RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1155/2021 LCI JTAPI/1186/2021

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 24 novembre 2021

dans la cause

VILLE DE GENÈVE - DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMÉNAGEMENT

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

REALSTONE SA, représentée par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, avec élection de domicile

SUVA - DIVISION IMMEUBLES

EN FAIT

1. Sur les parcelles n^{os} 3088 et 3089 de la commune de Genève-Plainpalais des immeubles destinés principalement à de l'habitation et présentant un gabarit de plusieurs étages (R+4+attique) ont été édifiés. Ils sont situés à l'angle de la rue des Voisins et de la rue des Sources, en 2ème zone de construction.

2. REALSTONE SA (anciennement SOLVALOR FUND MANAGMENT SA) est propriétaire de la parcelle n° 3088 et la SUVA – DIVISION IMMEUBLES (ci-après: la SUVA) est propriétaire de la parcelle n° 3089. Elles sont toutes deux copropriétaires de la parcelle n° 3090, laquelle est une dépendance des deux autres parcelles.

3. Le 16 mars 2010, le Conseil d'État a adopté, en application des art. 23 al. 4 et 27 al. 4 LCI, la carte indicative relative à la Jonction-Plainpalais, secteur douze, selon laquelle les immeubles E1257 (parcelle n° 3090) et E1258 (parcelle n° 3089) étaient susceptibles d'être surélevés.

4. En date du 12 décembre 2019, REALSTONE SA a déposé une demande d'autorisation de construire afin de surélever le bâtiment érigé sur sa parcelle auprès du département du territoire (ci-après : le département). La demande a été enregistrée sous le numéro DD 113'229.

5. Durant l'instruction du dossier, plusieurs préavis ont été recueillis, dont notamment ceux de la Commission d'architecture (ci-après : CA).

6. Dans son préavis du 21 janvier 2020, la CA a constaté que l'immeuble en cause était situé dans un grand îlot, à l'angle d'artères spacieuses qu'étaient la rue des Sources et la rue des Voisins.

   Avant de se prononcer sur le projet, la CA avait requis du mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ) qu'il produise un profil (Skyline) des rues concernées sur l'avant et sur l'arrière ainsi que des élévations précisant l'expression des façades voisines. Il avait également été exigé que cette demande soit liée à la surélévation de l'immeuble mitoyen, sis sur la parcelle n° 3089, avec lequel le bâtiment concerné formait un ensemble cohérent. La question d'une éventuelle dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI était restée en suspens.

7. En date du 3 juillet 2020, le MPQ a produit les documents requis et a déposé pour le compte de la SUVA une demande d'autorisation de construire portant sur le même projet de surélévation, laquelle a été enregistrée sous le numéro DD 113'639.

8. Dans un nouveau préavis du 21 juillet 2020, la CA a requis une modification du projet afin d'optimiser l'espace d'accès aux logements et de garantir le respect des

normes relatives aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, elle relevait que le projet s'inscrivait sur un immeuble d'angle, entre les rues des Voisins et des Sources, faisant partie intégrante d'un îlot rectangulaire qui bénéficiait d'une cour appréciable, puisqu'aménagée d'un petit cordon boisé. Elle rappelait également qu'au vu du contexte urbanistique environnant qui se constituait d'îlots spacieux offrant des dégagements en suffisance, elle était favorable à une surélévation d'un étage + attique, et précisait qu'elle était aussi favorable à l'application de l'art. 11 al. 4 LCI pour éviter les décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture de l'attique.

9. Par préavis du 22 septembre 2020, la CA s'est à nouveau prononcée en faveur du projet de DD 113'229 en rappelant qu'elle était favorable à l'application de l'art. 11 al. 4 LCI, validée dans ses préavis précédents.

10. Dans le cadre de l'instruction du dossier relatif à la DD 113'639, par préavis du 4 août 2020, la CA a accepté que soit mis en œuvre l'art. 11 al. 4 LCI pour le dépassement de gabarit mais à la condition que les autorisations de construire délivrées soient liées.

    En outre, elle avait mis en évidence le fait qu'au vu du contexte urbanistique environnant qui se constituait d'îlots spacieux, offrant des dégagements en suffisance, elle était favorable à la surélévation d'un étage + attique, ainsi qu'à l'application de l'art. 11 al. 4 LCI, ceci pour éviter les décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture en attique.

11. En sa qualité de commune de situation, la Ville de Genève a systématiquement préavisé défavorablement ces demandes d'autorisation de construire en dates des 11 février, 6 août et 5 novembre 2020 pour la DD 113'229 et du 6 août 2020 pour la DD 113'639.

    Elle avait considéré que les dérogations conséquentes proposées aux gabarits de ces bâtiments compromettaient l'harmonie urbanistique des rues des Voisins et des Sources, une rupture au niveau du profil (Skyline) des immeubles voisins devant notamment être prise en considération. De plus, à son sens, les gabarits proposés étaient plus proches de ce qui était autorisable pour des rues plus larges.

12. S'agissant des autres instances de préavis consultées, notamment le service LDTR, celles-ci ont toutes préavisé favorablement ces demandes, avec ou sans réserve.

13. En date du 24 février 2021, le département a délivré à REALSTONE SA et à la SUVA les autorisations de construire sollicitées.

14. Par courrier du même jour, le département a adressé deux courriers au Conseil administratif de la Ville de Genève lui exposant les motifs pour lesquels il n'avait pas retenu ses préavis défavorables.

S'agissant des dérogations aux gabarits légaux, il rappelait qu'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI avait été demandée et l'octroi de celle-ci avait fait l'objet d'un examen minutieux de la part des instances concernées et permettait de s'écarter des art. 23 et 37 LCI (s'agissant de la DD 113'229).

Il indiquait également que ce qui avait motivé la CA à se déclarer favorable à une telle dérogation, comme indiqué dans ses préavis successifs, était que les bâtiments objets de ces décisions formaient un ensemble cohérent, raison pour laquelle la CA avait ordonné que les projets soient coordonnés et qu'il ait un même gabarit, tel que prescrit par l'art. 37 al. 1 LCI.

15. Par acte du 26 mars 2021, la Ville de Genève (ci-après : la recourante) a interjeté recours contre les décisions du 24 février 2021 auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), en concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation des deux décisions.

Le département avait violé l'art. 23 al. 3 LCI, selon lequel une surélévation n'était admissible qu'à la condition qu'elle ne compromettait pas l'harmonie urbanistique de la rue. Le projet litigieux faisait plein usage des possibilités de surélévations des immeubles telles que prévues à l'art. 23 LCI. C'était en se référant au contexte urbanistique environnant qui se constituait d'îlots spacieux offrant des dégagements en suffisance que la CA avait considéré qu'une surélévation d'un étage + attique était acceptable. Or, cette surélévation compromettait l'harmonie urbanistique de la rue. Elle avait procédé au marquage du niveau des corniches des bâtiments du secteur concerné, tels qu'ils seraient visibles depuis la rue après les surélévations litigieuses, sur les Skylines remis au département par les requérantes. Les immeubles une fois surélevés allaient créer, visuellement, des décrochements importants, particulièrement du côté de la rue des Voisins, contrairement à ce qu'avait retenu la CA. La corniche du bâtiment surélevé au 5 rue des Voisins dépassait par exemple de 2,50 m celle du bâtiment contigu sis rue des Voisins 3, qui présentait un certain intérêt patrimonial. En outre, ces profils démontraient que le projet allait porter les bâtiments concernés à une hauteur comparable à celle des bâtiments situés sur la rue de Carouge, le boulevard du Pont-d'Arve et la rue Prévost-Martin. Or, il s'agissait d'axes routiers importants et plus larges que la rue des Sources et la rue des Voisins.

Ainsi, la surélévation de ces bâtiments allait induire une rupture manifeste des hauteurs de corniches des immeubles sur lesdites rues.

Le département avait également violé l'art. 11 LCI en retenant que les conditions d'octroi de la dérogation aux gabarits légaux, selon l'art. 11 al. 4 LCI, étaient remplies, celles-ci étant cumulatives et devant être examinées de façon restrictive.

Les dérogations aux gabarits signalées par les requérantes dans les coupes A-A et B-B étaient fausses. Elles ne tenaient pas compte de l'ensemble des constructions

en dépassement du gabarit, notamment s'agissant des couverts de terrasses. En outre, les dérogations avaient été mesurées en partant d'un point sur la diagonale du gabarit légal de toiture, jusqu'à la ligne horizontale de la prétendue dérogation, ce qui n'était pas admissible. Si on tenait compte de l'ensemble des constructions qu'il était prévu de construire en dérogation et si on mesurait cette dérogation de façon correcte, elle était d'environ 2 m, soit nettement supérieure aux 0,80 m ou 0,60 m mentionnés dans les coupes remises par les requérantes.

Les illustrations en coupe produites par le service d'urbanisme démontraient en outre que les dérogations octroyées n'étaient pas mineures ni marginales. En l'absence de dérogation, seul un attique supplémentaire pourrait être construit. Or, un étage complet auquel s'ajoutait un attique était prévu. Quant à l'impact visuel, il allait être particulièrement important, portant la visibilité actuelle correspondant à la partie supérieure du 4ème étage depuis la rue à celle d'un immeuble à 6 étages.

Les dérogations accordées en application de l'art. 11 al. 4 LCI avait en l'espèce pour effet de rendre totalement inopérante et sans effet la limite fixée à 6 m par les dispositions sur les surélévations.

En outre, la construction nuisait à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération et à la perception de sa topographie, la hauteur du projet se démarquait du gabarit de l'agglomération, et sa hauteur créait un accident dans la silhouette du secteur. La condition de l'art. 11 al. 4 let. c LCI n'était dès lors pas remplie.

La construction ne se justifiait pas par son aspect esthétique et sa destination. Elle n'était pas non plus compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, les immeubles voisins ayant un gabarit plus bas. La condition de l'art. 11 al. 4 let. d LCI n'était dès lors pas non plus remplie.

Les immeubles concernés étaient en outre situés à l'angle de deux rues de quartier relativement étroites. La surface libre n'était dès lors pas suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pouvait impliquer le supplément de hauteur, notamment s'agissant d'une perte d'ensoleillement. La condition de l'art. 11 al. 4 let. a n'était donc pas remplie.

S'agissant de la condition de l'art. 11 al. 4 let b LCI, dans les quatre premières zones, la CA et le département s'abstenait d'examiner si cette condition était remplie au motif qu'aucun indice d'utilisation du sol (ci-après: IUS) n'était fixé dans lesdites zones. Le département et la CA considéraient ainsi que la let. b de l'art. 11 al. 4 LCI n'était pas applicable à un projet situé dans une telle zone. Or, l'art. 11 al. 4 let. b LCI faisait non pas référence aux indices d'utilisation du sol fixés par la loi ou d'autres plans, mais à celui qui résulterait de la stricte application de la loi. La loi ne fixait d'IUS que pour la 5ème zone et l'art. 11 LCI était applicable de manière générale à toutes les zones. Si le législateur avait voulu limiter l'application de l'art. 11 al. 4 let. b LCI à la seule 5ème zone, il lui aurait été

facile de le faire en le prévoyant de manière expresse, ce qu'il n'avait pas fait. Si la loi ne fixait pas directement d'IUS dans les quatre premières zones, elle fixait par contre clairement des règles sur les hauteurs des gabarits et les distances aux limites qui permettaient à la fois de déterminer le volume et l'implantation des constructions admissibles et, si nécessaire, l'IUS en résultant. Cet avis était également partagé par la doctrine. C'était donc à tort que le département et la CA s'étaient abstenus de vérifier que les dérogations autorisées n'entraînaient pas un dépassement de l'IUS qui résulterait de la stricte application de la loi et donc une augmentation de la surface brute de plancher (ci-après: SBP) découlant de celle-ci. Or, il résultait de l'analyse opérée par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève (ci-après: le service d'urbanisme) que le projet litigieux avait précisément pour effet une augmentation sensible de l'indice d'utilisation du sol. En effet, la SBP maximale qui pouvait être autorisée en respectant les règles fixées par la LCI était de 4030 m^2, ce qui correspondait à un IUS de 4,26 alors que l'IUS résultant du projet contesté était quant à lui de 4,97. La dérogation accordée entraînait donc une augmentation de la SBP de 665 m^2 en violation de l'art. 11 al. 4 let. b LCI.

Enfin, la dérogation accordée permettait la création d'un étage plein et d'un étage partiel au lieu de la réalisation d'un seul étage partiel et portait de ce fait atteinte à l'harmonie du quartier.

16. Par courrier du 31 mai 2021, le département a répondu au recours, s'en rapportant à justice quant à sa recevabilité et en concluant à son rejet, sous suite de frais et dépens.

S'agissant de la violation de l'art. 23 al. 3 LCI, les autorisations de construire litigieuses avaient été délivrées sur la base du préavis rendu par la CA. Or, au sujet de l'harmonie urbanistique de la rue, cette instance spécialisée avait considéré qu'au vu du contexte environnant constitué d'îlots spacieux, offrant des dégagements au suffisance, la surélévation proposée apparaissait être adéquate. Il fallait également noter que c'était sur la base d'un dossier complet, qu'elle avait elle-même qualifiée d'exhaustif dans son préavis du 21 juillet 2020, que la CA avait préavisé favorablement ces demandes d'autorisations de construire et force était de constater – à la lecture des profils, élévations et autres photographies disponibles – que c'était de manière tout à fait justifiée qu'elle l'avait fait. Les élévations proposées mettaient en évidence le fait que non seulement l'harmonie urbanistique ne serait en rien péjorée, mais qu'elle s'en trouverait au contraire améliorée.

S'agissant de la violation de l'art. 11 al. 4 LCI, non seulement le fait que le maximum légal, à savoir celui prescrit par l'art. 23 al. 5 LCI, avait été atteint n'interdisait pas au département de mettre en œuvre l'art. 11 al. 4 LCI, mais il fallait également constater qu'aucune limitation quant à l'ampleur de ce dépassement ne pouvait lui être imposé, si ce n'était celui qui consistait à aller consulter la CA, comme il l'avait justement fait. Au sujet de l'application de

l'art. 11 al. 4 LCI, c'était sur la base des préavis favorables rendus par la CA qu'il avait accepté d'octroyer la dérogation requise pour autoriser ce projet, la CA ayant retenu que son application était nécessaire pour éviter les décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture en attique, après avoir considéré qu'il ne portait pas atteinte à l'harmonie urbanistique des rues. La recourante ne pouvait ainsi pas être suivie lorsqu'elle affirmait que la surélévation proposée n'était pas justifiée au niveau de son aspect esthétique et de sa destination, et que, de surcroît, elle n'était pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier concerné, étant précisé qu'elle ne pouvait, ce faisant, s'appuyer sur la protection dont bénéficiait l'un des immeubles voisins, celle-ci ne pouvant avoir de conséquence que sur les bâtiments qui lui étaient mitoyens.

S'agissant de la condition relative au respect de l'IUS, après avoir pris connaissance des calculs proposés par la recourante, il ne pouvait que contester le résultat auquel elle aboutissait, celui-ci ne résultant en définitive que de l'appréciation qu'elle faisait de la disposition relative au gabarit autorisable, à savoir que seul un attique supplémentaire pourrait éventuellement être envisagé. Or, à la lecture des plans visés ne varietur, il apparaissait que l'ensemble des SBP s'inscrivait dans le gabarit tel que prescrit par l'art. 23 al. 5 LCI, ce qui tendait à démontrer que l'IUS, calculé conformément à ce que rappelait la jurisprudence, était bien respecté. Il fallait également constater que la CA, lorsqu'elle avait été amenée à se prononcer sur le projet, n'avait rien trouver à y redire.

17. Par courrier du 31 mai 2021, sous la plume de leur mandataire commun, REALSTONE SA et la SUVA (ci-après : les intimées) ont répondu au recours. S'en rapportant à justice quant à sa recevabilité, elles concluaient, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours, à la confirmation des deux décisions querellées et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

S'agissant du calcul des gabarits, l'application de l'art. 11 al. 4 LCI ne suivait pas une logique mathématique et accordait, d'après la jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de justice, un large pouvoir d'appréciation au département, lequel était contrebalancé par l'obligation de consulter la CA. Ainsi, l'ampleur du dépassement du gabarit légal n'était pas pertinente pour l'appréciation de la cause. En tout état de cause, le calcul effectué par les intimées était exact et correspondait aux art. 23 et 36 LCI, lequel avait été effectué par le bureau de géomètre HDK GEOMATIQUE. Ledit calcul avait été vérifié par l'office des autorisations de construire, qui n'avait rien trouvé à y redire. Le calcul effectué par la recourante n'était aussi aucunement expliqué. Les couverts de terrasses n'avaient pas à être inclus dans le calcul du gabarit, mais devaient être compris comme des saillies au sens de l'art. 25 RCI. Ils étaient situés sur l'attique, soit en deçà de l'alignement sur rue. Ils dépassaient de 90 cm le gabarit de toiture avec

dérogation et étaient clairement dessinés comme brise-soleil et non comme avant-toit. Ils n'avaient d'ailleurs fait l'objet d'aucune remarque de la CA.

S'agissant de l'harmonie urbanistique, l'impact visuel et l'esthétisme du projet, ces éléments avaient fait l'objet d'un examen minutieux par les instances consultatives, notamment la CA. Cette dernière avait examiné avec soin les conditions d'application de l'art. 11 al. 4 LCI sur la base d'un dossier complet – constitué notamment des profils et façades des bâtiments voisins ainsi que d'un dossier photographique documentant certains éléments architecturaux du quartier – et avait conclu que la surélévation projetée s'intégrait dans le contexte urbanistique et était compatible avec l'harmonie et l'aménagement du quartier. Il n'y avait dès lors pas lieu de s'écarter du point de vue de la CA. En outre, s'agissant de la hauteur de la surélévation, la recourante oubliait que les gabarits avaient pour référence le niveau de la rue et la comparaison avec les bâtiments situés sis rue de Carouge, boulevard du Pont-d'Arve ou rue Prévost-Martin était faussée. Tous ces bâtiments ne présentaient pas une hauteur comparable. Par ailleurs, plusieurs immeubles du périmètre concerné avaient fait l'objet de surélévations (avec dérogation). Il en découlait que la rue des Voisins et la rue des Sources présentaient peu d'harmonie, et que chaque bâtiment constituait une construction autonome.

S'agissant des inconvénients pour les voisins, le bâtiment en question figurait sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés, laquelle avait été établie en tenant compte des circonstances locales. La recourante ne précisait par ailleurs pas où se situait la perte d'ensoleillement. En réalité, vu l'orientation plein sud pour la rue des Sources et plein ouest pour la rue des Voisins, les immeubles situés en face du bâtiment concerné apportaient l'ombre.

S'agissant de l'IUS, conformément à la jurisprudence, les règles légales sur les distances de bâtiments par rapport aux limites de propriété et sur la hauteur maximale des constructions remplaçaient le calcul de l'IUS et déterminaient l'usage maximal du sol. En outre, l'art. 11 al. 4 LCI avait précisément pour objet le dépassement du gabarit légal, si bien qu'il y avait nécessairement un dépassement de l'« IUS ponctuel » résultant des règles sur les distances aux limites et hauteur maximale.

18. Par courrier du 20 juillet 2021, la recourante a répliqué.

S'agissant de la violation de l'art. 23 al. 3 LCI, le préavis de la CA du 4 août 2020 ne mentionnait ni que le projet proposé n'allait pas péjorer l'harmonie urbanistique de la rue, ni qu'elle allait s'en trouver améliorée. La CA se limitait à relever qu'au vu du contexte urbanistique environnant, elle était favorable à une surélévation d'un étage + attique ainsi qu'à l'application de l'art. 11 al. 4 LCI.

Alors que le préavis de la CA mentionnait expressément que les surélévations devaient éviter des décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture de l'attique, les projets créaient précisément des décrochements importants. Sur la base des plans fournis par les intimées, il apparaissait clairement que les immeubles situés en bout de rue et donnant sur des voies plus larges étaient en toute logique plus élevés que ceux situés au croisement de la rue des Sources et de la rue des Voisins. La surélévation projetée allait manifestement perturber l'épannelage des bâtiments et allait mettre en péril l'harmonie urbanistique des deux rues.

En outre, il résultait du texte clair de l'art. 23 al. 3 LCI qu'il fallait tenir compte du gabarit des immeubles voisins s'agissant de la question du respect de l'harmonie urbanistique de la rue. S'il n'était pas contesté que le projet allait porter les immeubles concernés à une hauteur comparable à celle du bâtiment situé à l'angle de la rue des Sources et de la rue de Carouge, cet argument n'était pas de nature à rendre le projet litigieux conforme à l'art. 23 al. 3 LCI. La comparaison entre les bâtiments était sans pertinence car l'immeuble situé à la rue de Carouge était plus haut que ses voisins parce qu'il était en bout de rue et donnait sur des voies plus larges que la rue des Sources et la rue des Voisins.

Au sujet des autres immeubles ayant fait l'objet de surélévations, celles-ci ne respectaient pas l'harmonie urbanistique de la rue concernée.

Par ailleurs, la Skyline réalisée par les intimées était tendancieuse: la potentielle surélévation était mentionnée en traitillés et donnait une fausse impression de hauteurs comparables.

S'agissant de la violation de l'art. 11 al. 4 LCI, si le département pouvait accorder des dérogations, l'application de l'art. 11 LCI ne pouvait pas avoir pour effet de vider de sa substance la réglementation mise en place dans le cadre de la loi sur surélévations. Or, en l'espèce, l'application strictes de la loi sur les surélévations ne permettait que la réalisation d'un niveau d'attique supplémentaire. De plus, les conditions d'application de l'art. 11 al. 4 LCI n'étaient pas remplies. En outre, le calcul de l'ampleur de la dérogation était erroné. La distance qui quantifiait la différence de hauteur entre le gabarit légal et le gabarit avec dérogation devait se mesurer sur un même point de chacun de ces gabarits. Contrairement à ce qu'indiquaient les coupes des intimées, cette distance ne pouvait être mesurée entre la hauteur du premier gabarit, d'une part, et le point de croisement de la ligne oblique formant un angle de 35° et la ligne verticale de la façade sur le deuxième gabarit, d'autre part. Elle confirmait ainsi son évaluation d'une hauteur de dérogation à environ 2 m, plus précisément 1,90 m.

Concernant l'IUS, tant les autorisations de construire que le préavis de la CA mentionnaient précisément que le projet nécessitait l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI. Les volumes projetés ne pouvaient donc s'inscrire dans

le gabarit légal prévu à l'art. 23 al. 5 LCI, ce qui était attesté par les plans visés ne varietur.

19. Par courrier du 3 août 2021, le département a dupliqué.

S'agissant de la violation de l'art. 23 al. 3 LCI, la CA avait considéré qu'au vu du contexte environnant, la surélévation proposée apparaissait être adéquate. Sur cette base, ainsi que sur les éléments du dossier, il avait considéré, dans le cadre de la pesée des intérêts, que le projet proposé par l'intimée allait améliorer l'harmonie urbanistique existante. En outre, la CA s'était prononcée en faveur de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un dossier complet, notamment du profil (Skyline) des immeubles voisins. Les observations de la recourante démontrait sa volonté de substituer sa propre appréciation à celle de la CA.

S'agissant de la violation de l'art. 11 al. 4 LCI, cette disposition demeurait applicable malgré l'entrée en vigueur des normes sur les surélévations. Il était ainsi faux de prétendre que l'application de ladite norme avait pour incidence de vider de sa substance la réglementation en place relative aux surélévations. De plus, conformément à la jurisprudence, cette disposition ne comportait aucune limitation quant à l'ampleur du dépassement du gabarit légal, ce qui s'expliquait notamment par le fait que la CA devait impérativement être consultée. Concernant l'IUS, l'ensemble des SBP s'inscrivait dans le gabarit imposé par l'art. 23 al. 5 LCI et les calculs de la recourante étaient contestés. Enfin, les couverts de terrasses devaient être appréhendés comme étant des saillies au sens de l'art. 25 al. 1 let. b RCI et ils pouvaient être autorisés dans la mesure où ils ne dépassaient pas l'alignement de plus d'un quinzième de la distance entre alignements et en aucun cas 1,50 m.

20. Par courrier du 12 août 2021, les intimées ont dupliqué.

S'agissant de la violation de l'art. 23 al. 3 LCI, la recourante persistait à imposer sa propre appréciation de l'harmonie urbanistique à celle de la CA et du département. Au demeurant, le gabarit actuel du bâtiment sis rue des Voisins 5 et rue des Sources 13 était actuellement plus éloigné du gabarit des immeubles voisins que n'allait l'être le gabarit de l'immeuble surélevé selon l'autorisation de construire. En outre, la recourante n'établissait pas en quoi l'harmonie du quartier serait concrètement compromise. En réalité, il s'avérait que les immeubles situés à la rue des Voisins et à la Rue des Sources présentaient peu d'harmonie ; chaque bâtiment constituait une construction autonome, ce qu'attestait la Skyline de ces deux rues.

S'agissant de la violation de l'art. 11 al. 4 LCI, cette norme ne suivait pas une logique mathématique et l'ampleur du dépassement du gabarit n'était pas un élément déterminant pour juger de l'octroi d'une dérogation. Le calcul de la recourante revenait à comparer la seule ligne horizontale du gabarit théorique du

bâtiment au gabarit réel du bâtiment après surélévation alors que les calculs des intimées illustraient la différence entre le gabarit réel hors dérogation et le gabarit réel après surélévation, calculs qui avaient été effectuée par un bureau de géomètre spécialisé. Enfin, au sujet des couverts en terrasses, ceux étaient à considérer comme des saillies au sens de l'art. 25 RCI.

21. La cause a ensuite été gardée à juger.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. Selon l'art. 61 al. 1 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). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), en soi non réalisée dans le cas d'espèce.

4. 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 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

5. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les

motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 135 III 397 consid. 1.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_540/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3 ; 2C_349/2012 du 18 mars 2013 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2).

6. À titre préliminaire, s'agissant de la qualité pour recourir de la Ville de Genève, selon les art. 34 al. 1 LaLAT et 145 al. 2 LCI, la commune du lieu de situation peut recourir contre les décisions du département du territoire.

7. En l'espèce, les projets de surélévations litigieux sont situés sur les parcelles n^{os} 3088 et 3089 situées dans le quartier de Genève-Plainpalais. La qualité pour recourir de la recourante est donc manifestement donnée.

8. La recourante fait tout d'abord valoir une violation de l'art. 23 al. 3 LCI dans la mesure où la surélévation des bâtiments concernés induirait une rupture manifeste dans l'harmonie urbanistique du quartier.

9. Aux termes de l’art. 22 LCI, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l’art. 23 LCI (al. 1), le même gabarit devant être appliqué à toutes les faces d’une construction, à l’exception des murs en attente (al. 2).

10. Le 22 février 2008, le Grand Conseil a adopté une modification de l'art. 23 LCI (loi 10088). Selon la nouvelle teneur de l'art. 23 al. 3 LCI, le département peut autoriser le dépassement du gabarit d'un immeuble afin de permettre la création de logements supplémentaires, à condition que cela ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins. Dans cette hypothèse, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$) (art. 23 al. 5 LCI) ; cette hauteur ne peut dépasser nulle part 30 m (H 30) (art. 23 al. 6 LCI).

11. 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 (cf. not. ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3b ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b).

12. La CA, composée essentiellement de spécialistes, est particulièrement apte à prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers et est à même d'évaluer un projet de façon utile et objective (cf. not. ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 consid. 5c ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 6 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012).

13. Même lorsque le département doit recueillir obligatoirement les appréciations de la CA, il n'en demeure pas moins que la délivrance des autorisations de construire demeure de sa compétence exclusive, même s'il lui appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (cf. not. ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5b ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 6b ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les arrêts cités, en lien avec l'art. 59 al. 4 LCI).

14. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5c ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11b ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 7b ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7b).

15. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b).

16. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 5b; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 5).

17. La méthode dite « ABCD » proposée dans les directives intitulées « Surélévation d'immeubles de logements » (ci-après : directives surélévation), éditées par le département le 26 septembre 2016 et validées par le Canton et la Ville de Genève, s'adresse aux services et commissions concernés, afin qu'ils puissent évaluer les projets dans le cadre d'une approche commune, raisonnée et documentée, en tenant compte des différents enjeux inhérents à toute surélévation d'un immeuble (urbanistique, patrimoniaux, légaux, etc.), de façon à argumenter les préavis de manière plus circonstanciée. Elle s'adresse également aux requérants et à leurs mandataires, pour lesquels elle constitue un utile manuel d'analyse, lequel sera susceptible de les guider efficacement lors de l'élaboration de leur projet. Par ailleurs, elle leur permettra d'avoir une connaissance préalable précise de la manière dont leurs requêtes seront examinées par les différentes instances chargées de les préaviser (directives surélévation, p. 2 ; ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 7).

18. De telles directives, que, d'après la jurisprudence, l'administration peut adopter afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales en explicitant l'interprétation qu'elle leur donne, n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce. Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (cf. ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; 140 V 343 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; 9C_477/2011 du 13 juillet 2012 consid. 4.1.3 ; ATA/1244/2017 du 29 août 2017 ; ATA/265/2016 du 22 mars 2016; ATA/54/2016 du 19 janvier 2016).

19. Les directives surélévation prévoient qu'à partir de mi-2016, les commissions concernées (CA et commission et des monuments, de la nature et des sites), ainsi que les services de l'administration cantonale et communale appliquent la méthode

ABCD lors de l'instruction des requêtes en autorisation de construire portant sur des surélévations d'immeubles de logements.

20. Ladite méthode [A (= le quartier), B (= les groupes d'immeubles - le plein), C (= l'espace public / privé - le vide), D (= l'immeuble)] vise à réintégrer une dimension urbaine dans l'évaluation de projets de surélévation, à travers une trame de critères invoqués selon des échelles progressives d'approche :

A. En premier lieu, il s'agit de reconnaître l'appartenance à un quartier et d'identifier les conditions morphologiques propres au tissu urbain. L'analyse réalisée à l'échelle du quartier vise à évaluer les caractères favorables et défavorables des conditions du tissu urbain et à définir le caractère générique ou spécifique de l'objet dans son environnement, définissant d'ores et déjà une posture préalable (directives surélévation, p. 4) ;

B. Le point de vue des « groupes d'immeubles » vise à identifier une entité urbaine restreinte à laquelle l'objet considéré est rattaché. Il recouvre plusieurs formes d'agencement spatial par lequel un bâtiment s'associe à d'autres, la manifestation la plus immédiate et courante étant l'îlot traditionnel. Cette étape consiste d'abord à définir si la surélévation de l'immeuble concerné prétérite la cohérence de l'îlot ou du groupe d'immeubles. Le cas échéant, une réflexion plus large devrait être préconisée pour en déduire le bien-fondé de l'intervention. Cette échelle implique d'identifier les caractéristiques du construit participant à la solidarité de ses parties constitutives, par exemple une unité de langage architectural, un type régulier de couronnement, un alignement des niveaux d'étages et un règne des corniches (directives surélévation, p. 5) ;

C. L'espace public est l'espace perceptif réel de la ville et comporte une dimension scénique qu'une surélévation modifie. Les changements d'alignement induisent par effet direct une augmentation du potentiel de construction en hauteur telle que le décrochement en plan entraîne une fragmentation en élévation. Il s'agit alors de questionner la pertinence d'une construction à atteindre son gabarit légal, si cette opération compromet l'ordre de la rue. Il s'agit d'observer, d'une part, la physionomie de la rue, qualifiée par l'homogénéité ou l'hétérogénéité des constructions qui la bordent et, d'autre part, la géométrie des cours. Ces constats devraient suggérer une attitude à adopter quant à la volumétrie et aux conditions d'ensoleillement de l'espace public / privé (directives surélévation, p. 6).

D. L'échelle de l'immeuble invoque quant à elle la question de la composition, de l'expression architecturale et de l'habitabilité des typologies mises en oeuvre. Les attitudes sont diverses et souvent hybrides entre deux positions extrêmes (en mimétisme, par la poursuite à l'identique des caractères en place, ou en rupture, par l'intervention d'un tout autre langage). S'il est

> illusoire de prédéfinir des règles de composition, chaque cas devrait néanmoins poser la question du degré de continuité nécessaire de la nouvelle construction avec l'existant, pour éviter des réponses caricaturales. Les caractères ordinaires ou singuliers de la situation dans un quartier, l'appartenance à un ensemble et l'identification des caractères symptomatiques de cette appartenance, ainsi que le statut de la surélévation par rapport à l'espace public référent auront permis de relever des traits déterminants qui dessinent les grandes lignes de la syntaxe architecturale. Il s'agit ainsi d'évaluer la justesse d'un parti pris par rapport à une posture que la progression des critères aura permis de préciser (directives surélévation, p. 7).

Ces critères ne constituent toutefois pas une méthode unilatérale, au sens où elle produirait mécaniquement un résultat, mais proposent un questionnement selon une appréhension de la ville à plusieurs échelles, qui relève les aspects à observer, de façon à assurer l'adéquation d'une surélévation à un contexte global et local (directive surélévation p. 3 ; cf. ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 7). En tant que directives d'application, ces critères systématisent l'application des dispositions concernées et précisent notamment les documents à fournir, telles des maquettes d'études, pour que l'examen par les commissions de préavis et services soit facilité (directives surélévation, p. 8 ; cf. ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 7).

21. En l'espèce, la CA s'est prononcée à quatre reprises s'agissant des projets de DD 113'229 et DD 113'639 sur la base de dossiers documentés, notamment des profils (Skylines) des immeubles voisins, élévations et autres photographies lui ayant permis d'examiner en détail les circonstances du cas d'espèce. Composée de spécialistes, elle a retenu, à plusieurs reprises, que le projet de DD 113'639 s'inscrit sur un immeuble qui fait front à la rue des Sources, formant un ensemble avec l'immeuble mitoyen (objet de la DD 113'229) qui se situe à l'angle des rues des Voisins et des Sources. Elle a retenu que ces deux immeubles font partie intégrante d'un îlot rectangulaire bénéficiant d'une cour intérieur appréciable puisqu'aménagée d'un petit cordon boisé. Partant, il y a lieu de retenir que le point A de la méthode ABCD, soit le quartier, a été examiné en détail par la CA. En outre, cette même commission a précisé que vu le contexte urbanistique environnant, qui se constitue d'îlots spacieux, offrant des dégagements en suffisance, elle était favorable à une surélévation d'un étage + attique, ainsi qu'à l'application de l'art. 11 al. 4 LCI, ceci pour éviter les décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture de l'attique. Par conséquent, force est de constater que la CA a également pris en compte les points B (groupes d'immeubles - le plein), C (espaces public / privé - le vide) et D (immeuble) dans le cadre de son analyse des projets en cause.

Au vu des éléments qui précèdent, l'analyse à laquelle a procédé la CA n'apparaît ni inappropriée ni lacunaire. En effet, rien ne laisse à penser que cette analyse serait fondée sur des éléments non pertinents, que des éléments décisifs auraient été négligés ou que la CA aurait été guidée par une appréciation insoutenable des circonstances, dans son approche ou dans son résultat. Au contraire, elle a fondé son raisonnement sur la base de dossiers largement documentés. Ainsi, le raisonnement de la CA est nettement compréhensible. En outre, il ressort du développement ci-dessus que cette commission, – même si elle n'a pas catégorisé explicitement les divers éléments qu'elle a pris en compte sous les rubriques A, B, C et D de la directives surélévation, ce qui ne saurait d'ailleurs être exigé d'elle comme vu ci-dessus – a bien examiné le projet litigieux sous l'angle de son appartenance au quartier, du groupe d'immeubles auquel il est rattaché, de l'espace, privé et public, alentour et de l'échelle de l'immeuble concerné, notamment son expression architecturale.

Eu égard aux éléments qui précèdent, il ne saurait être retenu que le département a fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis favorable de la CA. Il apparaît dès lors que la recourante entend substituer sa propre appréciation à celle de cette commission. Or, le fait que cette dernière ait procédé à une appréciation différente de la sienne ne signifie pas que la CA s'est fondée sur des considérations dénuées de pertinence et étrangères au but visé par la loi. Il sied également de préciser que toutes les autres instances de préavis consultées se sont également déclarées favorables aux projets de surélévations.

C'est donc en suivant, notamment, l'avis de l'instance composée de spécialistes que le département a délivré les autorisations litigieuses, en vertu de son vaste pouvoir d'appréciation découlant de l'art. 23 al. 3 LCI. Le tribunal de céans doit ainsi faire preuve de retenue dans le contrôle des décisions querellées et ne saurait se soustraire sans motif de l'avis des autorités spécialisées.

22. Le grief doit donc être rejeté.

23. La recourante invoque ensuite une violation de l'art. 11 al. 4 LCI. En octroyant la dérogation, le département aurait violé les conditions d'application de cette norme.

24. Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur ;

b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi ;

c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ;

d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

25. À titre préliminaire, il convient de rappeler que si l'art. 23 LCI règle les dimensions du gabarit de hauteur des immeubles sis en deuxième zone de construction, les dispositions de l'art. 11 LCI restent cependant applicables au sens de l'art. 23 al. 7 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013 consid. 4.2).

26. L'art. 11 LCI permet ainsi de déroger, à certaines conditions, aux prescriptions relatives aux gabarits applicables dans la zone concernée. Dans ces circonstances, même si le projet litigieux devait contrevenir aux règles concernant la hauteur du gabarit, il n'est pas arbitraire de considérer que celui-ci pourrait néanmoins être autorisé pour autant qu'il satisfasse aux conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012 consid. 5.5).

27. Cette disposition ne comporte aucune limitation ni précision particulière quant à l'ampleur du dépassement du gabarit légal, sous réserve de la réalisation des quatre conditions prévues. Par l'emploi du verbe « peut », cette norme accorde un large pouvoir d'appréciation au département. Ce dernier est contrebalancé par l'obligation de consulter la commission d'architecture. L'avis de cette dernière revêt ainsi une importance particulière dans l'octroi de la dérogation (ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 6; ATA/581/2014 du 29 juillet 2014).

28. En l'espèce, il découle des développements qui précèdent que la CA, après un examen minutieux des circonstances du cas d'espèce sur la base d'un dossier largement documentés, s'est déclarée favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI, sans que son appréciation ne laisse apparaître de quelconque lacune. Le tribunal de céans doit ainsi faire preuve de retenue dans l'examen des conditions d'application de cette norme, lesquelles apparaissent de surcroît remplies.

En effet, s'agissant des dimensions du gabarit, d'après la coupe B-B du projet de DD 113'639 sur laquelle se base la recourante, la distance entre les deux bâtiments concernés est de 12,11 m, ce qui amène, selon la formule de l'art. 23 al. 5 LCI ($H \leq D + 6$), à un gabarit de hauteur de 18,11 m et porte l'altitude de la dalle brute, hors dérogation, à 400,63 m d'après l'art. 36 LCI et le croquis n° IX annexé au RCI. Il en résulte une hauteur du bâtiment, hors dérogation, de 22,69 m. La dérogation octroyée par la CA porte l'altitude de la dalle brute à 401,03 m, équivalent à une hauteur de bâtiment de 23,09 m, soit bien en dessous des 30 m maximum autorisés par l'art. 23 al. 6 LCI. Il sied à cet égard de préciser que les

couverts de terrasses n'ont pas à être comptés dans le calcul des gabarits, ceux-ci étant à considérer comme des saillies lorsqu'ils ne dépassent pas l'alignement de plus du quinzième ($^1/_{15}$) de la distance entre alignements et en aucun cas 1,50 m, comme en l'espèce. Les calculs réalisés par l'intimé sont donc conformes aux prescriptions de l'art. 23 al. 6 LCI et la dérogation au gabarit accordée par la CA s'avère mineure, étant rappelé que l'art. 11 al. 4 LCI ne prévoit aucune limitation ou précision au sujet de l'ampleur du dépassement admissible.

S'agissant de l'art. 11 al. 4 let. a LCI, ce nouveau gabarit ne provoque pas d'inconvénients graves pour le voisinage - et en particulier s'agissant de la prétendue perte d'ensoleillement, que la recourante ne démontre au demeurant pas. En effet, les voisins subissant cette prétendue perte d'ensoleillement ne se sont pas opposés aux projets et les bâtiments concernés figurent sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés. Ainsi, les éventuels inconvénients qui résulteraient pour le voisinage d'une surélévation ont déjà fait l'objet d'un examen complet, auquel la Ville de Genève a d'ailleurs participé. La condition de l'art. 11 al. 4 let. a LCI n'est donc pas violé.

S'agissant de l'art. 11 al. 4 let. c et d LCI, les projets ne portent atteinte ni à l'harmonie ni à l'esthétique des lieux. La CA a en effet accordé une réelle importance à l'intégration de ces surélévations en exigeant qu'elles fassent l'objet d'un examen simultané, le tout en observant avec minutie les profils Skylines des immeubles voisins pour assurer une harmonie du quartier. C'est d'ailleurs pour éviter des décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture de l'attique que la CA s'est prononcée en faveur de l'octroi d'une telle dérogation. Les conditions de l'art. 11 al. 4 let. c et d LCI ne sont par conséquent pas violées.

Enfin, s'agissant de la condition de l'art. 11 al. 4 let. b LCI relative à l'IUS, il sied de rappeler qu'aucun IUS n'est expressément prévu par la LCI pour les quatre premières zones de construction (ATA/1294/2017 du 19 septembre 2017 consid. 4) et que les règles légales sur les distances de bâtiments par rapport aux limites de propriété et la hauteur maximale des constructions remplacent le calcul de l'IUS tel qu'il est prévu dans la cinquième zone, et déterminent l'usage maximal du sol (François BELLANGER, Les droits à bâtir, in Festschrift Andreas Auer, 2013, p. 292). L'immeuble en question se situe en zone 3 ordinaire, où aucun IUS maximal n'est prévu en dehors du respect des règles relatives aux gabarits et aux distances. S'il fallait suivre l'interprétation de la recourante et admettre le respect d'un IUS ponctuel même lorsqu'aucun IUS maximal n'est prévu ni par la loi, ni par un plan d'affectation, cela rendrait la dérogation au gabarit prévue par le législateur inopérante et reviendrait à rendre concrètement impossible la construction de surélévations au-delà des gabarits légaux. Une telle interprétation de l'art. 11 al. 4 let. b LCI ne serait donc pas conforme à la volonté du législateur. La condition de l'art. 11 al. 4 let. b LCI n'est donc pas violé, dans la mesure où elle ne s'applique pas dans une zone 3 ordinaire, où aucun IUS n'est prévu.

29. Par conséquent, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue, sauf à statuer en opportunité, considère que ce grief doit être rejeté.

30. Mal fondé, le recours est rejeté et les décisions du département confirmées.

31. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'200.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 1'000.- versée à la suite du dépôt du recours.

32. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge de la recourante, sera allouée aux intimées (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 26 mars 2021 par la VILLE DE GENÈVE – DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMÉNAGEMENT contre les décisions du département du territoire du 24 février 2021 ;

2. le rejette ;

3. met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'200.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 1'000.- ;

4. condamne la recourante à verser aux personnes morales intimées une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ;

5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Olivier BINDSCHEDLER TORNARE, président, Bénédicte MONTANT et Julien PACOT, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Olivier BINDSCHEDLER TORNARE

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties, ainsi qu'à l'office fédéral de l'environnement.

Genève, le La greffière