

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/286/2023 LCI

JTAPI/317/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 26 mars 2025

dans la cause

A\_\_\_\_\_, représentée par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

B\_\_\_\_\_, représentée par Me Julien PACOT, avocat, avec élection de domicile

**Monsieur C\_\_\_\_\_**

---

---

## EN FAIT

1. Monsieur C\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ sise, \_\_\_\_\_[GE] sur laquelle est érigé un immeuble. Il a vendu sa parcelle à B\_\_\_\_\_ le 9 août 2022.
2. A\_\_\_\_\_, dont le but statutaire indique une activité dans le « commerce d'articles chorégraphiques, de vêtements "prêt-à-porter" et de tous produits de maroquinerie; commerce, construction et gérance de tous immeubles », est prioritaire de la parcelle n° 2\_\_\_\_\_, laquelle est contiguë à la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.
3. Le 22 décembre 2021, M. C\_\_\_\_\_, en qualité de requérant, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département) une demande d'autorisation de construire préalable portant sur la surélévation de l'immeuble sis sur sa parcelle (3\_\_\_\_\_).
4. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été recueillis :
  - office de l'urbanisme du 5 janvier 2022 : favorable sans observation ;
  - office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) du 12 janvier 2022 (version 1 du projet) : favorable sous conditions ;
  - police du feu du 18 janvier 2022 : favorable sous conditions ;
  - service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants du 26 janvier 2022 (version 1 du projet) : favorable sous conditions ;
  - office cantonal des transports du 15 juin 2022 (version 3 du projet) : favorable avec dérogations selon l'art. 8 al. 2 let. g du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) ;
  - direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) du 9 juin 2022 (version 3 du projet) : favorable sous conditions, notamment du respect du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06) ainsi que des art. 47 et 125 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01) après avoir demandé des pièces complémentaires dans le cadre de la version 1 du projet et préavisé favorablement sous conditions et avec dérogations le projet dans sa version 2 ;
  - office cantonal de l'énergie du 5 juillet 2022 (version 3 du projet): favorable sous conditions ;
  - Ville de Genève (ci-après : la ville) du 21 novembre 2022 (version 4 du projet) : favorable sous conditions. Elle avait précédemment rendu un préavis sur chaque version du projet, sollicitant notamment la production de pièces complémentaires et un projet modifié ;
  - commission d'architecture (ci-après : CA) du 30 novembre 2022 (version 4 du projet) : favorable, acceptant la volumétrie du projet mais réservant l'analyse de

l'habitabilité des combles (respect des jours) ainsi que le traitement en façade, après trois demandes de projets modifiés :

- le 25 janvier 2022 (version 1) : le projet s'inscrivait dans un quartier dense, celui D \_\_\_\_\_, sur un bâtiment bas qui faisait partie intégrante d'un îlot quadrilatère fermé, bénéficiant d'une cour intérieure plutôt étroite. Dès lors, bien qu'il fut relevé diverses contraintes du fait de la particularité du site et de la parcelle, elle pourrait être en faveur d'une surélévation, mais précisait que celle-ci devrait respecter les gabarits des immeubles de l'îlot (alignement au niveau des corniches), relevant que le 4/5<sup>ème</sup> des bâtiments qui composaient l'îlot ne pourraient être surélevés. Ainsi, un gabarit adapté devrait être proposé, tenant compte de l'éventualité qu'aucune dérogation au vide d'étages ne serait autorisée, y compris pour les locaux au niveau du rez-de-chaussée. Cette gestion volumétrique devrait permettre de gérer les contraintes de proximité, qui avaient un impact péjorant sur les aspects de lumière et d'habitabilité. Il y avait par ailleurs lieu de rétablir une harmonie avec la rue, tant au niveau du respect du tracé qu'en façade. Lors de la prochaine dépose, il était demandé de transmettre tous les documents exigés, ceux-ci étant énumérés dans la marche à suivre du guide des surélévations ;
- le 21 avril 2022 (version 2), sur la base des nouveaux plans, il était réitéré qu'il était primordial de préserver une harmonie urbanistique et architecturale sur la rue, en recherchant, tant au niveau du socle qu'en élévation, un alignement harmonieux avec le bâtiment voisin. Elle précisait sur ce point que la hauteur très faible du socle était « précédemment subie par la modestie du bâtiment », mais qu'avec la construction d'un immeuble de logements, en lieu et place d'une dent creuse, cette situation devrait être impérativement améliorée pour tendre vers une composition architecturale harmonieuse en façade, notamment dans l'équilibre des registres socle/corniche/toiture. Bien que demeuraient réservées l'analyse des typologies, de l'espace exigü de l'entrée principale, de la position de la cage d'escalier ainsi que l'habitabilité des combles, il était d'ores et déjà précisé que les lucarnes étaient considérées comme trop saillantes. En l'état, l'application de l'art. 23 al. 3 ss LCI était mise en suspens, l'harmonie de la rue n'étant pas garantie ;
- le 23 juin 2022 (version 3) : elle prenait note avec satisfaction de l'adaptation de la hauteur du rez-de-chaussée. Par contre, celle relative aux combles d'environ 1.80 m du côté de la façade rue n'était pas considérée comme acceptable en termes d'habitabilité et, de plus, rendait compliquée la cohérence architecturale des ouvertures en façade. Dès lors, et sur ce point, elle demeurait expressément réservée et il

convenait d'améliorer la composition des façades. Par ailleurs, au vu de l'étroitesse de la cour, elle demandait que la façade cour ne dépassât pas la hauteur des façades des immeubles d'en face. Enfin, l'entrée d'immeuble restait trop étriquée avec une largeur de 1.50 m.

5. Le \_\_\_\_\_ 2022, le département a délivré l'autorisation de construire préalable, avec certaines conditions, notamment le respect de sept préavis (condition n° 5) et que le plan et l'acte de constitution de servitudes de distance et vues droites sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ parviennent au département avec la requête en autorisation définitive de construire (condition n°6).
6. Cette autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle du même jour.
7. Par acte du 23 janvier 2023, A\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, a recouru contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

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

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

Il manquait le préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS). La parcelle n° 1\_\_\_\_\_ ne figurait pas sur la liste des ensembles protégés du XIX<sup>e</sup> et début du XX<sup>e</sup> siècle mais elle se trouvait entre deux immeubles figurant dans cette liste et appartenait à un îlot dont les trois autres parcelles étaient mentionnées sur cette liste, soit les parcelles n<sup>os</sup> 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_ et qui appartenaient à un ensemble protégé n° 7\_\_\_\_\_, incluant la majorité des parcelles composant l'îlot adjacent (soit les parcelles n<sup>os</sup> 8\_\_\_\_\_, 9\_\_\_\_\_, 10\_\_\_\_\_, 11\_\_\_\_\_, 12\_\_\_\_\_ et 13\_\_\_\_\_). Il s'agissait par ailleurs d'un secteur particulièrement sensible du point de vue patrimonial. Enfin, la parcelle n'apparaissait pas sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés. Le projet aurait un impact incontestable et décisif - comblement d'une « dent creuse » - sur l'aspect du quartier des immeubles, îlots et ensembles protégés qui le composaient, ce qui aurait justifié une consultation de la CMNS.

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

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

Les dispositions sur les gabarits étaient violées. En l'absence d'alignement officiel pour la rue du côté de la parcelle n° 14 \_\_\_\_\_ ou d'alignement de fait – soit la présence d'une « ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait » –, seule la limite de propriété pouvait être utilisée comme point de référence pour le calcul de la distance entre alignements. Cette distance était de 10,34 m, de sorte que la hauteur du gabarit ne pouvait dépasser 13,34 m, respectivement 16,34 m. Or, elle figurait à 18,587 m et les plans ne permettaient pas de vérifier si la construction projetée s'inscrivait dans le gabarit théorique selon l'alignement correct. Du côté cour, le calcul du gabarit n'était pas non plus compréhensible. Il existait une contradiction importante entre les plans de géomètre – indiquant une hauteur de 17.43 m. - et de l'architecte – indiquant une hauteur de 16.08 m. De plus, la hauteur ne pouvait se fonder sur l'art. 25 al. 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) : la cour intérieure de l'îlot n'était pas intégralement recouverte dès lors qu'il existait des espaces libres de construction sur chacune des parcelles. A supposer qu'une surélévation fut admissible, le gabarit était manifestement dépassé de 2 m (hauteur de 16.08 m).

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

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

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

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

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

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

8. Le département s'est déterminé sur le recours le 24 avril 2023, concluant à son rejet, sous suite de frais. Il a produit son dossier.

Dans le cadre de l'instruction de la DD 15 \_\_\_\_\_ autorisée le \_\_\_\_\_ 1957, un plan cadastral avait été déposé mentionnant une construction basse au centre de l'îlot. Les plans de la façade montraient une construction sur cour s'étendant sur l'ensemble de la cour. Dans le cadre de l'instruction de la DD 16 \_\_\_\_\_, portant sur la surélévation des bâtiments sis sur la parcelle n° 14 \_\_\_\_\_, autorisée le \_\_\_\_\_ 2016, il ressortait du préavis de l'inspection de la construction du 4 juin 2013 qu'en l'absence d'alignement officiel, le département considérait que le nu de façade devait être pris comme alignement. Il en avait découlé des calculs de gabarit prenant en considération une distance de 13,42 m respectivement 13,91 m et 14.73 m. Au surplus, au vu desdits gabarits, il s'avérait que l'entièreté du potentiel légal de surélévation sans dérogation avait été utilisée dans le cadre de la DD 16 \_\_\_\_\_.

Les gabarits théoriques étaient établis par le géomètre officiel ; la faîtière découlant de la coupe A-A' du plan du géomètre du 4 novembre 2022 et du plan d'architecte se situait à 395.60 m. Il ressortait de ces plans que les gabarits théoriques étaient respectés, avec une certaine marge, sous réserve de l'établissement d'une servitude de distances et vues droites côté cour.

La parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale, c'était dès lors à juste titre que la CA avait été consultée, sollicitation

excluant la consultation de la CMNS. Le fait que les bâtiments fissent partie d'un ensemble protégé au sens des art. 89 ss LCI ne justifiait pas la consultation de la CMNS puisque cette mesure ne déployait aucun effet sur les bâtiments attenants non protégés.

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

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

Dans le cadre de la surélévation du bâtiment sis sur la parcelle n° 14\_\_\_\_ (DD 16\_\_\_\_), avait été prise en considération une distance d'au minimum 13,42 m comme distance entre alignements. Cette DD 16\_\_\_\_ avait utilisé l'intégralité du gabarit légal maximal, faisant que la surélévation réalisée récemment sur la parcelle n°17\_\_\_\_ était censée se pérenniser en l'état. Il n'y avait dès lors aucunement lieu de craindre que le présent projet vienne hypothéquer ses droits. Ainsi, en retenant une distance inférieure, soit de 12,62 m, en disposant d'une certaine marge (le projet n'utilisant pas l'entièreté du potentiel) et en venant reprendre les alignements au niveau des corniches des immeubles de l'îlot tel que demandé par la CA (immeuble dont les gabarits déployaient les mêmes effets vis-à-vis de la parcelle n° 14\_\_\_\_), il y avait lieu de considérer que le choix du gabarit sur rue du projet apparaissait approprié et judicieux, tout en ne privant aucun voisin de ses droits. Il respectait également le principe d'égalité de traitement et la ville n'avait formulé aucune critique. Au surplus, la recourante n'avait aucun intérêt à faire valoir ce grief, puisque sa parcelle ne se trouvait pas le long de la rue E\_\_\_\_\_.

S'agissant du gabarit côté cour, c'était le calcul du gabarit établi par le géomètre officiel qui devait être pris en considération, lequel était de 17.43 m. Le calcul du gabarit avait pris en considération l'existence d'une construction basse sur cour, cette construction figurant dans la DD 18\_\_\_\_ : que cette dernière comporte quelques ouvertures très ponctuelles en toiture ne remet pas en cause sa qualification et son étendue sur l'entièreté de la cour.

Finalement, l'art. 23 al. 5 LCI ne constituait pas une dérogation, puisqu'il s'agissait au contraire du principe applicable en cas de construction basse. Il s'agissait donc d'une règle générale pour un cas particulier. Au surplus, bien que la DD 18\_\_\_\_ ne comprenne aucune indication sur la manière dont avaient été calculés les

gabarits, il apparaissait toutefois fort probable que, côté cour, la construction basse ait été prise en considération. Ainsi, la logique et le principe d'égalité de traitement venaient confirmer le bienfondé du calcul du gabarit sur cour dans le cas d'espèce.

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

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

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

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

Pour terminer, le grief tiré de la violation de l'art. 46 LCI relevait du droit privé.

9. Par décision du 29 juin 2023 (DITA/286/2023), le tribunal a suspendu l'instruction de la cause d'entente entre les parties.
10. Le 10 juillet 2024, le tribunal a repris l'instruction de la cause.
11. Par écriture du 3 septembre 2024, B\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, s'est déterminée sur le recours, faisant entièrement sienne l'argumentation développée par le département le 24 avril 2023 et concluant au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

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

12. La recourante a répliqué le 2 octobre 2024, persistant dans son argumentation et ses conclusions.

Les altitudes aux angles du bâtiment projeté n'étaient indiquées nulle part. L'autorisation ne prévoyait pas que les plans du géomètre seraient prépondérants

par rapport à ceux de l'architecte. Rien n'obligeait l'intimée, en présence de plans contradictoires, de favoriser ceux du géomètre plutôt que ceux de l'architecte.

En construisant un immeuble de plusieurs étages venant combler une dent creuse entre deux immeubles appartenant à un ensemble du XIX<sup>e</sup> et début du XX<sup>e</sup> siècle et appartenant à un ensemble n° 7 \_\_\_\_\_, le projet était susceptible d'avoir une incidence majeure sur le patrimoine bâti protégé dans le secteur. La CMNS aurait dû être consultée.

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

Elle maintenait qu'un plan de façade devait être produit.

Une partie du nouveau bâtiment projeté dépassant la limite de propriété et empiétant sur la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_, le propriétaire, soit elle-même, aurait dû donner son accord en signant la demande d'autorisation. Or, elle n'avait pas donné son accord et n'entendait pas le faire. Le dossier était donc affecté d'un vice.

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

Concernant les autres griefs, elle persistait intégralement dans son argumentation en renvoyant à ses écritures de recours.

13. Le 28 octobre 2024, le département a dupliqué, persistant dans ses conclusions.

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

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

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

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

La recourant n'ayant pas apporté de nouvel élément concernant les autres griefs, il renvoyait à sa précédente écriture.

14. Le 28 octobre 2024 également, l'intimée a indiqué se contenter de renvoyer aux écritures du département dans la mesure où elle abondait entièrement dans le sens de l'argumentation développée par l'autorité intimée.
15. Le détail des pièces sera repris dans la partie « En droit » dans la mesure utile.

## **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.

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'égalité 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).

4. 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. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4).
5. 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. Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (cf. ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3c ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 5a ; ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3b ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du DT, 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).

6. L'autorité chargée d'appliquer la loi dispose d'un pouvoir d'appréciation lorsque celle-ci lui laisse une certaine marge de manœuvre, laquelle peut notamment découler de la liberté de choix entre plusieurs solutions, ou encore de la latitude dont l'autorité dispose au moment d'interpréter des notions juridiques indéterminées contenues dans la loi. Bien que l'interprétation de notions juridiques indéterminées relève du droit, que le juge revoit en principe librement, le juge doit néanmoins restreindre sa cognition lorsqu'il résulte de l'interprétation de la loi que le législateur a voulue, par l'utilisation de telles notions, reconnaître à l'autorité de décision une marge de manœuvre que le juge doit respecter, étant précisé que cette dernière ne revient pas à limiter le pouvoir d'examen du juge à l'arbitraire. Violent le principe de l'interdiction de l'arbitraire le tribunal, qui, outrepassant son pouvoir d'examen, corrige l'interprétation défendable qu'une autorité disposant d'autonomie a opérée d'une norme déterminée (ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les différents arrêts cités).
7. Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles se limitent 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 CA est imposée par la loi, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen, lorsque le DT a suivi son préavis ; en effet, la CA, composée essentiellement de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers qu'une instance composée de magistrats (cf. not. ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 4a ; 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).

8. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, lesquelles ne peuvent toutefois 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, se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 6b). Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, pour que la décision soit annulée ; il faut qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (cf. ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C\_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C\_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1). La notion d'arbitraire ne se confond donc pas avec ce qui apparaît discutable ou même critiquable (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 6B\_682/2018 du 20 septembre 2018 consid. 2 ; 8C\_419/2017 du 16 avril 2018 consid. 2.1 ; 2C\_1120/2015 du 26 avril 2017 consid. 5.1 ; 6B\_88/2012 du 17 août 2012 consid. 5.1).

Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. Leur intervention n'est admissible que dans les cas où l'autorité s'est laissée guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Elles 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, si elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore si 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).

9. Aux termes de l'art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55), la CA est consultative ; sous réserve des projets d'importance mineure et de ceux qui font l'objet d'un préavis de la CMNS, elle donne son avis en matière architecturale au département, lorsqu'elle en est requise par ce dernier, sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire. La CA motive « en principe » son préavis (art. 4 al. 2 LCUA).
10. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour

seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8e ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités).

11. Les parties intimées se prévalent de l'irrecevabilité du grief relatif au fait que les travaux empièteraient sur la parcelle de la recourante de sorte qu'à défaut d'avoir donné son accord, la décision litigieuse devait être annulée, grief invoqué au stade de la réplique.
12. Selon un arrêt du Tribunal fédéral (1C\_130/2015 du 20 janvier 2016), les conclusions nouvelles ou griefs nouveaux, qui auraient déjà pu figurer dans l'acte de recours, sont irrecevables. Cette jurisprudence, rendue sur la base de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), doit toutefois être relativisée devant les instances cantonales, qui disposent d'un plein pouvoir d'examen et doivent appliquer le droit d'office (ATF 142 I 155 consid. 4.4.6 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 244 n. 927 ; cf. également JTAPI/639/2022 du 16 juin 2022 consid. 14).

Le tribunal est d'ailleurs déjà entré en matière sur des griefs présentés au stade de la réplique (JTAPI/545/2024 du 6 juin 2024 ; JTAPI/1429/2023 du 20 décembre 2023 consid. 38 ; JTAPI/1308/2023 du 23 novembre 2023 consid. 11 ; JTAPI/85/2023 du 23 janvier 2023 consid. 9 ; cf. également JTAPI/158/2020 du 7 février 2020 ; JTAPI/190/2019 du 26 février 2019).

13. S'agissant de la question de la recevabilité des griefs, le Tribunal fédéral a rappelé qu'à partir du moment où un recourant a un intérêt pratique à ce que ses conclusions soient admises, il est autorisé à présenter en procédure tous les griefs prévus par l'art. 95 LTF (ATF 141 II 307 consid. 6.1 à 6.4 ; cf. aussi arrêts 2C\_733/2018 du 11 février 2019 consid. 4.2 ; 1C\_265/2017 du 25 juin 2018 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral avait déjà précédemment insisté sur la stricte distinction à faire entre la question de la qualité pour recourir et celle de l'admissibilité des arguments présentés par un recourant, à moins que le législateur n'ait entendu lier les deux aspects (ATF 134 II 124 consid. 2.6.2).
14. Cette question se distingue de celle de la recevabilité des conclusions, qui doivent être formées dans le délai de recours. En effet, l'absence de conclusions ne peut être réparée que dans le délai de recours. Hors ce délai, le fait d'être autorisé à compléter une écriture ne permet pas de suppléer le défaut de conclusions. De nouvelles conclusions ne peuvent pas non plus être présentées dans le mémoire de réplique (ATA/991/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2b et les références citées).

Partant, un recourant est en droit de faire valoir un nouvel argument au stade de sa réplique si celui-ci s'insère dans le cadre de sa conclusion initiale (JTAPI/545/2024

du 6 juin 2024 ; JTAPI/1429/2023 du 20 décembre 2023 consid. 38 ; JTAPI/85/2023 du 23 janvier 2023 consid. 9).

15. En l'espèce, les parties intimées semblent confondre la question de la recevabilité des griefs et celle de la recevabilité des conclusions. La recourante était en droit de faire valoir un nouvel argument au stade de sa réplique, celui-ci s'insérant dans le cadre de sa conclusion initiale.

Le recours est donc également recevable sur ce point, 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) ni par leur argumentation juridique (ATA/1077/2024 du 10 septembre 2024 consid. 2.2). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter (ou le déclarer irrecevable) en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 148 II 299 consid. 7.4.4 ; 139 II 404 consid. 3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_198/2023 du 7 février 2024 consid. 2.1 ; 9C\_676/2022 du 24 avril 2023 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2).

16. A titre liminaire, il convient aussi de garder à l'esprit que selon l'art. 5 al. 1 LCI, une demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté. L'autorisation délivrée sur cette base a pour but de figer ces éléments, qui ne peuvent plus être remis en cause lors de la délivrance de l'autorisation définitive de construire (art. 5 al. 5 LCI qui renvoie à l'art. 146 LCI). La chambre administrative a eu plusieurs fois l'occasion de préciser la portée de la demande préalable de l'autorisation de construire : demande simplifiée, elle vise à épargner aux intéressés d'être contraints de dresser des plans de détail tant et aussi longtemps que les questions de principe ne sont pas résolues (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 ; ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 et les références citées). Le but de la demande préalable est de déposer dans un premier temps un dossier simplifié afin de gagner du temps et de réduire les frais. En effet, si l'un des éléments du dossier visé dans la demande préalable n'est pas conforme, il est inutile d'engager des frais supplémentaires pour présenter un projet plus précis afin de déposer une demande en autorisation définitive (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 ; ATA/452/2008 du 2 septembre 2008).
17. La recourante fait valoir, dans un premier grief, des contradictions et une incohérence dans les plans signés ne varietur. Elle déplore également l'absence de mention des altitudes aux angles du futur bâtiment.
18. Selon l'art. 7 RCI, dans sa teneur applicable au moment de la délivrance de l'autorisation préalable de construire, la demande préalable doit être adressée au département sur formule officielle, en dix exemplaires. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis ou en fonction de l'importance de l'objet, le département peut solliciter un nombre inférieur ou supérieur d'exemplaires (al. 2).

Il y a lieu de joindre notamment un extrait du plan cadastral conforme aux al. 2 et 4 de l'art. 7 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992, obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel. Sur ce plan, la nouvelle construction doit être figurée et cotée par rapport aux limites de propriété, avec des niveaux aux angles des constructions, des coupes de principe sur la construction projetée, et l'indication des gabarits théoriques, de telle sorte qu'il soit facile de déterminer ses relations avec les voies les plus proches (publiques ou chemins privés) et les propriétés limitrophes sur une profondeur de 15 m au moins, en indiquant les constructions existantes et, le cas échéant, les distances aux lisières forestières, au lac et aux cours d'eau. Sont également précisés : les emplacements de stationnement, l'aménagement des accès, les raccordements à la voie publique, les sens de circulation prévus, ainsi que les raccords aux canalisations d'évacuation existantes, les bâtiments encore non cadastrés ou qui ne nécessitent pas de cadastration, éventuellement à conserver ou à démolir, et les arbres à abattre (10 ex.). La signature du plan cadastral par un ingénieur-géomètre officiel est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction. Il en va de même pour les demandes de renseignement (al. 2 let. b).

19. En l'espèce, le plan cadastral, établi par un géomètre officiel et qui fait donc foi, indique clairement les cotes en limite de propriété du côté de la rue E\_\_\_\_\_, soit 375.70 m et 375.54 m. Par ailleurs, sur la coupe A-A' est indiquée la cote moyenne de 375.62 m, qui a été prise en considération pour le calcul du gabarit théorique. Cette cote apparaît également sur le plan d'architecte.

Concernant le gabarit théorique, il s'avère effectivement que le plan cadastral et le plan du géomètre n'indiquent pas le même gabarit théorique côté cour : cela provient du fait que la distance de 1.50 m (art. 36 al. 1 let. a LCI) depuis la façade côté cour n'a pas été calculée depuis le même point. Bien que ce soit le calcul effectué par le géomètre officiel reproduit dans le plan cadastral qui fasse foi, il ne peut qu'être relevé que les deux calculs permettent de conclure que le projet s'inscrit dans les gabarits théoriques indiqués sur les plans.

Concernant l'absence de la mention de l'altitude des angles de la nouvelle construction, cette altitude peut aisément être calculée avec les cotes indiquées sur les plans, étant relevé que cette mention a pour but de déterminer si le futur bâtiment respecte le gabarit théorique, ce qui est le cas vu les considérants qui suivent. En tout état, cette cote est indiquée dans le plan d'architecte intitulé « Plan étage type » signé ne varietur, soit 392.20 m. cote qui apparaît cohérente en égard aux deux cotes mentionnées par le géomètre officiel sur sa coupe A-A' en lien avec les angles du bâtiment (392.74 m. à l'angle côté cour et 393.18 m à l'angle de la façade côté rue, en tenant compte de la création d'une terrasse).

En tout état, le tribunal relèvera que toutes les instances spécialisées se sont prononcées favorablement sur le projet en se fondant sur les plans produits, lesquels

comportaient dès lors toutes les cotes nécessaires pour déterminer le gabarit théorique, lequel est parfaitement conforme aux dispositions légales comme on le verra ci-après.

20. Ce grief sera dès lors rejeté.
21. La recourante estime qu'une demande préalable d'autorisation de construire ne permet pas d'autoriser une surélévation car le département ne peut pas déterminer si la typologie des logements est adéquate.
22. En l'espèce, aucune disposition n'interdit le dépôt d'une demande préalable de construire portant sur la création de logements dans le cadre d'une surélévation et que le département l'instruise afin de déterminer l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet. La question de la typologie des logements sera examinée au moment de la requête en autorisation définitive de construire par le département, comme ce serait le cas pour une construction nouvelle.
23. Ce grief sera donc écarté.
24. Dans un autre grief, la recourante fait valoir une absence de préavis de la CMNS, laquelle aurait dû être interpellée du fait que la parcelle litigieuse - qui ne figurait toutefois pas sur la liste des ensembles protégés du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle - se trouvait dans un îlot dont la majorité des parcelles étaient protégées, appartenant à un ensemble protégé n° 7 \_\_\_\_\_ et que, de l'autre côté de la rue Sismondi, se trouvait un autre ensemble protégé MSe-001.
25. La CMNS est une commission consultative. Elle 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 de la commission. Elle peut proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la LPMNS. Elle peut déléguer ses pouvoirs à des sous-commissions permanentes ainsi qu'à l'OPS (art. 47 LPMNS).

La CMNS donne son préavis notamment sur tout projet de travaux concernant un immeuble porté à l'inventaire, classé ou situé en zone protégée (art. 5 al. 2 let. c, e, f RPMNS). Il appartient au département de saisir la commission ou les sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis ou des propositions sont requis en application de l'al. 2. Lorsqu'un préavis est exprimé par une sous-commission, il vaut préavis de la commission (art. 5 al. 3 let. c, e, f RPMNS).

26. La CA est quant à elle consultée par le département, lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une dérogation au gabarit des constructions, tels que définis par les art. 22 ss LCI, lorsque l'immeuble se trouve en 2<sup>ème</sup> zone de construction (art. 11 al. 4 LCI et art. 23 al. 7 LCI). Selon l'art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA -L 1 55) auquel renvoie la dernière phrase de l'art. 11 al. 4 LCI, la CA n'est plus consultée lorsque le projet fait l'objet d'un préavis de la CMNS (art. 4 al. 1 LCUA).

27. Lors de l'adoption de ces normes, le souhait du législateur était d'exclure une double consultation de la CMNS et de la CA, afin d'alléger la procédure. Cette modification devait également permettre d'éviter les préavis contradictoires. Ainsi, seule la CMNS est compétente pour donner son avis sur des projets régis par la LPMNS ou situés dans des zones protégées. À teneur de la nouvelle disposition alors adoptée, la CA ne devait plus être consultée pour ces projets (MGC 2003-2004/XI A 5893 ; MGC 2005-2006/V A 3504 et ss ; ATA/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 5)

Dans la mesure où les bâtiments visés par un projet ne sont pas portés à l'inventaire, classés ou situés en zone protégée, la CMNS n'a pas à se déterminer (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 7h).

28. En l'espèce et comme le reconnaît elle-même la recourante, la parcelle ne fait l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale. C'est donc à juste titre que le seul le préavis de la CA a été sollicité par le département.

Partant la CMNS n'avait pas à émettre de préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire querellée sur la base de la LPMNS et plus précisément de l'art. 5 al. 2 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01). Le fait que certaines parcelles voisines fassent l'objet de protections particulières n'y change rien.

Ce grief sera également rejeté.

29. La recourante estime que la surélévation de l'immeuble était impossible et que les dispositions sur les gabarits et l'art. 89 LCI ont été violées.
30. Selon 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 (al. 1). Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (al. 2).
31. 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 en tenant notamment compte du gabarit des immeubles voisins (art. 23 al. 3 LCI). Après consultation de la commune et de la CMNS, le département établit des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné (art. 23 al. 4 LCI).

S'agissant des cartes indicatives des immeubles susceptibles de faire l'objet d'une surélévation, sur la base des travaux préparatoires de la disposition légale qui les institue (art. 23 al. 4 susmentionné), elles n'empêchent pas de surélever les immeubles qui ne sont pas mentionnés sur ces cartes, pas plus qu'elles n'impliquent nécessairement la possibilité de surélever des immeubles lorsqu'au contraire ils sont mentionnés, mais qu'il s'avère que les conditions légales d'une surélévation ne sont pas réunies.

32. A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements ( $H \leq D + 6$ ). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al 2 ( $H \leq 2D + 6$ ) (art. 23 al. 5 LCI).
33. L'art. 25 LCI prévoit que lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m (al. 1). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires conformément à l'art. 23 al. 3 à 7 LCI, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m (al. 2). Sous réserve des dispositions des art. 24, 42 et 43 LCI (constructions à la limite de propriété), la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m (al. 4). Les al. 4 et 5 de l'art. 21 LCI sont applicables pour le surplus (al. 5).
34. L'art. 36 LCI précise que les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galerie, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini aux art. 19, 23, 27 et 32 et son prolongement en saillie de 1,50 m au maximum (let. a), une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base (let. b), une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4,80 m au maximum de la ligne de base (let. c).
35. A teneur de l'art. 89 al. 1 LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle situés en dehors des périmètres de protection : a) de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications; b) du vieux Carouge, doit être préservée.
- Sont considérés comme ensemble les groupes de 2 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 (a. 2).
36. Selon l'art. 230 RCI, tant sur rue que sur cour, les constructions ne doivent pas dépasser les gabarits figurés aux croquis nos I et II (voir également : modes de calcul, articles 20 à 31).
- L'art. 233 prévoit que le croquis n° II indique la réduction possible de la distance sur cour entre un bâtiment et la limite de propriété, si la cour est couverte de constructions sur toute sa surface.
37. En l'espèce, comme déjà relevé plus haut, l'immeuble concerné par le projet ne fait pas partie d'un ensemble protégé au sens de l'art. 89 LCI. Aucune violation de cette disposition ne peut dès lors être retenue.
- En premier lieu, le tribunal retiendra que selon le plan du géomètre, les calculs du prolongement en saillie de 1.50 m. selon l'art. 36 let. a LCI ont bien effectué à partir

du gabarit du projet et non du gabarit théorique. Comme déjà retenu, c'est ce plan qui fait foi ; dès lors, le calcul de ces 1.50 m. ont été correctement effectués.

Une construction basse est présente dans la cour, laquelle existait déjà lors de la délivrance de l'autorisation de construire DD 19 \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ 1957, comme cela ressort des plans de l'autorisation de construire de l'époque. Cette construction existe toujours et le fait qu'il y ait un vide de moins d'un mètre entre cette construction et le bâtiment actuel n'a pas d'incidence. Dès lors, dans le calcul du gabarit sur cour, c'est à juste titre que le département en a tenu compte et a appliqué le croquis n° II. S'agissant du calcul de ce gabarit, selon le plan du géomètre coupe A-A', la hauteur de la façade sur cour est de 17.43 m et s'inscrit dans le gabarit théorique (le fait que le plan d'architecte indique une hauteur de 16.08 m. est sans importance puisque, d'une part, cette hauteur est inférieure à celle retenue par le géomètre et donc s'inscrit d'autant plus dans le gabarit théorique et, d'autre part, et comme déjà indiqué, c'est le plan du géomètre qui fait foi).

Concernant le gabarit sur rue du côté de la rue du E \_\_\_\_\_, il convient de déterminer si c'est à juste titre que le département a retenu une distance de 12.62 m. pour son calcul.

La notion d'alignement de fait - pertinent pour le calcul du gabarit - n'est pas étrangère au droit de la construction. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a déjà eu l'occasion de préciser que tous les bâtiments du même côté d'une rue, érigés en retrait de la limite de propriété sur une même ligne constituaient un alignement de fait. Dès lors que les bâtiments sont alignés des deux côtés d'une rue, il se justifie de tenir compte de la distance entre alignements pour calculer la hauteur de gabarit (ATA/821/2013 du 13 décembre 2013, consid. 3).

Selon les plans de l'autorisation DD 16 \_\_\_\_\_ produits par le département et portant sur la construction de l'immeuble sur la parcelle n° 20 \_\_\_\_\_, situé en face du projet litigieux, ce dernier s'inscrit dans le gabarit maximum autorisé en prenant une compte distance d'alignement de 13.91 m. Si certes ce nouveau bâtiment a été érigé en retrait par rapport aux autres bâtiments du même côté de la rue du E \_\_\_\_\_, il n'en demeure pas moins que l'alignement de l'ensemble des immeubles de la rue suggère une ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait ; par ailleurs seule une distance de 12.62 m. a été retenue, soit inférieure à celle du projet réalisé sur la parcelle n° 14 \_\_\_\_\_. Enfin, le calcul du gabarit tel que retenu par le département permet de répondre à la demande de la CA d'un équilibre des registres socle/corniche/toiture.

Au vu de ce qui précède, le calcul des gabarits tant du côté cour que du côté rue a été correctement effectué.

38. Ce grief sera donc rejeté.

39. Dans un autre grief, la recourante estime que la CA n'a pas examiné toutes les conditions d'une surélévation, et notamment pas examiné ou examiné de manière lacunaire les critères de la méthode « ABCD ».
40. La CA est consultée par le département lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une dérogation au gabarit, tels que définis par les art. 22 ss LCI, lorsque l'immeuble se trouve en 2<sup>ème</sup> zone de construction (art. 11 al. 4 LCI et art. 23 al. 7 LCI).
41. 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 préavisier (directives surélévation, p. 2 ; ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 7).

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.

42. 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 prêterite 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 œuvre. 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).

43. 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 des dispositions légales en cause, 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).
44. Ces directives ne sont fondamentalement pas nouvelles, dans la mesure où elles se situent dans la continuité du travail de la CA qui, depuis décembre 2012, s'était munie d'un protocole, qui retenait déjà que l'analyse des demandes de surélévation devait se faire sur l'ensemble de la rue et la possibilité ou non de surélévation des

immeubles proches. Ledit protocole prévoyait notamment la prise de connaissance de représentation 3D (maquette ou photomontage), des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés, ainsi que des vues aériennes du système d'information sur le territoire genevois. Dans ce document, il était indiqué que la CA avait fait la demande, auprès de la direction des autorisations de construire, d'obtenir la documentation suivante : dessins de gabarits, reportage photographique/photomontage ou maquette, élévation de la rue entière, et, élévations avec l'amorce des façades des immeubles voisins (ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 7).

45. En l'espèce, le tribunal rappellera tout d'abord que la décision querellée porte sur une autorisation préalable de construire.

Il découle de l'instruction du projet querellé, tel que détaillé au point 4 de la partie en fait, qu'après un examen des circonstances du cas d'espèce, sur la base d'un dossier documenté, la CA a validé le principe de la surélévation du bâtiment sis \_\_\_\_\_ [GE].

L'analyse à laquelle la CA a procédé n'apparaît pas inappropriée ou lacunaire. Elle n'est pas fondée sur des éléments dépourvus de pertinence ou négligeant des facteurs décisifs, ou encore, n'est pas guidée par une appréciation insoutenable des circonstances, que ce soit dans son approche ou dans son résultat. Elle s'est penchée à quatre reprises sur le projet, en demandant, les 25 janvier, 21 avril et 23 juin 2022 un projet modifié. A la lecture de ces préavis, il doit être retenu que la CA a pris en compte le quartier dans lequel le projet allait s'inscrire pour ensuite analyser sa situation au sein de l'îlot dans lequel il allait prendre place, soulignant notamment, dans ses trois premiers préavis, la situation plutôt étroite de la cour intérieure dont il fallait tenir compte. Elle a également indiqué qu'il était primordial de préserver une harmonie urbanistique et architecturale de la rue en recherchant tant au niveau du socle qu'en élévation un alignement harmonieux avec les bâtiments voisins (alignement au niveau des corniches).

Elle a également analysé avec soin l'entrée de l'immeuble qu'elle trouvait dans un premier temps trop étroite et qui a été élargie dans la dernière version du projet, et s'est penchée tant sur l'habitabilité des combles que la composition des façades, dont l'analyse demeure expressément réservée dans le préavis favorable rendu le 30 novembre 2022.

Dans ces conditions, on ne saurait admettre que le département a fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en forgeant sa décision sur la base de tous les préavis favorables récoltés pendant l'instruction du dossier, en particulier ceux de la CA

En définitive, la recourante entend avant tout substituer sa propre appréciation à celle du département. Le fait que celui-ci - et avant lui la CA - a procédé à une appréciation différente de la leur ne permet pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la

disposition précitée, en particulier sur des critères dérogeant aux lignes directrices énoncées dans les directives de surélévation, étant au demeurant rappelé que celles-ci n'ont pas force de loi. Dès lors, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à cette dernière, ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'est en soi pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA).

Par conséquent, il appert que le département n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée sur la base, notamment, du préavis favorable de la CA.

Le grief est ainsi écarté.

46. Dans un grief suivant, la recourante estime qu'une partie du projet autorisé dépasserait la limite de propriété et empièterait dès lors sur la parcelle n° 2 \_\_\_\_\_ dont elle est elle-même propriétaire. Elle aurait dès lors dû donner son accord en signant la demande d'autorisation de construire ; or, elle n'avait pas donné son accord et n'entendait pas le faire.

A l'appui de ce grief, elle a inséré dans son écriture de réplique une partie d'un plan de l'architecte qui, à sa lecture, indiquerait que le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment – existant – ainsi que la dalle du 2<sup>e</sup> étage se situeraient sur sa parcelle.

47. Le tribunal se limitera à relever d'une part qu'en suivant le raisonnement de la recourante tout le bâtiment existant empièterait déjà sur sa parcelle – ce qui n'est aucunement documenté – et d'autre part, qu'avec une lecture attentive, il doit être compris de ce plan que le bâtiment actuel se situe en limite de propriété et que la dalle du 1<sup>er</sup> étage viendra s'aligner sur celle du rez-de-chaussée–, étant encore rappelé, de manière assez évidente, que ce qui est important se sont les côtes et non pas les traits dessinés sur les plans, dont il faut toujours garder en tête qu'il ont une certaine épaisseur : à ce propos, le plan du géomètre est précis et fait clairement apparaître que tout le projet se situe bien sur la parcelle de l'intimée n° 1 \_\_\_\_\_, ce que tant le département que cette dernière ont confirmé.

48. Ce grief sera donc rejeté.

49. Dans un autre grief, la recourante estime que la DAC aurait dû rendre un préavis sur la 4<sup>e</sup> version du projet, étant donné notamment que l'entrée de l'immeuble avait été modifiée de manière conséquente dans ce dernier projet.

50. Selon le site internet de l'Etat de Genève (<https://www.ge.ch/organisation/office-autorisations-construire-oac>), l'office des autorisations de construire (OAC) est chargée d'instruire et de se prononcer sur les dossiers de demandes d'autorisations de construire pour toutes les constructions, transformations, démolitions sur le territoire genevois.

Elle veille, par ailleurs, au respect des règles et lois relatives au domaine de la construction au sens plus large, allant de la protection de la santé des ouvriers sur

les chantiers et de leur sécurité, ainsi que celle du public, à la délivrance de prestations essentiellement liées aux domaines de la sécurité et de la prévention des incendies et de la salubrité.

Selon l'organigramme de cet office, ce dernier est composé notamment de la DAC, qui est chargée d'instruire conformément aux diverses lois en vigueur, et de se prononcer sur les dossiers de demandes d'autorisations de construire pour toutes les constructions et installations diverses, transformations, démolitions sur le territoire genevois

51. En l'espèce, comme l'a retenu à juste titre le le département, c'est la DAC qui a procédé à l'instruction du dossier, en rendant notamment trois préavis suite à la modification du projet et c'est elle qui a procédé à la synthèse du dossier avant que la décision ne soit formellement signée par un chef de service de l'OAC. Il découle de ce qui précède qu'elle a analysé la 4<sup>e</sup> version du projet dans le cadre de l'instruction de la demande et de la synthèse et que, dès lors, l'établissement formel d'un préavis sur la dernière version du projet n'était pas utile puisque l'autorisation était accordée. La DAC était donc d'accord avec cette dernière version.

Il découle de ce qui précède que c'est à juste titre que le département n'a pas exigé la délivrance d'un préavis formel de la DAC sur la 4<sup>e</sup> version du projet.

52. Ce grief sera donc également rejeté.
53. Dans un grief suivant, la recourante reproche au département d'avoir délivré l'autorisation de construire préalable alors que le dossier ne contenait pas de plan de façade sur cour.
54. L'art. 7 al. 2 RCI énonce les plans et documents à fournir dans le cadre d'une autorisation de construire préalable. Quant à l'art. 9 al. 2 RCI, il liste les plans et documents à fournir dans le cadre d'une autorisation de construire définitive.

Il ressort de ces dispositions que l'art. 7 RCI n'exige pas la production de plans de façade tandis que l'art. 9 al. 2 let. L RCI prévoit la production d'une élévation cotée de toutes les façades avec indication des parties ouvrantes. Les façades sur rue doivent toujours porter les cotes de hauteur au-dessus du niveau de la rue. Pour les villas et bâtiments ruraux, le terrain naturel doit être indiqué sur chaque façade et sur la coupe (10 ex.). Des photographies de l'état antérieur aux travaux, avec l'indication des constructions et aménagements projetés, ainsi que des photographies des bâtiments voisins, avec l'indication de la construction projetée, peuvent être exigées. Le département peut également exiger, selon l'importance du projet, la réalisation d'une maquette.

De plus, le tribunal rappellera qu'en vertu de l'art. 5 al. 1 LCI, une demande préalable ne porte que sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté et non pas sur le traitement des façades qui se fera dans le cadre de l'autorisation définitive, comme l'a relevé la CA dans son préavis du 30 novembre 2022.

Dès lors, la production d'un tel plan de façade et la manière dont cette façade sera traitée n'était pas obligatoire dans le cadre d'une demande préalable et le dossier était ainsi complet.

55. Ce grief sera dès lors rejeté.
56. La recourante fait ensuite valoir une violation des règles sur les vues droites des fenêtres côté cour du futur bâtiment, dont la distance ne devait pas être inférieure à 4 m.
57. Selon l'art. 47 LCI, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite.

L'art. 48 al. 1 LCI indique quant à lui que la longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45).

58. L'autorisation querellée a été délivrée sous certaines conditions, notamment que le plan et l'acte de constitution de servitude de distance et vues droites sur la parcelle n° 2\_\_\_\_\_ devront parvenir au département avec la requête en autorisation définitive de construire.
59. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; cf. not. ATA/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7b ; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8 ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5 ; ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 5g ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 consid. 5 et les arrêts cités ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine).

La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI n'a donc pas pour vocation de veiller au respect de droits réels, le contrôle du respect de ceux-ci - de même que l'examen de tout autre litige ressortissant au droit privé - restant dévolu aux tribunaux civils (cf. not. ATA/638/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 consid. 7c ; ATA/900/2010 du 21 décembre 2010 ; ATA/457/2010 du 29 juin 2010 ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine).

60. En l'espèce, comme l'a retenu à juste titre le département, la question de savoir si l'établissement d'une servitude de vues droites, servitude obligatoire pour obtenir l'autorisation définitive de construire pourra être obtenue par la recourante auprès de l'intimée est une question de droit privé, dans laquelle le département n'avait pas à s'immiscer.

61. Ce grief sera dès lors rejeté.
62. Dans un dernier grief, la recourante fait valoir une violation de l'art. 5 RPSFP.
63. En matière de logement, conformément à l'art. 5 al. 1 RPSFP, les « ratios de stationnement » pour les voitures - par quoi on entend le rapport entre le nombre de places de stationnement à prévoir sur fonds privés et la surface brute de plancher réservée aux logements (art. 2 al. 3 RPSFP) - sont notamment fixés ainsi :

Périmètres	Cases habitants Nombre de places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SBP	Cases visiteurs Nombre de places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de SBP
Secteur II	0.4	

64. Selon l'art. 8 al. 1 RPSFP, l'autorité compétente, pour délivrer l'autorisation de construire sollicitée ou adopter le plan d'affectation du sol concerné, peut, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, accorder des dérogations quant au nombre de places à aménager.  
  
La demande de dérogation, en particulier de réduction des ratios, fait intégralement partie du dossier de requête d'autorisation de construire ou du projet de plan d'affectation du sol. Elle se fonde sur la création d'un ou de plusieurs appartements par le biais d'aménagement de combles ou de surélévation d'immeubles (al. 1 let. g).
65. L'En l'espèce, l'OCT, instance spécialisée, a rendu un préavis favorable avec dérogation, selon l'art. 8 al. 2 let. g RPSFP le 15 juin 2022, relevant qu'il n'y a pas d'obligation de créer des places voiture en cas d'aménagement de combles ou de surélévation d'immeubles dans les secteur I, II et III.
66. Contrairement à ce que soutient la recourante, le projet consiste bien en une surélévation d'un bâtiment existant, même si le projet prévoit quatre nouveaux étages. Du reste, la recourante, dans ces précédents griefs, fonde son raisonnement sur les prémisses que le projet consiste bien en une surélévation et non la réalisation d'une nouvelle construction.
67. Par conséquent, au vu de ce qui précède, et sur la base du préavis de l'OCT, le département n'a pas violé le RPSFP en délivrant l'autorisation querellée.
68. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté et l'autorisation confirmée.
69. 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 2'000.- ; 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).

70. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée à B\_\_\_\_\_, laquelle n'a pas produit dans le cadre de la procédure d'écritures substantielles (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 23 janvier 2023 par A\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2022 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge de A\_\_\_\_\_ un émoulement de CHF 2'000.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 1'000.- ;
5. dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;
6. 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 : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Diane SCHASCA et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**  
**La présidente**  
**Sophie CORNIOLEY BERGER**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière