

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1645/2013-LDTR

ATA/514/2018

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 mai 2018

dans la cause

VILLE DE GENÈVE

et

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DU RHÔNE

représentée par Me Jean-Pierre Carera, avocat

contre

TDLP SA

représentée par Me Delphine Zarb, avocate

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
13 juin 2017 (JTAPI/722/2017)**

EN FAIT

- 1) a. Adeki SA (ci-après : Adeki) était propriétaire du droit de superficie (DDP n° 3'860) grevant la parcelle n° 3'837 de Genève-Plainpalais, d'une surface de 821 m², appartenant à la Fondation des exercices de l'Arquebuse et de la navigation, à l'adresse 9, rue du Stand et située en zone 2 de construction.

Un immeuble d'habitation de six étages, d'une surface de 791 m² au sol, est construit sur la parcelle. Le bâtiment de forme rectangulaire, d'une profondeur d'environ 16 m dès le 1^{er} étage, est prolongé sur l'arrière par une construction basse (rez-de-chaussée), sur les deux tiers environ de la largeur de la parcelle n° 3'837 jusqu'à sa limite et qui borde une cour carrée d'environ 250 m², entourée de bâtiments construits sur les parcelles n°s 3'857 et 3'858, de, respectivement, 1'604 et 430 m², appartenant au même propriétaire. La première de ces deux parcelles est grevée d'un droit de superficie en faveur de la société coopérative du Rhône (ci-après : la SCR ; DDP n° 3'859). Ces immeubles d'habitation sont sis aux adresses 12, 14 et 16 rue de la Coulouvrenière, 4, rue du Tir et 15, rue du Stand pour celui situé sur la parcelle n° 3'858.

b. Par autorisation délivrée le 18 avril 2013 (DD 104'763) par le département de l'urbanisme devenu le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département), Adeki a été autorisée à construire une surélévation de deux étages plus un attique en retrait côté rue mais sans retrait côté cour, comportant dix logements.

c. Deux recours ont été déposés contre cette autorisation auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) par des sociétaires de la SCR et habitants des immeubles 12, 14 et 16 rue de la Coulouvrenière et 4, rue du Tir (procédure A/1645/2013) ainsi que par la Ville de Genève (ci-après : la ville ; procédure A/1667/2013).

L'un des griefs soulevés concernait la prise en compte, dans le calcul du gabarit maximal de hauteur, d'un niveau de terrain naturel différent de celui de la cour intérieure.

d. Le 10 juin 2014, le TAPI a admis les recours, après les avoir joints sous la procédure A/1645/2013, et annulé l'autorisation, au motif que l'altitude du terrain naturel n'avait pas été déterminée correctement par le département (JTAPI/620/2014).

e. Le 27 janvier 2015, sur recours d'Adeki, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a annulé le jugement du TAPI et renvoyé la cause à ce dernier pour examen des autres griefs soulevés. La

hauteur du terrain naturel devait être déterminée sur la base de celle retenue dans les autorisations de construire délivrées pour l'immeuble concerné ainsi que celles concernant les immeubles entourant la cour qui avait varié d'un maximum de 8 cm. Le niveau de 372,5 m retenu par le département devait être confirmé (ATA/109/2015).

- 2) Le 29 septembre 2015, reprenant l'instruction de la cause, le TAPI a procédé à l'audition des parties. Les griefs restants, à la suite de l'arrêt de la chambre administrative, étaient la perte d'ensoleillement et le non-respect des dispositions légales s'agissant de l'octroi de la servitude nécessaire du fait de la distance insuffisante entre les bâtiments. Les sociétaires de la SCR n'étaient pas d'accord avec la constitution de la servitude.

Les parties se sont ensuite exprimées par écrit sur les griefs à examiner par le TAPI, Adeki persistant dans ses conclusions.

- 3) Parallèlement, Adeki a déposé, le 8 septembre 2014, une nouvelle demande en autorisation de construire (DD 107'214) pour un autre projet de surélévation de deux niveaux avec attique de son immeuble.

Le projet se distinguait de celui autorisé par DD 104'763 en ce qu'il prévoyait un retrait de l'attique côté cour également.

L'architecte du projet exposait qu'en raison du gabarit identique côté cour et côté rue, il n'était plus nécessaire de maintenir une dérogation pour l'attique en raison de la réduction du gabarit. Néanmoins, le projet nécessitait une dérogation du fait de la distance partiellement insuffisante entre la limite de propriété côté cour et le bâtiment, sur un peu moins d'un tiers de la façade, soit 8,76 m de façade. Sur un tiers de la longueur de la façade, la distance à la limite de propriété était de 3,4 m et donc, déjà en dérogation pour le bâtiment dans son gabarit actuel.

- 4) a. Le 13 octobre 2014, le nouveau projet a été préavisé favorablement, par la commission d'architecture (ci-après : CA). La CA appréciait l'organisation distributive et relevait que la cour était relativement spacieuse, ce qui justifiait l'octroi d'une dérogation selon l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Elle regrettait toutefois le premier projet qui marquait le couronnement comme un étage plein.

Le 12 juin 2015, la CA a indiqué octroyer une dérogation pour se passer de l'inscription d'une servitude. Le 23 juin 2015, elle s'est à nouveau déclarée favorable et a confirmé son accord à une dérogation selon l'art. 11 LCI. Elle relevait à nouveau que la cour était relativement spacieuse et que le dépassement de la « casquette » en attique était mineur.

b. La ville s'est déclarée défavorable au projet le 22 octobre 2014, le non-respect des distances aux limites de propriétés privées sur cour nécessitait l'inscription d'une servitude de distance et vue droite.

c. Le 12 juin 2015, l'inspection de la construction s'est déclarée favorable au projet en faisant application de la dérogation au gabarit prévue par l'art. 11 LCI.

- 5) Le 11 novembre 2015, le département a délivré à TDLP SA (ci-après : TDLP), ayant repris les actifs et les passifs d'Adeki au 31 décembre 2012, une autorisation DD 107'214 qui a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO) dans son édition du 17 novembre 2015.

Le projet autorisé prévoyait la création de dix logements pour un total de quarante-sept pièces et une surface de plancher totale de 1'267 m² répartis sur deux étages de 486 m² et un attique de 295 m² de surface de plancher. Le bâtiment de 21 m à la corniche s'élèverait à 26,9 m à la corniche du 9^e étage.

- 6) a. Le 11 décembre 2015, la ville a recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire DD 107'214 concluant à son annulation. Le recours a été enregistré sous A/4455/2015.

La décision ne respectait pas les exigences de forme quant à l'instruction et la délivrance de l'autorisation violait le principe de la bonne foi ainsi que l'interdiction des comportements contradictoires, s'agissant de la nécessité d'une servitude. L'autorisation était constitutive d'un abus du pouvoir d'appréciation, elle ne respectait pas les limites imposées en matière de gabarits.

b. Le 17 décembre 2015, la SCR a formé recours auprès du TAPI à l'encontre de l'autorisation de construire DD 107'214, concluant à son annulation. Ce recours a été enregistré sous A/4456/2015.

Les griefs soulevés rejoignaient ceux de ses sociétaires soulevés dans le recours contre la première autorisation de construire, à savoir la perte d'ensoleillement et les inconvénients liés. Selon un rapport d'Archiwatt Sàrl du 15 décembre 2015, l'immeuble du 12, rue de la Coulouvrenière subirait une perte d'ensoleillement moyenne aux équinoxes de 2,4 heures par jour.

c. Le 12 février 2016, TDLP a déposé des observations sur les recours, concluant à leur rejet.

d. Le 7 mars 2016, le département a déposé ses observations, concluant au rejet des recours et sollicitant la jonction des causes A/4455/2015 et A/4456/2015 portant sur la même décision.

e. Les 28 avril 2016 et 12 mai 2016, la ville et la SCR ont répliqué, persistant dans les termes de leur recours.

f. Une audience réunissant l'ensemble des parties a été tenue le 30 août 2016 par le TAPI.

TDLP s'est déclarée favorable à la jonction des trois causes et les autres parties s'en sont rapportées à justice quant à l'opportunité de la jonction des causes.

Le département a confirmé considérer avoir délivré deux autorisations valables étant précisé que concernant la servitude, l'autorisation DD 107'214 prévoyait une dérogation selon l'art. 11 al. 4 LCI, alors que la première autorisation DD 104'763 prévoyait une dérogation selon l'art. 11 al. 6 LCI.

TDLP a précisé être d'accord de renoncer à la première autorisation pour autant que les acquis judiciaires soient applicables à la deuxième autorisation, en précisant qu'il s'agissait en particulier de l'altitude de référence de la cour telle que déterminée par la chambre administrative.

- 7) Par jugement du 13 juin 2017, après avoir joint les causes A/1645/2013, A/4455/2015 et A/4456/2015 sous cause n° A/1645/2013, le TAPI a rejeté les recours et donné acte à TDLP qu'elle renonçait au bénéfice de l'autorisation DD 104'763 compte tenu du rejet des recours. Un émolument de CHF 5'000.- était mis à la charge conjointe et solidaire de la ville et de la SCR et une indemnité de procédure de CHF 5'000.- était octroyée à TLDP, à la charge conjointe et solidaire de la ville et de la SCR.

Malgré une erreur de plume sur la demande d'autorisation, le numéro de parcelle indiqué étant le numéro de DDP, la décision n'était pas viciée.

La renonciation à l'exigence d'une servitude découlait de l'octroi d'une dérogation selon l'art. 11 al. 4 LCI dont les conditions étaient remplies.

La perte d'enseiement ne constituait pas un inconvénient grave.

- 8) a. Par envoi mis à la poste le 4 septembre 2017, la ville a interjeté recours contre le jugement du TAPI du 13 juin 2017 auprès de la chambre administrative en concluant à l'annulation de celui-ci.

Elle invoquait une violation du principe de la bonne foi dans la mesure où le département s'était affranchi de la contrainte du découpage parcellaire dans l'examen de la DD 107'214 en estimant qu'aucune servitude n'était nécessaire.

L'admission de la dérogation au sens de l'art. 11 LCI, consacrait un abus du pouvoir d'appréciation, les distances sur cour ne permettant pas la surélévation du bâtiment.

Même si des servitudes n'avaient pas été inscrites lors de la construction des immeubles, cela ne signifiait pas que les propriétaires ou superficiaires avaient renoncé à leur droit s'agissant de la surélévation.

b. Par envoi mis à la poste le 4 septembre 2017, la SCR a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI du 13 juin 2017 en concluant à son annulation, à ce qu'il soit donné acte à TDLP qu'elle renonçait au bénéfice de l'autorisation de construire DD 104'763, à l'annulation de l'autorisation de construire DD 107'214, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

La décision DD 107'214 violait les règles en matière de distance aux bâtiments. L'examen du projet selon la nouvelle méthode adoptée (méthode dite ABCD) concernant les surélévations aurait conduit à un préavis négatif de la CA et au refus de l'autorisation. Les conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI n'étaient pas remplies et la décision violait la portée de cet article de loi. La décision violait l'art. 14 LCI en raison des pertes d'ensoleillement qui résultaient de la surélévation que le TAPI avait sous-estimées. La carte indicative des surélévations n'indiquait pas le nombre d'étages admissibles de sorte qu'il était imaginable qu'un projet de deux étages puisse potentiellement être autorisable, alors qu'un étage supplémentaire ou un attique le rende incompatible avec les exigences légales. L'apport en logements était faible, quarante-deux pièces uniquement, soit 10 % d'augmentation par rapport à l'immeuble actuel. Le prix serait de CHF 6'810.- la pièce, soit le double du loyer admissible au titre des besoins prépondérants de la population. Subsidiairement, elle contestait la répartition des frais et dépens opérée par le TAPI dans son jugement. Si TDLP avait renoncé à l'autorisation c'est qu'elle n'était pas conforme au droit et le recours était justifié. Les dépens auraient dû être compensés.

- 9) Le 21 septembre 2017, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.
- 10) a. Le 12 octobre 2017, la ville a indiqué appuyer les griefs de la SCR ainsi que ses conclusions.
b. Le 12 octobre 2017, le mandataire des sociétaires voisins a indiqué qu'ils s'en rapportaient à justice au sujet du recours de la ville.
- 11) Le 16 octobre 2017, le département a déposé ses observations ainsi que son dossier.

Il déposait le protocole de la CA concernant les surélévations d'immeubles du 3 décembre 2012 ainsi que la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés pour le quartier de Jonction-Plainpalais, sur laquelle figuraient

l'immeuble 9, rue du Stand ainsi que l'immeuble adjacent à l'ouest (parcelle n° 2'523 également propriété de la Fondation des exercices de l'Arquebuse).

La dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI avait été accordée par la CA en raison de la hauteur du gabarit côté cour qui avait été réduite par rapport au premier projet à cause du retrait de l'attique. Une dérogation selon l'art. 11 al. 6 LCI n'était plus nécessaire. L'effet de la réduction du gabarit se reflétait d'ailleurs clairement dans la différence de la perte d'ensoleillement engendrée par les deux projets. Aucune servitude n'était nécessaire pour le deuxième projet, une dérogation ayant été octroyée. Il n'y avait eu aucun comportement contradictoire ou assurance donnée aux recourantes.

Le découpage parcellaire qui résultait d'accord entre privés lors de l'enregistrement des différents droits de superficie aurait dû être pris en considération selon les recourantes. Or, étant donné que les droits des tiers restaient réservés, la question de savoir quelle était la réelle volonté lors du découpage parcellaire pouvait rester ouverte.

La méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire du 26 septembre 2016 était clairement postérieure à la délivrance de l'autorisation de construire et ne pouvait donc pas être prise en considération. Les préavis avaient été élaborés sur la base de critères établis par la CA déjà formalisés dans un protocole de 2012. L'analyse avait donc été faite d'une manière tout à fait analogue à ce que préconisait le guide en matière de surélévations.

Les distances entre constructions restaient suffisantes même après surélévation, ce qui permettait de préserver les voisins des inconvénients que pouvait impliquer un supplément de hauteur.

- 12) Le 16 octobre 2017, TDLP a formulé des observations.

L'îlot concerné contenait des bâtiments de hauteur très variable. Le plus élevé culminait à 28,3 m et le plus bas à 10,86 m.

En raison de la forme inusuelle de la parcelle concernée, la distance du bâtiment à la limite de la parcelle n'était pas respectée sur un tiers de la longueur de la façade. Si la limite passait au droit des immeubles et à une distance équivalente de chacun, le problème d'une dérogation ou d'une servitude ne se poserait pas.

Concernant la perte d'ensoleillement, celle-ci était d'un peu plus de deux heures aux équinoxes sur une entrée de l'immeuble des recourantes, soit au 12, rue de la Coulouvrenière mais affectait notablement moins les autres entrées. Les circonstances locales avaient déjà été prises en compte dans l'établissement de la carte indicative.

- 13) Le 5 décembre 2017, la ville a répliqué persistant dans ses conclusions.

La méthode ABCD devait trouver application et le projet être soumis à nouveau à la CA. Aucune dérogation fondée sur l'art. 11 LCI ne permettait de déroger à la nécessité d'une servitude pour accorder une dérogation aux distances aux limites.

- 14) Le 26 octobre 2017, le mandataire des habitants sociétaires qui avaient recouru contre la première autorisation délivrée a indiqué que ces derniers n'avaient plus d'intérêt pour la procédure qui était conduite exclusivement par la SCR.

- 15) Le 14 décembre 2017, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 2) Le TAPI a joint les causes des recourantes sous un même numéro de procédure A/1645/2013. Dans le cadre de la présente procédure, ces dernières ont pris des conclusions identiques sur le fond. Par ailleurs, leurs principaux griefs dirigés contre le jugement du TAPI se rejoignent. Ils procèdent de la même problématique juridique et ont trait à un même complexe de faits. Il se justifie dès lors de rendre un seul arrêt (art. 70 LPA) sous le même numéro de cause A/1645/2013. Le cas échéant, la chambre de céans examinera, dans des considérants spécifiques, d'éventuels griefs particuliers des recourantes.

- 3) Devant la chambre de céans, le litige ne concerne plus que l'autorisation de construire DD 107'214, l'intimée ayant expressément renoncé au bénéfice de l'autorisation DD 104'763 devant le TAPI et aucune conclusion n'a été prise à l'encontre de cette renonciation par les recourantes.

- 4) Les recourantes contestent la conformité au droit de l'autorisation délivrée.

a. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; 135 I 302 consid. 1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d ; ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015 consid. 12b et 12c et les références citées).

La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b). Ainsi, lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. La chambre administrative observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité a suivi son préavis. En effet, la CA, composée pour une part de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers que la chambre administrative, composée de magistrats (ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées).

S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative, de sorte que cette dernière exerce son pouvoir d'examen avec retenue (ATA/1059/2017 précité consid. 6d ; ATA/537/2017 précité consid. 4e ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6e).

b. 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/281/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c et les références citées).

5) Les recourants font valoir une perte d'ensoleillement qui serait constitutive d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI et de l'art. 11 al. 4 let. a LCI.

a. À cet égard, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser qu'en s'inspirant de la réglementation existante, une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d). Le Tribunal fédéral a également indiqué que dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (IUS, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3).

b. La chambre de céans a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/636/2015 du 16 juin 2015).

En l'espèce, l'étude produite par les recourantes porte sur l'estimation de la perte d'ensoleillement des bâtiments entourant la cour côté rue de la Coulouvrenière et rue du Tir. Cette estimation a été faite par simulation solaire aux équinoxes, et par comptage des heures d'ensoleillement avec et sans la surélévation projetée de l'immeuble 9, rue du Stand, à un point précis des immeubles, au niveau du 2^e étage. L'étude illustre, par des schémas en trois dimensions, la situation d'ensoleillement de la cour et des bâtiments qui l'entourent, toutes les heures entre 8h00 et 17h00. L'étude conclut à une perte d'ensoleillement de 2,4 heures en moyenne pour l'un des quatre bâtiments concernés et des pertes de moins de 1,5 heure pour les trois autres.

À l'examen des schémas d'ensoleillement produits, il apparaît que la situation au niveau de la cour elle-même est quasi identique avec et sans surélévation. Celle-ci est totalement plongée dans l'ombre de 8h00 au début d'après-midi, moment où seul le pied de l'immeuble 12, rue de la Coulouvrenière

est ensoleillé, puis dès 14h00 celui du 14 et finalement, dès 16h00, la moitié de la cour environ.

Quant à l'ensoleillement des façades des immeubles, les schémas montrent une différence globale d'ensoleillement peu importante en raison de la surélévation, les étages inférieurs de l'un des bâtiments (12, rue de la Coulouvrenière) subissant une perte d'ensoleillement le matin et une seconde (14, rue de la Coulouvrenière) entre 11h et 14h, les deux autres bâtiments étant touchés de façon négligeable et restant dans l'ombre la plupart de la journée.

Ainsi, contrairement à ce que retient l'étude produite, qui ne mesure pas la perte globale d'ensoleillement sur la parcelle, mais celle à un point précis des constructions existantes, la perte d'ensoleillement n'est pas d'une amplitude qui permette de considérer qu'il s'agisse d'un inconvénient grave, s'agissant d'immeubles construits du côté nord de l'îlot qui subissent déjà l'ombre portée des bâtiments sis le long de la rue du Stand et s'agissant d'une construction qui respecte les gabarits et distances, hormis celle découlant des limites de parcelles qui sont uniquement liées au découpage de celles-ci.

En conséquence, le grief sera écarté.

- 6) Les recourantes font grief au département d'avoir admis une dérogation fondée sur l'art. 11 al. 4 LCI dont les conditions ne seraient pas réunies.

Selon cette disposition, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues : sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (let. a) ; n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (let. b) ; ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (let. c) ; se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (let. d).

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/581/2014 du 29 juillet 2014).

En l'espèce, s'agissant de la première condition, le découpage des parcelles et la disposition des bâtiments dans l'îlot concerné implique que sur une longueur de 8,76 m du bâtiment à surélever, situé face au bâtiment de la recourante, les

distances aux limites de la parcelle ne sont pas respectées par le projet litigieux sauf si une dérogation au sens de l'art. 11 al. 4 LCI est octroyée. Cette situation qui découle d'un découpage particulier s'expliquerait, selon le département, du fait que les diverses parcelles concernées appartiennent toutes au même propriétaire.

Quoi qu'il en soit, comme le démontre le calcul fait par le département qui n'est pas contesté par les parties, les distances entre les bâtiments sont, quant à elles, suffisantes pour permettre le supplément de hauteur qui découle de la surélévation. La distance entre les deux bâtiments concernés ici est de 19,85 m. En prenant comme référence l'altitude du terrain de 372,5 m, le gabarit de hauteur est de 26,6 m. La distance à la limite, devrait être de 10,3 m selon la formule $D \geq (H-6)/2$, soit $D \geq (26,6 - 6)/2 = 10,3$ m (art. 25 al. 2 et art. 23 al. 5 LCI), alors que la distance jusqu'à la limite parcellaire est de 3,4 m. Une dérogation, venant suppléer une servitude, est nécessaire pour les 6,9 m de différence qui résultent uniquement de la forme en L de la parcelle. Si les parcelles étaient découpées au droit des immeubles, de façon régulière, aucune dérogation n'aurait été nécessaire.

Les préavis favorables de la CA indiquent que la cour étant « relativement spacieuse », l'octroi de la dérogation s'impose et le préavis de l'inspection de la construction ne fait que confirmer cette démonstration.

En outre, le potentiel de surélévation des bâtiments de la recourante n'est pas entamé par l'octroi de la dérogation, ce que les recourantes ne contestent pas non plus puisqu'elles invoquent, comme seul inconvénient au sens de l'art. 11 al. 4 let. a LCI, celui de la perte d'ensoleillement déjà écarté ci-dessus.

- 7) S'agissant des autres conditions de l'art. 11 al. 4 LCI, les recourantes font valoir que si le projet avait été examiné selon la nouvelle méthode ABCD, cela aurait conduit à un préavis négatif de la CA et au refus de l'autorisation, notamment en raison du caractère exorbitant de la surélévation générant une émergence dépassant de deux, respectivement trois étages les immeubles attenants ou ceux construits de l'autre côté de la cour. La construction compromettrait l'harmonie urbanistique de l'îlot et de la rue.

Le guide et les directives contenues dans le document intitulé « Surélévation d'immeubles de logements » (ci-après : directives surélévation), édité par le département le 26 septembre 2016, s'adressent aux services et à la commission concernés ainsi qu'aux requérants et à leurs mandataires, permettant à ces derniers 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). Selon les rédacteurs de la directive elle-même, « les critères ne constituent toutefois pas une méthode unilatérale, au sens où elle produirait mécaniquement un résultat, ... » (directive surélévation p. 3).

En tant que directives d'application des dispositions légales inchangées depuis la délivrance de l'autorisation contestée, 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).

Ces directives se situent dans la continuité du travail de la CA qui, depuis décembre 2012, s'est munie d'un protocole qui retient déjà que l'analyse des demandes de surélévation doit se faire sur l'ensemble de la rue et la possibilité ou non de surélévation des immeubles proches. Le protocole prévoit 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 est indiqué que la CA a 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.

En conséquence, rien ne permet de retenir, comme le font les recourantes, que le préavis de la CA, qui serait rendu en application de la méthode ABCD, serait différent de ceux sur lesquels le département s'est fondé pour délivrer l'autorisation de construire, si ce n'est leur propre appréciation qu'elles entendent substituer à celle du département.

Le grief sera donc écarté.

- 8) Finalement, l'une des recourantes remet en question l'indemnité de procédure octroyée à l'intimée par le TAPI.

La juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments (art. 87 al. 1 LPA). Elle peut, sur requête, allouer à la partie ayant eu entièrement ou partiellement gain de cause une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours, dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03) et cela, conformément au principe de proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA). L'art. 6 RFPA prévoit que la juridiction peut allouer à une partie, pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à CHF 10'000.-, étant rappelé que l'indemnité de procédure ne constitue qu'une participation aux honoraires d'avocat et que la juridiction dispose d'un large pouvoir d'appréciation quant à sa quotité (ATA/837/2013 du 19 décembre 2013 ; ATA/554/2009 du 3 novembre 2009 ; voir également arrêt du Tribunal fédéral 2C_152/2010 du 24 août 2010).

Bien que l'art. 87 al. 4 LPA prévoie la voie de la réclamation en cas de contestations de ces questions, lorsque les griefs du recourant ne se limitent pas aux frais, aux émoluments et aux indemnités de procédure, mais qu'ils portent également sur la validité matérielle de la décision attaquée (ATA/829/2013 du 17 décembre 2013 ; ATA/145/2009 du 24 mars 2009), la chambre de céans est compétente pour statuer sur toutes les questions litigieuses, y compris sur l'émolument et l'indemnité.

En l'espèce, dans le cadre de la procédure de première instance, quatre recours ont été joints puis rejetés par le TAPI. Il est dès lors conforme aux dispositions légales développées ci-dessus que, tant l'émolument que l'indemnité de procédure, soient mis à la charge des recourantes. Le fait que l'intimée renonce au bénéfice de la première autorisation délivrée alors que le TAPI confirme la seconde n'est pas de nature à modifier cette conclusion. En effet, les recourantes contestent la seconde avec les mêmes griefs qu'elles ont soulevés contre la première et l'intimée n'a pas renoncé à son projet de surélévation.

En conséquence, le grief sera écarté.

9) Entièrement infondés, les recours seront rejetés.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la ville et un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de SCR (art. 87 al.1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée, pour CHF 500.- à la charge de la ville et pour CHF 500.- à la charge de SCR (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés par la Ville de Genève et la Société coopérative du Rhône, le 4 septembre 2017, contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 juin 2017 ;

au fond :

les rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de la Ville de Genève ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge de la Société coopérative du Rhône ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à TDLP SA, à la charge de la Ville de Genève pour CHF 500.- et à la charge de la Société coopérative du Rhône pour CHF 500.- ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à de la Ville de Genève, à Me Jean-Pierre Carera, avocat de la Société coopérative du Rhône, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Delphine Zarb, avocate de TDLP SA, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, M. Thélin, Mmes Krauskopf et Junod, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :