



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2937/2019-LCI

ATA/1359/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 décembre 2020

3^{ème} section

dans la cause

Mme et M. A _____

Mme et M. B _____

Mme C _____

Mme D _____

Mme et M. E _____

Mmes et M. F _____

Mme G _____

Mme H _____

représentés par Me Patrick Malek-Asghar, avocat

contre

I _____ SA SA

J _____ SA SA

K _____ ET CIE SA ET CIE SA

représentées par Me Sidonie Morvan, avocate

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE – OAC

L _____ SA

représentée par Me Nicolas Iynedjian, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
20 février 2020 (JTAPI/190/2020)**

EN FAIT

- 1) Les sociétés J_____ SA (ci-après : J_____) et I_____ SA (ci-après : I_____) sont propriétaires des parcelles n^{os} 1_____, 2_____ et 3_____ de la commune de M_____ (ci-après : la commune), situées _____ à _____, chemin de N_____, en zone de développement 3.
- 2) Le 20 août 2014, le Conseil d'État a adopté le plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n^o 4_____ portant sur les trois parcelles, formant un quadrilatère à l'angle du chemin de N_____ et de l'avenue O_____, lequel prévoyait la construction d'une barre d'immeuble en deux parties (A1 et A2), destinée au logement, pour une surface brute de plancher (ci-après : SBP) totale de 6'250 m², sur un rez-de-chaussée plus cinq étages, et une hauteur de 19 m. Le rez-de-chaussée devait être surélevé d'un mètre par rapport au terrain naturel. Quatorze arbres devaient être abattus, deux (ainsi qu'un petit bosquet) conservés et cinq replantés. Septante places de stationnement pour voitures étaient prévues au sous-sol, dont soixante-trois pour les logements et sept pour les visiteurs. Quatre-vingt-trois places de stationnement vélo étaient prévues, pour partie à l'extérieur à un emplacement couvert et sécurisé, et pour partie à l'intérieur de l'immeuble à un emplacement facilement accessible de plain-pied.
- 3) Le 16 janvier 2017, une demande d'autorisation de démolir la villa et le dépôt de jardin situés sur la parcelle n^o 3_____ a été déposée et enregistrée sous le n^o M 5_____. Toutes les instances consultées lors de l'instruction de cette demande ont émis des préavis favorables.
- 4) Le 18 janvier 2017, la société K_____ & CIE SA (ci-après : K_____), agissant pour le compte des propriétaires d'alors, I_____ ainsi que M. et Mme P_____, a déposé une demande d'autorisation de construire sur les parcelles n^o 1_____, 2_____ et 3_____, portant sur un immeuble de logements de trois allées avec deux bureaux au rez-de-chaussée et parking souterrain, pour une SBP de 6'300 m², qui a été enregistrée sous le n^o DD 6_____. L'immeuble comportait cinquante-six appartements pouvant accueillir près de deux cents nouveaux habitants et une partie du rez-de-chaussée était dédiée aux activités commerciales. Un garage souterrain et un abri extérieur accueillait cent quarante-deux places de parking, dont cinquante-huit intérieures pour voitures, cinquante-huit intérieures pour vélos et vingt extérieures pour vélos. Trente-sept arbres devaient être abattus.
- 5) Le 13 février 2017, la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI) a préavisé favorablement le projet, avec dérogations, relevant que l'implantation du projet s'écartait légèrement de ce que prévoyait le PLQ 4_____, ce qui avait comme conséquence l'abattage d'un arbre non prévu

par le PLQ, l'écart n'ayant aucune incidence sur le principe urbanistique posé par le PLQ et pouvant se justifier pour la mise au point technique du dossier au sens de l'art. 3 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), l'introduction de deux demi-niveaux de rez-de-chaussée pouvant s'expliquer par la déclivité du terrain, la hauteur de la dernière dalle de couverture, à 441 m telle que définie dans le PLQ étant respectée, l'affectation de 233 m² du rez-de-chaussée inférieur à des activités, bien que non prévu par le PLQ, paraissant avantageuse car apportant de la mixité et participant à l'animation du rez-de-chaussée inférieur et donc du chemin de N_____. L'implantation différente de l'abri vélo pouvait également se justifier car elle permettait de conserver l'alignement des arbres et placer le local à vélos face à l'avenue O_____. La SBP totale de 6'369 m² était supérieure de 1,9 % à celle prévue par le PLQ, mais le dépassement était minime et pouvait s'expliquer par la mise au point technique du dossier au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD.

Le 16 février 2017, la direction générale des transports, devenue depuis lors l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), a préavisé favorablement le projet, avec la recommandation de se baser sur la mise à jour du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10), ce qui permettrait de diminuer sensiblement l'offre de stationnement en ne réalisant que trente-et-une places pour les habitants.

Le 2 mars 2017, l'office cantonal de l'énergie a préavisé favorablement le projet, sous conditions, relevant que celui-ci respectait le standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE).

Le 15 mars 2017, la commune a préavisé favorablement le projet, sous conditions.

Le 15 août 2017, la direction générale de l'agriculture et de la nature, devenue depuis lors l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), a préavisé favorablement le projet, sous conditions que soient replantés des arbres pour un montant de CHF 53'000.- et que soit respecté le plan d'aménagement paysager du 17 juillet 2017.

- 6) Le projet a été modifié suite aux préavis. La SBP totale a notamment été ramenée à 6'238,45 m².
- 7) Le 17 avril 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) a préavisé favorablement le projet, sous conditions.

Le 28 février 2019, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a préavisé favorablement le projet, sous conditions.

Le 10 avril 2019, le SPI a préavisé favorablement le projet, sous conditions, et moyennant les mêmes dérogations énoncées dans son préavis initial du 13 février 2017.

- 8) Une procédure d'expropriation des servitudes a été initiée en parallèle, et un projet de loi PL 7_____, déclarant d'utilité publique la réalisation du PLQ n° 7_____-5IL situé à l'angle de l'avenue O_____ et du chemin de N_____, a été déposé par le Conseil d'État le 27 février 2019 et publié dans la feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) le 12 mars 2019.

La commission du logement du Grand Conseil a entendu les opposants, dont le conseil des recourants dans la présente procédure et Mme C_____, ainsi que le département du territoire (ci-après : DT), soit notamment le directeur de la direction immobilière et une juriste de la direction juridique de l'OCLPF, de même que le président du département. Elle a refusé de geler le projet jusqu'à la décision du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) dans la présente procédure (par 9 non, 4 oui et 2 abstentions), rejeté les oppositions (par 12 oui et 3 abstentions), adopté la déclaration d'utilité publique (per 12 oui, 2 non et 1 abstention), et déposé son rapport au Grand Conseil le 29 janvier 2020.

- 9) Le 14 juin 2019, le DT a délivré l'autorisation de construire trois immeubles de logements avec garages souterrains et abattages d'arbres DD 6_____, les conditions figurant dans les préavis et les préavis liants devant être strictement respectés et faisant partie de l'autorisation.

Le 14 juin 2019, le DT a par ailleurs délivré l'autorisation de démolir la villa et le dépôt de jardin sis sur la parcelle n° 3_____ (M 5_____).

Les constructions érigées sur les parcelles n° 1_____ et 2_____ avaient fait l'objet d'autorisation de démolir (M 8_____ et M 9_____) entre-temps en force.

- 10) Le 15 août 2019, Mme et M. A_____, Mme et M. B_____, Mme C_____, Mme et M. E_____, Mme D_____, Mme G_____, Mme H_____, Mmes et M. F_____ (ci-après : les époux A_____ et consorts) ont recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire DD 6_____, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont requis la restitution de l'effet suspensif au recours ainsi que la mise en œuvre d'une expertise « portant sur les métrés des SBP au logement subventionnable afin de déterminer le pourcentage exact de surface HM par rapport à la SBP maximale prévue par le PLQ 4_____ ».

Ils étaient propriétaires de parcelles voisines, étaient titulaires de servitudes de limitation de hauteur et distance des bâtiments sur la parcelle n° 3_____. Le projet provoquerait des émissions. Le trafic routier augmenterait

considérablement. Les servitudes dont ils étaient titulaires pourraient être expropriées. Ils disposaient de la qualité pour recourir.

La SBP dédiée au logement subventionné n'avait pas été calculée conformément à la directive PA/SI/038.1, avec pour conséquence que ladite SBP avait été surévaluée pour atteindre de justesse 60 % de la SBP totale prévue par le PLQ. Le rez-de-chaussée de l'immeuble n° _____ comprenait deux appartements, en contradiction avec le PLQ et la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le plan financier était inexact.

La construction de cinquante-six logements pouvant accueillir plus de cent quatre-vingts habitants entraînerait une augmentation très importante du trafic routier, et donc des nuisances, dans un quartier où la circulation était déjà extrêmement dense, voire saturée, en violation de l'art. 14 al. 1 LCI. Le projet défigurerait en outre un quartier composés uniquement de villas.

- 11) Le 16 août 2019, la L_____ SA (ci-après : L_____) a également recouru au TAPI contre l'autorisation de construire DD 6_____ et contre l'autorisation de démolir M 5_____, concluant à leur annulation, et préalablement à la restitution de l'effet suspensif au recours.

Elle était propriétaire de la parcelle n° 10_____ et titulaire de plusieurs servitudes, dont une servitude d'interdiction de surélévation du terrain, une servitude de restriction du droit de bâtir et une servitude de limitation de hauteur et de distance des bâtiments. Elle subirait également des émissions du fait de l'ampleur du projet.

Le projet violait les trois servitudes dont elle bénéficiait, sous l'angle du nombre d'immeubles, de l'ampleur excessive du projet, du nombre d'étages, de sa hauteur, ainsi que de l'affectation au logement de l'immeuble projeté. Le projet n'était pas conforme au PLQ. Seuls 59.23 % des surfaces étaient affectés à des logements HM.

Le projet violait l'art. 14 LCI, sous l'angle de l'abattage d'arbres, de la hauteur et la distance de la construction et de l'augmentation du trafic. Il violait également l'art. 15 LCI, la construction fermant toutes les ouvertures visuelles et spatiales autour des villas, ainsi que le dégagement sur les jardins alentour. Il violait enfin l'art. 49 al. 3 LCI s'agissant du rez-de-chaussée ainsi que les exigences des équipements des normes VSS.

- 12) Le 11 septembre 2019, le TAPI a ordonné la jonction des recours et rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif.
- 13) Le DT, J_____, I_____ et K_____ se sont opposés au recours. Les recourants ont persisté dans leurs conclusions en annulation des décisions.

- 14) Par jugement du 20 février 2020, le TAPI a déclaré irrecevable le recours de L_____ contre l'autorisation de démolir M 5_____, et déclaré recevable celui contre l'autorisation de construire DD 6_____ ainsi que les autres recours, et les a rejetés.

Le dossier était complet et l'expertise tendant au calcul des SBP n'était pas utile au TAPI pour statuer en toute connaissance de cause sur le litige.

Le dépassement, par la SBP de 6'369 m², de 1.9 % par rapport au PLQ, était considéré comme minime et pouvait s'expliquer par la mise au point technique du dossier. L'OCLPF avait retenu quant à lui une SBP de 6'238 m², soit une différence inférieure à 2 %.

L'OCLPF avait retenu un ratio de logements HM de 60.21 %. En l'absence d'indice concret d'une erreur de sa part, le DT n'avait pas de raison de s'écarter de l'appréciation de cette instance spécialisée.

L'éventuelle expropriation des servitudes faisait l'objet d'une procédure indépendante de celle portant sur les autorisations de construire.

La hauteur, à 441 m, de la dernière dalle de couverture était conforme au PLQ. L'affectation d'une partie du rez-de-chaussée à des activités avait été considérée comme avantageuse par le SPI car elle apportait de la mixité et participait à l'animation du chemin. Il en allait de même de l'implantation de l'abri vélo. Le nombre d'immeubles ne pouvait constituer une dérogation au PLQ, qui prévoyait une longue barre selon une implantation définie, respectée dans le projet. L'OCT avait validé le nombre de places de parc en n'émettant qu'un souhait, et en confirmant qu'il respectait le RPSFP mis à jour dans l'intervalle. Les divergences avec le PLQ pouvaient ainsi être considérées comme mineures par le DT.

Dans la mesure où le projet était conforme au PLQ, il ne pouvait créer d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI.

La création de deux appartements au rez-de-chaussée sans surélévation de 1 m n'était pas susceptible de causer un quelconque préjudice aux recourants, étant rappelé que l'art. 49 LCI permettait une dérogation à l'exigence de surélévation de 1 m des logements au rez-de-chaussée lorsque ceux-ci étaient prévus à plus de 4 m de la voie publique.

La CA avait rendu un préavis favorable, sous la seule condition de soumettre les teintes et les matériaux pour approbation avant la commande. Il n'y avait pas lieu de s'écarter de l'appréciation de cette instance spécialisée. Les constructions étaient par ailleurs, dans toutes leurs caractéristiques, conformes au PLQ. Le grief de violation de l'art. 15 al. 1 LCI, qui permettait d'interdire ou de 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, était écarté.

Pour la rampe de parking, le DT avait suivi le préavis de l'instance spécialisée en matière de circulation, la DGT, laquelle n'avait pas entrevu de danger pour la circulation dans l'accès au parking.

La législation en matière de police des constructions n'avait pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme par exemple les servitudes, ces questions relevant de la compétence du juge civil.

- 15) Par acte remis à la poste le 24 avril 2020, les époux A_____ et consorts ont recouru contre ce jugement auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à l'annulation de l'autorisation de construire DD 6_____, subsidiairement à celle du jugement et au renvoi de la cause au TAPI. Une expertise portant sur les mètres des SBP dédiées au logement subventionnable afin de déterminer le pourcentage exact de surface HM par rapport à la SBP maximale prévue par le PLQ devait être préalablement ordonnée.

L'OCLPF avait relevé dans son préavis du 9 octobre 2017 que le projet respectait exactement les 60 % de SBP destinés à l'édification de logements d'utilité publique exigés pour l'application de l'article 6A LGZD, et demandait qu'on s'assure impérativement du respect de cette proportion minimum en cas de modification du projet. Dans son préavis du 25 mai 2018, l'OCLPF avait observé que le ratio de surface minimum était respecté au mètre carré près, et invitait les requérants à étudier une variante du projet ne soulevant aucune équivoque pour la future déclaration d'utilité publique du PLQ. Dans son préavis du 28 février 2019, l'OCLPF avait relevé que la SBP était portée par le nouveau projet à 60.21 %, et n'offrait ainsi qu'une marge de sécurité réduite. Or, la SBP avait été calculée en prenant en compte toute la surface des halls d'entrée des bâtiments n^{os} _____ et _____, alors qu'environ la moitié de celle-ci desservait le local poussettes et la buanderie, soit des espaces qui n'étaient pas comptabilisables, et ce en violation de la directive PA/SI/038.01. Il fallait par ailleurs retrancher de la SBP les deux appartements situés au rez-de-chaussée des n^{os} _____ et _____, car leur réalisation violait l'art. 49 al. 1 LCI. Enfin, la SBP destinée au logement était de 60,21 % de la surface totale du projet, mais ne correspondait en réalité qu'à 60,09 % de la surface totale prévue par le PLQ. Le DT, et après lui le TAPI, avaient considéré que l'autorisation de construire était fondée sur une juste constatation des faits par l'instance spécialisée. En retenant à tort un ratio de 60,21 %, le TAPI avait constaté les faits de manière inexacte et arbitraire. Or, le ratio retenu s'imposerait à la commission du logement, au Grand Conseil ainsi qu'au Conseil d'État lorsqu'il s'agirait de décider ou non d'exproprier leurs servitudes pour permettre la réalisation du PLQ.

En refusant d'ordonner l'expertise qu'ils avaient requise, le TAPI avait violé leur droit d'être entendu.

Pareillement, le TAPI avait violé leur droit d'être entendu s'agissant des multiples dérogations au PLQ qu'ils dénonçaient. Certes, il les avait traitées séparément, mais il n'avait pas examiné si la multiplication de ces dérogations était admissible au regard de la LGZD.

Le jugement consacrait une violation de l'art. 3 LGZD, par l'accumulation de dérogation prétendument mineures. La hauteur des immeubles prévue par le projet, de 21,2 m., dépassait la hauteur maximale de 19 m autorisée par le PLQ. Il en allait de même du nombre des étages. La quantité très importante d'arbres à abattre, soit trente-sept au lieu de quatorze, entraînait un déboisement massif, contraire à l'objectif poursuivi par le PLQ, qui préconisait le maintien du maximum de végétation. Le reste des dérogations contribuait à vider complètement de son sens le PLQ.

- 16) Le 29 mai 2020, I_____, J_____ et K_____ ont conclu au rejet du recours.

Les recourants étaient les seuls voisins à avoir refusé la levée contractuelle de leurs servitudes. Ils s'étaient opposés au projet de loi déclarant le PLQ d'utilité publique, lequel avait été approuvé en commission du logement et mis à l'ordre du jour de la session du Grand Conseil des 4 et 5 juin 2020.

La déclaration d'utilité publique était totalement distincte de l'octroi des autorisations de construire. Le respect du ratio de 60 %, réalisé en l'espèce, ne constituait pas une condition de l'autorisation de construire, et ne figurait d'ailleurs pas comme condition dans le préavis favorable de l'OCLPF. Il ne jouait un rôle que dans la procédure d'expropriation des servitudes, pendante devant le parlement.

Les recourants admettaient eux-mêmes que le ratio de SBP était supérieur à 60 %. Il n'y avait donc pas lieu d'ordonner l'expertise.

Le rejet des griefs ayant trait aux dérogations était suffisamment motivé, et l'examen des dérogations dans leur ensemble était implicite. Les recourants ne formulaient aucune critique à l'encontre du jugement du TAPI rejetant leurs griefs sur les dérogations. Sous réserve de sa recevabilité, le grief était infondé. Les 19 m indiqués dans le PLQ étaient moins indicatifs que la hauteur de la dernière dalle de couverture, à 441 m/s (meters over the sea, soit altitude), et le projet était conforme à cette dernière. Le projet n'entraînait pas un déboisement massif, et maintenait les arbres indiqués comme importants par la DGAN. Les arbres autorisés à l'abattage et non spécifiquement mentionné dans le PLQ étaient pour bon nombre des arbres morts, malades, ou de simples touffes de végétation, dont

le maintien ne présentait aucun intérêt, et l'abattage était nécessaire pour permettre la réalisation de l'immeuble projeté. Quatorze arbres au minimum seraient replantés et une haie serait implantée en bordure du projet.

Les faits avaient été établis correctement, et aucun intérêt ne justifiait la rectification d'une prétendue erreur de calcul sans incidence ni sur l'octroi de l'autorisation ni sur la procédure parallèle d'expropriation des servitudes, les recourants admettant que le ratio de 60 % était atteint.

- 17) Le 2 juin 2020, le DT a conclu au rejet du recours.

Les recourants admettaient que la délivrance de l'autorisation et la déclaration d'utilité publique du PLQ étaient des procédures distinctes. Le respect du ratio de 60 %, par ailleurs pleinement examiné par une instance compétente, ne présentait aucune pertinence. Les faits pertinents avaient été constatés de manière correcte. L'expertise ne se justifiait pas.

Le TAPI avait traité sur plus de trois pages la problématique des dérogations, et les avait prises en compte toutes ensemble au moins implicitement. L'art. 3 al. 5 LGZD avait été respecté.

- 18) Le 20 juillet 2020, L_____ a conclu à l'admission du recours.

Elle s'est référée à son recours du 16 août 2019, et a développé les griefs portant sur la violation des art. 3 al. 5 et 6a LGZD.

- 19) Le 20 août 2020, les recourants ont répliqué.

Les SBP destinées au logement HM devaient être estimées de manière précise, détaillée et conforme aux règles de l'art. Ils avaient toujours soutenu que le ratio de 60 % n'avait pas été atteint, en raison de la comptabilisation de l'intégralité des surfaces des halls d'entrée découlant d'une mauvaise application de la directive PA/SI/038.01. Les recourants ont pour le surplus repris l'argumentation développée dans leur recours.

- 20) Le 21 août 2020, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

- 21) Il sera revenu en tant que de besoin sur leur argumentation dans la partie en droit.

- 22) Le 11 décembre 2020, les époux B_____ ont annoncé qu'ils retiraient leur recours et se retiraient de la procédure, en raison de circonstances ne concernant qu'eux.

- 23) Il résulte du site internet du Grand Conseil (consulté le 17 décembre 2020 à l'adresse https://ge.ch/grandconseil/search/?search=PL%207_____) que le

traitement du PL 7_____ portant sur la déclaration d'utilité publique du PLQ a été reporté, pour la dernière fois le 4 décembre 2020.

- 24) Le 21 décembre 2020, Mme G_____ a annoncé qu'elle retirait son recours et se retirait de la procédure, en raison de circonstances ne concernant qu'elle.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 2) Les époux B_____, ainsi que Mme G_____, ont retiré leur recours et se sont retirés de la procédure. Ils seront mis hors de cause.

- 3) Les recourants concluent préalablement à l'établissement d'une expertise « portant sur les métrés des SBP au logement subventionnable afin de déterminer le pourcentage exact de surface HM par rapport à la SBP maximale prévue par le PLQ 4_____ ».

a. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, 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 influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_585/2014 du 13 février 2015 consid. 4.1).

Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction, lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_635/2016 du 3 août 2017 consid. 4.2).

b. En l'espèce, les recourants se sont exprimés dans leurs écritures et ont pu faire valoir tous leurs moyens au sujet des métrés et du ratio de logements HM dans la SBP, qu'il s'agisse de celle du projet ou de celle du PLQ. La procédure comporte par ailleurs le PLQ, les préavis ainsi que les plans. Enfin, il sera vu plus loin que la question du calcul et du ratio n'est pas déterminante pour l'examen de

la légalité de l'octroi de l'autorisation. L'expertise n'apparaît ainsi pas nécessaire à la solution du litige, et il ne sera pas donné suite à la requête de l'ordonner.

- 4) Le litige porte sur la conformité à la loi de la décision d'octroi de l'autorisation de construire DD 6_____.
- 5) En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).
- 6) Dans un premier grief, les recourants se plaignent de la violation de leur droit d'être entendus, faute pour le TAPI d'avoir fait droit à leur demande d'expertise portant sur les métrés et le ratio de logements HM, et faute d'avoir examiné si la multiplication des dérogations, prises dans leur ensemble, était admissible au regard de la LGZD.
 - a. La portée du droit d'être entendu en matière d'actes d'instruction a été rappelée ci-avant (consid. 3a). À cela s'ajoute que la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_120/2018, 6B_136/2018 du 31 juillet 2018 consid. 3.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^{ème} éd., 2018, p. 531 n. 1573). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.1 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017).
 - b. Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle mais annulable (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_114/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.1 ; ATA/714/2018 du 10 juillet 2018 et les arrêts cités). En effet, selon un principe général, la nullité d'un acte commis en violation de la loi doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question (ATF 122 I 97 consid. 3 et les arrêts cités). En d'autres termes, il n'y a lieu d'admettre la nullité, hormis les cas expressément prévus par la loi, qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 5 ; ATA/795/2018 du 7 août 2018 et les arrêts cités). Ainsi, d'après la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins

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

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

c. En l'espèce, il a été indiqué ci-avant (consid. 3b) que l'établissement d'une expertise n'était pas nécessaire dans la présente procédure. Le même raisonnement peut être appliqué à la procédure devant le TAPI.

Quant à l'examen des griefs relatifs aux dérogations du projet au PLQ, il a été opéré par le TAPI aux consid. 14 à 19 (pp. 19-22) du jugement querellé. Certes, celui-ci examine séparément chaque divergence admise par le DT, mais il conclut que ce dernier pouvait « considérer ces divergences comme mineures au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD sans abus de son pouvoir d'appréciation ». Cette conclusion indique qu'au terme d'un examen détaillé le TAPI a jugé conforme l'admission des dérogations non seulement prises individuellement, mais aussi dans leur ensemble, étant rappelé que le TAPI a précisé s'imposer une certaine retenue et éviter de substituer son appréciation à celles des instances spécialisées. La motivation apparaît ainsi suffisante, étant observé que les recourants ont par ailleurs eu l'occasion de développer leurs arguments dans la présente procédure.

La question de savoir si, comme le soutient le DT, l'art. 3 al. 5 LGZD n'imposait pas un examen d'ensemble, pourra ainsi rester ouverte.

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

Les griefs seront écartés.

7) Dans un second grief, les recourants se plaignent de la violation de l'art. 3 al. 5 LGZD, le DT, et après lui le TAPI, ayant admis à tort un nombre par ailleurs excessif de dérogations au PLQ, lesquelles, prises dans leur ensemble, constituaient en outre une violation en soi de la disposition.

a. Depuis le 21 mars 2015, l'art. 3 al. 5 LGZD dispose que les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le DT peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10 %, que le projet s'écarte du plan, pour autant que l'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) et l'indice de densité (ci-après : ID) soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base du PLQ. L'art. 3 al. 6 LGZD considère conformes au PLQ les projets de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation, ou prévoyant des accès aux places de parcage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans leurs secteurs d'accès. Il en va de même des modifications des espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation.

b. Selon la jurisprudence, constituent des modifications mineures : l'agrandissement de 159 m² 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 m² 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).

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

c. En l'espèce, le grief relatif au nombre des bâtiments est sans pertinence, dès lors que le gabarit des trois entrées correspond à celui prévu par le PLQ pour une barre d'immeubles unique, et que l'autorisation ne contient dès lors pas de dérogation sur ce point. L'implantation prévue est par ailleurs respectée par le projet, à un mètre près, ce qui constitue une divergence mineure (ATA M. du 12 janvier 1993, cité pour la dernière fois dans l'ATA/1220/2020 du 1^{er} décembre 2020 consid. 5c).

Il en va de même du grief relatif à la hauteur du bâtiment. La courbe de niveau du sol figurée sur les plans coupe du PLQ varie de 420.75 m/s à 421,86 m/s et diffère sur les quatre côtés de l'immeuble. C'est ainsi à juste titre que le DT, et après lui le TAPI, ont pris en compte la hauteur maximale de la dernière dalle, de 441,00 m/s. La hauteur de 441 m/s figure expressément sur le PLQ, et celui-ci dispose d'ailleurs que « l'altitude maximum », et non la hauteur, « du bâtiment est précisée en coupe ». C'est ainsi à bon droit que le DT et le TAPI ont conclu que le projet autorisé n'excédait pas le gabarit prévu, et ne requérait donc pas de dérogation sur ce point.

En ce qui concerne le grief relatif à la hauteur du rez-de-chaussée et au nombre des étages, l'art. 49 al. 3 LCI dispose que les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent être utilisés pour l'habitation que si leur plancher est situé à 1 m au moins au-dessus du niveau général du sol adjacent, mais que des dérogations peuvent cependant être accordées pour des constructions situées à une certaine distance de la voie publique. Une distance de 4 m a été considérée comme suffisante (ATA/284/2011 du 10 mai 2011 consid. 4). En l'espèce, la distance séparant l'immeuble de la voie publique est supérieure à 4 m. La jurisprudence a

par ailleurs admis la modification de la distribution des étages dans un cas similaire (ATA/315/2015 précité). Les six étages sont affectés au logement, en conformité avec le PLQ. La dérogation permet d'ajouter deux appartements HM au projet. Elle pouvait ainsi être qualifiée de mineure, et jugée compatible avec le PLQ. Le TAPI a enfin observé, à juste titre, que les recourants ne pouvaient se prévaloir d'un intérêt digne de protection pour se plaindre de la violation de l'art. 49 al. 3 LCI en l'espèce. Il est à noter enfin que la dérogation a été accordée en application de la LCI.

S'agissant du grief relatif à l'affectation d'une partie du rez-de chaussée à un usage commercial, celle-ci a été considérée par le SPI comme avantageuse car apportant de la mixité et participant à l'animation du chemin de N_____. Cette dérogation au PLQ, portant sur une surface modeste (de 73 m², selon le préavis de l'OCLPF du 28 février 2019, soit 1,17 % de la SBP totale de 6'238 m²), ne saurait être regardée comme importante, étant rappelé qu'il y a lieu de s'imposer une certaine retenue devant l'avis des services spécialisés comme le SPI.

En ce qui concerne le grief relatif aux places de parc, le projet prévoit finalement cent quarante-quatre places de parking, dont soixante-six pour voitures et septante-huit pour vélos. Le PLQ indique septante places au total pour les voitures et soixante-trois places pour les vélos. La différence consiste en une augmentation très légère des places de vélo (septante-huit au lieu de soixante-trois) que compense une légère baisse des places pour voitures (soixante-six au lieu de septante). L'OCT, instance spécialisée, a validé le projet. Il y a lieu de rappeler que la diminution du nombre des places de parc pour voitures peut ne pas constituer une violation du PLQ (ATA/126/2005 du 8 mars 2005 consid. 4).

Pour ce qui est du grief relatif à l'abattage des arbres, l'OCAN, instance spécialisée, a préavisé favorablement le projet, sous condition du replantage d'arbres pour une valeur de CHF 53'000.- et du respect du plan d'aménagement paysager. Le PLQ indique que les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif. Le DT a confirmé dans ses écritures devant le TAPI que les arbres maintenus dans le PLQ l'étaient également dans le projet. L'inventaire des arbres à abattre établi par I_____, J_____ et K_____, confié à un paysagiste, et approuvé par l'OCAN, désigne les espèces supplémentaires à abattre, ainsi que leur qualité, et arrête lui-même à CHF 53'496.80 la valeur des arbres à abattre, et partant le coût du replantage. La liste comporte de nombreux arbres morts ou malades, et comprend deux exemplaires à conserver selon le PLQ. Dans ces circonstances, la divergence avec le PLQ apparaît comme minime, comme l'ont retenu à bon droit le DT puis le TAPI.

Enfin, s'agissant du grief relatif au positionnement de l'abri à vélos extérieur, le DT a relevé à bon droit dans ses écritures au TAPI qu'il s'agissait d'un « petit objet secondaire du PLQ ». La différence de l'implantation a pour but

de préserver l'alignement des arbres. Le DT, et après lui le TAPI, en ont déduit à bon droit qu'il s'agissait d'une différence mineure d'avec le PLQ.

Considérées dans leur ensemble, les divergences avec le PLQ ne paraissent pas plus significatives que prises isolément. Les recourants ne sauraient être suivis quand ils soutiennent que l'addition des dérogations « contribue à vider complètement de son sens le PLQ ». Au contraire, le projet correspond par son gabarit, son implantation, sa destination, sa SBP et la typologie de ses logements, aux exigences du PLQ. Examiné dans son ensemble, il ne constitue pas un « projet spatial [...] différent » (ATA/1461/2017 précité). Selon la jurisprudence de la chambre de céans, plusieurs dérogations mineures à un PLQ ne s'additionnent pas forcément pour constituer une différence trop significative pour rester mineure (ATA/315/2015 précité). C'est ce que le DT a considéré en l'espèce, se fondant sur les préavis des services spécialisés, et que le TAPI a admis, en faisant preuve de retenue, sans que cela ne constitue un excès ou un abus de leur pouvoir d'appréciation.

Le grief sera écarté.

- 8) Dans un dernier grief, les recourants se plaignent d'un établissement arbitraire des faits, le DT puis le TAPI ayant selon eux retenu à tort un ratio supérieur à 60 % de la SBP pour les logements HM, les calculs ayant pris en compte à tort l'entier des halls d'entrée alors qu'ils desservaient également des surfaces autres que des logements.

a. Une décision est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. À cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 232 consid. 6.2 et les arrêts cités).

b. La pratique administrative de l'OCLPF concernant le calcul de la SBP (PA/SI/038.01) entrée en vigueur le 21 juin 2018 prévoit que soient déduits du calcul notamment les locaux communs (locaux vélos, poussettes, poubelles, buanderie, etc.), dépôts, autres locaux communs non rentabilisés (salle polyvalente, atelier, etc., sans état locatif propre), ainsi que la distribution (halls, couloirs, paliers, ascenseurs, escaliers, etc.) liée à ces types de locaux.

c. En l'espèce, le DT a exposé que l'OCLPF avait minutieusement examiné la question. L'examen des préavis successifs émis par l'OCLPF, qui comportent des résultats au centième ainsi que des avertissements et des suggestions, indique que ce service s'est livré de manière réitérée à des calculs précis.

Il n'y a dans la règle pas lieu de s'écarter sans motif des préavis des services spécialisés, plus compétents et mieux à même de déterminer si les exigences légales sont respectées. Les services spécialisés ne sont en outre pas tenus de motiver un préavis favorable.

Cela étant, la pratique PA/SI/038.01 prévoit que le requérant soumet ses calculs à l'OCLPF, que ce dernier procède lui-même à une évaluation rapide, et que si l'écart est inférieur à 3 %, le calcul proposé par le requérant est admis.

Certes, en telle hypothèse, il serait à tout le moins théoriquement possible qu'un écart négatif consistant, soit proche de 3 %, conduise la SBP de logements HM, et partant le ratio, sous le seuil de 60 %. Il faudrait pour cela qu'il puisse être établi que la prise en compte erronée de la totalité, et non seulement d'une partie, de deux halls d'entrée, serait à même de combler l'écart, compte tenu que 3 % de 3'756.05 m² correspondent à 112,68 m².

La question d'un éventuel résultat inférieur au seuil de 60 % pourra toutefois souffrir de demeurer indéfinie en l'espèce. En effet, le respect du ratio de 60 % n'est pas une condition à l'octroi de l'autorisation de construire, mais une condition de la déclaration d'utilité publique du PLQ, qui fait l'objet d'une procédure distincte, dans laquelle les recourants titulaires de servitudes qui feraient l'objet de l'expropriation ont fait et pourront faire valoir leurs droits.

C'est ainsi sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation que le DT, puis le TAPI, compte tenu de la pratique exposée ci-avant en matière de marge d'écart admissible, s'en sont tenus aux calculs de l'OCLPF, retenant qu'ils n'étaient pas critiquables et que la question du ratio n'était pas déterminante.

Le grief sera écarté.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté

- 9) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à I_____, J_____ et K_____, qui y ont conclu, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. L_____, qui a soutenu le recours, ne se verra pas allouer d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

préalablement :

met hors de cause Mme et M. B_____ et Mme G_____ ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 avril 2020 par Mmes et MM. A_____, C_____, E_____, D_____, H_____, F_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 février 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge de Mmes et MM. A_____, C_____, E_____, D_____, H_____, F_____, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à I_____ SA, J_____ SA et K_____ & Cie SA, prises solidairement, à la charge de Mmes et MM. A_____, C_____, E_____, D_____, H_____, F_____, pris conjointement et solidairement ;

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

communique le présent arrêt à Me Patrick Malek-Asghar, avocat des recourants, à Me Sidonie Morvan, avocate de I_____ SA, J_____ SA et K_____ & Cie SA, au département du territoire - OAC, à Me Nicolas Iynedjian, avocat de L_____ SA, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Verniory et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

la présidente siégeant :

D. Werffeli Bastianelli

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :