quant au caractère réalisable du projet. On ne se trouve pas dans l'hypothèse de deux procédures simultanées pouvant donner lieu à deux décisions contradictoires. Il s'agit d'une procédure en deux étapes donnant lieu d'abord à une autorisation préalable puis à une autorisation définitive. En réalité, il n'y a pas de risque de décisions contradictoires : soit l'autorisation préalable est accordée et le requérant peut passer

à l'étape suivante, soit elle est refusée et il n'y a pas lieu de passer au stade suivant (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 9b et les nombreux arrêts cités).

L'octroi d'une autorisation préalable de construire selon l'art. 5 al. 1 LCI constitue ainsi une simple étape vers la délivrance de l'autorisation définitive de construire et revêt un caractère incident alors même que l'autorité compétente tranche définitivement, au niveau cantonal (art. 5 al. 5 et 146 al. 1 LCI), certains éléments déterminants du projet (ATF 135 II 30 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_594/2017 du 1^{er} novembre 2017 consid. 2.2 in SJ 2018 I p. 186 ; ATA/807/2020 du 25 août 2020 consid. 4).

Dans sa jurisprudence, la chambre de céans a déjà considéré que la question de la hauteur des vides d'étages devait être examinée dans le cadre de la demande définitive d'autorisation de construire et non pas au stade de la demande préalable (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11f ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 6a).

2.1.3 En l'espèce, la recourante fait valoir que la typologie et l'habitabilité des logements, qui n'est pas l'objet d'une autorisation préalable, doit être examinée avant d'autoriser une surélévation, y compris à titre préalable.

Le TAPI a examiné les préavis de la CA, pour conclure que celle-ci s'était penchée tant sur l'habitabilité des combles que la composition des façades, dont l'analyse demeurait expressément réservée dans le préavis favorable qu'elle avait rendu le 30 novembre 2022.

L'analyse de la CA s'est toutefois limitée aux éléments pertinents pour une autorisation préalable, énumérés à l'art. 5 al. 1 LCI, soit l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet. Comme l'a relevé le TAPI, la question de l'habitabilité et de la composition des façades a été expressément réservée.

Le département a confirmé que l'autorisation définitive ne serait délivrée que si les critères d'habitabilité et de typologie étaient remplis par le projet définitif.

On ne voit pas dans ces circonstances que l'habitabilité et la typologie, effectivement non traitées par la demande préalable, auraient dû être examinées à ce stade, ni, plus généralement, qu'une surélévation ne pourrait faire l'objet d'une demande préalable.

Le grief sera écarté.

2.2 La recourante se plaint de l'absence de plan de la façade sud.

2.2.1 Selon l'art. 7 al. 2 RCI, il y a notamment lieu de joindre à la demande préalable (a) un extrait du plan de base de la mensuration officielle (ou extrait du plan d'ensemble), lequel peut être obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'une ingénieure géomètre brevetée ou d'un ingénieur géomètre breveté, avec indication de la ou des parcelles concernées ; (b) un extrait du plan cadastral conforme aux al. 2 et 4 de l'art. 7 de l'ordonnance

fédérale sur la mensuration officielle du 18 novembre 1992 (OMO - RS 211.432.2), obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'une ingénieure géomètre brevetée ou d'un ingénieur géomètre breveté. Sur ce plan, la nouvelle construction doit être figurée et cotée par rapport aux limites de propriété, avec des niveaux aux angles des constructions, des coupes de principe sur la construction projetée, et l'indication des gabarits théoriques, de telle sorte qu'il soit facile de déterminer ses relations avec les voies les plus proches (publiques ou chemins privés) et les propriétés limitrophes sur une profondeur de 15 m au moins, en indiquant les constructions existantes et, le cas échéant, les distances aux lisières forestières, au lac et aux cours d'eau. Sont également précisés : les emplacements de stationnement, l'aménagement des accès, les raccordements à la voie publique, les sens de circulation prévus, ainsi que les raccords aux canalisations d'évacuation existantes, les bâtiments encore non cadastrés ou qui ne nécessitent pas de cadastration, éventuellement à conserver ou à démolir, et les arbres à abattre (10 ex.). La signature du plan cadastral par une ingénieure géomètre brevetée ou un ingénieur géomètre breveté est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction. Il en va de même pour les demandes de renseignement ; [...] (e) un plan précisant l'emprise au sol, le gabarit et le volume du projet (10 ex.).

2.2.2 En l'espèce, le département, suivi par le TAPI, a estimé que le plan de façade n'était pas exigé par l'art. 7 RCI et que dans le cadre d'une autorisation préalable, la manière dont serait traitée la façade ne devait pas obligatoirement être représentée.

Ce raisonnement est conforme à l'institution de l'autorisation préalable et n'appelle pas de critique. Les éléments à soumettre selon l'art. 5 al. 1 LCI, soit l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté, ne nécessitent pas le plan de la façade. C'est au stade de la demande d'autorisation définitive que la conformité de celui-ci sera examinée.

Le grief sera écarté.

2.3 La recourante se plaint de l'absence de signature de la demande par le voisin.

Elle fait valoir que les plans du géomètre, dont la qualification n'est pas supérieure à celle de l'architecte, ne sauraient prévaloir.

Tel a cependant été le raisonnement du TAPI, qui a retenu que ce qui était important c'étaient les cotes et non pas les traits dessinés sur les plans, dont il fallait toujours garder en tête qu'il avaient une certaine épaisseur. Le plan du géomètre était précis et faisait clairement apparaître que tout le projet se situait bien sur la parcelle de l'intimée n° 2'130, ce que tant le département que cette dernière avaient confirmé.

La recourante fait grand cas des plans de l'architecte, mais ne démontre pas en quoi le raisonnement du TAPI, qui se fonde sur les cotes, et donc sur les plans du géomètre, ne pourrait être suivi. Dès lors que les cotes sont déterminantes pour

conclure que le projet n'empiète pas sur la parcelle voisine, il importe peu que le géomètre ne soit pas officiel, comme le fait valoir la recourante. Le département a pour sa part confirmé dans ses observations que l'autorisation ne portait que sur la parcelle n° 2'130.

La demande d'autorisation n'avait ainsi pas à être contresignée par le voisin.

À cela s'ajoute que l'autorisation querellée réserve les droits des tiers.

Or, la chambre de céans a jugé en 2021 que le fait que l'autorisation réserve expressément les droits des tiers permettait à ceux-ci, recourants compris, de faire valoir leurs droits, notamment sur le plan civil, en cas d'empiètement (ATA/680/2021 du 29 juin 2021 consid. 4e, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 3.2).

Enfin, il n'est pas douteux que le département, qui confirme aujourd'hui que l'autorisation préalable ne concerne que la parcelle n° 2'130, ne délivrera pas d'autorisation définitive qui excéderait cette emprise, et que s'il la délivrait, cet aspect ne serait alors pas réglé par l'autorisation préalable.

Le grief sera écarté.

2.4 Le recourante fait valoir des contradictions et incohérences entre les plans.

Il a été vu que le TAPI s'est fondé sur les plans du géomètre, sans qu'il y ait lieu de s'écarter de cette appréciation.

La TAPI a en outre considéré que les deux plans permettaient de conclure que le projet s'inscrivait dans les gabarits théoriques. Une éventuelle différence entre les plans de l'architecte et du géomètre est ainsi irrelevante, du moment que les plans du géomètre ont été pris pour référence.

Enfin, le TAPI a retenu que l'autorisation querellée avait été délivrée sous certaines conditions, notamment que le plan et l'acte de constitution de servitude de distance et vues droites sur la parcelle n° 3'020 devaient parvenir au département avec la requête en autorisation définitive de construire.

Il a ajouté que la question de savoir si l'établissement d'une servitude de vues droites, servitude obligatoire pour obtenir l'autorisation définitive de construire pourrait être obtenue par B_____ auprès de A_____, était une question de droit privé, dans laquelle le département n'avait pas à s'immiscer.

Sur ce point, la recourante ne conteste pas avoir refusé d'octroyer à l'intimée, comme celle-ci le soutient, une telle servitude, ce qui empêcherait celle-ci de respecter cette condition de l'autorisation et partant d'obtenir – dans le gabarit de l'autorisation préalable – l'autorisation définitive.

Le grief sera écarté, dans la mesure de sa recevabilité.

2.5 La recourante fait valoir la violation des règles sur le calcul du gabarit.

2.5.1 Selon l'art. 25 al. 3 LCI, lorsque des constructions basses couvrent entièrement les cours, la ligne verticale du gabarit est mesurée à partir du point où la toiture de ces constructions rejoint la façade.

2.5.2 En l'espèce, le TAPI a retenu qu'une construction basse était présente dans la cour, laquelle existait déjà lors de la délivrance de l'autorisation de construire DD 5_____ le 30 septembre 1957, comme cela ressortait des plans de l'autorisation de construire de l'époque. Cette construction existait toujours et le fait qu'il y ait un vide de moins d'un mètre entre cette construction et le bâtiment actuel n'avait pas d'incidence. Dès lors, dans le calcul du gabarit sur cour, c'était à juste titre que le département en avait tenu compte et avait appliqué le croquis n° II. S'agissant du calcul de ce gabarit, selon le plan du géomètre coupe A-A', la hauteur de la façade sur cour était de 17.43 m et s'inscrivait dans le gabarit théorique (le fait que le plan d'architecte indique une hauteur de 16.08 m était sans importance puisque, d'une part, cette hauteur était inférieure à celle retenue par le géomètre et donc s'inscrivait d'autant plus dans le gabarit théorique et, d'autre part, et comme déjà indiqué, c'était le plan du géomètre qui faisait foi).

La recourante fait valoir que le TAPI ne pouvait valider les calculs du département, dès lors que celui-ci admettait qu'il n'existait aucune indication sur la manière dont les gabarits avaient été calculés. Elle perd de vue que le TAPI a constaté que les calculs du géomètre s'inscrivaient dans le gabarit théorique, et elle n'indique pas en quoi ce raisonnement serait erroné.

Quant aux quelques vides, dont celui séparant le bâtiment existant de la façade sur cour du projet, la recourante n'explique pas en quoi l'appréciation du département, confirmée par le TAPI, selon laquelle l'art. 25 al. 3 LCI resterait applicable compte tenu de ces vides, serait contraire à sa pratique.

Le grief sera écarté.

2.6 La recourante invoque enfin la violation du RPSFP.

2.6.1 Selon l'art. 7 al. 1 RPSFP, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire sollicitée ou adopter le plan d'affectation du sol concerné, peut, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, accorder des dérogations quant au nombre de places à aménager. Selon l'al. 2 let. g de cette même disposition, la demande de dérogation, en particulier de réduction des ratios, fait intégralement partie du dossier de requête d'autorisation de construire ou du projet de plan d'affectation du sol ; elle se fonde sur la création d'un ou de plusieurs appartements par le biais d'aménagement de combles ou de surélévation d'immeubles.

2.6.2 En l'espèce, la recourante se plaint que le préavis de l'OCT omettrait les places vélos.

Le département, qui affirme que la dérogation est également valable pour les vélos, peut être suivi. On ne voit pas, en effet, sauf à faire preuve de formalisme excessif, que la dérogation ne prendrait pas également en compte les places vélos.

L'hypothèse soulevée par la recourante sur une construction en deux temps visant à éluder la réglementation est purement spéculative et n'appelle aucun examen.

Le grief sera écarté.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

3. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 500.- sera allouée à B_____, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 mai 2025 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 26 mars 2025 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge de A_____ ;

alloue à B_____ une indemnité de procédure de CHF 500.-, à la charge de A_____ ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me François BELLANGER, avocat de la recourante, à Me Julien PACOT, avocat de l'intimée, à C_____, au département du territoire 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

la greffière :