

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2899/2025 LCI

JTAPI/785/2026

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 20 août 2026

dans la cause

Madame A_____, représentée par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, avec élection de domicile

contre

B_____ **SA**, représentée par Me Julien PACOT, avocat, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. B_____ SA est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de C_____
(ci-après : la commune), située en zone 5.
2. Le 24 janvier 2025, par le biais de son mandataire, la propriétaire a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire par procédure accélérée, enregistrée sous la référence APA 2_____, portant sur l'édification de 4 villas contiguës répondant au standard de très haute performance énergétique (ci-après : THPE), avec installation d'un couvert à vélos, de pompes à chaleur, l'aménagement de places de stationnement et l'abattage d'arbres hors-forêt.

Selon le préavis de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) du _____ 2025, le projet nécessitait l'octroi d'une dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), ce qui empêchait l'instruction de la requête par procédure accélérée. Par décision du _____ 2025, le département a ainsi rendu une décision requalifiant la demande par procédure accélérée en demande définitive, faute pour la demande déposée de remplir les exigences légales. La propriétaire n'a pas souhaité poursuivre ce projet.

3. Le 28 janvier 2025, par l'intermédiaire de son mandataire, la propriétaire a déposé auprès du département une demande d'autorisation de démolir par procédure accélérée, enregistrée sous la référence MPA 3_____, portant sur la villa, avec garage et piscine, sise sur sa parcelle.

Par décision du _____ 2025, le département a fait droit à cette demande, laquelle a été publiée le même jour dans la feuille d'avis officielle (ci-après : FAO). Elle est entrée en force, n'ayant pas été contestée.

4. Le 4 mars 2025, par l'intermédiaire de son mandataire, la propriétaire a déposé auprès du département une nouvelle demande d'autorisation de construire par procédure accélérée, enregistrée sous la référence APA 4_____, portant toujours sur l'édification de 4 villas contiguës (30% THPE), avec installation d'un couvert à vélos et de portails, de pompes à chaleur, l'aménagement de places de parking, des aménagements extérieurs et l'abattage et/ou l'élagage d'arbres hors-forêt, mais remaniée par rapport à sa demande du 24 janvier 2025.

Dans son courrier, l'architecte en charge du projet a indiqué que la propriétaire ne souhaitait pas solliciter de dérogation de densité et qu'il avait ainsi ajusté le projet afin que les surfaces des combles ne soient pas considérées comme habitables. Par rapport au précédent projet, le faîtage avait été abaissé de 0,50 m afin de réduire la hauteur sous plafond des combles au minimum, des vides sur étage permettant de ne pas dépasser les 9 m² de surfaces, avec une hauteur comprise entre 1,80 et 2,30 m, avaient été créés et les lucarnes avaient été remplacées par des fenêtres de toit de moins de 1 m².

5. Lors de l’instruction de cette demande d’autorisation de construire, les préavis usuels ont été requis et émis.

En particulier, l’office de l’urbanisme a émis le 12 mars 2025 un préavis favorable, sans observation. Le même jour, la direction de l’information du territoire a préavisé favorablement, sous des conditions liées à la mise à jour du registre foncier et à la signalisation des adresses sur les bâtiments.

Le 17 mars 2025, le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) a préavisé favorablement, sous certaines conditions relatives notamment au décapage et à la pollution des sols.

Le 18 mars 2025, la commune a préavisé favorablement, sans observation. Le même jour, l’office de la protection civile (ci-après : OCPPAM) a préavisé favorablement le projet, sous la condition qu’un abri de 11 places protégées soit réalisé.

Le 21 mars 2025, l’aéroport international de Genève (ci-après : AIG) a préavisé favorablement le projet, sous conditions liées aux panneaux solaires et aux grues de chantier. Les panneaux solaires photovoltaïques/thermiques, source potentielle d’éblouissement pour les pilotes et contrôleurs aériens, devaient être prévus avec des caractéristiques réfléchissantes minimales et orientés en tenant compte du risque précité. Les grues ou camions-grues nécessaires à la réalisation des travaux devaient être annoncés à l’office fédéral de l’aviation civile comme obstacles temporaires à la navigation aérienne.

Le 25 mars 2025, l’office cantonal de l’énergie (ci-après : OCEN) a préavisé favorablement, sous diverses conditions liées aux prescriptions techniques en matière de chauffage. Il a également requis la validation du dossier énergétique définitif 30 jours avant l’ouverture des travaux.

Le 7 avril 2025, la Commission d’architecture (ci-après : CA) a préavisé favorablement, avec un souhait consistant à regrouper les panneaux solaires et les intégrer à la toiture pour en minimiser l’impact visuel.

Le 23 mai 2025, le service de l’air, du bruit et des rayonnements non ionisant (ci-après : SABRA) a préavisé favorablement, sous condition liée au respect de la norme SIA 181. Le même jour, la direction des autorisations de construire a préavisé favorablement, après avoir rendu plusieurs préavis au sujet du rapport des surfaces et de la comptabilisation des balcons et loggias.

Le 27 mai 2025, l’office cantonal des transports (ci-après : OCT) a préavisé favorablement, sans observation.

Le 30 mai 2025, la police du feu a préavisé favorablement, sous diverses conditions techniques. Elle a notamment exigé que les modules des installations de production d’énergie solaire installés en toiture soient interrompus dans le secteur des parois coupe-feu de séparation entre les villas mitoyennes sur une largeur de 1 m. Un tel écart n’était pas nécessaire lorsque les parois coupe-feu surmontaient d’au moins

0,30 m de l'installation de production d'énergie solaire ou lorsque celle-ci était conforme à une construction reconnue par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après : AEAI).

Le 2 juin 2025, l'office cantonal de l'agriculture (ci-après : OCAN) et l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) ont préavisé favorablement, sous conditions. L'OCAN, qui a également émis un préavis liant relatif à l'abattage d'arbres hors-forêt, a exigé que le plan d'aménagement paysagé soit intégralement respecté. Pour sa part, l'OCEau a requis la mise en séparatif des canalisations et plusieurs autres éléments techniques.

Le 23 juin 2025, après s'être déjà prononcée quatre fois auparavant, la DAC a rendu un préavis favorable, sous condition que les matériaux ainsi que les teintes apparentes de l'extérieur lui soient soumis pour approbation avant commande. Le 11 mars 2025, elle avait requis la production de pièces complémentaires, dont les « coupes/façades 1/100e avec indication claire du terrain naturel et terrain futur, démontrant le respect de l'art. 46C [du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01] ». La propriétaire était invitée à se déterminer sur les modifications du terrain indiquées au-delà des limites de propriété.

6. Par décision du _____ 2025, publiée le même jour dans la FAO, le département a délivré l'autorisation APA 4 _____.
7. Par acte du 21 août 2025, sous la plume de son précédent avocat, Madame A _____ a interjeté recours à l'encontre de cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Elle était propriétaire de la parcelle n° 5 _____ de la commune, qui était adjacente à celle devant accueillir le projet APA 4 _____ et qui constituait son domicile. Elle devait ainsi se voir reconnaître la qualité pour recourir puisqu'elle serait touchée plus que quiconque par les inconvénients majeurs, notamment en termes d'utilisation du chemin du D _____ et de rupture d'harmonie du quartier, résultant de l'autorisation querellée.

Le projet querellé consistait en l'édification de quatre villas contiguës de trois niveaux hors-sols (rez-de-chaussée inclus) et un niveau de sous-sol chacune, atteignant une hauteur de près de 9 m, pour une surface brute de plancher (ci-après : SBP) totale de 509,92 m². Il prévoyait, en outre, un parking extérieur pour neuf véhicules, dont une place visiteurs, deux places pour les deux-roues motorisés et un local à vélos.

La voie d'accès aux constructions prévues était insuffisante. La circulation allait augmenter suite à la réalisation du projet puisqu'en lieu et place d'une famille, ce seront quatre familles et leurs visiteurs qui emprunteront la boucle du chemin du D _____. Alors que les véhicules supplémentaires devront faire preuve de grande prudence en empruntant ce chemin, l'OCT n'avait pas formulé la moindre condition

ou remarque eu égard à la configuration des lieux. Il n'avait pas non plus examiné l'accès au chemin pour piétons qui se trouvait à proximité immédiate de l'accès à la parcelle litigieuse, alors que l'on constatait clairement sur les plans une absence de visibilité à cet endroit. L'OCT aurait dû s'interroger sur les conséquences de l'augmentation de la circulation sur la sécurité des riverains et proposer la mise en place de mesures pour que celle-ci soit garantie. Or, à l'heure actuelle, ce n'était pas le cas. L'OCT ne s'était pas plus interrogé sur la question du stationnement, considérant qu'une seule place visiteurs était suffisante alors qu'une proposition d'aménagement d'un parking souterrain aurait été judicieuse. Il fallait s'attendre à ce que les visiteurs pratiquent le parking sauvage puisque si le chemin du D_____ disposait bien de quelques places de stationnement, celles-ci étaient déjà toutes occupées par les habitants des villas alentours et que les visiteurs des parcelles voisines à la sienne venaient actuellement régulièrement se garer devant sa maison, faute de places dans le quartier.

L'art. 59 al. 2 et 3 LCI était violé. La surface des combles n'avait pas du tout été comptabilisée, quand bien même une large partie de ces combles atteignait une hauteur de plus de 1,80 m. Par ailleurs, la création du vide d'étage et de la trappe avait permis à la propriétaire de faire de ces combles une surface non habitable (en-dessous de 9 m²). Aucun des différents préavis rendus par la DAC - ou une autre instance - ne mentionnait ces éléments, puisque la comptabilisation des combles, respectivement l'absence de comptabilisation pour le rapport des surfaces, n'était pas évoquée. Il apparaissait ainsi que le département n'avait pas formellement « renoncé » à prendre ces surfaces en considération, et que celles-ci auraient dû être comptées. Si ces combles étaient comptabilisées, même s'agissant uniquement de la surface à plus de 1,80 m de hauteur, la surface brute de plancher atteindrait 538,94 m² et donc une densité de plus de 31%. Il convenait de relever que l'adaptation du projet effectuée en mars 2025 consistait notamment en la création d'un vide d'étage dans les combles des deux villas du centre qui venait diminuer la surface des combles dans ces villas à 8,93 m² par villa, juste en-dessous du seuil d'habitabilité fixé à 9 m². On constatait de plus l'existence d'une trappe dans les combles, permettant aisément la création d'un escalier depuis le 1^{er} étage pour atteindre lesdits combles, ce qui rendrait ces pièces accessibles et habitables. Par ailleurs, quand bien même le département aurait renoncé à prendre en considération ces surfaces, cette mesure n'aurait pas été compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Le projet APA 4_____ allait à l'encontre du plan directeur communal de 2^{ème} génération (ci-après : PDCom ; adopté le _____ 2025 et approuvé le _____ 2025 par le Conseil d'État). La commune avait identifié des secteurs, dont celui où se trouvait la parcelle litigieuse, qui devaient demeurer de faible densité et dans lequel seuls des agrandissements mesurés et des constructions de peu d'importance étaient autorisés. Or, passer d'une densité de 8% tel qu'à ce jour - l'actuelle construction disposant d'une surface de 136 m² - à une densité de 30% ne correspondait pas à la notion d'agrandissement mesuré. De plus, le projet litigieux

était en rupture avec la structure actuelle du quartier ; il impliquait la construction de quatre habitations contiguës là où il n'y en avait qu'une, la suppression de neuf arbres et la construction d'un parking en surface, ce qui allait à l'encontre des notions de tranquillité et de qualité paysagères chères à la commune qui aurait donc dû rendre un préavis négatif. Le projet tel qu'autorisé surchargeait la zone pavillonnaire existante, jusqu'ici équilibrée, en introduisant un schéma de type « lotissement privé » au sein du tissu unitaire de villas traditionnelles, venant rompre l'harmonie existante et la tranquillité dans ce quartier dont la densité, à quelques encablures, était déjà importante.

8. Le 28 octobre 2025, la propriétaire a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision querellée, sous suite de frais et dépens.

Les voies d'accès à sa parcelle et à celle de la recourante se situaient à l'opposé l'une de l'autre : le chemin du D _____ pour sa parcelle et le chemin des E _____ pour celle de la recourante.

L'argumentation de la recourante selon laquelle la construction des quatre futures villas engendrerait une augmentation de trafic pouvait d'emblée être écartée à l'aune des régimes des art. 19 et 22 LAT, respectivement de l'art. 14 LCI, dès lors que ceux-ci n'avaient pas pour but d'empêcher la réalisation de tout projet susceptible d'avoir une incidence en termes de trafic, mais uniquement ceux dont l'accès ne permettrait pas d'absorber une charge supplémentaire. Or, tel n'était pas le cas en l'espèce. Les véhicules devront faire preuve de prudence aux abords de la voie d'accès, ce qui était le cas quelle que soit la configuration des lieux. S'agissant de la sécurité des usagers au regard du débouché du cheminement piétonnier, il appartenait aux piétons de s'assurer que le passage était libre avant d'emprunter la route ; sous cet angle, il convenait de souligner qu'un grief formé dans l'intérêt de tiers était irrecevable. L'OCT n'avait soulevé aucune préoccupation liée à l'aspect sécuritaire de la voie d'accès.

Le grief relatif à la prétendue violation des art. 59 al. 2 et 3 LCI devait être rejeté. En application de l'art. 59 al. 3 let. a et b LCI et de la directive du département relative au rapport des surfaces en sa teneur du 30 août 2024 (ci-après : directive n° 021-v.8), il était correct d'avoir exclu la surface des combles du calcul de la SBP. Une partie de la hauteur des combles - entièrement inhabitables - était inférieure à 1,80 m et elles étaient, en tout état, de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages. La DAC, qui avait pourtant émis plusieurs demandes de compléments lors de l'instruction, n'avait nullement questionné le calcul des rapports de surfaces effectué sans tenir compte des combles. La CA avait considéré que les constructions projetées étaient compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le secteur étant d'ailleurs construit avec une large mixité architecturale.

Selon la recourante, plusieurs aspects du projet litigieux ne seraient pas conformes au PDCom, mais il suffisait de se référer aux préavis favorables, dès la première version du projet, de la commune et de l'OU pour se convaincre du contraire. En

tout état, la recourante n'était pas légitimée à critiquer l'autorisation litigieuse en se prévalant d'une violation du PDCom.

9. Dans ses observations du 28 octobre 2025, le département a conclu au rejet du recours, à la confirmation de la décision querellée et à ce que la recourante soit condamnée aux dépens de l'instance. Il s'est au surplus rapporté à justice quant à la recevabilité du recours et a produit son dossier.

L'OCT, instance spécialisée pour les questions liées à la sécurité de la circulation et du stationnement, avait rendu un préavis favorable sans observations le 27 mai 2025. Ne formulant aucune condition, observation, remarque ou encore souhait, il avait estimé les voies d'accès suffisantes - tant juridiquement que techniquement - et que le projet ne serait pas source d'inconvénients ou de risques justifiant l'application de l'art. 14 LCI. De plus, il apparaissait que le projet était conforme à la zone, qu'aucune des instances de préavis consultées n'avait émis de réserve à ce sujet et que les arguments de la recourante estimant que l'augmentation de trafic n'était pas acceptable ne s'appuyaient que sur sa propre appréciation personnelle. Quant au stationnement, le nombre de places projeté allait au-delà des exigences minimales exigées par le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP - L 5 05.10), lequel ne demandait que deux places de stationnement par maison contiguë. Les chemins des E_____ et du D_____ étaient au demeurant inclus dans une zone macaron limitée à 4 heures ou sujette à abonnement annuel, de sorte que la problématique du stationnement était traitée au niveau communal et qu'un contrôle était assuré.

Au sujet de l'habitabilité des combles, d'une surface inférieure à 9 m², elles avaient été considérées de peu d'importance et n'avaient donc pas été prises en compte dans le calcul de la SBP. De plus, ces combles étaient indéniablement prévues pour être des zones de dépôt, vu l'inhabitabilité de la surface. Par ailleurs, en vertu de sa formulation, l'art. 59 al. 3 LCI laissait un pouvoir d'appréciation à l'autorité et le département s'était, dans ce cadre, appuyé sur les préavis favorables de la CA, de la commune, de la DAC et de l'OU. En tout état, la jurisprudence admettait que la mesure technique des SBP revête un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures, de sorte qu'une différence d'au maximum 3% était tolérable.

S'agissant du PDCom, la densité du projet était conforme au droit et ne requerrait pas l'application de l'art. 59 al. 4 LCI, lequel se fondait sur la stratégie de densification de la zone 5 invoquée par la recourante. Par ailleurs et quand bien même la commune avait rendu un préavis favorable, il convenait de rappeler qu'un projet de construction conforme au droit cantonal ne pouvait être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom. Les recommandations du PDCom, notamment pour la circulation et le stationnement, n'étaient pas en mesure de fonder un refus du département.

10. Par réplique du 26 janvier 2026, sous la plume de son conseil, la recourante a persisté dans ses conclusions.

Des demandes d'autorisation de construire en cinquième zone pouvaient être traitées en procédure accélérée (APA) si aucune dérogation n'était sollicitée. Or, le projet contesté nécessiterait plusieurs dérogations, ce qui disqualifiait la procédure suivie.

L'une de ces dérogations - l'existence de fenêtres fixes sur la façade nord-ouest, en raison des nuisances de l'aéroport - n'appelait aucun débat puisque admise par l'architecte de la propriétaire. Dans son courrier d'accompagnement du 14 mai 2025, celui-ci avait indiqué : « Conformément avec nos échanges avec Madame F_____, l'OAC accepte que les deux villas du milieu dérogent aux articles 72-73 LCI ». Dans son préavis du 13 mars 2025, le SABRA avait requis que les ouvrants donnant sur la façade nord-ouest (hors ouvrants perpendiculaires) soient fixes, du fait d'une forte exposition au bruit (aviation civile). Pourtant, le préavis de la CA du 15 avril 2025 requérait des pièces complémentaires et rappelait expressément que « les chambres doivent bénéficier de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'une vue droite de 4 m au moins (art. 72-73 LCI) ». Il se pouvait donc que des pièces de vie du projet ne soient, en réalité, pas habitables, malgré les astuces constructives adoptées in fine. Aucune pièce n'était produite attestant d'une demande formelle de dérogation et le préavisé ne qualifiait pas le projet de « demande avec dérogations ». La procédure APA n'aurait par conséquent pas dû être acceptée. Indépendamment de la procédure choisie, une dérogation devait être sollicitée explicitement, instruite, motivée et mentionnée clairement dans le dispositif de l'autorisation. Le dossier litigieux était donc lacunaire sur ce plan, ce qui justifiait un renvoi au département pour un examen précédé d'une publication de la demande.

La SBP annoncée pour les quatre villas contiguës projetées était de 509,92 m², soit un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0,29995, et le projet revendiquait une conformité au standard THPE pour justifier la construction de ces habitations. Pourtant, des surfaces avaient été exclues à tort des calculs qui avaient, par ailleurs, varié en fonction des préavis reçus, mais sans changement réel des plans, de sorte que l'IUS apparaissait comme objectivement dépassé. Un renvoi du dossier pour une vérification plus attentive des plans, notamment de la correspondance entre les cotes et les surfaces ou calculs présentés, s'avérait donc nécessaire. Par ailleurs, les plans des combles annonçaient une surface de 8,93 m², décrite comme inhabitable car inférieure à 9 m² et donc non prise en compte dans la SBP du projet. Toutefois, les plans faisaient apparaître des trappes d'accès aux combles, qui n'avaient pas été intégrées au calcul. Or, une trappe fermée constituait une surface praticable sur laquelle il était possible de se tenir et de circuler et elle devait alors être comptabilisée dans la surface de plancher. En réintégrant la trappe au calcul, la surface corrigée de la pièce était de 9,56 m². À supposer même que cette trappe soit conçue pour demeurer ouverte, ce qui était douteux pour d'évidentes raisons de

sécurité, elle constituait un accès aux combles, soit un dispositif de circulation verticale, lequel devait, à tout le moins, être intégré dans le calcul de la SBP et de l'IUS. La construction ne respectait donc pas l'art. 59 al. 1 LCI et, partant, ne remplissait pas les conditions d'une APA.

La demande d'autorisation avait d'abord été déposée en APA le _____ 2025, puis abandonnée suite à sa requalification, puis redéposée en APA le _____ 2025. Au cours de ces changements, la pente de la toiture, initialement annoncée à 30°, était passée à 25°, mais le dossier énergétique n'avait, quant à lui, pas changé. Or, sous l'angle énergétique, une telle différence de pente était structurante, car elle impactait directement la surface utile de la toiture, le calepinage possible des modules, les orientations et inclinaison des panneaux solaires, donc leurs performances et résultats, en termes de production d'énergie. De ce simple fait, les calculs présentés devraient être revus par le département. Indépendamment de cet élément, le dossier présenté contenait plusieurs incohérences. Les modèles de panneaux photovoltaïques référencés différaient selon les documents, de même que leurs puissances unitaires. Or, la puissance totale annoncée dépendait directement du modèle retenu. Le formulaire EN-104 mentionnait la pose de 48 modules, ce qui correspondait, selon le formulaire L04, à une surface utile de production solaire photovoltaïque de 56 m². Or, compte tenu des dimensions réelles de ces panneaux, il était impossible d'en poser 48 sur la surface de la toiture. En utilisant les panneaux solaires les plus performants du marché, il fallait au minimum 115 m² de surface pour obtenir une puissance totale de production de 28,30 kW. Le plan « Panneaux solaires PV » établi le 8 janvier 2025 par l'entreprise G_____ indiquait d'ailleurs une largeur de panneau d'environ 726 mm, mais les fiches techniques des modules mentionnaient des largeurs de l'ordre de 1'134 mm. Les longueurs représentées d'environ 1'750 mm ne correspondaient à aucun modèle listé. Les dimensions et le calepinage retenus étant incompatibles avec le modèle de panneaux choisi - plus de la moitié des panneaux prévus ne pourront pas être installés -, tous les calculs étaient faussés et devaient être revus. Enfin, des incohérences pouvaient être relevées au niveau des surfaces de référence énergétique. Dans ces conditions, il était plus que douteux que le standard THPE soit atteint. L'autorisation ne pouvait être validée en l'état du dossier, lequel devait être renvoyé au département pour instruction et clarifications complémentaires.

S'agissant des fenêtres de toit, elles pourraient être ouvertes. En effet, il ressortait du plan A04.5 - plan 1^{er} étage et combles - que les ouvertures fixes étaient annotées explicitement « Fixe », de sorte que lorsque la mention « Fixe » n'apparaissait pas, l'architecte avait prévu des fenêtres pouvant être ouvertes. Or, une telle inscription ne figurait pas sur les fenêtres de toit au niveau des combles, uniquement notées « Velux 80x100 » sans la mention « Fixe ». Les coupes indiquant explicitement que la pente de la toiture était de 25°, les conditions de l'art. 12D let. c LCI n'étaient pas respectées.

Les distances aux limites posaient en outre problèmes. Les saillies du projet, qui dépassaient de 20 cm de chaque côté, devaient être intégrées dans le périmètre du bâtiment pour le contrôle des distances et dans la mesure où le projet avait été conçu pour exploiter chaque centimètre de terrain disponible, il était douteux qu'après une telle rectification, les bâtiments demeurent compatibles avec les règles applicables en matière de gabarits et de distances. Le dossier devrait dès lors être renvoyé au département. De même, l'altimétrie au droit des coins posait soucis, des chiffres différents figurant dans les plans du géomètre A03 et coupe/gabarit A-A' et la coupe A-A' établie par l'ingénieur-géomètre indiquait deux altitudes distinctes aux limites de propriété tout comme le plan façades/coupes de l'architecte (A04.8). Par ailleurs, l'altitude relevée au droit de la limite de propriété côté parcelle n° 6_____ - chemin piéton - divergeait selon la coupe du géomètre et les plans de l'architecte, avec pour effet que l'implantation de l'abri pour vélos et du local poubelle à l'endroit pourrait impliquer une modification du terrain naturel dans la zone de 1 m depuis la limite de la parcelle. Il s'agissait d'une cause d'annulation de l'APA et renvoi du dossier au département.

Il apparaissait ainsi que le projet avait été conçu pour exploiter au maximum les droits à bâtir de la parcelle, voire au-delà du possible, et avait été « ajusté » de manière artificielle sur divers points pour éviter d'avoir à subir une instruction ordinaire, alors que celle-ci s'imposait. L'instruction n'avait pas été suivie de manière suffisamment attentive.

11. Le 18 février 2026, la propriétaire a dupliqué. À titre liminaire, elle a conclu à l'irrecevabilité des six nouveaux griefs présentés dans le mémoire de réplique, lequel constituait un nouveau recours à part entière. La recourante ne rebondissait aucunement sur son argumentation développée le 28 octobre 2025, admettant ainsi implicitement que les griefs formulés à l'appui de son recours étaient infondés.

Le terme « dérogation » employé dans la lettre d'accompagnement de l'architecte n'était pas approprié puisqu'il n'était pas question de l'octroi d'une dérogation au sens formel du terme, mais bien plus d'un arbitrage opéré par l'autorité au regard d'une solution technique dictée par les exigences du SABRA. En effet, compte tenu de la condition de fenêtres fixes imposée par le SABRA, qui avait demandé le 13 mars 2025 que, sous réserves des ouvrants perpendiculaires, ceux donnant au Nord-Ouest soient fixes, au vu du bruit des avions, il avait été considéré que les objectifs poursuivis par les art. 72 et 73 LCI - qui visaient à assurer un objectif de dégagement, de luminosité et de circulation de l'air - étaient remplis dès lors qu'une fenêtre fixe offrait la vue droite requise et une autre, ouvrante, donnait accès à la loggia en offrant l'aération naturelle nécessaire. Cette solution n'avait pas été remise en cause par le SABRA et avait été considéré satisfaisante par la DAC, étant précisé qu'il ne s'agissait pas d'appliquer schématiquement les art. 72 et 73 LCI à la lettre pour l'ensemble des fenêtres, mais bien plus de veiller à ce qu'une pièce habitable jouisse des conditions de salubrité indispensable, ce qui était le cas en l'espèce.

Les autres griefs, sur lesquelles elle s'est déterminée, tombaient à faux.

12. Le département a également dupliqué en date du 18 février 2026.

C'était à tort que la recourante prétendait que les fenêtres fixes en façade nord-ouest dérogeraient aux art. 72 et 73 LCI, de sorte que l'instruction de la requête n'aurait pas dû être effectuée en procédure accélérée. La propriétaire avait modifié le projet pour satisfaire au préavis du SABRA du 13 mars 2025 exigeant à titre de condition que les ouvrants donnant au nord-ouest (exceptés les ouvrants perpendiculaires) soient fixes. Les nouveaux plans mentionnaient que les fenêtres en façades nord-ouest seraient fixes et que chaque pièce disposerait d'un jour ouvrant perpendiculaire à ladite façade. Cette solution, conforme aux exigences du SABRA, avait également été acceptée par la DAC et était en adéquation avec l'objectif de l'art. 72 LCI. En effet, bien que remplies par deux jours différents - fenêtre fixe et fenêtre donnant sur une loggia -, les conditions de jour ouvrant donnant sur l'extérieur et de vue droite étaient remplies. Les exigences des art. 72 et 73 LCI étant respectées pour chaque pièce au nord-ouest du projet, aucune dérogation n'avait à être accordée.

Les autres griefs, sur lesquelles le département s'était déterminé, étaient infondés.

13. Par écritures spontanées du 5 mars 2026, la recourante a persisté dans l'entier de ses précédentes conclusions.

Les griefs développés dans sa réplique étaient tous recevables et ne pouvaient être écartés. L'objection d'irrecevabilité invoquée par la propriétaire était d'autant moins fondée que, dans son recours, elle avait directement contesté le calcul de densité, considérant l'art. 59 LCI violé. Les intimés ayant prétendu dans leur réponse que ce calcul ne posait aucun problème, elle avait démontré dans sa réplique qu'il en allait tout autrement.

Le choix erroné de la procédure accélérée ne pouvait être écarté en alléguant que le choix consistant à prévoir des fenêtres fixes sur la façade exposée au bruit des avions relèverait d'un arbitrage technique, dicté par les exigences du SABRA et admis par la DAC. Même s'il en était ainsi, cela n'enlèverait rien au fait que la solution retenue consacrait une dérogation à la loi et le fait qu'elle ait été acceptée par la DAC n'en modifiait pas la nature. Savoir si cette dérogation était admissible constituait une question étrangère au problème soulevé, soit l'obligation de passer par une procédure ordinaire de type DD. Par ailleurs, en prétendant que le problème soulevé ne se poserait pas car les pièces incriminées comporteraient deux jours, les intimés cherchaient à induire le tribunal en erreur. En effet, il n'est pas contesté qu'un unique jour par pièce puisse suffire, aux termes de la loi, s'il était conforme aux art. 72 et 73 LCI, mais il fallait que ledit jour remplisse, à lui seul, toutes les conditions posées par ces articles. Or, si l'on pouvait à la rigueur admettre que le jour en cause ouvrait « directement sur l'extérieur », alors qu'il donnait en réalité sur une loggia, il était patent que, pour les villas centrales, il ne disposait pas d'une vue droite suffisante puisqu'il s'agissait d'une fenêtre ouvrant sur la paroi latérale

de la loggia, dont le dégagement jusqu'au prochain mur de ladite loggia était à 2,60 m à peine. La solution choisie consacrait bel et bien une dérogation aux art. 72 et 73 LCI, qui justifiait le dépôt d'une DD.

La recourante a réitéré ses autres griefs, notamment quant au calcul des surfaces et aux panneaux solaires, et donc à la possibilité de respecter in fine les critères de THPE.

14. Le département et la propriétaire se sont déterminés sur ces écritures le 27 mars 2026.

- a. Le département a réitéré les éléments qu'il avait exposés auparavant.

Il a en particulier précisé que rien n'interdisait d'avoir un jour (baie) remplissant la règle des vues droites et un autre jour ouvrant qui donnait sur l'extérieur. Selon l'art. 72 LCI, les baies étaient inscrites au pluriel, ce qui démontre cette possibilité. Le principe voulu par le législateur était respecté, à savoir une vue sur l'extérieur garantie et une possibilité d'aération garantie.

- b. La propriétaire a relevé que l'on pouvait s'interroger sur l'intérêt de la recourante à soulever le grief relatif aux art. 72 et 73 LCI dans la mesure où elle ne vivrait pas elle-même dans les pièces en cause. Son argumentation sur le fond ne tenait pas puisque les chambres master étaient pourvues de deux fenêtres : la fixe garantissait la vue droite imposée et celle battante donnant sur la paroi latérale de la loggia veillait à l'aération de la pièce.

Elle s'est également déterminée sur le calcul des surfaces, sur le fait que l'OCEN ne devait valider le dossier énergétique définitif que 30 jours avant le début des travaux et sur les distances aux limites.

15. Le 13 avril 2026, la recourante a fait parvenir au tribunal des observations au sujet des déterminations du 27 mars 2026, persistant dans l'entier de ses précédentes conclusions

On ne pouvait retenir que l'absence de fenêtres combinant l'ensemble des caractéristiques prévues aux art. 72 et 73 LCI n'était pas une dérogation et ne nécessitait donc pas de passer par une procédure ordinaire. L'argument grammatical du département - la rédaction au pluriel l'art. 72 LCI - ne tenait pas. D'une part, la fin de la phrase constituant l'art. 72 LCI était claire : le législateur vise « [des baies] ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite » c'est-à-dire cumulant les deux caractéristiques. S'il avait été possible de remplir ces conditions par la combinaison de plusieurs fenêtres, dont aucune ne vérifierait à elle seule toutes lesdites conditions, le texte aurait été rédigé tout à fait différemment. D'autre part, l'art. 73 al. 2 LCI était limpide : s'agissant de la « longueur des vues droites » évoquée à l'al. 1, il précisait : « Elle est mesurée, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins... ». Celle censée fournir la « ventilation » devrait donc, tout comme les autres baies, donner sur un espace libre visuel de 4 m, sauf à déroger à l'art. 73 LCI. L'art. 125 al. 1 RCI, dont le titre marginal était éclairage », allait dans le même sens, en indiquant

que « Toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être pourvue de jours ouvrant directement sur l'extérieur ». On en déduisait que le jour destiné à l'éclairage, c'est-à-dire bénéficiant d'un dégagement de 4 m, devait ouvrir sur l'extérieur ; il ne pouvait être fermé, même si son dégagement visuel était de 4 m. Dès lors, un jour ouvrant sur un mur relativement proche, comme en l'espèce, ne remplissait pas la condition d'éclairage décrite à l'art. 73 LCI et un jour destiné à remplir la fonction d'éclairage (ce qui implique un dégagement de 4 m) ne saurait être fermé sans violer l'art. 125 RCI ; peu importait si l'aération nécessaire à la pièce était fournie d'une autre manière. Les deux conditions étaient cumulatives et au moins un des jours de la pièce devait les remplir toutes. La thèse des intimes tombait donc à faux. D'ailleurs, le département refuserait certainement une configuration dans laquelle une pièce ne disposerait que de fenêtres fixes, mais bénéficiant d'un système d'aération naturelle basé sur un simple vasistas de 1 m² situé en haut de la pièce. Il était rappelé que la question soulevée n'était pas de savoir si, de cas en cas, le département pourrait tolérer des entorses aux art. 72-73 LCI et 125 RCI, mais de constater que le système prévu par l'architecte relevait bel et bien d'une dérogation, au sens propre, imposant une instruction par procédure ordinaire. La propriétaire en était consciente, vu le courrier de son architecte du 14 mai 2025.

Elle s'est encore prononcée au sujet du bénéfice THPE et des distances aux limites en lien avec les saillies.

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. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 let. b LPA).

Le requérant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision attaquée, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne

doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_98/ 2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/ 2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

6. En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d).
7. En l'espèce, la recourante est propriétaire d'une parcelle adjacente à celle devant accueillir le projet litigieux, et de la sorte une « voisine directe » du projet contesté, et elle se prévaut de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur sa situation de fait et de lui procurer un avantage pratique. En effet, dans la mesure où elle se plaint, notamment, de la violation de dispositions légales et réglementaires relatives aux distances aux limites de propriété et qu'il est par ailleurs vraisemblable d'admettre que l'usage prévisible des constructions projetées est susceptible d'entraîner une hausse des nuisances, notamment en termes de bruit et d'augmentation du trafic routier, elle possède un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation querellée. Dans ces circonstances, la qualité pour recourir doit lui être reconnue.

8. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

En effet, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 5b). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 1P.282/2005 du 7 juillet 2005 consid. 1 ; 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d).

L'application du droit d'office par les juridictions administratives ne saurait avoir un quelconque effet sur la question d'un refus d'examiner un grief. En effet, si la juridiction administrative arrive à la conclusion que l'administré ne dispose pas d'un avantage pratique par rapport au grief soulevé, les règles de procédure imposent à celle-ci de ne pas entrer en matière et de déclarer irrecevable le grief invoqué (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11d ; ATA/881/2022 du 30 août 2022 consid. 3d).

9. Concernant la recevabilité des griefs, dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a jugé que le propriétaire d'une parcelle bâtie directement voisine de celle où devait prendre place le projet de construction litigieux, était particulièrement touché par l'arrêt cantonal et pouvait se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à son annulation et à celle de l'autorisation de construire délivrée aux intimés. Il bénéficiait ainsi de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. En cette qualité, il pouvait faire valoir tous les griefs qui pouvaient conduire à annuler l'autorisation de construire et à revoir le projet de construction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_73/2025 du 24 juillet 2025 consid. 2.3).
10. La question de la recevabilité des griefs 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.

11. En l'espèce, les griefs soulevés par la recourante dans le cadre de la réplique sont recevables et ne doivent dès lors pas être écartés, ce d'autant plus qu'ils s'insèrent dans le cadre des conclusions formées lors du recours. Par ailleurs, si certains des griefs visent des éléments intérieurs des constructions projetées, il n'en demeure pas moins que s'ils sont admis, ils peuvent conduire à l'annulation de l'autorisation de construire litigieuse.
12. 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), 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'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_373/2024 du 18 décembre 2024 consid. 4.5 ; Thierry TANQUEREL/Frédéric BERNARD, Manuel de droit administratif, 2025, p. 191, n. 515).

13. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/53/2025 du 14 janvier 2025 consid. 4).
14. La recourante se plaint notamment d'une violation de l'art. 72 LCI, exposant qu'il n'est pas possible de séparer les conditions légales cumulatives de cette disposition sur plusieurs baies. Les intimés soutiennent, au contraire, que le but visé par l'art. 72 LCI peut être atteint lorsque ces conditions légales cumulatives sont réalisées, et ce même si elles le sont non pas sur une baie, mais sur deux ou plusieurs.
15. L'art. 72 LCI, intitulé « Baies et vues droites » et première des deux dispositions de la section 4 « Vues droites », stipule que 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.

Selon l'art. 73 LCI, intitulé « Calcul des vues droites », la longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (al. 1). Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie (al. 2).
16. L'art. 125 RCI, intitulé « Eclairage des locaux d'habitation », stipule en son premier alinéa que toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être pourvue de jours

ouvrant directement sur l'extérieur. La surface déterminée sur le plan de la façade par la projection de ces jours ne peut être inférieure au dixième de la surface de la pièce ni, au minimum, à 1 m². Sur préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, de la commission des monuments, de la nature et des sites, le département peut déroger à la présente disposition afin de permettre la construction de bow-windows ou de vérandas.

17. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 150 V 12 consid. 4.1 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_383/2023 du 20 février 2025 consid. 5.2). La chambre administrative suit la même approche (ATA/298/2025 du 25 mars 2025 consid. 6.3 ; ATA/1394/2024 du 28 novembre 2024 consid. 3.8 et l'arrêt cité).
18. En l'espèce, ainsi que relevé à juste titre par la recourante dans ses écritures du 13 avril 2026, la position défendue par les intimés, à savoir que les exigences des art. 72 et 73 LCI seraient respectées puisque les conditions légales seraient remplies par deux jours différents, ne peut être suivie, et cela quand bien même cette position a été acceptée par la DAC.

Le texte des art. 72 et 73 al. 2 LCI est absolument clair : chaque baie doit 1) s'ouvrir directement sur l'extérieur et 2) disposer d'une vue droite. Il s'agit d'exigences cumulatives qui ne peuvent être divisées entre différents jours et le tribunal fait sien l'argumentaire développé à cet égard par la recourante.

Il convient de souligner que conformément aux principes généraux d'interprétation du droit, le texte d'une norme, dépourvu d'ambiguïté, ne laisse en principe pas de place à une autre interprétation que celle littérale, de sorte que l'interprétation avancée par le département n'a pas sa place ici. En outre, si la solution retenue par l'architecte est certes tout à fait possible, elle nécessite toutefois l'octroi d'une dérogation, ce dont ce dernier était d'ailleurs conscient à teneur de son courrier du 14 mai 2025. Or, une telle dérogation n'a pas été obtenue en l'espèce.

Partant, ce grief doit être admis. Par ce motif, l'autorisation querellée sera annulée.

19. Vu l'issue de la procédure, les autres griefs peuvent souffrir de rester ouverts.
20. En conclusion, le recours sera admis et la décision attaquée annulée.

21. Vu l'issue de la procédure, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Son avance de frais, d'un montant de CHF 900.-, lui sera restituée.

Par ailleurs, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui le département, et de la propriétaire, pour moitié chacun, sera allouée à la recourante (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 21 août 2025 par Madame A_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2025 ;
2. l'admet ;
3. renonce à percevoir un émolument et ordonne la restitution à la recourante de l'avance de frais de CHF 900.- ;
4. condamne l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, et B_____ SA à verser à Madame A_____ une indemnité de procédure de CHF 2'000.- selon la clé de répartition mentionnée aux considérants ;
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 : Kristina DE LUCIA, présidente, Marc AEBY et Stéphane PENET, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Kristina DE LUCIA

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier