RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3848/2021-LDTR **ATA/877/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 août 2023

dans la cause

A_____, B_____, C_____, D_____ et E_____ **recourants**
représentés par Me Paul HANNA, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

F_____
représentée par Me Jean-François MARTI, avocat **intimés**

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 juin 2022 (JTAPI/681/2022)

EN FAIT

A. **a.** F_____ (ci-après : la propriétaire) est propriétaire des parcelles n^{os} 3'065, 3'714 et 3'715 de la commune de Lancy (ci-après: la commune), sur lesquelles sont érigés plusieurs immeubles de logements, sis en zone de développement 3. Les bâtiments forment un U, comprenant sept entrées, avec une structure architecturale « en escaliers », à savoir que les bâtiments ne comprennent pas tous le même nombre d'étages. La branche droite du U longe l'avenue du Petit Lancy. Elle comprend, à son extrémité, le n° 31bis, haut de 5 étages sur rez (ci-après : R+5 ; bâtiment n° 1'521), puis le n° 31, d'une hauteur R+6 (bâtiment A947). Le n° 29, R+7 (bâtiment 1'520), est à l'angle de la branche droite du U et de son « socle », où se situe le n° 27, R+5 (bâtiment 1'519).

b. A_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 330, sise en zone 5, de l'autre côté de l'avenue du Petit-Lancy, au n° _____ de ladite avenue, en face des immeubles sis 31 et 31bis avenue du Petit-Lancy.

B_____ sont copropriétaires de la parcelle n° 328, sise au _____, voisine de la parcelle n° 330.

C_____ est locataire d'un appartement au dernier étage de l'immeuble sis _____, avenue du Petit-Lancy. Il indique bénéficier d'une terrasse, sur le toit de l'immeuble sis au 31bis, de la même avenue, ce que la propriétaire conteste. Le bail à loyer produit est illisible mais la terrasse est visible sur les photos versées au dossier.

D_____ et E_____ sont locataires d'un appartement avec terrasse au sixième et dernier étage de l'immeuble sis au _____, avenue du Petit-Lancy.

c. Ces trois parcelles se situent dans le périmètre d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 1_____, adopté par le Conseil d'État le 17 juillet 1991, modifiant et remplaçant le plan de quartier n° 2_____ de 1975.

Le PLQ prévoit pour les bâtiments, au niveau des entrées 27 à 29, que les constructions soient maintenues dans leurs gabarits et affectations. Pour les bâtiments au niveau des entrées 31 et 31bis, il est prévu que le nombre de niveaux soit de R+6 pour le premier et R+4 pour le second.

d. L'autre partie du U, soit la branche gauche, aux adresses 10, 12 et 14 chemin du Bac (bâtiments 1'518, 1'517 et A853), et, pour le « socle du U », une partie du bâtiment 1'519 sis 27 avenue du Petit-Lancy, a fait l'objet d'une surélévation de deux étages, selon une autorisation délivrée le 2 février 2015 (DD 3_____). Avec les surélévations réalisées, la surface brute de plancher (ci-après : SBP) est de

8'896,38 m^2 et les bâtiments, en terrasse, présentent respectivement six, sept, huit et neuf niveaux.

B. **a.** Le 24 novembre 2020, F_____ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département), par le biais de ses architectes, une demande d'autorisation de construire définitive, enregistrée sous DD 4_____, visant la surélévation des quatre immeubles sis aux n^{os} 27, 29, 31 et 31bis, avenue du Petit-Lancy. Les travaux projetés créeraient un étage supplémentaire au n° 27, deux étages en sus d'une attique au n° 29, deux étages au n° 31 et un étage en sus d'une attique au n° 31bis. Les hauteurs seraient ainsi, respectivement, R+8, R+9, R+8 et R+6. La SBP créée par les surélévations serait de 2'083 m^2, représentant 84 pièces, pour 21 nouveaux appartements. Après surélévation, la surface totale serait de 8'473 m^2.

Le projet reprenait en conséquence les mêmes gabarits que la « branche gauche » du U, afin de compléter la surélévation autorisée en 2015 sur trois immeubles de l'îlot et d'en constituer une continuité cohérente.

Les hauteurs après surélévations seraient, à teneur des coupes A-A' à D-D', de 21.23 m pour le n° 31 bis, 26.74 m pour le n° 31.27 m pour le n° 29 et 26.65 m au n° 27.

b. Tous les préavis ont été favorables, voire favorables sous conditions.

La commission d'architecture (ci-après : CA), après avoir demandé des renseignements supplémentaires et posé un certain nombre de conditions, a préavisé favorablement, le 3 avril 2021, avec dérogation selon l'art. 11 al. 4 à 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Préalablement, elle avait relevé avoir pu travailler avec une maquette comprenant des plots amovibles qui avaient permis d'analyser diverses options. Le principe d'un ensemble qui projetait des hauteurs d'immeubles graduelles avait été jugé intéressant et à maintenir.

La direction des autorisations de construire (ci-après : la DAC) a préavisé favorablement avec dérogations au sens des art. 11 al. 4 à 6 LCI et 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), soit une construction avec dépassement des gabarits du PLQ, pour le bâtiment n° 1'521 (31bis). Le gabarit théorique du bâtiment n'était pas respecté pour le bâtiment n° 1'520 (29 avenue du Petit-Lancy), le gabarit sur rue étant dépassé.

L'office de l'urbanisme (ci-après : SPI) a préavisé favorablement le 22 février 2021 avec dérogation au sens des art. 3 al. 5 LGZD pour ce qui concernait le gabarit. Le projet n'était pas conforme au PLQ en vigueur dans le secteur. Vu la première étape (DD 3_____), il considérait que ce projet pouvait être dispensé de la modification préalable du PLQ.

c. Le 27 septembre 2021, le DT a autorisé l'application des normes de la 3ème zone aux bâtiments à surélever sur les parcelles précitées.

d. Par décision du 11 octobre 2021, le DT a délivré l'autorisation DD 4_____ et accordé des dérogations selon les art. 11 al. 4, 5 et 6 LCI, 3 al. 5 LGZD et 9 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20).

C. **a.** Par acte du 10 novembre 2021, A_____, B_____, C_____, D_____et E_____ (ci-après : les recourants) ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre l'autorisation de construire, concluant principalement à son annulation. Préalablement, ils ont sollicité la restitution de l'effet suspensif au recours.

b. Par décision du 1er décembre 2021 (DITAI/571/2021), le TAPI a restitué l'effet suspensif. Le DT s'en était rapporté à justice et la propriétaire ne s'était pas déterminée.

c. Au fond, F_____ a conclu au rejet du recours, à l'instar du DT.

d. Après un second échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours le 28 juin 2022.

B_____, domiciliés à moins de 50 m de l'un des bâtiments destinés à être surélevés, avaient la qualité pour recourir, comme les autres voisins et locataires d'appartements dans les bâtiments concernés par le projet.

Les recourants faisaient valoir une violation des art. 21 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 3 al. 4 à 6 LCI, dans la mesure où le projet de surélévation litigieux s'écarterait de manière trop importante du PLQ en vigueur. Certes, des divergences entre le projet litigieux – objet de l'autorisation de construire querellée – et le PLQ existaient, notamment en termes de gabarits. S'il était vrai que l'amplification de la SBP était importante, conformément à la jurisprudence, elle ne constituait pas un critère unique pour juger de l'importance d'une dérogation. En l'espèce, il s'agissait d'une augmentation moyenne de deux étages par bâtiment. Le projet augmenterait le parc locatif genevois par la création de treize logements, principalement des quatre pièces, et s'inscrivait dans des dimensions identiques aux surélévations réalisées sur les bâtiments voisins du même îlot. En outre, il ressortait des préavis de la CA et du SPI que ces instances avaient procédé à un examen circonstancié du cas, prenant notamment en compte l'impact architectural du projet en fonction de son contexte urbanistique. Elles avaient notamment relevé que le projet s'inscrivait dans la continuité de la surélévation des autres bâtiments constituant l'îlot (DD 3_____) – laquelle n'avait pas été contestée – et permettait de

conserver la structure architecturale « en escaliers » propre à cet ensemble. Par ailleurs, la commune s'était également prononcée favorablement au projet, sans remettre en cause ses aspects urbanistiques et architecturaux. Ainsi, malgré l'importance quantitative de l'augmentation de la SBP et vu la surélévation déjà autorisée et réalisée (DD 3_____), la substance et le principe du PLQ étaient respectés. Il ne s'agissait pas d'une modification inadmissible de celui-ci, lequel n'avait pas à être préalablement modifié, comme l'avait par ailleurs relevé le SPI dans son préavis du 22 février 2021. Les art. 21 al. 1 LAT et 3 al. 4 à 5 LCI n'avaient donc pas été violés.

Les recourants prétendaient que le projet ne respecterait pas les gabarits légaux, violant les art. 11 et 26 LCI : le géomètre n'aurait pas pris en compte la bonne distance aux alignements, l'octroi de la dérogation au gabarit n'aurait pas fait l'objet d'un examen complet de la part de la CA et son préavis ne serait pas suffisamment motivé. Certes, la détermination du gabarit des bâtiments litigieux ne reposait pas entièrement sur une base légale expresse. Néanmoins, la pratique était notoire, appliquée de manière uniforme par le département depuis de nombreuses années, et ne prêtait pas flanc à la critique. La valeur à l'axe de la route devait être doublée, la formule permettant de calculer le gabarit sur rue étant dès lors la suivante : H = 2x D (jusqu'à l'axe de la rue) x ¾ + 6 m. Ainsi, en appliquant les formules de calculs des gabarits sur rue et sur cour aux différents bâtiments, celles-ci donnaient les hauteurs de gabarits théoriques maximales suivantes :

- Au n° 27 : 12.39 x 5/3 + 6, soit H = 26.65 m ;

- Au n° 29 : (2 x 14.06) x ¾ + 6, soit H = 27.09 m ;

- Au n° 31 : (2 x 16.11) x ¾ + 6, soit H = 30.1 m ;

- Au n° 31bis : (2 x 16.4) x ¾ + 6, soit H = 30.6 m.

Selon le plan de coupe D-D', le bâtiment n° 27 s'élèverait à une hauteur de 26.65 m (450.61 - 423.96 m). D'après le plan de coupe C-C', le bâtiment n° 29 atteindrait une hauteur de 27 m (450.97 - 423.97 m). Le plan de coupe B-B' exposait que le bâtiment n° 31 culminerait à une hauteur de 26.74 m (450.85 – 424.11 m). Enfin, selon le plan de coupe A-A', le bâtiment n° 31bis atteindrait une hauteur de 21.23 m (445.25 - 424.02 m). Ainsi, les surélévations projetées au niveau des entrées n^{os} 27, 29, 31 et 31bis, de respectivement 26.65 m, 27 m, 30.1 m, 30.6 m, respectaient les hauteurs de gabarits théoriques telles que calculées ci-dessus ainsi que la limite maximale de 27 m imposée par l'art. 27 al. 6 LCI. Au demeurant, la détermination du gabarit de toiture était conforme aux prescriptions de l'art. 36 LCI. Il ressortait du préavis de la DAC du 19 mars 2021 que le gabarit sur rue du bâtiment n° 1'520, soit au niveau de l'entrée n° 29, était dépassé. Le plan de coupe C-C' révélait que ce dépassement se situait au niveau de l'attique,

par l'élévation d'environ 1 m de la hauteur maximale de la ligne de faîtage obtenu selon les prescriptions de l'art. 36 LCI (455.77 m au lieu de 454.80 m), lequel avait donné lieu à l'examen par la CA d'une dérogation au sens de l'art. 11 LCI. D'après son préavis du 13 avril 2021, la CA s'était déclarée favorable à l'octroi de ladite dérogation, après avoir requis des modifications du projet au niveau de l'immeuble n° 29 à l'occasion de son précédent préavis du 22 décembre 2020, laissant à ce moment la question d'une éventuelle dérogation au sens de l'art. 11 LCI en suspens. Il ressortait du plan de coupe C-C' et du plan annexé à la réponse du département, que la dérogation octroyée selon l'art. 11 al. 5 LCI équivalait en pratique à l'ajout d'un petit triangle d'une faible surface de l'ordre de 3 m^2, telle que représentée par le triangle rouge sur le plan annexé, et permettait au projet de proposer une structure de la toiture de l'attique ne présentant pas une forme disgracieuse mais s'harmonisant avec les autres surélévations. Ainsi, vu notamment les différentes modifications liées à la structure des surélévations projetées sollicitées par la CA, rien n'amenait à penser que l'octroi de cette dérogation n'aurait pas fait l'objet d'un examen complet et minutieux de sa part. Comme souligné par la jurisprudence, il s'agissait d'un préavis positif qui ne nécessitait dès lors pas forcément une motivation explicite. Les art. 11 et 27 LCI n'avaient pas été violés.

Les conditions justifiant l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 8 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) étaient en l'espèce remplies dès lors que le projet favorisait nettement l'usage de la mobilité douce par la création de 35 places de stationnement vélos supplémentaires et la réduction du nombre de places en l'état inutilisées, ce d'autant plus que le secteur était entouré d'une vaste offre en transports publics, que cela soit par une ligne de tram ou par des lignes de bus.

Les recourants faisaient valoir que la réalisation du projet entraînerait une perte d'ensoleillement de l'ordre d'une heure et demie à l'équinoxe d'hiver. Or, une perte d'ensoleillement de moins de deux heures par jour n'était, à teneur de la jurisprudence, pas constitutive d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Ils ne produisaient par ailleurs pas de documents démontrant cette affirmation.

D. **a.** Par acte du 31 août 2022, A_____, B_____, C_____, D_____et E_____ ont interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire. Préalablement, l'effet suspensif au recours devait être accordé.

Les art. 30 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101) et 15A de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10) avaient été violés. L'autorité de première instance avait siégé dans une composition irrégulière, ce que les recourants n'avaient appris qu'à la notification du jugement. G_____, architecte-urbaniste, juge assesseur au TAPI,

était conseillère municipale socialiste dans la commune, membre de la commission d'aménagement du territoire du Conseil municipal et postulait ouvertement en faveur de la création de logements. Sans remettre en cause ni ses compétences professionnelles ni son appartenance politique, le cas d'espèce posait essentiellement la question de savoir si, au regard de la dérogation demandée par la requérante, la substance et le principe du PLQ étaient respectés. Elle n'avait pas pu apprécier le dossier avec toute l'indépendance et l'impartialité exigées. Elle avait favorisé la création de logements sur le territoire lancéen, même si cela avait impliqué de dénaturer de façon trop importante le PLQ. Elle aurait dû se récuser.

Les art. 21 al. 1 LAT et 3 LGZD avaient été violés. La substance et le principe du PLQ n'avaient pas été respectés par le projet. La surélévation projetée n'était pas une dérogation mineure au PLQ, ce que l'office de l'urbanisme avait reconnu. Il avait accepté sa réalisation « en opportunité », notion étrangère à la législation applicable.

Les art. 11 et 26ss LCI avaient été violés. Le DT avait multiplié par deux la « distance entre les alignements », ce que la loi n'autorisait pas, et ce que la pratique ne tolérait qu'en zone villas. Les conditions pour une dérogation aux gabarits de construction n'étaient par ailleurs pas remplies.

b. Par décision du 21 octobre 2022, l'effet suspensif au recours a été restitué.

c. Le DT a conclu au rejet du recours, à l'instar de la propriétaire.

d. Dans leur réplique, les voisins ont persisté dans leurs conclusions.

e. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

f. Le contenu des pièces sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

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 LPA).

2. 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).

3. Dans un premier grief, les recourants allèguent que la composition du TAPI était irrégulière.

3.1 Selon l'art. 15A al. 1 LPA, les juges, les membres des juridictions et les membres du personnel des juridictions se récusent 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), s'ils sont conjoints, ex-conjoints, partenaires enregistrés ou ex-partenaires enregistrés d'une partie, de son représentant ou d'une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente ou mènent de fait une vie de couple avec l'une de ces personnes (let. c), s'ils sont parents ou alliés en ligne directe ou jusqu'au troisième degré en ligne collatérale d'une partie (let. d), s'ils sont parents ou alliés en ligne directe ou au deuxième degré en ligne collatérale d'un représentant d'une partie ou d'une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente (let. e), 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).

3.2 La garantie d'un tribunal indépendant et impartial instituée par les art. 30 al. 1 Cst. Et 6 par. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101) permet d'exiger la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à faire naître un doute sur son impartialité (ATF 126 I 68 consid. 3a). Elle tend notamment à éviter que des circonstances extérieures à la cause ne puissent influencer le jugement en faveur ou au détriment d'une partie. Elle n'impose pas la récusation seulement lorsqu'une prévention effective du juge 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 d'une des parties au procès ne sont pas décisives (ATF 138 I 1 consid. 2.2 ; 137 I 227 consid. 2.1). Les motifs de récusation mentionnés à l'art. 15A al. 1 LPA concrétisent ces garanties.

3.3 Pour être à même de trancher un différend avec impartialité, un juge ne doit pas se trouver dans la sphère d'influence des parties. Un rapport de dépendance, voire des liens particuliers entre le juge et une personne intéressée à l'issue de la procédure, telle qu'une partie ou son mandataire, peuvent, selon leur nature et leur intensité, fonder un soupçon de partialité (ATF 117 Ia 170 consid. 3b ; 116 Ia 135 consid. 3c ; 92 I 271 consid. 5). Un avocat fonctionnant comme juge apparaît prévenu lorsqu'il est encore lié à une partie par un mandat en cours ou lorsqu'il est intervenu à plusieurs reprises aux côtés d'une partie (ATF 135 I 14 consid. 4 ; 116 Ia 485). En revanche, un juge n'est pas récusable du simple fait qu'il aurait

précédemment représenté des intérêts opposés à la partie en cause (ATF 138 I 1 consid. 2.3 concernant un avocat de l'Association genevoise des locataires). En la matière, même les apparences peuvent revêtir de l'importance car il en va de la confiance que les tribunaux d'une société démocratique se doivent d'inspirer aux justiciables (ACEDH Savda c. Turquie, req. n° 42730/05, du 12 juin 2012, § 103 ; Kyprianou c. Chypre, req. n° 73797/01, du 15 décembre 2005, § 118 ss ; Arrêt du Tribunal fédéral 1B_199/2012 précité consid. 5.1).

3.4 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 (ATF 138 I 1 consid. 2.2 et les arrêts cités). Il est, en effet, contraire aux règles de la bonne foi de garder en réserve le moyen tiré de la composition irrégulière du tribunal pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable de la procédure. Cela ne signifie toutefois pas que l'identité des juges appelés à statuer doive nécessairement être communiquée de manière expresse au justiciable; il suffit que le nom de ceux-ci ressorte d'une publication générale facilement accessible, par exemple l'annuaire officiel. La partie assistée d'un avocat est en tout cas présumée connaître la composition régulière du tribunal. En revanche, un motif de prévention concernant un juge suppléant peut, en principe, encore être valablement soulevé dans le cadre d'une procédure de recours, car le justiciable pouvait partir de l'idée que la juridiction inférieure statuerait dans sa composition ordinaire (ATF 139 III 120 consid. 3.2.1).

3.5 Le fait que la commune compétente en première instance pour prendre la décision soit elle-même impliquée dans le projet de construction ne change rien à la cognition de l'autorité cantonale de recours. Contrairement aux membres des autorités qui participent à une décision, qui peuvent avoir un intérêt privé dans un projet de construction et qui sont donc éventuellement partiaux, une commune poursuit des intérêts publics et non privés, même en tant que propriétaire foncier ou maître d'ouvrage. Dans une telle constellation, le droit fédéral ne retire donc pas à la commune la compétence de prendre une décision et ne modifie en rien l'obligation d'examen de l'instance de recours (arrêt du Tribunal fédéral 1C_97/2014 du 9 février 2015 consid. 3.4).

Des représentants d'une commune ne doivent pas, par principe, se récuser lorsqu'ils statuent sur des projets de construction dont leur commune est le maître d'œuvre : ce faisant, ils poursuivent en effet des intérêts publics et n'agissent pas en fonction de leurs intérêts personnels (ATF 107 Ia 135 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_555/2015 du 30 mars 2016 consid. 4.1 ; arrêt 1C_278/2010 du 31 janvier 2011 consid. 2.2).

L'existence d'une violation de l'art. 29 Cst. a été laissée indécise dans le cas du président de la commune qui faisait partie de l'autorité de planification et d'opposition, tout en présidant l'association responsable du projet de construction (ATF 143 II 588 consid. 3.2).

3.6 À teneur de l'art. 45 al. 3 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), pour les causes relevant de l'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20), le TAPI siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et des juges assesseurs suivants : a) un architecte représentant les milieux professionnels de sa branche ; b) un représentant d'organisation de sauvegarde du patrimoine et de l'environnement ; c) un représentant des bailleurs ; d) un représentant des organisations de défense des locataires.

Les juges assesseurs sont élus sur proposition des organisations représentatives intéressées (at. 45 al. 4 LDTR).

3.7 En l'espèce, le TAPI a siégé dans la composition exigée par la LDTR. Aux côtés du magistrat titulaire, quatre assesseurs ont représenté, conformément à l'art. 45 al. 3 LDTR, respectivement, les milieux professionnels de la branche de l'architecture, en la personne de H_____, de sauvegarde du patrimoine et de l'environnement, en la personne de I_____, des bailleurs, représentés par J_____, et des locataires, dont les intérêts étaient représentés par G_____. Les personnes ayant siégé figurent sur la liste, publiquement accessible en tout temps sur le site du Pouvoir judiciaire. Trois personnes sont élues pour chacun des postes. G_____ a été élue pour l'un des trois postes de « juges assesseur·e·s (LDTR défense locataires) ». Elle est « entrée dans la charge » le 16 janvier 2020. Les recourants ne peuvent en conséquence pas soutenir avoir appris par le jugement la composition du tribunal qui a siégé dans sa composition régulière en matière de LDTR. Ils ne peuvent de même pas reprocher à G_____ de faire valoir des arguments en faveur des locataires au vu du système de représentation des différents milieux tel que conçu et voulu par le législateur genevois. Son appartenance au Conseil municipal lancéen, depuis 2020, y compris à ses différentes commissions dont celle de l'aménagement du territoire, n'est pas un motif de récusation conformément à la jurisprudence précitée. Elle ne défend aucun intérêt privé dans le projet litigieux, ce que les recourants n'allèguent au demeurant pas. De surcroît, la commune a préavisé favorablement le projet, à l'instar de tous les autres préavis, ce qui a été pris en compte, à juste titre, par le jugement délibéré par G_____.

Outre que la demande de récusation serait tardive, puisque la composition du TAPI devait être connue des recourants, dûment assistés d'avocats, et que les différentes qualités de la mise en cause étaient connues dès 2020, le grief de composition incorrecte de l'autorité doit être rejeté, G_____ n'ayant pas d'obligation de se récuser.

4. Les recourants invoquent une violation des art. 21 al. 1 LAT et 3 al. 5 et 7 ainsi que de l'art. 7 LGZD.

4.1 Les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun (art. 21 al. 1 LAT). Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (art. 21 al. 2 LAT).

4.2 Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2 LGZD. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département peut admettre (…) que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité 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 (art. 3 al. 5 LGZD).

Sont notamment réputés conformes au PLQ au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation visées à l'al. 1 let. a et e (art. 3 al. 6 LGZD).

Est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un PLQ, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir compte d'écarts des projets de construction par rapport au plan ou d'éventuelles modifications du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 17 mai 2023, en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan (art. 3 al. 7 LGZD).

4.3 La chambre administrative a considéré que constituaient des modifications mineures, notamment, 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) ; la surélévation d'un étage, permettant d'obtenir treize logements d'utilité publique supplémentaires et augmentant la SBP de 34,63% (ATA/874/2015 du 25 août 2015 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_490/2015 du15 avril 2016) ; 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) ; 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) ; un écart de SBP de 3%, qualifié de peu important, compte tenu de la SBP totale du projet en cause (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007) ; 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) ; la construction d'une attique, soit un projet R+2+attique alors que le PLQ prévoyait R+2 (ATA/206/2021 du 23 février 2021).

Ont, au contraire, été considérées comme importantes une surélévation de deux étages (le projet litigieux prévoyant une construction de huit niveaux alors que le PLQ prévoyait des constructions de six, la surélévation entrainant une augmentation de 40% des SBP (ATA/39/2014 du 21 janvier 2014) ; une surélévation de deux étages de deux immeubles, afin d'aménager huit logements au total, représentant une SBP de 932 m^2, les immeubles étant inclus dans un ensemble érigé dans les années 1950, et pour lequel le PLQ prévoyait plusieurs restrictions très spécifiques (ATA/515/2013 du 27 août 2013) ; 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).

4.4 Dans les zones de développement 2 et 3, la surélévation d'immeubles en vue de permettre la construction de logements supplémentaires, en application des normes introduites le 22 février 2008 dans la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est également constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un PLQ adopté avant le 24 novembre 2009 (art. 12 al. 3 LGZD).

Cette disposition a été adoptée lors de la modification de l'art. 2 al. 2 LGZD portant sur les cas de renonciation à l'établissement d'un PLQ par le Conseil d'État. Il ressort des travaux préparatoires que l'articulation de la nécessité d'un PLQ lors de la surélévation d'immeubles se posait : « Il s'agit ici de toute la problématique de la surélévation d'immeubles. Le Conseil d'État pourrait-il déroger à l'obligation d'un PLQ dans ce cas ? Les arguments évoqués lors de la discussion reprennent bon nombre de ceux déjà cités dans ce rapport. En résumé, les Verts et les Socialistes s'y opposent, car cet article remet en cause des droits démocratiques des citoyens et des communes. Le rapporteur renonce ainsi à faire part de la large discussion qui a eu lieu à ce sujet (prière de se référer aux auditions et aux discussions précédentes). Un député (PDC), dans l'idée de trouver

un consensus, propose donc que la disposition devienne transitoire et que le motif d'intérêt général ne s'applique qu'aux PLQ « anciens » établis avant la loi sur les surélévations. Cet amendement permettrait de remplir l'objectif d'accélération des procédures tout en ciblant mieux les vœux du Conseil d'État. L'administration accueille favorablement un tel amendement. M. PAULI concède qu'il y a une part d'inconnu dans ce domaine. Il mentionne un arrêt du Tribunal administratif qui indique que les modifications ne doivent pas être trop importantes pour se priver d'un PLQ. La surélévation ne devrait donc pas dépasser un ou deux étages pour être considérée comme « peu importante ». L'amendement de notre collègue député est ainsi traduit avec l'aide de l'administration (MGC 2008-2009/XI A 13883) » en la disposition actuelle.

4.5 En l'espèce, il convient de distinguer les bâtiments existants avec ceux projetés et ceux prévus par le PLQ. Il doit par ailleurs être tenu compte des attiques existantes aux n^{os} 29 et 31 bis.

À ce titre, les voisins ne peuvent être suivis lorsqu'ils affirment que le projet revient à surélever le n° 29 de trois étages. L'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a fourni des préavis détaillés, notamment sous l'égide de son instance « LDTR » le 5 août 2021 après une analyse fine des appartements projetés. Or, son instance « OCLPF » a précisé, par préavis des 4 janvier et 20 septembre 2021 que le projet prévoyait une surélévation inférieure à trois étages. De même, la note destinée au Conseil administratif de la ville de Lancy, indique que « les requérants [de l'autorisation] ont rencontré les services techniques de la Ville au préalable pour présenter les plans et les transformations effectuées avec la première étape du projet. Le présent projet propose également l'ajout de deux niveaux comme lors de la première étape ».

4.5.1 Le n° 27, actuellement de R+7, serait surélevé d'un étage pour atteindre un R+ 8, soit un étage de différence avec le PLQ (bâtiment prévu pour être maintenu en l'état).

Le n° 29, actuellement de R+6+attique, serait surélevé de deux étages pour atteindre un R+ 8+attique, soit deux étages de différence avec le PLQ (bâtiment prévu pour être maintenu en l'état).

Le n° 31, actuellement de R+6, serait surélevé de deux étages, soit R+8, soit deux étages de différence avec le PLQ (R+6).

Le n° 31bis, actuellement de R+4+attique, serait surélevé d'un étage, soit R+5+attique, soit un étage de différence avec le PLQ (R+4). L'affirmation des recourants dans leur réplique qu'il s'agit actuellement d'un bâtiment R+6 résulte d'une confusion avec le n° 31.

Ainsi, les bâtiments sis aux n^{os} 27 et 31bis, qui ne présentent qu'un étage de différence avec le PLQ, ne posent pas de problème au vu de ce qui précède et de la jurisprudence précitée qui a déjà admis un étage supplémentaire comme une dérogation possible au PLQ (ATA/874/2015, ATA/583/2010, ATA/684/2002 précités).

Les surélévations aux n^{os} 29 et 31, si elles se limitaient à un seul étage, seraient conformes à la jurisprudence précitée. Ainsi, seul le deuxième étage de la surélévation des n^{os} 29 et 31 n'apparaît pas, de prime abord, comme une dérogation mineure au PLQ.

Le n° 29 est le bâtiment d'angle. Il apparaît ainsi cohérent, dans la structure de l'ensemble qu'il soit plus élevé, à l'instar de l'autre angle du U. Le huitième étage du n° 31 fait écho à son opposé, aussi de huit étages. Ne pas autoriser cet étage supplémentaire reviendrait à supprimer l'effet architectural d'escaliers ou de paliers, en faisant un immeuble de huit étages des n^{os} 27 au 31, contrairement à l'autre côté du U.

4.5.2 À l'échelle du bâti actuel, seule la moitié du U a été surélevée (3,5 bâtiments sur 7) puisque, s'agissant du n° 27, seule la moitié de la surélévation a été effectuée. La seconde étape s'inscrit dans un projet global. Il s'agit d'un élément pertinent, important, voire déterminant.

Les dimensions de la seconde étape sont quasiment identiques à celles de la première. Elles s'inscrivent dans la continuité de la première et s'implantent harmonieusement. Le dossier photos, notamment la quatrième prise face au U, témoigne de la différence actuelle entre les côtés de l'immeuble.

Enfin, si certes, la modification du PLQ peut paraître importante, le Tribunal fédéral a confirmé qu'une augmentation de la SBP de 36,63% pouvait être admissible (arrêt du Tribunal fédéral 1C_490/2015 consid. 3.4 précité).

4.5.3 À l'échelle du PLQ, il doit être retenu que celui-ci a été adopté en 1991. Il doit être qualifié d'ancien, datant de plus de 31 ans. Il est antérieur à l'adoption de la « loi sur les surélévations » (PL 10088, adoptée le 22 février 2008 et entrée en vigueur le 22 avril 2008.

Le PLQ porte sur une surface importante de quelque 25 hectares. Outre le bâtiment en U, il comprend un autre immeuble de deux allées, ainsi que l'institut Florimont. La première étape des surélévations a concerné des immeubles qui devaient, à teneur du PLQ, « être maintenus dans leurs gabarits et affectations ». L'autorisation de construire deux voire plus d'étages supplémentaires a été réalisée depuis quelques années.

Contrairement aux immeubles concernés par la première étape, la moitié de ceux de la seconde, litigieuse, devait, à teneur du PLQ, faire l'objet d'une surélévation,

étant rappelé qu'au moment de l'adoption du PLQ, les objectifs du canton en matière de surélévation n'avaient pas encore fait l'objet des débats qui ont mené à la loi adoptée en 2008.

Enfin, les modifications litigieuses du PLQ ne portent que sur les surélévations. Aucun autre élément du PLQ n'est concerné, à l'instar de l'arborisation ou d'aménagements extérieurs.

Ainsi, il convient de considérer qu'à l'échelle du PLQ, les modifications portent sur une superficie minime, qu'elles ne concernent que les gabarits, que deux des quatre bâtiments devaient faire l'objet de surélévation, que tel n'était pas le cas des bâtiments de la première étape pourtant désormais surélevés que les hauteurs des surélévations prévues dans le PLQ étaient antérieures à l'adoption de la loi sur les surélévations dans le canton.

4.5.4 À cela s'ajoute que le projet concrétise les deux premiers objectifs du « concept de l'aménagement cantonal » du plan directeur cantonal 2030, dans sa version suite à la première mise à jour, approuvée par la Confédération le 18 janvier 2021, en matière d'urbanisation à savoir, d'une part, de mettre en œuvre le développement vers l'intérieur et garantir l'utilisation optimale des surfaces et, d'autre part, de mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logements. Le projet répond de même aux exigences du droit fédéral en matière de densification des constructions et d'utilisation rationnelle du sol (art. 3 al. 3 let. abis LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_490/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.4.2).

Le projet permet la création de vingt appartements, pour 84 pièces, ce qui représente un apport important à l'objectif précité.

Le projet prévoit par ailleurs une rénovation énergétique complète des bâtiments afin d'atteindre le label de haute performance énergétique (HPE), ce qui est aussi d'intérêt public.

Enfin, tous les préavis sont favorables à la construction, y compris celui du SPI, du 22 février 2021, qui justifie sa position par le fait que la première surélévation a été construite. Il précise que lors de la demande de 201, pour la partie ouest du U, il avait demandé « à ce que ce projet de modification soit intégré à la démarche de révision du PLQ qui était alors en cours ».

4.5.5 Les recourants invoquent la différence entre le voisinage des deux branches du U : la zone villas à l'est et une zone de développement à l'ouest, comprenant le Centre de Formation Professionnelle Technique, les stades de Florimont et une zone d'activités mixtes. Cette observation est juste, mais non pertinente pour l'analyse qui se fait au niveau du PLQ et des gabarits de la zone, indépendamment des zones voisines. En tous les cas, l'intérêt privé des voisins dont l'habitat jouxte

une zone de développement, ce qu'ils ne peuvent ignorer, doit céder le pas aux intérêts publics portés par le projet.

4.5.6 Les recourants évoquent deux arrêts de la chambre de céans plus particulièrement. Or, le premier (ATA/39/2014 du 21 janvier 2014) concernait une demande d'autorisation pour un immeuble R+7 déposée en 2010, en lien avec un PLQ de 2007, soit trois ans seulement avant, prévoyant un R+5. La commune était opposée au projet. Les parcelles concernées étaient entourées de trois PLQ, postérieurs à 2009, où des constructions R+5 étaient prévues. La seconde (ATA/515/2013 du 27 août 2013) concernait la cité Vermont-Parc. Il s'agissait d'un ensemble, figurant à l'ISOS depuis 1984. Le PLQ portait sur plus de 200'000 m^2. La légende du PLQ comportait une note indiquant : « les surélévations ne seront autorisées que si elles sont réalisées par bloc entier », ce qui n'était pas le cas du projet litigieux. Le contexte de chacun de ces deux dossiers n'est pas comparable avec la présente affaire.

Ainsi, la construction des deux étages projetés doit être qualifiée d'admissible dans le cas d'espèce et de conforme à l'art. 3 al. 5 et 12 al. 4 LGZD au vu de l'ensemble du dossier et du contexte précité. Il est enfin rappelé que lors de l'adoption de l'art. 12 al. 3 LGZD, les travaux préparatoires avaient relevé que « la surélévation ne devrait donc pas dépasser un ou deux étages pour être considérée comme « peu importante ».

Le grief sera écarté.

5. Les recourants se plaignent d'une violation des art. 11 et 26 LCI.

5.1 En 3ème zone, la LCI limite le gabarit (art. 26 LCI) 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 LCI). Par rapport aux limites de propriétés privées, la hauteur est calculée conformément à l'art. 29 al.1 LCI
(art. 27 al. 2 LCI).

Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 27 al. 3 LCI). 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 LCI (art. 27 al. 5 LCI). 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 LCI).

En outre, les dispositions des art. 10 et 11 LCI restent applicables (art. 27 al. 7 LCI).

5.2 L'art. 36 LCI précise que les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galerie, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini aux art. 19, 23, 27 et 32 et son prolongement en saillie de 1.50 m au maximum (let. a), une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base (let. b), une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4.80 m au maximum de la ligne de base (let. c).

5.3 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.

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^{os} I, II et III).

5.4 Le « Guide d'application LCI / atelier avec la FAI » du 12 avril 2017, mis à jour le 7 février 2020 (ci-après : le guide) récapitule la définition de l'alignement. Cinq exemples sont donnés, dont le dernier, seul pertinent, concerne : « rue sur laquelle les constructions ont une implantation aléatoire (zone 5, villas). Le guide mentionne que dans ce cas, la pratique du DT consiste à doubler l'axe de la rue.

5.5 Selon l'art. 11 al. 4 LCI, le département peut, après consultation de la CA, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues : a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur ; b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi ; c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie ; d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. L'art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA - L 1 55) est réservé (art. 11 al. 4 LCI).

Lorsque, dans les trois premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition : a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m ; b) que les distances légales soient respectées (art. 11 al. 5 LCI).

Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la CA, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction (art. 11 al. 6 LCI).

5.6 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. Les autorités de recours 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/95/2022 du 1er février 2022 consid. 7d ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d).

5.7 La notion de pratique administrative désigne la répétition constante et régulière dans l'application d'une norme par les autorités administratives. De cette répétition peuvent apparaître, comme en ce qui concerne la jurisprudence, des règles sur la manière d'interpréter la loi ou de faire usage d'une liberté d'appréciation. Elle vise notamment à résoudre de manière uniforme des questions de fait, d'opportunité ou d'efficacité. Cette pratique ne peut être source de droit et ne lie donc pas le juge, mais peut néanmoins avoir indirectement un effet juridique par le biais du principe de l'égalité de traitement (ATA/851/2021 du 24 août 2021 consid. 5a et l'arrêt cité).

Un changement de pratique administrative doit reposer sur des motifs sérieux et objectifs, c'est-à-dire rétablir une pratique conforme au droit, mieux tenir compte des divers intérêts en présence ou d'une connaissance plus approfondie des intentions du législateur, d'un changement de circonstances extérieures, de l'évolution des conceptions juridiques ou des mœurs. Les motifs doivent être d'autant plus sérieux que la pratique suivie jusqu'ici est ancienne. À défaut, elle doit être maintenue (ATF 135 I 79 consid. 3 ; 132 III 770 consid. 4).

5.8 Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst. exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part

(ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; 129 I 161 consid. 4). Il protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1). La protection de la bonne foi ne s'applique pas si l'intéressé connaissait l'inexactitude de l'indication ou aurait pu la connaître en consultant simplement les dispositions légales pertinentes (ATF 135 III 489 consid. 4.4 ; 134 I 199 consid. 1.3.1).

5.9 En l'occurrence, les mesures de 16.40 m, 16.11 m, 14.06 m et 12.39 m ne sont pas contestées et représentent la distance entre les bâtiments et pour les trois premières (n^{os} 31bis, 31 et 29), le milieu de l'avenue du Petit-Lancy, et, pour la quatrième (n° 27), la limite de propriété. Elles ressortent tant des coupes A-A', B-B', C-C'et D-D', que de l'extrait du plan cadastral [A03].

Les parties divergent sur a) la question de savoir si cette mesure doit être doublée (2D) dans le calcul du gabarit prévu à l'art. 27 al. 5 LCI pour les trois premières ; b) le calcul à utiliser pour le bâtiment au n° 27 et c) certains points de référence au sol.

5.9.1 La question du doublement de cette mesure renvoie à la notion de l'alignement de l'art. 26 LCI.

Le DT soutient qu'en l'absence d'alignement, selon sa pratique constante, la distance de l'axe de la rue doit être doublée. Cette pratique ressort du guide et donne des mesures de l'ordre de de 30 m. (32.8 m ; 32.22 m ; 28.12 m).

La zone de développement dans laquelle le projet de surélévation est prévu fait face à la zone villas à laquelle les bâtiments ne sont pas alignés, ce que les recourants ne contestent au demeurant pas. Ils ne contestent dès lors pas l'absence d'alignement mais soutiennent que le doublement de la mesure ne pourrait s'appliquer que si la seule zone villas était concernée.

Le doublement de la mesure se serait effectivement appliqué si les deux côtés de la rue avaient été en zone villas. À l'inverse, si les deux côtés de la rue étaient en zone de développement 3, les calculs auraient été faits en fonction de l'alignement, conformément aux cas de figure 1 à 3 du guide. Les mesures de 16.40 m, 16.11 m, 14.06 m n'auraient été augmentées que de quelques mètres, représentant l'autre moitié de la rue et la distance à l'immeuble qui aurait pu se trouver en vis-à-vis des immeubles présentement litigieux. Les distances à l'alignement auraient alors été de l'ordre de 25 m (s'échelonnant entre 24 et 21 m environ). Dans cette hypothèse toutefois, l'urbanisme de la rue ressortirait exclusivement d'immeubles en zone de développement.

Contrairement toutefois à ce que soutient la propriétaire, il ne s'agit pas seulement de tenir compte de l'entier de la largeur de la chaussée : un tel calcul double aussi la distance entre le bâtiment à surélever et la rue. En l'espèce, le doublement apparaît important précisément en raison du fort éloignement du bâtiment à l'avenue du Petit-Lancy. Or, il apparaît logique que cette distance puisse se répercuter sur la hauteur à autoriser du bâtiment, en application de la pratique du DT en l'absence d'alignement de l'autre côté de la rue. L'argument que cette règle ne serait applicable qu'en zone villas ne résiste en conséquence pas à l'examen et sa limitation à la seule zone villas ne repose sur aucun document.

S'agissant de la violation alléguée du principe de la légalité, les recourants ne peuvent être suivis. Il ne s'agit que des modalités de calcul de l'alignement prévues à l'art. 26 LCI. Elles résultent de documents disponibles sur le site du DT depuis de nombreuses années. De surcroît, cette formule ressort des explications fournies par le DT le 10 janvier 2020 aux architectes et fait l'objet d'une note écrite au dossier.

Le grief sera écarté et la distance doublée conformément à la pratique du DT.

5.9.2 Les recourants appliquent le même calcul pour le bâtiment sis au n° 27 alors que le DT et la propriétaire utilise la formule relative à la distance aux limites de propriété.

Au vu de la configuration des lieux, il convient de faire application de l'art. 27 al. 1 et 5 *in initio* pour les n^{os} 31bis, 31 et 29, bordant le domaine public, et de tenir compte de l'alignement tel que vu ci-dessus et de l'art. 27 al. 2 et 5 *in fine* pour le n° 27, se référant aux limites de propriété, soit les limites avec les parcelles n^{os} 173, 176 et la cour intérieure de la parcelle n° 3'605.

5.9.3 Les parties divergent sur deux points de référence. Celui au sol, relatif au n° 29 n'est pas contesté et est à 423.97. Toutefois les recourants retiennent le point sur acrotère, de 453.89, alors que le DT et les propriétaires se réfèrent à 450.97, soit celui obtenu en application de l'art. 27 al. 5 *in initio*, mais avant application de l'art. 36 LCI relatif au gabarit de toiture et permettant, conformément au croquis I, un gabarit réel du bâtiment légèrement supérieur au gabarit de l'art. 27 LCI.

La coupe C-C' détaille les différentes mesures qui permettent de vérifier les calculs : 14.06 x 2 a été arrondi à 28, selon la ligne dessinée en bas de plan ; puis la formule de l'art. 27 al. 5 LCI, conforme à la pratique du DT donne [(3/4 x 28) + 6] = 27,09, arrondi à 27, que les plans détaillent en deux mesures : 21 + 6. Les points de référence sont 423.97 au sol et 27 m plus haut : 450.97. S'y ajoute en l'espèce le gabarit de toiture respectant une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit précité (au point 450.97) et son prolongement en saillie de 1.5 m (art. 36 let. a LCI). Une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec ladite

ligne de base (art. 36 let. b LCI), donne une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4.8 m au maximum de la ligne de base, soit en l'espèce au point 455.77.

La problématique est identique avec les points de référence du bâtiment à l'adresse n° 27. Les voisins retiennent le point de 451.6 sur toiture finie alors que les propriétaires et le DT retiennent le point 450.61, issu du calcul de l'art. 27 al. 5 *in fine* : distance à la limite de la propriété (parcelle voisine n° 176) : 12.39 m ; (5/3 x 12.39) = 20.65 + 6 = 26.65 m. Appliqué au point de référence de 423.96, l'art. 27 al. 5 LCI donne un point de référence de 450.61.

Certes, l'application subséquente de l'art. 36 LCI permet de rehausser le gabarit précité. Les recourants ne détaillent pas les motifs pour lesquels le point sur acrotère de 453.89 devrait être retenu en lieu et place du point du gabarit calculé en application de l'art. 27 al. 5 LCI, à l'instar des immeubles des 31 et 31bis, en l'espèce de 450.97, pour ce qui concerne l'immeuble sis au n° 29 ni pourquoi le point sur toiture fini serait plus pertinent que le gabarit dûment calculé à 450.61 en application de l'art. 27 LCI pour l'immeuble sis à l'adresse n° 27. Or, les plans visés *ne varietur* ont été dûment analysés par les différents services du DT, sans que la hauteur de gabarit de 27 m au sens de l'art. 27 al. 5 LCI dessinée sur les plans ne fasse l'objet de critiques.

Le grief sera écarté, les hauteurs telles que détaillées par le TAPI, dûment prises en compte par l'autorité intimée, étant conformes à la législation.

5.9.4 Selon les recourants, la surélévation du côté de la zone villas ne serait pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Ils sont toutefois contredits par l'ensemble des préavis, tous positifs. Même la commune s'est dite favorable au projet, lequel constitue la seconde étape d'un projet de surélévation, la première étant déjà réalisée. Par leurs critiques, les recourants ne font que substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité compétente et à celle des instances spécialisées en la matière, tant la CA que la DAC ayant préavisé favorablement le projet moyennant l'octroi d'une dérogation selon l'art. 11 al. 5 et 6 LCI. La CA a examiné le projet en détail et sollicité plusieurs modifications de celui-ci afin qu'il soit conforme.

5.9.5 Il est établi par les plans figurant au dossier que le projet doit faire l'objet d'une dérogation dans la mesure où la hauteur maximum du gabarit théorique n'est pas respectée pour quelques m^2 à l'angle du n° 29. Cette dérogation est dûment mentionnée sur les plans (coupe C-C'). Tous les préavis concernés l'ont autorisée. Ce dépassement n'est en toute hypothèse pas problématique, dans la mesure où la loi prévoit que le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit afin de permettre la construction de logements supplémentaires et que la CA a relevé l'implantation harmonieuse du bâtiment projeté et sa volumétrie adaptée au contexte urbanistique environnant.

C'est ainsi à juste titre que le département, qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, a considéré que le projet était autorisable en application de l'art. 11 al. 5 et 6 LCI.

Le grief est mal fondé.

6. Dans un dernier grief, les recourants se plaignent de la perte d'ensoleillement.

Outre que, comme retenu par le TAPI, celle-ci reste relativement abstraite en l'absence de toute donnée précise de la part des intéressés, elle est inférieure à la limite jurisprudentielle de deux heures par jour. La perte d'ensoleillement de leurs toits et, par conséquent, d'éventuelles installations photovoltaïques pour y produire de l'énergie est possible. Toutefois, leur intérêt privé à cette production n'est pas de nature à primer l'intérêt public à la construction de 20 logements équivalents à 84 pièces au total. Le but de la nouvelle législation sur l'énergie, à laquelle les recourants se réfèrent, n'interdit d'ailleurs pas de nouvelles constructions, même si elles devaient, à l'instar du présent projet, altérer l'ensoleillement de toits. L'office cantonal de l'énergie a d'ailleurs préavisé favorablement le projet litigieux.

Le grief sera écarté.

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

Mal fondé, le recours sera rejeté.

7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants qui succombent (art. 87 al. 1 LPA).Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée la propriétaire, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 31 août 2022 par A_____, B_____, C_____, D_____ et E_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 juin 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire d'A_____, B_____, C_____, D_____ et E_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à F_____ à la charge solidaire d'A_____, B_____, C_____, D_____ et E_____ ;

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 croit 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 Paul HANNA, avocat des recourants, à Me Jean-François MARTI, avocat de l'intimée, au département du territoire-oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Florence KRAUSKOPF, Jean-Marc VERNIORY, Claudio MASCOTTO, Fabienne MICHON RIEBEN, 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 :