RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1745/2020-LCI **ATA/1103/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 19 octobre 2021

3ème section

dans la cause

Madame et Monsieur A_____
représentés par Me Yannick Fernandez, avocat
et
Madame B_____
Madame C_____
Monsieur D_____
E_____ SA
représentés par Me Diane Schasca-Brunoni, avocate
et
Madame F_____
Madame G_____
Madame H_____
Monsieur I_____
Monsieur J_____
représentés par Me Julien Pacot, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

K_____
L_____
représentées par Me Claire Bolsterli, avocate

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 11 mars 2021 (JTAPI/245/2021)

EN FAIT

1) L'État de Genève est propriétaire de la parcelle n° 4'029, feuille 8, de la commune de Genève-Plainpalais (ci-après : la ville), en 3ème zone de construction, sise 3, sentier des Saules, sur laquelle est actuellement érigé un bâtiment à vocation administrative.

Le bâtiment abritait autrefois l'ancienne manufacture horlogère des Frères STERN (ci-après : l'usine Stern), cadastré sous bâtiment n° A501. La parcelle se situe à l'intérieur d'un îlot actuellement en cours de densification entre le Rond-point de la Jonction, la rue des Deux-Ponts, la rue des Falaises et le Rhône (sentier des Saules).

2) Madame et Monsieur A_____ (ci-après : les époux A_____) sont copropriétaires d'un lot au sein de la propriété par étages (ci-après : PPE) érigée sur la parcelle n° 4'107 de la commune de Genève-Plainpalais, au 9 sentier des Saules. Leur PPE est située en face de la construction projetée, séparée par la rue des Falaises.

3) Madame F_____, Madame G_____, Madame H_____, Monsieur I_____, Monsieur J_____ et Monsieur M_____ (ci-après : les consorts F_____), domiciliés rue des Falaises 9, sont copropriétaires de lots de copropriété par étages de cet immeuble, situé sur la parcelle n° 4'241, directement adjacente à la parcelle n° 4'029.

4) Madame B_____, Madame C_____, Monsieur D_____ et E_____ SA (ci-après : les consorts B_____) sont copropriétaires de la parcelle n° 4'107 de la commune de Genève-Plainpalais, attenante à la parcelle n° 4'029, de l'autre côté de la rue des Falaises.

5) Le 27 juin 2012, un droit de superficie conjoint a été accordé par l'État de Genève à la K_____ (ci-après : K_____) et à la L_____ (ci-après : L_____), respectivement pour 85 % et 15 % des droits à bâtir, afin de réaliser sur la parcelle n° 4'029 un immeuble de logements « bon marché et de qualité ».

6) Par arrêté du 16 juin 2016, le conseiller d'État chargé de l'actuel département du territoire (ci-après : le département) a rejeté la demande de l'association Action Patrimoine Vivant (ci-après : APV) d'inscrire à l'inventaire le bâtiment n° A501 et la parcelle n° 4'029 précités et, partant, d'octroyer une mesure de protection au bâtiment.

Au vu de la grave pénurie de logements sévissant dans le canton de Genève, après pesée des intérêts, le département était amené à s'écarter des préavis favorables à la mesure de protection émis par la Ville de Genève (ci-après : la

ville) et la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS).

7) Un concours architectural a été organisé en vue de construire un immeuble de logements sur cette parcelle.

Le projet « Eiréné » a été sélectionné par le jury en mars 2015, lequel consistait à remplacer le bâtiment existant par un immeuble de neuf étages, sur rez-de-chaussée, avec un parking souterrain, des coursives extérieures, des salles communes au rez-de-chaussée permettant d'accueillir deux-cents personnes, un local commercial, sept chambres d'hôtes et soixante-cinq logements, offrant un « cadre de vie de qualité, appropriable collectivement » qui stimulait « la convivialité entre habitants et l'intégration dans le quartier, ainsi que la mixité intergénérationnelle et sociale ».

8) En janvier 2018, le mandataire de la K_____ et de la L_____ a déposé une demande d'autorisation visant à la démolition du bâtiment administratif existant (l'ancienne usine Stern) et une demande d'autorisation de construire définitive en vue de la construction de deux immeubles de logements avec surfaces commerciales de 190 m^2 et espaces communautaires, conformément au projet gagnant susvisé. Un garage souterrain, comprenant dix-sept places pour véhicules et nonante-six pour vélos, était prévu.

Cette demande a été enregistrée sous la référence DD 111'251.

9) Dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de démolir M 8'026, les préavis suivants ont été délivrés :

- le 16 janvier 2018, favorable sous conditions impératives, du service des monuments et des sites (ci-après : SMS). Il convenait de transmettre un reportage photographique du bâtiment avant travaux et l'autorisation de démolir était subordonnée à l'acceptation de l'autorisation des travaux de remplacement par l'autorité compétente. La demande de protection d'APV ayant été refusée par l'arrêté du département du 16 juin 2016, le SMS n'avait dans ce cas aucune observation à formuler ;

- les 18 janvier et 26 avril 2018, défavorables de la ville ; elle n'était pas favorable à la démolition de l'ancienne usine Stern avant qu'une requête définitive, conforme aux prescriptions de la législation en vigueur et au plan d'utilisation du sol (ci-après : PUS) n'ait été délivrée.

Tous les autres préavis émis ont été favorables, cas échéant sous conditions.

10) Dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire, les préavis favorables suivants ont notamment été recueillis :

- le 19 mars 2018, de la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI), sans observation. Le projet se trouvait dans le PUS de la ville, régi par le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la ville du 20 février 2007 (RPUS - LC 21 211). La conformité au RPUS était à analyser par la ville ;

- le 26 mars 2018, de la commission d'urbanisme (ci-après : CU), sans observation ;

- le 27 mars 2018, de la direction générale des transports, devenue l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), avec dérogations et souhaits. La dérogation à l'art. 8 al. b du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10) était accordée, l'OCT acceptant la réalisation de dix-neuf places au lieu de vingt-deux. Il était souhaité que le requérant approche la ville pour l'aménagement du sentier des Saules, une cession du domaine public communal étant envisageable pour permettre l'élargissement dudit sentier.

11) La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a émis les préavis suivants :

- le 13 février 2018, la dérogation des jours des locaux habitables ouvrant sur la coursive de distribution demeurait réservée à l'analyse de la commission d'architecture (ci-après : CA). Il convenait de fournir l'attestation irrévocable du notaire chargé d'instrumenter le projet de modification de la servitude RS 20'384 ;

- le 19 septembre 2018 et le 18 février 2019, une modification du projet a été requise. Il convenait de supprimer les vues droites au 5ème étage côté jardin sur le toit, incohérentes, avec des vitrages fixes et translucides. À partir du 5ème étage de la façade sud sur la rue des Falaises, il ne fallait aucun élément ouvrant, qu'il soit plein ou vitré. La totalité des vitrages de la façade sud devait être fixe et translucide ;

- le 10 mai 2019, elle a émis un préavis favorable avec dérogations, sous conditions. Les distances aux limites de parcelles et aux vues droites n'étaient pas respectées, nécessitant une dérogation à l'art. 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), ainsi qu'à l'art. 47 LCI s'agissant des jours des locaux habitables ouvrant directement sur coursives de distribution. En revanche, le vide d'étage était respecté vu l'art. 49 al. 5 LCI.

12) La CA a examiné le projet à quatre reprises et émis les préavis suivants :

- les 20 mars et 2 octobre 2018, demandant une modification du projet. Il convenait notamment de prévoir des vides d'étages à 2,60 m, voire 2,55 m minimum, pour favoriser une habitabilité de qualité et assurer une intégration architecturale soignée des superstructures et minimiser l'impact visuel de la 5ème

façade en particulier « dans un site remarquable des rives du Rhône, visible notamment, depuis la rive de Saint-Jean ». Les demandes de dérogation selon les art. 47 et 49 LCI étaient en suspens ;

- le 5 mars 2019, favorable à la dérogation selon l'art. 49 LCI ;

- le 21 mai 2019, favorable avec dérogations et sous conditions. Au vu de la situation urbanistique se répétant dans toutes les formes d'îlots, avec un immeuble d'angle qui dans le projet ne contraignait pas les vis-à-vis et avec une orientation nord, elle était favorable à une dérogation selon l'art. 11 LCI « sur la servitude de distances et vues droites au bénéfice de la parcelle n° 145 », ce qui permettait de garantir une continuité de l'îlot jugée essentielle dans ce tissu urbain. La dérogation à l'art. 49 al. 5 LCI avait été validée lors des préavis précédents. Il convenait de soumettre les teintes et matériaux avant la commande.

13) La ville, toujours en lien avec la demande d'autorisation de construire, a émis des préavis :

- les 26 avril et 26 octobre 2018, demandant que le projet soit modifié en raison de l'harmonie urbanistique, l'ensoleillement du sentier des Saules, l'habitabilité et l'harmonie architecturale du front des façades sur le Rhône, la conformité au PUS, l'affectation du rez-de-chaussée, et la mobilité s'agissant du nombre de places pour vélos. Le préavis du 26 octobre 2018 précisait que l'art. 13 RPUS était respecté, étant précisé que la surface en « stabilizer » dans laquelle étaient plantés des arbres pouvait être considérée comme surface « en pleine terre » ;

- le 4 avril 2019, réitérant ses demandes de modification, lesquelles n'étaient pas remplies ;

- le 21 août 2019, défavorable. En effet, elle avait vainement demandé un projet modifié, conforme à l'art. 9 RPUS, et à la réduction d'un étage du volume de l'immeuble, le portant à R+8. Plus particulièrement, la condition de « l'harmonie urbanistique » n'était pas remplie sur le sentier des Saules, la corniche du projet dépassant notamment d'environ 3,8 m celle de l'immeuble voisin surélevé récemment au 9 dudit sentier. La partie supérieure de la façade, haute de trois étages, ne se raccordait pas de manière harmonieuse aux immeubles voisins. Cette superstructure n'était pas prévue au stade du concours et l'immeuble était très visible depuis la rive droite en surplomb. Le renoncement au 9ème étage permettrait également d'augmenter sensiblement les vides d'étage pour améliorer leur habilité et diminuer la différence avec les immeubles voisins, de même que l'ombre portée sur la promenade et le site naturel situés au nord. Elle demandait qu'une activité ouverte au public et à caractère culturel prenne place au rez-de-chaussée de l'immeuble et émettait le souhait qu'une partie des surfaces de l'ancienne usine Stern, utilisée pour des activités culturelles, soient repourvues

dans le nouvel immeuble. Les chambres d'hôtes ne contribuaient pas à l'animation du quartier et constituaient une affectation non conforme à l'art. 9 RPUS.

14) La direction générale de l'environnement, soit pour elle le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a émis des préavis favorables sous conditions :

- le 14 mars 2018. Quatre sources produisant du bruit étaient identifiées en toiture. Des dépassements importants étaient constatés par les simulations, et il convenait d'installer les silencieux proposés, selon les experts en acoustique du bureau @couConsult. En outre, un rapport acoustique était demandé à la fermeture du chantier, permettant de démontrer que toutes les exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB – RS 814.41) étaient respectées s'agissant des récepteurs sensibles. Cas échéant, des solutions devraient être proposées ;

- le 26 octobre 2018, confirmant ses conditions et rajoutant qu'aucune sonorisation ne pouvait être mise en place pour les terrasses en toiture et au rez-de-chaussée. L'immeuble n'était pas considéré comme un établissement public. La directive du 10 mars 1999 du Cercle bruit sur les établissements publics, visant la détermination et l'évaluation des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics (ci-après : DEP) ne s'appliquait donc pas, ce qui valait pour ces terrasses. Le comportement sur les coursives relevait du droit privé, de sorte qu'il n'était pas compétent pour le bruit pouvant en découler. Le futur locataire de la surface commerciale allait devoir déposer une demande d'autorisation APA auprès du département, et le dossier serait préavisé au regard du type de comportement projeté. La DEP serait appliquée en cas d'aménagement de l'arcade en établissement public. Le projet était prévu sur une parcelle de degré de sensibilité III (DS III selon l'art. 43 al. 1 OPB).

15) Le 5 avril 2018, les époux A_____ et les consorts B_____ ont formulé des observations à l'encontre du projet.

16) Le 31 octobre 2019, un accord de principe a été passé entre le département et la K_____ s'agissant de la mise au bénéfice provisoire de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP - I 4 06) pour les immeubles du projet.

17) Par décisions du 19 mai 2020, publiées à cette même date dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a délivré l'autorisation de démolir M 8'026 ainsi que la décision globale d'autorisation de construire n° DD 111'251 portant sur la construction de deux immeubles avec surfaces commerciales et espaces communautaires-garage souterrain.

18) Par acte du 18 juin 2020, les époux A_____, ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) à l'encontre des autorisations de construire DD 111'251 et de démolir M 8'026, concluant principalement à leur annulation. Ce recours a été enregistré sous le n° de cause A/1745/2020.

L'autorisation de construire violait l'art. 10 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), le département tentant, par le biais de cette procédure d'autorisation de construire, de contourner le mandat de planification qui lui imposait le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : le PDCn 2030). Le département devait définir l'image directrice même de la pointe de la Jonction, avec la participation de la population.

Le gabarit légal était dépassé. L'harmonie urbanistique n'avait pas été examinée par la CMNS et le projet détonnait avec les quatre ouvrages composant le front unifié d'architecture horlogère de ce quartier, raison pour laquelle le département avait considéré dans sa carte indicative qu'ils pouvaient être surélevés, dans leur ensemble. Dans ces conditions, en application de l'art. 89 et 90 LCI, la CMNS aurait dû se prononcer.

19) Le 10 juillet 2020, les époux A_____ ont complété leur recours. La CA n'était pas compétente pour se prononcer sur l'importante dérogation au gabarit. Le PUS était violé. Il ressortait des plans visés ne varietur qu'il n'était pas précisé à quel type d'activités les arcades du rez-de-chaussée seraient affectées. Les salles communes serviraient aux seuls futurs habitants de la coopérative. Les chambres d'hôtes, une activité de type hôtelier, ne remplissaient pas les conditions de l'art. 9 RPUS.

20) Dans leurs observations du 31 août 2020, la K_____ et la L_____ ont conclu au rejet du recours.

21) Le 7 septembre 2020, le département a conclu au rejet du recours.

22) Dans leur réplique du 2 octobre 2020, les époux A_____ ont relevé que le fait que le bâtiment ne bénéficiât pas d'une mesure de protection selon les art. 7ss de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ne signifiait pas qu'il ne pouvait s'intégrer dans un ensemble selon les art. 89ss LCI et faire l'objet d'une protection à ce titre.

23) Dans leur duplique, la K_____ et la L_____ ont relevé que le bâtiment ne présentait pas d'intérêt esthétique ou architectural, ce que l'arrêté du département du 16 juin 2016 confirmait.

24) Par acte du 18 juin 2020, les consorts F_____ ont également interjeté recours auprès du TAPI à l'encontre des autorisations de démolir et M 8'026 et de

construire DD 111'251, concluant à leur annulation. Ce recours a été enregistré sous le n° de cause A/1810/2020.

Contrairement au projet querellé, un projet d'autorisation sur la parcelle voisine avait été soumis au préavis du SMS. Or, le projet examiné jouxtait la zone protégée des rives du Rhône et du sentier des Saules, dont l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) avait qualifié la valeur patrimoniale d' « excellente », et empiétait en partie sur un espace public urbain. Il était dès lors incompréhensible que la CMNS ne se soit pas prononcée.

La CA n'avait examiné la question du dépassement des gabarits de hauteur et la dérogation au sens de l'art. 11 LCI qu'en lien avec l'art 47 LCI, relatif aux baies et vues droites. La DAC avait pourtant réservé l'analyse de la CA à ce propos. Enfin, l'acte notarié pour la modification de la servitude de distance en servitude de distance et droits de jours plus étendus sur la parcelle n° 145 n'avait pas été transmis et ne figurait pas comme condition spécifique dans l'autorisation de construire litigieuse.

La majorité des surfaces du rez-de-chaussée ne respectait pas les principes de l'art. 9 RPUS.

Conformément au principe de coordination, le TAPI devait également annuler l'autorisation de démolir.

25) Dans leurs observations du 31 août 2020, la K_____ et la L_____ ont conclu au rejet du recours.

26) Le 7 septembre 2020, le département a conclu au rejet du recours.

27) Dans leur réplique du 2 octobre 2020, les consorts F_____ ont relevé que le retrait des trois derniers étages ne permettait pas de déroger à la limite de 27 m.

28) Dans leur duplique du 12 novembre 2020, la K_____ et la L_____ ont fait remarquer que les consorts F_____ confondaient la hauteur de la ligne verticale du gabarit, dont il était question à l'art. 27 al. 6 LCI, avec la hauteur de la construction elle-même. Le bâtiment serait d'une hauteur similaire à celle du bâtiment sis sur la parcelle n° 145.

Les consorts F_____ ne se fondaient sur aucune base légale qui justifierait d'annuler l'autorisation de construire pour absence de l'acte notarié en lien avec la servitude de distance et droits de jours, une problématique connue du département. Le document signé, en cours d'instruction, serait transmis en temps utile. La K_____ et la L_____ s'étaient engagées à présenter à la ville l'utilisation des salles communes dans les deux ans suivant la première mise à disposition des locaux.

29) Le 18 juin 2020 encore, les consorts B_____, ont interjeté recours au TAPI concluant principalement à l'annulation de l'autorisation de construire. Ce recours a été enregistré sous le n° de cause A/1854/2020.

Les art. 27, 11 et 46 LCI étaient violés. Le gabarit de hauteur n'était pas respecté, et le problème était encore aggravé par l'existence de la servitude. La dérogation au gabarit de hauteur n'avait pas été motivée par la CA, alors même que celle-ci était très importante. Le bâtiment projeté rompait avec l'harmonie de la silhouette de l'agglomération et la perception de sa topographie, de même qu'avec l'esthétique industrielle du quartier.

Des cuisines, salles à manger, et séjours du projet donnaient sur des coursives et non sur l'extérieur, contrairement aux prescriptions de l'art. 47 LCI. La CA n'avait pas examiné cette question, malgré la mention de la DAC dans son préavis.

Tous les bâtiments contigus étaient d'anciens bâtiments industriels présentant des vides d'étages importants, dont il se dégageait une certaine harmonie. Dans ces conditions, en autorisant un vide d'étages de 2,51 m pour les étages, alors que les conditions justifiant une telle dérogation n'étaient pas réalisées en l'espèce, l'autorisation violait l'art. 49 al. 3 et 5 LCI. En outre, une telle dérogation n'avait pas été publiée, en contradiction avec l'art. 3 al. 5 LCI.

Le périmètre dans lequel le projet litigieux s'inscrivait était un des derniers îlots témoins de l'architecture industrielle de la fin du 19ème et début 20ème siècle à Genève. La CMNS aurait dû être consultée et son préavis aurait vraisemblablement été défavorable.

Le RPUS n'était pas respecté, en particulier son art. 9. Ni les salles communes ni les chambres d'hôtes ne remplissaient la notion d'« ouvert au public ».

L'art. 8 al. 2 let. b RPSFP était violé, dès lors que le projet devait intégrer au minimum trente-huit places de parking pour les logements, en sus de places pour les surfaces commerciales. Une dérogation était inopportune dans ce quartier où les places étaient déjà très rares.

L'expertise du bureau d'acoustique N_____ (ci-après : N_____) figurant dans le dossier d'autorisation de construire révélait que les limites légales d'immission de bruit pour les pièces du projet sensibles au bruit seraient dépassées, en particulier en raison de l'usage prévisible des terrasses et coursives par un grand nombre de personnes. Il en allait de même des limites pour les constructions voisines. Contrairement aux allégations du SABRA, l'utilisation communautaire des terrasses leur conférait la qualité d'installation publique et justifiait qu'un contrôle soit institué. La demande du SABRA d'un rapport à la fin

du chantier n'était pas suffisante pour garantir que des mesures puissent être prises pour remédier au problème en temps utile. Il était par ailleurs notoire que le sentier des Saules était prisé comme lieu de détente et de fêtes, notamment durant la saison estivale. Il convenait donc de s'assurer que les valeurs limites ne soient pas dépassées et d'ordonner une expertise, le département n'ayant pas examiné cette question.

Il était matériellement impossible de réaliser le projet, car la parcelle était grevée d'une servitude de distance et vues droites au bénéfice de la parcelle n° 145 et de passage à pied en faveur des parcelles n° 145 et 146. Il n'existait aucun document au dossier permettant de considérer que les propriétaires avaient renoncé à leurs servitudes.

30) Dans leurs observations du 31 août 2020, la K_____ et la L_____ ont conclu au rejet du recours.

31) Le 7 septembre 2020, le département a de même conclu au rejet du recours des consorts B_____.

L'art. 47 LCI n'avait pas été violé, la CA ayant estimé que moyennant une distance de champ de 4 m, la typologique spécifique était conforme à cette disposition ; seules des cuisines donnaient sur les coursives. Le vide d'étages de 2,51 m pouvait être accepté au vu des modifications apportées au projet, de son intégration réussie, notamment en faisant écho à l'immeuble voisin sis 42, rue des Deux-Ponts et au vu du nombre de nouveaux logements créés en période de pénurie. L'autorité technique avait examiné de manière circonstanciée la question du nombre de places de parking. Au vu du coût d'un second parking souterrain pour trois places manquantes, l'OCT avait accepté une dérogation en conformité avec le RPSFP. L'impossibilité matérielle liée aux servitudes était une question de droit privé.

32) Dans leur réplique du 21 octobre 2020, les consorts B_____ ont relevé que supprimer ou modifier la servitude de distance et vues droites reviendrait à rendre inapplicables les règles sur le gabarit. Il ne ressortait d'aucun document que la CA aurait procédé à un examen attentif en lien avec l'art. 49 al. 3 LCI. Aucune dérogation à l'art. 47 LCI n'avait été prévue par le législateur et même à supposer que la CA se soit penchée attentivement sur cette problématique, la solution prévue demeurait illégale.

Le bâtiment faisait enfin partie d'un ensemble, même s'il n'était pas porté à l'inventaire. L'art. 93 al. 1 LPMNS aurait dû s'appliquer et la CMNS préaviser le projet.

Le calcul du département était erroné dans le sens où le nombre de places de parking était de 22,67, soit vingt-trois places, et non vingt-deux. Il était erroné

d'appliquer le taux de 70 % à l'ensemble de la SBP, alors que seuls les LUP pouvaient bénéficier de la diminution des ratios réglementaires.

33) Dans sa duplique du 10 novembre 2020, le département a relevé que les droits de jours étaient préservés pour les parcelles n^{os} 145 et 4'029. La limite parcellaire demeurait la base de calcul des distances et vues droites exigées par la LCI, la servitude ne servant pas de base pour le gabarit limitant les possibilités de construire. Le DT s'était renseigné auprès de Monsieur O_____, « auteur » du préavis de la CA du 21 mai 2019, afin de rapporter de quelle manière cette commission avait traité cette question. Ce dernier avait précisé que l'application en l'espèce faite par la CA de l'art. 47 LCI découlait bien du « mode de vie et du cas particulier lié à l'occupation prévue du projet par les membres de la K_____ et de la L_____ ».

34) Dans leur duplique du 12 novembre 2020, la K_____ et la L_____ ont ajouté que les coursives avaient été relevées comme un point fort du projet par le jury du concours. Le département en avait déjà autorisé notamment à la rue des Falaises et à la rue des Deux-Ponts.

35) Par jugement du 11 mars 2021, le TAPI a préalablement ordonné la jonction des trois causes sous le n° A/1745/2020. Il a déclaré recevables les recours déposés par les époux A_____, les consorts F_____ et les consorts B_____ contre l'autorisation de construire DD 111'251 et les a rejetés.

Il a en revanche déclaré irrecevables les recours des époux A_____ et consorts F_____ portant sur l'autorisation de démolir M 8'026, faute de qualité pour recourir. Voisins du bâtiment appelé à disparaître, ils n'étaient pas lésés de manière directe ou spéciale par l'autorisation de démolir. On distinguait en effet mal quel avantage de fait ou de droit leur procurerait le maintien du bâtiment se trouvant sur la parcelle litigieuse. D'ailleurs, ils ne faisaient valoir aucun grief en lien avec cet ordre de démolition.

Le TAPI a rejeté les diverses demandes d'actes d'instruction, estimant que le dossier contenait les éléments suffisants et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties.

Le projet litigieux, délimité par l'angle de la rue des Deux-Ponts et le sentier des Saules, se situait dans le périmètre des anciennes usines Stern, Beyeler, La Nationale Industries, Kugler et les TPG.

La parcelle concernée par le projet n'appartenait pas à un ensemble figurant dans la liste indicative visée à l'art. 90 al. 4 LCI. Il ressortait par ailleurs de l'ATA/281/2016 du 5 avril 2016, confirmé par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 du 28 juin 2017), que le bâtiment voisin, sur la parcelle n^{o} 145, n'avait pas été considéré comme appartenant à un ensemble dans

le cadre de sa surélévation. La CMNS, consultée au motif que le bâtiment en question était soumis à l'inventaire cantonal au sens de l'art. 7 LPMNS, avait précisé qu'il n'appartenait à aucun ensemble et que « l'architecture du quartier [était] amenée à évoluer, en particulier sur le sentier des Saules ». Le SMS, sollicité à l'occasion de l'autorisation de démolir, avait indiqué ne pas avoir d'observations à formuler dans la mesure où la demande de protection de ce bâtiment avait été refusée par l'arrêté du département du 16 juin 2016. Dans ces conditions, bien que l'usine Stern soit un témoin historique de l'activité horlogère et industrielle à Genève, il ne pouvait être retenu qu'il appartenait à un ensemble au sens des 89ss LCI. En outre, ne figurant pas à l'inventaire cantonal au sens de l'art. 7 LPMNS, n'étant pas classé, n'appartenant pas à un plan de site et se situant en dehors de la protection des rives du Rhône, il ne bénéficiait d'aucune autre mesure de protection instaurée par la législation genevoise relative à la protection du patrimoine nécessitant de recueillir le préavis de la CMNS.

Le projet, selon la carte annexée au RPUS, se situait en secteur 2, de sorte que le RPUS lui était applicable. Bâtiment industriel à l'origine, il avait fait l'objet de diverses affectations, soit notamment administrative, et le département y avait notamment autorisé une salle de projection associative et un café culturel au 1er étage.

L'art. 9 al. 1 ch. 1 RPUS n'avait pas été violé. Cette disposition ne s'appliquait que pour autant que la construction nouvelle se situe en continuité des bâtiments dont les rez-de-chaussée étaient affectés à des locaux ouverts au public. Or, l'immeuble rénové sur la parcelle voisine no 4'107 au sentier des Saules 9 ne comportait aucune surface ouverte au public ; la réglementation du RPUS ne lui avait pas été appliquée. Tel était également le cas des bâtiments voisins, à l'exception du café-restaurant « l'Ethno-Bar », situé 2, rue des Deux-Ponts. Aucun bâtiment sur le sentier des Saules ni sur la rue des Falaises ne comportait d'arcade ouverte au public. Ainsi, il pourrait en aller de même du projet querellé, qui prévoyait tout de même, conformément aux demandes de la ville, deux arcades commerciales ouvertes au public au rez-de-chaussée, dont l'activité projetée serait conforme au RPUS selon les préavis de la ville, et dont l'affectation exacte serait définie ultérieurement. Rien ne permettait au surplus de retenir que la K_____ et la L_____ ne respecteraient pas leurs engagements à cet égard ou modifieraient l'affectation de ces arcades de manière contraire à l'autorisation de construire.

Les salles communes participeraient à l'animation socio-culturelle du quartier et contribueraient à la diversité d'activités recherchée par le RPUS, étant précisé que l'autorisation de construire précisait expressément en son point 8 qu'elles devraient être « ouvertes au public ». Le maintien du café culturel, de l'espace polyvalent et de l'épicerie coopérative actuellement abrités par le bâtiment n'était pas obligatoire au sens de l'art. 9 al. 3 RPUS, dès lors que le sentier des Saules ne se situait ni dans le secteur A (centre-ville) ni dans le secteur B (en

bordure de rues commerçantes), étant encore rappelé que l'affectation des arcades commerciales n'avait pas encore été définie.

Il ressortait clairement des plans visés ne varietur, notamment des coupes et gabarits A-A, B-B, C-C et E-E, que la hauteur de 27 m était respectée (20.96 m + 6 m) et que les étages supérieurs se situaient en retrait de la ligne verticale en respectant une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base.

S'agissant de la servitude RS n° 20'384, la modification de la « servitude de distance » en servitude de « jour les plus étendus et distances » avait été validée par le registre foncier le 15 septembre 2020, permettant la réalisation du projet sans dérogation au sens de l'art. 11 LCI. Au demeurant, par préavis du 21 mai 2019, la CA avait précisé qu'au vu de la situation urbanistique se répétant dans toutes les formes d'îlots, avec un immeuble d'angle qui dans le projet ne contraignait pas les vis-à-vis et avec une orientation nord, elle était favorable à une dérogation selon l'art. 11 LCI « sur la servitude de distances et vues droites au bénéfice de la parcelle n^{o} 145 », ce qui permettait de garantir une continuité de l'îlot jugée essentielle dans ce tissu urbain.

Conformément à leur définition et aux plans visés ne varietur, les coursives prévues par le projet étaient des galeries de circulation extérieures, en façade, orientées côté sud du bâtiment, soit idéalement exposées à la lumière du jour. Seules quelques cuisines-salles à manger donneraient sur les coursives. Ce style architectural découlait de la volonté des futurs habitants et répondait à un besoin et à un mode de vie basé sur la convivialité et le partage. Ce choix typologique avait été considéré comme un point fort du projet par le jury du concours d'architecture. Partant, le TAPI, composé notamment d'un juge assesseur architecte, ne retenait aucune violation de l'art. 47 LCI. La création de ces coursives ne touchait au demeurant nullement les recourants à titre individuel et de manière particulière, de sorte que la recevabilité de ce grief pourrait se poser.

Le SABRA avait examiné en détail le projet, rendant un préavis favorable avec diverses conditions à respecter, lesquelles faisaient partie de l'autorisation de construire. Le SABRA avait demandé la mise en place dans les règles de l'art des éléments constructifs décrits dans l'évaluation acoustique des installations techniques donnant en toiture du bureau @couConsult, à savoir des amortisseurs de bruit s'agissant des monoblocs de la salle commune et des activités (ou silencieux) et l'obligation pour le maître d'ouvrage de s'assurer du respect des exigences de l'OPB. L'étude acoustique proposait en effet des mesures constructives permettant de démontrer le respect des exigences de l'OPB. Le SABRA avait examiné en détail les préoccupations des recourants s'agissant du bruit. Dans son préavis du 26 octobre 2018, il soulevait notamment le fait que le projet querellé, un immeuble de logements avec des espaces communautaires, n'était pas un établissement public soumis à la DEP. « En effet, un établissement public n'était pas une installation au sens des art. 7 al. 7 de la loi fédérale sur la

protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) et art. 2 al. 1 OPB ».

Il en était de même des terrasses extérieures et sur le toit, ainsi que de la pergola, des espaces privés et réservés à l'usage des habitants de l'immeuble. Le SABRA avait précisé à cet égard qu'aucune sonorisation ne devait être mise en place, cette condition étant par ailleurs reprise dans l'autorisation. Le projet était conforme à la zone dans laquelle il s'insérait, de degré de sensibilité III, selon le plan n° 29'321. Pour le surplus, s'agissant de l'utilisation des terrasses par les habitants, tout comme de l'utilisation des coursives, il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans des conflits de droit privé (ATA/169/2020 du 11 février 2020 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012). Il en allait de même des hypothétiques nuisances liées aux installations de détente situées le long du sentier des Saules, qui ne concernaient pas l'objet de la présente procédure.

Les deux arcades commerciales prévues par le projet feraient l'objet d'une requête en autorisation de construire avant leur premier usage, procédé usuel dans la mesure où l'activité de ces surfaces n'était pas encore définie. La DEP serait, selon précisions du SABRA dans son dernier préavis, appliquée à ce moment dans le cadre de l'aménagement d'un établissement public.

Le département avait donc suivi à juste titre les préavis de cette instance spécialisée. Dans ces conditions, l'expertise acoustique réclamée n'était pas nécessaire et le grief des nuisances sonores, pour autant qu'il soit recevable, devait être rejeté.

Compte tenu de la SBP totale du projet, il aurait fallu 32 places de parking. Néanmoins, la SBP relative aux appartements de la L_____ ne devait pas être comptabilisée puisqu'il s'agissait de logements pour étudiants, pour lesquels aucune place de parking n'est exigée (art. 5 al. 10 RPSFP). Les appartements de la K_____, d'une SBP de 6'473 m^2, étaient des LUP (quarante-neuf logements de catégorie HM LUP, quinze logements LUP IV et cinq logements de catégorie HLM LUP), caractéristique permettant selon l'art. 5 al. 2 RPSFP, de réduire le nombre de places requises de 30 %, soit les 22,65 places correspondant au calcul opéré – à juste titre – par l'OCT, selon lequel il n'existait aucune règle exigeant d'arrondir ce chiffre à l'unité supérieure. La jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) arrondissant à l'unité supérieure (ATA/1180/2015 du 3 novembre 2016 consid. 7b) était isolée et l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_647/2015 du 19 avril 2016 confirmant cet arrêt ne traitait en réalité pas particulièrement de cette question qui ne lui avait pas été soumise (JTAPI/262/2018 du 22 mars 2018 consid. 30). En tout état, cette question d'arrondir à vingt-deux ou à vingt-trois le nombre de places nécessaires pouvait rester ouverte, puisque la dérogation avait été octroyée sans excès ou abus du pouvoir d'appréciation. L'OCT s'était fondé sur l'art. 8 al. 2

let. b RPSFP, soit en raison du coût élevé de construction par place supplémentaire d'environ CHF 60'000.-, selon le dossier d'autorisation, qu'engendrerait la construction d'un 2ème niveau, pour la réalisation des trois ou quatre places manquantes seulement.

La K_____ avait de plus prévu diverses mesures permettant de limiter le nombre de voitures et le trafic aux abords du futur bâtiment, en mettant notamment à disposition des habitants du futur immeuble sept places de parking qu'elle possédait dans le quartier, en mettant sur pied un système de car-sharing réservé aux coopérateurs, ainsi qu'en faisant signer un engagement aux futurs habitants de louer une place de parking souterraine dans l'hypothèse où ils seraient propriétaires d'une voiture et en s'engageant à ne pas demander des macarons et pour la K_____ à ne pas en délivrer. Ainsi, les perturbations engendrées dans le quartier par trois ou quatre voitures supplémentaires pouvaient être clairement considérées comme inexistantes. Enfin, le projet se situait dans une zone largement desservie en transports publics, comme le confirmait la fiche A01 du PDCn 2030, et proche des équipements publics et de services.

La dérogation signifiait par nature que l'autorité avait la possibilité – et même le devoir – de ménager au mieux les intérêts publics et privés. L'intérêt public commandait de se montrer d'autant plus sévère dans l'octroi d'une dérogation que le nombre de places manquantes était élevé. En l'espèce, la balance entre le coût très élevé de la réalisation de places supplémentaires, l'autre motif de dérogation relatif aux améliorations notables en matière d'offre en transports publics, la solution équilibrée trouvée par la K_____ et la L_____ pour limiter le trafic aux abords du projet et l'impact négligeable que la dérogation aurait sur les buts poursuivis par le RPSFP conduisait le TAPI à confirmer le bienfondé de cette dérogation sous l'angle de l'art. 8 al. 2 RPSFP.

Le grief de l'absence de planification pouvait être écarté dans la mesure de sa recevabilité. Le régime de la 3ème zone était appliqué au périmètre dans lequel venait s'insérer le projet litigieux, lequel était conforme à l'affectation de ladite zone et ne nécessitait donc pas la mise en œuvre d'une planification spéciale. Cette optique était confortée par les diverses surélévations des bâtiments sur le sentier des Saules et plus généralement à la pointe de la Jonction, qui n'avaient pas été coordonnées entre elles et rendaient visibles les différences d'architecture au sein d'un même secteur. S'agissant de l'obligation prévue à l'art. 10 al. 4 LaLAT, la pointe de la Jonction n'appartenait pas aux grands projets, ou projets urbains prioritaires, prévus par le PDCn 2030 (cf. fiche A17). Le périmètre dans lequel l'immeuble s'inscrivait n'était ainsi pas mentionné dans le PDCn 2030 et par conséquent, aucune obligation de planifier n'existait pour le département. Le projet était au contraire conforme aux exigences de ce dernier, qui visait à densifier le centre urbain déjà fortement urbanisé, comme la pointe de la Jonction. La construction prévue permettrait justement de requalifier et densifier un ancien

bâtiment industriel, contribuant à une utilisation rationnelle du sol, permettant aussi l'augmentation du nombre de logements, le développement de la mixité et la création de quartiers durables. Enfin, tant la SPI que la CU avaient émis des préavis favorables, démontrant par cela la conformité du projet à celle de la zone.

En suivant le préavis de l'instance spécialisée et en faisant prévaloir l'intérêt public à la construction d'un étage supplémentaire permettant la création de nouveaux logements, le département n'avait pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation, de sorte que le grief tiré de la violation de l'art. 49 LCI devait lui aussi être écarté. La CA avait en effet constaté le 20 mars 2018 dans son préavis, positif, qui n'avait pas besoin d'être motivé en application de la jurisprudence, que l'habitabilité s'orientait vers des logements à but collectif et requis diverses modifications afin de les améliorer, en particulier en prévoyant des vides d'étages tendant à 2,60 m. Dans son préavis du 2 octobre 2018, elle avait demandé à ce qu'ils soient portés à 2,55 m pour favoriser une « habitabilité de qualité » et assurer une intégration architecturale soignée des superstructures afin de minimiser l'impact visuel de la 5ème façade. Le 5 mars 2019, la CA avait rendu un préavis favorable à la dérogation avec conditions selon l'art. 49 LCI. On comprenait clairement que la CA avait alors préavisé favorablement un vide d'étage de 2,51 m, dans la fourchette médiane des dérogations, au vu de l'évolution du projet, intégrant les diverses modifications qu'elle avait demandées, et qu'elle avait considéré que cette dérogation ne rompait pas avec l'harmonie des bâtiments.

Le grief tiré de la violation des servitudes était irrecevable. La servitude de distances et vues droites avait fait l'objet d'une dérogation selon l'art. 11 LCI et pour la servitude de passage à pied, la K_____ avait exposé qu'elle entreprendrait des discussions pour la faire radier. Quoi qu'il en soit, ces questions ressortaient au droit privé, la législation n'ayant pas pour but de veiller au respect des droits réels.

36) Les consorts F_____, à l'exception de M. M_____, ont formé recours à la chambre administrative le 28 avril 2021, concluant à l'annulation des chiffres 4 à 7 du dispositif du jugement attaqué (à savoir rejet des trois recours, mise à la charge des recourants, pris solidairement, d'un émolument de CHF 2'100.-, restitution aux recourants du solde de l'avance de frais de CHF 600.-, condamnation des recourants, pris solidairement, à verser à la L_____, et la K_____, une indemnité de procédure de CHF 2'600.-, le tout selon la clé de répartition précisée aux considérants du jugement) et, cela fait, à l'annulation de la décision globale d'autorisation de construire DD 111'251. Ils se référaient à l'état de fait tel qu'établi en première instance auquel ils ajoutaient quelques éléments complémentaires.

La parcelle concernée par le projet jouxtait la zone protégée des rives du Rhône, en particulier le sentier des Saules, se trouvant sur une zone de

délassement et de bains. L'OPS avait, en 2015, attribué un caractère « exceptionnel » audit sentier. Ce souci de conservation d'un patrimoine historique et/ou architectural s'étendait bien plus loin que ledit sentier. Sous l'angle historique en effet, les anciennes manufactures présentes sur le site formaient le front horloger de la Jonction. L'ancienne usine Stern s'était vu attribuer la valeur « intéressant » aux recensements respectifs du patrimoine architectural et industriel et, de même que la parcelle voisine n° 145 comportant l'ancienne manufacture Eugène Tissot/Beyeler et avec laquelle elles formaient un tout, celle-ci étant inscrite à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés. On ne pouvait donc refuser d'appliquer à l'ancienne usine Stern la notion d'ensemble au sens des art. 89 ss LCI pour la seule raison qu'elle ne figurait pas sur la liste prévue par l'art. 90 al. 4 LCI ni n'avait été classée. La définition d'ensemble digne de protection ne pouvait en effet pas dépendre uniquement de l'analyse superficielle effectuée par les collaborateurs du département lors de l'établissement de listes, au demeurant difficilement accessibles.

De plus, les parcelles n^{os} 4'029 et 145 étaient localisées dans le périmètre n° 17 du relevé de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS), recensé en tant que « quartier de la Jonction », bénéficiant d'un objectif de sauvegarde A. La demande d'autorisation de construire portant sur la transformation et la réhabilitation d'immeubles sur la parcelle voisine n° 4'107, sur laquelle se trouvait l'ancienne manufacture La Nationale Industries, avait été soumise au préavis du SMS, alors même que le bâtiment y érigé n'était pas inscrit à l'inventaire, ni n'était classé, ni ne figurait sur la liste des ensembles maintenus du 19ème et du début du 20ème siècle (art. 89 à 93 LCI). Ce bâtiment avait en revanche reçu la valeur « intéressant » aux recensements susmentionnés. Comme jugé par le Tribunal fédéral, cette protection ne souffrait aucune exception et l'inventaire ISOS devait être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce en tant que manifestation d'un intérêt fédéral.

Ce n'était pas parce que le SMS n'avait rien précisé dans son préavis en lien avec l'autorisation de démolir M 8'026 s'agissant de cette problématique, dans la mesure où la demande de protection du bâtiment avait été refusée par arrêté du 16 juin 2016, qu'il en résultait forcément que le bâtiment en place ne pouvait pas faire l'objet d'une mesure de protection. Le TAPI aurait au contraire dû déduire du fait que le SMS avait été consulté dans ce cadre, qu'il devait en aller de même pour l'autorisation de construire querellée. La position du TAPI, confinant à l'arbitraire, était donc particulière choquante, tant dans sa motivation que dans son résultat. Il ne pouvait être toléré que la CMNS ou le SMS ne se soient pas prononcés sur la validité et le respect du projet de construction.

37) Les consorts B_____ et les époux A_____ ont, les 3 et 4 juin 2021, « vigoureusement » soutenu les arguments et la démarche des consorts F_____.

38) Les époux A_____ ont formé recours contre ce jugement auprès de la chambre administrative par acte déposé le 27 avril 2021, concluant principalement à son annulation et partant à celle de l'autorisation de construire DD 111'251 du 19 mai 2021. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement, au renvoi du dossier auprès du TAPI et à ce qu'il soit fait interdiction à Maître P_____ de siéger en qualité de juge assesseur dans le cadre de la présente procédure.

Ils n'avaient eu connaissance de la composition du TAPI qu'à réception du dispositif du jugement attaqué. Or, Me P_____ assumait de multiples responsabilités auprès de différentes fondations immobilières de droit public et de coopératives d'habitation, à savoir la vice-présidence de la Q_____ et de membre de la R_____. Il se définissait d'ailleurs comme un spécialiste de la question, comme son associé d'étude Maître S_____. Il était en outre politiquement engagé auprès du Parti socialiste genevois, dont la position lui avait permis de rejoindre le comité de la T_____ qui avait pour but la création de LUP et de logements à bon marché (HBM). Il apparaissait de façon évidente qu'il faisait preuve d'un véritable engagement sur le plan de la politique cantonale du logement allant au-delà de la simple opinion. Ces éléments étaient propres à éveiller des doutes sur sa capacité à prendre le recul nécessaire pour trancher la présente affaire en toute impartialité. Le projet de construction attaqué était en effet précisément le fruit d'une collaboration entre deux coopératives d'habitation pour la réalisation de soixante-cinq logements à bon marché. Ces coopératives poursuivaient le même but social que celles administrées par Me P_____ ou celle dont il était membre, ou par son associé, ainsi que le parti politique qu'il représentait. S'y ajoutait qu'il était associé à Me S_____, défenseur de la K_____ dans d'autres dossiers. Tous ces éléments étaient de nature à créer une apparence de partialité d'un point de vue objectif. Dans ces circonstances, il lui aurait appartenu de se récuser dans ce dossier. Le jugement devait être annulé pour ce premier motif.

Le TAPI, en considérant simplement que la construction envisagée était conforme à la 3ème zone et qu'aucune planification ne s'imposait dans ce secteur, avait consacré une violation de l'art. 10 al. 4 LaLAT. Cette instance ne s'était intéressée qu'aux objectifs poursuivis par la Fiche A01 du PDCn 2030, dont la mise à jour avait été approuvée par le Conseil fédéral en janvier 2021, sans se pencher sur les mesures de mise en œuvre pour y parvenir. Alors même que le projet attaqué soulevait de nombreuses questions, eu égard à son environnement, qu'une simple procédure d'instruction d'autorisation de construire ne pouvait appréhender, le périmètre « Pointe de la Jonction » représentait le seul secteur répertorié par la Fiche A01 à l'intérieur duquel le canton autorisait d'imposantes constructions, en s'abstenant de toute planification. Or, la nécessité d'une telle planification était reconnue dans le plan directeur de la ville de Genève (Fiche d'action PL 1). Le programme en question, visant les cinq bâtiments existants sur le sentier des Saules, n'avait pas été défini. Sous l'angle patrimonial, la Fiche A01 obligeait les autorités à tenir compte des bâtiments industriels intéressants et

préconisait leur rénovation ainsi que leur affectation à d'autres usages. Les quatre ouvrages composant le front unifié d'architectures horlogères de la Jonction avaient été construits dans une volonté d'unité et d'harmonie et formaient un ensemble. Cette qualification avait été reconnue par l'OPS à travers la fiche de recensement du patrimoine industriel RPI - 134, laquelle mentionnait que « ces deux manufactures voisines et apparentées constituent un ensemble spécialisé dans la fabrication de cadrans de montres ». La valeur d'ensemble avait été aussi été reconnue par la sous-commission des monuments et antiquités de la CMNS lors de l'instruction de la mise à l'inventaire du bâtiment visé par l'autorisation de démolir. Enfin, l'OPS avait qualifié d'« exceptionnelle » la valeur patrimoniale du sentier des Saules. L'absence d'un préavis de la CMNS requis par la loi constituait un vice formel grave.

Une planification au sens large aurait permis d'appréhender les aspects mobilité et l'impact de la construction envisagée. On pouvait se demander comment les promoteurs comptaient assurer la gestion de dix-neuf places de stationnement pour les soixante-cinq logements prévus et s'assurer que leurs occupants entendaient bien délaisser leur voiture au profit d'une mobilité exclusivement douce, ce qui paraissait illusoire. Une telle planification aurait également pu permettre d'appréhender les questions des équipements publics, patrimoniale, à l'échelle de la Pointe de la Jonction, et environnementale.

La construction projetée s'élèverait à plus de 29 m au niveau des terrasses et à plus de 31 m au niveau des pergolas. La ligne verticale du gabarit se situant au-delà des 27 m prescrits par l'art. 27 LCI, une dérogation selon l'art. 11 LCI était nécessaire dans le cas d'espèce, ce que semblait admettre le TAPI. Or, la question de savoir si l'harmonie urbanistique de la rue était ou non respectée n'avait pas été examinée par la CMNS (art. 27 al. 7 LCI et art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 [LCUA - L 1 55]), mais par la CA. Cette dernière avait examiné la dérogation sous un angle technique, par exemple la question de vue droite, et pas assez patrimonial.

39) Les consorts B_____ ont également formé recours, par acte expédié le 29 avril 2021, concluant préalablement à ce que soient ordonnés un transport sur place, une expertise acoustique et la production par le département de la servitude RS n° 20384 modifiée. Ils ont conclu principalement à l'annulation du jugement du TAPI ainsi que de l'autorisation de construire.

Dès lors que figuraient au dossier tant d'avis favorables que défavorables au projet, il apparaissait opportun que le juge rapporteur accepte un transport sur place en présence des parties, afin de pouvoir exercer son pouvoir d'appréciation librement. Il permettrait de constater que lors de la transformation du bâtiment dont ils étaient propriétaires à l'angle de la rue des Falaises et sentier des Saules, qui abritait auparavant les usines La Nationale Industries, toutes les structures et façades avaient été préservées. Leur bâtiment, comme celui faisant face au front

de la rue des Falaises de la parcelle 4'107, disposaient d'importants vides d'étage. Une dérogation à cette hauteur portait atteinte à l'harmonie qui se dégageait du caractère industriel des bâtiments du quartier. Un transport sur place permettrait également d'apprécier les griefs faits par la ville, dont l'impact négatif au niveau de l'ensoleillement du sentier des Saules. La hauteur du bâtiment rendait l'architecture brutalise et produisait un effet d'écrasement tant sur les immeubles voisins que sur le sentier. La seule renonciation aux deux derniers étages et la création d'un retrait des façades sur les étages 5, 6 et 7 permettraient d'alléger l'ensemble et d'obtenir une meilleure intégration dans le quartier. Ces éléments étaient visibles sur les maquettes virtuelles 3D du site du système d'information du territoire à Genève (SITG) produites en annexe. La diminution de la valeur locative de l'immeuble entraînée par la suppression de m^2 habitables devait être mise en balance avec les valeurs patrimoniales et socioculturelles de l'objet à construire. La volonté de rendement de la K_____ et la L_____, pourtant diamétralement opposée à la philosophie qu'elles affichaient, semblait avoir pris le pas sur une densification respectueuse de l'intérêt public préservant la qualité de vie des habitants au sens large.

L'art. 27 al. 5 LCI avait été violé puisque, pour que le gabarit de hauteur prévu par le projet litigieux respecte la formule y prévue, il faudrait que la limite de propriété entre la parcelle concernée par le projet et la parcelle n° 145 soit déplacée de plusieurs mètres vers l'est ou qu'une servitude de distance et de vues droites soit inscrite à la charge de cette dernière parcelle. S'y ajoutait que la parcelle sur laquelle s'inscrivait le projet était elle-même grevée d'une telle servitude qui déplaçait fictivement et aux seules fins du calcul de gabarit la limite de propriété vers l'ouest et aggravait encore la problématique. Ainsi, une importante dérogation était nécessaire. Les consorts B_____ n'avaient pas pu prendre connaissance de la servitude RS n° 20384 après modification qui aurait été validée par le registre foncier le 15 septembre 2021 pour permettre la réalisation du projet sans dérogation au sens de l'art. 11 LCI. Quand bien même une telle modification serait intervenue, un tel mode de procéder n'était pas admissible. Elle rendrait inapplicables les règles de gabarit. À titre superfétatoire, le préavis de la CA du 31 mai 2019 était incompréhensible sur ce point, étant relevé qu'il ne lui appartenait pas de décider si des servitudes de droit privé devaient être respectées. Dans la mesure où la dérogation au gabarit de hauteur était extrêmement importante en l'espèce, cela entraînait un devoir de motivation accru de la CA. Construire sur la parcelle en question un bâtiment plus haut que celui qui lui était contigu à l'est, se trouvant en pointe de l'îlot, malgré la pente du terrain naturel, rompait l'harmonie, la silhouette de l'agglomération et la perception de sa topographie. Par ailleurs, ce bâtiment romprait avec l'esthétique industrielle du quartier. Par conséquent, la dérogation octroyée apparaissait insuffisamment motivée et était au demeurant injustifiée.

Le TAPI avait violé le principe de la garantie du double degré de juridiction en ne se prononçant pas sur l'absence au dossier de l'analyse de la CA pour valider la dérogation à l'art. 47 LCI, s'agissant des pièces dépourvues de jour, puisque donnant sur des coursives. La CA ne s'était jamais penchée sur cette problématique car elle n'avait vraisemblablement pas remarqué la contravention au texte légal. Les exigences fixées par la DAC pour octroyer la « dérogation » litigieuse n'étaient pas remplies. Ce grief devait être soumis à l'autorité compétente avant de pouvoir être porté devant le TAPI.

Le TAPI ne pouvait pas valablement retenir que l'absence dans le préavis du SMS de précision quant à l'appartenance du bâtiment à un ensemble était déterminant, puisqu'il revenait à la CMNS d'être consultée. De plus, l'analyse faite pour un bâtiment ne pouvait d'emblée s'appliquer aux immeubles voisins. Un parallèle entre le projet de la présente procédure et celui ayant abouti à l'ATA/281/2016 précité devait être également être écarté au motif que celui des Berges du Rhône SA portait uniquement sur une surélévation et que l'immeuble en question était inscrit à l'inventaire. Enfin, le TAPI admettait que le bâtiment à démolir était un témoin historique de l'activité horlogère et industrielle de la ville si bien qu'en l'absence de l'avis de la CMNS, il ne pouvait être exclu qu'il doive bénéficier d'une attention particulière. Le dossier devait être soumis à cette autorité, sans quoi le principe du double degré de juridiction serait violé.

Le TAPI retenait de manière contradictoire que l'architecture du quartier était amenée à évoluer, pour écarter le grief en lien avec la violation des art. 89 et 93 LCI, tout en affirmant que la situation était figée pour écarter le grief d'une violation de l'art. 9 RPUS. Admettre l'implantation de locaux fermés au public dans le cadre de la nouvelle construction pourrait créer un précédent qui justifierait ensuite la privatisation des locaux situés au rez-de-chaussée pour chaque construction ou transformation d'immeubles voisins. Cela reviendrait à réfléchir à l'envers et à ignorer complètement le but du RPUS. Actuellement, une salle de projection associative et un café culturel existaient, ouverts au public. L'Ethno-Bar était situé à proximité. L'immeuble des Berges du Rhône abritait un logement d'étudiants, ce qui rendait vraisemblable qu'un établissement ouvert au public y voie le jour prochainement. Le périmètre du sentier des Saules devait ainsi être considéré comme un lieu d'activité accessible au public, contrairement à la jurisprudence à laquelle le TAPI s'était référé. Très apprécié des promeneurs toute l'année et des baigneurs en été, d'autres projets pouvaient être amenés à s'y développer. Ni les chambres d'hôtes prévues, ni les salles communes ne participeraient à l'animation du quartier. Par conséquent, le projet ne respectait pas le RPUS. Le respect de ce règlement par le nouveau projet était d'autant plus important qu'il viendrait en remplacement d'un bâtiment contribuant grandement à l'animation du quartier et à l'offre culturelle alternative de la ville, puisqu'abritant actuellement une épicerie coopérative, un cinéma, ainsi qu'un espace polyvalent.

Le département avait rendu sa décision sans analyser la question de la perte d'ensoleillement des parcelles voisines, pourtant manifeste. Il découlait des maquettes virtuelles produites que même les étages supérieurs du bâtiment voisin subiraient une telle perte d'ensoleillement en raison de cette architecture brutaliste.

L'utilisation des coursives, mais également des terrasses en toiture par les habitants de coopérative, soit des étudiants et des locataires appréciant la vie communautaire, entraînerait dans le voisinage de la nouvelle construction des immissions de bruit supérieures à ce qui était admissible selon l'OPB. Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, le SABRA n'avait pas examiné en détail les préoccupations des consorts B_____. Le bruit engendré serait similaire à celui émanant de la terrasse d'un établissement public. Le SABRA ayant ignoré cette problématique, le département ne pouvait sans réserve se fonder sur son préavis. Une expertise acoustique aurait permis de veiller à ce que les installations techniques nécessaires au respect de l'OPB soient décidées et mises en place. L'expertise de N_____ révélait que les limites légales d'immissions de bruit pour les pièces sensibles au bruit du projet litigieux seraient dépassées, en particulier en raison de l'usage prévisible des terrasses et coursives par un grand nombre de personnes. Le rapport exigé par le SABRA à la fermeture du chantier n'était pas suffisant puisqu'il n'était alors pas certain que des mesures seraient encore possibles pour remédier au problème. Par ailleurs, le préavis du SABRA omettait de traiter la problématique du bruit causé par les installations de plaisance situées le long du sentier des Saules. La présence de nombreuses personnes, y compris la nuit et disposant souvent d'appareils permettant de diffuser de la musique à des volumes importants engendrait également un dépassement insupportable des limites d'immissions de bruit. S'il pouvait être admis que ces dernières nuisances ne concernaient pas l'objet de la présente procédure, elles s'additionnaient toutefois au bruit émanant de la vie communautaire et étudiante envisagée dans la future construction.

La dérogation octroyée impliquant qu'il soit renoncé à près d'un tiers du nombre de places de stationnement prévues ne pouvait être considérée comme étant de peu d'importance. On ignorait par quel calcul le TAPI avait pu considérer que les perturbations engendrées par trois ou quatre voitures supplémentaires pouvaient être clairement considérées comme inexistantes. En admettant que selon la SBP totale du projet, trente-deux places devaient être créées, mais que seulement vingt-deux ou vingt-trois le seraient finalement, il s'agissait de dix respectivement onze véhicules se trouvant sans emplacement, non pas trois ou quatre. Un excès de coût pour la réalisation d'un deuxième sous-sol pour la création de dix voire onze places de parking supplémentaires était acceptable. En tout état, une dérogation n'apparaissait pas opportune dans ce quartier où les places de parking étaient déjà extrêmement rares.

Les consorts B_____ peinaient à comprendre les raisons qui avaient poussé la CA à finalement préaviser favorablement une dérogation pour les vides étages, sans justifier les raisons qui lui auraient fait changer d'avis dans une situation de fait inchangée. Cette dérogation intervenait au détriment de la qualité de vie des utilisateurs finaux et servait en réalité un intérêt privé. Le bâtiment contigu, celui à détruire, ainsi que celui situé de l'autre côté de la rue des Falaises présentaient tous des vides étages importants, bien que non identiques. Une réelle harmonie s'en dégageait toutefois qui participait au caractère industriel de l'ensemble. L'autorisation querellée violait l'art. 49 al. 5 LCI. À titre superfétatoire, il était relevé que cette dérogation n'avait pas été publiée en contravention manifeste avec l'art. 3 al. 5 LCI.

40) Le département a conclu, le 7 juin 2021, au rejet des trois recours.

Il s'en rapportait à justice s'agissant de la demande de récusation visant le juge assesseur M. P_____.

41) La K_____ et la L_____ ont conclu le 8 juin 2021 au rejet des trois recours.

En lien avec la demande de récusation du juge assesseur M. P_____, il était relevé que celui-ci n'était pas membre de la K_____ ou de la L_____ et n'avait jamais représenté les parties à la procédure. Il n'existait donc aucun rapport de dépendance entre eux. Son associé, Me S_____, avait défendu les intérêts de la K_____ plus de seize ans plus tôt, ce qui de toute évidence, n'était pas récent. Il n'était de plus intervenu que dans un seul et unique mandat, ce qui ne permettait pas de conclure à une éventuelle relation permanente entre lui et la K_____. Enfin, le juge assesseur en question avait intégré l'étude en 2011, soit six ans après la fin de ce mandat. Cet unique mandat exercé par Me S_____ ne pouvait ainsi constituer une quelconque apparence de partialité et un motif de récusation.

42) Les consorts B_____ ont répliqué le 8 juillet 2021. L'apparence de partialité soulevée ne provenait pas tant du fait des mandats ayant pu être acceptés par l'associé du juge assesseur M. P_____, mais de sa propre proximité avec les coopératives d'habitation, dès lors qu'il semblait y assumer des responsabilités. La CMNS aurait dû être consultée pour trancher la question de l'appartenance de la parcelle en cause à un ensemble architectural. C'était dans la mesure où le département ne semblait pas avoir pris la mesure de l'impact du bâtiment projeté sur l'environnement du sentier des Saules qu'ils avaient jugé nécessaire d'établir et de produire leur maquette. Son gabarit dépassait celui du bâtiment 145 d'un étage bien réel et non pas d'une seule superstructure ponctuelle. La perte d'ensoleillement relevée n'était qu'un des aspects de l'impression d'oppression et d'écrasement générée par le bâtiment projeté. Ils produisaient les images de l'ombre provoquée par la construction sur l'immeuble voisin le jour de l'équinoxe, soit le 22 septembre 2021, de 08h00 à 10h00, ombre qui recouvrait l'intégralité de

l'immeuble pendant presque deux heures. L'existence d'un inconvénient grave devait donc être constatée. Le projet diminué de deux étages causerait une perte d'ensoleillement d'à peine la moitié de l'immeuble voisin. Si les ouvertures de l'immeuble voué à être démoli étaient plus petites que celles des bâtiments voisins, cette différence n'était pas choquante dès lors qu'elles étaient proportionnées au gabarit plus modeste dudit immeuble. Sur un bâtiment beaucoup plus imposant, elles n'auraient pas le même impact visuel. Les deux coopératives devaient être attentives à la qualité et à la densification de leur promotion et leur but ne devrait pas être de maximiser les surfaces habitables en augmentant le nombre d'étages, sans égard pour le site et les immeubles voisins.

43) Dans leur réplique du 23 août 2021, les consorts F_____ sont revenus largement sur le fait que le bâtiment actuellement érigé sur la parcelle n° 4'029 faisait partie d'un ensemble digne de protection. Conformément à la coupe B-B, le dernier étage de l'immeuble projeté avant toiture s'élevait à 28.93 m, soit davantage que le maximum autorisé par l'art. 27 al. 6 LCI, de sorte que les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI auraient dû être examinées.

44) Les époux A_____, dans leur réplique du 23 août 2021 également, se sont référés au plan directeur de quartier « Pôle Cornavin (Genève-Cité) » adopté par arrêté du Conseil d'État du 19 mai 2021, soit un énième exemple du périmètre visé par la Fiche A01 du PDC 2030. L'office de l'urbanisme avait confirmé, par un téléphone avec l'étude d'avocats les représentant, que la planification du secteur de la pointe de la Jonction était en cours. Il était donc plausible que le projet de construction contrecarre des orientations en cours de définition. En tout état, le fait même que l'État de Genève travaillait actuellement sur la planification du secteur en question leur donnait raison en tant qu'ils se plaignaient d'une violation de l'obligation de planification. En l'espèce, le département avait violé son obligation de planifier.

Dans la mesure où la CMNS avait été consultée pour se prononcer sur la transformation du bâtiment annexe à celui devant être démoli, il se justifiait a fortiori de la consulter dans le cas de la démolition de l'ancienne usine Stern.

Ils regrettaient enfin que le TAPI ait choisi le seul juge politiquement et professionnellement engagé sur la question coopérative.

45) Les parties ont été informées, le 24 août 2021, que la cause était gardée à juger.

Pour le surplus, leurs arguments et la teneur des pièces figurant au dossier seront repris ci-dessous dans la partie en droit dans la mesure nécessaire au traitement du recours.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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) Les recourants A_____ demandent la récusation de l'un des deux juges assesseur ayant siégé au TAPI.

a. La garantie minimale d'un tribunal indépendant et impartial, telle qu'elle résulte des art. 30 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), lesquels ont, de ce point de vue, la même portée permet, indépendamment du droit de procédure, de demander la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à susciter des doutes quant à son impartialité. Elle n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective du magistrat est établie, car une disposition interne de sa part ne peut guère être prouvée. Il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partiale du magistrat. Seules les circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération. Les impressions purement individuelles de l'une des parties au procès ne sont pas décisives (ATF 140 III 221 consid. 4.1 ; 139 I 121 consid. 5.1 ; 138 I 1 consid. 2.2).

b. En droit administratif genevois, l'art. 15A LPA prévoit que les juges doivent notamment se récuser s'ils ont un intérêt personnel dans la cause (let. a), s'ils ont agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil juridique d'une partie, comme expert, comme témoin ou comme médiateur (let. b) et s'ils pourraient être prévenus de toute autre manière, notamment en raison d'un rapport d'amitié ou d'inimitié avec une partie ou son représentant (let. f). Les juges, les membres des juridictions et les membres du personnel des juridictions qui se trouvent dans un cas de récusation sont tenus d'en informer sans délai le président de leur juridiction (art. 15A al. 3 LPA). La demande de récusation doit en outre être présentée sans délai et par écrit à la juridiction compétente (art. 15A al. 4 LPA).

c. Selon un principe général, la partie qui a connaissance d'un motif de récusation doit l'invoquer aussitôt, sous peine d'être déchue du droit de s'en prévaloir ultérieurement, dès lors qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi de garder en réserve le moyen tiré de la composition irrégulière de l'autorité pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure (ATF 140 I 271 consid. 8.4.3 ; ATA/185/2020 du 18 février 2020 consid. 4d et les références citées). Cela ne signifie toutefois pas que la composition concrète de l'autorité

judiciaire amenée à statuer doive nécessairement être communiquée de manière expresse au justiciable. Il suffit que l'information ressorte d'une publication générale facilement accessible, en particulier sur internet, par exemple l'annuaire officiel. Selon la jurisprudence, la partie assistée d'un avocat est en tout cas présumée connaître la composition régulière du tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 2C_1058/2017 du 5 février 2019 consid. 5.2 et les références citées).

Toutefois, lorsque l'apparence de prévention est évidente, de sorte que le juge aurait dû se récuser spontanément, ce vice doit être apprécié avec plus de rigueur qu'une éventuelle tardiveté de la demande de récusation (ATF 134 I 20 consid. 4.3.2).

d. En l'espèce, il ressort du dossier que les recourants A_____ ont porté la décision de l'autorité intimée le 18 juin 2020 par-devant le TAPI, où les trois causes ont été instruites à compter de cette date, puis gardées à juger, le jugement ayant été rendu le 11 mars 2021 par ladite juridiction dans une composition ordinaire.

Assistés de deux mandataires professionnellement qualifiés, ces recourants ne pouvaient ignorer la composition du TAPI statuant dans un litige relevant de la LCI, dans le cadre duquel il siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et de deux juges assesseurs spécialisés en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI), sur les dix juges assesseurs élus (art. 1 let. b du règlement fixant le nombre de juges assesseurs à élire au TAPI du 8 février 2018 - RNTAPI - E 2 05.07), la liste nominative des magistrats étant disponible sur le site internet du Pouvoir judiciaire, sur la page dédiée à cette juridiction (http://ge.ch/justice/tribunal-administratif-de-premiere-instance, consulté le 28 septembre 2021). Il appartenait ainsi aux recourants de se manifester aussitôt après le dépôt de leurs recours, si ce n'est au moment du dépôt de celui-ci. M. P_____ était alors déjà juge assesseur, élu le 24 mai 2018 avec entrée en fonction le 1er juin 2018 (https://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/020101/2/10/, consulté le 28 septembre 2021) -, et de ne pas attendre qu'un jugement soit rendu pour soulever ce point pour la première fois devant la chambre de céans.

Par ailleurs, le vice allégué n'est pas évident. En effet, ce juge assesseur n'a d'une part intégré l'étude d'avocats dans laquelle il travaille qu'en 2011, soit après qu'un des associés aurait assuré la défense de la K_____, il y a seize ans environ, dans un dossier dont il n'est pas soutenu qu'il aurait un rapport avec l'immeuble projeté. L'implication et les liens dudit juge assesseur dans différentes fondations immobilières de droit public, dont il n'est pas soutenu qu'elles seraient liées directement aux deux coopératives intimées, de même que son engagement politique dans le parti socialiste genevois, ne suffisent pas à retenir qu'il n'aurait pas fait preuve de toute la retenue requise par sa fonction de juge assesseur. Il sera au demeurant rappelé que l'expérience acquise par sa profession et ses diverses fonctions sont précisément les qualités attendues du juge assesseur spécialisé.

Rien ne permet ainsi de suspecter que le juge assesseur en question n'aurait pas tranché la cause en toute objectivité.

Le grief en lien avec le manque d'indépendance du TAPI, pour autant que recevable vu sa tardiveté, sera écarté.

3) Les recourants B_____ sollicitent un transport sur place, une expertise acoustique et la production par le département de la servitude RS n° 20384 modifiée.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, 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 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

b. En l'espèce, le dossier contient les plans produits, les maquettes du projet, les images de synthèse et des photographies. Les outils numériques permettent de plus d'apprécier avec précision l'environnement, les caractéristiques architecturales du quartier, l'emplacement, les dimensions et le périmètre dans lequel le projet s'insèrerait. Il ne se justifie en conséquence pas de procéder à un transport sur place, la chambre de céans considérant être suffisamment renseignée pour trancher le litige. Une expertise acoustique n'a pas lieu d'être compte tenu de ce qui suit. La production par le département de la servitude RS n° 20384 modifiée est inutile dans la mesure où ladite modification de la servitude a été validée par le registre foncier en date du 15 septembre 2020 sur la base de l'acte de modification du 29 août 2019 produit par le département en pièce 26 de son chargé du 31 août 2020.

Il ne sera en conséquence pas donné de suite favorable à ces trois demandes d'actes d'enquête.

4) a. L'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (art. 65 al. 1 LPA). L'acte de recours contient également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve (art. 65 al. 2 1ère phr. LPA). La juridiction administrative applique le droit d'office et ne peut aller, en principe, au-delà des conclusions des parties, sans pour autant être liée par les motifs invoqués (art. 69 al. 1 LPA).

b. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours, les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/242/2020 du 3 mars 2020 consid. 2a). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/1628/2019 consid. 2b).

c. En l'espèce, l'objet du litige est désormais circonscrit à la conformité au droit de l'autorisation de construire litigieuse, aucune des parties n'ayant en effet remis en cause le constat d'irrecevabilité du TAPI des recours des époux A_____ et consorts F_____ portant sur l'autorisation de démolir.

5) a. 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), pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

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/639/2020 du 30 juin 2020 consid 4d et l'arrêt cité).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans 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. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/860/2021 du 24 août 2021 consid. 6b et références citées).

c. Constitue un abus du pouvoir d'appréciation le cas où l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi, mais se fonde toutefois sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 ; ATA/1276/2018 du 27 novembre 2018 consid. 4d ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, n. 515). Il y a excès du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité dépasse le cadre de ses pouvoirs. En outre, celle-ci doit exercer son libre pouvoir d'appréciation conformément au droit, ce qui signifie qu'elle doit respecter le but dans lequel un tel pouvoir lui a été conféré, procéder à un examen complet de toutes les circonstances pertinentes, user de critères transparents et objectifs, ne pas commettre d'inégalité de traitement et appliquer le principe de la proportionnalité. Si elle ne respecte pas ces principes, elle abuse de son pouvoir (ATA/827/2018 précité consid. 2b ; ATA/845/2015 précité consid. 2b ; Pierre MOOR/ Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, 3ème éd., 2012, p. 743 ss et les références citées).

6) a. Tous les recourants soutiennent que l'usine Stern, vouée à la démolition si le projet devait se concrétiser, ferait partie d'un ensemble industriel de la fin du 19ème – début du 20ème siècle digne d'être protégé.

Ce grief est toutefois irrecevable en tant que tel et n'a dès lors pas à être examiné au fond par la chambre administrative dans la mesure où il concerne l'autorisation de démolir, laquelle est désormais en force. Il sera toutefois examiné, sous l'angle de l'exigence ou non de l'intervention de la CMNS, pour émettre un préavis dans le cadre de l'autorisation de construire litigieuse.

b. Selon les recourants, l'immeuble projeté, d'une architecture « brutaliste », nuirait à l'environnement des rives du Rhône et du sentier des Saules, et plus largement de la Pointe de la Jonction. En tout état, la CMNS ou le SMS devaient être consultés dans le cadre de la demande d'autorisation de construire en cause, et non pas la seule CA.

7) L'assujettissement d'un immeuble à des mesures de conservation ou de protection du patrimoine naturel ou bâti constitue une restriction du droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 Cst.; pour être compatible avec cette disposition, l'assujettissement doit reposer sur une base légale - une loi au sens formel si la restriction est grave -, être justifié par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; ATF 126 I 219 consid. 2a et les arrêts cités).

8) a. En droit fédéral, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Les zones à protéger comprennent notamment les cours d'eau, les lacs et leurs rives (art. 17 al. let a LAT), les paysages d'une beauté particulière, d'un grand intérêt pour les sciences naturelles ou d'une grande valeur en tant qu'éléments du patrimoine culturel (art. 17 al. 1 let. b LAT) et les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (art. 17 al. 1 let. c LAT). Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation font l'objet des adaptations nécessaires (art. 21 al. 2 LAT).

b. En droit genevois, les plans de zone, qui sont des plans d'affectation du sol, comprennent les zones protégées, qui constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT).

Selon l'art. 29 al. 1 LaLAT sont notamment désignées comme zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT : a) les eaux publiques et privées ainsi que les rives telles que définies par la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE – L 2 05) ; b) les sites et paysages au sens de l'article 35 LPMNS ; d) les ensembles du 19ème siècle et du début du 20ème siècle, selon les articles 89 à 93 LCI ; h) le site du Rhône, selon la loi sur la protection générale des rives du Rhône du 27 janvier 1989 (LPRRhône - L 4 13).

9) a. Selon l'art. 15 al. 1 LEaux-GE, aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifiée à une distance de moins de 10,30 et 50 m de la limite du cours d'eau, selon la carte des surfaces inconstructibles annexée à la LEaux (s'il existe un projet de correction du cours d'eau, cette distance est mesurée à partir de la limite future). L'al. 3 de cette disposition prévoit diverses dérogations, cas échéant assorties de charges ou de conditions (al. 6), lesquelles, selon l'al. 4, doivent être approuvées par le département et faire l'objet, hormis pour les requêtes en autorisation de construire instruites en procédure accélérée, d'une consultation de la commune et de la CMNS.

La LPRRhône a pour but de protéger le site du Rhône, de ses rives et de leurs abords (art. 1 LPRRhône). Le périmètre du territoire protégé, délimité par

les plans n^{os} 27850-600 et 27851-600 annexés, est régi par les dispositions des art. 3 à 6 LPRRhône (art. 2 al. 1 LPRRhône). Il constitue une zone à protéger au sens de l'article 17 LAT et 29 de la LaLAT.

Selon l'art. 3 al. 1 LPRRhône, aucune construction nouvelle, sous réserve de constructions d'utilité publique imposées par leur destination, ne peut être érigée à l'intérieur du périmètre délimité par les plans visés à l'art. 2. L'agrandissement de peu d'importance, l'adaptation, la transformation, voire la reconstruction de bâtiments et d'installations existants, demeurent réservés.

b. La LPMNS a notamment pour but de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture, les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton ainsi que le patrimoine souterrain hérité des anciennes fortifications de Genève (art. 1 let. a), de préserver l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (art. 1 let. b), d'assurer la sauvegarde de la nature, en ménageant l'espace vital nécessaire à la flore et à la faune, et en maintenant les milieux naturels (art. 1 let. c), de favoriser l'accès du public à un site ou à son point de vue (art. 1 let. d).

La LPMNS poursuit la protection générale des monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et des antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords (art. 4 let. a LPMNS), et des immeubles et des sites dignes d'intérêt, ainsi que des beautés naturelles (art. 4 let. b LPMNS).

S'agissant des bâtiments, elle prévoit l'établissement d'un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'art. 4 (art. 7 al. 1 LPMNS), ainsi que la possibilité pour le Conseil d'État d'ordonner la classement d'un monument ou d'une antiquité (art. 10 LPMNS). Les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés (art. 9 al. 1 LPMNS).

S'agissant de la nature et des sites, la LPMNS prévoit la protection des sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif (art. 35 al. 1), soit notamment des paysages caractéristiques, tels que rives, coteaux, points de vue (art. 35 al. 2 let. a) et ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (art. 35 al. 2 let. b), sous réserve des dispositions de la LCI sur les zones protégées.

Selon l'art. 38 LMNS, le Conseil d'État peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (al. 1). Ces plans et règlements déterminent notamment : a) les mesures propres à assurer la

sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que : maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau; angles de vue, arborisation ; b) les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) ; c) les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue ; d) les réserves naturelles (art. 38 al. 2 LMNS).

c. Les art. 89 ss LCI prévoient la préservation de l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du 19ème siècle et du début du 20ème siècle qui sont situés en dehors des périmètres de protection (art. 89 al. 1 LCI). Sont considérés comme ensemble les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue (art. 89 al. 2 LCI).

Selon l'art. 90 al. 1 LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

Le département établit et publie sans tarder une liste indicative des ensembles visés à l'alinéa 1 (art. 90 al. 4 LCI). Sur cette base, le département a publié deux séries d'ensembles retenus, en novembre 1985, puis en octobre 1989. Cette liste indicative de quarante-six ensembles retient des immeubles construits en majorité entre la fin du 19ème siècle et les années 1920.

Le choix du législateur d'une liste indicative, laisse une grande marge d'appréciation au département chargé de l'application de ces dispositions. Au cas par cas, le département a fait bénéficier de la protection des art. 89 et ss LCI des ensembles ne figurant pas sur la liste indicative. Cette manière de faire a régulièrement été confirmée par la chambre de céans en raison du caractère indicatif de la liste (ATA/169/2016 du 23 février 2016 consid. 6d ; ATA/1366/2015 du 21 décembre 2015 ; ATA/539/2009 du 27 octobre 2009).

Par ailleurs, la qualification d'ensemble dépend d'une volonté d'unité et d'harmonie dans la conception de l'espace aménagé pour les différents éléments formant un tout projeté et cohérent. À cet égard, les préavis des instances spécialisées en matière de protection du patrimoine sont déterminants. L'art. 90 al. 4 LCI mentionne la compétence du département, notamment par le biais de ses instances spécialisées, telles que l'OPS (art. 6 al. 1 let. e du règlement sur l'organisation de l'administration cantonale du 1er juin 2018 - ROAC - B 4 05.10), lequel comprend notamment le SMS (ch. 3).

10) a. La CMNS est une commission consultative. Elle donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'OPS par délégation de la commission. Elle peut proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la LMNS. Elle peut déléguer ses pouvoirs à des sous-commissions permanentes ainsi qu'à l'OPS (art. 47 LPMNS).

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

b. La CA est quant à elle consultée par le département, lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une dérogation au gabarit des constructions, tels que définis par les art. 26 ss LCI, lorsque l'immeuble se trouve en 3ème zone de construction (art. 11 al. 4 LCI et art. 27 al. 7 LCI). Selon l'art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55) auquel renvoie la dernière phrase de l'art. 11 al. 4 LCI, la CA n'est plus consultée lorsque le projet fait l'objet d'un préavis de la CMNS (art. 4 al. 1 LCUA).

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

11) En l'espèce, le conseiller d'État en charge du département a, par arrêté du 16 juin 2016, rejeté la demande d'APV d'inscrire à l'inventaire l'usine Stern, nonobstant le préavis favorable de la CMNS, considérant, dans la pesée des intérêts, la prépondérance de la pénurie de logements sévissant à Genève. Si la CMNS a été consultée dans le cadre du projet de surélévation de l'immeuble voisin sis sur la parcelle n° 145 (anciennes usines Tissot puis Beyeler), c'est que ledit bâtiment avait fait l'objet d'une mise à l'inventaire limitée aux façades originelles selon arrêté du Conseil d'État du 1er septembre 2010, ce qui n'est pas le cas de l'usine Stern.

Par ailleurs l'immeuble appelé à être démoli ne fait pas l'objet d'un plan de site. Le projet litigieux se situe intégralement en dehors du périmètre de protection des rives du Rhône qu'il jouxte. Il n'est pas soutenu qu'il ne respecterait pas la LEaux-Ge.

Ni la parcelle concernée par la procédure, ni les bâtiments limitrophes n'appartiennent à un ensemble figurant dans la liste visée à l'art. 90 al. 4 LCI. Si certes la liste des ensembles, sur laquelle l'usine Stern n'apparaît pas, n'est qu'indicative, les recourants F_____ ne sauraient être suivis lorsqu'ils mettent en doute, en y substituant leur propre appréciation, les qualités des personnes l'établissant et les critères gouvernant leurs choix qui dépendraient d'une « analyse superficielle ». En tout état, comme déjà relevé, les griefs formés sur ce point concernant l'autorisation de démolir sont irrecevables.

Partant la CMNS n'avait pas à émettre de préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire querellée sur la base de la LPMNS et plus précisément de l'art. 5 al. 2 let. c, e et f du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01).

Il n'est enfin à juste titre pas soutenu que le site, respectivement l'immeuble en question, bénéficierait d'aucune autre mesure de protection instaurée par la législation genevoise relative à la protection du patrimoine nécessitant de recueillir le préavis de la CMNS.

12) Les recourants A_____ se plaignent, en lien avec l'immeuble projeté, du non-respect de la fiche A01 du PDCn 2030, de même que de la fiche d'action PL1 de la ville et du plan directeur de quartier (l'art. 10 al. 4 LaLAT). Le projet violerait aussi l'inventaire fédéral ISOS, dans la mesure où il se situerait dans le périmètre « P 17 Quartier de la Jonction » figurant audit inventaire.

13) a. À teneur de l'art. 10 al. 1 LaLAT, le plan directeur localisé fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le PDCn 2030. Le PDCom est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre la totalité du territoire d'une ou plusieurs communes. Le PDQ est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre une partie du territoire d'une ou plusieurs communes ; il affine le contenu du plan directeur cantonal ou communal, notamment en ce qui concerne l'équipement de base au sens de l'art. 19 LAT (art. 10 al. 2 LaLAT).

Le PDCom doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau PDCn par le Conseil fédéral (art. 10 al. 9 LaLAT).

b. Selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, le plan directeur localisé (soit les PDQ et les PDCom ; art. 10 al. 2 LaLAT) a force obligatoire pour les autorités communales et le Conseil d'État. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé. Ce dernier ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent dès lors former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel.

Par cette disposition, le législateur a exprimé clairement sa volonté de donner à cet instrument une portée exclusivement politique et de laisser la sanction de son irrespect aux seules autorités politiques. Il ressort d'ailleurs de l'exposé des motifs y relatif que, selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles, dépourvu d'effet juridique (ATA/74/2008 du 19 février 2008 consid. 4c). Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter (MGC 2001 41/VIII 7360ss, not. 7366 ; ATA/595/2016 du 12 juillet 2016 consid. 6d ; ATA/556/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 consid. 9a).

c. S'agissant des plans d'affectation du sol, l'art. 11 al. 1 LaLAT prévoit que conformément à l'art. 2 al. 3 LaLAT, les autorités cantonales et communales appliquent les principes et les objectifs du PDCn 2030, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au PDCn 2030 et à son concept de l'aménagement cantonal. L'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle, préalable, d'un plan directeur localisé.

d. En l'espèce, conformément à la teneur claire de l'art. 10 al. 8 LaLAT et de la jurisprudence, les particuliers, que sont les recourants, ne peuvent pas former recours contre une autorisation de construire en se prévalant d'une violation du PDQ ou du PDCom. Ce grief est partant irrecevable.

S'agissant du PDCn 2030, plus particulièrement de sa fiche A01, il y est certes prévu une obligation pour les autorités de tenir compte des bâtiments industriels intéressants en préconisant leur rénovation et leur réaffectation à d'autres usages en vue de contribuer à donner une identité à ces nouveaux quartiers. Il y est toutefois également précisé que « Certains de ces sites centraux devraient se prêter à la construction de bâtiments à gabarit élevé, voire de tours ». En tout état, par ce grief encore, les recourants cherchent à remettre en cause la démolition de l'usine Stern, qui fait l'objet d'une autorisation en force, de sorte qu'il est irrecevable à ce stade.

Pour le surplus, il sera expressément renvoyé à la motivation complète et détaillée du jugement entrepris s'agissant de la conformité du projet au PDCn 2030, motivation qui n'est, à juste titre, pas expressément critiquée par les recourants.

14) a. Selon l'art. 11 de l'Ordonnance concernant l'ISOS du 13 novembre 2019 (OISOS - RS 451.12), les cantons tiennent compte de l'ISOS lors de l'établissement de leurs planifications, en particulier des plans directeurs, conformément aux art. 6 à 12 LAT (al. 1). Ils veillent à ce que l'ISOS soit pris en compte sur la base des plans directeurs cantonaux, en particulier lors de l'établissement des plans d'affectation au sens des art. 14 à 20 LAT (al. 2).

b. L'inventaire ISOS est fondé sur l'art. 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1er juillet 1966 (LPN - RS 451), qui charge le Conseil fédéral d'établir, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale. Celui-ci peut se fonder sur des inventaires dressés par des institutions d'État ou par des organisations œuvrant en faveur de la protection de la nature, de la protection du paysage ou de la conservation des monuments historiques. Les critères qui ont déterminé le choix des objets sont indiqués dans les inventaires. Ils ne paraissent pas a priori semblables à ceux qui déterminent la protection par les plans de site, et les éventuelles critiques adressées par l'inventaire ISOS au bâtiment ne sont pas de nature à priver de sa pertinence la procédure de protection par le plan de site (ATA/352/2021 du 23 mars 2021 consid. 11 e).

c. Suite à l'arrêt de la chambre de céans ATA/281/2016 du 5 avril 2016 précité en lien avec la surélévation du bâtiment sis sur la parcelle voisine n° 145, le Tribunal fédéral a examiné la question de la protection instaurée par l'ISOS. Il a retenu à cette occasion que, même si la protection découlant de l'inventaire ISOS n'avait pas été expressément mentionnée dans les préavis, le département avait pris en compte le quartier dans lequel se situait la surélévation litigieuse pour opérer la pesée des intérêts existants. Le besoin de protection du quartier avait donc été pris en considération (arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 4.3.2).

Le bâtiment supporté par la parcelle n° 145 faisait partie du périmètre « P17 Quartier de la Jonction » et bénéficiait d'un objectif de sauvegarde prioritaire (A), à savoir préconisant la sauvegarde de la substance (conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres). Selon le descriptif de l'inventaire fédéral ISOS relatif à la commune de Genève et datant de 1983/1984, le quartier de la Jonction était caractérisé par son mode d'urbanisation rayonnant, centré sur un rond-point, typique du 19ème siècle. Une rangée de locatifs d' « entrepreneurs », implantée en limite ouest du tissu et créée en liaison avec l'implantation des TPG, présentait des qualités historico-architecturales de tout premier plan et soulignait le caractère populaire

du quartier. Les perturbations les plus récentes (deux immeubles en cours d'achèvement) étaient particulièrement graves, dans la mesure où ces constructions ne respectaient absolument pas les alignements sur rue existants.

Il était vrai qu'une référence explicite à l'inventaire fédéral ne ressortait ni du préavis de la CMNS ni de la décision du département. Quant aux instances judiciaires, le TAPI avait mentionné l'appartenance du quartier à l'ISOS, alors que la cour cantonale ne s'y référait pas. Cependant, cette dernière instance avait tenu compte du quartier dans lequel se situait la surélévation litigieuse pour opérer sa pesée des intérêts. Elle avait retenu en particulier que la surélévation devait s'intégrer dans le milieu existant, raison pour laquelle la CMNS avait exigé notamment que la cinquième façade, soit la toiture de la surélévation, fasse l'objet d'un traitement soigné, du fait de sa visibilité depuis le quartier de Saint-Jean. Elle avait aussi relevé que la CMNS possédait une connaissance globale et approfondie de tous les aspects de cette surélévation ; la CMNS avait travaillé à une intégration adéquate de la surélévation dans cet endroit particulièrement exposé au bord du Rhône ainsi qu'à l'esthétisme offert à la vue depuis le quartier de Saint-Jean, qui le surplombait directement.

Le besoin de protection du quartier avait donc été pris en considération dans le cadre de la pesée des intérêts, ce que les différentes évolutions que le projet avait connues sous la direction de la CMNS démontraient. De plus, même si l'inventaire ISOS était dépourvu de force contraignante en l'espèce, le projet litigieux respectait les recommandations de l'ISOS qui préconisaient principalement la conservation intégrale de toutes les constructions et l'interdiction de leur démolition, puisque les travaux projetés ne modifiaient pas le bâtiment d'origine.

À cela s'ajoutait que la cour cantonale avait pris en considération le fait que le bâtiment litigieux figurait aussi à l'inventaire cantonal au sens des art. 7 ss LPMNS et que les façades originelles, avant la première surélévation, côté rue, fenêtres comprises, étaient protégées.

15) En l'espèce, aucune des instances de préavis, et en particulier la CA, pas plus que le TAPI, ne s'est référée expressément à l'inventaire ISOS. L'usine Stern se situe dans le périmètre n° 17 du relevé de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), recensé en tant que « quartier de la Jonction », lequel bénéficie d'un objectif de sauvegarde A. Néanmoins, comme justement relevé notamment par le département, cette protection ne s'étend pas aux immeubles situés sur le chemin des Saules, mais essentiellement, comme déjà traité en détail par le Tribunal fédéral à « une rangée de locatifs d' "entrepreneurs", implantée en limite ouest du tissu et créée en liaison avec l'implantation des TPG, présentant des qualités historico-architecturales de tout premier plan […] souligna[nt] le caractère populaire du quartier », en plus du Rond-point de la Jonction.

S'agissant de la prise en considération du besoin de protection du quartier dans le cadre de la pesée des intérêts, il sera préalablement relevé que le SMS qui a eu à se positionner en lien avec l'autorisation de démolition de l'usine Stern, a rendu un préavis favorable le 16 janvier 2018, conditionné impérativement à la transmission d'un reportage photographique du bâtiment avant travaux et à la subordination de l'autorisation de démolir à l'acceptation de l'autorisation des travaux de remplacement. Ce préavis ne renseigne en revanche nullement sur la pesée des intérêts qu'il aurait alors effectuée, puisqu'il a indiqué n'avoir aucune observation à formuler dans ce cadre dans la mesure où la mise à l'inventaire dudit bâtiment avait été refusée par l'arrêté du conseil d'État du 16 juin 2016.

La CA a pour sa part examiné le projet à quatre reprises et émis autant de préavis successifs. Rien n'indique qu'elle n'aurait pas été en possession d'un dossier complet constitué des profilés et façades des bâtiments voisins, d'un reportage photographique et d'une image 3D du projet. Dans ses préavis des 20 mars et 2 octobre 2018, elle a expressément abordé la question de l'intégration architecturale de l'immeuble projeté, dont elle a dit qu'elle était soignée au niveau des superstructures et minimisait l'impact visuel de la cinquième façade en particulier « dans un site remarquable des rives du Rhône, visible notamment, depuis la rive de Saint-Jean ». Elle demandait toutefois que la limite d'étage soit portée à 2,60 m, voire 2,55 m au minimum, pour notamment assurer cette intégration architecturale soignée. Dans son préavis du 21 mai 2019, elle a évoqué « la situation urbanistique se répétant dans toutes les formes d'îlots, avec un immeuble d'angle qui dans le projet ne contraignait pas les vis-à-vis et avec une orientation Nord, de sorte qu'elle était favorable à une dérogation selon l'art. 11 LCI […] qui permettait de garantir une continuité de l'îlot jugée essentielle dans ce tissu urbain ».

Ainsi, quand bien même la CA n'a pas expressément fait référence à l'inventaire ISOS, ce qui n'était en l'occurrence pas une nécessité dans la mesure où ledit inventaire ne protège pas spécifiquement la rangée d'immeubles située le long du sentier des Saules, il découle de ses préavis successifs qu'elle a tenu compte de la situation du bâtiment, par rapport aux constructions adjacentes, à sa localisation en bordure du Rhône et au quartier, relevant notamment que le bâtiment était visible depuis la rive de Saint-Jean.

Il s'avère donc que l'examen attentif du projet auquel a procédé la CA est conforme aux principes jurisprudentiels développés en la matière, notamment dans l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 précité.

Enfin, s'il est exact que la ville a par trois fois préavisé défavorablement le projet, plus particulièrement la condition de « l'harmonie urbanistique » qui n'était selon elle pas remplie sur le sentier des Saules et a requis vainement la réduction d'un étage du volume de l'immeuble, le portant à R+8, il sera rappelé que dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et

organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées), soit en l'espèce la construction de logements pour étudiants et LUP.

16) Les recourants A_____ et B_____ et consorts contestent la position du TAPI au sujet du gabarit du bâtiment projeté.

a. L'art. 11 al. 4 LCI prévoit qu'un dépassement du gabarit peut être autorisé par le département après consultation de la CA, pour autant que la construction projetée soit édifiée sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur (a), qu'elle n'excède pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi (b), qu'elle ne nuise pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie (c), qu'elle se justifie par ses aspects esthétiques et sa destination et qu'elle soit compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (d).

b. En 3ème zone, la LCI limite le gabarit (art. 26) dont la hauteur ne peut, à front ou en retrait des voies publiques ou privées, dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements (art. 27 al. 1). Par rapport aux limites de propriétés privées, la hauteur est calculée conformément à l'art. 29 al.1 (art. 27 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 (art. 27 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 (art. 27 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 (art. 27 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 (art. 27 al. 7 LCI).

c. Selon l'art. 27 al. 4 LCI, pour le quartier de la Jonction notamment, le département établit, après consultation de la commune et de la CMNS, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'al. 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil

d'État de la carte applicable à l'immeuble concerné. Selon l'art. 27 al. 5 LCI, 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.

d. Selon l'art. 20 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), 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.

En bordure des voies en pente, le point de référence est mesuré à l'axe des sections de façades, conformément aux dispositions des art. 35 al. 2, et 63 al. 2 LCI (voir croquis n° VI).

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° I, II et III).

Selon l'art. 36 LCI, les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galeries, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini à l'art. 27 LCI, 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) et une ligne de faîtage brute située à 4,80 m au maximum de la ligne de base.

e. En l'espèce, les recourants peuvent difficilement remettre en cause le fait que, selon les coupes et gabarits visées A-A, B-B, C-C et E-E, la construction projetée doit s'élever à 26,96 m, à savoir 20,96 m + 6 m, de sorte que la hauteur de 27 m est respectée (20,96 m + 6m). Il en ressort également que les étages supérieurs se situent en retrait de la ligne verticale en respectant une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base.

C'est à juste titre que le TAPI a retenu que la modification de la « servitude de distance » en « servitude de jour les plus étendus et distances » permet la réalisation du projet sans dérogation, modification dont les recourants ont eu connaissance selon pièce 26 du chargé du département du 31 août 2020. Cette modification de la servitude a été validée par le registre foncier en date du 15 septembre 2020, permettant la réalisation du projet sans dérogation au sens de l'art. 11 LCI. Quand bien même une dérogation aurait été nécessaire au sens de l'art. 11 LCI, le département relève à juste titre qu'elle aurait d'ores-et-déjà fait l'objet d'une analyse de la DAC et de la CA.

La DAC a en effet en dernier lieu conditionné son préavis, favorable, à l'absence d'éléments ouvrant sur la façade sud, donnant sur la rue des Falaises, à partir du 5ème étage, que l'élément soit plein ou vitré. La totalité des vitrages de cette façade doit ainsi être fixe et translucide. La CA a considéré cette dérogation portant sur l'étendue de la servitude RS n° 20'884, au vu de la situation urbanistique se répétant dans toutes les formes d'îlots avec un immeuble d'angle qui, dans ce projet, ne contraignait aucunement les vis-à-vis puisque les distances étaient suffisantes et de surcroît avec une orientation Nord qui n'apportait aucune perte d'ensoleillement pour l'immeuble voisin, ce d'autant que cette dérogation permettait de garantir la continuité de l'îlot jugée essentielle dans ce tissu urbain. C'était ainsi à juste titre que le département, qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, a considéré que l'art. 11 al. 4 let. a LCI avait été respecté, sa let. b ne posant pas de problème.

Ce grief sera partant écarté.

17) Les recourants B_____ et consorts soutiennent que le projet querellé serait source d'un inconvénient majeur sous la forme d'une perte d'ensoleillement sur leur parcelle.

a. La CA, en particulier dans son préavis du 2 octobre 2018, a analysé le projet avec images et plans des façades sur le sentier des Saules. Elle a relevé que sur cette base, « un alignement à la corniche de la surélévation de l'immeuble voisin n'[était] pas déterminant à l'échelle de l'intervention dans le contexte bâti, au vu des types d'architecture variés et du nombre de niveaux différents de l'immeuble mitoyen ». Son préavis du 21 mai 2019 mentionne spécifiquement la question de l'ensoleillement, toutefois sur l'immeuble sis sur la parcelle 145 en lien à la dérogation selon l'art. 11 LCI. Les préavis de la ville des 26 avril et 26 octobre 2018 précisent que le gabarit de l'immeuble prévu induirait une ombre portée importante sur les berges du Rhône situées au nord ; l'ensoleillement de la promenade du sentier des Saules se verrait donc grandement prétérité.

b. 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 (indice d'utilisation du sol, 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).

c. 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 al. 1 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).

Dans l'ATA/514/2018 du 29 mai 2018, la chambre administrative a considéré que la perte d'ensoleillement causée par un projet de surélévation, qui s'élevait au maximum, pour l'un des quatre bâtiments concernés, à 2,4 heures par jour en moyenne, n'était pas d'une amplitude permettant de considérer qu'il s'agissait d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 let. a LCI. Dans ce cas, il s'agissait d'immeubles construits du côté nord d'un îlot qui subissaient déjà l'ombre portée des bâtiments sis le long de la rue du Stand. Par ailleurs, la construction respectait les gabarits et distances, hormis celle découlant des limites de parcelles qui étaient uniquement liées au découpage de celles-ci (consid. 5).

d. Le Tribunal fédéral a encore précisé que toute projection d'ombre ne saurait constituer une atteinte à la propriété et qu'il appartenait dès lors à l'intéressé d'apporter la preuve du fait qu'il alléguait et, en particulier de quantifier la perte d'ensoleillement subie, puisqu'il tentait d'en déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

e. En l'espèce, il ne figure au dossier aucune expertise sur cette problématique particulière d'ensoleillement. Néanmoins, les recourants B_____, qui s'en plaignent, indiquent, maquettes à l'appui, que la perte d'ensoleillement serait sur leur immeuble, dans le pire des cas, inférieure à deux heures quotidiennes, en début de journée, soit de de 08h00 à 10h00 le jour de l'équinoxe, le 22 septembre 2021. La perte d'ensoleillement sur le sentier des Saules et les berges du Rhône n'est pas litigieuse. L'expertise s'avère dans ces conditions inutile.

Il sera rappelé que le projet se trouve dans une zone qui permet la construction projetée, de sorte que les voisins doivent en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leur parcelle. De plus, l'intérêt public à la construction contestée, qui permettra de mettre sur le marché locatif genevois vingt-deux nouveaux appartements à proximité du centre-ville, doit l'emporter sur la perte d'ensoleillement qui sera à déplorer. Celle-ci, étant d'ailleurs limitée, elle ne saurait constituer un inconvénient grave pour les recourants.

18) Les recourants B_____ et consorts considèrent que le projet violerait l'OPB dans la mesure où l'utilisation des coursives, mais également des terrasses au rez-de-chaussée et en toiture par les habitants, entraînerait dans le voisinage des immissions de bruit supérieures à celles admissibles.

a. Le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e ; art. 14 al. 1 LCI). Est réservée l'application de l'OPB (art. 14 al. 2 LCI).

b. 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/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a). 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/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b).

c. L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant (art. 1 al. 1). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la LPE (art. 1 al. 2 let. a).

Selon l'art. 7 al. 1 OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution : dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable, et (let. a) de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (let. b).

Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation Lr ou de niveau maximum Lmax sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB). Pour les bâtiments, les immissions de bruit seront déterminées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. Les immissions de bruit des avions peuvent aussi être déterminées à proximité des bâtiments (art. 39 al. 1 OPB).

À teneur de l'art. 40 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution évalue les immissions de bruit extérieur produites par les installations fixes sur la base des valeurs limites d'exposition selon les annexes 3 et suivantes. Les valeurs limites

d'exposition sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB).

L'art. 43 al. 1 let. c OPB dispose que le degré de sensibilité III est à appliquer dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles.

d. En l'espèce, le SABRA, qui a émis un préavis favorable assorti de conditions, a examiné en détail les préoccupations des recourants s'agissant du bruit. Il a notamment relevé, dans son préavis du 26 octobre 2018, que le projet querellé, un immeuble de logements avec des espaces communautaires, n'est pas un établissement public soumis à la DEP. Il en va de même des terrasses extérieures au rez-de-chaussée et sur le toit, ainsi que de la pergola, non accessibles au public, où aucune sonorisation ne soit prendre place, condition qui a été reprise dans l'autorisation.

Selon le plan n^{o} 29'321 du 5 mai 2005, la parcelle concernée est de degré de sensibilité III.

Enfin, et comme retenu à juste titre par le TAPI, l'utilisation des terrasses et coursives par les habitants ressortit au droit privé.

Quant aux nuisances sonores que pourraient produire les activités devant trouver place dans les deux arcades commerciales prévues par le projet, le SABRA a explicitement indiqué au point 2 de son préavis que les activités futures nécessiteront une demande d'autorisation qui fera l'objet d'un nouveau préavis de sa part, avec application de la DEP s'il s'agit d'un établissement public.

Enfin, il apparaît pour le moins contradictoire que ces recourants se plaignent d'une part d'une absence d'ouverture au public du rez-de-chaussée de l'immeuble projeté tout en venant se plaindre du bruit que causerait l'exploitation de parties privées de l'immeuble. Enfin, et comme retenu à juste titre par le TAPI, le SABRA n'avait pas à se déterminer en lien avec l'immeuble projeté sur la problématique du bruit causé par les installations de plaisance situées le long du sentier des Saules, quand bien même elles s'additionneraient au bruit émanant des coursives et terrasses privée projetées.

Au regard de ce qui précède, il sera retenu que le département a suivi à juste titre les préavis de l'instance spécialisée et que c'est à raison que le TAPI a considéré qu'il n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation sur ce point.

Dans ces conditions, il n'est pas besoin d'ordonner une expertise acoustique telle que réclamée par ces recourants, étant pour le surplus relevé que le SABRA s'est basé sur deux rapports acoustiques pour rendre ses préavis.

19) Les recourants B_____ et consorts critiquent la hauteur des vides d'étages.

a. Selon l'art. 49 al. 5 LCI, lorsqu'il en résulte un avantage prépondérant pour la construction et que le caractère architectural d'une rue n'en est pas affecté, notamment par une rupture de l'harmonie d'une série de bâtiments contigus, le département peut réduire le vide d'étage jusqu'à 2,40 m aux fins de construction de logements.

b. Selon 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.

c. La question du vide étage a fait, par quatre fois, l'objet d'un examen détaillé par la CA qui a, dans ses préavis des 5 mars 2019 et 21 mai 2019, accepté une dérogation en application de l'art. 49 al. 5 LCI et qu'ils soient finalement portés à 2,51 m au vu de l'évolution du projet et d'une « habitabilité s'orient[ant] vers des logements à but collectif avec une typologie originale ». Les recourants n'amènent aucun élément qui permettrait de conclure que ce faisant, la CA n'aurait pas, à l'instar de l'examen auquel elle s'est livrée pour la question du gabarit de l'immeuble, considéré en définitive que cette dérogation ne rompait pas avec l'harmonie des bâtiments voisins ni ne créait de problèmes d'habitabilité. Il ne peut dans ces conditions être reproché au département une quelconque violation de l'art. 49 LCI.

S'agissant du grief d'une prétendue absence de mention de cette dérogation dans l'autorisation parue dans la FAO, il tombe à faux puisque que tant la dérogation à l'art. 49 al. 5 LCI que celle à l'art. 11 LCI figurent expressément dans l'autorisation querellée et le texte publié dans la FAO.

20) Les recourants B_____ et consorts se plaignent de ce que certaines pièces de l'immeuble projeté, donnant sur les coursives, seraient dépourvues de vues droites, ce qui violerait l'art. 47 LCI.

a. Selon l'art. 47 LCI, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite.

b. Toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié, a la qualité pour recourir en vertu de l'art. 60 al. 1 let. b LPA.

Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt

général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33). Le voisin ne peut ainsi 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 (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33; 133 II 249 consid. 1.3 p. 252). 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 (arrêt 1C_27/2018 consid. 1.1 du 6 avril 2018 et les références citées).

Ainsi, la jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ 100 m de la construction projetée, ne sont pas particulièrement atteints par ce projet s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent. De même, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (arrêts 1C_27/2018 précité et les références citées).

c. Dans la mesure où le grief de ces recourants, s'agissant de l'intensité de la luminosité et de la qualité de la vue sur l'extérieur que les futurs habitants pourraient avoir ou non, respectivement depuis leurs cuisine et salon, concerne une question relative à l'aménagement intérieur de l'immeuble projeté, ils n'ont pas qualité pour recourir sur ce point.

Ce grief est partant irrecevable.

21) Les recourants B_____ et consorts se plaignent d'une non-conformité du projet avec l'art. 9 RPUS.

a. L'art. 9 RPUS est intitulé « Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers ». Selon son chiffre 1, qui traite des activités accessibles au public, « afin de développer l'animation et l'attractivité des quartiers dans les secteurs 1 à 3, en maintenant et en favorisant l'implantation des activités de manière harmonieuse, diversifiée et équilibrée, les surfaces au rez-de-chaussée des bâtiments, doivent, pour la nette majorité de chaque surface, être destinées ou rester destinées à des activités accessibles au public, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public ». À teneur de son chiffre 2, « par activités accessibles au public, il faut entendre les locaux ouverts au public, les arcades ou les bâtiments accessibles depuis le rez-de-chaussée, quels que soient les étages ouverts au public, notamment destinés au commerce, à l'artisanat, aux loisirs, aux activités sociales ou culturelles, à l'exclusion des locaux fermés au public » (ch. 2.1). « Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des

personnes ou des locaux occupés essentiellement par des personnes de l'entreprise ou qui sont destinés à une clientèle accueillie dans des conditions de confidentialité, notamment des bureaux, cabinets médicaux, études d'avocats, de notaires, fiduciaires, experts-comptables, agents immobiliers, etc. » (ch. 2.2). Selon le chiffre 3, les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisirs et d'animations divers, notamment sur le plan social, culturel et récréatif, ainsi que les magasins d'alimentation, situés tout particulièrement au centre-ville (secteur A) ou en bordure des rues commerçantes de quartier (secteur B) selon la carte annexée, conservent en règle générale leur catégorie d'activité en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants.

b. Le but de l'art. 9 RPUS est l'interdiction d'affecter à des bureaux fermés au public les surfaces au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouverts au public, afin de lutter contre les « vitrines mortes » dans les zones fréquentées et animées (arrêt du Tribunal fédéral 1C_317/2009 du 15 janvier 2010 consid. 8.2 ; ATA/166/2018 du 20 février 2018 ; ATA/1639/2017 du 19 décembre 2017). Cette interdiction constitue manifestement un but d'intérêt public, en particulier dans les zones fréquentées et animées (ATA/166/2018 précité ; ATA/1639/2017 précité). En d'autres termes, cette disposition vise à préserver l'animation de la ville par le maintien d'une affectation ouverte au public des rez-de-chaussée (ATA/1639/2017 précité ; ATA/249/2009 du 19 mai 2009).

c. En l'espèce il n'est pas contesté que le rez-de-chaussée de l'immeuble à détruire a fait l'objet de diverses affectations, dont une salle de projection associative. Un café culturel a été autorisé au premier étage. Le département concède que la répartition du rez-de-chaussée prévue, en ce qui concerne les chambres d'hôtes, ne remplit pas les critères de l'art. 9 RPUS. La ville, dans son préavis du 26 avril 2018, a considéré que les surfaces du rez-de-chaussée, notamment celles donnant sur le sentier des Saules, devraient dans une large majorité être affectées à des activités accessibles au public. Elle demandait donc que tel soit le cas.

Les coopératives intimées considèrent que l'activité projetée dans les salles communes est conforme au RPUS, puisqu'elles seront ouvertes au public, ce qui figure expressément au point 8 de l'autorisation de construire querellée. Ainsi, 394,9 m^2, comprenant deux arcades supplémentaires, dont l'affectation n'a pas encore été définie, et les salles communes, seraient ouverts au public sur la surface totale de 728,5 m², soit 54 % de la SBP.

Sur ce point encore, le raisonnement fouillé du TAPI ne prête pas le flanc à la critique. L'activité projetée dans les salles communes est en effet conforme au RPUS, puisque lesdites salles doivent être ouvertes au public, ce qui doit au demeurant également être le cas des arcades, ce qui représente plus de la moitié de la SBP. La destination de ces surfaces participera donc à l'animation

socio-culturelle du quartier. De plus, aucune des parties ne remet en cause le constat du TAPI selon lequel aucun bâtiment sur le sentier des Saules ni la rue des Falaises ne comporte d'arcade ouverte au public, de sorte qu'il pourrait en être de même du projet querellé.

C'est aussi à juste titre que le TAPI a mentionné que le maintien du café culturel, de l'espace polyvalent et de l'épicerie coopérative n'est pas obligatoire au sens de l'art. 9 al. 3 RPUS dès lors que la parcelle concernée ne se situe ni dans le secteur A, soit le centre-ville, ni dans le secteur B, soit en bordure des rues commerçantes.

22) Les recourants B_____ et consorts soutiennent enfin que le projet violerait le RPSFP dans la mesure où il ne prévoirait pas de places de parking pour voitures en suffisance. La dérogation accordée serait excessive dans ce quartier où manqueraient déjà de telles places de parking.

a. Le RPSFP vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés notamment à l'occasion de la construction ou de la modification d'une construction (art. 1 al. 1 RPSFP).

b. Pour le secteur II, concerné par le projet litigieux, les bâtiments devraient disposer d'une demi place de parking pour 100 m² de SBP (art. 5 al. 1 RPSFP).

Concernant les logements d'utilité publique au sens de LUP ou de la LGL, les ratios indiqués à l'al. 1 peuvent en principe être diminués jusqu'à 30 % sur la base d'une justification par le requérant au stade de l'autorisation de construire sur un besoin inférieur en termes de nombre de places de stationnement. La demande doit être acceptée formellement par le département chargé des transports (art. 5 al. 2 RPSFP).

Selon l'art. 5 al. 10 RPSFP, pour les étudiants vivant en résidence, aucune place de stationnement pour les voitures n'est exigée. En revanche, les ratios applicables pour les cases visiteurs sont fixés à l'alinéa 1. De plus, une place vélo par chambre est exigée.

c. Conformément à l'art. 8 RPSFP, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire sollicitée ou adopter le plan d'affectation du sol concerné peut accorder, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, des dérogations quant au nombre de places à aménager (al. 1).

Selon l'art. 8 al. 2 RPSFP, la demande de dérogation fait intégralement partie du dossier de requête d'autorisation de construire ou du projet de plan d'affectation du sol. Elle se fonde notamment : a) sur des exigences tirées de la protection de l'environnement, notamment en application des articles 11 et 12 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983, de la

préservation du milieu naturel ou du patrimoine ; b) sur le fait que la réalisation du parking engendre des coûts disproportionnés, notamment en raison de contraintes géotechniques ou morphologiques ; c) sur des engagements ou conventions particulières lorsque ceux-ci comportent des clauses permettant de justifier objectivement la réduction du nombre de places de stationnement et qui lient les usagers futurs et figurent au registre foncier ; ou d) sur des améliorations notables en matière d'offre en transports publics.

23) En l'espèce, la direction générale des transports (ci-après : DGT) a, le 27 mars 2018, préavisé favorablement cette dérogation, à savoir la création de dix-neuf places de stationnement au lieu des vingt-deux places requises.

Contrairement à ce que soutiennent ces recourants, le raisonnement du TAPI sur ce point est parfaitement compréhensible et repose sur les pièces du dossier du département en lien avec l'autorisation de construire, dans la cote « Documents-joints ». On y lit, en particulier dans les procès-verbaux des séances s'étant tenues entre la DGT et les requérants, que compte tenu de la SBP totale du projet, il aurait fallu trente-deux places de parking, ce qu'aucune des parties ne remet en cause. Il doit en être déduit les places afférentes à la SBP dévolue aux logements pour étudiants de la L_____ (art. 5 al. 10 RPSFP ; correspondant à 1'047 m^2 de SBP), en sus des 30 % relatifs aux logements LUP de la K_____, d'une SBP de 6'513 m^2 ; art. 5 al. 2 RPSFP ; (6'513/100 x 0.5 x 70%). Il en résulte que le projet devrait compter 22,79 places. Le TAPI a ensuite considéré qu'il n'y avait pas besoin de trancher la question d'arrondir ce résultat à vingt-deux ou à vingt-trois, question qui a au demeurant été tranchée par la chambre de céans dans le sens d'un arrondissement à l'unité supérieure, comme spécifié à l'art. 6 al. 1 RPSFP (ATA1180/2015 du 3 noembre 2015 consid. 13), puisque la dérogation selon l'art. 8 al. 2 let. b RPSFP avait été octroyée sans excès ou abus du pouvoir d'appréciation. Or, il résulte effectivement d'un « Rapport concernant l'étude du prix d'une place de parking » émis par le bureau d'ingénieur civil B. OTT et C. ULDRY Sàrl du 2 décembre 2016, que dans le contexte particulier de cette parcelle contenant des sols pollués nécessitant un suivi de l'évacuation des gravats, l'estimation des travaux de dépollution ne pouvant pas encore être établie, l'ordre de grandeur du prix de la place de parking était de CHF 50'369.- toutes taxes comprises, soit, pour les trois ou quatre places manquantes, entre plus de CHF 150'000.- et plus de CHF 201'000.-.

Il ressort du procès-verbal de la séance avec la DGT du 13 décembre 2016 que celle-ci a considéré comme cohérents les arguments avancés par les requérants pour justifier la non construction d'un second sous-sol, à savoir des contraintes économiques et techniques de sorte, qu'elle accepterait la dérogation, à savoir que seul soient prévues dix-neuf places.

Étant rappelé le large pouvoir d'appréciation dont bénéficie l'autorité pour l'octroi d'une dérogation, il découle de ce qui précède, que la DGT, puis le département n'en ont en l'espèce pas abusé.

Le TAPI a pour le surplus dûment détaillé les diverses mesures prises par la K_____ permettant de limiter le nombre de voitures et le trafic aux abords du futur bâtiment, de même que l'importante desserte en transports publics. Il sera renvoyé à ses considérants à cet égard.

24) Il découle de ce qui précède que le département n'a nullement abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée, ce que le TAPI a confirmé à juste titre.

25) Mal fondés, dans la mesure de leur recevabilité, les trois recours seront rejetés.

26) Vu l'issue du litige, un émolument global de CHF 2'400.- sera mis à la charge des parties proportionnellement aux griefs invoqués et ayant dû être traités par la chambre de céans, à savoir 3/6ème ou la moitié, à celle des consorts B_____, soit CHF 1'200.-, 2/6ème ou 1/3 à celle des époux A_____, soit CHF 800.-, et 1/6ème à celle des consorts F_____, soit CHF 400.- (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure du même montant, à charge des recourants dans cette même proportion, sera allouée aux deux parties intimées ayant fait appel aux services d'un avocat (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

rejette, dans la mesure de leur recevabilité, les recours interjetés par Madame et Monsieur A_____ le 27 avril 2021, Mesdames F_____, G_____ et Madame H_____, Messieurs I_____ et J_____ le 28 avril 2021, Mesdames B_____, C_____, Monsieur D_____ et E_____ SA le 29 avril 2021, contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 11 mars 2021 ;

met un émolument de CHF 1'200.- à la charge de Mesdames B_____, C_____, Monsieur D_____ et E_____ SA ;

met un émolument de CHF 800.- à la charge Madame et Monsieur A_____ ;

met un émolument de CHF 400.- à la charge de Mesdames F_____, G_____ et Madame H_____, Messieurs I_____ et J_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'400.- à la K_____ (K_____) et à la L_____ (L_____) prises conjointement et solidairement, à la charge solidaire des recourants, à hauteur de CHF 1'200.- à la charge de Mesdames B_____, C_____, Monsieur D_____ et E_____ SA , de CHF 800.- à la charge de Madame et Monsieur A_____ et de CHF 400.- à la charge de Mesdames F_____, G_____ et Madame H_____, Messieurs I_____ et J_____.

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 Mes Yannick Fernandez, Diane Schasca et Julien Pacot, avocats des recourants, à Mes Claire Bolsterli, avocate des intimées, au département du territoire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber et M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	la présidente siégeant :
F. Scheffre	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :