

# **GE\_GERICHTE JTAPI/1186/2021 vom 24. November 2021**

GE Cour de justice, 2021-11-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_1186\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_1186_2021)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/1186/2021 du 24 novembre 2021

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/1186/2021 del 24 novembre 2021

## **Erwägungen**

### **E. 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).

### **E. 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).

### **E. 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.

### **E. 4**

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

### **E. 5**

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D\_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C\_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C\_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C\_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1 et les arrêts cités), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les

- 12/21 - A/1155/2021 motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b ; ATA/117/2016 du 9 février 2016 consid. 2 ; ATA/723/2015 du 14 juillet 2015 consid. 4a). Aussi peut-il admettre le recours pour d'autres motifs que ceux

invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (cf. ATF 135 III 397 consid. 1.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_540/2013 du 5 décembre 2013 consid. 3 ; 2C\_349/2012 du 18 mars 2013 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal administratif fédéral F-1734/2019 du 23 mars 2020 consid. 2).

#### **E. 6**

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

#### **E. 7**

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

#### **E. 8**

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

#### **E. 9**

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

#### **E. 10**

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

#### **E. 11**

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (cf. not. ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3b ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b).

- 13/21 - A/1155/2021

#### **E. 12**

La CA, composée essentiellement de spécialistes, est particulièrement apte à prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers et est à même d'évaluer un projet de façon utile et objective (cf. not. ATA/1186/2017 du 22 août 2017

consid. 6c ; ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 consid. 5c ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 6 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_635/2012 du 5 décembre 2013 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_362/2011 du 14 février 2012).

### **E. 13**

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

### **E. 14**

Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/45/2019 du

### **E. 15**

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

- 14/21 - A/1155/2021

### **E. 16**

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations

étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 5b; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 5).

#### **E. 17**

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

#### **E. 18**

De telles directives, que, d'après la jurisprudence, l'administration peut adopter afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales en explicitant l'interprétation qu'elle leur donne, n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce. Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (cf. ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; 140 V 343 consid. 5.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; 9C\_477/2011 du 13 juillet 2012 consid. 4.1.3 ; ATA/1244/2017 du 29 août 2017 ; ATA/265/2016 du 22 mars 2016; ATA/54/2016 du 19 janvier 2016).

#### **E. 19**

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

- 15/21 - A/1155/2021 ABCD lors de l'instruction des requêtes en autorisation de construire portant sur des surélévations d'immeubles de logements.

#### **E. 20**

Ladite méthode [A (= le quartier), B (= les groupes d'immeubles - le plein), C (= l'espace public / privé - le vide), D (= l'immeuble)] vise à réintégrer une dimension urbaine dans l'évaluation de projets de surélévation, à travers une trame de critères invoqués selon des échelles progressives d'approche : A. En premier lieu, il s'agit de reconnaître l'appartenance à un quartier et d'identifier les conditions morphologiques propres au tissu urbain. L'analyse réalisée à l'échelle du quartier vise à évaluer les caractères favorables et défavorables des conditions du tissu urbain et à définir le caractère générique ou spécifique de l'objet dans son environnement, définissant d'ores et déjà une posture préalable (directives surélévation, p. 4) ; B. Le point de vue des « groupes d'immeubles » vise à identifier une entité urbaine

restreinte à laquelle l'objet considéré est rattaché. Il recouvre plusieurs formes d'agencement spatial par lequel un bâtiment s'associe à d'autres, la manifestation la plus immédiate et courante étant l'îlot traditionnel. Cette étape consiste d'abord à définir si la surélévation de l'immeuble concerné préterite la cohérence de l'îlot ou du groupe d'immeubles. Le cas échéant, une réflexion plus large devrait être préconisée pour en déduire le bien-fondé de l'intervention. Cette échelle implique d'identifier les caractéristiques du construit participant à la solidarité de ses parties constitutives, par exemple une unité de langage architectural, un type régulier de couronnement, un alignement des niveaux d'étages et un règne des corniches (directives surélévation, p. 5) ; C. L'espace public est l'espace perceptif réel de la ville et comporte une dimension scénique qu'une surélévation modifie. Les changements d'alignement induisent par effet direct une augmentation du potentiel de construction en hauteur telle que le décrochement en plan entraîne une fragmentation en élévation. Il s'agit alors de questionner la pertinence d'une construction à atteindre son gabarit légal, si cette opération compromet l'ordre de la rue. Il s'agit d'observer, d'une part, la physionomie de la rue, qualifiée par l'homogénéité ou l'hétérogénéité des constructions qui la bordent et, d'autre part, la géométrie des cours. Ces constats devraient suggérer une attitude à adopter quant à la volumétrie et aux conditions d'ensoleillement de l'espace public / privé (directives surélévation, p. 6). D. L'échelle de l'immeuble invoque quant à elle la question de la composition, de l'expression architecturale et de l'habitabilité des typologies mises en oeuvre. Les attitudes sont diverses et souvent hybrides entre deux positions extrêmes (en mimétisme, par la poursuite à l'identique des caractères en place, ou en rupture, par l'intervention d'un tout autre langage). S'il est

- 16/21 - A/1155/2021 illusoire de prédéfinir des règles de composition, chaque cas devrait néanmoins poser la question du degré de continuité nécessaire de la nouvelle construction avec l'existant, pour éviter des réponses caricaturales. Les caractères ordinaires ou singuliers de la situation dans un quartier, l'appartenance à un ensemble et l'identification des caractères symptomatiques de cette appartenance, ainsi que le statut de la surélévation par rapport à l'espace public référent auront permis de relever des traits déterminants qui dessinent les grandes lignes de la syntaxe architecturale. Il s'agit ainsi d'évaluer la justesse d'un parti pris par rapport à une posture que la progression des critères aura permis de préciser (directives surélévation, p. 7). Ces critères ne constituent toutefois pas une méthode unilatérale, au sens où elle produirait mécaniquement un résultat, mais proposent un questionnement selon une appréhension de la ville à plusieurs échelles, qui relève les aspects à observer, de façon à assurer l'adéquation d'une surélévation à un contexte global et local (directive surélévation p. 3 ; cf. ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 7). En tant que directives d'application, ces critères systématisent l'application des dispositions concernées et précisent notamment les documents à fournir, telles des maquettes d'études, pour que l'examen par les commissions de préavis et services soit facilité (directives surélévation, p. 8 ; cf. ATA/514/2018 du 29 mai 2018 consid. 7).

## **E. 21**

En l'espèce, la CA s'est prononcée à quatre reprises s'agissant des projets de DD 113'229 et DD 113'639 sur la base de dossiers documentés, notamment des profils (Skylines) des immeubles voisins, élévations et autres photographies lui ayant permis d'examiner en détail les circonstances du cas d'espèce. Composée de spécialistes, elle a retenu, à plusieurs reprises, que le projet de DD 113'639 s'inscrit sur un immeuble qui fait front à la rue des Sources, formant un ensemble avec l'immeuble mitoyen (objet de la DD 113'229) qui se

situé à l'angle des rues des Voisins et des Sources. Elle a retenu que ces deux immeubles font partie intégrante d'un îlot rectangulaire bénéficiant d'une cour intérieure appréciable puisqu'aménagée d'un petit cordon boisé. Partant, il y a lieu de retenir que le point A de la méthode ABCD, soit le quartier, a été examiné en détail par la CA. En outre, cette même commission a précisé que vu le contexte urbanistique environnant, qui se constitue d'îlots spacieux, offrant des dégagements en suffisance, elle était favorable à une surélévation d'un étage + attique, ainsi qu'à l'application de l'art. 11 al. 4 LCI, ceci pour éviter les décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture de l'attique. Par conséquent, force est de constater que la CA a également pris en compte les points B (groupes d'immeubles - le plein), C (espaces public / privé - le vide) et D (immeuble) dans le cadre de son analyse des projets en cause.

- 17/21 - A/1155/2021

Au vu des éléments qui précèdent, l'analyse à laquelle a procédé la CA n'apparaît ni inappropriée ni lacunaire. En effet, rien ne laisse à penser que cette analyse serait fondée sur des éléments non pertinents, que des éléments décisifs auraient été négligés ou que la CA aurait été guidée par une appréciation insoutenable des circonstances, dans son approche ou dans son résultat. Au contraire, elle a fondé son raisonnement sur la base de dossiers largement documentés. Ainsi, le raisonnement de la CA est nettement compréhensible. En outre, il ressort du développement ci-dessus que cette commission, – même si elle n'a pas catégorisé explicitement les divers éléments qu'elle a pris en compte sous les rubriques A, B, C et D de la directive surélévation, ce qui ne saurait d'ailleurs être exigé d'elle comme vu ci-dessus – a bien examiné le projet litigieux sous l'angle de son appartenance au quartier, du groupe d'immeubles auquel il est rattaché, de l'espace, privé et public, alentour et de l'échelle de l'immeuble concerné, notamment son expression architecturale. Eu égard aux éléments qui précèdent, il ne saurait être retenu que le département a fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis favorable de la CA. Il apparaît dès lors que la recourante entend substituer sa propre appréciation à celle de cette commission. Or, le fait que cette dernière ait procédé à une appréciation différente de la sienne ne signifie pas que la CA s'est fondée sur des considérations dénuées de pertinence et étrangères au but visé par la loi. Il sied également de préciser que toutes les autres instances de préavis consultées se sont également déclarées favorables aux projets de surélévations. C'est donc en suivant, notamment, l'avis de l'instance composée de spécialistes que le département a délivré les autorisations litigieuses, en vertu de son vaste pouvoir d'appréciation découlant de l'art. 23 al. 3 LCI. Le tribunal de céans doit ainsi faire preuve de retenue dans le contrôle des décisions querellées et ne saurait se soustraire sans motif de l'avis des autorités spécialisées.

#### **E. 22**

Le grief doit donc être rejeté.

#### **E. 23**

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

#### **E. 24**

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

sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur ; b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi ;

- 18/21 - A/1155/2021 c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ; d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

#### **E. 25**

À titre préliminaire, il convient de rappeler que si l'art. 23 LCI règle les dimensions du gabarit de hauteur des immeubles sis en deuxième zone de construction, les dispositions de l'art. 11 LCI restent cependant applicables au sens de l'art. 23 al. 7 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_635/2012 du 5 décembre 2013 consid. 4.2).

#### **E. 26**

L'art. 11 LCI permet ainsi de déroger, à certaines conditions, aux prescriptions relatives aux gabarits applicables dans la zone concernée. Dans ces circonstances, même si le projet litigieux devait contrevenir aux règles concernant la hauteur du gabarit, il n'est pas arbitraire de considérer que celui-ci pourrait néanmoins être autorisé pour autant qu'il satisfasse aux conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_362/2011 du 14 février 2012 consid. 5.5).

#### **E. 27**

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

#### **E. 28**

En l'espèce, il découle des développements qui précèdent que la CA, après un examen minutieux des circonstances du cas d'espèce sur la base d'un dossier largement documentés, s'est déclarée favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI, sans que son appréciation ne laisse apparaître de quelconque lacune. Le tribunal de céans doit ainsi faire preuve de retenue dans l'examen des conditions d'application de cette norme, lesquelles apparaissent de surcroît remplies. En effet, s'agissant des dimensions du gabarit, d'après la coupe B-B du projet de DD 113'639 sur laquelle se base la recourante, la distance entre les deux bâtiments concernés est de 12,11 m, ce qui amène, selon la formule de l'art. 23 al. 5 LCI ( $H \leq D + 6$ ), à un gabarit de hauteur de 18,11 m et porte l'altitude de la dalle brute, hors dérogation, à 400,63 m d'après l'art. 36 LCI et le croquis n° IX annexé au RCI. Il en résulte une hauteur du bâtiment, hors dérogation, de 22,69 m. La dérogation octroyée par la CA porte l'altitude de la dalle brute à 401,03 m, équivalent à une hauteur de bâtiment de 23,09 m, soit bien en dessous des 30 m maximum autorisés par l'art. 23 al. 6 LCI. Il sied à cet égard de préciser que les

- 19/21 - A/1155/2021 couverts de terrasses n'ont pas à être comptés dans le calcul des gabarits, ceux-ci étant à considérer comme des saillies lorsqu'ils ne dépassent pas l'alignement de plus du quinzième (1/15) de la distance entre alignements et en aucun cas

1,50 m, comme en l'espèce. Les calculs réalisés par l'intimé sont donc conformes aux prescriptions de l'art. 23 al. 6 LCI et la dérogation au gabarit accordée par la CA s'avère mineure, étant rappelé que l'art. 11 al. 4 LCI ne prévoit aucune limitation ou précision au sujet de l'ampleur du dépassement admissible. S'agissant de l'art. 11 al. 4 let. a LCI, ce nouveau gabarit ne provoque pas d'inconvénients graves pour le voisinage - et en particulier s'agissant de la prétendue perte d'ensoleillement, que la recourante ne démontre au demeurant pas. En effet, les voisins subissant cette prétendue perte d'ensoleillement ne se sont pas opposés aux projets et les bâtiments concernés figurent sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés. Ainsi, les éventuels inconvénients qui résulteraient pour le voisinage d'une surélévation ont déjà fait l'objet d'un examen complet, auquel la Ville de Genève a d'ailleurs participé. La condition de l'art. 11 al. 4 let. a LCI n'est donc pas violée. S'agissant de l'art. 11 al. 4 let. c et d LCI, les projets ne portent atteinte ni à l'harmonie ni à l'esthétique des lieux. La CA a en effet accordé une réelle importance à l'intégration de ces surélévations en exigeant qu'elles fassent l'objet d'un examen simultané, le tout en observant avec minutie les profils Skylines des immeubles voisins pour assurer une harmonie du quartier. C'est d'ailleurs pour éviter des décrochements « en escaliers » au niveau du couronnement de la toiture de l'attique que la CA s'est prononcée en faveur de l'octroi d'une telle dérogation. Les conditions de l'art. 11 al. 4 let. c et d LCI ne sont par conséquent pas violées. Enfin, s'agissant de la condition de l'art. 11 al. 4 let. b LCI relative à l'IUS, il sied de rappeler qu'aucun IUS n'est expressément prévu par la LCI pour les quatre premières zones de construction (ATA/1294/2017 du 19 septembre 2017 consid. 4) et que les règles légales sur les distances de bâtiments par rapport aux limites de propriété et la hauteur maximale des constructions remplacent le calcul de l'IUS tel qu'il est prévu dans la cinquième zone, et déterminent l'usage maximal du sol (François BELLANGER, Les droits à bâtir, in Festschrift Andreas Auer, 2013, p. 292). L'immeuble en question se situe en zone 3 ordinaire, où aucun IUS maximal n'est prévu en dehors du respect des règles relatives aux gabarits et aux distances. S'il fallait suivre l'interprétation de la recourante et admettre le respect d'un IUS ponctuel même lorsqu'aucun IUS maximal n'est prévu ni par la loi, ni par un plan d'affectation, cela rendrait la dérogation au gabarit prévue par le législateur inopérante et reviendrait à rendre concrètement impossible la construction de surélévations au-delà des gabarits légaux. Une telle interprétation de l'art. 11 al. 4 let. b LCI ne serait donc pas conforme à la volonté du législateur. La condition de l'art. 11 al. 4 let. b LCI n'est donc pas violée, dans la mesure où elle ne s'applique pas dans une zone 3 ordinaire, où aucun IUS n'est prévu.

- 20/21 - A/1155/2021

#### **E. 29**

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

#### **E. 30**

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

#### **E. 31**

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

dépôt du recours.

**E. 32**

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

- 21/21 - A/1155/2021

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.