RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/308/2019-LDTR **ATA/448/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 27 avril 2021

dans la cause

VILLE A_____

FONDATION B_____
représentée par Me Bertrand Reich, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

FONDATION C_____
représentée par Me Milena Pirek, avocate

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 juin 2020 (JTAPI/637/2020)

EN FAIT

1) La Fondation C_____ (ci-après : la fondation C_____) a son siège à Genève.

Elle est propriétaire des parcelles n^os^ 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____ de la commune A_____, sises entre la rue D_____ et le chemin de E_____, et se trouvant en zone de développement 3.

Les parcelles contiennent un immeuble pour personnes âgées, à l'adresse rue D_____ _____, qui a fait l'objet d'une autorisation de construire n° 5_____ délivrée le 19 août 1982 alors qu'était en vigueur le plan d'aménagement n° 6_____, désormais caduc.

2) La Fondation B_____ (ci-après : la fondation B_____) a son siège à Genève.

Elle est propriétaire de la parcelle n° 7_____ de la commune A_____, comportant des immeubles d'habitation sis _____ à _____ route F_____, se trouvant en face du _____, rue D_____.

3) La Ville A_____ (ci-après : la ville) est propriétaire de la parcelle n° 8_____ de la commune A_____, sise rue D_____ _____, qui contient une école et se trouve pour partie en zone de développement 3 et pour partie en zone de verdure.

4) Le 27 avril 2018, la fondation C_____ a sollicité du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le département du territoire (ci-après : DT) la délivrance d'une autorisation de construire préalable DP 9_____ portant sur la surélévation de l'immeuble avec encadrement pour personnes âgées et l'assainissement de l'enveloppe existante de l'immeuble sis rue D_____ _____ sur les parcelles n^os^ 10_____, 2_____ et 3_____.

L'immeuble comportait quarante-trois appartements indépendants. La surélévation permettrait de réaliser douze appartements supplémentaires, et porterait le nombre de niveaux à dix (de R+7 à R+9). Elle ne compromettrait pas l'ensoleillement des bâtiments se trouvant au sud, le long du chemin de E_____, soit la rue adjacente de la largeur la plus faible.

5) Les préavis suivants ont été recueillis :

- le 2 mai 2018, favorable avec dérogation (LGZD), de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) ;

- le 23 mai 2018, favorable sous conditions (remise de documents sur la protection incendie, remplacement de certaines portes), de la police du feu ;

- le 23 mai 2018, favorable sous conditions (protection contre le bruit), du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) ;

- le 25 mai 2018, favorable sous conditions (respect de standards énergétiques élevés pour la partie rénovée, pose de capteurs solaires thermiques) et souhait (variante de très haute performance énergétique), de l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCE) ;

- le 28 mai 2018, favorable sous conditions (remise d'un plan d'installation de chantier mentionnant la protection des arbres), de la direction générale de l'agriculture et la nature (ci-après : DGAN) ;

- le 29 mai 2018, favorable, étant observé que « le quartier est formé principalement de "barres" qui ont des hauteurs variables (R+4+S, R+6, R+8 [surélévation], R+13). Le bâtiment se situe dans ensemble d'immeubles formant une "barre" à front de deux rues (D_____ et E_____). L'ensemble bénéficie d'un dégagement important sur la rue D_____, alors que du côté du chemin de E_____, il fait face à deux ensembles d'immeubles formant un "S", caractérisés par le maintien d'immeubles du début du XX^{e} siècle. Au vu de ce qui précède, la commission est favorable au projet qui s'intègre dans un contexte de bâtis hétérogènes et fait également savoir qu'elle apprécie l'intégration architecturale de la façade surélevée », de la commission d'architecture (ci-après : CA) ;

- le 30 mai 2018, favorable avec dérogation (loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35) et conditions (application de la méthode d'évaluation de la surélévation), de la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI) ;

- le 7 juin 2018, favorable sous conditions (réserve de l'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi du 25 janvier 1996 - LDTR - L 5 20), de la commission LDTR ;

- le 14 juin 2018, favorable sous conditions (gestion des eaux pluviales, mise en séparatif du bâtiment, remise d'un formulaire), de la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) ;

- le 25 juin 2018, défavorable (surélévation excessive ; rupture d'harmonie de l'alignement ; erreur de calcul du gabarit, à effectuer rue D_____, en limite de parcelle, en l'absence d'alignement ; atteinte à la possibilité de développer

la parcelle n° 7_____), de la ville, laquelle n'accepterait qu'un agrandissement de l'attique (R+7) ;

- le 12 juillet 2018, favorable avec dérogations et souhaits (places de parc pour les vélos du personnel) et sous conditions (rendez-vous de chantier), de la direction générale des transports (ci-après : DGT) ;

- le 25 juillet 2018, favorable sous condition (consultation de la direction générale de la santé et de l'institution de maintien à domicile), du réseau de soins.

6) Le 14 septembre 2018, à la demande du DT, la fondation C_____ a produit de nouveaux plans, comportant des modifications.

7) Les préavis suivants ont encore été recueillis :

- le 24 septembre 2018, favorable avec dérogations, de DAC ;

- le 2 octobre 2018, projet à modifier (alignement des balcons), de la CA.

8) Le 13 décembre 2018, le DT a octroyé l'autorisation préalable DP 9_____.

Les directives contenues dans les préavis devaient être respectées. Plusieurs plans étaient visés ne varietur, dont un extrait du plan cadastral mentionnant « alignement supposé » dans la rubrique alignement et niveaux, trois plans relatifs à la surélévation de l'étage, de l'attique et de la toiture, et un plan de coupe A-A faisant état d'une surélévation portant sur un R+7, R+8 et un attique.

Le même jour, le DT a informé la ville de la délivrance de l'autorisation.

Le projet ne perturberait pas l'harmonie urbanistique. La CA avait retenu dans son préavis que le quartier était composé de barres de hauteurs inégales. La surélévation s'insérait dans un contexte bâti hétérogène et l'intégration de la façade surélevée était appréciée. L'immeuble bénéficiait d'un dégagement important sur la rue D_____ et les espaces de verdure et publics n'en pâtiraient pas. Les constructions de l'autre côté de la rue D_____ créaient un alignement de fait constituant le point de référence pour fixer le gabarit, de sorte que la limite de parcelle n'était pas déterminante. Le développement éventuel n'avait pas d'incidence sur l'alignement à retenir pour une surélévation.

9) Par acte du 24 janvier 2019, la ville a interjeté recours contre l'autorisation préalable de construire DP 9_____ auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à son annulation. Préalablement, une comparution personnelle et l'audition de la CA devaient être ordonnées, et l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) devait se voir ordonner de produire les dossiers relatifs aux DP 9_____ et DD 11_____.

L'immeuble construit dans le cadre de l'autorisation DD 5_____ de 1982 était conforme au plan d'aménagement n° 6_____ entre-temps caduc, qui prévoyait des gabarits de 18 m + 3. Le bâtiment existant avait un gabarit de 21 m à la corniche, avec un attique en retrait, soit R+6+S, soit encore le gabarit maximum autorisé par la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) dans sa version alors en vigueur. Cependant, vu le gabarit de la rue D_____, le gabarit aurait dû se limiter à 14 m pour les immeubles _____ à _____, rue D_____ et 11 m pour l'immeuble _____, rue D_____.

Le DT avait commis un abus du pouvoir d'appréciation en prenant en compte un alignement de fait du côté pair de la rue D_____. La ville devait disposer de l'entier de sa parcelle n° 8_____ jusqu'à la limite de propriété, pour pouvoir procéder à l'agrandissement du bâtiment scolaire qui s'y trouvait, car elle était restreinte par une interdiction de construire dans la zone de verdure. En raison de l'alignement retenu par le DT, elle se trouvait limitée dans la réalisation de l'agrandissement de son école. En face de l'immeuble visé par l'autorisation litigieuse, le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 12_____ adopté le 10 mai 2006 prévoyait la réalisation d'un bâtiment d'activités au rez-de-chaussée et de logements, ainsi que l'affectation d'un bâtiment en établissement médico-social (ci-après : EMS). Les bâtiments du PLQ étaient alignés sur la route F_____, sauf l'EMS, qui était perpendiculaire à la route. Le PLQ prévoyait un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,5 mais ne fixait pas d'alignement côté pair de la rue D_____. Selon le plan directeur cantonal (ci-après : PDCant), l'IUS minimum se situait entre 0,8 et 1,2. Le PLQ 12_____ pourrait donc être modifié pour porter l'IUS à un minimum de 1,8, qui serait conforme à l'art. 2A de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) qui fixait l'indice minimum à 1,8 en zone 3. Ainsi, sur la base du PDCant, tant la ville que les propriétaires pourraient demander une modification de ce PLQ afin d'augmenter la densité du secteur. Par conséquent, l'octroi de droits à bâtir supplémentaires pourrait permettre la réalisation d'un bâtiment le long de la rue D_____. Pour calculer le gabarit, le DT avait retenu une distance entre alignements de 28 m, se basant sur l'alignement de fait sur le côté pair de la rue D_____, soit une notion inconnue de la législation genevoise. Même si plusieurs dispositions légales prévoyaient que les plans d'affectation spéciaux pouvaient prévoir des alignements le long ou en retrait des voies de communication, il ressortait du courrier du 13 décembre 2018 du DT à la ville que ce dernier ne soutenait pas que le PLQ 12_____ fixait un alignement sur le côté pair de la rue D_____. Par conséquent, l'application de l'art. 27 al. 5 LCI à la DP 9_____ ne permettait pas à la fondation C_____ de surélever son immeuble de deux niveaux (avec attique) et cette dernière devait s'en tenir à la limite de propriété. Faute d'alignement, l'OAC aurait dû contraindre la fondation C_____ à s'en tenir à l'application de l'art. 27 al. 1 LCI. En tout état, un agrandissement de l'école D_____ était en projet, de sorte que la ville avait besoin de disposer de

l'entier de la surface de sa parcelle pour y réaliser des établissements publics. Il en allait de même des parcelles n^os^ 7_____ et 13_____. Le PLQ 12_____, qui fixait la densité, pouvait faire l'objet d'une modification, dès lors qu'il avait été adopté selon l'ancien plan directeur cantonal (ci-après : aPDCant), alors que le PDCant actuel considérait le secteur visé comme un quartier mixte prévoyant une densité modérée à intermédiaire, soit un IUS minimum entre 0,8 et minimum 1,2.

Le préavis favorable de la CA du 29 mai 2018 manquait de motivation. L'alignement pris en compte empêchait les propriétaires du côté pair de la rue D_____ de construire sur leurs parcelles sur une profondeur entre 13 et 17 m et ce sans qu'aucune servitude de distance et vue droite ne soit inscrite. Le gabarit autorisé s'élevait à R+8+A, soit un bâtiment qui culminerait à une hauteur à la corniche de 27,06 m, alors que la largeur de la rue allait de 15 m – distance entre les parcelles n^os^ 14_____ (domaine public) et 7_____ (à la hauteur de la rue D_____ _____) – à 10 m – distance entre les parcelles n^os^ 15_____ et 8_____ à la hauteur de la rue D_____ _____. La largeur de la rue était d'ailleurs de 10,5 m à la hauteur du bâtiment sis rue D_____ _____.

L'immeuble sis rue D_____ _____ avait été surélevé suite à l'octroi d'une autorisation de construire, et son gabarit était passé de R+6+S à R+7, culminant à une hauteur de 23,6 m. Dans le cadre de l'instruction de ce dossier, la CA avait accepté le projet, tout comme la ville, au vu du gabarit existant de l'immeuble sis rue D_____ _____. La ville avait également accepté de déroger à l'établissement d'un PLQ dès lors que cette surélévation n'hypothéquait pas le développement futur du quartier, soit le futur PLQ 12_____. Par conséquent, au vu de l'autorisation délivrée, le DT avait considéré que le gabarit maximum autorisé pour cet ensemble d'immeubles se limitait à un gabarit de R+7, ce qui allait déjà au-delà de la limite autorisable au sens de l'art. 27 LCI.

Le DT avait violé les art. 27 al. 5 et 11 LCI ainsi que de la méthode « ABCD ». La ville avait examiné la surélévation querellée sous l'angle de la méthode ABCD, ce qui n'avait apparemment pas été le cas de la CA, qui s'était limitée à l'examen des gabarits des immeubles du quartier sans analyser la barre d'immeubles sise rue D_____ _____-_____ ni la surélévation de l'immeuble sis rue D_____ _____ (DD 11_____). Au vu de la rupture d'harmonie avec les immeubles sis rue D_____ _____ à _____, l'OAC avait outrepassé son pouvoir d'appréciation. Le préavis de la CA aurait dû être défavorable, ce qui aurait motivé le refus de l'autorisation de construire querellée.

Le DT avait violé les art. 15 et 27 LCI ainsi qu'un abus de son pouvoir d'appréciation. Si l'importante surélévation concernée était admise, la coordination avec les autres propriétaires de cette barre d'immeubles était nécessaire, ce d'autant que ceux-ci n'avaient pas manifesté leur intention de surélever leurs immeubles respectifs et que le propriétaire de l'immeuble sis rue D_____ _____ avait limité la surélévation à un niveau. Les préavis de la CA

auraient dû mentionner cette nécessité comme cela avait été le cas pour d'autres surélévations, dans le cadre desquelles l'octroi d'un préavis favorable avait été conditionné au traitement global et coordonné afin d'obtenir une harmonie architecturale et urbanistique sur l'ensemble bâti. Cependant, aucune coordination ne ressortait de l'instruction du dossier et il n'était pas fait référence à la DD 11_____, nonobstant le fait qu'elle avait fixé le gabarit maximum admissible pour une surélévation de l'ensemble des immeubles composant la barre sise _____ à _____ rue D_____.

10) Par acte du 28 janvier 2019, la fondation B_____ a également interjeté recours contre l'autorisation préalable de construire DP 9_____ auprès du TAPI, concluant à son annulation. Préalablement la remise des dossiers des DP 9_____ et DD 11_____ devait être ordonnée à l'OAC.

Elle a développé les mêmes griefs que la ville. L'autorisation consacrait en outre une violation de la garantie de sa propriété, l'alignement de fait retenu par le DT étant de nature à l'empêcher de construire sur sa propriété sur une bande de 13 à 17 m. Une modification du PLQ 12_____ était parfaitement envisageable. En effet, le caractère pérenne dudit plan adopté en 2006 ne pouvait qu'être remis en cause, au vu de son âge et des modifications législatives intervenues depuis lors, notamment l'adoption du PDCant et de la fiche A02 modifiant la densité sur le secteur et l'entrée en vigueur de l'art. 2A LGZD.

11) Le 11 février 2019, la fondation B_____ a réclamé un transport sur place et l'établissement par la fondation C_____ d'une étude sur l'ombre portée à son bâtiment après surélévation, notamment en fin de journée et d'octobre à mars. L'immeuble actuel portait déjà ombrage aux potagers urbains et aux aires de jeux pour enfants.

12) Le 29 mars 2019, le DT a conclu au rejet des deux recours.

La prise en compte de l'alignement de fait n'était pas étrangère au droit. Elle se justifiait au vu des ensembles bâtis. En prenant en compte la façade de l'école D_____, une ligne structurante forte ressortait sur la quasi-totalité de la rue D_____ pour le périmètre situé entre la rue G_____ et l'avenue H_____, qui permettait d'établir un alignement moyen des constructions existantes. Rien n'empêchait de prendre en compte le point moyen le plus contraignant de l'alignement, proposé par la fondation C_____, pour calculer une largeur de 28 m. Les habitants des immeubles le long de la route F_____ étaient moins touchés que si ceux-ci s'étaient retrouvés alignés sur la rue D_____. La ville ne pouvait invoquer un projet d'agrandissement dont aucune esquisse n'avait été produite.

L'application de la méthode « ABCD » n'était pas unilatérale et la CA avait tenu compte aussi bien des caractéristiques du quartier que de celles de la barre d'immeubles. Celle-ci ne présentait plus d'harmonie de hauteur. La façade de

l'immeuble était différente de celles des autres immeubles. Le projet ne prétéritait pas la cohérence de l'ensemble. Les barres d'immeubles concernées bénéficiaient d'un dégagement important.

La loi n'imposait pas à la fondation C_____ de se coordonner avec les propriétaires des autres immeubles.

La fondation B_____ ne pouvait se prévaloir de la garantie de la propriété pour s'opposer à un projet conforme à la loi. La perte d'ensoleillement n'était pas établie et ne touchait cas échéant que les terrains environnants.

13) Le 8 mai 2019, le TAPI a ordonné la jonction des causes des recours respectifs de la ville et de la fondation B_____.

14) Par jugement du 22 août 2019, le TAPI a déclaré irrecevables les recours interjetés par la ville et la fondation B_____.

La décision dont était recours était une autorisation préalable de construire, laquelle avait pour vocation de faire approuver l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté (art. 5 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). L'autorisation délivrée sur cette base avait pour but de figer ces éléments qui ne pouvaient plus être remis en cause lors de la délivrance de l'autorisation définitive de construire (art. 5 al. 5 LCI qui renvoie à l'art. 146 LCI).

Selon le Tribunal fédéral, l'octroi d'une autorisation préalable de construire au sens de l'art. 5 al. 1 LCI constituait une simple étape vers la délivrance de l'autorisation définitive de construire et revêtait un caractère incident alors même que l'autorité compétente tranchait définitivement au niveau cantonal et ne pouvait faire l'objet d'un recours qu'en cas de préjudice irréparable.

15) Le 25 septembre 2019, la fondation B_____ et la ville ont chacune interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité, concluant à son l'annulation et à celle de l'autorisation préalable de construire DP 9_____, subsidiairement, au renvoi du dossier au TAPI pour instruction et nouvelle décision.

16) Par arrêt ATA/1811/2019 du 17 décembre 2019, la chambre administrative a partiellement admis les recours.

La décision d'autorisation préalable était une décision finale au sens de l'art. 57 let. a LPA, conformément à sa jurisprudence constante.

La cause était renvoyée au TAPI pour qu'il examine si les autres conditions de recevabilité des recours étaient remplies et se prononce, le cas échéant, sur les mérites de ceux-ci.

17) Le 14 février 2020, la ville a indiqué persister dans ses conclusions.

18) Le 28 février 2020, la fondation B_____ a persisté dans ses conclusions, et a conclu à la production préalable des dossiers des requêtes DP 9_____ et DD 11_____, à la tenue d'un transport sur place et à la réalisation par l'intimée d'une étude sur l'ombre portée de son bâtiment après surélévation, singulièrement en fin de journée et d'octobre à mars.

19) Le 2 mars 2010, le DT a persisté dans ses conclusions et produit le dossier de la cause.

20) Par jugement du 23 juin 2020, le TAPI a rejeté les demandes d'actes d'instruction ainsi que les recours.

La pratique et la jurisprudence tenaient compte de l'alignement de fait des immeubles des deux côtés d'une rue pour le calcul du gabarit. Le DT n'avait d'autre choix que de prendre en compte l'alignement des immeubles bordant la route F_____.

Rien ne permettait de conclure que les intéressées ne pourraient construire sur tout ou partie des parcelles leur appartenant. Rien ne laissait penser qu'une modification du PLQ interviendrait prochainement. Aucune demande d'autorisation n'avait été déposée, notamment par la ville, et rien n'indiquait que le moment voulu les intéressées ne pourraient obtenir des dérogations. Le grief de violation de la garantie de la propriété était prématuré.

Le préavis de la CA était motivé et avait de fait pris en compte la méthode « ABCD ». L'analyse n'était ni inappropriée ni lacunaire. Un préavis favorable n'avait cela dit pas à être motivé.

Aucune base légale n'imposait à la fondation C_____ de se coordonner avec les propriétaires des immeubles voisins.

La perte d'ensoleillement devait en principe être tolérée s'agissant d'une zone permettant la construction projetée. Seules les ombres portées sur les bâtiments pouvaient le cas échéant être prises en compte. La fondation B_____ n'établissait pas que l'ombre pourrait également atteindre le rez-de-chaussée, voire le premier étage de ses immeubles.

21) Le 28 août 2020, la fondation B_____ a recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative, concluant à son annulation et à celle de l'autorisation préalable DP 9_____.

Son droit d'être entendue avait été violé, le TAPI ayant refusé de faire établir la perte d'ensoleillement.

Le principe de la maxime d'office avait été violé, car c'était à l'intimée qu'il appartenait d'établir le fait dont elle tirait un avantage (l'autorisation).

Elle possédait un intérêt actuel à faire valoir une violation de la garantie de la propriété. L'épuisement des droits à bâtir consommait bien une violation.

Le dossier était incomplet, aucun calcul de gabarit n'ayant été accompli par application de la méthode « ABCD ».

Elle produisait plusieurs images de l'ombrage actuel, notamment à l'équinoxe de mars 2019 à 16h00, à l'équinoxe de septembre 2019 à 16h00 et au solstice de décembre 2019 à 09h00, 12h00 et 15h00.

22) Le 19 septembre 2020, la ville a également recouru contre le jugement auprès de la chambre administrative, concluant à son annulation et à celle de l'autorisation préalable DP 9_____.

Son droit d'être entendue avait été violé, le TAPI ayant refusé d'entendre la CA et d'ordonner la production du dossier DD 11_____.

Le TAPI avait abusé de son pouvoir d'appréciation en admettant que le DT retienne un alignement moyen.

Le grief de violation de la garantie de la propriété était recevable. Elle n'avait pas à établir qu'elle était formellement atteinte et empêchée de réaliser un projet de construction concret. Un concours avait été lancé pour l'agrandissement de l'école, il devait être jugé en décembre 2020. Les crédits d'études avaient également été approuvés. Dès le projet lauréat connu, une demande de crédit serait formée devant le conseil municipal, puis une requête en autorisation de construire déposée.

Les art. 25 al. 5 et 11 LCI ainsi que la « méthode ABCD » avaient été violés, de même que les art. 15 et 38 LCI.

La fondation C_____ s'était vu allouer des dépens alors qu'elle n'y avait pas conclu.

23) Le 1er octobre 2020, la fondation B_____ a persisté dans ses conclusions.

24) Le 13 octobre 2020, le DT a conclu au rejet des recours.

Le fardeau de la preuve de l'atteinte à l'ensoleillement pesait sur la recourante.

La construction autorisée le 19 août 1982 nécessitait déjà une distance minimale de 24 m. Les limites parcellaires n'avaient pas été prises en compte à l'époque déjà.

Comme la CA, le TAPI avait été en mesure d'évaluer le projet selon la méthode « ABCD ». Le projet n'engendrait aucune atteinte esthétique et la loi n'imposait pas la réalisation simultanée d'autres surélévations. L'immeuble voisin pourrait également procéder à une surélévation si elle était souhaitée.

La fondation B_____ n'indiquait pas quel droit elle perdrait si l'autorisation de construire entrait en force. Il était difficilement concevable qu'elle puisse obtenir une modification du PLQ quinze ans à peine après son adoption, et qu'elle puisse construire des immeubles supplémentaires, compte tenu de l'IUS de 1,5 déjà supérieur à l'IUS de 1,2 préconisé en zone de développement 3. La ville n'établissait aucunement ne pas être en mesure de réaliser une extension sur sa parcelle. La non réalisation du projet ne changerait rien au fait que c'était l'alignement de fait existant qui pourrait éventuellement restreindre les possibilités constructives. La ville restait libre d'entamer une procédure de planification visant à fixer un alignement par plan d'affectation, selon les art. 1 al. de de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40) et 5A al. 1 LGZD.

Le dossier était complet et contenait un plan sur lequel figuraient les alignements ainsi qu'un plan coupe avec surélévation contenant les calculs de gabarit du projet et les différentes hauteurs de la surélévation. Côté rue D_____, c'était un alignement à 28 m qui avait été pris en considération.

25) Le 16 octobre 2020, la fondation C_____ a conclu au rejet des recours.

La ville avait elle-même produit les différents préavis de la CA, de sorte que la production du dossier DD 11_____ n'était pas nécessaire. Le fardeau de la preuve de la perte d'ensoleillement reposait sur la fondation B_____. L'alignement de fait était connu de la jurisprudence et sa prise en compte justifiée. En l'espèce aucun abus du pouvoir d'appréciation n'avait été commis. Les deux préavis de la CA étaient favorables sans réserve et contenaient sous forme de synthèse les éléments d'évaluation de la méthode « ABCD » en matière de surélévation. Les recourantes n'établissaient pas une perte d'ensoleillement qui aurait constitué un inconvénient grave au sens de la jurisprudence. En toute hypothèse, un tel inconvénient devrait être toléré vu l'intérêt public lié à la future construction. Aucune atteinte n'avait été portée à la garantie de la propriété des recourantes. Ni les art. 15 et 28 LCI ni le principe de coordination n'avaient été violés. Elle s'en remettait à justice en ce qui concernait la demande d'exonération des frais de procédure formulée par les recourantes pour la procédure devant le TAPI.

26) Le 23 novembre 2020, la fondation B_____ a répliqué et persisté dans ses conclusions.

27) Le 14 décembre 2020, la fondation C_____ a dupliqué, persistant dans ses conclusions.

28) Le 23 décembre 2020, la fondation B_____ a déposé des observations suite aux écritures de la fondation C_____ du 14 décembre 2020 et persisté dans ses conclusions.

29) Le 18 janvier 2021, la ville a persisté dans ses conclusions.

30) Le 20 janvier 2021, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

Leurs arguments seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit ci-après.

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) Les recourantes se plaignant de la violation de leur droit d'être entendues, du principe de la maxime d'office et des règles sur le fardeau de la preuve.

Le TAPI aurait dû entendre la CA sur la prise en compte de l'alignement et l'application de la méthode « ABCD » et ordonner un transport sur place, l'apport du dossier DD 11_____ et une étude relative à l'ombre portée sur son bâtiment après surélévation. Il avait ensuite reproché à tort à la fondation B_____ de ne pas avoir elle-même établi la portée de l'ombre.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte

déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 ; ATA/1347/2017 du 3 octobre 2017 consid. 2a et les arrêts cités).

Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés ; cette maxime oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits ; il incombe à celles-ci d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles, spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_649/2020 du 10 novembre 2020 consid. 6.4).

L'un des corollaires de la maxime inquisitoire est que les règles sur la répartition du fardeau de la preuve ne s'appliquent en principe pas, de sorte que si les parties sont tenues de collaborer à la constatation des faits dans une procédure qu'elles introduisent elles-mêmes, cela n'influence pas le fardeau de la preuve. Il n'en demeure pas moins que, lorsque les preuves font défaut, ou si l'on ne peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, la règle de l'art. 8 du Code civil du 10 décembre 1907 (CC - RS 210) est applicable par analogie : quiconque prétend à un droit, doit prouver les faits dont il le déduit, de sorte que, si une partie n'arrive pas à prouver un fait à son avantage, elle en supporte les conséquences (ATF 112 Ib 65 consid. 3 ; ATA/1240/2018 du 20 novembre 2018 consid. 6 ; ATA/1058/2017 du 4 juillet 2017 consid. 5 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, 2ème éd., p. 528 n. 1563 ; Benoît BOVAY, Procédure administrative, 2015, 2ème éd., p. 220 ss).

b. En l'espèce, la CA a noté dans son préavis favorable du 29 mai 2018 que « le quartier est formé principalement de "barres" qui ont des hauteurs variables (R+4+S, R+6, R+8 (surélévation), R+13). Le bâtiment se situe dans un ensemble d'immeubles formant une "barre" à front de deux rues (D_____ et E_____). L'ensemble bénéficie d'un dégagement important sur la rue D_____, alors que du côté du chemin de E_____, il fait face à deux ensembles d'immeubles formant un "S", caractérisés par le maintien d'immeubles du début du XXème siècle. Au vu de ce qui précède, la commission est favorable au projet qui s'intègre dans un contexte de bâtis hétérogènes et fait également savoir qu'elle apprécie l'intégration architecturale de la façade surélevée ». Le 2 octobre 2018, elle a ajouté qu'elle avait pris connaissance des nouveaux plans et qu'elle préconisait de « poursuivre le principe de quinconce des balcons en lien avec la façade d'origine, plutôt qu'une solution de balcons qui viendrait rompre la logique d'unité et de cohérence architecturale pour l'ensemble de l'immeuble sur ces trois façades ». La position de la CA apparaît ainsi compréhensible, de sorte que

l'audition d'un membre de cette commission n'apparaît pas nécessaire, étant rappelé que les préavis favorables de la CA n'ont, en principe, pas besoin d'être motivés selon une jurisprudence constante (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5 et les références citées). Le TAPI était ainsi fondé à refuser la demande d'audition de la CA.

La fondation B_____ a produit des vues de l'ombrage porté actuellement par l'immeuble de la fondation C_____, dont il ressort qu'au solstice de décembre l'immeuble actuel, et ses voisins, portent déjà sur les immeubles de celle-ci une ombre qui va s'étendant du pied du premier immeuble à 09h00 jusqu'à la presque totalité de toutes les façades à 15h00. Ce faisant, la recourante rend certes vraisemblable une probable extension de l'ombrage du fait de la surélévation. Toutefois l'étendue de cette dernière resterait en toute hypothèse très modeste en surface ou en temps, et limitée à la période de l'année – le solstice d'hiver – la plus sombre et comportant déjà l'ombrage le plus prononcé. Ainsi le TAPI aurait été fondé, en s'appuyant sur ces vues déjà, à retenir d'emblée que la péjoration demeurerait en-deçà du seuil de nuisance intolérable et à exclure, par appréciation anticipée des preuves, la nécessité d'une étude. Il n'y a ainsi pas lieu d'examiner si le TAPI aurait fait peser à tort sur ce point le fardeau de la preuve sur la recourante.

La production du dossier DD 11_____ n'était pas nécessaire à la solution du litige, la procédure étant complète, comme il sera vu plus loin.

Les griefs seront écartés.

3) Le recours porte sur la conformité au droit de l'autorisation préalable DP 18'874 délivrée le 13 décembre 2018 par le DT.

En vertu de l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b al. 1) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (let. b al. 2).

Il y a en particulier 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).

4) Les recourantes se plaignant d'un abus du pouvoir d'appréciation quant à l'existence et la prise en compte d'un « alignement de fait ».

Le DT et le TAPI avaient admis à tort que les immeubles en bordure de la route F_____ constituaient un alignement de fait pour le calcul du gabarit.

a. En 3ème zone, la LCI limite le gabarit (art. 26) dont la hauteur ne peut, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements (art. 27 al. 1). Par rapport aux limites de propriétés privées, la hauteur est calculée conformément à l'art. 29 al.1 (art. 27 al. 2). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le DT peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 27 al. 3). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m les trois quarts de la distance fixée entre alignements. La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 29 al. 2 (art. 27 al. 5). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m. Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 27 m (art. 27 al. 6).

La notion d'alignement de fait – pertinent pour le calcul du gabarit – n'est pas étrangère au droit de la construction. La chambre de céans a déjà eu l'occasion de préciser que 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 sont alignés des deux côtés d'une rue, il se justifie de tenir compte de la distance entre alignements pour calculer la hauteur de gabarit. Un alignement de fait a ainsi été admis pour les bâtiments bordant le côté pair de la rue I_____ jusqu'à la rue J_____ (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9b), et pour ceux du côté pair de la rue K_____ voisine de la rue L_____ (ATA/821/2013 du 17 décembre 2013 consid. 3), mais nié pour un ensemble de bâtiments jouxtant un peu plus loin, sur le côté impair de la même rue K_____, le parc M_____, lesquels ne suggéraient pas une « ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait », car seul un petit nombre de constructions était érigé sur cette distance, somme toute importante, celles-ci étaient éloignées les unes des autres et n'étaient pas toutes alignées sur une même ligne droite (ATA/821/2013 précité ibid.).

b. En l'espèce, les immeubles bordant la route F_____ aux nos _____ à _____ sur la parcelle n° 7_____ ont été construits comme un ensemble, forment un alignement constant en hauteur et sur une même ligne, et présentent les mêmes motifs et une continuité en façade. Ils sont bordés à l'est par l'immeuble du n° _____ rue D_____, construit sur la parcelle n° 13_____ et formant un angle droit avec l'alignement, raccordé à celui-ci par un rez-de-chaussée également aligné. Cet ensemble répond à la notion d'alignement de fait définie par la jurisprudence. Faute d'immeubles alignés en bordure de la rue D_____, le DT

était fondé à prendre en compte cet alignement de fait, soit en l'espèce une distance moyenne, l'alignement étant de biais, pour le calcul du gabarit. Le DT rappelle enfin que l'immeuble existant nécessitait déjà une distance minimale de 24 m, de sorte que la limite de parcelle n'a pas été prise en compte pour le calcul de la distance à l'époque de sa construction. Ni le DT ni le TAPI n'ont commis d'excès ou d'abus de leur pouvoir d'appréciation.

Le grief sera écarté.

5) Les recourantes se plaignent d'une violation de la garantie de la propriété.

C'est à tort que le TAPI avait dénié à la ville et à la fondation B_____ le droit de se prévaloir de la garantie de la propriété, retenant qu'elles n'avaient aucun projet de construction sur leurs parcelles. L'approbation de l'autorisation préalable les priverait de la possibilité de construire.

a. À teneur de l'art. 26 al. 1 Cst., la propriété est garantie. Cette garantie constitutionnelle comprend la faculté de disposer de son terrain dans les limites des lois et des plans d'affectation du sol. Pour être admissible, sa restriction doit répondre aux exigences de l'art. 36 Cst., soit reposer sur une base légale (al. 1 ; ATF 135 I 233 consid. 2.1), répondre à un intérêt public (al. 2 ; ATF 140 I 201 consid. 6.7 ; 137 I 167 consid. 3.6) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3 ; ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 ; 135 I 233 consid. 3.1).

En matière de restrictions aux droits fondamentaux, une atteinte grave exige en principe une base légale formelle, claire et précise, alors que les atteintes plus légères peuvent, par le biais d'une délégation législative, figurer dans des actes de niveau inférieur à la loi, ou trouver leur fondement dans une clause générale (ATF 135 I 233 consid. 2.1 ; 130 I 16 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 481). Constituent une atteinte grave à la garantie de la propriété, nécessitant une base légale formelle, les mesures par lesquelles la propriété foncière se trouve enlevée de force, ou les interdictions et prescriptions qui rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation conforme à la destination (ATF 135 III 633 consid. 4.3). En revanche, l'obligation de réserver une partie d'un bâtiment à une affectation déterminée ne constitue pas une atteinte grave (ATF 115 Ia 378 consid. 3b/bb).

b. En l'espèce, en ce qui concerne la ville, le DT fait justement observer que celle-ci n'expose pas en quoi le gabarit du projet l'empêcherait de construire en bordure de sa parcelle n° 8_____, et que c'est en pratique l'alignement faisant face à cette dernière qui pourrait éventuellement constituer un obstacle. En effet, la consultation du site d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) montre que l'angle de la parcelle de la ville est distant de plus de 35 m, de biais, de celui de la parcelle de l'intimée, mais fait par contre face à l'alignement des n^{os} _____ à _____, rue D_____, immeubles situés en bordure de leurs parcelles

respectives. Le TAPI était ainsi fondé à conclure que la surélévation objet de l'autorisation querellée ne menace en rien les droits de la ville, laquelle ne peut donc se prévaloir de la garantie de la propriété sur ce point.

En ce qui concerne la fondation B_____, le PLQ 12_____, daté du 15 février 2005, a été réalisé par les constructions existantes. Sa modification n'est pas envisagée, ce dont les parties conviennent. Le DT fait observer que l'IUS du PLQ est de 1,5, soit supérieur à l'IUS de 1,2 préconisé par le plan directeur cantonal (PDCant) pour la zone 3, et doute qu'au vu des distances entre constructions à respecter des bâtiments supplémentaires puissent être construits sur la parcelle. Il apparaît ainsi que c'est sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation que le TAPI a retenu qu'il n'était pas établi que la surélévation causerait à la fondation B_____ une atteinte à ses droits à bâtir, aucune modification du PLQ n'étant envisagée, aucune demande d'autorisation de construire déposée, et rien n'indiquant qu'en temps voulu la fondation ne pourrait bénéficier au besoin d'une dérogation.

Il sera encore observé que la situation décrite dans l'ATA/821/2013 précité est différente, le parc M_____ ne comportant pas encore de constructions et ne faisant pas l'objet d'un PLQ.

Le grief sera écarté.

6) Les recourantes se plaignent de la violation des art. 25 al. 5 et 11 LCI et de la méthode « ABCD », ainsi que de l'incomplétude du dossier d'autorisation de construire.

Le TAPI avait admis à tort que la CA puis le DT avaient procédé à une analyse complète selon les quatre critères de la méthode « ABCD ».

a. La méthode « ABCD » a été intégrée dans le document « Surélévation d'immeubles de logements, méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire, guides et directives », édité par l'OAC le 26 septembre 2016 et destiné aux services et commissions concernés afin qu'ils puissent évaluer dans le cadre d'une approche commune, raisonnée et documentée les projets en tenant compte des différents enjeux inhérents à toute surélévation (urbanistique, patrimoniaux, légaux, etc.) de façon à argumenter les préavis de manière plus circonstanciée, ainsi qu'aux requérants et à leurs mandataires (document accessible à l'adresse https://www.ge.ch/document/4364/telecharger). Elle propose d'examiner la surélévation dans son intégration au quartier (A), au groupe d'immeubles (B), à l'espace public ou privé, soit au vide (C), et enfin sous l'angle restreint de l'immeuble, son expression et son habitabilité, son langage architectural et sa typologie (D). Le TAPI a abondamment décrit la méthode dans le jugement querellé et la chambre de céans fera sienne cette description.

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 5).

b. En l'espèce, la CA a motivé son préavis favorable, bien qu'elle n'y fût pas tenue. Elle a observé un « quartier […] formé principalement de "barres" » de hauteurs variables, un « ensemble d'immeubles formant une "barre" à front de deux rues (D_____ et E_____) », un « ensemble bénéfici[ant] d'un dégagement important sur la rue D_____, alors que du côté du chemin de E_____, il fait face à deux ensembles d'immeubles formant un "S", caractérisés par le maintien d'immeubles du début du XX^{ème} siècle », « un contexte de bâtis hétérogènes », une « intégration architecturale de la façade surélevée » et enfin une « logique d'unité et de cohérence architecturale pour l'ensemble de l'immeuble sur ces trois façades ».

La chambre de céans retient que le TAPI pouvait, sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation, inférer de ces considérations que la CA avait matériellement appliqué les quatre critères d'intégration de la méthode « ABCD », étant précisé que cette dernière ne prescrit ni protocole ni grille d'évaluation formels, mais suggère une approche et des questions, qui se retrouvent dans la motivation du préavis. Elle constate pour le surplus que le dossier contient toute les pièces déterminantes pour l'issue du litige, notamment les plans et coupes et est donc complet.

Le grief sera écarté.

7) La ville se plaint de la violation des art. 15 et 28 LCI et d'un excès du pouvoir d'appréciation.

Le DT puis le TAPI auraient dû exiger une coordination des propriétaires des immeubles voisins.

a. L'art. 15 LCI dispose que le DT 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 (al. 1). La décision du DT se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également,

le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, laquelle exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/868/2018 du 28 août 2018 consid. 9c ; ATA/373/2016 du 3 mai 2016).

b. En l'espèce, la CA a préavisé favorablement le projet de surélévation, approuvant son intégration au site et louant les caractéristiques de ses façades. Le TAPI a observé que les recourantes se bornaient à substituer leur propre appréciation à celle de la commission. La chambre de céans retiendra que les recourantes ne démontrent pas en quoi le préavis de la commission serait insoutenable ou encore fondé sur des considérations étrangères aux buts de protection de la loi.

Les recourantes reprochent à la CA de n'avoir pas exigé de la fondation C_____ qu'elle se coordonne avec les propriétaires des immeubles adjacents alignés sur le côté impair de la rue D_____. Elles ne sauraient être suivies : la loi n'exige nulle part une telle coordination.

Le grief sera rejeté.

8) La fondation B_____ se plaint, en tout cas indirectement, de la perte d'ensoleillement que la surélévation ferait subir à ses immeubles.

a. À teneur de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le DT peut refuser d'autoriser l'édification d'un bâtiment lorsque ce dernier peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 7c et les références citées). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1444/2017 du 31 octobre 2017 et les références citées).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/165/2018 du 20 février 2018).

S'agissant de la question de l'ensoleillement, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser, en s'inspirant de la réglementation existante, qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d). Le Tribunal fédéral a également indiqué que, dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

La chambre de céans a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/372/2020 du 16 avril 2020 consid. 4 ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015).

b. En l'espèce, si la fondation B_____ rend vraisemblable que la surélévation accroîtra l'ombrage déjà existant, elle n'établit pas que cette aggravation atteindra les deux heures supplémentaires d'ombrage, ni qu'elle recouvrira à elle seule la totalité des immeubles. Les images qu'elle produit concernent au surplus le solstice d'hiver. Enfin, la surélévation est conforme aux prescriptions applicables à la zone. Le TAPI pouvait ainsi, sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation, considérer que le grief de l'inconvénient grave était infondé.

Le grief sera écarté.

9) Les recourantes se plaignent enfin que des dépens aient été accordés par le TAPI à la fondation C_____, alors que celle-ci n'y avait pas conclu.

a. L'art. 87 al. 2 LPA dispose que la juridiction administrative peut, sur requête, allouer à la partie ayant entièrement ou partiellement gain de cause, une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours.

b. En l'espèce, la fondation C_____ n'a effectivement pas conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure devant le TAPI. Le TAPI ne pouvait ainsi la lui octroyer sans violer la loi.

Le recours sera admis et le jugement annulé sur ce point.

10) Les recourantes n'obtenant que très partiellement gain de cause, sur un aspect secondaire de la procédure, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à leur charge solidaire (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à la fondation C_____, qui y a conclu, à la charge solidaire des recourantes (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 28 août 2020 par la Fondation B_____ et le 11 septembre 2020 par la Ville A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 juin 2020 ;

au fond :

les admet partiellement ;

annule le point 4 du dispositif du jugement attaqué, en ce qu'il condamne les recourantes, prises solidairement, à verser à la fondation C_____ une indemnité de procédure de CHF 3'500.- ;

confirme le jugement attaqué pour le surplus ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de la Fondation B_____ et de la Ville A_____, prises solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la Fondation C_____, à charge de la Fondation B_____ et de la Ville A_____, prises solidairement ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux 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 la Ville A_____, à Me Bertrand Reich, avocat de la Fondation B_____, à Me Milena Pirek, avocate de la Fondation C_____, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Krauskopf, Payot Zen-Ruffinen, Lauber et Tombesi, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	le président siégeant :
F. Cichocki	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :