RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3130/2019-LCI **ATA/298/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 mars 2021

dans la cause

Monsieur Alain PARATTE
ARIEX DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS SA
représentés par Me François Bellanger, avocat

contre

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MÉRIMONT-LES-CRÊTS SA
représentée par Me Patrick Blaser, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 11 juin 2020 (JTAPI/505/2020)

EN FAIT

1) Ariex Développements Immobiliers SA (ci-après : Ariex) a pour but toutes opérations immobilières. Son siège est à Nyon. Monsieur Alain PARATTE en est administrateur avec signature individuelle.

2) Ariex est propriétaire des parcelles n^{os} 2'319 et 2'320, issues de la division de l'ancienne parcelle n° 833 de la commune de Pregny-Chambésy (ci-après : la commune), d'une surface de, respectivement, 984 m^2 et comprenant une habitation d'un logement ainsi qu'un bâtiment de plus 20 m^2 et de 1'702 m^2 sur laquelle se trouve un bâtiment hors-sol de moins de 20 m^2.

3) Le 30 septembre 2019, Ariex a acheté à Madame Patricia et à Monsieur Geoffrey MATTHEWS, la parcelle n° 1'808, d'une surface de 1'001 m^2, jouxtant les siennes, et sur laquelle sont édifiés un garage privé et une habitation d'un logement.

4) Monsieur Alain PARATTE, propriétaire de la parcelle n° 1'809 de la commune, voisine des parcelles susmentionnées, l'a vendue, le 11 mars 2020 à Ariex. D'une surface de 1'746 m^2, elle ne comporte pas de bâtiment.

5) a. Les quatre parcelles n^{os} 1'808, 1'809, 2'319, 2'320 (ci-après : les quatre parcelles ou le rectangle) forment un rectangle, dont la base est d'environ 50 m et la hauteur de 100 m.

b. Le rectangle a une orientation du nord-ouest au sud-est.

Il est bordé : au nord, par le chemin des Crêts de Pregny ; à l'ouest, par la parcelle n° 2'140, d'une surface de 3'240 m^2, propriété de la République de l'Inde ; à l'est et au sud-est par la parcelle n° 931, d'une surface de 58'527 m^2, propriété de la société immobilière Mérimont-les Crêts SA (ci-après : Mérimont).

Le chemin des Geais (parcelle n° 422) part du chemin des Crêts de Pregny, longe l'ouest de la parcelle n° 2'140, puis le sud de celle-ci, et, sur un tronçon de quelque 3 m, le sud de la parcelle n° 2'320.

6) Toutes les parcelles sont sises en zone de développement 4A, sur une zone préexistante 5.

La parcelle n° 931 est en zone 5.

7) a. Le secteur formé par le rectangle et la parcelle n° 2'140, et, pour partie, la parcelle n° 422, font l'objet d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29'408, « Les Crêts de Pregny », adopté par le Conseil d'État le 16 avril 2014.

b. Ce PLQ prévoit notamment la construction de deux bâtiments : le bâtiment A « R+3 », sur la parcelle n° 2'140 et le bâtiment B « R+2 » situé au milieu du rectangle.

Ces bâtiments devaient être affectés à des « activités administratives ».

Une liaison piétonnière devait relier le chemin des Crêts-de-Pregny au chemin des Geais en longeant le bord est du rectangle. Le chemin devait être agrémenté d'arbres, le long de la parcelle n° 931. L'accès au bâtiment B était prévu par ledit chemin, à l'est de la parcelle. Un accès au parking en sous-sol devait se faire par le chemin des Geais et le sud de l'immeuble B. Étaient prévues : deux places de stationnement habitants, à savoir les places déjà existantes, cinquante-sept places employés et vingt-neuf places visiteurs, soit quatre-vingts huit places au total.

8) Le 12 février 2018, Ariex a sollicité une autorisation de construire définitive (ci-après : DD) auprès du département du territoire (ci-après : DT ou le département) pour la construction d'une résidence hôtelière internationale avec parking souterrain, la pose de panneaux solaires en toiture et l'abattage d'arbres sur le périmètre du rectangle, à l'adresse 26-28, chemin des Crêts-de-Pregny.

Le projet concerne le bâtiment B du PLQ.

Cette demande a été enregistrée sous la référence DD 111'289.

9) Le même jour, Ariex a sollicité l'autorisation de démolir une villa, son garage et un abri de jardin sur les mêmes parcelles.

Cette demande a été enregistrée sous la référence M 8'085.

10) Tous les préavis sollicités ont été favorables, certains sous conditions, avec souhaits, les dérogations sollicitées étant accordées.

Les préavis seront détaillés en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

11) Par décision du 28 juin 2019, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle reprend les conditions prévues notamment dans le préavis de la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI) du 14 février 2019, le préavis liant de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) du 9 octobre 2018 et le préavis de la direction générale de l'Eau (ci-après : DGEau) du 18 février 2019.

Le même jour, le département a délivré l'autorisation de démolir sollicitée.

12) Par acte du 29 août 2019, Mérimont a recouru contre les autorisations de construire et de démolir précitées auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI).

Elle a conclu à leur annulation. Préalablement, l'effet suspensif devait être restitué au recours.

Elle était propriétaire des sept parcelles voisines, notamment les n^{os} 931 et 932 jouxtant directement à l'est et au sud le rectangle.

L'autorisation de construire DD 111'289 ne respectait pas le PLQ n° 29'408. La réalisation de surfaces exclusivement commerciales, à savoir un hôtel de cent quatre chambres au sein d'un périmètre d'un PLQ ne prévoyant que des surfaces administratives, constituait une modification majeure de celui-ci. Par ailleurs, le déplacement de la rampe d'accès du parking et les modifications des aménagements extérieurs n'étaient pas non plus conformes au PLQ. Le terrain n'était pas suffisamment équipé en canalisations, ce qui violait les art. 19 et 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 16 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Enfin, la réalisation de surfaces commerciales était susceptible de générer des inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, en violation de l'art. 14 LCI.

13) Après avoir obtenu la détermination des parties, le TAPI a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif au recours.

14) Ariex et M. PARATTE ont conclu à l'irrecevabilité du recours portant sur la M 8'085 et au rejet du recours en ce qu'il concernait la DD 111'289. Subsidiairement, ils ont requis le rejet de l'entier du recours.

Le secteur dans lequel se trouvaient les quatre parcelles en cause appartenait aux secteurs urbanisés de type organisations internationales et faisait notamment l'objet de la fiche A 07 du plan directeur cantonal (ci-après : PDCn). Les objectifs définis par cette fiche étaient de développer une offre en surfaces suffisantes, judicieusement localisées, diversifiées et de qualité pour les activités dans les sites existants et en projet, en la coordonnant avec la capacité du canton à loger sa population. Cette fiche était notamment en lien avec le concept 03 « offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités ».

Le plan directeur communal (ci-après : PDCom) mentionnait le périmètre des parcelles en question en zone 4A, comme destiné à des organisations internationales et à du logement.

Le plan directeur de quartier (ci-après : PDQ) « jardin des Nations » identifiait ce rectangle comme un potentiel constructible pour les organisations

internationales. Le projet était compatible avec le PLQ et ne violait ni la LAT ni la LCI.

15) Le département a conclu au rejet du recours. Les dérogations au PLQ contenues dans l'autorisation de construire, pour autant qu'elles puissent être considérées comme telles, devaient être qualifiées de mineures, qu'il s'agisse du changement d'affectation, du tracé de la liaison piétonnière ou de la modification de l'implantation de la rampe d'accès. C'était pour le surplus à tort que Mérimont prétendait que le terrain n'était pas suffisamment équipé. Le projet ne violait pas l'art. 14 LCI.

16) Dans sa réplique, Mérimont a sollicité l'audition de Monsieur Eugenio MAGGIORA, signataire du préavis du SPI.

Ariex et M. PARATTE avaient produit, en guise d'illustration du futur établissement hôtelier, une photographie de synthèse sur laquelle figurait le nom de l'enseigne devant l'exploiter, à savoir Yotelpad. Celle-ci était membre du groupe hôtelier Yotel qui avait, par communiqué de presse du 5 mars 2019, annoncé son implantation en Suisse, et notamment à Pregny-Chambésy. Il ressortait dudit communiqué que Yotelpad n'était pas seulement destinée à satisfaire les besoins des fonctionnaires et collaborateurs des organisations internationales, étant donné que la clientèle visée s'étendait aux salariés basés en Suisse, aux travailleurs internationaux en relation avec l'Organisation des Nations Unies, la Croix-Rouge ou d'autres multinationales comme Nestlé et Ferring, aux étudiants internationaux en programme d'échange, aux chercheurs étrangers et même aux parents en visite. Le site internet de Yotel permettait d'ailleurs à quiconque de réserver une chambre dans l'un des différents hôtels du groupe. Dans ces circonstances, il était erroné d'affirmer que le maître d'ouvrage destinait le bâtiment à l'affectation d'une résidence hôtelière en faveur des travailleurs de la Genève internationale. Cet élément semblait avoir échappé au SPI qui avait préavisé favorablement le projet, raison pour laquelle il convenait d'ordonner l'audition sollicitée.

Le caractère contraignant d'un PLQ s'attachait à la destination des locaux prévue. La jurisprudence avait admis qu'un changement d'affectation de locaux constituait une modification fondamentale du PLQ qui ne pouvait pas être autorisée au titre de l'art. 3 al. 5 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35). La stabilité des plans était un aspect du principe de la sécurité du droit, qui devait permettre tant aux propriétaires fonciers qu'aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification de compter sur la pérennité des plans d'affectation.

17) Dans leurs écritures respectives, les intimés ont persisté dans leurs conclusions.

Ariex et M. PARATTE ont précisé qu'une convention d'hébergement avait été conclue avec Yotel et le centre d'accueil de la Genève internationale (ci-après : CAGI) dont la mission était notamment l'accueil et l'intégration à Genève et dans la région lémanique des personnes employées par les organisations internationales, des organisations non gouvernementales, des missions diplomatiques et des entreprises multinationales ainsi que l'accueil et l'hébergement des délégués de pays en voie de développement pour assurer leur séjour lors de leur participation temporaire à des conférences, des formations ou des réunions de travail s'inscrivant dans le cadre de la Genève internationale. La convention avait pour objet l'engagement, par la résidence hôtelière, de leur accorder des tarifs préférentiels.

18) Dans une ultime réplique, Mérimont a persisté dans ses conclusions.

19) Par jugement du 11 juin 2020, le TAPI a déclaré irrecevable le recours contre la décision de démolir, Mérimont n'ayant pas la qualité pour recourir à son encontre.

Le TAPI a admis le recours dirigé contre la DD 111'289 et l'a annulée. Un hôtel ne correspondait à l'évidence pas à une activité administrative. Il importait dès lors peu de savoir s'il relevait de l'affectation plus ou moins commerciale.

L'affectation administrative prévue par le PLQ s'imposait aux autorités et aux propriétaires des parcelles concernées. À suivre le raisonnement des intimés, tout type d'activité favorable à la Genève internationale au sens large serait admissible et les affectations arrêtées par le PLQ n'auraient dès lors plus de sens. La résidence hôtelière ne s'adressait pas exclusivement ni même prioritairement aux membres de la Genève internationale. La convention conclue entre Yotel et le CAGI n'était pas datée et contresignée par ce dernier. La convention était par ailleurs limitée à cinq ans et ne prévoyait pas de clause de reconduction. Le fait que la nature et la configuration d'une résidence hôtelière ne différaient pas fondamentalement d'un bâtiment de bureaux ne modifiait pas le fait que la destination des bâtiments fixée par le PLQ devait être respectée. Si les activités hôtelières et administratives relevaient toutes deux du secteur tertiaire, cela ne justifiait pas de se départir de l'affectation prévue par le PLQ. Le projet de construction ne pouvait pas être autorisé au vu de la modification essentielle du PLQ qu'il consacrait. La DD 111'289 n'étant pas conforme à la loi, elle était annulée sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs de Mérimont.

20) Par acte du 18 août 2020, Ariex et M. PARATTE ont interjeté recours contre le jugement précité devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Ils ont conclu à son annulation, à l'exception des points du dispositif déclarant irrecevable le recours interjeté contre l'autorisation de démolir. Cela fait, l'autorisation de construire devait être confirmée.

Le projet de construction était conforme au PLQ. C'était à tort que le TAPI n'avait pas pris en considération la planification directrice cantonale et communale ainsi que les objectifs d'aménagement ayant entraîné l'adoption du PLQ. Les « activités administratives » visaient des activités liées au développement des organisations internationales qui représentaient un enjeu majeur pour Genève. L'absence de signature sur la convention avec le CAGI n'était pas étonnante. Il était prématuré de s'attendre à ce que la résidence hôtelière ait achevé toutes les discussions relatives aux accords qui la lieraient par la suite aux acteurs de la Genève internationale. Les discussions avec le CAGI étaient en cours. D'autres discussions seraient menées avec les organisations et missions qui se trouvaient dans le secteur. Les modalités exactes des partenariats seraient définies ultérieurement en fonction de l'avancement du chantier. Compte tenu de la proximité de la résidence hôtelière avec les organisations internationales sises sur ou aux alentours de la commune de Pregny-Chambésy, elle serait de toute évidence prisée des diplomates, collaborateurs ou visiteurs des missions, des organisations internationales ou encore des organisations non gouvernementales qui devaient travailler dans ce secteur de la rive droite. L'autorité précédente n'avait pas fait preuve de la retenue nécessaire dans son analyse de la conformité du projet litigieux au PLQ dans la mesure où celui-ci avait recueilli tous les préavis favorables nécessaires à son autorisation de la part des commissions spécialisées. Les autorités de préavis, composées de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères au domaine de protection fixé par la loi, avaient en effet reconnu la conformité du projet aux planifications directrice et d'affectation. Une lecture rigide de la jurisprudence avait été effectuée au détriment de l'ensemble des préavis rendus et de l'analyse pointilleuse effectuée par le département. Par ailleurs, même la jurisprudence commandait d'autoriser le projet, la modification du PLQ étant mineure.

Le principe de la proportionnalité avait été violé. Le jugement querellé mettait un terme soudain à un projet qui avait reçu l'approbation de toutes les autorités spécialisées appelées à se prononcer et qui avait été autorisé par le département. Dès lors qu'aucun élément du projet ne semblait litigieux, il était évident pour les recourants que le projet pouvait aller de l'avant. Ils avaient consenti d'importants investissements en temps et en argent, notamment les discussions menées avec les acteurs de la Genève internationale. Ils avaient été confortés dans leur projet par la position unanime de l'administration. Il y avait une convergence évidente entre les intérêts privés des recourants à réaliser ce projet et l'intérêt général à mettre en œuvre la planification directrice et d'affectation de ce secteur. Ces intérêts étaient prépondérants par rapport à une application rigide du PLQ.

Enfin, le TAPI avait substitué sa propre appréciation à celle du département, commettant un abus de son pouvoir d'appréciation.

21) Le département a conclu à l'admission du recours, à l'annulation du jugement querellé et à la confirmation de l'autorisation de construire. L'écart entre la destination du bâtiment autorisé et l'affectation prévue par le PLQ avait été jugé admissible car il devait être qualifié de minime et se justifiait par un intérêt général. Le SPI avait souligné que le PLQ concrétisait le PDQ. La résidence hôtelière répondait à un besoin concret des organisations internationales gouvernementales et non gouvernementales. L'environnement à Genève avait changé depuis l'adoption du PLQ en cause. Il était notoire que les surfaces administratives vacantes avaient depuis lors nettement augmenté et qu'elles étaient à présent abondantes. Le SPI avait par ailleurs préavisé favorablement le dossier.

Le TAPI avait mal apprécié la situation. Le projet avait fait l'objet d'une analyse approfondie de ses particularités, notamment par le SPI et avait été considéré comme admissible. Le SPI avait noté l'écart entre son affectation et celle prévue par le PLQ, mais avait néanmoins jugé qu'il s'inscrivait dans la vision urbanistique des auteurs du PDQ, de sorte qu'il se justifiait d'appliquer la dérogation prévue à l'art. 3 al. 4 LGZD.

22) Mérimont a conclu au rejet du recours.

23) a. Dans leurs observations finales, le département et Mérimont ont persisté dans leurs conclusions respectives.

b. Les recourants ont insisté sur le fait que la résidence hôtelière projetée était prioritairement et principalement destinée aux membres de la Genève internationale. Les séjours y seraient de moyenne à longue durée, contrairement aux hôtels. Le nombre de cent quatre chambres était contesté. Les PLQ indiquaient en principe pour un bâtiment particulier l'affectation « activités administratives ou commerciales » ou « activités administratives et commerciales », voire uniquement l'affectation « activités ». Une certaine flexibilité était laissée dans l'exécution des projets de construction prévue par les PLQ. La distinction centrale concernant l'affectation, soit la destination des bâtiments, prévue par un PLQ, consistait en celle qui opposait les logements aux activités et non les activités administratives aux activités commerciales. Les nouveaux PLQ évoquaient seulement « activités commerciales et/ou administratives », voire seulement « activités » ou « logements et activités ». Ces éléments allaient dans le sens de ce que prescrivait le rapport final de synthèse de la réforme de la pratique des PLQ de juin 2015, en lien avec le juste niveau de précision des PLQ. Celui-ci ne devait pas apparaître comme un instrument rigide, mais permettre une certaine évolution du projet.

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

25) Il ressort de son site internet que le CAGI a été fondé en 1996 par la Confédération et la République et canton de Genève et est soutenu par plus de trente entités nationales et locales, publiques et privées. La mission du CAGI s'articule en trois volets : (1) accueil et intégration à Genève et dans la région lémanique des personnes employées par des organisations internationales, des organisations non gouvernementales, des missions diplomatiques et des consulats, des entreprises multinationales, ainsi que les doctorant(e)s et professeur(e)s en leur offrant des services appropriés à leur arrivée et tout au long de leur séjour ; (2) hébergement des délégués provenant de pays en voie de développement pour assurer leur séjour lors de leur participation à des conférences, des formations ou des réunions de travail s'inscrivant dans le cadre de la Genève internationale ; (3) conseils et assistance aux organisations non gouvernementales en vue de leur installation et maintien à Genève, en lien avec les autorités cantonales concernées (https://www.cagi.ch/fr/accueil/but-du-cagi.php consulté le 10 février 2021).

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) Aucun recours n'ayant été interjeté contre le prononcé de l'irrecevabilité du recours de Mérimont contre l'autorisation de démolir, celle-ci ne fait pas l'objet du présent litige, lequel se limite au bien-fondé de l'annulation de la DD 111'289, délivrée le 28 juin 2019, au motif que la destination du bâtiment prévu sur les parcelles n^{os} 1'808, 1'809, 2'319 et 2'320 ne respecte pas le PLQ 29'408.

3) a. Le 24 mai 1996, le Grand Conseil a adopté la loi n° 7'406 modifiant le régime des zones de construction sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy. Une zone de développement 4A destinée à des organisations internationales et à du logement était créée.

Le plan n° 28'792-530, dressé par le département des travaux publics et de l'énergie le 20 septembre 1995, devenu depuis le DT, était approuvé. Le périmètre concerné par ce projet de loi se situait sur le coteau de Pregny, au lieu-dit Les Crêts. Au nord, il était délimité par le chemin des Crêts-de-Pregny, au sud, par le bâtiment de l'Organisation mondiale de la santé, à l'ouest, par le chemin piétonnier de la Vie-des-Champs et à l'est, par le domaine de Mérimont.

b. Il ressort du rapport de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier ledit projet (MGC, Séance 21 du 24 mai 1996 à 17h, disponible sur https://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/530307/21/8/) :

« L'ensemble de ce secteur d'une superficie de 66 000 m^2 est situé en 5ème zone. Il se compose d'une vingtaine de parcelles dont la plus grande, portant le n° 421, possède une surface de 21'102 m^2. L'accès à la plupart de ces parcelles se fait par le chemin des Crêts-de-Pregny et à part la présence d'une mission diplomatique, l'ensemble du secteur, peu bâti, est affecté essentiellement à de l'habitat individuel (…).

« Désireux de favoriser des projets d'implantation d'activités internationales, le Conseil d'État propose aujourd'hui de reprendre la procédure en utilisant l'enquête publique déjà engagée limitée au périmètre des Crêts, décrit ci-dessus et dont l'affectation, prévue initialement, n'est pas modifiée. À cet effet, le maire de la commune de Pregny-Chambésy fut consulté afin d'obtenir l'aval de la commune pour poursuivre la procédure.

« Il faut ajouter que le régime de la zone de développement permettra de contrôler l'urbanisation de ce secteur grâce à l'adoption de plans localisés de quartier. En fonction des demandes futures et de la qualité des sites, les indices d'utilisation au sol, les espaces libres, les cheminements piétonniers et les voies d'accès y seront définis, cela afin de préserver la qualité du site.

« Ces terrains sont situés en 5ème zone, il est proposé de les déclasser en zone 4A.

« Le haut de la parcelle no 421 sur laquelle se situe une villa, vient d'être acheté par la Tchéquie qui désire y installer son ambassadeur tout en construisant un bâtiment administratif dissocié du bâti existant. Ce projet, villa comprise, présente une densité ne dépassant pas le 0.2. La partie inférieure de la même parcelle est libre de toute construction, l'État de Genève s'en est porté acquéreur afin de faciliter l'implantation d'institutions internationales.

« Le département des travaux publics et de l'énergie a écrit à tous les propriétaires de ce périmètre pour leur présenter ce projet de loi ; il en émane deux oppositions : la SI des Crêts et une propriétaire de villa.

« Quant au droit de préemption instauré par l'article 3 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, pour tout projet de construction de logements, il subsistera ».

L'opposition de Mérimont (à l'époque SI les Crêts) était rejetée, n'étant pas suffisamment motivée, pour autant qu'elle soit recevable.

c. Lors des débats, un amendement a été adopté afin que l'État de Genève, selon l'art. 2 de la loi, « dispose d'un droit de préemption, outre celui institué par l'art. 3 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) sur les terrains compris dans les zones de développement précitées aux fins d'atteindre le but poursuivi par les zones créées pour répondre aux besoins des organisations internationales. Ce droit est mentionné au registre foncier. Les art. 3 à 5 LGL sont applicables par analogie en cas d'exercice du droit de préemption » (art. 2).

4) Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 LAT).

Le droit cantonal peut définir d'autres zones d'affectation (art. 18 al. 1 LAT).

5) a. Pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones, dont les périmètres sont fixés par des plans annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30 ; art. 12 al. 1 LaLAT). Lesdites zones sont : (a) les zones ordinaires, (b) les zones de développement, (c) les zones protégées (art. 12 al. 2 LaLAT).

b. L'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones peuvent être précisés par divers types de plans et règlements, notamment les PLQ visés par la LGZD (art. 13 al. 1 let. a LaLAT).

c. En l'espèce, les parcelles concernées se situent en zone de développement 4A, étant précisé que la 4ème zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. Elle est divisée en deux classes : la 4ème zone urbaine (4ème zone A) et 4ème zone rurale (4ème zone B ; art. 19 al. 2 LaLAT).

6) a. Les dispositions de la LGZD fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1 LGZD).

b. À teneur de l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve de deux exceptions non pertinentes en l'espèce, à l'approbation préalable par le

Conseil d'État d'un PLQ, assorti d'un règlement (let. a), et des conditions particulières applicables au projet (let. b).

7) Les PLQ prévoient notamment la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD).

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/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 6c ; ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 4d et les références citées).

8) a. En tant que plan d'affectation, le PLQ a force obligatoire tant pour les administrés que pour les autorités en vertu des art. 21 al. 1 LAT et art. 3 al. 5 LGZD.

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).

b. 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, n25 ad art. 21 LAT ; Eloi JEANNERAT, Pierre MOOR, Commentaire pratique LAT, op. cit, n. 18 ad art. 14 LAT).

c. Le caractère contraignant d'un PLQ s'attache également à la destination des locaux prévue (ATA/690/2003 du 23 septembre 2003 consid. 5a ; Alain MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, Études et documents, 1999, p. 33 in RDAF 1998 I p. 274 et les références citées).

Au stade de la procédure de l'autorisation de construire, la question de l'affectation du bâtiment projeté ne peut plus être remise en cause (ATA/61/2004 du 20 janvier 2004 consid. 11).

9) a. 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/874/2015 du 25 août 2015 consid. 5 ; ATA/543/2011 du 30 août 2011).

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.

b. En 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).

L'ATA/102/2007 du 6 mars 2007, cité par les parties, n'est pas pertinent compte tenu de sa singularité. La juridiction de céans y a en effet considéré comme incontestable le fait que le projet s'écartait du PLQ et que cette modification ne pouvait pas être qualifiée de mineure au vu du déplacement de l'assiette de l'hôtel. Cette modification avait néanmoins rencontré l'agrément de l'ensemble des autorités de préavis et correspondait à l'intérêt général, puisqu'elle permettait d'éloigner le bâtiment concerné de la zone de protection rendue nécessaire par la présence des dépôts d'hydrocarbures sise sur le territoire de la commune de Vernier. L'intérêt général commandait d'accepter la modification, sans nouvelle procédure d'adoption d'un PLQ, en raison des circonstances très particulières de l'espèce qui exigeaient le respect de la zone de sécurité autour des dépôts. Seules ces caractéristiques étaient de nature à conduire à l'admission du recours et au rétablissement de l'autorisation de construire querellée. Ce jugement a en outre été rendu après que les voisins à l'origine du recours contre l'autorisation de construire litigieuse se furent ralliés, en cours de procédure, aux conclusions en rétablissement de ladite autorisation.

10) Les recourants soutiennent que le projet est conforme au PLQ. Subsidiairement, il s'agirait d'une modification mineure, conforme à la loi.

11) a. Les zones à bâtir peuvent être subdivisées selon le type et l'intensité de leur utilisation. Leur désignation se distingue, dès lors, en fonction de ces subdivisions et de la législation cantonale (Heinz AEMISEGGER, Samuel KISSLING, Commentaire pratique LAT, op. cit, n. 12 ad art. 15).

En l'espèce, la notion d'« activités administratives » n'est pas définie dans la loi cantonale.

b. Selon le dictionnaire de l'Académie française (9ème édition), le terme « activités » indique « ensemble des opérations, des travaux d'une entreprise, d'une institution » et l'adjectif « administratif-ive » est défini comme « relatif à l'administration, propre à l'administration » ou « chargé des tâches d'administration », soit de « gestion d'un bien privé ou public ».

Une résidence, notamment hôtelière, consiste en un « ensemble de logements collectifs constituant une unité, pourvu de services ou d'équipements communs et généralement doté d'un certain confort ».

Le déroulement d'activités administratives est diurne, généralement en semaine uniquement, à des horaires relativement réguliers, par des personnes qui

exercent dans lesdits locaux une activité professionnelle, administrative, impropre à générer du bruit. L'activité est cantonnée à l'intérieur des locaux.

La résidence hôtelière, sous l'angle du logement, implique des mouvements vingt-quatre heures sur vingt-quatre et sept jours sur sept aux fins d'accueillir une clientèle qui varie. Le taux de fréquentation est sujet à fluctuations, à l'instar du type de clientèle. Elle peut offrir, outre l'hébergement, d'autres services, éventuellement à l'extérieur des locaux, telle une terrasse ou des services de taxis. Elle est ainsi susceptible de générer du trafic à toutes heures, du bruit de comportement et des loisirs, surtout le soir et la nuit et de gêner le voisinage (Eloi JEANNERAT, Pierre MOOR, op. cit, n. 53 ad art. 14 LAT).

À teneur d'une interprétation littérale, la résidence hôtelière ne répond pas à la définition « d'activités administratives ».

c. La loi fédérale sur la géoinformation du 5 octobre 2007 (RS 510.62 LGéo) oblige les services compétents de la Confédération et des cantons à harmoniser les géodonnées de base relevant de leur domaine de compétence et à élaborer des modèles de géodonnées ainsi que des modèles de représentation pour les différents ensembles de données. Dans ce cadre l'office fédéral du développement territorial (ci-après : ARE) a élaboré une systématique de zones (Heinz AEMISEGGER, Samuel KISSLING, op. cit, n. 13 ad art. 15).

Ces modèles peuvent servir d'aide à l'interprétation et à l'application (Eloi JEANNERAT, Pierre MOOR, op. cit, n. 86 ad art. 14 LAT).

Ces modèles (https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/bases-et-donnees/modeles-de-geodonnees-minimaux/plans-d_affectation.html, consulté le 3 mars 2021), comprennent notamment une « zone d'activités économiques » décrite comme « zones réservées aux entreprises tertiaires, artisanales et industrielles » et une « zone de tourisme et de loisirs » consistant dans les « zones regroupant les constructions et autres installations des secteurs de l'hôtellerie et d'autres formes d'hébergement ainsi que de la restauration (…) (point 7.3.4 p. 23).

d. En conséquence, les propositions de précision des zones contenues dans la LGéo tendent au même résultat qu'une interprétation littérale de l'affectation prévue par le PLQ.

Les « activités administratives » et une « résidence hôtelière » ne sont pas assimilables, indépendamment de la question de leur utilité pour des organisations internationales.

12) Les recourants se prévalent des planifications directrices et d'affectation.

a. La loi du 24 mai 1996 créant la zone de développement 4A incluant notamment les parcelles concernées mentionnait la création d'une zone de développement 4A destinée à des organisations internationales et à du logement.

b. Le PDQ « Jardin des Nations » adopté par le Conseil d'État le 23 mars 2005 inclut les parcelles concernées dans « potentiels constructibles pour organisations internationales (politique de stationnement restrictive) ».

c. Le PDCom de Pregny-Chambésy n° 29'634-530, adopté par le Conseil municipal le 22 mai 2007 et approuvé par le Conseil d'État le 25 juillet 2007 place les parcelles concernées dans la zone où les qualités paysagères du site sont à préserver et « zone 4A : destinée à des organisations internationales et du logement ».

d. Le PDCn, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, situe les parcelles sous la fiche A 07, soit optimiser la localisation des activités. Il évoque les organisations internationales dans ce secteur.

Dans sa première mise à jour il relève qu'« une capacité d'accueil de 2'675'000 m^2 de surface brute de plancher [(ci-après : SBP)] est estimée pour les activités, permettant d'envisager la création de 55'000 à 65'000 nouveaux emplois entre 2016 et 2030. En revanche, une pénurie de surfaces pour les activités artisanales et une offre excédentaire pour les surfaces administratives se dessinent, la part de vacance dans les surfaces existantes venant s'ajouter à ces chiffres. De ce fait, il est essentiel de mettre en place des outils permettant d'identifier et d'anticiper ces risques de déséquilibre et de prioriser ou réorienter les projets en conséquence » (Concept de l'aménagement cantonal ; /Plan directeur cantonal 2030 | $1^{ère}$ mise à jour – approuvé par la Confédération le 18 janvier 2021, p. 13).

13) En matière d'affectation, est présentement litigieuse la conformité du projet au PLQ des Crêts de Pregny n° 29'408, adopté par le Conseil d'État le 16 avril 2014, et qui ne fait mention que d'une affectation des bâtiments pour des « activités administratives ».

Le PLQ 29'114 adopté par le Conseil d'État en 2003 et qui concerne deux parcelles avoisinantes, au sud, mentionnait comme affectation : « activités administratives au projet des organisations internationales ».

14) En conséquence, si certes la planification directrice tend à asseoir une destination en lien avec les organisations internationales, le PLQ a été adopté récemment et n'y fait pas référence alors même qu'un PLQ plus ancien incluait une destination en faveur des organisations internationales.

De même, le PLQ adopté cinq ans avant l'autorisation de construire limite le choix de la destination à des activités administratives, sans référence à une activité commerciale, voire hôtelière.

La planification directrice dont se prévalent les recourants est plus ancienne (1996, pour la loi modifiant les zones, 2005 pour le PDQ et 2007 pour le PDCom). Certes, le PDCn est récent et vient de faire l'objet d'une mise à jour. Toutefois, outre que, s'agissant de planification directrice, non opposable aux administrés, elle définit les grandes lignes, elle émane de la même autorité que le PLQ litigieux. Or, celui-ci est relativement récent puisqu'il a été adopté il y a sept ans par le Conseil d'État et a précisément eu pour objectif de définir l'affectation des parcelles concernées. Enfin, une destination administrative n'empêche pas qu'elle soit dédiée aux organisations internationales et, à ce titre, est conforme à la planification directrice.

En conséquence, l'argument de la planification directrice doit être très fortement relativisé.

15) Les recourants tirent argument des préavis positifs délivrés lors de l'autorisation de construire.

a. Le préavis de l'office de l'urbanisme ne fait pas mention de la conformité au PLQ et se limite à évoquer sa conformité au PDQ de 2005.

b. Le préavis de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) du 17 septembre 2018 pose comme condition que le plan soit jugé conforme au PLQ par le SPI. Dans son second préavis du 29 mai 2019, la DAC pose deux conditions, notamment la réserve de la conformité de l'autorisation au PLQ selon l'avis du SPI.

c. Le SPI s'est prononcé à trois reprises. Le 28 mars 2018, il a relevé que l'autorisation de construire « dérogeait sur un certain nombre de fondamentaux au PLQ ». Dans ses préavis, très fouillés, des 8 octobre 2018 et 14 février 2019, le SPI a détaillé la conformité au PLQ sous l'angle principalement des SBP. Il n'y a pas abordé la question de l'affectation se limitant à mentionner « 2.2 affectations : constructions projetées, activités administratives ; maison existante maintenue dans son gabarit, son affectation et son implantation ».

En conséquence, aucun préavis n'indique avoir traité la question de la conformité de la destination au PLQ. Tout au plus peut-on considérer que le SPI a mentionné le 28 mars 2018 que l'autorisation dérogeait sur un certain nombre de fondamentaux tout en délivrant finalement un préavis positif.

16) Par ailleurs, selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, un changement de destination des surfaces à bâtir est considéré comme une modification substantielle du plan (ATA/7/2011 du 11 janvier 2011).

Les recourants ne contestent pas que leur projet ne peut pas être qualifié de logement. Reste en conséquence litigieuse la conformité d'une autorisation pour

une résidence hôtelière alors que l'affectation mentionnée dans le PLQ consiste en « activité administrative ».

Or, la jurisprudence n'a admis une modification de la destination que dans le cas où le plan d'origine avait été qualifié de particulièrement précis en tant qu'il affectait l'une des constructions prévues à un hôtel, déterminant le type d'activités destinées à s'implanter dans le secteur et la nature de l'une d'entre elles en lui attribuant un emplacement spécifique. Par ailleurs, l'environnement avait passablement évolué depuis lors. Enfin, le plan datait de près de trente ans.

Dans le cas présent, en retenant une affectation au titre d'activité administrative, le PLQ ne relève pas d'une précision inhabituelle. Adopté en 2014, il ne peut être soutenu que l'environnement a évolué entre l'adoption du plan et la délivrance de l'autorisation de construire du 28 juin 2019, soit cinq ans plus tard. Enfin, le PLQ a été adopté récemment et la destination administrative des activités a été décidée postérieurement tant à la modification du régime de zone décidée en 1996 qu'au plan directeur de quartier, adopté en 2005 par le Conseil d'État qu'au plan directeur communal, adopté en 2007. Enfin, aucune mention des organisations internationales n'y a été faite contrairement au PLQ des parcelles voisines, pourtant bien plus ancien.

Rien ne permet en conséquence de soutenir qu'en implantant une résidence hôtelière, la volonté urbanistique des auteurs du PLQ serait respectée.

Il a de même été adopté en 2014, soit avant les modifications de la loi sur les PLQ et les « pratiques de juin 2015 » évoquées par les recourants, lesquelles ne peuvent en conséquence servir dans l'interprétation historique de la volonté des auteurs du PLQ.

En application de la jurisprudence de la chambre de céans, la modification de destination est importante et ne saurait être autorisée.

17) En conséquence, une interprétation littérale des termes employés dans le PLQ, historique et téléologique, par la planification directrice et d'affectation avoisinante, imposent de considérer que les « activités administratives » du PLQ 29'408 ne comprennent pas la possibilité de construire une résidence hôtelière.

La détermination du seul DT, par le biais des préavis positifs délivrés dans le cadre de l'instruction de l'autorisation querellée, ne permet de s'écarter de la conclusion qui précède, dès lors qu'aucun d'entre eux ne fait expressément mention de cette problématique. Au contraire, le seul à évoquer la compatibilité du projet et du PLQ consiste en celui du 28 mars 2018 du SPI qui mentionne que le projet déroge « sur un certain nombre de fondamentaux au PLQ ».

Enfin, la jurisprudence de la chambre de céans impose le même résultat. Par principe, une modification d'affectation est considérée comme importante. Le cas

d'espèce ne répond pas aux conditions d'une éventuelle exception jurisprudentielle, à savoir qu'il n'est pas d'une précision inhabituelle, il ne peut être soutenu que l'environnement a évolué et le PLQ ne peut pas être qualifié d'ancien.

L'autorisation de construire une résidence hôtelière destinée aux organisations internationales n'est pas conforme à la destination fixée par le PLQ. Elle en est une modification substantielle et n'est donc pas non autorisable.

18) Les recourants invoquent une violation du principe de la proportionnalité. Le jugement mettrait un terme soudain à un projet qui avait reçu l'approbation des services spécialisés de l'État. Les intérêts privés des recourants et publics de l'État à sa réalisation devraient primer sur une application rigide du PLQ.

a. Le principe de la proportionnalité exige que les mesures mises en œuvre soient propres à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité) ; il doit en outre y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATA/1060/2020 du 27 octobre 2020 consid. 7e ; ATA/805/2020 du 25 août 2020 consid. 5).

b. Le droit genevois prévoit, dans le cadre de l'élaboration d'un PLQ par l'autorité compétente, un processus de concertation avec notamment les propriétaires et voisins concernés (art. 5A al. 1 à 3 LGZD). Le projet de PLQ est ensuite soumis à une enquête publique d'au moins trente jours annoncée par voie de publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève et d'affichage dans la commune ; des avis personnels sont envoyés sous pli recommandé aux propriétaires des terrains compris dans le périmètre lorsque le nombre des communications individuelles n'excède pas cinquante (art. 6 al. 1 LGZD) ; une procédure d'opposition au projet de PLQ est également prévue (art. 6 al. 8 LGZD). À l'issue de cette procédure, le Conseil d'État statue sur les oppositions, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le plan localisé de quartier (art. 6 al. 9 LGZD). L'art. 6 al. 15 LGZD dispose enfin que le plan fait règle tant qu'il n'a pas été abrogé ou modifié par une décision subséquente du Conseil d'État (arrêt du Tribunal fédéral 1C_249/2015 du 15 avril 2016 consid. 5).

Le respect des décisions prises à l'issue de ce processus démocratique et de concertation aboutissant à un arrêté du Conseil d'État prime les intérêts privés des recourants. Quand bien même le jugement du TAPI est lourd de conséquences pour les recourants, son résultat est nécessaire, apte et respecte le principe de la proportionnalité au sens étroit dès lors qu'elle fait primer le respect de la procédure susmentionnée et la stricte application des lois et de la jurisprudence.

19) C'est à tort que les recourants se plaignent d'un abus du pouvoir d'appréciation du TAPI, celui-ci ayant fait une juste application des lois fédérales et cantonales ainsi que de la jurisprudence.

C'est en conséquence à bon droit que le TAPI a admis le recours et annulé l'autorisation querellée.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

20) Vu l'issue, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 1'000.- sera allouée à Mérimont, à la charge des recourants, pris solidairement, à hauteur de la moitié et du département pour l'autre moitié (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 août 2020 par Monsieur Alain PARATTE et Ariex Développements Immobiliers SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 11 juin 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge d'Alain PARATTE et d'Ariex Développements Immobiliers SA, pris solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la Société Immobilière Mérimont-Les-Crêts SA, à la charge, à hauteur de CHF 500.-, de Monsieur Alain PARATTE et d'Ariex Développements Immobiliers SA, pris solidairement, et à hauteur de CHF 500.- du département du territoire ;

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 François Bellanger, avocat des recourants, à Me Patrick Blaser, avocat de la société intimée, au département du territoire-oac ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Krauskopf, Payot Zen-Ruffinen, Lauber et Tombesi, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	le président siégeant :
F. Scheffre	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :