



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1569/2022 LDTR

JTAPI/105/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 6 février 2024

dans la cause

**Monsieur et Madame A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**, représentés par Me Mark MULLER, avocat, avec élection de domicile

**Messieurs et Madame C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_**, intervenants, représentés par Me Mark MULLER, avocat, avec élection de domicile

contre

**Madame G\_\_\_\_\_**, représentée par Me Pascal PETROZ, avocat, avec élection de domicile

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

## EN FAIT

1. Madame G\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de H\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune), section I\_\_\_\_\_, sise en zone de construction 3 et située dans une zone classée en degré de sensibilité au bruit 3 (DS III).
2. L'immeuble de six étages, érigé sur cette parcelle et ayant pour adresse \_\_\_\_\_(GE), a été évalué comme étant susceptible d'être surélevé selon la carte indicative du secteur (2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_) adoptée par le Conseil d'État le 30 novembre 2009.
3. Le 7 juin 2021, par l'intermédiaire d'un architecte, Mme G\_\_\_\_\_ a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la surélévation de son immeuble, l'aménagement de logements et l'élagage d'arbres auprès du département du territoire (ci-après : le département).
4. À l'issue de l'instruction de la requête, enregistrée sous la référence DD 4\_\_\_\_\_, l'ensemble des préavisés consultés s'est prononcé favorable au projet, avec ou sans conditions.

En particulier, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a préavisé favorablement le 14 juillet 2021, sous condition que cette surélévation soit en tout point identique à celle réalisée sur l'allée n° 5\_\_\_\_\_ selon la DD 6\_\_\_\_\_ : le projet devait reprendre la volumétrie, le gabarit, le langage architectural, la matérialité et l'aspect (couleurs et finitions) de l'autre surélévation. En outre, il encourageait la poursuite de la démarche sur l'autre immeuble (allée n° 7\_\_\_\_\_) adjacent, afin que la totalité du bâtiment soit surélevée, en retrouvant un nouveau gabarit harmonieux et cohérent.

Pour sa part, la commune a également préavisé favorablement le 22 mars 2022, à condition que son Conseil municipal accepte la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle n° 8\_\_\_\_\_ de sa propriété au profit de la parcelle en cause, moyennant une compensation financière au montant encore à définir qui lui serait versée une fois l'autorisation de construire délivrée. De plus, l'acte notarié devrait être inscrit au registre foncier avant l'ouverture de chantier.

La police du feu a émis un préavis favorable le 23 mars 2022, avec dérogation et sous conditions. Elle a relevé qu'un certain nombre de logements existants n'étant pas conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01) et ne respectant pas à la lettre l'art. 96 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), des mesures de prévention et sécurité incendie devaient être appliquées. Il était ainsi notamment exigé que l'installation

de l'ascenseur soit conforme à la DPI 23-15fr « installations de transport » de l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après : AEAI).

5. Le 5 avril 2022, le département a délivré l'autorisation de construire globale DD 4\_\_\_\_\_, qui a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

En son point 8, cette décision stipulait que les conditions figurant dans les préavis de la commune du 22 mars 2022, de l'office cantonal des transports du 8 novembre 2021, de l'office cantonal de l'eau du 5 juillet 2021, de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) du 28 mars 2022, du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) du 15 octobre 2021, de l'office cantonal de l'énergie du 20 juin 2021, du service LDTR du 10 novembre 2021, du SMS du 14 juillet 2021, de la police du feu du 23 mars 2023 et de l'inspection des chantiers, sécurité locataire du 21 juin 2021 devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

6. Par acte du 4 mai 2022, Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ ont interjeté recours contre cette autorisation de construire globale par devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal). La surélévation projetée leur causerait un dommage visuel, leur bloquant la vue et le dégagement sur le lac.
7. Le 1<sup>er</sup> juin 2022, l'avocat constitué pour la défense des intérêts des précités a demandé au tribunal à pouvoir compléter le recours.
8. Dans le délai imparti pour ce faire, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, agissant sous la plume de leur conseil, ont conclu à l'annulation de l'autorisation de construire DD 4\_\_\_\_\_, sous suite de frais et dépens.

Habitant un appartement situé au 8<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis sur la parcelle n° 9\_\_\_\_\_ - voisine de celle concernée par le projet querellé, ces parcelles se situant à une distance d'environ 80 m -, la surélévation porterait atteinte à la vue dont ils bénéficiaient depuis leur bien immobilier, entraînant une moins-value importante de ce dernier. Ils disposaient dès lors d'un intérêt digne de protection à ce que la décision entreprise soit annulée.

Leur droit d'être entendu avait été violé puisque ni la demande d'autorisation ni l'autorisation publiées dans la FAO ne mentionnaient la dérogation de l'art. 8 al. 1 et 2 let. g du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10). Il en allait de même quant à la dérogation à l'art. 96 al. 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et à la directive n° 7 RPSSP contenue dans le préavis de la police du feu du 23 mars 2022. La demande de dérogation à l'art. 109 LCI portant sur l'accessibilité des immeubles, notamment pour les personnes

handicapées, n'avait pas non plus été publiée. Plusieurs préavis étaient par ailleurs manquants, en particulier sur la dernière version du projet. Par conséquent, l'autorisation de construire querellée violait l'art. 3 al. 3 LCI et devait dès lors être annulée. La surélévation projetée ne respectait enfin ni les gabarits autorisés en zone 3, ni l'harmonie urbanistique de la rue, ni les normes de protection incendie, ni les valeurs limites d'immission (ci-après : VLI) prévues par l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41).

9. Par trois écritures distinctes du 16 juin 2022, Madame et Messieurs C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ainsi que F\_\_\_\_\_, agissant chacun sous la plume du même conseil que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ont demandé à intervenir dans la procédure.

M. C\_\_\_\_\_ était locataire d'un appartement au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble visé par l'autorisation de construire. Il subirait des nuisances du fait du chantier relatif aux travaux projetés. En outre, la création de quatre appartements supplémentaires augmenterait les nuisances qu'il subissait déjà en lien avec l'eau chaude, le chauffage et les canalisations et il subirait de plus de nouvelles nuisances (bruit et vibrations) du fait qu'il y aurait désormais des appartements au-dessus du sien. L'admission de son intervention lui permettrait de faire valoir des griefs tirés du droit de la construction et d'une violation de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Partant, touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés, il avait un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de construire et, partant, à intervenir dans la présente procédure.

Les autres intervenants étaient propriétaires d'appartements situés au 7<sup>ème</sup> étage et en attique de l'immeuble sis sur la parcelle n° 10\_\_\_\_\_ de la commune, située à 70 m de celle de l'intimée. La surélévation litigieuse porterait atteinte à la vue dont ils bénéficiaient depuis leurs appartements et entraînerait une moins-value importante de ces derniers. Ils disposaient dès lors d'un intérêt digne de protection à ce que l'autorisation de construire litigieuse soit annulée.

10. Le 23 juin 2022, le département s'est opposé à la demande d'intervention de M. C\_\_\_\_\_ considérant qu'elle n'était pas recevable, les griefs invoqués ne relevant pas du droit de la construction ou n'affectant pas sa situation particulière. Il ne s'est pas prononcé sur les demandes d'intervention des époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et de M. F\_\_\_\_\_.

Le 28 juin 2022, Mme G\_\_\_\_\_ a fait valoir qu'il convenait de se prononcer en premier lieu sur la recevabilité du recours avant de statuer sur les demandes d'intervention, lesquelles devraient, en tout état, être écartées.

Le même jour, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont déclaré soutenir les demandes d'intervention et se rallier à l'ensemble des arguments qui pourraient être développés par les intervenants.

11. Dans ses déterminations du 14 juillet 2022, sous la plume de son conseil, Mme G\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours et, cela fait, à celle des demandes d'intervention. Au fond, les recourants devaient être déboutés de toutes leurs conclusions, la décision confirmée et les demandes d'intervention écartées, sous suite de frais et dépens. Pour cette raison et aux fins d'éviter une procédure longue et coûteuse, elle sollicitait un examen préliminaire de l'acte de recours. Subsidiairement, le délai imparti pour ses observations devait être prolongé au 15 août 2022.

L'autorisation litigieuse ne porterait aucune atteinte à la vue dont les recourants bénéficiaient depuis leur appartement qui puisse justifier un intérêt spécial, personnel et direct, comme le démontrait une simple projection effectuée sur les photographies produites par ces derniers. En outre, les arbres (soit des peupliers et peupliers noirs d'Italie) situés entre l'appartement des recourants et le projet litigieux cacheraient une grande partie de ce dernier, tout comme d'ailleurs en partie la vue sur le jet d'eau.

12. Dans ses observations du 15 juillet 2022, le département a conclu à l'irrecevabilité du recours qui devait, au fond, être rejeté.

S'agissant de la perte de vue, ce droit n'était, en tant que tel, pas protégé en droit public, sauf de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment). N'invoquant aucun grief y relatif mais uniquement des motifs de confort personnel, le recours était irrecevable.

Le défaut de publication des dérogations n'entraînait pas la nullité de l'autorisation délivrée et les recourants avaient pu faire valoir leurs droits valablement sans subir de préjudice en raison des potentielles irrégularités qu'ils invoquaient. La consultation de la commission d'architecture (ci-après : CA) ne s'imposait pas en l'espèce, étant notamment relevé qu'aucune dérogation selon l'art. 11 al. 4 LCI n'avait été nécessaire. Au surplus, le SMS avait émis un préavis favorable.

Dans la mesure où la dernière version du projet visait à répondre aux préavis de la police du feu et de commune, seules ces deux instances de préavis, outre l'OCAN, avaient été consultés. Par ailleurs, les recourants n'exposaient pas pourquoi les préavis émis par les autres instances auraient perdu leur pertinence, suite au dépôt de la dernière version du projet, ni pour quelles raisons il aurait fallu aller les consulter à nouveau, alors que les éléments sur lesquels elles s'étaient déjà prononcées étaient demeurés inchangés.

Le grief relatif à l'art. 46 LCI, au motif qu'une servitude de distance et vue droite n'était pas encore inscrite au registre foncier, tombait à faux puisqu'il ressortait de l'extrait du plan cadastral qu'une servitude était déjà existante (RS 11\_\_\_\_\_) et que celle-ci disposait d'une emprise plus importante que nécessaire. Par conséquent, l'inscription d'une servitude de distances et vues droites ne s'avérait pas nécessaire, celle actuellement existante pouvant être modifiée à l'emprise dont le projet avait besoin, étant précisé que l'acte notarié de la servitude devrait être inscrit au registre foncier avant l'ouverture de chantier, et donc non forcément lors de l'octroi de l'autorisation de construire.

Les gabarits avaient été calculés, selon les plans du géomètre, depuis la limite du domaine public vis-à-vis de la parcelle située de l'autre côté de la rue, ce qui était parfaitement conforme à l'art. 27 al. 1 LCI, illustré par le croquis n° 1 figurant en annexe du RCI. Un alignement n'était pas nécessaire, la distance entre l'immeuble projeté et la limite de propriété de l'autre côté de la voie publique pouvant prise en compte, à défaut.

Le grief de violation de l'harmonie urbanistique de la rue n'était qu'une appréciation personnelle et subjective, en contradiction avec le préavis du SMS, instance spécialisée.

Le grief de violation des normes de sécurité incendie était irrecevable, les recourants ne pouvant en retirer aucun avantage pratique. Il était en tout état infondé, les nouveaux logements projetés disposant tous, à teneur des plans, d'un balcon côté \_\_\_\_\_(GE) les rendant facilement accessibles aux engins du service du feu au sens de l'art. 96 al. 1 LCI. Le projet améliorerait en outre la situation des logements existants. Les recourants n'exposaient de plus pas quelles conditions de la directive de protection incendie DPI 23-15fr « installations de transport » de l'AEAI ne pourraient pas être respectées en l'espèce, sachant que cette politique publique avait une toute autre vocation que l'art. 109 LCI. À cet égard, une dérogation s'avérait justifiée, vu qu'elle découlait de la situation existante et que des aménagements améliorant la situation de l'ensemble de l'immeuble étaient projetés.

Le grief tiré de la violation de l'art. 31 OPB était irrecevable, les recourants ne pouvant en retirer aucun avantage pratique. En tout état, le SABRA avait préavisé favorablement le projet, après examen de l'étude acoustique du 8 octobre 2021, considérant que l'OPB était respectée. Les recourants ne faisaient que substituer leur appréciation, sans l'étayer.

13. Le 15 juillet 2022, MM. C\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ainsi que les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont prononcés sur la question de leur qualité pour intervenir.

14. Le 21 juillet 2022, sur demande du tribunal, le département s'est déterminé sur les demandes d'intervention de M. F\_\_\_\_\_ et des époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ; à son sens, elles devaient être rejetées car irrecevables.
15. Le 2 août 2022, M. F\_\_\_\_\_ et les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont prononcés sur la position du département du 21 juillet 2022.
16. Par décision du 24 novembre 2022 (DITAI/12\_\_\_\_\_), en force, le tribunal a déclaré le recours des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ du 4 mai 2022 recevable.
17. Par décisions du 24 janvier 2023 (DITAI/13\_\_\_\_\_, DITAI/14\_\_\_\_\_ et DITAI/16\_\_\_\_\_), il a admis les demandes d'intervention de Mme et MM. C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_. Ces décisions sont également entrées en force.
18. Par réplique du 27 janvier 2023, les recourants ont intégralement persisté dans les arguments développés dans leurs précédentes écritures.

L'autorisation de construire comportait plusieurs omissions portant fortement atteinte à leur droit d'être entendus qui ne sauraient, de par leur nombre, être réparées dans le cadre de la présente procédure, une telle réparation ne pouvant être qu'exceptionnelle. Ainsi, bien qu'ils aient pu faire valoir leurs droits, la procédure relative à la publication de la demande et de l'autorisation en cause avait été si gravement viciée que l'autorisation litigieuse devait être annulée.

Les art. 3 al. 3 LCI et 4 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55) imposaient la consultation de la CA et l'art. 15 al. 2 LCI prévoyait que la décision du département se fondait notamment sur le préavis de la CA. La commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) n'était pas compétente pour rendre un préavis sur la surélévation litigieuse, aucun des cas d'application de l'art. 5 al. 2 du règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (RPMNS - L 4 05.01) n'étant réalisé. Les caractéristiques du projet ne permettaient pas au SMS de rendre un préavis, l'analyse de ces caractéristiques étant une compétence attribuée à la CA.

Le département soutenait que la dernière version du projet, non modifiée, n'avait pas à être soumise aux différents préavis, mais plusieurs modifications avaient eu lieu : les plans, notamment de géomètre, d'installation de chantier, de toiture, de sécurité incendie, de coupe incendie, du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'échafaudage relatif à l'abattage d'arbre/coupe avaient été modifiés et remplacés. Ils auraient dû être soumis aux instances spécialisées afin qu'elles les examinent et se prononcent à leur sujet.

La servitude de distance et vue droite, de droit public, devait être inscrite au registre foncier avec la délivrance de l'autorisation de construire. Il ne ressortait

pas du dossier que la servitude aurait été convenue et soumise à la condition suspensive qu'elle serait valide dès l'obtention du permis de construire. Le dossier ne mentionnait en outre pas que la servitude existante aurait fait l'objet d'une demande de modification relative à son emprise. Ainsi, aucune servitude n'avait été inscrite au registre foncier ou, à tout le moins, été convenue et soumise à une condition suspensive. Le principe de la proportionnalité ne saurait guérir ce vice.

Selon le département, le SMS aurait veillé à ce que l'harmonie urbanistique de la rue soit respectée dès lors que le projet s'harmoniserait avec la surélévation effectuée sur l'immeuble voisin. Le SMS n'était toutefois pas compétent et la surélévation de l'immeuble voisin était encore en chantier. Par ailleurs, cette surélévation était inesthétique : seuls deux immeubles sur les trois composant le bâtiment seraient surélevés.

En tant qu'habitants d'un appartement situé à proximité de l'immeuble sur lequel la surélévation était projetée, les recourants pourraient être affectés par un incendie de celui-ci. Ils retireraient dès lors un avantage pratique du respect des normes de sécurité incendie. Par ailleurs, le tribunal appliquait le droit d'office et pourrait, dans le cadre de leurs conclusions, examiner la violation des normes précitées, ce d'autant plus que la sécurité publique constituait un intérêt public prépondérant. Le département admettait qu'un grand nombre d'appartements n'était pas conforme à la directive n° 7 RPSSP et ne respectait pas l'art. 96 al. 3 RCI. Or, il n'était pas acceptable qu'une surélévation soit effectuée sur un immeuble ne respectant pas les mesures de protection élémentaires contre les incendies. De plus, l'art. 109 LCI ne serait pas respecté alors qu'il s'agissait de la seule mesure pouvant pallier les mesures de protection contre les incendies faisant défaut dans l'immeuble. En effet, l'une des conditions du préavis de la police du feu portait sur l'installation de l'ascenseur et l'autorisation de construire dérogeait précisément aux normes applicables aux dimensions de l'ascenseur.

19. Par duplique du 7 février 2023, l'intimée a persisté dans ses arguments et conclusions.

Le fait que la décision DITAI/12\_\_\_\_\_ du 24 novembre 2022 n'ait pas déclaré le recours irrecevable sur la base d'un examen sommaire ne signifiait pas qu'il ne puisse pas l'être sur la base d'un examen ordinaire. À ce sujet, les recourants résidaient dans un appartement d'un immeuble situé non pas en face de celui accueillant le projet litigieux, mais dans une diagonale de plus de 80 m, et un certain nombre d'arbres de cimes très élevées, qui ne seraient probablement jamais abattus, se trouvaient entre eux, dissimulant une grande partie, si ce n'était l'intégralité, du projet litigieux. En outre, vivant au 8<sup>ème</sup> étage de leur immeuble, soit à un étage de plus que son immeuble après surélévation-, le projet litigieux n'avait pas le moindre impact sur la vue que les recourants pouvaient avoir sur le lac. Par ailleurs, le motif du recours se limitait au droit à la vue, grief irrelevante et infondé et ce n'était que le 1<sup>er</sup> juin 2022, sans justifier d'une quelconque

impossibilité objective d'agir plus rapidement, qu'ils avaient constitué un conseil et chargé ce dernier de solliciter un délai de vingt jours pour compléter leur recours. Ils avaient donc bénéficié de cinquante jours supplémentaires pour compléter leur acte de recours initial. Dans ces circonstances, ce dernier devait être déclaré irrecevable.

Le grief relatif à une prétendue violation du droit d'être entendu devait être déclaré irrecevable puisque l'on voyait mal comment la mention des dérogations relatives aux places de stationnement, à la protection incendie ainsi qu'à l'accessibilité des immeubles pour personnes handicapées aurait un quelconque impact sur la situation des recourants. En outre, ceux-ci n'exposaient pas en quoi ce droit aurait été violé, ayant eu un accès complet au dossier, dont l'ensemble des préavis et demande de dérogations.

Les art. 3 al. 3 LCI et 4 al. 1 LCUA n'imposaient aucunement la consultation de la CA dans le cas d'espèce. Le SMS avait préavisé favorablement à la condition que le projet soit identique à celui déjà réalisé sur l'immeuble adjacent, l'office de l'urbanisme avait aussi rendu un préavis favorable et la CMNS avait été, par le passé, indirectement consultée suite à l'élaboration de la carte indicative des surélévations d'immeuble.

Sans plus de précision, les recourants se contentaient d'affirmer que « les plans, notamment de géomètres, d'installation de chantier, de toiture, de sécurité incendie, de coupe incendie, du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'échafaudage relatif à l'abattage d'arbre/coupe ont été modifiés et remplacés ». À cet égard, outre la question de la recevabilité de ce grief, le département avait déjà précisé que la dernière version visait uniquement à répondre aux préavis de la police du feu et de la commune, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de saisir encore une fois les autres instances de préavis.

La décision entreprise exigeait, par le biais du préavis de la commune du 22 mars 2022, que le Conseil municipal accepte la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle n° 8\_\_\_\_\_ au profit de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ et que l'acte notarié soit inscrit au registre foncier avant l'ouverture de chantier. Ainsi, ce n'était qu'au moment de son entrée en force et du commencement des travaux que le département devait s'assurer du respect des conditions de l'autorisation, dont celle susmentionnée. Au stade de l'autorisation, rien ne permettait de constater que ces conditions ne seraient pas respectées. Au surplus, une servitude de jour et de restriction de bâtir existait déjà et elle disposait de toute évidence d'une emprise plus importante que ce qui serait effectivement nécessaire au sens de l'art. 29 al. 2 LCI.

S'agissant des gabarits, la distance entre alignements avait été correctement évaluée à 27,56 m, à savoir entre l'immeuble projeté et la limite de propriété de la parcelle n° 15\_\_\_\_\_. La hauteur de gabarit autorisable aux fins de construire des

logements supplémentaires, de 26,67 m ( $\frac{3}{4} \times 27,56 + 6$ ), était donc respectée en l'état. La surélévation s'inscrivait parfaitement dans le gabarit de l'immeuble voisin.

Le grief relatif à la prétendue violation des normes de sécurité incendie devait être déclaré irrecevable, les recourants n'habitant ni dans l'immeuble litigieux ni dans son périmètre immédiat. Sur le fond, la police du feu avait rendu un préavis favorable avec dérogation et sous conditions. La seule dérogation retenue portait sur des logements existants qui ne respectaient pas à la lettre l'art. 96 al. 3 RCI. Tel n'était pas le cas des nouveaux logements. Pour le surplus, vingt-et-une conditions visant à améliorer l'existant et garantir la sécurité des habitants et l'intégrité de l'immeuble avaient été émises et les recourants ne démontraient pas en quoi ces conditions ne suffiraient pas.

Le grief quant à la prétendue violation des VLI devait aussi être déclaré irrecevable. Sur le fond, les recourants se contentaient de prétendre que la hauteur sur rue des fenêtres concernées par la surélévation et l'effet d'écran apporté par les balcons ne permettraient pas de pallier le dépassement des VLI constaté, sans aucune justification et en parfaite contradiction avec des études effectuées par des spécialistes. Le SABRA avait d'ailleurs préavisé favorablement en date du 15 octobre 2021.

20. Par duplique du 21 février 2023, le département a persisté dans ses arguments et conclusions.

Ni l'art. 3 al. 3 LCI ni l'art. 4 LCUA ne mentionnait une consultation impérative de la CA, cette dernière disposition stipulant uniquement l'obligation de la CA d'émettre un préavis si le département le requérait. Or, en l'absence de disposition légale exigeant sa consultation, il n'avait pas estimé nécessaire de la consulter. L'art. 15 al. 2 LCI ne modifiait pas cette appréciation puisque la CA n'avait à être consultée que s'il entendait refuser un projet en raison de son esthétique, ce qui n'était pas le cas. Par ailleurs, dans le cadre du dernier recensement architectural en cours de validation, le bâtiment litigieux avait été jugé comme ayant une valeur intéressante, raison pour laquelle le SMS avait été consulté.

Les recourants évoquaient des modifications effectuées sur divers documents, sans préciser ni leur ampleur ni en quoi elles consistaient précisément. À titre d'exemple, les plans du géomètre ne faisaient état d'aucune modification du projet, puisque seule l'emprise d'une servitude de distance et vue droit en projet y figurait en plus dans la version enregistrée le 21 février 2022. C'était donc à juste titre que seul les préavisés concernés par les modifications effectuées - et non ceux déjà consultés - avaient été appelés à se prononcer sur la dernière version du projet.

Dans le calcul du gabarit effectué par le géomètre, la largeur de la voie publique appartenant au domaine public communal avait été prise en considération, mais du fait que les immeubles situés de l'autre côté de la rue étaient en retrait, la distance entre les constructions serait plus importante que le minimum légal applicable.

Le projet ne violait pas l'harmonie urbanistique. La subjectivité de l'appréciation des recourants se reflétait déjà au seul constat qu'ils jugeaient la surélévation voisine comme étant inesthétique, alors qu'ils concédaient que le chantier s'y rapportant n'était pas encore terminé. Leur avis, non étayé, était ainsi prématuré. L'art. 28 al. 3 LCI n'imposait par ailleurs aucunement au département d'exiger une coordination des surélévations, mais lui en offrait uniquement la possibilité.

Les recourants persistaient à confondre, dans un seul grief, la problématique de la protection contre les incendies et celle concernant l'accès aux personnes à mobilité réduite. À ce titre, ils ne démontraient pas que le projet nécessiterait, pour des motifs de sécurité incendie, la mise en place d'un ascenseur respectant l'art. 109 LCI. Il était d'ailleurs de notoriété public que les ascenseurs ne devaient pas être utilisés en cas d'incendie.

21. Dans leurs déterminations du 23 février 2023, les intervenants ont conclu à ce que le recours et leur demande d'intervention soient déclarés recevables et à l'annulation de la décision litigieuse, avec suite de frais et dépens.

La question de la recevabilité du recours avait déjà été tranchée. Le tribunal avait admis la qualité pour recourir des recourants et retenu que leur acte de recours remplissait les conditions de l'art. 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Ils étaient légitimés à intervenir dans le cadre de la présente procédure, les décisions DITAI/13\_\_\_\_\_, DITAI/14\_\_\_\_\_ et DITAI/16\_\_\_\_\_ du 24 janvier 2023 n'ayant pas été contestées.

Ils faisaient leurs les développements des recourants.

Leur droit d'être entendu avait été violé. Un préavis de la CMNS ou du SMS n'était en l'espèce pas nécessaire, contrairement à celui de la CA ; la surélévation de l'immeuble voisin avait d'ailleurs été soumise à l'examen de la CA et non à celui de la CMNS.

L'art. 46 LCI avait été violé et le raisonnement du département à ce sujet était incompréhensible : il alléguait l'existence d'une servitude alors même qu'il avait requis, par le biais du préavis de la commune incorporé dans la décision litigieuse, la création et l'inscription d'une nouvelle servitude lors de la délivrance de l'autorisation de construire, admettant que l'actuelle servitude était insuffisante. À cet égard, celle-ci ne permettait effectivement pas de répondre à la demande de la commune dès lors qu'il s'agissait d'une servitude de jour et de restriction à bâtir et non d'une servitude de distances et vues droites. De plus, son emprise

n'était pas adéquate. Par ailleurs, ni le département ni l'intimée n'avaient discuté de la jurisprudence citée par les recourants et l'arrêt qu'ils avaient cité n'était ni pertinent ni applicable au cas d'espèce, concernant une servitude de droit privé.

Les gabarits légaux n'étaient pas conformes à l'art. 27 al. 1 LCI et la surélévation ne s'inscrivait pas dans l'harmonie urbanistique de la rue.

S'agissant de la violation des normes de sécurité incendie, M. C\_\_\_\_\_ était manifestement fondé, en tant que locataire d'un appartement au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble en cause, à invoquer la violation de ces normes incendies. Un grand nombre d'appartements n'étaient pas conformes à la directive n° 7 RPSSP et ne respectaient pas l'art. 96 al. 3 RCI, ce que le département admettait. Il était difficilement imaginable qu'une surélévation soit effectuée sur un immeuble ne respectant pas les mesures de protection contre les incendies.

Ils étaient légitimés à se plaindre d'une violation des art. 31 et 40 OPB - la surélévation projetée ne respectait pas les VLI - et 109 LCI ainsi que 3, 5 et 8 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06) - M. C\_\_\_\_\_ étant notamment en droit de pouvoir garantir l'accès à son appartement à tous ses invités.

22. Dans leurs déterminations du 4 avril 2023, les recourants ont indiqué se rallier entièrement à l'ensemble des griefs développés par les intervenants et ont au surplus persisté dans les conclusions et développement de leurs précédentes écritures.
23. Le 5 avril 2023, l'intimée s'est déterminée sur les écritures des intervenants du 23 mars 2023.

Le grief relatif à la prétendue violation du droit d'être entendu était irrecevable et mal fondé.

Les intervenants ne sauraient se fonder sur deux cas exemplatifs, qui traitaient par ailleurs de situations différentes, pour prétendre que la CA devait impérativement être consultée.

Le département pouvait se contenter de formuler l'inscription d'une servitude de distance au sens de l'art. 46 LCI en tant que condition, sans pour autant que celle-ci soit effectivement réalisée avant la délivrance de l'autorisation de construire. Le fait qu'il s'agisse d'une servitude au sens de l'art. 46 LCI ou d'une autre servitude de droit privé n'y changeait rien.

24. Le 28 avril 2023, dans le délai prolongé accordé par le tribunal, le département s'est déterminé sur les écritures des intervenants du 23 mars 2023.

Dans la mesure où le SMS avait exigé que le projet reprenne la volumétrie, le gabarit, le langage architectural, la matérialité et l'aspect de la surélévation voisine déjà autorisée avec l'aval de la CA, il y avait de facto une reprise des exigences posées par cette dernière, même si elle n'avait pas été expressément consultée. Par ailleurs, la fiche de recensement de l'immeuble litigieux, publiée le \_\_\_\_\_ 2023, confirmait sa valeur intéressante : ce bâtiment et l'ensemble architectural dans lequel il s'inscrivait avaient un intérêt patrimonial et méritaient une attention particulière. Ainsi, en l'absence d'obligation légale, c'était à juste titre qu'une consultation du SMS avait été privilégié dans le cas d'espèce.

La demande de la commune, comme propriétaire de la parcelle voisine, d'établir une nouvelle servitude visait probablement à réduire l'emprise de la servitude existante, qui était à sa charge, au profit d'une situation lui étant plus avantageuse. Il en découlait une volonté communale découlant de la gestion de son patrimoine financier et sans lien avec une juste application de la LCI, qui s'avérait respectée même sans modification de la servitude existante.

Les recourants et intervenants prétendaient que la surélévation ne s'inscrirait pas dans l'harmonie urbanistique de la rue, mais l'appréciation favorable de la CA dans le cadre de la surélévation voisine, celle du SMS dans le présent projet et l'identification de l'immeuble en cause sur la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés infirmaient cette appréciation subjective.

L'art. 109 LCI ne s'appliquait pas à l'immeuble existant, celui-ci ne faisant pas l'objet de transformations ou rénovations importantes au sens de son alinéa 2. Par ailleurs, l'art 109 al. 6 LCI permettait de déroger à cette disposition, notamment si sa stricte application entraînait des mesures disproportionnées en fonction de leur coût ou de leur utilité (let. a) ou se heurtait à des obstacles techniques trop importants (let. b). Or, il avait été estimé que la mise en place d'une plateforme élévatrice au rez-de-chaussée, qui bénéficiait à tout l'immeuble, était une mesure suffisante, compte tenu des travaux conséquents qu'impliqueraient une mise ou norme complète de l'immeuble en lien avec la largeur de l'ascenseur, alors que seuls quatre appartements étaient créés dans le cadre de la surélévation (contre vingt-et-un appartements et trois arcades existants). Enfin, le dimensionnement de l'ascenseur existant ne s'avérait, à teneur des plans, pas être fondamentalement en dessous des minimas préconisés à l'art. 8 al. 2 RACI.

25. Les griefs et arguments formulés par les parties, ainsi que les éléments résultant des pièces versées à la procédure, seront repris et discutés, en tant que de besoin, dans la partie « en droit » ci-dessous.

---

## 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 démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 et de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (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 ; art. 45 al. 1 LDTR).
2. Ainsi que déjà tranché dans la décision du 24 novembre 2022 (DITAI/12\_\_\_\_\_), à laquelle il est renvoyé à cet égard, le recours du 4 mai 2022 est recevable et il n'y a pas lieu d'y revenir.

Il en va de même de la recevabilité des demandes d'intervention (DITAI/13\_\_\_\_\_, DITAI/14\_\_\_\_\_ et DITAI/16\_\_\_\_\_ du 24 janvier 2023).

3. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant ou un intervenant 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<sup>er</sup> 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).

La jurisprudence a notamment retenu qu'un voisin ne disposait pas d'un intérêt pratique de se plaindre que les mesures constructives envisagées pour le bâtiment projeté ne permettraient pas d'y respecter les exigences légales en matière de

protection contre le bruit, de sorte qu'un grief sur ce point n'était pas recevable (ATA/450/ 2016 du 31 mai 2016 consid. 6a).

4. En l'espèce, les intervenants ayant déclaré faire leurs les développements contenus dans les écritures des recourants et ceux-ci s'étant ralliés à l'ensemble des griefs développés par les intervenants, le tribunal retiendra dans le présent jugement que chacun des griefs a été formulé tant par les recourants que par les intervenants.

Les recourants et intervenants allèguent que la surélévation projetée ne respecterait pas les VLI. Ce grief relatif au bruit excessif que subirait certaines pièces des futurs logements résultant de la surélévation est toutefois irrecevable. En effet, faute de se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et d'être touchés par les effets prétendument illicites de la construction en cause, ils ne peuvent se plaindre que les mesures constructives envisagées pour la surélévation projetée ne permettent pas de respecter les exigences légales en matière de protection contre le bruit.

Les recourants et intervenants soutiennent également que l'art. 109 LCI, qui traite de l'accessibilité des constructions et installations et de l'adaptabilité des logements, ne serait pas respecté alors qu'il s'agirait de la seule mesure pouvant pallier les mesures de protection contre les incendies faisant défaut dans l'immeuble. Ce faisant, ils combinent et mélangent deux éléments distincts (la protection contre les incendies d'une part et l'accès des personnes à mobilité réduite d'autre part) qu'ils convient toutefois de différencier. Si le grief tiré du premier est recevable, il n'en va pas de même du second. Vu la jurisprudence précitée, les recourants et intervenants n'ont en effet pas un intérêt pratique à se plaindre d'une éventuelle violation de l'art. 109 LCI, n'ayant pas allégué - ni a fortiori démontré - être personnellement handicapés. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner l'application de cette disposition dans le cas d'espèce.

Irrecevables, ces griefs doivent donc être écartés.

5. 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\_712/2020 du 21 juillet 2021 consid. 4.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

6. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), 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 lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/84/2022 du 1<sup>er</sup> février 2022 consid. 3).
7. Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public, l'autorité définit les faits pertinents et ne tient pour existants que ceux qui sont dûment prouvés. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits ; il incombe à celles-ci d'étayer leurs propres thèses, de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles, spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_728/2020 du 25 février 2021 consid. 4.1 ; 2C\_1156/2018 du 12 juillet 2019 consid. 3.3).

Lorsque les preuves font défaut ou s'il ne peut être raisonnablement exigé de l'autorité qu'elle les recueille pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la preuve incombe à celui qui entend se prévaloir de ce droit (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_27/2018 du 10 septembre 2018 consid. 2.2 ; ATA/99/2020 du 28 janvier 2020 consid. 5b). Il appartient ainsi à l'administré d'établir les faits qui sont de nature à lui procurer un avantage et à l'administration de démontrer l'existence de ceux qui imposent une obligation en sa faveur (ATA/940/2023 du 31 août 2023 consid. 2.1 et les références citées).

La procédure administrative est aussi régie par le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 139 II 185 consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2). Le juge forme ainsi librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées et ce n'est ni le genre, ni le nombre des preuves qui est déterminant, mais leur force de persuasion (ATA/1198/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3b).

8. Préalablement, les recourants et intervenants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendu au motif que plusieurs dérogations n'avaient pas été publiées dans la FAO.
9. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend, classiquement, le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de

preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_240/2017 du 11 décembre 2018 consid. 3.2). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1) En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/1000/2023 du 12 septembre 2023 consid. 2.4).

10. En vertu de l'art. 3 al. 1 LCI, toutes les demandes d'autorisation sont rendues publiques par une insertion dans la FAO. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations nécessaires.

La jurisprudence a toutefois précisé que le défaut de publication des dérogations n'entraîne pas la nullité de l'autorisation délivrée. Tout au plus empêche-t-il le délai de recours de courir, pour autant que des tiers aient subi un préjudice et il doit être analysé au regard des règles régissant la notification des décisions (ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 7a).

11. En l'espèce, nonobstant le fait que les dérogations n'aient pas été mentionnées dans la publication parue dans la FAO, les recourants et intervenants ont pu s'exprimer à cet égard et faire valoir leurs droits valablement, ainsi que l'ont d'ailleurs reconnu les recourants dans leur réplique du 27 janvier 2023. Dans ces circonstances, force est de constater qu'ils n'ont ni subi de préjudice ni été préjudiciés en raison des irrégularités de la publication dans la FAO.

Ainsi, la violation de leur droit d'être entendus a été réparée dans le cadre de la présente procédure, étant souligné que cette atteinte n'était pas d'une gravité telle qu'il faille annuler la décision entreprise et renvoyer le dossier au département pour nouvelle décision. Un tel renvoi constituerait en l'espèce une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure.

Ce grief sera par conséquent écarté.

12. Sur le fond, les recourants et certains intervenants déplorent en premier lieu une perte de vue, qu'ils qualifient de « dommage visuel », au motif que la surélévation leur bloquerait la vue et le dégagement sur le lac. Les recourants estiment également que cela entraînerait une moins-value importante de leur bien immobilier.

M. C\_\_\_\_\_ allègue par ailleurs qu'il subira des nuisances du fait des travaux liés au chantier de la surélévation et de la création de quatre appartements supplémentaires au-dessus du sien (augmentation des nuisances existantes en lien avec l'eau chaude, le chauffage et les canalisations, les bruit et les vibrations).

13. À teneur de l'art. 14 al. 1 LCI, le département peut refuser une autorisation de construire notamment lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b) ou ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 7a ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18b). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/566/2023 du 30 mai 2023 consid. 3.2 et la référence citée).

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une

autorisation (ATA/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.2 ; ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6).

Par ailleurs, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1<sup>er</sup> décembre 2020 consid. 7a et les références cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d).

S'agissant de la perte de vue, la jurisprudence admet que ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). En conséquence, la perte de vue qui résulte de constructions ne saurait constituer en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 7d).

14. En l'espèce, à la lumière de la jurisprudence susmentionnée, la perte de vue dont se plaignent les recourants et certains des intervenants ne constitue nullement un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI, étant précisé que les dispositions légales relatives aux distances aux limites et entre bâtiments ainsi qu'aux hauteurs maximum sont en l'occurrence respectées (cf. consid. 26).

Il en va de même des nuisances liées au chantier, étant rappelé que c'est la construction ou l'installation querellée qui doit être la cause des inconvénients graves et non les travaux relatifs à cette construction. Dès lors, les griefs relatifs aux nuisances que M. C\_\_\_\_\_ subirait en raison des travaux de surélévation ne sauraient fonder l'existence d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI.

Il n'en va pas différemment des bruit et vibrations qui résulteraient des appartements au-dessus du sien, respectivement de l'augmentation - alléguée mais nullement démontrée - de l'augmentation des nuisances qu'il subirait déjà en lien avec l'eau chaude, le chauffage et les canalisations, lorsque, comme en l'espèce, le bâtiment projeté est conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone.

Enfin, s'agissant de la prétendue perte de valeur de l'appartement des recourants, outre le fait qu'il s'agit d'une question de droit privé, cet argument demeure une simple supposition et apparaît purement hypothétique.

Ces griefs doivent ainsi tous être rejetés.

15. En second lieu, les recourants et intervenants font valoir que la CA n'a pas préavisé le dossier DD 4\_\_\_\_\_ et que plusieurs préavis manquent, en particulier sur la dernière version du projet.
16. À teneur de l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. Les communes et toutes les instances consultées formulent leur préavis dans un délai de trente jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Passé ce délai, le département peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve.

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient donc pas les autorités. 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 (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées).

17. Selon l'art. 15 LCI, intitulé « Esthétique des constructions », le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).
18. La CA est consultée par le département lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une dérogation au gabarit, tels que définis par les art. 26ss LCI, lorsque l'immeuble se trouve en 3<sup>ème</sup> zone de construction (art. 11 al. 4 et 27 al. 7 LCI). Selon l'art. 4 al. 1 LCUA auquel renvoie la dernière phrase de l'art. 11 al. 4 LCI, la CA n'est plus consultée lorsque le projet fait l'objet d'un préavis de la CMNS (art. 4 al. 1 LCUA).
19. En l'occurrence, il résulte de l'art. 3 al. 3 LCI qu'un projet de construction n'est pas soumis à toutes les instances de préavis, mais uniquement à celles intéressées, à savoir celles qui sont concernées par les problématiques soulevées par le projet en question.

Dans ces circonstances, le département n'avait pas l'obligation légale de solliciter la CA pour obtenir son préavis, puisque sa consultation n'est requise, selon les art. 11 al. 4 et 27 al. 7 LCI, que pour autant que la construction en cause dépasse le gabarit légal de la zone en question, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. consid. 26). L'art. 15 al. 2 LCI n'imposait pas non plus de la consulter

puisque le département n'entendait pas refuser le projet en raison de son esthétique. Enfin et en tout état, quand bien même le département aurait pour pratique de consulter la CA lors de surélévations, la particularité du cas d'espèce aurait justifié qu'il s'en abstienne ici. En effet, la CA a admis le principe de la surélévation pour l'immeuble contigu et le SMS, interpellé au motif de la valeur intéressante du bâtiment litigieux aux termes du dernier recensement architectural en cours de validation, a exigé que le projet reprenne la volumétrie, le gabarit, le langage architectural, la matérialité et l'aspect de la surélévation voisine. Les exigences posées par la CA étant dès lors de facto reprises et rien ne laissant présumer que cette instance aurait modifié sa position à ce sujet, le département aurait dès lors sans autre pu renoncer à l'interpeller une nouvelle fois.

S'agissant du grief selon lequel certains préavisés n'ont pas été consultés sur la troisième et dernière version du projet, il ressort du dossier que l'intimée a été invitée, les 30 novembre 2021 et 2 février 2022, à modifier la deuxième version de son projet pour se conformer aux préavis de la commune et de la police du feu, seules instances de préavis ne s'étant pas prononcées favorablement sur le projet. Faute pour les recourants de démontrer que le projet aurait subi, entre son avant-dernière et dernière version, des modifications impliquant qu'il doive à nouveau être soumis à toutes les instances de préavis, il se justifiait parfaitement qu'il ne soit soumis qu'aux deux instances précitées. En tout état et contrairement à ce que soutiennent les recourants et intervenants, le tribunal n'a pas constaté, à la lecture des pièces au dossier, que plusieurs modifications, notamment de divers plans, auraient eu lieu.

Mal fondés, ces griefs seront rejetés.

20. En troisième lieu, les recourants et intervenants font valoir une violation des gabarits légaux. Selon eux, le gabarit côté sud ne devrait pas être calculé, faute d'alignement, depuis le côté opposé de \_\_\_\_\_(GE). Le gabarit côté nord ne serait également pas respecté, faute de l'inscription au registre foncier d'une servitude de distance et vues droites.
21. En troisième zone de construction, 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. 27 (art. 26 LCI).

Selon l'art. 27 LCI, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements (al. 1). Par rapport aux limites de propriétés privées, la hauteur est calculée conformément à l'art. 29 al.1 (al. 2). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (al. 3). À front ou en retrait des voies publiques ou privées,

la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m les trois quarts de la distance fixée entre alignements. La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 29 al. 2 (al. 5). La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m. Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 27 m (al. 6). En outre, les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les art. 89 et suivants de la LCI restent applicables, de même que celles des art. 10 et 11 LCI (al. 7).

L'art. 29 LCI prévoit que lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m (al. 1). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires conformément à l'art. 27 al. 3 à 7, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m (al. 2).

L'art. 36 LCI précise que les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galerie, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini aux art. 19, 23, 27 et 32 et son prolongement en saillie de 1,50 m au maximum (let. a), une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base (let. b), une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4,80 m au maximum de la ligne de base (let. c).

L'art. 40 al. 1 LCI, applicable aux quatre premières zones de construction, prévoit quant à lui que les distances entre constructions séparées par une voie publique ou privée sont déterminées par les dispositions applicables dans chaque zone au gabarit de hauteur des constructions ainsi qu'aux dispositions de la présente section.

22. Selon l'art. 20 al. 1 RCI, pour le calcul du gabarit, le point de référence au sol est mesuré conformément aux dispositions du plan d'aménagement ou des prescriptions du département ou, à défaut, à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent. L'art. 21 al. 1 RCI prévoit que dans les quatre premières zones, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit théorique défini par le gabarit mesuré conformément aux dispositions de la LCI pour chaque zone et le gabarit de toiture défini à l'art. 36 LCI (voir croquis n<sup>os</sup> I, II et III). Selon l'art. 21 al. 2 RCI, le gabarit est mesuré du niveau indiqué à l'art. 20 RCI et jusque au-dessus de la faîtière pour les faces-pignons (let. a), de la sablière ou du berceau pour les autres faces (let. b) ou de la dalle brute de couverture du dernier étage lorsqu'il s'agit d'un toit plat (let. c).

23. La notion d'alignement de fait - pertinent pour le calcul du gabarit - n'est pas étrangère au droit de la construction. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a déjà eu l'occasion de préciser que tous les bâtiments du même côté d'une rue érigés en retrait de la limite de propriété sur une même ligne constituaient un alignement de fait. Dès lors que les bâtiments sont alignés des deux côtés d'une rue, il se justifie de tenir compte de la distance entre alignements pour calculer la hauteur de gabarit. Un alignement de fait a ainsi été admis pour les bâtiments bordant le côté pair de la rue Sillem jusqu'à la rue du Clos (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 9b) et pour ceux du côté pair de la rue des Maraîchers voisine de la rue de l'École-de-Médecine (ATA/821/2013 du 17 décembre 2013 consid. 3), mais nié pour un ensemble de bâtiments jouxtant un peu plus loin, sur le côté impair de la même rue des Maraîchers, le parc Gourgas, lesquels ne suggéraient pas une « ligne structurante forte susceptible de donner lieu à un alignement de fait », car seul un petit nombre de constructions était érigé sur cette distance, somme toute importante, celles-ci étaient éloignées les unes des autres et n'étaient pas toutes alignées sur une même ligne droite (ATA/821/2013 précité ibid.). Il a également été jugé que les seuls deux bâtiments alignés au début de la rue des Rois ne sauraient être suffisants pour admettre un alignement de fait sur une longueur d'environ 270 m (ATA/198/ 2022 du 22 février 2022 consid. 4h).

En l'absence d'alignement de fait, il convient de prendre en considération la distance entre l'immeuble en cause et la limite de la propriété (ATA/198/2022 du 22 février 2022 consid. 4h).

24. Le « Guide d'application LCI / atelier avec la FAI » du 12 avril 2017, mis à jour la dernière fois le 15 novembre 2022 (ci-après : le guide), récapitule la définition de l'alignement. Plusieurs exemples sont donnés, dont deux sont pertinents dans le cas d'espèce, à savoir les cas de figure n° 3/4 (p. 19, rue urbanisée de part et d'autre de la rue ne formant pas de fait un alignement [plusieurs fronts de rue]) et n° 4 (p. 20, rue pas urbanisée ou alignement indéfini). Dans ces cas de figure, le guide mentionne qu'il y a lieu de prendre en considération la limite de propriété.
25. Lorsque les distances aux limites de propriétés et les distances en constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier (art. 46 al. 1 LCI). L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du registre foncier attestant que cette inscription a été opérée (art. 46 al. 2 LCI). L'art. 12 RCI précise la forme dans laquelle les servitudes de distances et vues droites doivent être énoncées.

Selon le tribunal de céans, l'art. 46 al. 2 LCI n'impose pas que la servitude soit inscrite au registre foncier au moment de la délivrance de l'autorisation de construire, mais uniquement que cette dernière soit subordonnée à la remise d'un

extrait du registre foncier (JTAPI/1245/2022 du 16 novembre 2022 consid. 53 ; JTAPI/814/2019 du 10 septembre 2019 consid. 30 et 31).

26. En l'occurrence, il résulte de la consultation du SITG que la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ est bordée au nord par la parcelle n° 8\_\_\_\_\_ (propriété de la commune qui abrite les bâtiments de l'école de J\_\_\_\_\_ et un préau). L'immeuble devant accueillir la surélévation se trouve en face dudit préau. Au sud, elle est bordée par les parcelles n°s 17\_\_\_\_\_ (parcelle propriété de la ville qui accueille des trottoirs et une voie de circulation routière sur laquelle se situe des places de stationnement), 18\_\_\_\_\_ (sur laquelle se trouve aussi des trottoirs et une voie de circulation routière, la \_\_\_\_\_(GE)) et 15\_\_\_\_\_ (qui accueille un immeuble de huit étages destiné notamment à l'habitation). Il en résulte que les immeubles sis du côté pair de \_\_\_\_\_(GE) ne sont pas alignés sur une même ligne. Leur agencement correspond ainsi au cas de figure n° 3/4 ou n° 4 du guide, aux conséquences identiques : il s'agit d'un alignement indéfini.

Ainsi, il faut prendre en compte, pour calculer le gabarit autorisable du côté sud, la longueur entre la construction projetée et la limite de la propriété de la parcelle n° 15\_\_\_\_\_ dans la mesure où celle-ci abrite le premier immeuble situé en face du projet. Il serait en effet contraire à la ratio legis des distances à la limite et gabarit, de tenir compte des parcelles nos 18\_\_\_\_\_ et 15\_\_\_\_\_ accueillant uniquement des voies de circulation et des trottoirs. Dans ces circonstances, la distance entre les deux parcelles concernées (27,56 m) a été correctement évaluée et la hauteur de gabarit autorisable aux fins de construire des logements supplémentaires est ainsi de 26,67 m ( $\frac{3}{4} \times 27,56 + 6$ ), soit une hauteur supérieure à celle autorisée de 24,08 m (432,06 [hauteur de la toiture] - 407,98 [hauteur du rez-de-chaussée]). Ce point est donc respecté.

Quant au gabarit autorisable du côté nord, il ne respecte effectivement pas les exigences légales à moins de bénéficier d'une servitude, ainsi que reconnu par l'intimée et le département. À cet égard, l'autorisation de construire litigieuse fait toutefois sienne, à son chiffre 8, le préavis de la commune du 22 mars 2022 qui pose comme condition à la constitution d'une servitude de distance et vue droite sur sa parcelle n° 8\_\_\_\_\_ au profit de la parcelle en cause une compensation financière et qui précise que l'acte notarié doit être inscrit au registre foncier avant l'ouverture de chantier. L'autorisation de construire litigieuse ne pourra ainsi déployer ses effets qu'à cette condition, ce qui, selon la jurisprudence du tribunal, respecte la restriction imposée par l'art. 46 al. 2 LCI et cela que l'on soit en présence d'une servitude de droit public ou de droit privé. Partant, il n'est pas nécessaire de déterminer si la servitude existante de jour et de restriction de bâtir (RS 11\_\_\_\_\_ ) peut remplacer, pour autant qu'elle dispose d'une emprise suffisante, une servitude de distance et vue droite.

Partant, ces griefs doivent être rejetés.

27. En quatrième lieu, les recourants et intervenants font grief à la décision querellée de violer l'harmonie urbanistique de la rue.
28. Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 27 al. 3 LCI)

L'autorité chargée d'appliquer la loi dispose d'un pouvoir d'appréciation lorsque cette dernière lui laisse une certaine marge de manœuvre. Cette dernière peut notamment découler de la liberté de choix entre plusieurs solutions, ou encore de la latitude dont l'autorité dispose au moment d'interpréter des notions juridiques indéterminées contenues dans la loi. Bien que l'interprétation de notions juridiques indéterminées relève du droit, que le juge revoit en principe librement, un tribunal doit néanmoins restreindre sa cognition lorsqu'il résulte de l'interprétation de la loi que le législateur a voulu, par l'utilisation de telles notions, reconnaître à l'autorité de décision une marge de manœuvre que le juge doit respecter, étant précisé que cette marge de manœuvre ne revient pas à limiter le pouvoir d'examen du juge à l'arbitraire (ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les références citées ; ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 4.7).

29. En l'espèce, l'application de l'art. 27 al. 3 LCI à laquelle le département a procédé ne prête pas le flanc à la critique.

L'augmentation du gabarit autorisé conformément à cette disposition a en effet pour motif la construction de logements supplémentaires. De plus, aucun élément concret ne permet de retenir que cette surélévation compromettrait l'harmonie urbanistique de la rue. Au contraire, il doit être observé que l'immeuble en cause a été évalué comme étant susceptible d'être surélevé selon la carte indicative du secteur adoptée par le Conseil d'État le 30 novembre 2009, de sorte que la CA avait, à l'époque, considéré qu'une surélévation ne nuirait pas à l'harmonie de la rue. Une telle appréciation avait été confirmée en décembre 2009 par la CA lorsqu'elle s'était prononcée favorablement, dans le cadre de l'autorisation DD 6\_\_\_\_\_, sur la surélévation de l'immeuble voisin de celui en cause, laquelle est achevée à teneur des informations disponibles sur la plateforme SAD-Consult. En outre, la surélévation querellée doit reprendre, ainsi qu'exigé par le SMS dans son préavis du 14 juillet 2021, la volumétrie, le gabarit, le langage architectural, la matérialité et l'aspect (couleurs et finitions) de celle achevée sur l'immeuble voisin. À cela s'ajoute le fait que la hauteur de la construction, qui culminera à 24,08 m, est largement inférieure au maxima de 27 m toléré pour la zone (art. 27 al. 6 in fine LCI). Enfin, une consultation du SITG permet de constater que l'immeuble situé juste en face du projet litigieux (parcelle n° 15\_\_\_\_\_) a un gabarit bien plus important, ayant huit niveaux hors-sol pour une hauteur comprise de 30,55 m. L'immeuble des recourants est également plus haut, ayant un gabarit de 29,10 m, et celui faisant face au bâtiment destiné à accueillir la

surélévation litigieuse s'élève à 29,43 m. Quant à l'avis des recourants et intervenants, selon laquelle la surélévation serait inesthétique, ceux-ci ne font en réalité que substituer leur propre appréciation personnelle et subjective à celle du département.

Aucun élément ne permet par conséquent de retenir que le département aurait en l'occurrence violé la loi ou abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que la surélévation projetée ne nuirait pas à l'harmonie urbanistique de la rue. Par conséquent, ce grief sera écarté.

30. En dernier lieu, les recourants et intervenants prétendent que les normes de protection incendie ne seraient pas respectées : un grand nombre d'appartements ne serait pas conforme à la directive n° 7 RPSSP et ne respecterait pas l'art. 96 al. 3 RCI.
31. À teneur de l'art. 96 RCI, hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 1 let. a et c, doit être facilement accessible aux engins du service du feu (al. 1). Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments. Ces éléments sont précisés dans la directive n° 7 RPSSP (al. 2). Si ces conditions ne peuvent être réalisées, un escalier en façade, ouvert sur l'extérieur, sur toute la hauteur de l'immeuble doit être exigé; cette exigence ne concerne pas les bâtiments élevés (al. 3).

Selon l'art. 13 de la norme AEAI, on entend par bâtiments élevés ceux dont la hauteur totale est de plus de 30 m (al. 3 let. c).

32. La directive n° 7 RPSSP prévoit notamment :

« 7.3. Accessibilité aux appartements ou compartiments coupe-feu

Des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre, par les façades, les zones définies, selon le type d'affectation des bâtiments :

- a) accès nécessaire à tous les compartiments coupe-feu, notamment, pour les immeubles d'habitation dès 4 niveaux ou dont la hauteur du garde-corps du dernier compartiment est supérieure à 8 m, hors bâtiments élevés ;
- b) accès nécessaire à une façade, au minimum, notamment, pour immeubles d'habitations jusqu'à 3 niveaux (...).

Pour les bâtiments élevés, seule une place de travail au sens du point 7.5 est nécessaire au pied du bâtiment.

Le premier niveau correspond au niveau d'accès des engins du service du feu ».

Le ch. 7.4 de cette directive (« voies d'accès ») prévoit, s'agissant de la résistance de celles-ci, que les chaussées et aires d'accès doivent être construites en matériau dur pouvant supporter une charge de 25 tonnes (let. a). Quant à leur forme, elle stipule que la largeur minimale de la chaussée doit être de 3,50 m en ligne droite. En outre, pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 7 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 5 m. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 9 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 4,50 m. Pour un rayon intérieur de chaussée égal ou supérieur à 13 m, la largeur minimum de la chaussée doit être de 4 m. La hauteur libre de passage doit être de 4,50 m et un dévers de 5% maximum est possible (let. b). S'agissant de leur déclivité, elle dispose que la pente de la voie d'accès doit être de 15% au maximum (let. c).

33. Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e).
34. En l'espèce, force est de constater que la police du feu a préavisé favorablement avec dérogation et sous conditions le projet et que la dérogation concernait les logements existants qui ne respectaient pas à la lettre l'art. 96 al. 3 RCI, ce qui n'est toutefois pas le cas des nouveaux logements projetés.

Eu égard à ces éléments ainsi qu'au lien direct que ces questions entretiennent avec des aspects techniques, il convient de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, rien n'indiquant que cette dernière n'aurait pas dûment examiné les caractéristiques du projet. Au demeurant, les nouveaux logements issus de la surélévation disposent d'un balcon du côté de \_\_\_\_\_(GE) les rendant facilement accessibles aux engins du service du feu au sens de l'art. 96 al. 1 LCI. Pour le surplus, la bonne réalisation du projet sera contrôlée au plus tard lors du dépôt d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par un mandataire professionnellement qualifié, laquelle devra certifier que la construction est conforme à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci - en particulier celles du dernier préavis de la police du feu - ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment de son entrée en force. Dans ce cadre, devra notamment être produite une attestation de conformité certifiant que la directive n° 7 RPSSP a été respectée. Partant, il convient de retenir que les conditions d'accès des véhicules SIS, sur lesquelles l'examen de la police du feu a concrètement porté, apparaissent remplies.

Mal fondé, ce grief est écarté.

35. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté
36. 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), les recourants et intervenants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 3'600.-, soit CHF 900.- pour les recourants et chacun des trois intervenants ; il est partiellement couvert par l'avance de frais en CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours.

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge des recourants et des intervenants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à l'intimée (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 4 mai 2022 par Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du 5 avril 2022 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge de Messieurs et Mesdames A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ainsi que F\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 3'600.-, selon la clef de répartition précisée au considérant 36, lequel est couvert partiellement par l'avance de frais en CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours ;
4. condamne Messieurs et Mesdames A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ainsi que F\_\_\_\_\_ à verser à Madame G\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;
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 trente 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 : Marielle TONOSSI, présidente, Claire BOLSTERLI, Jean-Michel KARR, Thierry ESTOPPEY et Diane SCHASCA, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Marielle TONOSSI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier