RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/131/2021-LCI **ATA/332/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 mars 2022

3ème section

dans la cause

Mme et M. A_____
Mme B_____
Mme et M. C_____
Mme et M. D_____
Mme et M. E_____
Mme F_____
représentés par Me Michel Schmidt, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

G_____ SA
H_____ SA
I_____ SA
J_____ SA
représentées par Me François BELLANGER, avocat

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 28 septembre 2021 (JTAPI/986/2021)

EN FAIT

1) a. Les parcelles n^{os} 518 et 519, feuillet n°1_____de la commune de K_____ (ci-après : la commune), sont la propriété de J_____ SA.

La parcelle n° 1'722, feuillet n°1_____de la commune, appartient à I_____ SA.

La parcelle n° 1'723, feuillet n° 1_____de la commune, est la propriété de G_____ SA et de I_____ SA.

H_____ SA est la propriétaire de la parcelle n° 2'144, feuillet n° 1_____de la commune.

b. Ces parcelles, alignées et voisines l'une de l'autre, se trouvent en zone de développement 3, zone de base 5, et sont incluses dans le plan localisé de quartier n° 29'885 (ci-après : le PLQ), adopté le 25 juin 2014 par le Conseil d'État. Celui-ci est délimité par la route L_____ à l'Est, la rampe M_____ au Nord, la route N_____ à l'Ouest et la rampe o_____ au Sud.

Ce PLQ est entré en force, les contestations élevées à son encontre ayant été définitivement rejetées par l'arrêt du 22 mars 2016 (ATA/253/2016) de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative).

2) a. Le PLQ concerne quarante-trois parcelles et porte sur la réalisation de dix-neuf immeubles de sept, neuf et onze étages et d'un vingtième immeuble avec rez-inférieur et rez-supérieur. Il prévoit une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 113'075 m^2, dont 82'410 m^2 de logements, 23'315 m^2 d'activités et 7'350 m^2 de surfaces maintenues ; l'indice d'utilisation du sol prévu est de 1,19 et l'indice de densité (ci-après : ID) de 3,11.

Selon sa légende, il fait l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (ci-après : EIE) et d'un schéma directeur de gestion des eaux, qui en font partie intégrante. Plusieurs études ont été menées en parallèle à son élaboration, à savoir un concept énergétique territorial, une EIE et des études d'impact concernant la circulation, l'air, le bruit, la nature et les eaux. Le rapport d'impact sur l'environnement (ci-après : RIE), rendu le 28 janvier 2013, a listé les nuisances (augmentation importante du trafic routier et du bruit, pollution de l'air, atteinte à la faune et la flore) que la réalisation du PLQ engendrerait pour le voisinage et proposé des mesures d'aménagement pour les restreindre au maximum.

Le PLQ prévoit des aménagements extérieurs, notamment quant à la végétation existante à sauvegarder ainsi qu'aux plantations nouvelles. Une charte

paysagère, dénommée « mesures paysagères relatives aux aménagements extérieurs » (ci-après : la charte paysagère), a été définie dans un document qui lui est annexé. L'objectif principal de celles-ci est de permettre la réalisation dans le temps d'un espace public cohérent entre les surfaces bâties et les zones de parc dont la planification découlera du rythme imposé par les aléas de la densification d'une zone villa. Elles visent également des mesures de conservations des arbres majeurs, ainsi qu'un développement du rôle de cordon biologique joué par la zone de forêt existante.

b. S'agissant des parcelles en cause, le PLQ y prévoit trois immeubles de logements et d'activités avec un parking en sous-sol qui doivent répondre aux exigences suivantes.

L'immeuble 3, sis sur les parcelles n^{os} 518 et 519, doit se composer d'un bâtiment de deux étages (R+2) en front de la route N_____ et d'un bâtiment de neuf étages (R+9) en perpendiculaire avec un gabarit maximum de 31 m. Le bâtiment en front doit avoir un rez-de-chaussée libre non construit sur 30 % de sa surface et une affectation, au rez-de-chaussée, en activités commerciales et/ou administratives et/ou des services de proximité et, aux étages, des activités commerciales et/ou administratives et/ou des services de proximité et/ou des logements étudiants. Il doit comprendre un passage entre la route N_____ et la zone intérieure du plan. Le bâtiment perpendiculaire doit avoir une affectation de logements avec un rez-de-chaussée, qui doit être entièrement occupé, consacré à des activités commerciales et/ou administratives et aux locaux communs.

L'immeuble 4, prévu sur les parcelles n^{os} 1'723 et 1'722, doit être formé, compte tenu du dénivelé, d'un bâtiment d'un étage (R+l) en front de la route N_____ et d'un bâtiment de neuf étages (R+9) en perpendiculaire avec un gabarit maximum de 31 m. Le bâtiment en front doit avoir un rez-de-chaussée libre non construit sur 30% de sa surface et une affectation, au rez-de-chaussée, en activités commerciales et/ou administratives et/ou des services de proximité et, aux étages, des activités commerciales et/ou administratives et/ou des services de proximité et/ou des logements étudiants. Il doit également comprendre un passage entre la route N_____ et la zone intérieure du plan. Quant au bâtiment perpendiculaire, il doit avoir une affectation de logements avec un rez-de-chaussée, lequel doit être libre sur la moitié de sa surface, consacré à des activités commerciales et/ou administratives et aux locaux communs.

L'immeuble 5, sis sur la parcelle n° 2'144, est identique à l'immeuble 4 et doit ainsi remplir les mêmes critères et exigences.

3) Le 28 août 2018, G_____ SA, agissant aux noms et pour le compte des propriétaires précités par l'intermédiaire d'un mandataire, le bureau d'architectes et d'ingénieurs P_____ SA, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire portant sur la

construction des immeubles 3 à 5 prévus par le PLQ, avec parking en sous-sol et abattage d'arbres, enregistrée sous le n° DD 1_____ (ci-après : la DD 1_____).

Était jointe une liste des propriétaires des parcelles n^{os} 518, 519, 1'722, 1'723 et 2'144, signée par ceux-ci et autorisant la requérante à déposer la demande.

Selon le projet, les SBP pour les bâtiments concernés étaient les suivantes :

- 8'246 m^2 pour le bâtiment 3, soit une SBP supérieure de 2,93% à la surface de 8'011 m^2 prévue par le PLQ ;

- 7'569 m^2 pour le bâtiment 4, soit une SBP supérieure de 5,59% à la surface de 7'168 m^2 prévue par le PLQ ;

- 7'401 m^2 pour le bâtiment 5, soit une SBP supérieure de 0,46% à la surface de 7'367 m^2 prévue par le PLQ.

4) Dans le cadre de l'instruction de cette demande, les préavis suivants ont notamment été émis :

- le 30 août 2018, la direction des autorisations de construire, devenue l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) a rendu un préavis favorable, sans observations ;

- le 7 septembre 2018, la direction de l'information du territoire a préavisé favorablement le projet, sous la condition d'une mise à jour du plan du registre foncier ;

- le 13 septembre 2018, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a requis la modification du projet et la fourniture de pièces complémentaires ;

- le 18 septembre 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) a sollicité la modification du projet. Le corps de liaison longitudinal parallèle à la route N_____ était trop imposant et devait être réduit d'un étage, conformément au PLQ. Les entrées principales et les paliers d'attente devant les ascenseurs n'étaient pas à l'échelle des immeubles et il convenait de les agrandir. Les studios situés aux angles « rentrant » n'avaient pas de jour satisfaisant, étant en conflit avec les vues croisées de la coursive. Les studios dans le bâtiment 3 au niveau du rez-de-chaussée supérieur du côté de la route N_____ étaient mal orientés et exposés très directement au bruit. Ils devaient être supprimés au profit, par exemple, de surfaces d'activités. Des accès adaptés aux personnes à mobilité réduite devaient être favorisés également depuis la route N_____ ;

- le 8 octobre 2018, la direction générale du génie civil a préavisé favorablement le projet, sous diverses conditions. Il convenait notamment de prendre toutes les dispositions en matière de protection contre le bruit ;

- le 19 octobre 2018, la police du feu a demandé la modification du projet sur plusieurs points ;

- le 5 novembre 2018, la commune a demandé plusieurs compléments ;

- le 16 novembre 2018, l'office cantonal de l'environnement (ci-après : OCEV) a réclamé la modification du projet et la remise de pièces complémentaires. Il a indiqué avoir consulté, dans le cadre de l'évaluation du dossier, divers offices cantonaux, dont celui de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) et l'office du patrimoine et des sites ;

- le 13 mars 2019, l'office de l'urbanisme (ci-après : SPI) a demandé la modification du projet et la remise de pièces complémentaires. Un plan paysager avec des illustrations en 3D pour juger la qualité des aménagements extérieurs et leur cohérence avec le projet relatif aux « bâtiments 13, 14 et 15 » [sic] devait être produit. Les SBP nécessaires pour réaliser les immeubles en cause comprenaient les SBP des parcelles nos 518, 519, 524, 1'604, 1'722, 1'723 et 2'144, mais les parcelles nos 524 et 1'604, représentant 13'529 m^2, n'étaient pas mentionnées dans le projet. Un tableau des provenances des droits à bâtir avec l'accord des propriétaires et des schémas et des calculs des gabarits pour les bâtiments 3, 4, 5 et 6 devaient être fournis. Diverses modifications du projet étaient par ailleurs exposées. Il fallait supprimer les parkings à vélos en face des passages sous les immeubles et les localiser au rez-de-chaussée ou à proximité des accès aux immeubles, de sorte qu'ils n'obstruent pas les continuités visuelles entre la route N_____ et le chemin Q_____. Quant aux rez-de-chaussée libres sur la moitié de la surface des immeubles perpendiculaires, les parois du local à vélos du bâtiment 3 (surface de 63,21 m^2) et celles des deux locaux à vélos (surface de 23,58 m^2 et de 38,14 m^2), ainsi que du local à poussettes du bâtiment 5 devaient permettre des continuités visuelles, soit être avec des grilles ou être transparentes.

5) Le 11 novembre 2019, la requérante, informée le 21 mars 2019 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités, a soumis une nouvelle version du projet au département. Un tableau relatif à la répartition des droits à bâtir était joint.

6) De nouveaux préavis ont été rendus sur cette seconde version du projet :

- le 2 décembre 2019, l'OCLPF a demandé des pièces complémentaires ;

- le 17 décembre 2019, la CA a requis la modification du projet, en demandant la suppression des studios situés dans le bâtiment 3 (ils étaient exigus et surplombaient le domaine public, rompant ainsi l'harmonie architecturale du socle), ainsi que l'établissement d'un traitement architectural cohérent du socle pour garantir la continuité de la rue ;

- le 18 décembre 2019, la police du feu a préavisé favorablement le projet, sous conditions ;

- le 3 février 2020, la commune a requis des compléments ;

- le 17 février 2020, l'OCAN a préavisé favorablement le projet, sous conditions de replanter des arbres selon la valeur compensatoire totale fixée et avec souhaits (préavis liant pour les arbres hors forêt) ;

- le 18 février 2020, l'OCEV a préavisé favorablement le projet, avec dérogations, sous conditions et avec souhaits. Sous réserve de la mise en œuvre des mesures intégrées aux documents communiqués et celles formulées dans ce préavis, le projet respectait les prescriptions sur la protection de l'environnement ;

- le 25 février 2020, la CA a requis la modification du projet. Ce dernier était issu d'un PLQ prévoyant six barres perpendiculaires à la route N_____, qui était en situation de pente. Il proposait un corps de liaison parallèle à la route, sous forme d'un socle continu qui s'amenuisait au fil de la pente. Sur la base de diverses variantes, elle retenait la proposition n° 1, qui prévoyait de simples dalles, reliant tous les immeubles, dont la volumétrie pouvait être adaptée selon le positionnement de l'immeuble au niveau de la pente et offrant de surcroît, une perméabilité visuelle appréciable sur la partie arrière ;

- le 12 mars 2020, le SPI a préavisé favorablement le projet, sous conditions que : toutes les servitudes et cessions soient inscrites au registre foncier avant le début du chantier, les parois du local à vélos des bâtiments 3 et 5 , ainsi que le local à poussettes de ce dernier, soient transparentes ou faites avec des grilles, et que les aménagements paysagers soient coordonnés avec la commune, qui s'était engagée à garantir la qualité des aménagements extérieurs sur l'ensemble du périmètre du PLQ, en coordination avec l'office de l'urbanisme. S'agissant des dérogations, le projet prévoyait notamment un dépassement de 668 m^2 de SBP, il ne respectait pas les 50 % du rez-de-chaussée libre, ni les 2'051 m^2 d'activités prévus par le PLQ, n'en proposant que 1'385 m^2. Il ne contenait pas un projet des aménagements extérieurs global sur l'ensemble du périmètre du PLQ avec les niveaux du terrain futur et ne prévoyait pas de passage habité entre les bâtiments 3 et 4 ;

- le 23 mars 2020, la CA a préavisé favorablement le projet sous condition.

7) Le 16 avril 2020, le département a informé la requérante que, vu les préavis de l'OCLPF, de la CA et de la commune, le projet devait être modifié.

8) De nouveaux préavis ont été émis concernant la troisième version du projet, déposée au département le 20 mai 2020 :

- le 17 juin 2020, l'OCLPF a émis un préavis favorable, sous conditions ;

- les 23 et 24 juin 2020, la CA et la police du feu ont préavisé favorablement, sous conditions ;

- le 22 juillet 2020, la commune a formulé une demande de compléments ;

- le 3 août 2020, le SPI a préavisé favorablement le projet, sous conditions. S'agissant de sa conformité, il reprenait ses précédentes remarques. Concernant son opportunité, le projet prévoyait la construction d'immeubles principalement destinés aux logements et la pertinence de densifier ce périmètre était vérifiée à plusieurs niveaux. Les dépassements quant aux SBP, à la surface du rez-de-chaussée et aux SBP prévues pour les activités, étaient admissibles à titre de dérogation mineures au PLQ. Quant à l'absence de projet des aménagements extérieurs global sur l'ensemble du périmètre du PLQ avec les niveaux du terrain futur, l'engagement communal de garantir leur qualité sur l'ensemble du périmètre du PLQ (un assistant au maître de l'ouvrage architecte-paysagiste avait été mandaté [ci-après : AMO]) et leur coordination à ce sujet permettaient d'y déroger. Quant au fait que le seul passage habité possible était celui entre les bâtiments 3 et 4, après en avoir étudié la pertinence sur les cinq passages prévus par le PLQ, il s'était rallié à la position privilégiée par la CA, soit la suppression dudit passage, ce qui permettait, par ailleurs, de plus grandes ouvertures paysagères ;

- le 28 août 2020, l'OCEV a rendu un préavis favorable, avec trois dérogations, plusieurs souhaits et sous quarante-six conditions. Ce préavis, qui annulait et remplaçait son précédent préavis, couvrait l'ensemble des thématiques environnementales traitées dans le cadre d'une EIE. Le PLQ comprenait un parc de stationnement pour plus de cinq cents voitures, de sorte que la procédure d'EIE se déroulait en deux étapes et avait été respectée in casu.

9) Par arrêté du 27 octobre 2020, le département a autorisé l'application des normes de la zone de développement 3 aux bâtiments à construire selon le dossier DD 1_____.

10) Par décision du 26 novembre 2020, publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a délivré la DD 1_____.

Les conditions figurant dans les préavis de l'OCEV du 28 août 2020, de l'OCLPF du 31 juillet 2020, du SPI du 3 août 2020, de la police du feu du 24 juin 2020, de la CA du 23 juin 2020, de l'office cantonal du génie civil du 8 octobre 2018 et de la direction de l'information du territoire du 7 septembre 2018, devaient être respectées et en faisaient partie intégrante.

11) En parallèle, il en a informé Pro Natura Genève et Mme B_____, qui lui avaient fait parvenir des observations sur la DD 1_____ les 5 et 11 octobre 2018. Il a également adressé un courrier à la commune pour lui expliquer les raisons pour lesquelles il avait autorisé le projet.

12) Par acte du 11 janvier 2021, par Madame Valérie Karin Ida et Monsieur Jean-Marc A_____, Mme B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____, Mme et M. E_____ et Mme F_____, propriétaires des parcelles voisines ou proches de celles concernées par la DD 1_____, ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre cette décision, en concluant à son annulation.

La DD 1_____ comportait plusieurs dérogations au PLQ, ce qu'avait reconnu le SPI, tout en les justifiant à tort.

La répartition des droits à bâtir retenue ne respectait pas celle prévue par le PLQ, notamment concernant les parcelles n^{os} 524 et 1'604.

La suppression des surfaces d'activités (1'385 m^2 projetés au lieu des 2'051 m^2 prévues par le PLQ) constituait une modification de l'affectation prévue par le PLQ, soit une dérogation importante non justifiée.

La DD 1_____ aurait dû régler la question des aménagements extérieurs, destinés à être utilisés par le public, pour qu'ils puissent être examinés dans le cadre de la présente procédure. À défaut, cela permettait aux constructeurs d'éviter de traiter des aménagements extérieurs visés par une autorisation de construire, de sorte que cette problématique ne serait pas traitée, donnant un blanc-seing à la commune et au département pour les établir par la suite, de manière discrétionnaire et hors procédure, violant ainsi leur droit d'être entendus.

Il n'était pas fait référence à la suppression du bâtiment en front de la route N_____ entre les immeubles 4 et 5 [recte 3 et 4]. S'agissant d'une modification importante du projet, il convenait d'obtenir l'avis de l'OAC et de la CA à ce sujet, ainsi que la garantie que le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) avait rendu son préavis en étant conscient de cette suppression.

13) Dans leurs observations du 23 mars 2021, G_____ SA, H_____ SA, I_____ SA et J_____ SA ont conclu au rejet du recours.

14) Le département a transmis son dossier et conclu au rejet du recours, sous réserve de sa recevabilité.

La seule modification proposée consistait en la suppression de l'étage habité entre les bâtiments 3 et 4. La CA et le SPI ayant constaté que les plans envisagés à l'époque n'étaient techniquement pas réalisables, avaient préféré la solution d'une dalle de liaison entre ces différents immeubles.

Le SPI avait pris en compte les modifications législatives intervenues depuis l'adoption du PLQ et ainsi accepté que la surface des rez-de-chaussée ne soit pas laissée à moitié libre de construction et que des « garages » à vélos supplémentaires y viennent prendre place, en veillant au respect des « continuités visuelles » puisque leurs parois devaient être transparentes ou formées de grilles, évitant ainsi que d'autres solutions moins heureuses ne soient mises en œuvre.

Au sujet de la suppression des SBP destinées à de l'activité, le SPI avait estimé qu'au vu des surfaces encore disponibles sur l'ensemble cantonal, il se justifiait de n'en réaliser que 11'385 m^2 et de consacrer le solde (666 m^2) à du logement, secteur souffrant de pénurie. Cette dérogation mineure apparaissait donc aussi justifiée par un intérêt général.

La position du SPI au sujet des aménagements paysagers n'était enfin nullement de nature à donner la possibilité aux « constructeurs concernés » de pouvoir traiter cette problématique sans devoir déposer de demandes d'autorisation de construire. S'agissant des parcelles n^{os} 518 et 519, dès lors qu'une cession au domaine public communal était imposée par le PLQ, il appartenait à la commune de mettre en œuvre les principes d'aménagement imposés par la charte paysagère, étant précisé que les mesures relatives aux parcelles n^{os} 1'722, 1'723 et 2'144 avaient été validées par toutes les instances consultées.

15) Les parties ont respectivement répliqué et dupliqué, en persistant dans leurs conclusions et précédents développements.

16) À la demande du TAPI, le département et les intimées ont notamment remis les pièces suivantes :

- le courrier de la commune au département du 8 juillet 2018, par lequel la première s'engageait à « piloter la coordination des espaces extérieurs du PLQ afin de garantir l'homogénéité et la qualité du futur quartier ». Dans ce contexte, elle s'apprêtait à engager trois procédures donnant lieu à trois mandats différents, soit la désignation d'un AMO pour garantir le respect de la charte paysagère en accompagnant les entités concernées par le PLQ, un

appel d'offre concernant le réaménagement des voiries communales et un appel d'offre concernant l'aménagement de la coulée verte et couture avec le chemin Q_____ et le parc R_____ ;

- le courrier du 28 janvier 2019, dans lequel le département prenait note du souhait de la commune de prendre en charge la vision d'ensemble des aménagements extérieurs, permettant à l'office de l'urbanisme de déroger à l'obligation pesant sur les constructeurs. Il lui confirmait son accord de principe pour les trois propositions mentionnées. Il conviendrait toutefois de mettre en place une instance de suivi, composée de représentants de l'office de l'urbanisme, de la commune et des constructeurs, afin de garantir le bon déroulement de la phase de mise en œuvre. En cas de divergences, le département procèderait aux arbitrages nécessaires. Cette mission de coordination correspondant aux attentes de l'État, le département était disposé à participer financièrement au mandat ;

- le compte-rendu d'une séance du 28 août 2019 entre la commune, le mandataire, l'AMO et la requérante ;

- des extraits des compte-rendus des séances de direction du projet des 21 avril, 25 mai, 1er juillet, 13 octobre 2020 et 5 mai 2021 ;

- un courriel de l'AMO du 22 juillet 2021, confirmant notamment qu'au stade de développement actuel, les projets des bâtiments 2 à 7 respectaient la charge paysagère.

17) À la lecture desdites pièces, M. et Mme A_____, Mme B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____, Mme et M. E_____ et Mme F_____ ont reconnu qu'une coordination entre la commune, le département et les propriétaires avait été prévue, afin de garantir la qualité des aménagements extérieurs sur l'ensemble du périmètre du PLQ. En revanche, ces pièces n'attestaient nullement d'un engagement de la commune de réaliser elle-même et à ses frais les aménagements prévus par le PLQ sur les parcelles de G_____ SA, H_____ SA, I_____ SA et J_____ SA, y compris sur la partie qui lui serait cédée à terme, et encore moins un échéancier pour ce faire. Il en ressortait également qu'à la suite du dépôt du projet initial, la commune avait rendu un préavis en demandant, en lien avec les aménagements paysagers, de se conformer au plan de la charte paysagère, notamment concernant les liaisons piétonnes. Une redépose était prévue, moyennant le respect des aménagements paysagers imposés par le PLQ, mais tel n'avait pas été le cas.

18) Par jugement du 23 septembre 2021, le TAPI a rejeté leur recours.

La qualité pour recourir était reconnue aux époux A_____ et à Mme B_____ dans la mesure où ils vivaient sur des parcelles directement

voisines des parcelles n^os^ 1'722 et 1'723 concernées par le projet de construction litigieux. La qualité pour recourir de ceux-ci permettant au TAPI d'entrer en matière sur le recours, la question de savoir si les autres voisins étaient directement touchés par la décision querellée était laissée ouverte.

Le dossier comprenait bien une liste des propriétaires des parcelles en cause, signée par ces derniers et autorisant G_____ SA à déposer la demande d'autorisation de construire, jointe à celle-ci, ainsi qu'un tableau du calcul de répartition des droits à bâtir, validé par le SPI. Il résultait du PLQ et du projet qu'il n'y avait pas six, mais trois immeubles, composés chacun de deux bâtiments formant un tout.

Il n'était pas contesté qu'il existait des divergences entre le projet litigieux et le PLQ en vigueur. Le dépassement de 282 m^2 du total des SBP par rapport à celui prévu par le PLQ était inférieur à la marge de tolérance de 3 % admise par la jurisprudence. Il devait ainsi être qualifié de peu d'importance et la dérogation accordée à ce titre se justifiait pleinement. Compte tenu d'un dépassement de 282 m^2 des SBP dévolues à des activités s'élevant à 2'283 m^2 (soit 886 m^2 du rez-inférieur, 1'082 m^2 du rez-supérieur et 315 m^2 du niveau 1) par rapport aux 2'051 m^2 prévus, il n'y avait pas un déficit des SBP allouées à l'activité, mais un surplus de 234 m^2, compris dans les 282 m^2, ce qui était acceptable. L'affectation des logements étudiants, situés au rez-supérieur de l'immeuble 3, était conforme au PLQ et ceux-ci répondaient à un intérêt général. Selon les pièces produites, une coopération existait effectivement entre le département, la commune, G_____ SA, H_____ SA, I_____ SA et J_____ SA pour réaliser les aménagements extérieurs sur l'ensemble du PLQ et ainsi garantir le respect des mesures paysagères et la prise en compte de la charte paysagère. L'AMO avait également confirmé que les projets autorisés la respectaient. Les aménagements extérieurs étant prévus par le PLQ et le suivi de leur réalisation étant prévu par les autorités, il n'y avait pas de raison de retenir qu'ils ne seraient pas mis en œuvre sur les parcelles de G_____ SA, H_____ SA, I_____ SA et J_____ SA, à moins de penser que tant le département que la commune ne donneraient pas suite à leurs obligations, ce qu'aucun élément au dossier ne laissait supposer. La suppression du passage habité entre les immeubles 3 et 4, décidée pour des motifs techniques et validée par le SPI et la CA, devait être admise, compte tenu de la conformité à la loi et de la marge d'adaptation à laisser au constructeur dans ce type de situation, conformément au principe de la proportionnalité. Cette suppression ne portait pas atteinte à la substance du PLQ.

19) Par acte du 28 octobre 2021, les époux A_____, Mme B_____, les époux C_____, les époux D_____, les époux E_____ et Mme F_____ ont recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, en concluant à son annulation et à celle de la DD 1_____.

Le TAPI avait mal constaté les faits et violé l'art. 3 al. 5 à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), en retenant que les logements étudiants prévus par la DD 1_____ étaient conformes à l'affectation du PLQ. Celle-ci avait supprimé des surfaces d'activité prévues par le PLQ et les avait affectées indûment à des logements étudiants, en modifiant ainsi l'affectation prévue par le PLQ sans aucune justification. Ce changement d'affectation était démontré par l'analyse des plans des schémas de SBP des bâtiments 3, 4 et 5, qui n'avait pas été prise en compte par le TAPI. Le plan du bâtiment 3 ne comprenait aucun intitulé sur le schéma correspondant au rez-de-chaussée. Au rez-de-chaussée du bâtiment B de l'immeuble 3, trois logements étudiants étaient prévus. Cependant, le PLQ prévoyait exclusivement, au rez-de-chaussée de cet immeuble, des activités commerciales et/ou administratives et locaux communs. En particulier, il n'y avait pas d'indication sur le PLQ que des logements étudiants seraient admis au rez-supérieur. Le plan des schémas de SBP le concernant précité n'indiquait pas l'existence d'un niveau rez-supérieur. L'argument selon lequel les logements étudiants répondaient à un intérêt général ne pouvait être pris en compte pour justifier une dérogation au PLQ. La cage d'escaliers prévue pour accéder aux logements étudiants était également une surface affectée à du logement comme les logements étudiants qu'elle desservait. Ces deux surfaces de 32,26 m^2 au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'immeuble B auraient dû correspondre à des surfaces d'activités, de sorte qu'un changement d'affectation avait été opéré pour celles-ci. Il en allait de même pour les espaces de 32,36 m^2 prévus au rez-de-chaussée des bâtiments 4 et 5. Les plans ne respectaient pas non plus les surfaces devant rester libres de toute construction aux rez-de-chaussée des bâtiments en raison de la construction de locaux à vélos. Cette dérogation au PLQ n'était pas mineure dès lors qu'elle intervenait dans le choix d'un équilibre entre activité et logement sans qu'aucune justification n'ait été apportée et alors que des solutions alternatives auraient été possibles.

S'agissant du non-respect des aménagements extérieurs prévus par le PLQ, dès lors que l'office de l'urbanisme et le TAPI n'avaient pas soutenu que l'absence de ceux-ci dans le projet constituait une dérogation mineure au PLQ, ils avaient admis qu'il s'agissait d'une dérogation importante. Le TAPI avait violé l'art. 3 al. 5 LGZD en retenant que, bien que les aménagements extérieurs prévus par le PLQ ne figuraient pas dans la DD 1_____, ces derniers étaient garantis, tout comme la prise en compte de la charte paysagère, en raison de la coopération existante entre le département, la commune et les intimées établie en vue de leur réalisation. Cette position était contraire à ce que prévoyaient le PLQ et la charte paysagère, à savoir que c'était bien l'autorisation de construire qui aurait dû prévoir la réalisation de ces aménagements qui étaient à la charge des propriétaires au prorata de leurs droits à bâtir. En admettant que l'autorisation de construire ne prévoie rien quant à la réalisation des aménagements extérieurs, le TAPI avait violé le PLQ, qui bénéficiait d'un pouvoir contraignant en matière

d'autorisation de construire et leur avait enlevé toute possibilité de contester/ratifier le projet des aménagements extérieurs qui serait par la suite mis en œuvre. Le fait de conférer un pouvoir décisionnel non sujet à recours à la commune et au département les privaient de leur droit d'être entendu concernant ces aménagements extérieurs et leur conformité ou non au PLQ. Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, les pièces produites concernant les aménagements extérieurs n'attestaient aucunement d'un engagement de la commune de réaliser elle-même et à ses frais, les aménagements spécifiques prévus par ledit PLQ sur les parcelles des intimées, y compris sur la partie qui lui serait cédée à terme, sans que celui-ci ne soit fixé. Lesdites pièces laissaient toutefois plutôt entendre qu'il appartenait aux intimés de réaliser lesdits aménagements, sous le contrôle de la commune, du département et de l'AMO. La position de la commune dans le cadre de cette procédure était ignorée comme elle n'avait pas été consultée. Le projet querellé aurait dû prévoir les aménagements extérieurs, en les intégrant à la DD 1_____ et à la charge des intimées, en tant que propriétaires du périmètre situé sur les parcelles n^{os} 518 et 519.

20) Dans leurs écritures responsives du 2 décembre 2021, J_____ SA, G_____ SA, H_____ SA et I_____ SA ont conclu au rejet du recours.

Les recourants ignoraient la typologie particulière des lieux avec un terrain ayant un important dénivelé entre le niveau côté route N_____ et celui côté chemin Q_____. Si le deuxième sous-sol était entièrement en sous-sol, vu la différence de niveau de 2 m, le premier sous-sol constituait un rez-inférieur le long de la route N_____ et, pour le bâtiment 3, dans son angle côté esplanade. La seule exception à la surface d'activité au niveau du rez-inférieur, était la cage d'escalier qui desservait les logements étudiants situés aux étages supérieurs du bâtiment 3. Il était évident que le plan des schémas de SBP concernait le rez-de-chaussée, même si cette mention avait été oubliée sur le plan par inadvertance. Un examen plus approfondi du plan du rez-de-chaussée du bâtiment 3 permettait de constater que le socle de celui-ci, perpendiculaire à la route était soit vide, soit occupé par des locaux affectés aux besoins des habitants : local à poussettes et locaux à vélos ou cages d'escaliers et ascenseurs. Sans constater les faits de manière inexacte, le TAPI pouvait ainsi retenir que les trois logements étudiants prévus par la DD 1_____ étaient conformes au PLQ, puisque situés au rez-supérieur au-dessus du niveau du sol.

Le PLQ prévoyait des affectations différentes pour les deux parties des bâtiments 3 à 5. S'agissant en particulier de la partie des bâtiments 3 à 5 perpendiculaires à la route N_____, l'affectation était du logement, sauf les rez-de-chaussée qui étaient consacrés à des activités commerciales et/ou administratives et aux locaux communs. Seul le rez-de-chaussée du bâtiment 3 serait entièrement occupé, les rez-de-chaussée des bâtiments 4 et 5 devant être libres sur 50 % de leur surface. Les trois logements étudiants étaient, vu leur

position dans l'angle, au rez-supérieur, au-dessus du niveau du sol. Le maintien d'activités au rez-inférieur et la création de trois logements étudiants au rez-supérieur ne pouvaient être qualifiés de modification importante du PLQ. Celui-ci ne modifiait pas non plus l'aménagement du rez de l'immeuble d'habitation pour répondre aux besoins des habitants, notamment avec le local à poussettes et les locaux à vélos permettant un stationnement en toute sécurité de ceux-ci. Une cage d'escaliers étant nécessaire pour assurer la liaison entre les niveaux, comme la sécurité des habitants ou occupants en cas d'incendie ou d'autre événement nécessitant une sortie rapide, sa création n'était pas une dérogation. L'existence de ces trois logements étudiants ne remettait pas en cause l'équilibre prévu entre activités et logements tel que prévu par le PLQ n° 29'885 et vu le tableau récapitulatif des surfaces. La présence de logements étudiants au rez supérieur au-dessus du niveau du sol ne réduisait pas la surface d'activités prévue, à savoir les 2'051 m^2 attendus. Les recourants tentaient de substituer leur propre appréciation à celle effectuée par les instances spécialisées en la matière, sans démontrer l'existence d'excès ou d'un abus du pouvoir d'appréciation commis par le département et le TAPI.

Le projet de construction litigieux ne contenait pas un projet d'aménagements extérieurs global sur l'ensemble du périmètre du PLQ, car la charte paysagère faisait déjà partie intégrante du PLQ entré en force. Il était conforme au PLQ et à la charte paysagère, d'exiger que les aménagements extérieurs soient coordonnés avec la commune, compte tenu du fait que ceux-ci précisaient que l'instance principale pour la mise en œuvre des projets définitifs était la commune. Un tel procédé permettait de garantir une cohérence des aménagements extérieurs sur l'ensemble du périmètre du PLQ et une unité des aménagements réalisés ponctuellement par des maîtres d'ouvrage. L'engagement communal permettait de déroger à l'exigence relative aux aménagements extérieurs, selon l'office de l'urbanisme. Un plan coordonné des aménagements extérieurs avait été réalisé par l'AMO retenu par la commune, également mandaté par elles pour la DD 1_____. Les différentes pièces produites confirmaient l'engagement de la commune à garantir la qualité des aménagements extérieurs sur l'ensemble du périmètre du PLQ. Les parcelles n^{os} 518 et 519, devant être cédées en partie gratuitement à la commune pour être intégrées au domaine public communal, figuraient comme telles sur le plan cadastral. Cela étant, il convenait, à ce stade, de réserver l'éventuelle modification des développements précédents en cas d'accord entre la commune et elles s'agissant de la réalisation des aménagements extérieurs sur les parcelles n^{os} 518 et 519 devant être cédées, dans le cadre d'une convention avec la commune. Une telle situation ne changerait rien à la réalisation des aménagements extérieurs.

Étaient notamment joints le plan coordonné des aménagements extérieurs de l'AMO du 18 mars 2021 et des extraits des compte rendus des séances de direction du projet des 30 juin et 8 septembre 2021.

21) Le département a également conclu au rejet du recours.

Il avait déjà précisé par-devant le TAPI que les constatations qui ressortaient du préavis de l'office de l'urbanisme du 3 août 2020 au sujet du calcul des SBP n'étaient pas tout à fait exactes, puisqu'elles se basaient sur la première version du projet déposé. Le TAPI avait donc constaté à juste titre, comme cela ressortait des schémas des SBP figurant au dossier, que les SBP autorisées étaient de 22'546 m^2, ce qui correspondait à un dépassement de 282 m^2, soit une différence positive de 1,24 %. Les SBP dévolues aux activités administratives ou commerciales étaient de 2'283 m^2, soit un dépassement de 234 m^2 par rapport à ce qui était imposé par le plan d'affectation. Les schémas produits à la procédure et les différents plans et coupes figurant au dossier permettaient également de constater, pour le bâtiment 3, qu'au niveau du rez-supérieur trois logements pour étudiants avaient été autorisés, pour une SBP de 185 m^2.

Le PLQ ne prescrivait l'obligation d'affecter les SBP à des activités administratives et commerciales qu'à celles se trouvant au rez-de-chaussée. Au vu de la typologie du bâtiment 3 et du dénivelé du terrain, il était acceptable de considérer que le rez-supérieur – qui n'était à proprement parlé par un rez-de-chaussée mais un étage – puisse accueillir en partie des logements pour étudiants, comme le prévoyait le PLQ. Il n'y avait pas de déficit de SBP allouées à des activités administratives ou commerciales, puisque sur les 285 m^2 de SBP supplémentaires proposées, 234 m^2 seraient dévolues à ces activités. S'il fallait considérer que l'affectation des SBP destinées aux logements pour étudiants n'était pas conforme au PLQ, il faudrait néanmoins constater que cette dérogation était conforme à l'art. 3 al. 5 LGZD. Dite affectation était conforme à un intérêt général essentiel, compte tenu du manque de locaux pour loger les étudiants. En termes de SBP, la modification proposée était limitée car elle ne correspondait qu'à 185 m^2 sur les 2'283 m^2 des surfaces dédiées aux activités administratives et commerciales prévues pour le bâtiment 3.

Il n'était nullement question de donner un quelconque blanc-seing au département ou à la commune pour établir les aménagements extérieurs, par la suite, de manière discrétionnaire et hors procédure, dès lors que ceux-ci devaient se conformer à la charte paysagère faisant partie intégrante du PLQ. L'AMO avait confirmé que le projet autorisé respectait la charte paysagère. Concernant les parcelles n^{os} 518 et 519, une cession au domaine public communal était imposée par le PLQ. La commune aurait ainsi, dans le cadre du dépôt d'une autre demande d'autorisation de construire, la charge de mettre en œuvre les principes d'aménagement imposés par la charte paysagère. Celles relatives aux parcelles n^{os} 1'722, 1'723 et 2'144 avaient été validées par toutes les instances consultées, dont l'OCAN.

22) Les recourants ont répliqué, en persistant dans leurs conclusions et précédents développments.

Le rez-supérieur d'un bâtiment ne devait pas être considéré comme un étage, mais bien comme un rez-de-chaussée. Les règles imposées par un PLQ concernant l'affectation d'un rez-de-chaussée d'un futur bâtiment devaient bien s'appliquer au rez-supérieur dudit bâtiment. La création de logements étudiants au rez-supérieur du bâtiment 3, ainsi que la cage d'escaliers desservant ces logements, constituaient bien un changement d'affectation dérogatoire à ce que prévoyait le PLQ. Il s'agissait donc de déterminer si ce changement d'affectation constituait une modification mineure du PLQ qui devait être autorisée, ou une dérogation importante conduisant à l'annulation de la DD 1_____. Cette dérogation au PLQ n'avait jamais été mentionnée comme telle lors de l'instruction de la DD 1_____ auprès des instances de préavis ou lors de la publication de celle-ci dans la FAO. Ils contestaient également que cette dérogation puisse être justifiée par un intérêt général essentiel. Le PLQ allait permettre la réalisation de nombreux logements, raison pour laquelle la création de locaux pour des activités commerciales et/ou administratives avait été prévue au rez-de-chaussée des bâtiments le long de la route N_____. Le changement d'affectation de ces locaux porterait donc bien atteinte à l'image du quartier qui était à l'origine du PLQ.

Ils ne contestaient pas qu'il soit nécessaire de coordonner les aménagements extérieurs prévus par le PLQ, mais que la DD 1_____ ne prévoyait pas les aménagements extérieurs imposés par le PLQ et sa charte paysagère. Aucune mesure paysagère n'était prévue sur les parcelles n^{os} 518 et 519 dont J_____ SA était encore propriétaire à ce jour. Les droits à bâtir sur cette parcelle étaient affectés à la construction du bâtiment 3. Il appartenait donc aux intimées de prévoir et financer les aménagements extérieurs. Seul leur entretien devrait par la suite être assuré par la commune à la suite de la cession. Aucun accord spécifique entre la commune et les intimées ne revenait sur ces obligations. Les intimées ne pouvaient donc mentionner ces parcelles dans leur demande d'autorisation de construire pour utiliser leurs droits à bâtir et ne pas traiter en parallèle leurs aménagements extérieurs prévus par le PLQ, vu que selon la charte paysagère, le financement de ces aménagements dépendait de la répartition des droits à bâtir. Il n'existait au dossier aucun engagement formel de la commune de réaliser les aménagements extérieurs prévus par le PLQ, ni un échéancier de travaux ou une garantie qu'elle financerait elle-même, soit par l'intermédiaire de ses administrés dont ils faisaient partie, ce cordon boisé.

23) Sur quoi, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 -

LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) La qualité pour recourir des recourants, admise par le TAPI concernant les époux A_____ et Mme B_____, et laissée ouverte s'agissant des autres propriétaires, n'est à juste titre pas contestée à ce stade de la procédure par les intimées et le département.

3) Le litige porte sur la conformité au droit de la DD 1_____ délivrée le 26 novembre 2020 sur les parcelles nos 518, 519, 1'722, 1'723 et 2'144, sises en zone de développement 3, zone de base 5, et incluses dans le PLQ.

À cet égard, les recourants font valoir une constatation inexacte des faits, ainsi qu'une violation de l'art. 3 al. 5 LGZD s'agissant des dérogations mineures retenues par le TAPI quant au calcul et à la répartition des SBP du bâtiment 3 ayant conduit à un changement d'affectation, ainsi que de l'absence de projet portant sur les aménagements extérieurs.

4) a. En vertu de l'art. 61 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 al. 1) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (let. b al. 2).

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).

b. S'agissant de l'appréciation des preuves et des constatations de fait, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'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/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).

5) a. Aux termes de l'art. 3 al. 1 LGZD, les plans localisés de quartier prévoient notamment : l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (let. a) ; les espaces libres, privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants (let. b) ; la végétation à sauvegarder ou à créer (let. d) et un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, auquel seul peut se substituer celui résultant d'un éventuel accord ultérieur de tous les propriétaires concernés et du département, l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité (let. g).

Selon une jurisprudence constante, les PLQ définissent de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'ils fixent (ATA/963/2021 du 21 septembre 2021 consid. 5b et les arrêts cités).

b. En tant que plan d'affectation, le PLQ a force obligatoire tant pour les administrés que pour les autorités (art. 21 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT - RS 700] et 3 al. 5 LGZD).

Les plans d'affectation ont le plus souvent un effet obligatoire qualifié de négatif, à savoir empêcher tout usage non conforme à l'affectation de la zone ou tout aménagement ne respectant pas les prescriptions d'un plan d'affectation. En tant qu'il s'agit d'une construction, cette conformité est vérifiée dans la procédure du permis de construire (Thierry TANQUEREL, Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, 2016, n. 25 ad art. 21 LAT ; Eloi JEANNERAT, Pierre MOOR, Commentaire pratique LAT, n. 18 ad art. 14 LAT ; ATA/963/2021 du 21 septembre 2021 consid. 5e).

Le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'un PLQ en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par celui-ci (art. 146 al. 1 LCI).

c. Selon l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent se conformer aux PLQ adoptés conformément à cette loi. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département peut admettre que le projet s'écarte du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie.

L'art. 3 al. 5 LGZD doit s'interpréter de façon à éviter que le PLQ ne perde de sa substance. En acceptant par le biais d'une autorisation de construire une modification importante du PLQ, la procédure d'adoption des plans d'affectation, telle que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire, ne serait pas

respectée (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 5g ; ATA/874/2015 du 25 août 2015 consid. 5).

Seules des modifications peu importantes peuvent ainsi être autorisées en dérogation à un PLQ, comme continue de l'illustrer la jurisprudence rendue sous l'empire de l'actuel art. 3 al. 5 LGZD.

d. Selon la jurisprudence, constituent des modifications mineures : le déplacement d'un bâtiment d'1 m (ATA M. du 12 janvier 1993 ; ATA/126/2005 du 8 mars 2005 consid. 3c) ; l'agrandissement de 159 m^2 de la surface d'un attique dans le cadre de l'augmentation d'un immeuble de 1.4 % (ATA/298/2001 du 8 mai 2001 consid. 6) ; l'aménagement d'un rez-de-chaussée inférieur permettant la construction d'un étage supplémentaire et un dépassement de 1.5 m de la hauteur maximale du PLQ (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002 consid. 2c/bb) ; un écart de SBP de 3 % peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause, étant précisé que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pourcents n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 7) ; la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010 consid. 7) ; le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 7 et 8) ; un projet comportant un attique de 51.50 m^2 affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012 consid. 9) ; le déplacement de cinq places de parc, la transformation de six logements traversants en non traversants, la création d'un sous-sol et cinq étages sur rez au lieu de deux sous-sols et quatre étages sur rez, la création de rez-de-chaussée « morts » entraînant le rehaussement de 1.40 m des bâtiments, sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan, et enfin, le changement de place de la conduite de désenfumage (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 consid. 5, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_249/2015 du 15 avril 2016) ; le dépassement d'un étage permettant d'obtenir treize logements d'utilité publique supplémentaires (ATA/874/2015 du 25 août 2015 consid. 6). Une implantation prévue à 1 m près constitue une divergence mineure (ATA M. du 12 janvier 1993, cité pour la dernière fois dans l'ATA/1359/2020 du 22 décembre 2020 consid. 7b). Dans l'ATA/158/2021 du 9 février 2021 (consid. 6), la chambre administrative a considéré, alors que l'art. 3 al. 5 LGZD dans sa nouvelle teneur était applicable, que le département n'avait pas commis d'abus ni d'excès de son pouvoir d'appréciation en considérant comme mineur un IUS de 1,21 (projet autorisé) en lieu et place de 1,05 (PLQ) compte tenu de la tolérance

de principe de 3 %, de la jurisprudence évoquée plus haut et des circonstances particulières du cas.

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

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

e. En outre, à plusieurs occasions, la juridiction de céans a rappelé qu'un changement d'affectation de locaux initialement destinés à des activités administratives en logements constituait une modification fondamentale du PLQ qui ne pouvait pas être autorisée au titre de l'art. 3 al. 4 LGZD (devenu depuis le 21 mars 2015 l'al. 5 ; ATA/543/2011 du 30 août 2011 consid. 4 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_427/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3 ; ATA/895/2004 du 16 novembre 2004).

Plus récemment, elle a toutefois jugé qu'une dérogation à un PLQ consistant dans la construction d'un bâtiment affecté à des ateliers d'artistes, des locaux d'exposition pour une fondation d'art, ainsi qu'un logement de fonction, en lieu et place d'une « menuiserie-charpente », pouvait être autorisée en application de l'art. 3 al. 4 LGZD, devenu l'art. 3 al. 5 LGZD (ATA/719/2013 du 29 octobre 2013 consid. 5). Une telle modification devait s'apprécier en tenant compte de l'inhabituelle précision du PLQ qui mentionnait la nature même de l'entreprise prévue, plutôt qu'une affectation générale telle qu'industrie, artisanat ou logement. Elle pouvait être admise dans le cas d'espèce dans la mesure où elle préservait la vision urbanistique des auteurs du plan.

De même, dans un arrêt du 16 décembre 2014 (ATA/1017/2014), la chambre administrative a retenu qu'un PLQ disposant que « les bâtiments seront affectés exclusivement aux activités du secteur tertiaire, plus un hôtel », devait être qualifié de particulièrement précis en tant qu'il affectait l'une des constructions prévues à un hôtel. Il déterminait en effet non seulement le type d'activités destinées à s'implanter dans le secteur, mais également la nature de

l'une d'entre elles, en lui attribuant un emplacement spécifique. Cette précision s'expliquait par le fait que l'État de Genève avait le projet d'affecter ses parcelles à un hôtel, lorsque le PLQ avait été adopté. Ce plan datait toutefois de 1986, de sorte que son environnement avait passablement évolué depuis lors. La construction des bretelles d'accès à l'autoroute avait compromis le projet d'implanter sur les parcelles en cause un relais autoroutier et une station-service, et avait fait perdre au projet d'hôtel sa justification géographique et économique. Ainsi, lorsque le PLQ revêtait une précision inhabituelle s'agissant de l'affectation réservée à certaines parcelles, tandis que l'environnement immédiat de ces dernières s'était modifié, il était excessif de ne pas autoriser un changement d'affectation au titre de l'art. 3 al. 4 LGZD, si la nouvelle destination envisagée consistait bien dans une activité du secteur tertiaire. Une telle dérogation respecterait la vision urbanistique des auteurs du PLQ et préserverait la substance de ce dernier. Elle n'aurait que peu d'impact sur la nature et la configuration des constructions prévues par cet instrument, contrairement aux changements de destination examinés dans les ATA/895/2004 et ATA/543/2011 précités (ATA/1017/2014 du 16 décembre 2014 consid. 13).

Se fondant sur ce rappel de la jurisprudence précitée, la chambre de céans a retenu qu'une interprétation littérale des termes employés dans le PLQ en question, historique et téléologique par la planification directrice et d'affectation avoisinante, imposaient de considérer que les surfaces prévues pour des activités administratives ne comprenaient pas la possibilité de construire une résidence hôtelière, étant précisé qu'en retenant une affectation au titre d'activité administrative ne relevait pas d'une précision inhabituelle comme celle d'un hôtel (ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 9 ss).

6) a. Concernant le calcul des SBP, le TAPI a écarté, dans son jugement, l'argumentation des recourants en retenant, après avoir rappelé que la surface totale autorisée selon la dernière version du projet était de 22'828 m^2 (au lieu des 22'546 m^2 prévus par le PLQ), chiffre résultant du tableau effectuant le calcul de répartition des droits à bâtir validé par le SPI, que le dépassement de 282 m^2 (1,25 %) était inférieur à la marge de tolérance de 3 % admise par la jurisprudence. Il a également procédé à un examen du tableau récapitulatif des SBP, lui permettant de considérer qu'il n'y avait pas un déficit de SBP allouées à l'activité administrative, mais un surplus de 234 m^2, compris dans le dépassement précité de 282 m^2.

Il résulte de cette appréciation que, contrairement aux allégations des recourants, le TAPI s'est bien fondé sur les éléments versés au dossier, en particulier le tableau comportant le calcul des droits à bâtir et le préavis du SPI du 12 mars 2020. Le fait que les premiers juges n'aient pas expressément mentionné les plans des schémas de SBP des bâtiments 3, 4 et 5 n'implique encore pas un défaut de prise en considération de ceux-ci de leur part.

En effet, les recourants soutiennent à tort que ces documents démontreraient un déficit des surfaces dédiées aux activités administratives pour le seul bâtiment 3, alors que c'est l'ensemble des SBP qui est visé par la DD 1_____. À cela s'ajoute que les plans en question tendent à confirmer les chiffres pris en compte par le TAPI. Tant le tableau récapitulatif des SBP que les plans des schémas des SBP indiquent une surface de 1'555 m^2 destinée aux activités administratives pour le bâtiment 3. Il ressort également du détail du calcul effectué par le TAPI, que ce dernier a pris en considération le total des SBP dévolues aux activités administratives au regard des surfaces qui y sont consacrées au rez-inférieur (886 m^2), au rez-supérieur (1'082 m^2) et au niveau 1 (315 m^2). Ces chiffres sont également confirmés par l'analyse des plans des schémas des SBP invoqués par les recourants.

En ces circonstances, l'augmentation de la SBP s'inscrit donc dans ce qu'admet la jurisprudence qui demeure applicable malgré la nouvelle teneur de l'art. 3 al. 5 LGZD, puisque la différence de la SBP prévue par le projet autorisé et le PLQ se situe largement en dessous des 3 % d'augmentation tolérable.

Dans ces conditions, le département n'a commis aucun abus ni excès de son pouvoir d'appréciation en retenant comme admissible l'augmentation de la SBP.

c. Quant aux logement étudiants prévus dans le bâtiment 3, les recourants ne contestent pas que ceux-ci représentent une SBP de 185 m^2 et sont situés à l'étage se trouvant entre le niveau inférieur et le niveau 1. Ils ne contredisent pas non plus la typologie particulière des lieux, impliquant que l'angle du bâtiment 3 forme une esplanade donnant sur l'extérieur. Compte tenu de ces éléments, force est de constater que les logements pour étudiants se situent bel et bien au rez-de-chaussée (et ce, même en l'absence de titre sur le schéma concerné). De plus, les surfaces consacrées au cages d'escaliers n'ont pas été prises en considérations dans le calcul de celles consacrées aux activités administratives, dont le total, tel que vu précédemment, correspondant aux prérequis du PLQ. Cela étant, même dans l'hypothèse où il devait être considéré que les logements pour étudiants empiétaient sur les surfaces destinées aux activités administratives, il conviendrait de retenir, au vu de la jurisprudence susrappelée, que ce changement d'affectation minime serait admissible. Ainsi que l'a rappelé le TAPI, outre leur affectation conforme au PLQ, les logements pour étudiants contestés répondent à un intérêt général.

d. S'agissant des aménagements extérieurs, le TAPI a retenu que les pièces complémentaires produites en première instance par les intimés, ainsi que le courriel du 22 juillet 2021 de l'AMO, démontraient l'existence d'une coopération effective entre le département, la commune et les intimées pour les réaliser sur l'ensemble du PLQ et ainsi garantir le respect de la charte paysagère. Lesdits aménagements étant prévus par le PLQ et le suivi de leur réalisation par les

autorités, il n'y avait aucune raison de retenir qu'ils ne seraient pas mis en œuvre sur les parcelles des intimées.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il ne saurait être déduit de ce qui précède que, sans indiquer expressément qu'il s'agissait d'une dérogation mineure au PLQ, le TAPI estimait qu'il s'agissait d'une dérogation majeure. Tandis que les recourants reprochent notamment l'absence d'engagement de la commune à assumer les frais relatifs à ces engagements extérieurs, le département a confirmé, dans ses écritures responsives qu'avec la cession au domaine public communal imposée pour les parcelles n^{os} 518 et 519, la commune aurait la charge de mettre en œuvre les principes d'aménagement imposés par la charte paysagère. Quel que soit le mode de financement des aménagements extérieurs, rien ne permettait de douter que ceux-ci seraient effectués conformément au PLQ, tandis que les séances y relatives entre le département, la commune et les propriétaires se poursuivaient, tel qu'en attestaient les extraits des compte rendus des séances de direction du projet des 30 juin et 8 septembre 2021. Par ailleurs, les recourants prétendent à tort que ce mode de procéder les priverait de l'exercice de leur droit d'être entendus cet égard, vu que ces aspects ont été précisément réglés par le PLQ, en particulier la charte paysagère jointe à celui-ci, qu'ils ont eux-mêmes contestée (ATA/253/2016 précité).

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les recourants se plaignent d'une constatation inexacte des faits et d'une violation de l'art. 3 al. 5 LGZD de la part du TAPI, celui-ci ayant fait une juste application de la loi cantonale et de la jurisprudence y relative.

C'est en conséquence à bon droit que le TAPI a rejeté leur recours et confirmé l'autorisation querellée.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

7) Vu l'issue, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée à G_____ SA, H_____ SA, I_____ SA et J_____ SA, à la charge des recourants, pris solidairement. Il n'en sera pas alloué au département qui a agi par son propre service juridique (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 octobre 2021 par Mme et M. A_____, Mme B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____, Mme et M. E_____ et Mme F_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 23 septembre 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de par Mme et M. A_____, Mme B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____, Mme et M. E_____ et Mme F_____, pris solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à G_____ SA, H_____ SA, I_____ SA et J_____ SA, à la charge de par Mme et M. A_____, Mme B_____, Mme et M. C_____, Mme et M. D_____, Mme et M. E_____ et Mme F_____, pris solidiairement ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité au département ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Michel Schmidt, avocat des recourants, à Me François Bellanger, avocat des intimés, au département du territoire-OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Lauber et McGregor, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	le président siégeant :
M. Michel	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :