RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/657/2021 LCI JTAPI/191/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 28 février 2022

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____, Madame C_____ et Monsieur D_____, Monsieur E_____, représentés par Me Michel SCHMIDT, avocat, avec élection de domicile

Madame F_____ et Monsieur G_____, représentés par Me Jean-Daniel BORGEAUD, avocat, avec élection de domicile

contre

Monsieur H_____, **Monsieur I_____**, **J_____ SA**, **K_____ SA, Monsieur L_____,** représentés par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

M_____ SA, N_____ SÀRL, O_____ SA

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. Madame A_____ et Monsieur B_____ sont propriétaires de la parcelle n° 1_____ de la commune de la Ville de Genève (ci-après : la ville), à l'adresse rue P_____ 16_____.

   Madame C_____ et Monsieur D_____ sont propriétaires de la parcelle n° 2_____, sise rue P_____ 17_____.

   Monsieur E_____ est propriétaire de la parcelle n° 3_____, à l'adresse chemin Q_____ 18_____.

   Madame Isabelle et Monsieur Jaime ALVARES PEREIRA DE MELO sont propriétaires de la parcelle n° 4_____, située rue P_____ 19_____.

2. M_____ SA, N_____ Sàrl et O_____ SA (ci-après : M_____, N_____ & O_____) sont propriétaires de la parcelle n° 5_____, à l'adresse rue R_____ 20_____.

   Monsieur L_____ est propriétaire de la parcelle n° 6_____, à l'adresse rue P_____ 21_____.

   Monsieur I_____ est propriétaire de la parcelle n° 7_____, à l'adresse rue P_____ 22_____.

   K_____ SA (ci-après : K_____) est propriétaire de la parcelle n° 8_____, située à l'adresse rue P_____ 23_____.

   Monsieur H_____ est propriétaire de la parcelle n° 9_____, à l'adresse rue P_____ 24_____.

3. Toutes ces parcelles se trouvent en zone 3 et sont situées de part et d'autre de la rue P_____, à moins de 100 m les unes des autres.

4. Le 14 décembre 2018, les propriétaires des parcelles nos 5_____, 6_____, 7_____, 8_____ et 9_____, par le biais de J_____ SA (ci-après: J_____ ou le requérant), ont déposé une demande d'autorisation de construire préalable (ci-après : DP), enregistrée sous DP 10 _____auprès du département du territoire (ci-après : le département ou le DT).

   Cette demande concernait un projet de construction d'un immeuble de six étages (R+6+attique) de cinquante-six logements et surfaces d'activités au rez-de-chaussée sur les cinq parcelles précitées.

5. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, de nombreux préavis ont été émis par les instances spécialisées, soit notamment :

- le 17 décembre 2018, la direction des autorisations de construire, devenue l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) s'est déclaré favorable au projet, les dérogations au sens de l'art. 11 al. 5 et 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) étant nécessaires au regard du gabarit, les conditions de ces dispositions étant pour le surplus remplies ;

- le 14 janvier 2019, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) s'est déclaré favorable au projet sous conditions. Au moment du dépôt de l'autorisation définitive, il convenait de fournir un plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP), prévoyant la plantation d'arbres à moyen développement en bordure de la rue P_____ et de la rue R_____. La requête en abattage devait être fournie au même moment ;

- par préavis du 29 janvier 2019, la commission d'architecture (ci-après : CA) s'est prononcée. Elle relevait que le projet s'inscrivait dans un contexte de deux demi-îlots, et que l'objectif architectural en était la fermeture, prenant appui sur le pignon existant à la rue S_____, par une barre proposant une tête en attique sur l'angle de cette rue. L'autre angle, rue R_____, le gabarit prévu comportait deux étages supplémentaires.

  Elle a sollicité plusieurs modifications du projet. En particulier, il convenait que le gabarit suggéré sur les rues P_____/R_____ soit porté au maximum à 21 m (R+6), avec l'option d'une superstructure se calquant sur celle proposée à l'angle des rues P_____et S_____, pour favoriser une unité volumétrique de l'ensemble. Elle demandait que la liaison des volumes entre le bâtiment projeté et la toiture des immeubles mitoyens sis rue des R_____ soit soignée avec attention ;

- le 4 février 2019, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a indiqué ne pas être en faveur de la création d'un immeuble de logements en lieu et place des bâtiments existants au regard des valeurs élevées (valeur « intéressant ») reçues par les bâtiments sis à la rue P_____ n^{os} 24_____ à 21_____ lors du recensement architectural et des sites du canton de Genève, plan n^{o} 15_____ du secteur « T_____ » validé le _____2019 par l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS). En outre, il demandait qu'une étude de plan de site soit initiée afin de protéger le secteur recensé ;

- le 25 février 2019, la ville a requis de nombreuses modifications du projet.

  Le gabarit envisagé conférait un caractère remarquable au bâtiment et nuisait dès lors à l'harmonie urbanistique de la rue. Le projet portait préjudice à la lisibilité et aux qualité de l'îlot nouvellement créé. Il convenait de limiter le gabarit en R+6+attique et le 7ème niveau devait être en retrait sur tout le

pourtour du bâtiment. Il était nécessaire d'étudier un attique unique au lieu de deux attiques séparés.

Au regard de la densification du quartier, elle demandait des cessions sur les trois côtés de l'immeuble projeté, afin d'élargir les trottoirs situés sur le domaine public et assurer leur continuité. Le projet à ce stade n'était pas conforme aux dispositions de l'art. 13 al. 2 du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève du 20 février 2007 (RPUS - LC 21 211), ne respectant ni le taux d'espace de détente ni le taux de pleine terre. Les places de stationnement surnuméraires devaient être compensées par la suppression de places à proximité en surface.

Enfin, les conditions de levée des servitudes de restriction au droit de bâtir, en faveur de la parcelle n° 11_____ lui appartenant devait être négociée avant la demande définitive ;

- le même jour, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a émis un préavis défavorable.

  Le projet se situait dans le périmètre du recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève, plan n° 15_____ validé par l'OPS le _____ 2019. Les maisons prévues à la démolition en vue de réaliser le projet de construction/densification était considérées comme « monument et bâtiment intéressants et leurs abords ». Un plan de site allait être élaboré sur le périmètre ayant fait l'objet du recensement. Le projet proposait des gabarits maximums, en zone 3, qui étaient en rupture avec l'îlot existant. Le quartier de U_____ était déjà dense et avait subi les dernières années passablement de surélévations, ainsi que la construction de nouveaux bâtiments destinés à du logement.

  Le plan de site était destiné à préserver la qualité du périmètre situé entre les rues R_____ et V_____. Sur le plan urbanistique, il relevait la présence de grands arbres qui, avec le chemin Q_____, en gravier, formaient un havre de tranquillité en centre-ville. La rue P_____, en retrait de la circulation de la rue W_____, était par ailleurs une rue étroite, utilisée largement par les piétons et la mobilité douce, qui reliait le quartier X_____ et la rue Y_____. La conformité du projet au RPUS n'était pas de son ressort mais était analysée par la ville.

6. Par courrier du 6 mars 2019, J_____, par le biais de son avocat, s'est adressé à l'OAC s'agissant des préavis négatifs délivrés. Ceux-ci étaient contraires à l'objectif de densification du secteur, envisagé depuis le début du siècle dernier. Sa mandante n'avait pas eu l'occasion de se déterminer avant le recensement n° 15_____, en violation son droit d'être entendu. Elle avait investi, de bonne foi, des sommes importantes pour développer son projet de construction et celui-ci

était conforme à la zone permettant la réalisation de cinquante-cinq logements. Les villas existantes, quant à elles non conformes, occupaient un espace précieux au centre de la ville, dans un quartier pourtant parfaitement desservi par les transports publics et proche de toutes les zones d'emploi. Elle s'était fiée aux documents officiels pour élaborer son projet. Elle sollicitait donc de l'OAC qu'il écarte le préavis du SMS et délivre la demande préalable requise, et subsidiairement qu'il lui donne accès aux éléments sur lesquels le SMS s'était fondé pour délivrer son préavis, et qu'il lui permette de se déterminer sur ces derniers avant qu'une décision ne soit prise, afin de respecter son droit d'être entendu.

7. Le 19 mars 2019, le conseil du requérant s'est adressé une nouvelle fois à l'OAC, indiquant avoir eu des discussions avec l'OPS sur la question de l'élaboration d'un plan de site sur le périmètre concerné. Il indiquait que ce dernier avait accepté d'entreprendre une réflexion sur le périmètre de l'étude. Dans la mesure où cet élément avait un impact direct sur la DP 10_____, sa mandante priait l'OAC de surseoir à statuer jusqu'à la fin de cette réflexion.

8. Par courrier du 8 juillet 2019 adressé à l'avocat du requérant, l'OPS a indiqué donner son aval au projet. Certes, le secteur de T_____ présentait une homogénéité par sa typologie et son architecture mais « conscient du besoin de densifier la ville, [il] acceptait le principe de la construction de cinquante-cinq logements prévu par la DP 10_____ en remplacement des quatre constructions existantes ». En collaboration avec la ville, dans un futur proche, une étude de plan de site allait d'ailleurs être initiée, afin de « sauvegarder le secteur de T_____ et de conserver l'identité urbaine de ce quartier. La rue P_____ sera intégrée dans le périmètre étudié par le plan de site, dès lors, [nous demandons] que le rapport à la rue de la construction projetée soit traité de manière harmonieuse et en continuité avec le dispositif urbain existant, mais aussi que le traitement des espaces extérieurs de la nouvelle construction fasse l'objet d'une étude paysagère ».

9. Le 22 juillet 2019, le SMS a émis un préavis favorable avec souhaits. Il a souligné que le projet impliquait la démolition des bâtiments sis à la rue P_____ n^{os} 24_____ à 21_____ et que l'État de Genève souhaitait initier une étude de plan de site afin de sauvegarder le secteur de T_____ et conserver l'identité urbaine de ce quartier.

   Toutefois, « au vu du courrier du directeur général de l'Office du patrimoine et des sites du 8 juillet 2019, envoyé au J_____, qui [admettait] le principe de la construction d'un immeuble de 55 logements prévu dans la DP 10_____, dès lors, [il] émettait un avis favorable à la requête DP 10_____ ». Il souhaitait que l'étude des nouveaux bâtiments bordant la rue P_____ et le rapport à la rue des nouvelles constructions soient traités de manière harmonieuse et en continuité

avec le paysage urbain existant et que la question des espaces extérieurs des nouvelles constructions fasse l'objet d'une étude paysagère.

10. À la suite de ces échanges et des demandes du département, le requérant a produit divers documents et apporté des modifications au projet initial.

11. Le 19 septembre 2019, le requérant a notamment informé l'OAC qu'en raison de l'acceptation de principe de l'OPS, il avait modifié le projet selon les préavis rendus, qui ne concernait plus que cinquante-cinq logements. Ainsi, il lui faisait part de la modification du gabarit, limité à R+6+ attique au lieu de R+8, et de l'élargissement des trottoirs des trois côtés de l'immeuble, rendu possible en redimensionnant les jardins prévus au rez-de-chaussée.

12. À la suite de ces modifications, des nouveaux préavis ont été émis par les instances spécialisées.

13. Dans ce contexte, le SMS s'est prononcé le 14 octobre 2019, réitérant son préavis favorable, les souhaits initialement mentionnés dans le préavis précédent étant repris sous forme de conditions (impératives).

14. La CA, quant à elle, s'est prononcée à trois reprises :

- par préavis du 1er octobre 2019, elle a déclaré être favorable au projet, lequel nécessitait des dérogations. En effet, elle avait pris note de la volonté de « fermer » l'îlot en s'appuyant sur le pignon existant du côté de la rue S_____. S'agissant des plans, elle était favorable à la dérogation selon l'art. 11 al. 5 et 6 LCI, le projet tenant compte des éléments énumérés dans son précédent préavis ;

- par préavis du 7 juillet 2020, elle a réitéré son accord au projet, considérant qu'il s'implantait harmonieusement et avec une volumétrie adaptée au contexte urbanistique environnant. Elle se réservait à ce stade sur les typologies ;

- le 1er septembre 2020, elle a indiqué dans son dernier préavis qu'elle était favorable à la dérogation selon l'art. 11 LCI, le projet répondant à ses précédentes remarques.

15. La ville a analysé le projet précité à quatre reprises :

- par préavis du 11 novembre 2019, elle a redemandé les modifications déjà requises dans son premier préavis, s'agissant notamment des gabarits, des attiques, des places de stationnement surnuméraires et des dimension des trottoirs, rappelant que le projet n'était pas conforme à l'art. 13 al. 2 RPUS, l'octroi d'une dérogation étant réservé. Il était suggéré que la toiture soit rendue accessible aux habitants et végétalisée pour pallier le déficit de surfaces de détente pour les locataires ;

- le 24 juillet 2020, elle s'est prononcée favorablement sous conditions. Il convenait encore de rétrécir les jardins côté rue P_____ et rue R_____ afin d'élargir le trottoir. La servitude de restriction de bâtir en faveur de la parcelle n° 11_____devait être finalisée avant le dépôt de l'autorisation définitive. Si le projet n'était pas conforme à l'art. 13 al. 2 RPUS, elle était disposée à entrer en matière sur le principe d'une dérogation au regard des efforts fournis pour végétaliser la toiture et la rendre accessible aux habitants. En outre, comme le projet prévoyait un excédent de seize places de parking, il était demandé que cette offre excédentaire corresponde à la suppression du même nombre de places de stationnement en surface à proximité, conformément à l'engagement pris par les propriétaires ;

- les 14 septembre et 15 décembre 2020, elle s'est à nouveau déclarée favorable au projet, au regard des préavis précédents, rappelant les conditions de ces derniers.

16. L'OU s'est penché à deux reprises sur le projet :

- le 14 octobre 2019, il s'est déclaré favorable au projet, avec souhaits. Il convenait de lui fournir des documents, avec maquette, incluant le « projet Z_____ », qui faisait partie du même îlot et partageait la même rampe d'accès au sous-sol. Les deux projets ne pouvaient être dissociés. Une partie de la toiture devait être accessible aux habitants et le solde végétalisé et couvert de panneaux solaires. Le quartier était densément construit et le projet ne comportait aucun espace commun ou public. Une meilleure articulation entre le trottoir côté rue P_____ et les terrasses des logements au rez-de-chaussée devait être explorée. Enfin, il fallait renoncer aux deux attiques et éviter un attique plein qui péjorerait encore plus l'ensoleillement des maisons situées côté pair de la rue P_____, et se limiter à un gabarit R+6, soit 21 m à la corniche (altitude de référence de la ville) ;

  Certes, le projet se trouvait dans un périmètre ayant fait l'objet d'un recensement du patrimoine architectural validé le 4 février 2019 par l'OPS et un plan de site devait être établi sur ce périmètre. Cependant, l'OPS était revenu sur le périmètre prévu pour le plan de site, par un courrier adressé au promoteur le 8 juillet 2019, acceptant le principe de la construction d'un immeuble de logement en remplacement des quatre constructions ;

- dans son dernier préavis du 29 juin 2020, favorable avec souhaits, il a requis une garantie concernant la toiture, qui devait être un espace commun destiné aux habitants des trois allées de l'immeuble. Il appréciait la proposition faite en toiture. Les arbres dessinés sur l'élévation donnant sur la rue P_____ n'existaient pas sur les plans en coupe, et vu l'étroitesse des trottoirs, de telles plantations semblaient compromises.

17. L'office cantonal des transports (ci-après : OCT) s'est également prononcé à plusieurs reprises sur le projet :

    - les 4 novembre 2019 et 16 juillet 2020, il a demandé que le projet soit modifié et diverses pièces fournies, soit l'accord du propriétaire du fonds voisin pour mutualiser l'accès au parking et les plans permettant de visualiser concrètement cette mutualisation ;

    - par préavis du 1er octobre 2020, il a sollicité une dernière modification du projet, invitant le maitre d'ouvrage à diminuer le nombre global de places de stationnement, afin de limiter le sous-sol à un niveau et non deux. Le projet devait être accompagné d'un plan mentionnant les adaptations nécessaires du domaine public pour permettre l'accès au parking ;

    - le 18 décembre 2020, il a émis un dernier préavis favorable sous conditions (impératives). Il convenait d'avoir l'accord de la ville pour la modification du domaine public, de fournir les plans d'adaptation de ce dernier au moment de l'autorisation de construire définitive et de placer le stationnement des vélos au premier sous-sol et non au second, celui-ci étant difficile d'accès pour ces derniers.

18. L'OCAN s'est prononcé à trois reprises :

    - le 30 septembre 2019, il a émis un préavis favorable, précisant qu'une requête en abattage d'arbres ainsi qu'un plan d'abattage et un plan d'aménagement paysager devaient être fournis au moment de l'autorisation définitive ;

    - le 25 juin 2020, au regard de la densification et minéralisation du quartier, et de la réduction conséquente de la masse végétale ainsi engendrée, il a sollicité une modification du projet. Il convenait de prévoir au moins deux espaces permettant la plantation de deux arbres à moyen-grand développement afin d'offrir une image paysagère de qualité au site et une plus-value écosystémique ;

    - dans un dernier préavis, favorable du 25 septembre 2020, il a rappelé cette condition, et le fait qu'il convenait, au stade de la DD, de proposer de la végétation à moyen-grand développement en bordure de la rue P_____.

19. L'OAC a analysé les versions successives du projet et il s'est prononcé favorablement les 16 juin, 27 août et 10 novembre 2020.

    Les distances aux vues droites et aux limites de parcelles n'étaient pas respectées avec les parcelles nos 12_____ et 13_____, tout comme le gabarit théorique du bâtiment, dépassé côté rue, mais les critères de dérogation selon l'art. 11 al. 5 et 6 LCI étaient réunis.

20. Tous les autres préavis émis par les instances spécialisées étaient favorables, cas échéant sous conditions ou avec souhaits.

21. Le 21 janvier 2021, le département a délivré l'autorisation préalable de construire DP 10_____, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) du même jour.

    Les droits des tiers demeuraient réservés (ch. 1 de l'autorisation) et les conditions figurant dans divers préavis, notamment celui du SMS, faisaient partie intégrante de l'autorisation.

Cause A/657/2021

22. Par acte du 19 février 2021, Mme A_____ et M. B_____, Mme C_____ et M. D_____ et M. E_____ (ci-après : les recourants A_____ et consorts) ont interjeté recours, sous la plume de leur conseil, auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), contre l'autorisation DP 10_____, concluant principalement à son annulation, sous suite de frais et dépens.

    Il convenait préalablement d'ordonner la production des études historiques réalisées par la ville portant sur les parcelles n^{os} 6_____, 7_____, 8_____ et 9_____et d'ordonner les auditions de l'ancienne directrice de l'OPS, de la conservatrice cantonale des monuments et des sites, et des représentants du SMS, de l'OU et de la ville ayant rendu les préavis. Ils ont joint un chargé de pièces à leur recours.

    Propriétaires de parcelles voisines, toutes situées à moins de cent mètres de parcelles sur lesquelles le projet de construction était envisagé, et dans le périmètre du plan n^{o}15_____, validé par l'OPS, ils avaient qualité pour recourir.

    La ville avait lancé deux études en 2002 et 2018 concernant le périmètre incluant les parcelles visées par la DP 10_____, afin de poursuivre l'objectif du plan directeur cantonal 2030 (ci-après : le PDCn 2030) visant à préserver les bâtiments dignes de protection.

    Ces études n'avaient pas été rendues publiques mais concluaient à la préservation nécessaire du patrimoine bâti et naturel dans le quartier de T_____, incluant les parcelles visées par le projet querellé. L'OPS avait confirmé cette nécessaire préservation en adoptant le plan n^{o} 15_____, qui établissait un périmètre de recensement architectural et des sites, couvrant les parcelles visées par la DP 10_____. C'était ainsi logique que les premiers préavis aient été négatifs. Or, le revirement des instances spécialisées laissait à penser que des pressions avaient été exercées en cours d'instruction du dossier, il était donc nécessaire de procéder aux actes d'enquêtes sollicités.

La DP querellée ne reposait sur aucun plan localisé de quartier (ci-après: PLQ) en force, contrairement à l'art. 1 al. 2 loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 (LExt - L 1 40). En son absence, et pour préserver le site, l'autorisation devait être annulée.

Le principe de coordination n'était pas respecté. La DP 10_____ violait les servitudes de non-bâtir dont les parcelles n^os^ 1_____ et 11_____ étaient bénéficiaires. Ainsi, comme ils étaient en l'état opposé à la radiation, seule une expropriation était possible. Or, faute de logements d'utilité publique prévus par le projet de construction, rien ne légitimait une telle procédure. Dans ces conditions, l'autorisation était prématurée et violait le principe de coordination. Cette problématique était une question préjudicielle, qui aurait dû être tranchée avant la délivrance de l'autorisation querellée.

Enfin, dans un dernier argument, ils estimaient que l'art. 13 RPUS concernant le taux d'espaces verts n'étant pas respecté et que l'art. 14 RPUS, concernant l'octroi d'une dérogation, n'était pas applicable. La ville ne s'était pas déterminée sur ce point, réservant son analyse jusqu'au moment de l'autorisation définitive. Partant, il convenait d'annuler l'autorisation pour ce motif.

23. Dans leur réponse du 3 mai 2021, Messieurs L_____, H_____ et I_____, ainsi que K_____ et J_____ (ci-après: les intimés), représentés par leur avocat, ont conclu au rejet du recours, et à l'octroi d'une indemnité valant participation aux honoraires de leur avocat. Ils ont joint un chargé de pièces.

Les mesures d'instruction sollicitées devaient être rejetées.

Le projet de construction était conforme à la planification directrice cantonale. Les parcelles se trouvaient en zone ordinaire sans mesures de protection. Les bâtiments avaient été recensés et la question des mesures de protection du patrimoine examinée. L'adoption d'un plan de site ne se justifiait pas pour ces parcelles. En outre, le projet était également conforme à la planification directrice communale, laquelle poursuivait des objectifs de densification en visant une approche qualitative de la densité. La ville avait, dans cette optique, préavisé favorablement le projet.

Il n'existait pas d'abus ou d'excès du pouvoir d'appréciation, dès lors que le choix ou non d'adopter un PLQ appartenait au Conseil d'État. En outre, le secteur formé par les parcelles concernées avait déjà fait l'objet d'un plan d'aménagement, car il se trouvait dans le périmètre du plan d'aménagement de U_____ n^o^ 14_____, adopté le _____1948 par le Conseil d'État (ci-après: le plan n^o^ 14_____). Ce plan prévoyait la densification de ces parcelles, en y édifiant divers bâtiments permettant la fermeture de l'îlot.

Les recourants ne pouvaient être suivis quand ils estimaient que le principe de coordination n'avait pas été respecté, puisque la valeur de recensement n'était pas équivalente à une valeur de protection du patrimoine mais uniquement une indication relative à la qualité patrimoniale de l'objet. Dans le cas d'espèce, une pesée des intérêts avait été réalisée et le bien-fondé du projet de densification avait finalement été privilégié. Les bâtiments existants ne faisaient l'objet d'aucune mesure de protection du patrimoine, n'étant ni classés ni placés à l'inventaire.

Les servitudes de non-bâtir dont la parcelle n° 1_____ et celle de la ville étaient bénéficiaires et qui devaient être radiées avant le dépôt de la demande définitive étaient exorbitantes au présent litige, le tribunal n'ayant comme compétence que de constater la conformité du projet au droit de la construction et non au respect des droits réels.

S'agissant enfin du RPUS, la ville avait préavisé favorablement le projet de construction, précisant qu'elle allait étudier une demande de dérogation au vu des efforts réalisés pour végétaliser et rendre la toiture accessible aux habitants. Les recourants échouaient à démontrer un quelconque abus ou excès du pouvoir d'appréciation du département, qui avait suivi le préavis favorable de la ville. En outre, il était prématuré de se prononcer sur la végétalisation, le projet étant au stade de la demande préalable.

24. Dans ses observations du 21 mai 2021, le département a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Il a produit son dossier.

Le projet était conforme aux plans directeur cantonal et communal. Après avoir effectué le recensement architectural préconisé par ces instruments, il avait considéré, sur la base d'une pesée des intérêts et des préavis des instances spécialisées, qu'il ne se justifiait pas de protéger les maisons édifiées sur les parcelles concernées par le projet. Les exigences du SMS avaient toutefois été reprises au titre de conditions dans l'autorisation préalable. Si les bâtiments figurant sur les parcelles concernées s'étaient vus attribuer la valeur « intéressant », l'OPS avait toutefois décidé de privilégier la construction de logements supplémentaires à leur mise sous protection.

Les recourants ne pouvaient être suivis quand ils estimaient que le département avait délivré l'autorisation querellée à tort, faute de PLQ dans le périmètre. En l'espèce, aucune des autorités n'en avait exigé un. Le secteur était déjà fortement urbanisé, à l'exception de T_____, pour lequel l'OPS désirait d'ailleurs faire adopter un plan de site.

Le principe de coordination n'avait pas été violé, étant rappelé qu'il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé entre requérant et opposant, s'agissant notamment des servitudes.

Il n'était enfin pas contesté que le taux d'espace vert ou de détente au sens de l'art. 13 al. 1 RPUS n'était pas respecté par le projet. Néanmoins, contrairement à ce que les recourants prétendaient, la ville avait indiqué être disposée à entrer en matière sur la mise en œuvre d'une dérogation, prenant en considération la situation urbaine et les efforts entrepris pour proposer une toiture végétalisée partiellement accessible aux habitants. Ainsi, il était erroné de prétendre que le RPUS n'était pas respecté.

Cause A/679/2021

25. Par acte du 22 février 2021, Mme F_____ et M. G_____ ont interjeté recours auprès du tribunal, sous la plume de leur avocat, à l'encontre de la décision précitée, concluant principalement à son annulation, sous suite de frais et dépens.

Préalablement, de nombreuses mesures d'instruction étaient requises, en particulier un transport sur place, et plusieurs auditions, notamment du directeur de l'OPS, de la conservatrice cantonale, de l'ancien directeur du SMS, et du président de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS). Ils ont joint un chargé de pièces.

Propriétaires résidant à proximité des parcelles concernées par le projet, ils avaient qualité pour recourir.

L'autorisation DP 10_____ consacrait une violation du droit, en particulier de l'art. 4 let. a de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). En effet, les villas présentes dans la zone avaient été recensées comme « intéressantes » et pouvaient être qualifiées de monuments dignes d'intérêt au sens de cette dernière disposition ou d'ensemble bâti méritant d'être protégé au sens de l'art. 35 al. 2 let. a LPMNS, mais en tous les cas, leur valeur patrimoniale ne pouvait être ignorée par l'autorité intimée. La conséquence du recensement imposait de mettre en place des mesures de protection, par exemple un plan de site, apte à protéger la zone concernée. Or, le département, en choisissant d'autoriser la démolition de ces villas, violait ses obligations de protection découlant de la loi.

Les parcelles concernées constituaient un ensemble protégé au sens des art. 89 ss LCI et les bâtiments qui s'y trouvaient ne pouvaient donc pas être démolis. Le projet de construction, moderne, contrevenait à l'art. 90 al. 2 LCI, qui prévoyait que les ensembles protégés devaient être conservés.

Au vu de l'existence de ces ensembles, la CMNS et non le SMS aurait dû se prononcer. Au regard du revirement de ce dernier, et de la motivation paradoxale de ses préavis, il fallait s'en écarter, pour admettre que les parcelles formaient une partie importante du secteur de T_____, à préserver.

Le département aurait dû faire usage des art. 15 LCI et 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) au lieu d'autoriser un projet impliquant la démolition de villas et la construction « d'un immeuble aux proportions monumentales dénaturant l'unité architecturale du quartier », alors même que la nécessité de protection du patrimoine par l'élaboration d'un plan de site était connue. En s'abstenant, il avait commis un excès de son pouvoir d'appréciation, raison pour laquelle l'autorisation devait être annulée.

Enfin, la zone concernée faisant l'objet du PLQ n° 14_____, très ancien, mais jamais abrogé. Il prévoyait deux constructions hautes sur les parcelles nos 6_____ et 9_____, aux extrémités de cette portion de la rue P_____, et deux constructions basses (R+1) sur les parcelles nos 7_____ et 8_____, qui formaient le centre de barre. Le projet de construction était ainsi contraire audit PLQ, la barre d'immeuble culminant à 24 m et comportant sept niveaux d'un seul tenant.

Les gabarits prévus par la DP 10_____ n'étaient pas conformes au droit et consacraient un excès ou abus du pouvoir d'appréciation du département. Selon la carte adoptée le 18 février 2009 sur la base de l'art. 27 al. 4 LCI, pour le secteur T_____/U_____/AA_____, les parcelles concernées par la DP 10_____ n'étaient pas représentées parmi les immeubles susceptibles de convenir à un projet de gabarit augmenté. Partant, le gabarit prévu par le projet, à 21,09 m, se trouvait au-dessus du gabarit autorisable, même en prenant en compte les dérogations octroyées. Enfin, accorder la dérogation de 3 m prévue à l'art. 27 al. 5 LCI consacrait un abus et un excès du pouvoir d'appréciation, dès lors que ce projet ne tenait pas compte de l'harmonie urbanistique de la rue P_____, émergeant de deux niveau au-dessus de la corniche par rapport au gabarit de la rue R_____

Le projet avait un impact important sur l'ensoleillement de leur parcelle, et cet inconvénient aurait dû être pris en considération par le département. Dans ces conditions, il s'agissait d'une violation de l'art. 14 LCI, nécessitant d'annuler l'autorisation.

Le projet violait également l'art. 13 RPUS. La ville l'avait d'ailleurs reconnu mais s'était limitée à indiquer être disposée étudier une demande de dérogation. Or, en raison de la nature de la DP 10_____, il ne serait plus possible d'octroyer une dérogation au stade de l'autorisation définitive, dès lors que l'implantation, le volume, les gabarits et les accès étaient fixés par la présente autorisation préalable. Enfin, la dérogation à laquelle la ville semblait favorable ne pouvait pas être octroyée, dès lors que le RPUS ne bénéficiait pas qu'aux habitants de l'immeuble et que la végétalisation de la toiture, certes accessible aux habitants, ne pouvait remplacer un espace vert ou de détente au sens de l'art. 13 RPUS.

Le projet était enfin contraire à de nombreuses servitudes, qui restreignaient pourtant de manière impérative les possibilités de bâtir sur les parcelles concernées. La réalisation de la construction querellée était ainsi impossible. Il convenait donc d'annuler l'autorisation pour ce motif.

26. Dans sa réponse du 19 mai 2021, le département a conclu au rejet du recours, sous suite de frais, se rapportant à justice s'agissant de la recevabilité du recours. Il avait déjà transmis son dossier dans le cadre de la procédure A/657/2021.

Il avait décidé de privilégier la construction de logements supplémentaires à la mise sous protection des maisons concernées, comme l'expliquait son courrier du 8 juillet 2019. Bien que considérées comme intéressantes selon le recensement cantonal, ces maisons ne seraient pas reprises dans le cadre de l'étude du plan de site, laquelle était entreprise pour protéger les autres parcelles situées dans le secteur de T_____.

Il apparaissait clairement que ces maisons n'étaient au bénéfice d'aucune mesure de protection, et il était ainsi en droit de délivrer l'autorisation querellée. Si un plan de site était un plan d'affectation spécial précisant l'affectation dans une zone et déployant des effets contraignants pour les particuliers, il fallait encore qu'il ait été adopté, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Le SMS n'avait jamais considéré, ni dans le cadre du recensement ni dans celui des préavis, que les maisons constituaient un ensemble protégé au sens des art. 89ss LCI. S'agissant des ensembles sis 5 et 7 rue S_____ et 6 et 8 rue R_____, la construction querellée ne mettait pas en péril les structures porteuses ni leurs éléments dignes de protection au sens de l'art. 90 al. 1 LCI, étant précisé que cette dernière ne fera que s'accoler à leur façade en pignons, et que la CA avait exigé que des précautions soient prises à cet égard. Le fait que le SMS n'ait pas sollicité la CMNS indiquait également qu'il considérait que la construction envisagée ne menaçait pas les deux ensembles protégés précités.

S'agissant de l'art. 13B LaLAT, il avait considéré, en raison du contexte urbain existant, que la mise en œuvre d'un plan de site ne concernait pas les parcelles précitées mais uniquement le périmètre situé entre la rue AB_____, la rue V_____, la rue P_____ et la rue R_____. Le traitement de la construction projetée devait toutefois être en rapport harmonieusement et en continuité avec le dispositif urbain, et le traitement des espaces extérieurs devait faire l'objet d'une étude paysagère, comme le SMS l'avait rappelé d'ailleurs dans ses préavis.

L'autorisation préalable n'était pas contraire à l'art. 15 LCI. Les parcelles concernées étaient entourées d'immeubles plus ou moins récents, et seul le périmètre situé dans le secteur de T_____ était destiné à être protégé. Le quartier n'était au bénéfice d'aucune mesure de protection particulière et la CMNS n'avait

donc pas à se prononcer sur l'intégration de la construction dans son environnement.

Le plan n° 14_____ ne lui était plus opposable, en raison de l'entrée en vigueur des art. 1ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) comme la jurisprudence l'avait déjà rappelé. L'OU n'avait d'ailleurs indiqué à aucun moment que le projet n'était pas conforme à un plan d'affectation encore en vigueur.

L'art. 27 LCI était respecté, s'agissant des gabarits. Le gabarit avait été validé par l'OAC au cours de l'instruction du projet, moyennant une dérogation. La CA avait validé cette dernière. Culminant à 21,09 m, celui du projet était conforme à la jurisprudence, qui admettait une marge d'erreur de 3%. Même si le bâtiment ne figurait pas sur la carte indicative des surélévations possible, la jurisprudence avait déjà indiqué que cette absence n'était pas déterminante.

La parcelle des recourants était située à l'opposé de l'endroit où la nouvelle construction allait projeter son ombre. Partant, leur grief lié à la perte d'ensoleillement, qu'ils ne démontraient d'ailleurs pas, était irrecevable.

Il était admis que le taux d'espace vert imposé par l'art. 13 RPUS n'était pas respecté, mais la ville avait suggéré être disposée à entrer en matière sur une dérogation prévue à l'art. 14 al. 1 RPUS, au regard de la situation du bâtiment, de son emplacement et des efforts entrepris pour végétaliser la toiture. Le grief à cet égard devait donc être écarté.

Enfin, selon les principes généraux du droit, il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation et un opposant. Le grief des recourants s'agissant des servitudes restreignant les droits à bâtir des parcelles concernées était donc irrecevable.

27. Dans leur réponse accompagnée de pièces du 21 mai 2021, les intimés ont conclu au rejet des mesures d'instruction sollicitées, et au rejet du recours, avec suite de frais et dépens, s'en rapportant à justice quant à la recevabilité du recours.

S'agissant du grief lié aux art. 89ss LCI, 4 et 35ss LPMNS, les recourants ne démontraient pas en quoi leur situation serait atteinte par le projet. L'admission de ce grief n'étant pas susceptible de leur procurer un avantage pratique, ils ne pouvaient se prévaloir d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou la modification de la décision. Ce grief était donc irrecevable.

À titre superfétatoire, les bâtiments sur les parcelles nos 5_____, 6_____, 7_____, 8_____et 9_____ ne faisaient pas partie d'un ensemble digne d'être protégé. La valeur de recensement ne valait pas mesure de protection pour autant. Le département avait décidé de ne pas intégrer les parcelles concernées par le projet de construction dans le périmètre du futur plan de site. Les discussions

intervenues entre l'autorité et les intimés avaient d'ailleurs permis de démontrer le bien-fondé du projet de construction et la possibilité de densifier adéquatement le parc immobilier genevois, raison pour laquelle l'OPS avait rédigé un courrier l'engageant sur ce point. Tant la ville que le SMS avaient émis ensuite des préavis favorables et les recourants n'avaient pas démontré en quoi le département aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation préalable.

Il n'existait pas de violation de l'art. 13B LaLAT, car la construction envisagée ne contrecarrait pas les objectifs de protection visés par le futur plan de site. Les parcelles concernées avaient d'ailleurs été exclues dudit plan, après analyse du SMS. Il n'existait aucun plan de site en l'état et le périmètre était destiné à du logement et à une densification urbaine, comme planifié tant pas le plan directeur cantonal que le plan directeur communal. Le projet ne risquait pas de compromettre des objectifs d'urbanisme au sens de cette disposition.

Le grief relatif à l'art. 15 LCI devait être rejeté, car la CA avait préavisé le projet favorablement, sans observations.

Le projet était pour le surplus conforme à la planification directrice cantonale et n'était pas contraire à la fiche A15 du PDCn 2030, les bâtiments ayant été recensés et la question des mesures de protection examinée. Il a simplement été considéré par l'instance compétente, que l'adoption d'un plan de site ne se justifiait pas. Conforme à la planification directrice communale, le projet appartenait aux quartiers centraux devant évoluer par opérations dispersées et non par grands projets, et était conforme à l'objectif de densification qualitative. Le plan d'aménagement n^{o} 14_____, ancien et non applicable, prévoyait déjà l'édification de constructions et la fermeture de l'îlot sur ce côté de la rue.

Les gabarits de la construction étaient conformes aux art. 27 et 36 LCI, la dérogation de l'art. 11 LCI ayant été octroyée pour les deux endroits où tel n'était pas le cas, étant précisé qu'il s'agissait de dérogations modestes. Aucun élément n'imposait au département de s'écarter des préavis rendus sur cette question, de sorte qu'il n'y avait ici encore aucun abus ou excès de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation selon l'art. 11 LCI.

Contrairement aux allégations des recourants, il n'existait pas d'inconvénients graves lié à la perte d'ensoleillement, le projet étant conforme à la zone. Les recourants ne produisaient aucun élément démontrant la perte d'ensoleillement. Ceux-ci ne se trouvaient d'ailleurs pas à proximité immédiate des parcelles concernées, mais de l'autre côté.

S'agissant du RPUS, la ville avait préavisé le projet favorablement, en précisant toutefois qu'il n'était pas conforme à l'art. 13 al. 2 RPUS mais qu'elle étudierait la possibilité d'une dérogation au sens de l'art. 14 RPUS. À ce stade, il était

prématuré de se prononcer sur les aménagements paysagers, la demande préalable ne visant que l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture et non la question des aménagements. Il était donc faux d'affirmer, comme les recourants, que la dérogation devait à ce stade déjà être octroyée, à l'instar de celle de l'art. 11 LCI.

La problématique des servitudes ne concernait pas la présente procédure de recours, puisqu'il était question de la conformité du projet à la législation en matière de constructions et non de droits réels.

28. Le 25 mai 2021, le département a fait parvenir au tribunal le plan n° 15_____, relatif au recensement architectural et des sites pour le secteur de T_____, lequel était également disponible sur le site d'information du territoire genevois (ci-après: SITG). Les parcelles nos 5_____, 6_____, 7_____, 8_____et 9_____étaient bien situées dans le périmètre de ce plan, et les habitations s'y trouvant recensés comme « monuments intéressants et leurs abords ».

29. Par décision incidente datée du 28 mai 2021 (DITAI/248/2021), le tribunal ordonné la jonction des causes A/679/2021 et A/657/2021, sous ce dernier numéro de procédure.

30. Par réplique du 7 juillet 2021, les recourants A_____ et consorts ont persisté dans leurs conclusions, pour les motifs précédemment invoqués.

En substance, ils ont ajouté que les contradictions s'agissant de l'évolution des préavis et du projet de plan de site invoqué déjà en 2019 nécessitaient les actes d'enquêtes déjà requis dans leurs écritures. Seule l'adoption d'un PLQ permettait de garantir une densification adéquate du périmètre.

Ils ont produit un courrier daté du 4 février 2020 adressé par l'association AD_____ à l'OPS, dans lequel elle requérait la mise à l'inventaire des maisons sises sur les parcelles visées par le projet d'autorisation, en raison de leur caractère historique, afin de conserver l'histoire urbanistique du quartier.

31. Dans leur réplique du 31 août 2021, les recourants F_____ et G_____ ont persisté dans leurs précédentes explications et dans leurs conclusions.

Il n'y avait pas lieu d'extraire « artificiellement » les parcelles nos 5_____, 6_____, 7_____, 8_____et 9_____ du secteur de T_____ comme le courrier du directeur de l'OPS semblait le suggérer.

S'agissant des gabarits, la jurisprudence à laquelle le département se référait pour admettre une marge d'erreur de 3% concernait des surfaces brutes de plancher et des constructions de peu d'importance. Partant, le gabarit de 21,09 m était contraire au droit.

32. Dans ses déterminations du 23 septembre 2021, le département a persisté dans ses conclusions et explications.

    Pour le surplus, il a ajouté que si le SMS et l'OU s'étaient dans un premier temps opposés au projet, ils s'étaient ensuite ravisés en se basant sur les explications fournies par le requérant. Il n'y avait là aucun excès ou abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité mais une pesée des intérêts permettant de considérer qu'il ne se justifiait pas de prendre ces parcelles en considération dans le périmètre du plan de site qu'il entendait mettre en œuvre.

33. Par duplique du 23 septembre 2021, les intimés ont persisté dans leurs précédentes observations sur les deux recours.

    Pour le surplus, ils ont rappelé que le recensement architectural n'était pas équivalent à une mesure de protection ou de conservation du patrimoine. Sur la question du revirement présumé de l'OPS, ils précisaient qu'il n'était pas exclu, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation, après complément ou modification du projet, que l'instance spécialisée décide finalement de préaviser favorablement un projet, et revienne donc sur son avis initial.

    La question de la surélévation des bâtiments n'était pas pertinente, dès lors qu'il s'agissait de les démolir pour en reconstruire un nouveau. Les recourants ne pouvaient donc rien déduire s'agissant de l'absence des parcelles n^{os} 5_____, 6_____, 7_____, 8_____et 9_____ sur la carte indicative concernant les surélévations dans le secteur.

34. Par courrier du 22 décembre 2021, le tribunal a demandé au département de se déterminer sur la question des vides d'étages. En effet, il ressortait des plans de coupe A-A et B-B que les vides d'étages étaient inférieurs à 2,60 m et il ne ressortait pas du dossier que la CA s'était prononcée sur ce point.

35. Dans sa réponse du 17 janvier 2022, le département a indiqué que la CA avait à sa disposition l'ensemble du dossier, y compris les coupes, afin d'analyser le projet soumis à autorisation. Le préavis qu'elle avait émis était sans réserve. Comme la jurisprudence avait déjà eu l'occasion de le souligner dans une autre procédure (ATA/1294/2017), c'était en connaissance de cause que cette instance de préavis s'était prononcée.

36. Par courrier du 26 janvier 2022, le tribunal a imparti un délai au 7 février 2022 aux parties pour se déterminer sur la correspondance du département du 17 janvier 2022.

37. Dans leurs observations du 7 février 2022, les intimés ont rappelé que la CA avait préavisé le projet sans réserves, et indiqué que celui-ci s'implantait « de façon harmonieuse et avec une volumétrie adaptée au contexte urbanistique environnant ». Rien ne permettait de retenir que la hauteur du vide d'étage avait

échappé à cette instance spécialisée. La hauteur de ce vide figurait clairement sur les plans soumis à la CA, qui avait procédé à une analyse approfondie du projet. Cette hauteur correspondait à celle ordinaire en 4ème zone rurale et permettait de relativiser tant la portée de la dérogation que l'habitabilité des futurs logements. Un préavis favorable n'avait pas besoin d'être motivé pour le surplus, sauf en cas d'augmentation trop importante du gabarit légal, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

38. Dans leurs observations du même jour, les recourants A_____ et consorts ont contesté le bien-fondé de la réponse du département.

Aucune pièce au dossier ne permettait d'attester que la CA et les autres instances de préavis avaient analysé les conditions d'applications de la dérogation prévue à l'art. 49 al. 5 LCI.

Cette dérogation n'était mentionnée dans aucun préavis ni dans la publication de l'autorisation dans la FAO. Ils ont persisté dans leur conclusion d'annulation de l'autorisation querellée.

39. Dans leurs observations du même jour, les recourants F_____ et G_____ ont considéré que la législation sur les vides d'étages n'était pas respectée, l'enjeu étant l'habitabilité, voire la salubrité des appartements projetés.

Le projet s'inscrivait dans une logique de maximisation de la taille du bâtiment et des profits en résultant, en obtenant toutes les dérogations possibles. La dérogation à la hauteur des vides d'étages permettait d'obtenir un étage supplémentaire complet, auquel les promoteurs auraient sinon dû renoncer. Ni l'OAC ni la CA ne s'étaient réellement prononcés sur les vides d'étages, alors qu'ils avaient une influence directe sur le nombre d'étages et la hauteur du bâtiment.

La dérogation à la hauteur légale du vide d'étage, prévue à l'art. 49 al. 5 LCI, prévoyait pour son octroi des conditions cumulatives. Ainsi, la dérogation à la hauteur du vide d'étages devait présenter un avantage prépondérant pour la construction et le caractère de la rue ne devait pas être affecté par ce non-respect des normes. Dans cette mesure, l'harmonie du quartier devait être respectée. Dans le cas du projet, ces deux conditions n'étaient pas remplies. Le projet entrainait une rupture d'échelle au regard du gabarit de l'immeuble voisin situé rue R_____.

Faute de publication de la dérogation dans la FAO, leur droit d'être entendus avait été violé.

40. Le 17 février 2022, le tribunal a transmis ces déterminations aux parties et leur a indiqué que le tribunal n'acceptait plus d'écritures, la cause étant pour le surplus gardée à juger.

41. Les arguments des parties ainsi que le contenu détaillé des pièces produites seront repris en tant que besoin dans la partie « En droit » du présent jugement.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LCI (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. La présente procédure a pour objet une autorisation préalable de construire. Selon l'art. 5 al. 1 LCI, la demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté.

   Selon la jurisprudence, « l'octroi d'une autorisation préalable de construire selon l'art. 5 al. 1 LCI constitue une simple étape vers la délivrance de l'autorisation définitive de construire et revêt un caractère incident alors même que l'autorité compétente tranche définitivement, au plan cantonal (art. 5 al. 5 et 146 al. 1 LCI), certains éléments déterminants du projet (ATF 135 II 30 consid. 1.3.1 ; arrêt 1C_594/2017 du 1er novembre 2017 consid. 2.2 in SJ 2018 I p. 186). Pareille décision ne peut dès lors faire l'objet d'un recours immédiat auprès du Tribunal fédéral que si elle satisfait aux exigences de l'art. 93 al. 1 LTF (arrêt du Tribunal fédéral du 10 octobre 2019 dans la cause 1C_539/2019) ». Le Tribunal fédéral définit, au regard de la LTF, à quelles conditions une décision préalable d'autorisation de construire peut être attaquée devant lui.

3. Au plan du droit cantonal, la décision d'autorisation préalable n'est pas une décision incidente au sens de l'art 57 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10), mais une décision finale au sens de l'art. 57 let. a LPA, conformément à la jurisprudence constante de la chambre administrative (ATA/1811/2019 du 17 décembre 2019 ; ATA/1810/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7 et les références citées).

4. Au regard de ce qui précède, interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 LPA.

5. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/186/2019 du 26 février 2019 ; ATA/1159/2018 du 30 octobre 2018).

   En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a indiqué que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1; 133 II 409 consid. 1). La qualité pour recourir est en principe données lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain

directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Elles peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1).

6. En l'espèce, non contestée au demeurant, la qualité pour agir des recourants doit être reconnue. Ils sont propriétaires de parcelles voisines, situées, à teneur du SITG, à moins de 100 m des parcelles sur lesquelles le projet de construction est envisagé, de part et d'autre de la rue P_____ et ils invoquent notamment des arguments issus du droit public de la construction, susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait.

7. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b).

   En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble, puisqu'elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

8. Les recourants ont sollicité de nombreuses mesures d'instruction, soit un transport sur place, mais aussi la production des études historiques réalisées par la ville portant sur les parcelles n^{os} 6_____, 7_____, 8_____et 9_____ et les auditions des conservatrices cantonales, des représentants du SMS, de l'OU et de la ville, ayant rendu les préavis, du président de la CMNS, et de l'ancien directeur du SMS.

9. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit, pour l'intéressé, d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_1123/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.1 ; 1C_272/2010 du 16 mars 2011 consid. 2.5).

   Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une

appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_842/2014 du 17 février 2015 consid. 6.2 ; ATA/224/2013 du 16 avril 2013). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1), ni à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; 112 Ia 198 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1).

10. En l'espèce, les pièces et les écritures versées à la procédure renseignent suffisamment le tribunal de céans pour résoudre le présent litige. Dès lors qu'elles n'apparaissent pas comme nécessaires et au regard des éléments qui suivent, il ne sera donc pas donné suite aux mesures d'instruction, en soi non obligatoires, requises par les recourants.

11. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/285/2013 du 7 mai 2013 ; ATA/402/2012 du 26 juin 2012).

12. À titre préalable, le tribunal se penchera dès lors sur la question des vides d'étages, bien que les parties n'aient pas soulevé cette question dans leurs écritures. En effet, il ressort des plans que le vide d'étages est de 2,50 m.

13. L'art. 49 al. 5 LCI prévoit que les vides d'étages (soit hauteur entre planchers et plafonds) ne peuvent être inférieurs à 3 m pour les rez-de-chaussée et 2,60 m pour tous les autres étages, sauf en 4e zone rurale où ils peuvent être ramenés à 2,50 m.

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

14. En l'espèce, la coupe A-A' indique, pour les étages, un vide d'étage de 2,50 m. Une dérogation au sens de l'art. 49 al. 5 LCI serait donc effectivement nécessaire dans ce cas. Aucune mention n'est pourtant faite d'une telle dérogation dans l'autorisation de construire querellée. Cependant, la hauteur du vide d'étage ressort clairement des plans soumis à la CA qui a procédé à une analyse approfondie du dossier, exigeant plusieurs modifications du projet mais aucune ne portant sur la question des vides d'étage. Rien ne permet de retenir que cet aspect lui aurait échappé, ce que confirme le département.

Le tribunal relève ainsi que la décision querellée n'est pas critiquable, dans la mesure où l'objet du présent litige est une autorisation préalable de construire qui porte uniquement sur certains aspects parmi lesquels ne figure pas l'examen des vides d'étages (art. 5 al. 1 LCI). La conséquence de ceux-ci sur le gabarit n'est tout au plus, comme l'admettent d'ailleurs les recourants, qu'indirecte, étant précisé que le calcul du gabarit ne fait pas référence aux vides d'étages (art. 11, 26 ss et 35 LCI). Cette question devra ainsi être examinée lors de la demande définitive, des dérogations étant prévues à certaines conditions par la loi (art. 49 LCI) (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 ; ATA/1294/2017 du 19 septembre 2017. La question des vides d'étages n'est donc pas d'actualité à ce stade. De plus, le projet a été analysé de manière circonstanciée par la CA, instance composée de spécialiste en matière d'architecture, laquelle n'a pas relevé de problématique particulière quant au vide d'étage réduit, en particulier sur la question de l'habitabilité des futurs appartements, et l'intégration du projet dans le quartier et avec les bâtiments contigus.

Partant, prématuré, ce grief doit être rejeté.

15. Dans un premier grief, les recourants se plaignent du non-respect du PDCn 2030, en particulier de sa fiche A15. Le projet serait aussi contraire au plan directeur communal.

16. Pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération, les cantons et les communes établissent des plans d'aménagement en veillant à les faire concorder (art. 2 al. 1 LAT).

17. Selon l'art. 22 al. 2 let. a LAT, une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.

18. Selon l'art. 19 al. 1 let. c LaLAT, la troisième zone comprend les régions dont la transformation en quartier urbains est fortement avancée. Elle est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire.

19. Le PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil genevois et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, prévoit, à sa fiche A01, la densification du centre urbain déjà dense et une forte augmentation du parc de logements. Il est aussi prévu, en termes d'objectifs, la réalisation de quartiers à forte densité dans les secteurs très bien desservis par les transports publics, le développement de la ville des courtes distances et la création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales, sanitaires et environnementales. Sa fiche A15 concerne pour sa part la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Le canton a pour mandat de planification la poursuite et la réalisation des recensements et des mesures de protection du patrimoine par

l'élaboration des plans de site. La zone considérée ne se situe pas dans la liste indicative des plans de site à adopter (fiche A15).

20. Le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les communes et le Conseil d'État, mais ne produit en revanche aucun effet direct à l'égard des particuliers (art. 9 al. 1 LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2016 du 3 avril 2017 confirmant l'ATA/595/2016 du 12 juillet 2016).

21. Selon l'art. 10 LaLAT, les plans directeurs communaux sont des plans directeurs localisés dont le périmètre recouvre la totalité du territoire d'une ou plusieurs communes (art. 10 al. 2 1ère phrase LaLAT). Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel (art. 10 al. 8 LaLAT ; ATA/654/2014 du 19 août 2014 ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 11c ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013 consid. 2).

22. En l'espèce, les parcelles n^{os} 5_____, 6_____, 7_____, 8_____et 9_____ se situent dans un périmètre où le PDCn 2030 renvoie à la fiche A01, relative à l'intensification du renouvellement urbain et ayant pour objectif de promouvoir la densification et l'extension du centre urbain dense. Les objectifs attendus sont notamment la « requalification et la densification de sites centraux, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol », une « forte augmentation du parc de logements, dont une part importante de logements à caractère social », le « développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle », et la création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie. La construction prévue permet justement de requalifier et densifier plusieurs parcelles, de fermer un îlot déjà bâti avec cohérence, contribuant à une utilisation rationnelle du sol, permettant aussi l'augmentation du nombre de logements, le développement de la mixité et la création de quartiers durables.

Le SPI a d'ailleurs préavisé favorablement le projet, confirmant sa conformité à la planification directrice cantonale.

Le département, conformément à ses obligations, a procédé à un recensement du secteur de T_____. Après avoir effectué une pesée des intérêts entre densification et protection, il a finalement décidé de privilégier la densification des parcelles concernées par le projet, qui se situent - et ce sont les seules - hors du secteur de T_____ proprement dit, qui forme un rectangle délimité par la rue P_____, la rue AB_____, et les rues V_____ et R_____. Il a donc jugé qu'il ne se justifiait pas, pour des raisons de densification, d'adopter un plan de site pour les parcelles concernées par le projet. Partant, le projet est conforme au plan directeur cantonal.

S'agissant de la ville, son plan directeur prévoit la densification qualitative des quartiers centraux. En particulier, il en ressort que les quartiers centraux tels que U_____/AC_____ n'évolueront pas par grands projets mais par une multitude de petites opérations dispersées. Ainsi, le projet est conforme à cette planification, ce que la ville, par son préavis favorable, a également relevé.

Par conséquent, l'autorisation litigieuse est conforme à la planification directrice cantonale et communale, et le grief des recourants sur ce point doit être écarté.

23. Dans un second grief, les recourants estiment que la DP querellée ne reposerait sur aucun PLQ en force. En son absence, et pour préserver le site, l'autorisation devrait être annulée.

24. Selon l'art. 1 al. 1 LExt, le Conseil d'État peut, en vue d'assurer le développement normal des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou des localités dans les zones ordinaires et au fur et à mesure des besoins, adopter, modifier ou abroger des PLQ.

Un projet de PLQ est élaboré, à teneur de l'art. 1 al. 2, 3 et 4 LExt, par le département de sa propre initiative, sur demande du Conseil d'Etat, d'une commune ou lorsque le Grand Conseil le demande par voie de motion.

25. La LAT est entrée en vigueur le 1er janvier 1980. Les plans d'affectation adoptés avant cette date ont conservé leur validité jusqu'au moment de l'approbation par l'autorité compétente des plans établis selon cette loi (art. 35 al. 3 LAT), mais au plus tard durant huit ans, soit jusqu'au 1er janvier 1988 (art. 35 al. 1 let. b LAT). Au-delà, faute d'une approbation formelle par cette autorité, ils ont perdu leur validité en ce qui concerne le territoire destiné à la construction (ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233 ; ATA/1243/2018 du 20 novembre 2018 ; ATA/25/2005 du 18 janvier 2005 et les références citées).

26. Selon l'art. 14 al. 1 LAT, les plan d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol et délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). Ils ont à teneur de l'art. 21 al. 1 LAT, force obligatoire pour chacun.

Selon l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, l'affectation et le régime d'aménagement des terrains situés à l'intérieur d'une ou plusieurs zones peuvent être précisés par divers types de plans et règlements, à savoir notamment les plans localisés de quartier.

27. En l'espèce, le tribunal soulignera à titre préalable que le PLQ no 14_____ ne trouve plus application, dès lors qu'il n'a pas été approuvé formellement dans le délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT, ce que les recourants ne contestent pas. Il est donc caduc. Partant, il n'existe pas de PLQ sur les parcelles concernées par le projet et il ressort du dossier qu'aucune des autorités

susmentionnées n'a exigé qu'un (nouveau) PLQ soit adopté dans le périmètre concerné. Ce secteur est déjà fortement urbanisé, à l'exception du périmètre de T_____, pour lequel l'OPS souhaite d'ailleurs l'adoption d'un plan de site, encore en cours d'examen à teneur du dossier.

Contrairement aux dispositions de la zone de développement (art. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35), il n'existe aucune obligation, en zone ordinaire, d'adopter un plan d'affectation spécial.

Enfin, la formulation potestative qui figure dans la loi indique précisément que le Conseil d'Etat peut, mais ne doit pas adopter un tel plan. Il s'agit d'une faculté, dont il est libre de faire usage ou non, en opportunité. Le Conseil d'État avait d'ailleurs utilisé à l'époque la possibilité qui lui offrait cette disposition, en adoptant le plan n° 14_____, désormais caduc, comme précisé supra.

Partant, il découle de ce qui précède qu'aucune obligation résultant de l'art. 1 al. 1 LExt ne s'opposait à la délivrance de l'autorisation. Ce grief doit être écarté.

28. Dans un troisième grief, les recourants estiment que l'autorisation querellée consacrerait une violation de l'art. 4 let. a LPMNS. En effet, les villas présentes dans la zone ont été recensées comme « intéressantes » et devraient être qualifiées de monuments dignes d'intérêt au sens de cette dernière disposition ou d'ensemble bâti méritant d'être protégé au sens de l'art. 35 al. 2 let. a LPMNS. Cette caractéristique imposerait à l'autorité de mettre en place des mesures de protection, par exemple un plan de site. En autorisant la démolition de ces villas, le département violerait ses obligations de protection.

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

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

30. S'agissant de la nature et des sites, la LPMNS prévoit la protection des sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif (art. 35 al. 1), soit notamment des paysages caractéristiques, tels que rives, coteaux, points de vue (art. 35 al. 2 let. a)

et ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (art. 35 al. 2 let. b), sous réserve des dispositions de la LCI sur les zones protégées.

31. Selon l'art. 38 LPMNS, le Conseil d'État peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (al. 1). Ces plans et règlements déterminent notamment : a) les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que : maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau; angles de vue, arborisation ; b) les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) ; c) les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue ; d) les réserves naturelles (art. 38 al. 2 LMNS).

32. L'appréciation de la valeur d'un objet ou d'un site à protéger peut évoluer avec le temps et entraîner la modification de la protection. Le classement d'un bâtiment peut être modifié ou abrogé pour des motifs prépondérants d'intérêt public ou si l'immeuble qu'il protège ne présente plus d'intérêt (art. 18 al. 1 LPMNS). Le plan de site fait l'objet d'un réexamen périodique (art. 40 al. 10 LPMNS).

33. Au sujet des monuments, la jurisprudence a retenu que l'art. 4 let. a LPMNS, contient des concepts juridiques indéterminés qui laissent par essence à l'autorité comme au juge une latitude d'appréciation considérable. Il apparaît en outre que, depuis quelques décennies en Suisse, les mesures de protection ne s'appliquent plus uniquement à des monuments exceptionnels ou à des œuvres d'art mais qu'elles visent des objets très divers du patrimoine architectural du pays, parce qu'ils sont des témoins caractéristiques d'une époque ou d'un style ; la jurisprudence a pris acte de cette évolution (ATF 126 I 219 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_300/2011 du 3 février 2012 consid. 5.1.1). Alors qu'à l'origine, les mesures de protection visaient essentiellement les monuments historiques, à savoir des édifices publics, civils ou religieux, ainsi que des sites et objets à valeur archéologique, elles se sont peu à peu étendues à des immeubles et objets plus modestes, que l'on a qualifié de patrimoine dit « mineur », caractéristique de la campagne genevoise, pour enfin s'ouvrir sur une prise de conscience de l'importance du patrimoine hérité du XIX^{ème} siècle et la nécessité de sauvegarder un patrimoine plus récent, voire contemporain (ATA/353/2021 du 23 mars 2021 consid. 7 ; ATA/721/2012 du 30 décembre 2012 consid. 4b).

Néanmoins, comme tout objet construit ne mérite pas une protection, il faut procéder à une appréciation d'ensemble, en fonction des critères objectifs ou scientifiques. La mesure ne doit pas être destinée à satisfaire uniquement un cercle restreint de spécialistes ; elle doit au contraire apparaître légitime aux yeux du public ou d'une grande partie de la population, pour avoir en quelque sorte une valeur générale (ATF 120 Ia 270 consid. 4a ; 118 Ia 384 consid. 5a ; arrêt du

Tribunal fédéral 1C_32/2012 du 7 septembre 2012 consid. 6.1 ; ATA/428/2010 du 22 juin 2010 et les références citées).

34. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a jugé à propos d'un monument au sens de la LPMNS qu'il appartient aux historiens, historiens de l'art et autres spécialistes de déterminer si les caractéristiques présentées par le bâtiment le rendent digne de protection, d'après leurs connaissances et leur spécialité. À ce titre, il suffit qu'au moment de sa création, le monument offre certaines caractéristiques au regard des critères déjà vus pour justifier son classement, sans pour autant devoir être exceptionnel dans l'abstrait. Toutefois, un édifice peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait gagnée. Les particularités du bâtiment doivent au moins apparaître aux spécialistes et trouver le reflet dans la tradition populaire sans trop s'en écarter (ATA/1214/2015 précité consid. 4b ; Philip VOGEL, op. cit., p. 24 et les références citées).

35. L'autorité jouit, sous réserve d'excès ou d'abus de pouvoir, d'une certaine liberté d'appréciation dans les suites à donner dans un cas d'espèce, quel que soit le contenu du préavis, celui-ci n'ayant qu'un caractère consultatif (ATA/1024/2019 précité consid. 3d ; ATA/721/2012 du 30 décembre 2012 consid. 5).

36. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, en fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/1068/2016 du 20 décembre 2016 consid. 6b et les références citées ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 508 p. 176 et la jurisprudence citée).

37. La délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/439/2021 du 20 avril 2021 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015).

38. En l’espèce, contrairement aux allégations des recourants, l’autorité intimée a effectué la pesée des intérêts entre impératifs de protection et construction de logements. Elle a préféré choisir cette seconde voie, en s’appuyant sur les préavis favorables émis, bien que les bâtiments aient été considérés comme intéressants lors du recensement. Cette qualification n’imposait toutefois pas de facto la prise de mesures de protection. Le département, faisant usage de son pouvoir d’appréciation et se basant sur les préavis, positifs, des instances spécialisées soit en particulier la CA, le SMS et l’OU, était en droit de délivrer l’autorisation préalable de construire, sans pour autant violer les art. 4 et 38 LPMNS.

Ainsi, ce grief doit être écarté.

39. Dans un quatrième grief, les recourants considèrent que les parcelles concernées constitueraient un ensemble protégé au sens de des art. 89 ss LCI.

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

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

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

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

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

44. La CMNS est une commission consultative. Elle donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort, notamment sur tout projet de travaux concernant un immeuble porté à l'inventaire, classé ou situé en zone protégée (art. 5 al. 2 let. c, e, f du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 - RPMNS - L 4 05.01). Il appartient au département de saisir la commission ou les sous-

commissions concernées des projets pour lesquels un préavis ou des propositions sont requis en application de l'al. 2. Lorsqu'un préavis est exprimé par une sous-commission, il vaut préavis de la commission (art. 5 al. 3 let. c, e, f RPMNS).

45. En l'espèce, comme déjà relevé, les bâtiments appelés à être démolis, en zone 3 ordinaire, ne font l'objet d'aucun plan de site et ne sont visés par aucune mesure de protection. Les parcelles concernées par la procédure, contrairement aux bâtiments limitrophes, n'appartiennent pas à un ensemble figurant dans la liste visée à l'art. 90 al. 4 LCI. Partant, la CMNS n'avait pas à émettre de préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire querellée.

Si les bâtiments ont été recensés comme intéressants, le département, suivant l'avis du SMS, n'a pas estimé qu'il convenait pour autant de les considérer comme un ensemble ni de les inclure dans le plan de site. Dans le cadre de la pesée des intérêts, le département a préféré privilégier la protection du secteur de T_____, délimité par les rues P_____ et de AB_____ au nord et au sud, et par les rues R_____ et V_____ à l'ouest et à l'est. L'historique des quatre parcelles écartées de ce périmètre permet également de comprendre cette décision, les murs en attente des immeubles hauts sis rue S_____ et rue R_____, démontrant que la fermeture de l'îlot a un sens urbanistique et historique, ce que les instances spécialisées ont retenu. Ainsi, les recourants n'ont pas démontré en quoi le département aurait abusé ou excédé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation préalable de construire, en se fondant sur les préavis favorables.

Le fait que les bâtiments sis au 5 et 7 rue S_____ et au 6 et 8 rue R_____, appartiennent quant à eux à des ensembles protégés, ne confère pas d'office une protection aux bâtiments et parcelles limitrophes. À cet égard, il sera souligné que ni les structures ni les éléments dignes de protection de ces immeubles ne seront mis en danger par la nouvelle construction, laquelle viendra s'accoler à leurs façades en pignon, la CA ayant exigé à cet égard la prises de précautions particulières.

Ce grief doit ainsi être écarté.

46. Les recourants considèrent ensuite, dans un cinquième grief, que le département aurait dû faire usage de l'art. 13B LaLAT au lieu d'autoriser un projet impliquant la construction « d'un immeuble aux proportions monumentales dénaturant l'unité architecturale du quartier », alors même que la nécessité de protection du patrimoine et l'élaboration d'un plan de site était connue. En s'abstenant, il avait commis un excès de son pouvoir d'appréciation, raison pour laquelle l'autorisation devait être annulée.

47. Selon l'art. 13B LaLAT, lorsque l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un plan d'affectation du sol paraît nécessaire, à l'effet de prévenir une construction qui serait de nature à compromettre des objectifs d'urbanisme ou la réalisation

d'équipements publics, le département peut refuser une autorisation de construire sollicitée en vertu de l'art. 1 LCI (al. 1 1ère phr.).

48. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'art. 13B LaLAT est une mesure provisionnelle individuelle tendant à protéger un processus de révision des plans d'affectation en paralysant l'application du plan en vigueur par l'effet anticipé du plan en gestation. La mesure assure le travail de révision contre les risques représentés par les projets de construction soumis à autorisation qui pourraient le menacer. Le refus vise à maintenir la liberté d'action de l'autorité chargée de l'établissement du plan d'affectation (ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 7b ; ATA/1087/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4d ; ATA/231/2014 du 8 avril 2014 consid. 3b et 3c et les arrêts cités ; ATA/156/2011 du 8 mars 2011 consid. 6 et les références citées ; ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 3 et 4).

    L'art. 13B LaLAT ne suppose pas que le processus législatif soit déjà engagé. Il suffit, d'après le texte légal, qu'une modification du régime des zones paraisse nécessaire. Dès lors que cette nécessité est constatée, et sans qu'il soit besoin que les intentions se soient déjà concrétisées dans un texte, une intervention est possible sur la base du refus conservatoire (ATA/45/2008 précité consid. 4c). L'application de cette disposition ne nécessite pas l'existence d'un plan d'affectation, mais uniquement son projet lié à des objectifs d'urbanisme (ATA/45/2008 du 5 février 2008 consid. 5a). Il suffit que la construction envisagée paraisse de nature à contrecarrer les objectifs visés (ATA/1087/2020 précité consid. 4d).

49. L'art. 13B LaLAT accorde au département une grande marge d'appréciation que le juge ne peut revoir qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1273/2017 précité consid. 6d).

50. En l’espèce, le tribunal estime que la position des recourants ne saurait être suivie. En effet, si le recensement architectural cantonal a qualifié les bâtiments et leurs abords sur les parcelles concernées par le projet d’« intéressants », le département, suivant en cela l’OPS, a privilégié, après pesée des intérêts, la construction de logements supplémentaires à la mise sous protection des maisons susmentionnées, comme la formulation potestative de cette disposition le lui permet.

    L’étude du plan de site est ainsi limitée au périmètre entre la rue AB_____, la rue V_____, la rue P_____ et la rue R_____. Toutefois, l’OPS a requis dans son préavis que le rapport du nouveau bâtiment à la rue P_____ soit traité de manière harmonieuse et en continuité avec le dispositif urbain existant, tout comme la planification des espaces extérieurs, qui doit faire l’objet d’une étude paysagère.

Dans ces conditions, le département n'a ainsi pas excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation, en considérant qu'il n'était pas nécessaire de faire usage de cette disposition, au vu des circonstances susmentionnées.

51. Dans un sixième grief, les recourants soutiennent qu'en ne faisant pas usage de l'art. 15 LCI, le département aurait également commis un excès de son pouvoir d'appréciation.

52. L'art. 15 LCI dispose que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

53. Aux termes de l'art. 4 al. 1 LCUA, la CA est consultative ; sous réserve des projets d'importance mineure et de ceux qui font l'objet d'un préavis de la CMNS, elle donne son avis en matière architecturale au département, lorsqu'elle en est requise par ce dernier, sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire.

54. Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/811/2021 du 10 août 2021 ; Ata/521/2017 du 9 mai 2017 ATA/442/2015 du 12 mai 2015 ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 ; ATA/451/2014 du 17 juin 2014). Le tribunal observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque l'autorité a suivi le préavis de la CA, qui, composée pour une part de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers (ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013 ;

ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012). Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016).

55. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

56. Commet un excès positif de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui exerce son appréciation alors que la loi l'exclut, ou qui, au lieu de choisir entre les deux solutions possibles, en adopte une troisième. Il y a également excès du pouvoir d'appréciation dans le cas où l'excès de pouvoir est négatif, soit lorsque l'autorité considère être liée, alors que la loi l'autorise à statuer selon son appréciation, ou qu'elle renonce d'emblée, en tout ou partie, à exercer son pouvoir d'appréciation (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; 116 V 307 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 5A_472/2016 du 14 février 2017 consid. 5.1.2 ; 1C_263/2013 du 14 mai 2013 consid. 3.1), par exemple en appliquant des solutions trop schématiques ne tenant pas compte des particularités des cas d'espèce, que l'octroi du pouvoir d'appréciation avait justement pour but de prendre en considération ; on peut alors estimer qu'en refusant d'appliquer les critères de décision prévus explicitement ou implicitement par la loi, l'autorité viole directement celle-ci (cf. Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 514 p. 179).

57. En l’espèce, le tribunal estime qu’il ne peut être retenu que département aurait abusé ou excédé son pouvoir d’appréciation en considérant, sur la base des préavis figurant au dossier, en particulier celui favorable de la CA et de la ville, que le projet nuirait au caractère ou à l'intérêt du quartier, de la rue, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public, au sens de l’art. 15 LCI. Les parcelles concernées ne sont au bénéfice d’aucune protection, et entourées, à l’exception du secteur de T_____, au nord, d’immeubles divers et d’époques différentes. Enfin, le tribunal soulignera que le propre d’une autorisation préalable est de déterminer l’implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture, la question de l’intégration du projet dans son environnement bâti étant plus spécifiquement analysée au stade de l’autorisation définitive, une fois les questions architecturales (façades, coloris, végétation) précisément déterminées. Les recourant ne font finalement que substituer leur propre appréciation de la situation à celle de l’autorité compétente.

Partant, le grief de violation de l'art. 15 LCI doit également être écarté.

58. Dans un septième grief, les recourants considèrent que le gabarit prévu par le projet, à 21,09 m, se trouverait au-dessus du gabarit autorisable, même en prenant en compte les dérogations octroyées. Accorder la dérogation de 3 m prévue à l'art. 27 al. 5 LCI consacrait un abus et un excès du pouvoir d'appréciation, dès lors que ce projet ne tenait pas compte de l'harmonie urbanistique de la rue P_____, émergeant de deux niveau au-dessus de la corniche par rapport au gabarit de la rue R_____. En outre, les parcelles concernées par la DP 10_____ n'étaient pas représentées parmi les immeubles susceptibles de convenir à un projet de gabarit augmenté.

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

60. 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).

61. 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 (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 relatives à la protection du patrimoine, notamment les art. 89 et suivants de la LCI restent applicables, de même que celles des art. 10 et 11 LCI (art. 27 al. 7 LCI).

62. Selon l'art. 27 al. 4 LCI, pour le quartier T_____/U_____/AA_____ notamment, le département établit, après consultation de la commune et de la CMNS, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. La

délivrance d'une autorisation en application de l'al. 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'État de la carte applicable à l'immeuble concerné.

63. 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.

64. L'art. 21 al. 1 RCI prévoit que dans les quatre premières zones, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit théorique défini par le gabarit mesuré conformément aux dispositions de la LCI pour chaque zone et le gabarit de toiture défini à l'art. 36 LCI (voir croquis n° I, II et III).

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

66. 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 (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid. 5c ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b ; ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 5 et les références citées). Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/451/2014 du 17 juin 2014 consid 5c ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 6b).

67. En l'espèce, il résulte des plans visés ne varietur, notamment des coupes et gabarits A-A', B-B', C-C' et D-D', que la hauteur de 27 m est respectée et que

l'étage supérieur se situe en retrait de la ligne verticale en respectant une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base.

S'agissant du gabarit, le projet, selon les coupes et plans produits, se situe donc parfaitement dans le gabarit théorique tel que les quatre premières zones l'exigent (art. 21 al. 1 RCI et 36 LCI), à l'exception des coins aux extrémités du bâtiment projeté sur la rue S_____ qui bénéficient des dérogations modestes octroyées au sens de l'art. 11 LCI.

Il ressort du dossier que tant la CA que l'OAC ont 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. En particulier, après avoir demandé la suppression des deux attiques initialement prévus et la modification du projet, la CA a considéré en dernier lieu que le projet s'implantait harmonieusement dans le quartier et n'a pas retenu qu'il résultait une rupture d'échelle, estimant que la volumétrie était adaptée au contexte urbanistique environnant. Les recourants n'apportent aucun élément permettant de considérer qu'il faille s'écarter de ces préavis, émis par les instances spécialisées.

S'agissant de l'art. 27 al. 4 LCI, cette disposition ne concerne en outre spécifiquement que les surélévations et non les démolitions puis reconstructions d'un bâtiment nouveau et la carte citée par les recourants concernant les bâtiments qu'il est possible de surélever est uniquement indicative, l'absence de mention des bâtiments n'empêchant pas, selon les conditions, leur surélévation. Cette disposition n'est donc pas applicable en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, aucun élément n'imposait que le département s'écarte du préavis de la CA, de sorte qu'il n'a ni abusé ni excédé de son pouvoir d'appréciation en se fiant à ce préavis et en décidant d'octroyer l'autorisation, les art. 11 et 27 LCI étant respectés.

Ce grief est donc rejeté.

68. Dans un huitième grief, les recourants considèrent que le projet aurait un impact important sur l'ensoleillement de leur parcelle, et que cet inconvénient aurait dû être pris en considération par le département. La violation de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, nécessiterait d'annuler l'autorisation.

69. Selon l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le département peut refuser d'autoriser l'édification d'un bâtiment lorsque ce dernier peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour

but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015 consid. 7c et les références citées). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1444/2017 du 31 octobre 2017 et les références citées).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. L'autorité de recours peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/165/2018 du 20 février 2018 ; ATA/926/2016 du 1er novembre 2016).

70. S'agissant de l'ensoleillement, la jurisprudence a précisé, en s'inspirant de la réglementation existante, qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a et les références citées). Il a également indiqué que, dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3). Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/ 448/2021 du 27 avril 2021 précité et les références citées).

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

72. En l'espèce, les recourants ne précisent pas quelle perte d'ensoleillement ils subiraient à cause du nouveau bâtiment. Ils se contentent d'évoquer la certitude « d'une perte d'ensoleillement notable », en particulier au soleil couchant, au regard de la localisation du projet et de leur parcelle. Rien n'indique que celle-ci atteindra les deux heures supplémentaires d'ombrage, ni même qu'elle recouvrira les parcelles voisines. Il ne figure au dossier aucune expertise sur cette problématique particulière. Il sera rappelé que le projet se trouve dans une zone qui permet la construction projetée, de sorte que les voisins doivent en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leur parcelle. De plus, l'intérêt public à la construction contestée, qui permettra de mettre sur le marché locatif genevois cinquante-cinq nouveaux logements à proximité du centre-ville, doit l'emporter sur la perte d'ensoleillement qui serait à déplorer, pour autant qu'elle existe.

Ce grief sera donc écarté.

73. Les recourants soutiennent dans un neuvième grief, que le projet serait contraire à de nombreuses servitudes, restreignant les possibilités de bâtir sur les biens-fonds concernés. En particulier, les parcelles n^{os} 4_____, 1_____, et 11_____ étaient au bénéfice de servitudes de restriction de bâtir, limitant les possibilités de construction aux seules villas sur les parcelles n^{os} 6_____, 7_____, 8_____et 9_____ concernées par le projet. La réalisation de la construction querellée était ainsi impossible. Le principe de coordination n'avait pas été respecté, les servitudes s'opposant au projet. Cette question devait être tranchée à titre préjudiciel.

74. Selon l'art. 25a al. 1 LAT, une autorité chargée de la coordination est désignée lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités.

75. Le principe de coordination formelle et matérielle ancré à l'art. 25a LAT garantit que tous les aspects d'un projet de construction soient traités de manière coordonnée pour que les autorisations ne fassent l'objet que d'une seule procédure de recours (ATF 122 I 120 consid. 4 ; 120 Ib 400 consid. 5 ; 116 Ib 50 consid. 4). De même, le département est tenu de coordonner les procédures lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables (art. 12A LPA).

76. Le Tribunal fédéral a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions fondées, en tout ou partie, sur le droit fédéral de l'environnement ou de l'aménagement du territoire. Ainsi, lorsque pour la réalisation d'un projet différentes dispositions légales sont simultanément applicables et qu'il existe entre elles une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'assurer leur coordination matérielle (ATF 118 Ib 381 consid. 4 ; 118 Ib 326 consid. 2 ; 117 Ib 35 consid. 3 ; 116 Ib 175 consid. 2). L'exigence de coordination n'exclut pas la

prise de décisions préalable en droit des constructions (ATA/384/2011 du 21 juin 2011 consid. 10 ; ATA/80/2009 du 17 février 2009 consid. 3).).

77. Aux termes de l'art. 3A al. 1 LCI, lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'État.

78. De jurisprudence constante, selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant.

79. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/1104/2020 du 3 novembre 2020 consid. 4c ; ATA/310/2006 du 13 juin 2006 consid. 5 ; ATA/653/2004 du 24 août 2004 consid. 2a ; ATA/434/1998 du 28 juillet 1998 consid. 6 ; ATA L. du 24 janvier 1990). Les prétentions fondées sur le droit privé ne sont ni du ressort des juridictions administratives, mais de la juridiction civile.

80. En l'espèce, si le principe de coordination découlant de la jurisprudence fédérale en matière d'aménagement du territoire commande de faire traiter par une seule autorité ou au moins de rendre simultanément les décisions administratives liées à un même dossier (ATF 118 Ib 381 ; 118 Ib 326 ; 117 Ib 35 ; 116 Ib 175), force est de constater qu'en l'espèce, ce principe ne trouve pas application. En effet, la question des servitudes n'est pas du ressort du département, lequel ne fait qu'appliquer la législation genevoise en matière de constructions. À ce stade, la problématique de l'expropriation des servitudes précitées est exorbitante à l'objet du présent litige. Au demeurant, le tribunal relève également que le respect du droit des tiers fait partie intégrante de l'autorisation de construire, ceux-ci étant réservés au ch. 1 de l'autorisation préalable.

Partant, ce grief sera écarté.

81. Dans un dernier grief, les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 13 RPUS. Ni taux minimal d'espace vert, ni le taux de pleine terre ne seraient respectés, ce qui nécessitait d'annuler l'autorisation.

82. Selon l'art. 3 al. 7 RPUS, par espace vert ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique à usage collectif, conçue pour le délassement, les jeux ou la promenade, libre de construction et inaccessible aux véhicules autres que d'intervention technique et d'urgence. Est déterminante pour calculer les taux d'espaces verts ou de détente la surface de la ou les parcelles faisant l'objet d'une même procédure en autorisation de construire (art. 4 al. 8 RPUS).

83. Selon l'art. 13 al. 1 RPUS, le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé à 35% pour le sous-secteur 2.2, et à 40% pour le sous-secteur 2.3, concernant le cas d'espèce. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2'000 m^2, la moitié au moins de la surface aménagée en espace vert ou de détente est constituée d'un sol en pleine terre (art. 13 al. 2 RPUS). Dans le secteur 3, le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé conformément aux plans localisés de quartier, établis de préférence sur la base des plans directeurs de quartier (art. 13 al. 3 RPUS).

84. Selon l'art. 14 RPUS, le Conseil d'État ou le département peuvent exceptionnellement, avec l'accord du Conseil administratif en matière d'autorisation de construire, déroger aux dispositions du présent règlement lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.

85. La demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté (art. 5 al. 1 LCI).

86. En l'espèce, le tribunal constate que la ville s'est prononcée à plusieurs reprises sur le projet, constatant certes l'irrespect de l'art. 13 RPUS s'agissant du taux d'espace vert en pleine terre mais indiquant être disposée à une demande de dérogation, qu'elle étudiera en temps voulu, soit au stade de la demande définitive.

Or, s'il est exact de considérer qu'en raison de la nature de la DP 10_____, l'implantation, le volume, les gabarits et les accès seront fixés, il sera toutefois loisible à la ville d'octroyer une dérogation au stade de l'autorisation définitive, ce qui relève de ses compétences. Elle avait d'ailleurs mentionné être favorable à une potentielle dérogation au regard de l'accessibilité et de la végétalisation de la toiture proposée dans le projet. L'argument selon lequel une telle dérogation ne pourrait être octroyée, la végétalisation de la toiture ne pouvant remplacer un espace vert ou de détente au sens de l'art. 13 RPUS, ne peut ainsi être suivi, au regard des définitions du RPUS, car la notion d'espace vert qu'il contient ne concerne pas seulement le sol et l'accès au public, mais plus largement toute surface, privée ou publique, à usage collectif, conçue pour le délassement, libre de construction et inaccessible aux véhicules.

Enfin, la ville sera amenée à se déterminer une nouvelle fois sur cette question dans le cadre de l'examen de la demande d'autorisation de construire définitive, et le respect, moyennant dérogation ou non, du RPUS, sera à cette occasion examiné une nouvelle fois.

Partant, la question du respect du RPUS a été analysée, et ce grief doit être écarté, aucun élément ne justifiant l'annulation de l'autorisation préalable pour ce motif.

87. Au regard de ce qui précède, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

88. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'400.-; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours.

89. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, à la charge de l'ensemble des recourants, pris solidairement, sera allouée à Messieurs H_____, L_____ et I_____, J_____ SA, et K_____ SA, représentés par un avocat, qui y ont conclu (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 19 février 2021 par Madame A_____ et Monsieur B_____, Madame C_____et Monsieur D_____, Monsieur E_____, contre la décision du département du territoire du 21 janvier 2021 ;

2. déclare recevable le recours interjeté le 22 février 2021 par Madame F_____ et Monsieur G_____, contre la décision du département du territoire du 21 janvier 2021 ;

3. les rejette ;

4. met à la charge de l'ensemble des recourants, pris solidairement, un émolument de CHF 2'400.-, lequel est couvert par les avances de frais ;

5. condamne l'ensemble des recourants, pris solidairement, à verser une indemnité de procédure de CHF 3'000.- à Monsieur H_____, Monsieur L_____, Monsieur I_____, J_____ SA, K_____ SA ;

6. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Sophie CORNIOLEY BERGER, présidente, Damien BLANC et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Sophie CORNIOLEY BERGER

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière