

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1491/2024 LCI

JTAPI/235/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 6 mars 2025

dans la cause

A_____ SA, représentée par Me Jacques-Alain BRON, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. A_____ SA est propriétaire de la parcelle 5_____ de la commune de Genève-B_____, à l'adresse 2_____ D_____.

Sur cette parcelle est érigé un immeuble de cinq étages sur rez-de-chaussée plus combles, d'une surface au sol de 208 m².

Cet immeuble a été construit en 1915 dans un style d'inspiration néoclassique par l'architecte C_____. Il devait faire partie d'un plan de lotissement comportant trois artères intérieures, lequel ne s'est pas réalisé.

2. Les immeubles voisins, sis à la rue D_____ n° 3_____ (contigu à droite) puis 4_____ et l'immeuble (contigu à gauche) sis n° 4_____ D_____ avenue 5_____ E_____ et 6_____ ont pour leur part été réalisés entre 1924 et 1930 par l'architecte F_____, dans un style d'inspiration « Heimatstil ». D'autres bâtiments construits dans le même style par F_____ à la même période à la rue G_____ 7_____ et à la rue H_____ n°s 8_____, 9_____ et 10_____ viennent compléter le quadrilatère d'immeubles autour de l'îlot central initialement prévu.
3. Ces immeubles sont tous inscrits dans la liste indicative des ensembles du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle établie et publiée en novembre 1985 par le département au sens de l'art. 90 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Ils font l'objet de la fiche de recensement MS-e 19 du 6 novembre 1985.

4. En date du _____ 207_____, le département du territoire (ci-après : département ou DT) a délivré à A_____ SA une autorisation de construire portant sur l'aménagement de logements sous combles et l'installation d'un ascenseur sur cour dans son immeuble (DD 11_____).

Le projet consistait à réaliser deux appartements dans les combles, totalisant six pièces (une chambre et une cuisine du côté de la rue D_____, et le séjour côté cour, pour chacun des appartements).

Pour éclairer les quatre pièces des deux appartements situés du côté rue D_____, quatre lucarnes dont la partie émergente de la toiture mesurait 2.67 m, 1.74 m de large et 4.16 m de long étaient prévues. Les lucarnes devant éclairer les séjours, côté cour, mesurait 1.10 m dans l'un des appartements, respectivement 1.20 m de largeur dans l'autre.

5. Lors de l'instruction de cette requête, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) avait indiqué qu'afin de préserver l'intégrité de l'architecture de ce bâtiment protégé et de respecter l'aspect et les qualités de l'ensemble auquel il appartenait, les lucarnes côté rue étaient validées mais les quatre lucarnes côté cour devaient être de taille identique, soit comme les deux lucarnes étroites proposées dans cette version des plans (111 x 200 cm).

6. En date du 24 avril 2023, un deuxième projet a été proposé par la nouvelle architecte d'A_____ SA. Selon son descriptif, le projet prévoyait une chambre supplémentaire pour chacun des deux appartements. Il ramenait les chambres à coucher côté cour, et les pièces à vivre du côté de la rue, améliorant la circulation à l'intérieur de l'appartement. Il augmentait la surface des salons/salles à manger de 27 m² à 32 m². Il accroissait en outre la luminosité naturelle des pièces à vivre des deux appartements grâce à la réalisation d'une seule lucarne filante, axée par rapport à la façade et offrant une surface de 5.9 m² par appartement sur un peu moins de 4 m de largeur. Un velux éclairait les cuisines adjacentes aux salons/salles à manger. Il offrait également aux occupants depuis le salon/salle à manger, une vue directe sur l'extérieur en abaissant le contrecœur de la lucarne de 120 cm à 87 cm (et la hauteur sous plafond de 3.20 à 2.60 m). La surface habitable passait de 128 m² selon le projet autorisé avec 2 x 2 lucarnes, à 131,8 m² avec la lucarne filante. La hauteur extérieure de la lucarne (soit la partie émergente de la toiture) était rabaissée à 2.12 m (contre 2.67 m pour les quatre lucarnes autorisées précédemment). Elle était également située plus bas sur le toit ce qui réduisait son impact visuel depuis la rue.
7. Le 11 mai 2023, A_____ SA a déposé une demande d'autorisation de construire complémentaire portant sur la modification du projet initial et, en particulier des ouvertures et lucarnes en toiture côté rue D_____ et côté cour (DD 11_____/2).
8. Lors de l'instruction de cette demande, la CMNS a demandé, le 19 juin 2023 que le projet soit modifié car seules les dimensions des lucarnes proposées dans l'autorisation de construire initiale étaient admissibles. La lucarne filante prévue côté rue venait remanier de manière trop forte l'aspect global du toit et du front de rue sur l'ensemble. Il était à noter que ce pan de toiture ne comprenait à l'origine aucune lucarne et autres éléments saillants.
9. Dans son préavis du 20 juin 2023, la Ville de _____ (ci-après : la ville) a demandé que les ouvertures en toiture côté rue D_____ se fassent conformément à l'autorisation en force ce, afin de maintenir l'unité que formait cet immeuble avec les immeubles voisins. En conséquence, la dimension et l'implantation des lucarnes devaient être modifiées afin de respecter le vocabulaire de la façade. Pour le reste, elle s'en rapportait à l'avis du service des monuments et des sites (ciaprès : SMS).
10. Suite aux explications de l'architecte du projet, accompagnées d'un dossier de photographies et de photomontages, la ville a maintenu sa position dans un nouveau préavis du 18 janvier 2024.
11. Le 19 janvier 2024, le SMS s'est déclaré défavorable au projet à défaut d'adaptation du projet dans le sens requis par la CMNS. Les documents apportés ne répondaient pas aux demandes de cette dernière, formulées dans son préavis du 7 juin 2023. Les arguments développés par la mandataire n'étaient pas susceptibles de remettre en question les remarques émises par la commission.

Seules les dimensions des lucarnes proposées sur la DD 11_____/1 étaient autorisées. La lucarne filante proposée côté rue venait remanier de manière trop importante l'aspect global du toit et du front de rue sur cet ensemble protégé. Il était noté que ce pan de toiture ne comprenait à l'origine aucune lucarnes ou autres éléments saillants. De manière générale, il rappelait que dans le cadre de l'aménagement des combles d'un bâtiment ayant une valeur patrimoniale, le programme devait être adapté au volume disponible et légalement habitable.

12. Par décision du _____ 2024, le département, faisant siens les préavis défavorables de la CMNS, du SMS et de la ville a refusé l'autorisation de construire complémentaire sollicitée.
13. Par acte du 2 mai 2024, A_____ SA, sous la plume de son conseil, a recouru contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant à son annulation et au renvoi du dossier au département pour complément d'instruction et nouvelle décision, sous suite de frais et dépens.

Préalablement, elle a sollicité la tenue d'un transport sur place en présence de son architecte ainsi que l'audition des préavis de la CMNS et du SMS.

La décision reposait sur la prémisse erronée que le bâtiment en question ferait partie d'un ensemble alors que tel n'était pas le cas.

Il ressortait en effet de la fiche descriptive de l'ensemble MS.e 19 « E_____ » que l'immeuble en question se distinguait clairement des autres immeubles de l'ensemble. Il était ainsi le seul de style « néo-classique ». Les autres immeubles étant d'inspiration « Heimatstil tardive avec sa volumétrie massive aux réminiscences moyenâgeuses ». Il avait été construit au début de la première guerre mondiale par l'architecte C_____ alors que les autres avaient été réalisés dès 1924 par F_____. Sa toiture ne présentait aucune forme d'unité avec celles des immeubles voisins, ni de l'îlot d'immeubles. Sa façade était également différente des autres par son style et son revêtement. L'immeuble en question n'appartenait donc pas à une composition d'ensemble de sorte que le préavis de la CMNS avait été requis à tort en lieu et place de celui de la commission d'architecture (ci-après : CA) et avait été dicté par les considérations patrimoniales des art. 89 et ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) au lieu d'être apprécié du point de vue de l'esthétique et de l'intégration en application de l'art. 15 LCI. Dès lors, la décision devait être annulée et le dossier renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision après consultation de la CA.

Le préavis de la CMNS ne reposait pas sur un examen concret du cas d'espèce mais sur une position de principe. Il rejetait en bloc, sans les examiner, les arguments de son architecte. Il ne permettait pas de comprendre s'il était fondé exclusivement sur des considérations patrimoniales ressortant des art. 89 et ss LCI ou également de la clause générale d'esthétique de l'art. 15 LCI. L'immeuble en question étant complètement dissemblable des autres immeubles de l'îlot, il ne pouvait être question de refuser la lucarne litigieuse au motif que celle-ci nuirait à l'unité de

l'ensemble visé par les art. 89 et ss LCI. Ainsi, seul l'art. 15 LCI pouvait être invoqué en l'espèce pour apprécier le caractère autorisable ou non de la lucarne. Dicté par des considérations patrimoniales exorbitantes par rapport à l'objet à traiter le préavis de la CMNS était, pour ce motif déjà, entaché d'arbitraire et dès lors d'un abus de son pouvoir d'appréciation de même que la décision du département qui s'y référait.

Si la décision invoquait formellement l'art. 15 LCI, elle n'indiquait pas en quoi la lucarne serait susceptible de nuire au caractère ou à l'intérêt de la rue, sinon par déduction du préavis infondé de la CMNS, alors que justement, cette rue était caractérisée par une grande diversité en matière de style et d'époque de construction sans aucune uniformité au niveau des toitures.

La position adoptée par le département semblait se baser sur son nouveau « mantra » consistant à ne plus autoriser des lucarnes filantes sur des immeubles considérés, à tort ou à raison, comme ayant une valeur patrimoniale. Une telle pratique revenait à interdire une solution architecturale pourtant expressément autorisée par la loi, y compris pour des bâtiments protégés, et très largement utilisée par les architectes depuis la fin du XVIII^{ème} siècle, notamment à Genève.

Les toitures des autres bâtiments situés de part et d'autre de l'immeuble étaient panachées, diverses et dépourvues d'uniformité de style ou de symétrie. Ainsi même si les immeubles n^{os} 12 _____ à 3 _____ rue D _____ devaient constituer un ensemble protégé, rien ne s'opposait à la réalisation de la lucarne groupée conçue dans le projet.

Le DT n'avait pas procédé à une pesée des intérêts en présence.

La lucarne soumise à autorisation ne pouvait pas impacter l'harmonie ou l'unité d'ensemble comme le soutenaient la CMNS, le SMS et la ville puisqu'il n'existait pas d'aspect global du toit ou du front de rue de l'ensemble considéré du côté de la rue D _____. Elle ne pouvait pas non plus nuire au caractère du quartier comme le soutenait le département par une simple déduction tirée de cette affirmation sans fondement et contraire à la variété des styles présentés par les toits du quartier.

Le remaniement du toit et du front de rue résultant de la lucarne filante litigieuse n'était pas plus important que celui qui avait été autorisé par la création de quatre lucarnes plus étroites. Il était démontré, photos et dessins à l'appui, que la lucarne filante répondait à la large partie centrale de la façade de l'immeuble et qu'elle remaniait dès lors moins le front de rue et le toit que les quatre lucarnes isolées autorisées précédemment. Deux lucarnes filantes ornaient en outre l'immeuble immédiatement voisin. Enfin, il avait été démontré par photomontage que depuis la rue, la lucarne filante proposée serait moins imposante que les quatre lucarnes précédemment autorisées. De leur côté, ni les instances de préavis ni l'autorité intimée n'avaient exposé en quoi les quatre lucarnes autorisées répondraient mieux au vocabulaire de la façade de l'immeuble où s'intégreraient mieux à la rangée d'immeubles considérés ou même de façon générale à un ensemble.

Dès lors la conclusion selon laquelle la lucarne proposée viendrait remanier de façon « trop importante » le toit et le front de rue était dépourvue de toute objectivité et s'inscrivait en contradiction avec la loi et avec l'histoire de l'architecture genevoise. Elle était dès lors arbitraire et relevait de l'abus du pouvoir d'appréciation.

La motivation arbitraire et lacunaire du préavis de la CMNS révélait un refus de principe, respectivement une volonté de figer autant que possible l'aspect des bâtiments dans le temps, ce qui selon la jurisprudence, n'était pas admissible.

La décision contrevenait au principe de proportionnalité. Ni la décision contestée ni les préavis auxquels elle renvoyait n'examinaient les avantages importants que la lucarne filante soumise à autorisation apporterait aux occupants des appartements à réaliser en termes d'habitabilité, par rapport aux prétendus remaniements de l'aspect global du toit de l'ensemble considéré.

S'il fallait considérer par impossible qu'une lucarne filante impactait davantage « l'aspect global » du toit et du front de rue que les quatre lucarnes autorisées précédemment, ce différentiel serait tellement insignifiant, compte tenu notamment des nombreuses lucarnes déjà présentes sur lesdites toitures que les avantages considérables présentés par le nouveau projet commandaient d'octroyer l'autorisation sollicitée en application du principe de proportionnalité. En effet, ce nouveau projet permettait la réalisation d'une chambre de plus, de ramener les chambres à coucher du côté cour, qui était plus calme, d'offrir une vue directe sur l'extérieur pour une personne assise dans la pièce à vivre, d'améliorer la luminosité de l'appartement, et donc, le confort de ses occupants, de réduire les besoins en lumière artificielle et donc en énergie, d'augmenter la surface habitable.

Enfin, la décision ne retenait pas que la toiture de l'immeuble serait particulièrement digne de protection au sens de l'art. 90 al. 1 LCI, de sorte qu'elle ne saurait devoir être maintenue à ce titre. En tant que de besoin, l'autorisation déjà délivrée le confirmait.

Ainsi, l'absence d'étude circonstanciée du projet par la CMNS, le SMS, la ville, de même que la prise en considération de motifs arbitraires, non pertinents ou encore étrangers au but visé par les dispositions légales applicables, commandait donc que le département s'écarte de ces préavis et octroie l'autorisation sollicitée. En ne le faisant pas, il avait violé les art. 3, 15 et 89 et ss LCI.

14. En date du 5 juillet 2024, le département a transmis son dossier au tribunal, accompagné de ses observations. Tout en s'en rapportant à justice quant à la recevabilité du recours, il a conclu à son rejet et à la condamnation de la recourante aux dépens de l'instance.

Tant la CMNS que le SMS, la ville et le département considéraient que l'immeuble concerné faisait partie d'un ensemble. Cela résultait clairement des préavis émis par les instances précitées ainsi que de la décision contestée. D'ailleurs, l'immeuble était inscrit dans la liste indicative des ensembles depuis 1985, il figurait au recensement

des immeubles appartenant à un ensemble et selon la jurisprudence, il revenait au département de trancher cette question.

De surcroît, la recourante connaissait cette caractéristique qu'elle n'avait pas remise en cause lors de l'instruction de la demande d'autorisation initiale. Sa position apparaissait d'ailleurs uniquement justifiée pour les besoins de la cause dans la mesure où elle se prévalait d'échanges qu'elle avait eus avec le SMS durant l'instruction de sa requête complémentaire sans avoir remis en cause sa compétence.

Si la recourante se limitait à relever les divergences entre son immeuble et celles qui faisaient partie de l'ensemble, il n'en demeurait pas moins que, comme cela résultait de la jurisprudence, les bâtiments appartenant à un ensemble ne devaient pas nécessairement être conçus de manière identique. D'ailleurs, la date de construction différente dont elle se prévalait n'était pas déterminante.

Cela étant, les bâtiments le long de la rue D _____ (n^{os} 13 _____ à 14 _____ ainsi que le bâtiment d'angle avenue E _____ 5 _____) partageaient nombre de caractéristiques communes, notamment :

- la formation d'un front de rue bâti commun ;
- le partage d'une cour commune au centre de l'îlot ;
 - une volumétrie/gabarit semblable avec un décalage des toitures qui s'adaptait à la pente sur la rue D _____ ;
- un principe de symétrie et de régularité des façades ;
- une composition commune des façades : soubassement en pierres, balcon filant au dernier étage, trames de façades, fenêtres en anse de panier sous les balcons filants, portail d'entrée centrée aux n^{os} 13 _____ et 3 _____ rue D _____.

Pour ce motif, le grief ne pouvait être admis.

C'était à tort que la recourante prétendait que le préavis de la CMNS ne serait pas fondé et qu'elle n'avait pas procédé à un examen concret du cas d'espèce. La jurisprudence dont elle se prévalait concernait des ouvertures en deuxième registre ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Au contraire, la position de la recourante était contredite par le fait que les instances compétentes en matière de patrimoine avaient procédé à un examen minutieux du projet, comme en témoignait la précision des préavis émis ainsi que la connaissance approfondie de la situation qu'elles avaient eu l'occasion d'analyser déjà lors du projet initial.

Depuis l'entrée en vigueur des art. 89 et ss LCI, la CMNS n'avait autorisé que les lucarnes individuelles sur les immeubles qui appartenaient à l'ensemble, objet de la présente cause. Cela corroborait la fine connaissance du contexte et l'invariabilité de la position de cette instance.

Selon la recourante, son projet n'altérerait ni l'aspect global du toit ni le front de rue et la position de la CMNS constituerait un refus de principe dans le but de figer l'aspect des bâtiments dans le temps.

Les art. 89 et ss LCI imposaient de conserver l'unité architecturale et urbanistique des ensembles et, de facto, de limiter dans la mesure du possible les interventions sur ces bâtiments (ATA 15_____ du 7_____ août 2023 consid. 6) ce qui suffisait à démontrer le caractère purement appellatoire de la position soutenue par la recourante. Ensuite, elle n'apportait aucun élément de preuve qui étayait son affirmation quant à la nature « dogmatique » du refus. Enfin, l'autorisation de construire initiale délivrée à la recourante avec un préavis favorable de l'instance précitée contredisait la volonté qu'elle lui prêtait.

Dans la mesure où la jurisprudence considérait que l'intérêt public à la création de logements ne saurait prendre le pas sur la protection légale instituée par l'art. 89 LCI, il en allait a fortiori de même pour les améliorations de pur confort alléguées par la recourante, étant précisé que les logements autorisés respectaient les exigences en matière d'habitabilité. En l'espèce, le projet litigieux était incompatible non seulement avec l'unité architecturale et urbanistique de l'ensemble mais également avec l'esthétisme de la rue. Ainsi, la construction projetée altérait l'ensemble protégé, de sorte que les avantages qu'apporteraient, selon la recourante, les travaux proposés devaient être relégués au second plan. La jurisprudence avait déjà eu l'occasion de confirmer que la taille des lucarnes pouvait nuire à la protection instaurée par les art. 89 et ss LCI et que la toiture constituait l'un des éléments dont la protection devait être garantie.

Ainsi, il n'avait pas violé le principe de la proportionnalité en considérant que la protection légale tendant à la préservation du patrimoine bâti devait, dans le cas d'espèce, prévaloir.

Compte tenu de la documentation étoffée qui figurait au dossier ainsi que les moyens informatiques ayant permis d'instruire la requête de manière approfondie et d'avoir un aperçu complet de la situation existante ainsi que de l'impact du projet, un transport sur place n'était pas nécessaire.

15. Le 27 mai 2024, la ville informé le tribunal qu'elle n'entendait pas intervenir dans la procédure mais qu'elle appuyait la décision querellée.
16. Dans le délai prolongé à sa demande, la recourante a répliqué en date du 20 août 2024.

Les caractéristiques énumérées par le DT pour tenter de démontrer la similitude de son immeuble avec les bâtiments voisins ne résistaient pas à l'examen. Son appartenance à un front de rue bâti commun et le fait qu'il partageait une cour commune et une volumétrie semblable valait pour une majorité d'immeubles construits en ville. Quant à la volumétrie et le décalage des toitures, il découlait de la législation sur les gabarits et de la topographie de la rue. Contrairement à ce qu'alléguait le département, il n'y avait aucune composition commune des façades qui ne présentaient pas du tout la même symétrie, les mêmes trames de façade ou les mêmes fenêtres. Quant à la porte d'entrée centrée, c'était une caractéristique qui devait être commune à la grande majorité des immeubles de la ville. En revanche,

la façade de son immeuble était totalement différente de celle de ses voisins. De même, son toit n'avait rien en commun étant le seul dépourvu de tout ornement.

Ainsi, l'immeuble concerné n'appartenait pas à un ensemble et partant la CMNS n'était pas compétente pour donner un préavis.

Ni le dossier d'autorisation ni les écritures de l'autorité intimée ne motivaient l'affirmation de la CMNS selon laquelle la lucarne groupée proposée remanierait davantage la toiture et le front de rue que les quatre lucarnes isolées autorisées précédemment. Or, comme l'avaient estimé les membres du comité de Patrimoine Suisse, les lucarnes continues et horizontales étaient moins visibles depuis la rue et avaient donc un moindre impact visuel que les lucarnes isolées plus hautes.

Les préavis rendus n'étaient pas motivés en violation de l'art. 93 al. 4 LCI. Ils ne permettaient pas de comprendre pourquoi la toiture concernée serait particulièrement digne de protection par rapport aux autres toitures voisines dans leur état actuel ni pourquoi une lucarne groupée remanierait davantage ladite toiture et le front de rue que quatre lucarnes isolées.

Les art. 89 et ss n'avaient pas pour but de limiter les interventions sur les bâtiments faisant partie d'un ensemble, ni de figer leur aspect, mais uniquement d'éviter les abus. Les instances compétentes ne pouvaient donc pas refuser la lucarne groupée proposée sans démontrer de manière spécifique en quoi elle serait abusive, ce qu'elles n'avaient pas fait. Ni la CMNS ni le département ne pouvaient faire œuvre de législateur et décider d'interdire des constructions – par ailleurs autorisées par la loi – pour des raisons esthétiques qui leur étaient propres. De telles interdictions « de portée générale » sans examen concret et minutieux de chaque projet n'étaient pas admissibles. Ce d'autant plus que le législateur avait inscrit dans la loi que des lucarnes groupées occupant jusqu'à 50 % de la largeur de la façade étaient en principe admissibles (art. 12D LCI), notamment parce qu'elles augmentaient l'habitabilité des nouveaux logements créés. De telles lucarnes n'avaient été interdites que dans le Vieux-Carouge, pour des raisons historiques et architecturales.

17. Le 11 septembre 2024, le département a dupliqué, persistant intégralement dans son argumentation. La recourante ne faisait que substituer son appréciation à la sienne et à celle des instances consultées.
18. En date du 21 novembre 2024, le tribunal a procédé à un transport sur place à la rue D_____ 12_____.

Monsieur G_____, historien au service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire de l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS), a été invité à exposer les critères et les éléments retenus pour considérer que la série d'immeubles comprenant l'immeuble en question faisait partie d'un ensemble au sens des art. 89 et ss LCI.

En préalable, M. F_____ a rappelé que la question de l'appartenance des immeubles à un ensemble n'était pas conditionnée au fait qu'ils fussent identiques

mais ils devaient présenter des analogies. En l'occurrence, l'îlot avait été dessiné en 1915. Des parties avaient été modifiées dans le plan d'ensemble, mais l'îlot était resté tel quel. Le premier bâtiment érigé sur le base du plan de lotissement était celui situé au 5_____2_____, lequel avait été construit en 1915 par l'architecte B_____. Le plan du lotissement qui accompagnait la requête en autorisation de construire montrait exactement la forme de l'îlot tel qu'il était aujourd'hui. L'architecte avait prévu un deuxième immeuble identique au premier qui devait figurer au 3_____ mais qui n'avait pas été construit, sans doute pour des raisons liées à la pénurie de matériaux liée à la première guerre mondiale. Par la suite, le plan avait été repris par un autre architecte, E_____ qui lui avait conçu l'ensemble tout autour de l'immeuble du 2_____ à la fin des années 1920.

L'îlot prévoyait une cour centrale autour de laquelle étaient érigés les immeubles. Les parcelles telles qu'elles étaient découpées étaient quasiment de la même taille (16 m de large sur 13 m de profondeur). La hauteur des bâtiments était dictée par les dispositions réglementaires. La pente de la rue faisait que les bâtiments n'étaient pas à la même hauteur. Néanmoins, il existait un certain nombre de caractéristiques communes entre les façades des immeubles situés aux n^{os} 3 et 5. Ainsi ces façades étaient divisées en cinq travées (superpositions de fenêtres qui divisaient la façade verticalement). Il était exact que la taille des parcelles dictait le nombre de travées. Cela étant, il existait une analogie entre les immeubles. Comme caractéristiques très commune, les portes d'entrée des immeubles étaient centrées. Ce qui lui paraissait plus important, était la question des percements ; soit les fenêtres qui caractérisaient ces deux immeubles. On pouvait constater, pour les premiers niveaux, des fenêtres à linteaux droits, rectangulaires et pour le niveau qui précédait l'attique, des fenêtres présentant une couverture en arc de cercle. D'un point de vue horizontal, on avait deux systèmes de fenêtres : des petites fenêtres et des grandes fenêtres, ces dernières étant systématiquement reléguées sur les travées latérales des deux immeubles (n^{os} 3 et 5) ce qui faisait qu'à la jonction de ces deux immeubles, on avait pratiquement les mêmes travées qui faisaient ressortir les analogies entre les deux bâtiments. Il y avait des étages principaux qui précédaient l'étage attique. La césure entre les étages principaux et l'étage était marquée par un balcon filant qui se développait sur toute la largeur de la façade.

Le style des bâtiments était effectivement différent. L'immeuble au 2_____ était d'inspiration néoclassique alors que les autres possédaient des éléments rapportés au Heimatstil avec des éléments un peu baroques. Cela étant, cette différence de style lui semblait secondaire par rapport aux grands principes de composition des façades évoqués. Malgré le fait que les deux façades présentaient des styles différents, on pouvait remarquer des éléments qui étaient parfaitement identiques. À savoir des motifs que l'on repérait d'un immeuble à l'autre. Le premier étant le culot, à savoir cette partie qui soutenait le balcon du premier étage : on le retrouvait de façon quasiment identique sur les trois immeubles contigus (n^{os} 3, 5, 7) ; le deuxième motif étant celui des pilastres cannelés qui flanquaient la porte d'entrée du n^o 3 que l'on retrouvait au n^o 5, en bois et au n^o 7, en pierre de la même façon

qu'au 2_____. Le troisième motif était un faux appareil soit, le fait d'avoir souligné les joints qui étaient de faux joints et qui simulaient la pierre de taille pour les n^{os} 5 et 7 et qui faisaient partie intrinsèquement de l'immeuble au 2_____. L'architecte avait voulu créer une forme de continuité graphique entre les faux joints qui caractérisaient le bâtiment 2_____ et les immeubles qui lui faisaient suite.

La représentante de la recourante a indiqué qu'elle relevait de nombreuses différences entre son immeuble et les immeubles contigus, notamment au niveau des balcons. Ainsi, il n'y avait pas de balcon au milieu de la façade du 2_____ et ceux-là étaient constitués de pierres apparentes.

M. G_____ ne contestait pas qu'il s'agissait d'une différence mais à son avis ce n'était pas une grosse différence. Il avait essayé de souligner les analogies. Il était d'accord que l'épiderme des deux immeubles était très différent, l'un se raccordant à un style et pas l'autre. Selon lui, il agissait toutefois de différences secondaires voire anecdotiques qui ne remettaient pas en cause l'appartenance des immeubles à un ensemble.

L'architecte de la recourante a fait observer l'horizontalité marquée de la façade de l'immeuble de sa cliente par rapport aux autres bâtiments dont la verticalité était soulignée par les lucarnes.

Sur la remarque du conseil de la recourante qui estimait que l'immeuble 2_____ ne possédait pas de soubassement, le tribunal a constaté que dernier possédait bien un soubassement. Les soubassements des immeubles n^{os} 5 et 7 étaient nettement plus importants.

L'examen du tribunal a ensuite porté sur les toits des quatre immeubles contigus depuis le côté pair de la rue. Il a constaté que le toit de l'immeuble faisant l'angle avec la rue E_____ comportait à droite de la tourelle, un bloc de deux lucarnes, puis un bloc avec une lucarne puis une lucarne filante (3 vitres).

Le représentant de la CMNS a souligné l'existence de deux tourelles aux extrémités des immeubles contigus, rappelant que l'îlot en question en comptait quatre, une à chaque angle. Sur la façade de l'immeuble 3_____, il y avait une tourelle intermédiaire comprenant trois fenêtres. On retrouvait cette même composition sur les autres façades de l'îlot.

En l'état, l'immeuble 2_____ ne possédait aucune lucarne, ce qui mettait en valeur les éléments très singuliers des autres toitures. On pouvait observer au 4_____, la présence de lucarnes discrètes qui étaient alignées sur les ouvertures des étages inférieurs et mettaient en valeur les éléments très singuliers de l'ensemble. En proposant de grandes lucarnes, on venait péjorer l'image d'ensemble. On ne voulait en particulier pas reproduire l'erreur qui avait été faite sur la toiture de l'immeuble faisant l'angle avec la rue E_____, où toutes les lucarnes entraient en concurrence avec la tourelle de l'angle. On ne souhaitait ainsi ne pas reprendre ce modèle-là.

La CMNS était en faveur d'un aménagement des combles pour les rendre habitables, ce qui était possible avec un langage architectural plus discret et mieux intégré avec les éléments singuliers existants.

Le tribunal a également observé les immeubles côtés pair de la rue D_____. Les toitures de ces bâtiments, nettement plus récents que ceux observés précédemment du côté impair, comptaient diverses lucarnes en toitures dont certaines filantes.

Le tribunal a ensuite remonté la rue D_____ pour observer les bâtiments contigus situés le long de la rue H_____ autour du même îlot que ceux observés initialement. La toiture du 4_____ qui donnait sur G_____ comptait trois lucarnes alignées sur les fenêtres des étages inférieurs.

Les sept photographies prises durant le transport sur place faisaient partie intégrante du procès-verbal.

19. Le transport sur place a été suivi d'une audience le même jour.

Le représentant de la CMNS a confirmé qu'il était présent lors de la séance du 6 juin 2023 au cours de laquelle avait été présenté le projet, objet de la demande d'autorisation complémentaire. Lors de cette séance, la CMNS avait sollicité des modifications de ce projet, comme exposé dans son préavis du 19 juin 2023. En revanche, suite à cette séance, la CMNS n'avait pas examiné les documents qu'aurait remis l'architecte à l'appui de sa requête.

Lors de cette séance, la sous-commission avait examiné les toitures de l'ensemble de l'îlot en question grâce aux outils informatiques à disposition. Elle avait ainsi examiné les différentes ouvertures réalisées dans les toitures des immeubles composant l'îlot pour forger son opinion. Il confirmait que l'architecte conservateur de la sous-commission avait présenté les différentes photographies aériennes pertinentes à l'ensemble des membres. La CMNS n'avait pas remis en question le fait que l'immeuble en question faisait partie d'un ensemble, ce qui leur était à tous paru évident et le dossier avait été analysé par rapport à la mesure de protection, à savoir celle prévue aux art. 89 et ss LCI. Ils avaient ainsi en particulier examiné l'impact du projet dans l'ensemble en question.

La CMNS avait considéré que le projet péjorait la lecture des toitures de l'ensemble. Elle avait relevé que la construction des lucarnes dans la toiture de l'immeuble faisant l'angle avec la rue E_____ l'immeuble au 4_____, plus discrètes et plus adaptées à la mise en valeur des tourelles. Par ailleurs, il était apparu que le projet tel qu'initialement préavisé favorablement était susceptible de servir de modèle en cas de création de combles dans les immeubles situés sur les parcelles n^{os} 1'000 et 1'001 qui faisaient partie du même ensemble. Sur question du conseil de la recourante, il a ajouté que la commission s'était surtout déterminée en fonction de l'ensemble. La CMNS n'avait pas une opposition de principe à l'installation de lucarnes filantes, mais en l'espèce, ils avaient estimé que des lucarnes ponctuelles étaient préférables. La CMNS était favorable à l'aménagement des combles en logements mais ces aménagements devaient se faire de façon à ne pas péjorer la

qualité de l'ensemble. L'habitabilité devait être compatible avec l'ensemble et le projet devait s'ajuster à la préservation du patrimoine. La CMNS avait dû prendre connaissance des plans du projet litigieux. Ils avaient toutefois fait prédominer l'intérêt de la protection du patrimoine par rapport à la question de l'habitabilité, étant précisé que la version du projet avec les quatre lucarnes permettait elle aussi l'aménagement de ces combles en logements.

Le représentant du département a ajouté que l'autorité intimée était parvenue à la même conclusion que la CMNS. Le projet autorisé initialement permettait l'habitabilité des combles. Quant au second projet, il péjorait l'ensemble.

Le conseil de la recourante a versé à la procédure deux photomontages illustrant le projet autorisé et le projet proposé et deux dessins illustrant également le projet autorisé et celui proposé. Il précisait que sur les illustrations en question figuraient des lucarnes sur l'immeuble 3 _____ en cas d'aménagement des combles de cet immeuble.

Il souhaitait connaître la position du représentant de la CMNS sur la question de savoir en quoi le projet proposé remaniait davantage le front de rue et les toits par rapport au projet autorisé.

Le représentant de la CMNS s'est déclaré surpris de l'exercice proposé. Il a précisé que la sous-commission rendait ses préavis en concertation avec l'ensemble de ses membres. L'avis qu'il pouvait formuler ne serait qu'un avis individuel.

Il craignait que les dessins qui lui étaient soumis ne correspondent pas au projet autorisé. Les lucarnes lui semblaient en effet plus larges que les ouvertures figurant aux étages inférieurs. Concernant la visibilité évoquée par la recourante, il relevait que la toiture en question était parfaitement visible depuis plusieurs points de la rue.

Il persistait dans ses explications précédentes, à savoir que la commission avait examiné le projet comme partie d'un ensemble, et notamment comprenant les différentes tourelles.

Monsieur I _____, architecte conservateur au SMS, a tenu à préciser que le second projet avait été soumis à la CMNS, laquelle s'était déterminée dans son préavis du 19 juin 2023. Suite à cela, le SMS avait rencontré les architectes du projet querellé et entendu leurs arguments, lesquels avaient ensuite été soumis à la direction du service qui avait considéré qu'il ne correspondait pas aux réquisits de la CMNS. Il rappelait que l'art. 47 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ne prévoyait qu'un passage du projet devant la CMNS.

Le représentant de la CMNS a ajouté qu'il n'était pas en mesure d'indiquer si récemment une lucarne filante avait été préavisée favorablement.

20. En date du 26 novembre 2024, la recourante a transmis au tribunal les projections réalisées par son architecte pour les projets - accepté, respectivement refusé - par le département (anticipant l'aménagement des combles de l'immeuble voisin) qui

avaient été discutés en audience. L'architecte lui avait également fait parvenir la projection présentée au tribunal avec les cotes des lucarnes projetées, ainsi qu'une projection de détail des cotes autorisées, afin de dissiper les doutes exprimés à ce sujet lors de l'audience.

21. Le 12 décembre 2024, le département a indiqué qu'il n'avait pas d'observations relatives au procès-verbal. Il précisait toutefois que les lucarnes présentes sur le toit de l'immeuble faisant l'angle avec la rue E_____ avaient été autorisées le _____1970 (DD 15_____), avant que n'entrent en vigueur, en 1988, les art. 89 et ss LCI. C'était pour ce motif que le préavis de la CA avait été recueilli et non celui de la CMNS.
22. Le 20 décembre 2024, la recourante a transmis ses observations ainsi qu'un chargé de pièces complémentaires. Pour l'essentiel, elle a persisté dans son argumentation. Se référant, point par point, au procès-verbal du transport sur place, elle a notamment détaillé les éléments de son immeuble différenciant des bâtiments voisins et contesté les conclusions de l'historien de l'OPS à leur sujet.

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

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). Il y a excès du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité dépasse le cadre de ses pouvoirs. En outre, celle-ci doit exercer son libre pouvoir d'appréciation conformément au droit, ce qui signifie qu'elle doit respecter le but dans lequel un tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et

appliquer le principe de la proportionnalité. Si elle ne respecte pas ces principes, elle abuse de son pouvoir (ATA/827/2018 du 28 août 2018 consid. 2b ; ATA/845/2015 du 20 août 2015 consid. 2b ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3e éd., 2012, p. 743 ss et les références citées).

4. Dans un premier grief, la recourante considère que son immeuble ne fait pas partie d'un ensemble, de sorte qu'il ne saurait être l'objet d'une mesure de protection conférée par les art. 89 et ss LCI. Ainsi, selon elle, le DT n'aurait pas dû solliciter le préavis de la CMNS et partant, n'aurait pas dû se fonder sur les préavis défavorables de cette commission et du SMS pour refuser de lui délivrer l'autorisation de construire sollicitée.
5. L'art. 89 al. 1 LCI dispose que l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications, ainsi que du vieux Carouge, doit être préservée. Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).
6. Cette disposition pose le principe du but de la protection et confirme qu'il ne s'agit pas de protéger un quartier comme tel, ni de protéger un immeuble isolé. L'art. 89 al. 2 LCI n'exige pas que les constructions soient accolées pour pouvoir être qualifiées d'ensemble. Les immeubles non contigus, insérés dans un ensemble, peuvent être protégés en raison de cette insertion, quand bien même ils se distingueraient d'autres immeubles dudit ensemble. En effet, un ensemble peut apparaître digne de protection même s'il ne présente pas une unité architecturale absolue (ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 4a ; ATA/495/2009 du 6 octobre 2009 consid. 6 ; ATA/613/2008 du 9 décembre 2008 consid. 5 ; ATA/360/1994 du 9 août 1994). Cette qualification ne dépend pas non plus de l'existence d'un document ayant une portée juridique ou de l'intégration du site dans la liste indicative dressée par le département (art. 90 al. 4 LCI). Elle procède d'une volonté d'unité et d'harmonie dans la conception de l'espace aménagé pour les différents éléments formant un tout projeté et cohérent.

À cet égard, les préavis des instances spécialisées en matière de protection du patrimoine sont déterminants. L'art. 90 al. 4 LCI mentionne la compétence du département, notamment par le biais de ses instances spécialisées, tel que l'OPS (art. 6 al. 1 let. e du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale du 1er juin 2018 - ROAC - B 4 05.10), lequel comprend notamment le SMS (ch. 3) (ATA/1066/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

7. Le législateur n'a pas estimé possible de décréter le maintien obligatoire de tous les immeubles à protéger. La protection conférée par les art. 89 ss LCI n'est ainsi pas absolue. La protection doit ainsi répondre au principe de la proportionnalité et

implique une pesée des intérêts public et privé en présence. En édictant les dispositions légales des art. 89 ss LCI, le législateur a voulu avant tout préserver le caractère architectural et urbanistique des ensembles du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle et éviter des rénovations ou des transformations abusives. Il n'a nullement prétendu vouloir figer l'aspect des bâtiments dans le temps (ATA/1366/2015 précité consid. 8 et les références citées).

8. Sous réserve des dispositions spéciales des art. 89 à 93 LCI, les dispositions générales de la LCI sont applicables aux immeubles visés à l'art. 89 (art. 91 LCI).
9. Les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, concernant des immeubles visés à l'art. 89 sont soumises, pour préavis, à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI). Celle-ci formule son préavis après s'être renseignée sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle (art. 93 al. 3 LCI). Les préavis sont motivés (art. 93 al. 4 LCI). En outre, selon l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation sont soumises au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés.
10. Depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection du patrimoine ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art mais visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style (Philip VOGEL, La protection des monuments historiques, 1982, p. 25). La jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 p. 7____3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1 ; ATA 15____ du 7____ août 2023 consid. 4.5 ; ATA/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.1).

Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elles se sont peu à peu étendues à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifié de patrimoine dit « mineur », caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIX^e siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain. Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques (ATA/423/2023 précité consid. 5.1 et les arrêts cités).

11. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et 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 (ATA/486/2023 du 9 mai 2023 consid. 6.1.1 et les références citées).

12. 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/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).

Ainsi en particulier, lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. La CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). Cette commission consultative donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'OPS par délégation (art. 47 al. 1 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 4d et les références citées). Il n'en demeure pas moins que la délivrance d'autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).

13. À teneur de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

Cette disposition renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant ainsi un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. L'autorité de recours s'impose une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, soit quand elle fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières. Ainsi, dans

l'application de cette disposition, une prééminence est reconnue au préavis de la CMNS lorsqu'il est requis par la loi (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g et les références citées).

14. Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue que les instances de recours ne peuvent annuler la décision du département que si celle-ci emporte une violation de la loi ; si plusieurs interprétations sont soutenables, le juge n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de première instance (ATA/629/2008 du 16 décembre 2008 consid. 11).
15. Une mesure viole le principe de la proportionnalité garanti par les art. 5 al. 2 et 36 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101) notamment si elle excède le but visé et qu'elle ne se trouve pas dans un rapport raisonnable avec celui-ci et les intérêts compromis (ATF 142 I 49 consid. 9.1 p. 69; 130 I 65 consid. 3.5.1 p. 69 et les arrêts cités).

Le principe de la proportionnalité exige que la mesure envisagée soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il postule un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 147 IV 145 consid. 2.4.1 ; ATF 146 I 70 consid. 6.4 ; ATF 143 I 403 consid. 5.6.3 ; ATF 142 I 76 consid. 3.5.1 ; ATF 136 IV 97 consid. 5.2.2).

16. En l'espèce, il doit être observé que le bâtiment sur lequel est prévu la création des lucarnes litigieuses est inscrit sur la liste indicative des ensembles visés par la protection de l'art. 89 LCI (art. 90 al. 4 LCI), publiée en novembre 1985. Par ailleurs, les deux instances cantonales spécialisées en matière de protection du patrimoine et des sites, à savoir la CMNS et l'OPS, ont estimé qu'il appartenait bien à un « ensemble » du début du XX^e siècle répondant à la définition ancrée à l'art. 89 al. 2 LCI, ce que sont à cet effet venus souligner devant le tribunal, un historien du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire ainsi qu'un représentant de la CMNS. L'historien de l'OPS a ainsi notamment rappelé que cet immeuble, réalisé en 1915, avait été conçu dans le cadre d'un plan d'ensemble, lequel avait été repris à la fin des années 1920, par un autre architecte qui avait alors créé un ensemble de bâtiments dans lequel s'insère l'immeuble de la recourante et qui vient entourer un îlot central, tel que dessiné initialement. Cet expert a ensuite explicité les caractéristiques que partageait l'immeuble en question avec les autres immeubles formant l'ensemble recensé, ce qu'a pu constater le tribunal lors du transport sur place. Ainsi, ces immeubles sont établis en ordre contigu, à front de rue, entourant un îlot central. En outre, les principes d'alignement des façades et d'homogénéité des hauteurs sont respectés. Ils partagent une volumétrie et un gabarit semblable avec un décalage des toitures pour s'adapter à la pente de la rue. Ils présentent une symétrie des façades, divisées en cinq travées et une composition commune des façades : soubassement en pierre, étages principaux précédant l'étage

attique, balcon filant au dernier étage qui se développe sur toute la largeur de la façade, trames des façades, fenêtres à linteaux droits pour les premiers niveaux, fenêtre en anse de panier sous les balcons filants. D'un point de vue horizontal, ils présentent deux systèmes de fenêtres : des petites fenêtres et des grandes fenêtres, ces dernières étant systématiquement reléguées sur les travées latérales des deux immeubles (n^{os} 3 et 5). Si les façades présentent des styles différents, elles proposent des motifs identiques comme le culot qui soutient le balcon des premiers étages, les pilastres cannelés et la continuité graphique proposée par l'architecte des immeubles construits postérieurement à celui de la recourante par les faux joints simulant la pierre de taille pour les n^{os} 5 et 7 et qui font partie intrinsèquement de l'immeuble au 2_____.

Aussi, quand bien même plusieurs éléments distinguent l'immeuble de la recourante des bâtiments qui l'entourent dont notamment le rattachement de ces derniers au Heimatstil, ce qui n'est pas contesté, il n'apparaît pas que le département aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant, sur la base de la liste indicative précitée d'une part et d'autre part, de l'analyse des instances spécialisées, lesquelles ont eu l'occasion d'étayer leur position devant le tribunal en explicitant les analogies retenues entre ces bâtiments - que l'immeuble en question, inséré lui-même dans un ensemble d'immeubles, devait bénéficier de la même protection conférée par les art. 89 ss LCI.

Dans ces circonstances, c'est également à juste titre que la CMNS a été amenée à se prononcer sur le projet litigieux.

Le grief de la recourante doit ainsi être écarté.

17. La recourante reproche au département d'avoir suivi le préavis négatif de la CMNS, lequel serait lacunaire et aurait été émis en l'absence d'un examen concret du cas d'espèce, exprimant de la sorte, une position de principe consistant à opposer un refus systématique à la création de lucarnes filantes sur les bâtiments au bénéfice d'une protection patrimoniale.

Force est toutefois de relever que la recourante n'apporte aucun élément probant qui permettrait de retenir que la CMNS aurait adopté une position de principe au sujet de la création de lucarnes filantes sur les immeubles protégés en ville de _____ dont elle refuserait systématiquement la création, ce que cette dernière conteste au demeurant. En outre, en préavisant favorablement la création de lucarnes aux fins de permettre la création de logements dans les combles, conformément au projet initial, on ne saurait reprocher à la CMNS de vouloir figer l'aspect du bâtiment dans le temps. Ce grief doit dès lors être écarté.

Par ailleurs, il résulte du dossier ainsi que de l'audition de son représentant que contrairement à ce que soutient la recourante, la CMNS s'est penchée minutieusement sur le projet qui lui a été soumis. Elle a ainsi notamment examiné les ouvertures réalisées dans les toitures des immeubles de l'ensemble de l'îlot en

question grâce aux outils informatiques et aux photographies aériennes présentées par l'architecte conservateur de la sous-commission.

Concernant la position de la CMNS relative au projet considéré, il ressort des écritures du département que depuis l'entrée en vigueur des art. 89 et ss LCI, cette commission n'a autorisé que des lucarnes individuelles sur les immeubles compris dans l'ensemble objet de la présente cause. À ce sujet, son représentant a pu souligner devant le tribunal, l'importance de préserver la lecture des toitures de l'ensemble comprenant en particulier quatre tourelles à chaque angle et partant de ne pas reproduire l'erreur qui avait été commise avant l'entrée en vigueur des art. 89 et ss LCI en 1988, en autorisant la création, à droite de la tourelle située sur l'immeuble situé au 5_____2_____ D_____ (à l'angle avec la rue E_____) de plusieurs lucarnes (un bloc de deux lucarnes suivi d'un bloc d'une lucarne et enfin d'une lucarne filante avec 3 vitres) qui entrent en concurrence avec ladite tourelle. Il a encore exposé que selon la commission les lucarnes autorisées dans la toiture de l'immeuble au 4_____, alignées sur les ouvertures des étages inférieurs mettent en valeur les éléments singuliers de l'ensemble.

Cela confirme la connaissance du contexte et l'invariabilité de la position de cette instance relative à cet ensemble et si nécessaire explicite à suffisance son préavis. Enfin, conformément à l'art. 47 al. 1 LPMNS, elle n'avait pas à se prononcer une seconde fois sur la demande d'autorisation de construire litigieuse.

Partant, les griefs de la recourante seront rejetés.

18. La recourante reproche au département d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation. Elle soutient en effet, que le remaniement du toit et du front de rue résultant de la lucarne filante litigieuse ne serait pas plus important que celui autorisé par la création de quatre lucarnes plus étroites. Au contraire, de son point de vue, elle serait moins imposante et moins visible depuis la rue. Par ailleurs, elle reproche à la CMNS ainsi qu'au département d'avoir violé le principe de proportionnalité. Selon elle, l'intérêt à une meilleure habitabilité des appartements à créer sous les combles devrait l'emporter sur l'intérêt patrimonial retenu.
19. D'emblée, il doit être rappelé que la toiture de l'immeuble considéré ne comporte en l'état aucune ouverture. En préavisant positivement la demande d'autorisation de construire initiale, visant l'aménagement d'appartements dans les combles et partant la création de lucarnes dans la toiture, tant la CMNS que le département ont procédé à une pesée des intérêts favorable à la recourante lui permettant de réaliser des appartements. En suivant, ensuite, le préavis défavorable de la CMNS, il n'apparaît pas que le DT n'aurait pas procédé à une pesée des intérêts, au contraire, il a, cette fois, fait primer l'intérêt public à la protection patrimoniale sur celui privé de la recourante à créer la lucarne filante sur son bien en considérant que le projet litigieux était incompatible non seulement avec l'unité architecturale et urbanistique de l'ensemble mais également avec l'esthétisme de la rue. Cela étant, la création des nouveaux logements n'est pas remise en question puisque la création de quatre lucarnes est toujours autorisée, et si la seconde version du projet offre des conditions

d'habitabilité qui apparaissent aujourd'hui meilleures à la recourante, celle-ci ne saurait toutefois prétendre que le premier projet qu'elle a présenté et qui a été autorisé n'offrirait pas lui aussi un confort équivalent à ses futurs occupants.

En définitive, la recourante, qui entend avant tout voir s'imposer sa propre conception quant à l'esthétisme et l'impact de son projet sur son immeuble et sur l'ensemble auquel il appartient, si intéressante soit-elle en particulier sous l'angle de l'habitabilité des appartements à construire et de l'aspect de la façade de son bâtiment, ne met en évidence aucun élément qui, permettrait de s'écarter du préavis de la CMNS, lequel concorde au demeurant avec celui également émis par la ville. Dans ces conditions, il n'apparaît pas qu'en suivant ces préavis défavorables, le DT se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur (art. 15 art. 89 et ss LCI) et partant abusé de son pouvoir d'appréciation ou aurait contrevenu au principe de proportionnalité.

Partant, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'entité constituée de spécialistes qu'est la CMNS, en l'occurrence parfaitement défendable, en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA).

20. En tous points mal fondé, le recours sera donc rejeté.
21. 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 1'800.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 2 mai 2024 par A_____ SA contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette;
3. met à la charge de la recourante, un émolument de CHF 1'800.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
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 30 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 : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Isabelle KOECHLIN-NIKLAUS et Julien PACOT, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :
La présidente
Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière