RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3069/2019-LCI **ATA/158/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 février 2021

3ème section

dans la cause

Monsieur Michel HODARA
Madame Alexa LOCHNER JAKOBOVITS et Monsieur Daniel JAKOBOVITS
Monsieur Henri NANCHEN
Madame Christine NOUSSAN
Madame Diane SCHASCA-BRUNONI
Monsieur Olivier ZBINDEN
représentés par Me Patrick Malek-Ashgar, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

Madame Elka GOUZER-WAECHTER
MOSER VERNET & CIE SA
SOGEPRIM SOCIÉTÉ GENEVOISE DE PROMOTION ET D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SA
représentés par Me François Bellanger, avocat

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 mai 2020 (JTAPI/468/2020)

EN FAIT

1) Mesdames Delphine BOTTGE et Elka GOUZER-WAECHTER ainsi que Monsieur François TORRE (ci-après : les copropriétaires) étaient copropriétaires des parcelles n^{os} 3'209 et 1'301 de la commune de Chêne-Bougeries, 4-8, chemin Jules-Cougnard.

Mesdames et Messieurs Michel HODARA, Alexa LOCHNER JAKOBOVITS et Daniel JAKOBOVITS, Henri NANCHEN, Christine NOUSSAN, Diane SCHASCA-BRUNONI et Olivier ZBINDEN (ci-après : les consorts HODARA) sont copropriétaires en propriété par étages (ci-après : PPE) de l'immeuble érigé sur la parcelle n° 1303 de la commune de Chêne-Bougeries, 10, chemin Jules-Cougnard.

Les trois parcelles précitées sont directement voisines.

2) Par arrêtés du 10 mars 2010, le Conseil d'État, statuant sur l'opposition formée par la communauté des copropriétaires de la PPE chemin Jules-Cougnard 10 (ci-après : la communauté des copropriétaires), a rejeté l'opposition et adopté le plan localisé de quartier n° 29'491 (ci-après : PLQ), situé à l'angle de la route de Chêne et du chemin Jules-Cougnard.

Les parcelles n^{os} 3'209 et 1'301, sises en zone de développement 3, étaient incluses dans le périmètre du PLQ, lequel avait pour objet la réalisation de plusieurs immeubles (A à E) ayant pour gabarit une hauteur maximale de 13 à 14 m, comprenant trois niveaux sur rez (R+3) ou trois niveaux sur rez avec une superstructure habitable (R+3+S).

Pour l'immeuble C, à réaliser sur la parcelle n° 1'301, le PLQ prévoyait une hauteur maximale de 14 m et une typologie R+3+S comprenant trois étages sur rez et une superstructure habitable.

L'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) était fixé par le PLQ à 1.05 maximum, avec un complément de 10 % en cas de construction de haute efficience énergétique.

Selon le PLQ la surface de la superstructure habitable des attiques correspondrait au plus à 65 % d'un étage type.

Le PLQ désignait en outre les aires destinées à la réalisation de balcons ou de loggias ou de surfaces non chauffées, et imposait des contraintes en matière de préservation de la végétation, d'aménagements extérieurs et de jardins privatifs.

L'arrêté relevait que la hauteur du bâtiment C avait été portée à 14 m pour s'harmoniser avec celle du bâtiment A voisin et parallèle. Les hauteurs des immeubles, qui variaient de 13 à 14 m., étaient en-deçà des prescriptions légales.

3) Le département de l'urbanisme, devenu le département du territoire (ci-après : DT), a délivré le 17 février 2014, les autorisations de construire pour les immeubles A (DD 104'728) et B (DD 104'728/2), admettant que la superstructure s'alignât en partie en façade nord sur les étages inférieurs, et que les surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) soient augmentées jusqu'à 16 % en plus du complément de 10 % pour haut standard énergétique.

Les immeubles ont été réalisés.

4) Le 28 août 2017, la Régie Moser Vernet & Cie SA (ci-après : la régie) a déposé, par l'intermédiaire de son mandataire architecte CCHE Genève SA, soit sous la plume de Monsieur Alain CARLIER, une demande d'autorisation de construire portant sur la construction de deux immeubles de logements avec parking souterrain, abris pour vélos et poussettes et abattage d'arbres, sur les parcelles n^{os} 3'209 et 1'301 (DD 110'738), soit le bâtiment C.

5) Le 5 octobre 2017, la communauté des copropriétaires a fait savoir au DT qu'elle s'opposait à la délivrance de l'autorisation si les règles fixées par le PLQ n'étaient pas respectées.

L'emprise des balcons au sud dépassait d'au moins 50 cm le périmètre prévu par le PLQ. La dalle brute culminerait à 15.36 m, soit au-delà du maximum de 14 m. La typologie du bâtiment était de R+4, soit un étage plein supplémentaire, alors que le PLQ prévoyait R+3+S. La surface à bâtir, de 2'037 m^2, dépassait de 218.45 m^2 les droits à bâtir de 1'818.55 m^2 (soit 1'653.25 m^2 + 10 %) résultant du PLQ. La requête indiquait 2'027 m^2, lesquels correspondaient probablement à 2'037 m^2. Le profil de terrain de 30 % placé en bordure de propriété était contraire à la loi.

6) Le 20 décembre 2018, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a préavisé favorablement le projet, sous condition concernant l'abattage des arbres et l'image du plan cantonal d'aménagement paysager (ci-après : PAP).

Le 7 janvier 2019, la direction de la planification directrice cantonale et régionale, devenue la direction de la planification cantonale (ci-après : SPI), a préavisé favorablement le projet moyennant dérogations et sous conditions. Constituaient des dérogations : la création de SBP additionnelles dévolues au logement en application de l'art. 3 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) ; la superstructure habitable de plus de 65 % ; le gabarit de plus de 14 m ; l'emprise et la disposition des jardins

privatifs, qui n'entraient pas en conflit avec les extérieurs collectifs et étaient conformes à l'esprit du PLQ ; le dépassement de 16 %, cohérent et conforme au principe d'égalité car déjà préavisé favorablement pour les bâtiments précédents. Un premier préavis du SPI du 16 octobre 2017 avait demandé la réduction du dépassement de 22 % de la SBP et le respect du maximum de 1'868 m^2.

Le 16 janvier 2019, la commune de Chêne-Bougeries a préavisé défavorablement le projet. Aucune solution n'avait été trouvée pour le maintien du bouquet d'arbres au nord-est de la parcelle. L'IUS de 1.21 était supérieur à celui de 1.05 fixé par le PLQ. L'emprise des attiques était de 100 %, contre un maximum de 65 % dans le PLQ. L'emprise des jardins privatifs allait au-delà de ce que prévoyait le PLQ. Ces critiques figuraient déjà dans un premier préavis défavorable de la commune du 11 octobre 2017.

La police du feu, la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN), la direction générale des transports (ci-après : DGT) et la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) ont toutes préavisé favorablement le projet.

7) Le 26 juin 2019, le DT a délivré l'autorisation de construire DD 110'738, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

8) Le même jour, le DT a informé la commune de Chêne-Bougeries que le PLQ impliquait l'abattage d'arbres mais disposait les modalités de remplacement, et que la conformité du projet avait été constatée par le SPI, les dérogations étant mineures, les autres instances s'étant montrées favorables, sous réserves ou conditions.

9) Le 26 août 2019 les consorts HODARA ont recouru contre l'autorisation auprès du tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant principalement à son annulation.

Le projet divergeait de manière importante du PLQ, les dérogations accordées étaient importantes, portaient sur des éléments clé d'un PLQ comme la SBP, le gabarit et l'implantation, et elles causaient un préjudice direct au voisinage. L'IUS prévu lors de l'adoption du PLQ devait prévaloir. La règle du retrait de façade pour l'attique permettait de préserver le voisinage, l'éclairage naturel, l'impact du bâtiment, lesquels seraient en outre péjorés par le dépassement de hauteur du gabarit. L'emprise accrue des jardins privatifs réduirait les espaces verts communs. L'implantation des balcons dépassait d'un demi-mètre au moins ce qui avait été prévu par le PLQ.

10) Le 30 octobre 2019, Mme GOUZER-WAECHTER, SOGEPRIM Société genevoise de promotion et d'investissements immobiliers SA (ci-après :

SOGEPRIM) et la régie – Mme BOTTGE et M. TORRE n'étant entre temps plus propriétaires –, ont conclu au rejet du recours.

L'alignement de l'attique sur la façade répondait à la volonté d'harmoniser l'immeuble avec les blocs A et B, et l'immeuble des recourants ne présentait pas de retrait en attique. La différence avec l'IUS du PLQ, de 0.06, ou 80 m^2, était inférieure aux autres dérogations accordées dans le même PLQ. Le gabarit de 14 m correspondait à la dalle de couverture du dernier étage, non à l'attique. Les jardins privatifs ne constituaient pas une dérogation majeure au PLQ. L'immeuble des recourants en possédait également. Le dépassement de l'aire d'implantation des balcons constituait également une dérogation mineure.

11) Le 30 octobre 2019, le DT a conclu au rejet du recours.

La construction d'un 4e étage complet était conforme à la réserve figurant dans le PLQ et pouvait être considérée comme un motif d'intérêt général justifiant un écart avec le PLQ, d'autant plus qu'il s'agissait par ailleurs de mettre en œuvre l'amélioration de la politique énergétique. Il en allait de même de l'alignement des superstructures sur les étages inférieurs. Le gabarit de 14 m était respecté au niveau de la dalle supérieure du 3ème étage, et la superstructure n'avait pas à être prise en considération. La SBP du projet, de 2'027 m^2, excédait de 79.2 m^2 le maximum de 1'947.8 m^2 incluant l'augmentation de 10 % prévue par le PLQ et celle de 3 % permise par la jurisprudence, mais cet écart pouvait être admis par égalité de traitement avec les autorisations délivrées pour les immeubles A et B, prévoyant un dépassement de la SBP de 16 % sans prendre en compte les 10 % permis par le HSE. Les nuisances dues à la proximité de l'aire d'évolution de balcons et loggias n'étaient pas prouvées.

12) Le 28 novembre 2019, les consorts HODARA ont répliqué, reprenant leurs arguments.

13) Le 6 janvier 2020, les intimés et le DT ont dupliqué, persistant dans leurs arguments.

14) Le 28 mai 2020, le TAPI a rejeté le recours.

Il ressortait de la jurisprudence que la dérogation portant sur l'étage supplémentaire (R+4 au lieu de R+3+S) portait sur une modification de peu d'importance car elle permettait la création de logements supplémentaires. La limite de 14 m fixée par le PLQ s'appliquait à la dalle du 4ème étage, qui avait remplacé la superstructure, cependant le dépassement de 1.53 m ne constituait pas une modification majeure : elle était acceptable par souci de cohérence urbanistique, et la hauteur totale demeurait largement inférieure aux 27 m tolérés dans la zone. Le dépassement de la SBP était de 136 m^2, soit un peu plus de 7 %, ce qui dépassait les 3 % communément admis par la jurisprudence mais était

inférieur aux 30, 40 ou 100 % que la jurisprudence avait pu considérer comme acceptables. L'augmentation de l'IUS à 1.21 au lieu de 1.05 fixé par le PLQ représentait une différence de 0.06, soit 80 m^2, après addition des 10 % HSE (1.05 + 10 % = 1.155 ; 1.21 – 1.155 = 0.055), considérée comme mineure sachant qu'une différence de 3 % était admise sur le principe. Dès lors qu'elles permettaient la construction de logements, les divergences avec le PLQ pouvaient être considérées comme mineures. Elles s'inscrivaient par ailleurs dans un projet qui s'implantait harmonieusement dans le milieu bâti existant par ses dimensions identiques aux bâtiments A et B. Les jardins privatifs avaient été préavisés favorablement par le SPI. Ils étaient conformes à l'esprit du PLQ et leur disposition n'entrait pas en conflit avec les espaces extérieurs. L'OCAN avait quant à lui préavisé favorablement l'abattage d'arbres sous condition de replantation. Le dépassement de l'aire d'implantation du bâtiment des balcons côté sud n'avait aucune incidence majeure sur la substance du PLQ et n'était pas de nature à occasionner des nuisances supplémentaires par rapport à l'implantation initiale, compte tenu de la distance de 19 m entre les bâtiments aux endroits les plus proches et le respect des distances légales. Une certaine retenue devait enfin être observée devant tous les préavis positifs, sauf celui de la commune.

15) Par acte déposé le 10 juillet 2020, les consorts HODARA ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'à l'annulation de l'autorisation de construire.

L'IUS de 1.05 avait été obtenu après d'intenses négociations avec le Conseil d'État, et les recourants avaient eu tort de se fier aux assurances données par l'État. C'était à tort que le jugement admettait les différentes dérogations retenues par le DT. Le PLQ, instrument démocratique, devait être respecté.

Le TAPI n'avait absolument pas analysé le grief relatif au caractère important des divergences avec le PLQ prises dans leur ensemble, ce qui constituait une violation de leur droit d'être entendus.

Le jugement retenait que les dérogations se justifiaient en raison de la création de logements supplémentaires. Ce faisant, il avait constaté les faits de manière arbitraire, car la dérogation ne permettait que l'augmentation de la surface habitable, et non la création de logements supplémentaires.

Le jugement violait l'art. 4 al. 5 LGZD, la multiplication des dérogations – création d'un 4ème étage, augmentation du gabarit, augmentation du rapport de surfaces, augmentation de l'emprise des jardins privatifs et modification de la végétation à maintenir, implantation des balcons hors du périmètre prévu – constituant une dérogation majeure infondée portant sur des éléments fondamentaux du PLQ et vidant complètement celui-ci de son sens.

16) Le 31 août 2020, le DT a conclu au rejet du recours.

La problématique des dérogations avait été traitée par le TAPI, qui avait cité des cas de jurisprudence portant sur des accumulations de dérogations. Le TAPI avait par ailleurs retenu la création de surfaces de logement supplémentaires, et non de logements supplémentaires. Les dérogations avaient été appréciées dans le contexte global du PLQ et des différentes constructions prévues. Les recourants ne démontraient pas que l'ensemble des dérogations constituait un cas de dérogation majeure.

17) Le 31 août 2020, Mme GOUZER-WAECHTER, SOGEPRIM et la régie ont conclu au rejet du recours.

L'arrêté du Conseil d'État n'avait pas la teneur que les recourants lui prêtaient. L'État n'avait pas donné d'assurances. Le TAPI avait discuté toutes les dérogations au PLQ. Il avait retenu des surfaces de logements, et non des logements, supplémentaires. L'immeuble des recourants avait lui-même bénéficié d'une dérogation pour l'alignement du 4ème étage à la façade nord. Les bâtiments prévus par le PLQ étaient de petite taille, à la limite inférieure de ce qui pouvait être construit en zone 3 de développement. Même à suivre le raisonnement du TAPI, une différence de 1.53 m avec la hauteur maximale était minime. Le SPI puis le TAPI avaient retenu à juste titre que le dépassement du rapport de surfaces de 4 % (soit 7 % moins la tolérance usuelle de 3 %) était minime. Il fallait y ajouter que les 78 m^2 supplémentaires s'intégraient au niveau de la superstructure déjà prévu par le PLQ. L'immeuble des recourants présentait également des jardins privatifs. Ceux-ci étaient admissibles selon le PLQ, et l'augmentation de leur taille ne constituait pas une dérogation majeure. Enfin, les recourants n'indiquaient pas quelles nuisances un éventuel dépassement de 50 cm des balcons leur causerait, et cet éventuel dépassement restait dans la limite de 1 m usuellement admise pour la mise au point technique et respectait les distances minimales entre bâtiments.

18) Le 5 octobre 2020, les recourants ont répliqué.

Le cas d'espèce n'avait pas de précédent jurisprudentiel en matière de cumul de dérogations pour une seule autorisation. Les précédents concernant la création de logements supplémentaires n'étaient pas transposables au cas d'espèce de création de surface de logements supplémentaires.

19) Les arguments des parties seront repris pour le surplus en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

20) Le 7 octobre 2020, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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) Le présent arrêt porte sur la conformité au droit de l'autorisation de construire DD 110'738 délivrée le 26 juin 2019 par le DT.

3) En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

4) Dans un premier grief, les recourants se plaignent de la violation de leur droit d'être entendus, faute pour le TAPI d'avoir examiné si la multiplication des dérogations, prises dans leur ensemble, était admissible au regard de la LGZD.

a. La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_120/2018, 6B_136/2018 du 31 juillet 2018 consid. 3.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 531 n. 1573). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.1 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017).

b. Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle mais annulable (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_114/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.1 ; ATA/714/2018 du 10 juillet 2018 et les arrêts cités). En effet, selon un principe général, la nullité d'un acte commis en violation de la loi doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question (ATF 122 I 97 consid. 3 et les arrêts cités). En d'autres termes, il n'y a lieu d'admettre la nullité, hormis les cas expressément prévus par la loi, qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 5 ; ATA/795/2018 du 7 août 2018 et les arrêts cités). Ainsi, d'après la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins

facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision ; en revanche, de graves vices de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont des motifs de nullité (ATF 138 II 501 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_120/2018, 6B_136/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.2).

La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1; ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., 2018, p. 526 s. n. 1554 s. ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3ème éd., 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1 ; ATA/714/2018 du 10 juillet 2018). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités)

c. En l'espèce, l'examen des griefs relatifs aux dérogations du projet au PLQ a été opéré par le TAPI aux considérants 12 à 19, soit sur sept pages, du jugement du 28 mai 2020. Certes, celui-ci examine pour l'essentiel séparément chaque divergence admise par le DT. Toutefois, le TAPI rappelle préalablement l'ensemble des violations invoquées par les recourants (jugement, consid. 10 p. 12). Puis il évoque (jugement, consid. 15, pp. 15 et 16), au titre de majeures, des précédents, de 2015 et 2017 où une conjonction de dérogations a été jugée mineure (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 ; JTAPI/1272/2017 du 30 novembre 2017), respectivement de 2012 et 2014 où une conjonction de dérogations a été jugée majeure (ATA/705/2012 du 16 octobre 2012 ; ATA/39/2014 du 21 janvier 2014). Le TAPI rappelle également que les dérogations ne devaient pas être appréciées pour elles-mêmes mais dans le contexte dans lequel elles s'inscrivaient, soit à l'échelle du PLQ dans son ensemble, et celui des différentes constructions qui y sont prévues (jugement, consid. 16 p. 17). Enfin, il considère ensemble les divergences relatives à la typologie, au gabarit, à la SBP et à l'IUS (jugement, consid. 19 p. 19), et se réfère aux différents préavis positifs portant pour certains sur plusieurs dérogations (ibid.). Aussi, et quand bien même le jugement attaqué ne l'affirme pas littéralement, on comprend qu'il considère que

toutes les dérogations, d'ailleurs traitées dans le même considérant (n° 19), demeurent acceptables même prises dans leur ensemble.

La motivation apparaît ainsi suffisante, étant observé que les recourants ont par ailleurs eu l'occasion de développer leurs arguments dans la présente procédure.

La question de savoir si l'art. 3 al. 5 LGZD impose également un examen d'ensemble pourra dès lors rester ouverte.

Le droit d'être entendu des recourants n'a pas été violé.

Ce grief sera écarté.

5) Dans un second grief, les recourants se plaignent d'un établissement incorrect des faits, le TAPI ayant selon eux retenu à tort la création de logements supplémentaires à l'appui d'une dérogation, alors que seule augmentait la surface de logement.

En l'espèce, le TAPI a certes évoqué la construction de « logements supplémentaires » en rappelant les termes de la majeure de l'art. 27 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05 ; jugement, consid. 18 p. 17). Toutefois, aussitôt après, dans la subsomption, le jugement attaqué rappelle que la jurisprudence admet la dérogation lorsqu'elle permet « la construction de surfaces de logement supplémentaires, comme c'est le cas en l'espèce » (ibid.). La même terminologie est reprise un peu plus loin dans la conclusion (jugement, p. 19 §§ 1 et 2).

Le jugement attaqué a ainsi correctement pris en compte la surface, et non le nombre supplémentaire de logement lorsqu'il a établi les faits avant d'examiner et admettre les dérogations.

Le grief sera écarté.

6) Dans un troisième grief, les recourants se plaignent de la violation de l'art. 3 al. 5 LGZD, le DT, et après lui le TAPI, ayant considéré à tort comme mineures plusieurs dérogations au PLQ, lesquelles sont en réalité majeures, prises isolément et dans leur ensemble.

a. Depuis le 21 mars 2015, l'art. 3 al. 5 LGZD dispose que les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le DT peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10 %, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) et l'indice de densité (ci-après : ID) soient

respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base du PLQ. L'art. 3 al. 6 LGZD considère conformes au PLQ les projets de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation, ou prévoyant des accès aux places de parcage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans leurs secteurs d'accès. Il en va de même des modifications des espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation.

b. Selon la jurisprudence, constituent des modifications mineures : le déplacement d'un bâtiment d'un mètre (ATA M. du 12 janvier 1993 ; ATA126/2005 du 8 mars 2005 consid. 3c) ; l'agrandissement de 159 m^2 de la surface d'un attique dans le cadre de l'augmentation d'un immeuble de 1.4 % (ATA/298/2001 du 8 mai 2001 consid. 6) ; l'aménagement d'un rez-de-chaussée inférieur permettant la construction d'un étage supplémentaire et un dépassement de 1.5 m de la hauteur maximale du PLQ (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002 consid. 2c/bb) ; un écart de SBP de 3 % peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause, étant précisé que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pourcents n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 7) ; la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010 consid. 7) ; le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 7 et 8) ; un projet comportant un attique de 51,50 m^2 affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012 consid. 9) ; le déplacement de cinq places de parc, la transformation de six logements traversants en non traversants, la création d'un sous-sol et cinq étages sur rez au lieu de deux sous-sols et quatre étages sur rez, la création de rez-de-chaussée « morts » entraînant le rehaussement de 1,40 m des bâtiments, sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan, et enfin, le changement de place de la conduite de désenfumage (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 consid. 5, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_249/2015 du 15 avril 2016) ; le dépassement d'un étage permettant d'obtenir treize logements d'utilité publique supplémentaires (ATA/874/2015 du 25 août 2015 consid. 6). Une implantation prévue à un mètre près constitue une divergence mineure (ATA M. du 12 janvier 1993, cité pour la dernière fois dans l'ATA/1359/2020 du 22 décembre 2020 consid. 7b). Plusieurs dérogations mineures à un PLQ ne s'additionnent pas forcément pour constituer une différence trop significative pour

rester mineure (ATA/315/2015 précité). Ainsi la hauteur du rez de chaussée, son affectation en partie à des activités commerciales, la modification du nombre des places de parc, l'abattage d'arbres supplémentaires et la modification du positionnement de l'abris à vélos ne constituaient pas pris dans leur ensemble une divergence avec le PLQ plus significative que pris isolément (ATA/1359/2020 précité consid. 7c).

Ne constituent en revanche pas des modifications mineures : des logements modulaires temporaires destinés à l'accueil de migrants, qui ne correspondaient à aucun des bâtiments prévus par le PLQ mais constituaient un projet spatial tout à fait différent (ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017 consid. 4) ; le déplacement de 5.7 m d'un chemin piétonnier, sur l'emplacement prévu d'un immeuble, aux fins d'augmenter de 10 % la SBP attribuée par le PLQ et de construire deux appartements supplémentaires (ATA/1275/2017 du 12 septembre 2017 consid. 7b).

c. En l'espèce, la transformation de la superstructure en 4ème étage entraîne l'alignement de ce niveau sur la façade nord, sans conséquences pour les recourants, dont l'immeuble se trouve au sud. La modification apparaît en outre congruente avec les immeubles A et B, ainsi d'ailleurs qu'avec l'immeuble des recourants, dont le dernier niveau apparaît également aligné sur la façade nord. L'intégration avec les autres constructions prévues par le PLQ et effectivement réalisées, la cohérence urbanistique évoquée par le SPI à l'appui de la dérogation, ont ainsi été retenues à juste titre par les DT puis le TAPI.

Le dépassement de 1.53 m de la hauteur maximale de 14 m prévue par le PLQ, tel qu'admis par le TAPI, apparaît quant à lui mineur au regard des précédents susévoqués (ATA/684/2002, ATA/583/2010 et ATA/315/2015 précités), ce que le TAPI a correctement constaté. La transformation procure bien une augmentation de la surface de logement, comme l'ont relevé successivement le SPI, le DT et le TAPI. L'aspect particulièrement massif que les recourants prêtent à l'immeuble ne paraît pas se distinguer de manière importante de l'aspect de la façade nord de leur immeuble, ni de celui des immeubles A et B. Le SPI a relevé au contraire une cohérence urbanistique, et le DT a rappelé les dérogations similaires accordées aux bâtiments A et B. L'effet sur la clarté des appartements des recourants, situés à plus de 19 m, n'apparaît enfin pas constituer une gêne significative.

Les recourants ne sauraient être suivis lorsqu'ils soutiennent que l'IUS de 1.21 dépasserait « largement » l'augmentation de 10 % autorisée pour les immeubles à haute performance énergétique. Si l'augmentation de 1.05 (PLQ) à 1.21 (projet) représente bien un dépassement de 15.24 %, celui-ci n'est plus que de 5.23 % si l'on déduit l'augmentation de 10 %, et même de 4.76 % si on le rapporte à 110 % de 1.05. Le SPI avait retenu dans son préavis du 7 janvier 2019 la cohérence urbanistique et l'égalité de traitement compte tenu d'un dépassement

d'environ 16 % pour les autres immeubles du PLQ déjà préavisés. Le DT puis le TAPI pouvaient ainsi considérer cet écart comme mineur compte tenu de la tolérance de principe de 3 % et de la jurisprudence évoquée plus haut, sans commettre d'abus ni d'excès de leur pouvoir d'appréciation. Les « accords intervenus entre les parties » que les recourants invoquent, par quoi il faut comprendre le résultat du processus d'adoption du PLQ, sont sans effet sur le caractère mineur de la dérogation.

Les recourants ne sauraient être suivis lorsqu'ils affirment que le projet ne respecte « absolument pas » le PLQ en matière de jardins. Comme ils l'admettent, des jardins privatifs étaient prévus. Seule leur dimension a augmenté dans le projet. Or le SPI et l'OCAN ont préavisé favorablement le projet. Dans son préavis du 7 janvier 2019, le SPI a admis une dérogation quant à l'emprise des jardins privatifs, « la disposition des jardins privatifs prévus n'entrant pas en conflit avec les espaces extérieurs collectifs, peuvent être considérés comme conformes à l'esprit du plan ». Les recourants opposent leur appréciation à celle de l'instance spécialisée sans démontrer en quoi les espaces verts communs du quartier seraient « considérablement réduits, voire inexistants » ou le projet s'écarterait du principe urbanistique fixé par le plan.

S'agissant de l'implantation des balcons 50 cm au-delà de l'implantation prévue par le PLQ, elle doit être considérée en soi comme mineure (ATA/126/2005 précité), étant observé que la condition de l'intérêt public invoquée par les recourants dans leur réplique ne concerne dans cet arrêt que le déplacement des parkings. Les recourants n'exposent pas au surplus en quoi le déplacement créerait des risques importants de nuisances, de réduction du sentiment d'intimité et de perte de valeur.

Pour le surplus, les recourants ne démontrent pas en quoi la seule augmentation de la surface de logement retenue par le DT et le TAPI ne satisferait pas à la condition de l'art. 3 al. 5 LGZD.

Ils affirment, sans le démontrer, que le besoin en logement justifiant les dérogations ne porterait que sur une typologie de logements, et citent la création de logements d'utilité publique ou de logements à caractère social. Ils ne sauraient être suivis, la création de logements en PPE, comme en l'espèce, répondant également à une pénurie et à un intérêt public.

Prises isolément, les divergences et les dérogations apparaissent finalement mineures. Prises ensemble, elles n'apparaissent pas plus majeures, comme le soutiennent les recourants. Au contraire, les motivations avancées par les instances spécialisées, soit en particulier l'intégration à un ensemble de constructions similaires dans le PLQ, ayant déjà bénéficié de dérogations, qui produit une harmonie urbanistique, avec des gabarits réalisés toujours très éloignés des maxima autorisés pour la zone de développement 3, et la recherche

d'une surface de logement optimale, ont à juste titre porté le DT puis le TAPI a considérer l'ensemble de ces dérogations au PLQ comme mineures, sans excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation.

Les griefs de violations de l'art. 3 al. 5 LGZD seront écartés.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

7) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Mme GOUZER-WAECHTER, SOGEPRIM Société Genevoise de Promotion et d'Investissements Immobiliers SA et Moser et Vernet & Cie SA, qui y ont conclu, à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 juillet 2020 par Mesdames et Messieurs Michel HODARA, Alexa LOCHNER JAKOBOVITS et Daniel JAKOBOVITS, Henri NANCHEN, Christine NOUSSAN, Diane SCHASCA-BRUNONI et Olivier ZBINDEN contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 mai 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Mesdames et Messieurs Michel HODARA, Alexa LOCHNER JAKOBOVITS et Daniel JAKOBOVITS, Henri NANCHEN, Christine NOUSSAN, Diane SCHASCA-BRUNONI et Olivier ZBINDEN, pris solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Mme GOUZER-WAECHTER, SOGEPRIM Société Genevoise de Promotion et d'Investissements Immobiliers SA et Moser et Vernet & Cie SA, prises solidairement, à la charge de Mesdames et Messieurs Michel HODARA, Alexa LOCHNER JAKOBOVITS et Daniel JAKOBOVITS, Henri NANCHEN, Christine NOUSSAN, Diane SCHASCA-BRUNONI et Olivier ZBINDEN, pris solidairement ;

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 Me Patrick MALEK-ASHGAR, avocat des recourants, au département du territoire - OAC, à Me François BELLANGER, avocat des intimés, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	la présidente siégeant :
S. Hüsler Enz	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :