



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1560/2022-LCI

ATA/433/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 mars 2024

3^e section

dans la cause

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

représenté par Me Raphaël QUINODOZ, avocat

et

FONDATION A_____

représentée par Me Nicolas WISARD, avocat

recourants

contre

VILLE DE B_____

représentée par Me Alexandre AYAD, avocat

et

ASSOCIATION C_____

ASSOCIATION D_____ ET ENVIRONS

ASSOCIATION E

ASSOCIATION F_____

représentées par Me Yannick FERNANDEZ, avocat

et

G_____

représentée par Me Anna ZANGGER, avocate

et

H _____
représentée par Me Laurent MARCONI, avocat

intimées

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
22 juin 2023 (JTAPI/704/2023)**

EN FAIT

- A. a.** La parcelle n° 11'764 de la commune de I_____ et les parcelles n°s 2'332 et 2'498 de la commune de B_____, forment une surface globale d'environ 55 ha bordée par le Rhône au nord, la route de J_____ à l'ouest/sud-ouest, une zone d'habitations qui bordent la route de J_____ au sud, une forêt bordant le Rhône à l'est puis une zone de villas qui borde le chemin K_____ et le cycle d'orientation du L_____ (ci-après : CO L_____).

Ces parcelles appartiennent à l'État de Genève et sont sises en partie en zone de verdure, pour certaines parties avec affectation complémentaire destinée à des équipements sportifs à l'exclusion d'une patinoire artificielle, pour d'autres parties en zone de bois et forêts.

- b.** Ces parcelles sont grevées de droits de superficie distincts et permanents (ci-après : DDP) n°s 1_____ et 2_____ au bénéfice de la FONDATION A_____ (ci-après : FONDATION A_____), entité publique autonome à but non lucratif, créée en 1982, qui regroupe les villes et communes de Genève, Onex, Lancy, Bernex et Confignon.

Selon ses statuts, la FONDATION A_____ a pour but d'assumer la création et l'exploitation d'un complexe sportif, à côté de la conservation des espaces du Parc A_____ réservés à la détente et à la promenade.

- c.** L'accès au parc A_____, lequel est fermé à la circulation motorisée, se fait pour les véhicules motorisés jusqu'aux parkings situés sur les parcelles n°s 1'598 et 562 de la commune de B_____, par le chemin K_____ depuis la route de M_____. Un autre accès au parc existe pour les véhicules par la route de J_____, en passant devant le CO du L_____ et son parking. Cet accès ne permet pas le stationnement plus près du parc. L'accès pour les piétons et les cyclistes peut aussi se faire depuis la route de J_____, desservie par les transports publics au carrefour avec la route de N_____. Des accès piétons existent également à l'est et au nord depuis les chemins longeant le Rhône.

- d.** Les infrastructures sportives A_____ comprennent notamment sept terrains de football dont quatre (T1, T2, T3 et T7) ne sont pas accessibles au public et sont utilisés par les écoles et les clubs amateurs, sur réservation auprès de la FONDATION A_____.

- e.** L'académie du O_____ (ci-après : O_____) est dédiée à la formation footballistique des jeunes de 8 à 18 ans. Elle est sise au Centre sportif de P_____. En raison d'un projet de construction d'un nouveau cycle d'orientation prévu pour la rentrée scolaire 2025, le centre sportif de P_____ doit être libéré. Un projet de déménagement de l'O_____ au Q_____ ayant été rejeté en votation populaire le 24 novembre 2019, un projet d'accueil temporaire de l'O_____ sur le site

A_____ a été élaboré dans l'attente de la réalisation du projet d'implantation définitif sur un autre site. La durée de l'accueil temporaire a été fixée à dix ans.

Dans ce but, le 28 juin 2021, une convention entre l'État de Genève, la FONDATION A_____ et l'O_____ a été conclue. Celle-ci se réfère à une note de présentation du projet établie le 10 mai 2012 par l'office cantonal des bâtiments (ci-après : OCBA) et de ses mandataires. La convention fixe les principes applicables à la planification, la construction l'exploitation et le financement du pôle foot temporaire A_____. Les parties visaient également à ce que l'utilisation du site ne porte pas préjudice aux fonctions du parc A_____ (sports, loisirs et nature) et à ses qualités environnementales, compte tenu de sa fréquentation annuelle et de la fréquentation induite par les activités de l'O_____.

Le projet prévoit la rénovation et la transformation des quatre terrains de football T1, T2, T3 et T7 par la mise en place d'un revêtement synthétique, la réalisation d'un pavillon de deux étages modulaire et temporaire, à l'usage exclusif de l'O_____ et la réalisation d'un programme de mobilité global adapté au pôle foot temporaire A_____. Le pavillon prévu serait sis à proximité des quatre terrains de football, côté ouest du parc.

La convention prévoit que l'État de Genève, soit pour lui l'OCBA, déposerait la demande d'autorisation concernant le bâtiment à construire et la FONDATION A_____ celle portant sur la rénovation et transformation des terrains de football. Les mesures de mobilité seraient intégrées dans l'une des demandes d'autorisation ou donneraient lieu à d'autres demandes, voire à une demande complémentaire. Les travaux seraient financés par l'État de Genève.

f. Tous les aspects du projet d'installation de l'O_____ aux A_____ ne seront pas détaillés ici, le TAPI n'ayant tranché dans son jugement que les griefs en relation avec les accès au site.

S'agissant de la mobilité, il ressort notamment de la présentation du projet par l'OCBA du 10 mai 2021, que le concept global est constitué de treize sous-projets qui seraient menés en parallèle par des groupes de mandataires différents de ceux prévus pour la construction et la transformation des terrains, sous le pilotage de l'OCBA.

Les mesures de mobilité qui reposaient sur celles préconisées dans un « plan de mobilité » établi par le bureau R_____ Ingénieurs en mai 2021 (ci-après : plan de mobilité R_____) relèvent d'une stratégie multimodale du site pour développer l'offre d'accessibilité pour les usages par des mesures de desserte du site (A), des mesures destinées à restreindre l'accès en véhicules individuels motorisés par le chemin K_____ et le possible transit au travers du quartier de S_____, soit des mesures de maîtrise des usages (B) et des mesures pour le stationnement (C). Ces mesures sont : A – mise en service d'une nouvelle ligne de bus depuis le centre de I_____ / P+R E_____ / T_____ / Accès ouest A_____ / CO L_____ / Eglises / K_____ (g) ; création d'une zone de dépose minute pour les cars en bordure du

parc, à proximité du nouveau bâtiment (c) ; création de zones de dépose minute pour les voitures individuelles au carrefour des routes de J_____ et N_____, plus une autre zone au parking du cycle d'orientation du L_____ (d) ; création d'une connexion avec la voie verte d'agglomération ; amélioration de l'éclairage des cheminements piétons notamment celui entre le CO L_____ et le centre A_____ et organisation de pédibus pour accompagner les enfants ; connexion avec la nouvelle passerelle sur le Rhône ; B - la mise en place d'une barrière d'accès au parc A_____ sur le chemin K_____ avec un dispositif de signalétique en amont indiquant le nombre de places disponibles sur le parking A_____ et du P+R E_____ (f) ; mesures de circulation au sein du quartier de S_____ (schéma de circulation, modérations et autres) ; C - la création d'affectation de 35 places de parking à l'O_____ au sein du parking actuel du collège du L_____ (a) ; mise en place du stationnement payant sur le nouveau parking A_____ en lien avec le nouveau restaurant avec une barrière à l'angle du chemin K_____ et des mesures d'information côté place des Deux-Eglises ; l'utilisation de l'infrastructure existante du P+R de E_____ pour l'accueil de 100 places visiteurs (e) ; intégration du stationnement des cinq minibus utilisés par l'O_____ pour prendre en charge les joueurs en sport études, dans le parking A_____ actuel (a) ; la mise en service d'un parking vélos et motos au parking du cycle d'orientation du L_____ et d'un autre parking vélos et motos à la route de N_____ (b) ; une station de vélo partage devant l'entrée du site A_____ et une seconde au minimum au P+R E_____. Ces mesures sont réparties en mesures clés et en mesures complémentaires.

La convention ne reprenait comme préalable à la mise à disposition des terrains A_____ à l'O_____ que sept mesures (a à g, ci-dessus) et précisait que le plan de mobilité pourrait être amené à évoluer, avec l'accord unanime et formel de toutes les parties, par le remplacement de certaines des mesures ou la prise de nouvelles mesures.

B. a. Par requête enregistrée le 14 juin 2021 sous le n° DD 3_____ par le département du territoire (ci-après : le DT), l'OCBA a sollicité la délivrance d'une autorisation de construire, sur la parcelle n° 11'764, un pavillon provisoire pour une durée de 120 mois destiné à accueillir l'O_____, avec abattage d'arbres. La surface brute de plancher (ci-après : SBP) du projet dont l'affectation consistait en administration, restauration et installation sportive était de 1'035 m² pour un coût estimé à CHF 8'400'000.-.

b. Par requête enregistrée le 18 juin 2021 par le DT sous le n° DD 4_____, la FONDATION A_____ a déposé une demande d'autorisation de transformation et de rénovation de quatre terrains de football sur les parcelles n^{os} 2'498 et 11'764 et l'abattage d'arbres. Le coût était estimé à CHF 12'750'000.-. Plusieurs documents étaient joints, dont un courrier d'accompagnement du 16 juin 2021, qui précisait notamment que les quatre grands mâts d'éclairage existants de 30 m, seraient remplacés par des mâts plus petits. Plusieurs cheminements seraient en outre modifiés avec la mise en place de passerelles en bois pour éviter le piétinement des

racines des arbres et d'une barrière en bois autour du cordon de chênes entre les terrains pour protéger les racines de ceux-ci.

Les demandes d'autorisation ont donné lieu à des préavis favorables avec ou sans conditions ou réserves, sauf ceux des communes de B_____ et de E_____. S'agissant plus particulièrement des éléments en liens avec les accès au site :

- après avoir sollicité la production de pièces complémentaires et la modification du projet les 24 juin 2021, 8 novembre 2021 et 20 janvier 2022, la police du feu a émis, le 4 février 2022, un préavis favorable sous conditions. Notamment les mesures de protection incendie figurant sur les plans de protection incendie devaient être respectées (pt. 1), l'accès des sapeurs-pompiers devait être conforme à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01), les voies d'accès devaient être construites en matériau dur supportant une charge de 25 tonnes et une largeur de 3 m sur le chemin d'accès était acceptée en dérogation aux 3.5 m normalement exigés (pt. 2) ;
- le service de l'environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA), après avoir requis la modification du projet et la production de documents complémentaires le 6 août 2021, a rendu deux préavis favorables sous conditions et avec dérogation et souhaits, les 21 décembre 2021 et 28 février 2022. Selon la rubrique « Remarques » de ce dernier préavis (p. 5), les réglementations du trafic requises par le projet seraient prises par voie de préavis liant à la DD 4_____, laquelle devait être coordonnée à la présente autorisation. Il appartenait au requérant de s'assurer de la réalisation, au plus tard à la mise en service des terrains et du pavillon, de l'entrée en force de l'arrêté de mise en propriété privée des places pour l'O_____ dans le parking du CO du L_____, du réaménagement de l'intersection route de J_____ – route de N_____ (accès ouest) et du chemin K_____ (autorisations de construire non encore instruites) ainsi que de la réalisation de nouveaux arrêts le long du tracé de la nouvelle ligne de bus (autorisations de construire et/ou autorisations préalables de construire non encore instruites pour la réalisation de tous les arrêts nécessaires le long du tracé de la nouvelle ligne de bus). Était également précisé le fait que le requérant était tenu responsable de la réalisation des mesures intégrées au projet et des conséquences qui pourraient découler de leur non-réalisation ;
- par préavis liant du 3 mars 2022, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a adopté un arrêté de réglementation locale de la circulation prévoyant les aménagements de stationnement à la rue de E_____ (P+R E_____) et à la route de J_____ (CO L_____). Au P+R E_____, sur les places de ce parking destinées aux visiteurs de l'O_____, le stationnement était interdit à l'exception de ceux-ci (pt. 1.a) et des signaux « interdiction de parquer » munis

de plaques complémentaires mentionnant « Visiteurs O_____ seuls autorisés » indiquaient cette prescription au droit des places marquées de couleur blanche (pt. 1.b). Quant au parking du CO du L_____, sur les cases destinées à la dépose-minute, l'arrêt était interdit à l'exception des véhicules s'arrêtant pour laisser descendre ou monter des passagers (pt. 3.a) et une signalisation « interdiction de s'arrêter » munie d'une plaque complémentaire mentionnant « Arrêt autorisé seulement pour laisser descendre ou monter des passagers » indiquait cette prescription au droit des cases marquées de couleur blanche.

c. Pendant l'instruction des requêtes, une notice d'impact sur l'environnement (ci-après : NIE) a été réalisée à la demande de l'OCBA par U_____ SA en octobre 2021. Elle conclut notamment que les augmentations de charge de trafic en lien avec le projet étaient globalement faibles, de l'ordre de 1 à 2% sur la route de M_____ et la route de N_____. Le tronçon le plus affecté serait la route de J_____ avec une augmentation de 6%.

d. Par décision du 30 mars 2022, le DT a délivré l'autorisation DD 3_____, se référant à la version n° 2 du projet du 28 octobre 2021 et à la DD 4_____ délivrée le même jour. Les conditions figurant dans les préavis de la commission d'architecture (ci-après : CA) du 1^{er} février 2022, de la police du feu du 4 février 2022, de l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) du 19 août 2021, du service de la consommation et des affaires vétérinaires (ci-après : SCAV) du 30 juin 2021, de la direction de l'information du territoire (ci-après : DIT) du 18 juin 2021, du SERMA du 28 février 2022 ainsi que le préavis liant de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) du 26 janvier 2022 devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation, étant précisé que les réserves figurant sur celle-ci primaient sur les plans visés *ne varietur*. L'autorisation était délivrée pour une durée provisoire de dix ans dès son entrée en force et, à cette échéance, l'installation provisoire devrait être démontée, évacuée et le site remis à son état d'origine.

e. Par décision du 30 mars 2022, le DT a délivré l'autorisation DD 4_____ se référant à la version n° 2 du projet du 9 novembre 2021, aux préavis liants de l'OCAN du 26 janvier 2022 et de l'OCT du 3 mars 2022 et à la DD 3_____ délivrée le même jour. Les conditions prévues dans les préavis de la DIT du 28 juin 2021 et du SERMA du 28 février 2022 devaient être respectées.

C. a. Par actes du 13 mai 2022, la ville de B_____ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre les autorisations de construire, concluant à leur annulation.

Elle invoquait plusieurs griefs, dont celui que les mesures telles qu'elles ressortaient du plan de mobilité auraient dû faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée, déposée simultanément aux requêtes. Le volet relatif à la mobilité, dont le fonctionnement de l'O_____ dépendait, devait être traité comme une nouvelle demande distincte et ne pouvait être instruit ni validé par l'intermédiaire des autorisations délivrées, ce d'autant que la publication de la DD 4_____

mentionnait, pour la première fois, la « réglementation locale du trafic » comme faisant l'objet de la requête.

Les recours ont été enregistrés respectivement sous les numéros de procédure A/1560/2022 et A/1561/2022 par le TAPI.

b. Par acte du 13 mai 2022, enregistré sous numéro de procédure A/1562/2022 par le TAPI, la H_____ a interjeté recours contre la DD 4_____ concluant à son annulation.

Elle invoquait uniquement des violations de la législation fédérale et cantonale sur la circulation routière et la mobilité, du principe d'égalité de traitement ainsi que de celui de la proportionnalité, par la privatisation de 100 places de parking du P+R E_____ en faveur des visiteurs de l'O_____, sans limitation d'horaire.

c. Par acte du 16 mai 2022, l'association G_____ a interjeté recours contre les deux autorisations, concluant à leur annulation, invoquant de nombreux griefs en lien avec l'impact du projet sur la flore, la faune et le biotope environnant.

Le recours a été enregistré sous numéro de procédure A/1577/2022 par le TAPI.

d. Par acte commun du 16 mai 2022, l'ASSOCIATION D_____ ET ENVIRONS, l'ASSOCIATION E_____, l'ASSOCIATION F_____ ET l'ASSOCIATION C_____ (ci-après : les ASSOCIATIONS et consorts) ont interjeté recours auprès du TAPI contre les autorisations de construire concluant à leur annulation. Le recours a été enregistré sous numéro de procédure A/1578/2022 par le TAPI.

Elles invoquaient plusieurs griefs, dont la faisabilité du projet qui était conditionnée par la mise en place des mesures de mobilité impliquant notamment des aménagements du chemin K_____ lesquelles nécessitaient le dépôt de demandes d'autorisations de construire par la ville de B_____ qui était opposée au projet. Le projet n'aurait pas dû être autorisé avant de savoir si les mesures contraignantes en matière de mobilité pourraient concrètement être réalisées.

Le centre sportif envisagé n'était pas compatible avec la fonction du chemin K_____. Les problématiques relatives à l'accroissement du trafic et au bruit n'avaient pas été étudiées. Ce chemin était l'un des plus empruntés et des plus problématiques de la commune, comme le démontrait une pétition du 3 février 2014 alertant les autorités quant à l'impossibilité d'absorber un trafic croissant résultant de l'exploitation du parc A_____.

e. Par décision du 14 juin 2022 (DITAI/290/2022), le TAPI a joint les procédures A/1560/2022, A/1561/2022, A/1562/2022, A/1577/2022 et A/1578/2022 sous le numéro de procédure A/1560/2022.

f. L'État de Genève et la FONDATION A_____ ont répondu aux recours et un second échange d'écritures a été ordonné, suite à quoi le TAPI a tenu une audience d'enquêtes et de comparution personnelle le 30 mars 2023.

Les représentants de l'OCT se sont exprimés sur l'état d'avancement des différents points prévus dans la convention tripartite relatifs à la mobilité. Ils ont détaillé les préavis liants rendus et les mesures envisagées ainsi que des alternatives. En particulier, le P+R E_____ étant un parking privé, l'accord de la H_____ n'était pas nécessaire. Les 100 places visiteurs, actuellement sous exploitées, seraient utilisées principalement le week-end, de sorte que les 100 places réservées pourraient être utilisées la semaine par les usagers du P+R. Les 35 places au parking du CO L_____, les cinq places pour minibus au parking A_____, la dépose minute ainsi que la mise en service d'un parking vélos et motos au parking du CO du L_____ étaient également assurés.

Le représentant de la H_____ a confirmé qu'une demande d'autorisation de construire relative à la dépose-minute et aux trois places de stationnement pour les cars des équipes extérieures, à la dépose-minute pour les parents, au nouvel arrêt de bus ainsi qu'à l'emplacement de stationnement vélos et deux-roues motorisés (accès ouest) allait être déposée. La commune maintenait son opposition uniquement au sujet des places du P+R E_____.

Les représentants de la commune de B_____ ont confirmé l'opposition au projet. La venue de l'O_____ ne ferait qu'empirer la situation actuelle du chemin K_____, déjà problématique.

La représentante d'G_____ a relevé que le dossier de mobilité était incomplet et que les alternatives aux conditions jugées nécessaires dans la convention tripartite n'avaient pas été instruites.

Le représentant de la FONDATION A_____ a indiqué que le parking A_____, situé au bout du chemin K_____ était occupé, en semaine de 18h00 à 21h00, par les personnes qui venaient aux entraînements et au restaurant. L'occupation était faible durant la journée en semaine, il s'agissait essentiellement des clients du restaurant ou de personnes venant profiter du parc. L'occupation était importante le week-end à partir de 10h - 11h et jusqu'en fin d'après-midi, essentiellement par des personnes venant profiter du parc. De Pâques à octobre, l'occupation était moyenne mais forte en mai, juin et septembre durant les week-ends. Les difficultés de circulation sur le chemin K_____, étaient notamment dues au fait que les automobilistes arrivaient jusqu'au parking et se voyaient contraints, en l'absence de places libres, de rebrousser chemin faute de signalétique indiquant les disponibilités.

L'occupation des terrains de football prévue par l'O_____, telle qu'elle ressortait des planning d'occupation qui seraient déposés, était compatible avec le taux d'occupation actuel et ne péjorerait d'aucune manière l'exploitation actuelle du site par les équipes amateurs, vu les nombreuses plages horaires disponibles, même les week-ends. La cohabitation était parfaitement possible, les terrains étant suffisants. La semaine, le nombre de matchs ne devrait pas forcément augmenter avec l'arrivée de l'O_____, car ceux-ci étaient prévus surtout les week-ends, s'agissant d'enfants. Les terrains en herbe ne supportaient qu'une occupation limitée ; les

terrains synthétiques pourraient être occupés de façon plus intensive. Les terrains à disposition du public ne seraient pas touchés, ni les matchs amateurs. Le pavillon provisoire offrirait des vestiaires supplémentaires qui seraient alors suffisants, tant pour les matchs de l'O_____ que pour ceux des autres équipes.

Le représentant de l'OCBA a précisé que la réflexion avait porté sur la manière de ne pas surcharger le chemin K_____. L'arrêt de bus du CO du L_____ était un point stratégique puisqu'il permettait la dépose des élèves de l'O_____ afin qu'ils puissent, selon leurs besoins, se rendre soit par l'accès ouest au nouveau pavillons, soit par l'accès chemin K_____ aux installations existantes dont les vestiaires. L'O_____ concernait des jeunes en formation de 7-8 ans à 19 ans. Les équipes M21 et les professionnels faisaient partie d'un autre dispositif et joueraient leurs matchs ailleurs. Les M21 s'entraînaient aux A_____. L'infrastructure, soit la salle de conférences, le spa, le fitness, l'analyse vidéo, etc. telle que prévue concernait essentiellement les jeunes de l'O_____.

g. La FONDATION A_____ a déposé le planning 2022-2023 d'occupation des quatre terrains de compétition et la liste 2023 des matchs de championnats se déroulant aux A_____ et au stade de P_____.

h. Les parties ont encore procédé à un double échange d'écritures, persistant en substance dans leurs conclusions et leur argumentation.

i. Par jugement du 22 juin 2023, le TAPI a admis les recours, laissant ouverte la question de la qualité pour recourir de certaines association des ASSOCIATIONS et consorts, celle d'G_____ n'étant pas contestée, s'agissant d'un association d'importance nationale habilitée à recourir conformément à la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement - LPE - RS 814.01).

Compte tenu de son importance, l'aspect mobilité du projet aurait dû faire l'objet, conformément aux dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) applicables, d'une demande d'autorisation de construire. Cette absence ne constituait pas une violation de la LCI mais serait prise en compte dans le cadre de l'examen de l'accès à la parcelle.

La question de la violation du principe de coordination souffrirait de demeurer indécise, compte tenu du résultat obtenu après l'examen du respect des conditions posées pour les accès aux parcelles concernées.

La question de la qualification juridique de l'accord tripartite comme un accord privé ou un contrat de droit public, pouvait souffrir de demeurer ouverte, ce document devant être pris en compte dans le contexte particulier du relogement d'un centre de formation sportif cantonal dans le cadre duquel s'inscrivaient les autorisations querellées et pour lequel le canton était exclusivement compétent mise à disposition de l'élite sportive dans le domaine du football une infrastructure adaptée à la compétition.

L'accès au domaine public du projet était existant mais nécessitait des aménagements spécifiques. Or, la ville de B_____ avait affirmé de manière constante qu'elle s'opposait à tout aménagement sur la voie communale que constituait le chemin K_____.

Nonobstant les déclarations du représentant de la H_____, selon lesquelles une autorisation de construire serait déposée prochainement, un tel dépôt ne pouvait être constaté et la même commune s'opposait *de facto* au projet querellé. Même si la demande était déposée, rien ne permettait de retenir que les aménagements nécessaires au projet litigieux, en termes de mobilité, étaient juridiquement garantis en l'état.

La nécessité de bénéficier de l'ensemble des mesures de mobilité initialement préconisées, ou de mesures de remplacement équivalentes, afin de respecter les conditions légales applicables en termes d'accès routier n'était pas contestée, puisque des propositions de mesures alternatives étaient faites.

En conséquence, la condition liée à l'équipement, en terme d'accès aux parcelles concernées, lors de la réalisation des deux autorisations de construire querellées n'apparaissait pas garantie, tant en fait qu'en droit.

De ce fait, une violation de l'obligation d'équipement des parcelles, tel que requise par les art. 19 et 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) était constatée.

- D. a.** Le 24 août 2023, le DT a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant à son annulation et à la confirmation des autorisations de construire DD 3_____ et 4_____.

Le pavillon provisoire à l'usage exclusif de l'O_____ était constitué d'un assemblage de modules en bois posés les uns sur les autres, de manière compacte, aisément démontables. Il avait une surface au sol de 45 m sur 23 m, sur une hauteur d'environ 11 m, ce qui représentait une surface bien inférieure à celle du bâtiment déjà présent sur le site comportant le restaurant A_____.

Aucune obligation légale de procéder à l'évaluation des impacts environnementaux n'existait et la NIE intégrait le concept de mobilité pour ce qui concernait l'analyse du trafic induit par le projet et estimait l'augmentation des charges de trafic de 1 à 2% pour la route de M_____ et la route de N_____ et de 6% pour la route de J_____. La convention disposait que les parties s'engageaient à examiner les mesures identifiables par le plan de mobilité pour résoudre les éventuelles difficultés de mise en œuvre. Les mesures du plan de mobilité démontraient qu'elles n'étaient pas strictement liées aux seuls besoins relatifs à l'O_____ mais visaient à améliorer globalement l'accessibilité du site A_____ pour l'ensemble des usagers et du public. En outre, ces mesures étaient prévues pour évoluer ou être

remplacées, avec l'accord des parties à la convention, comme le stipulait cette dernière.

L'OCT avait approuvé les mesures essentielles de mobilité en adoptant un préavis liant du 3 mars 2022, valant arrêté de réglementation locale du trafic règlementant le stationnement au P+R de E_____ et dans celui du CO L_____, créant ainsi les places visiteurs O_____ et les 38 places pour l'encadrement de l'O_____ dans le parking du CO L_____ ainsi que les places pour le dépose minute. Ces éléments avaient été confirmés par les représentants de l'OCT lors de leur audition.

La H_____ avait confirmé lors de son audition qu'elle allait déposer une requête concernant les mesures supplémentaires mais non nécessaires sises à l'accès ouest du site, à savoir une dépose-minute/place de stationnement pour trois cars pour les équipes extérieures notamment, une dépose-minute parents, un nouvel arrêt de bus et un emplacement stationnement vélos et deux-roues motorisés.

À propos de l'accès ouest qui préexistait et était garanti en l'état, seuls une consolidation du chemin d'accès et un élagage des quelques arbres le long de l'accès étaient prévus et intégrés dans la DD 4_____.

Il existait un intérêt public important à la réalisation du projet de construction litigieux, lié notamment à la construction de l'établissement scolaire de 900 élèves destiné au CO du V_____ à P_____. L'autorisation de construire relative à ces travaux avait été délivrée le 5 février 2021. Le projet portait également sur un parc et des bâtiments de logements.

L'élargissement du chemin K_____ était seulement nécessaire au passage de la navette et non au passage des voitures qui était déjà possible aujourd'hui. Si l'autorisation de construire n'était pas déposée, la ligne de bus ne passerait pas par ce chemin mais le rebrousserait à la route de J_____ afin de desservir les autres arrêts. Le tronçon concerné était déjà prévu dans le plan d'action des transports collectifs produit par l'OCBA, en vue d'une réalisation dès 2024, même en l'absence du passage sur le chemin de B_____.

Des voies d'accès opérationnelles permettant l'exploitation du site existaient déjà et les mesures qui ne pourraient pas être réalisées n'étaient pas indispensables à celles du projet litigieux. Sous l'angle du principe de la proportionnalité, il paraissait déraisonnable de considérer que la réalisation du projet pourrait être remise en question uniquement au motif que l'élargissement du chemin K_____ et la pose d'une barrière n'étaient pas garantis sous l'angle de l'exigence de l'équipement. Finalement, le DT serait légitimé par l'art. 30 de la loi sur les routes du 28 avril 1967 (LRoutes - L 1 10) à faire exécuter les travaux d'élargissement, aux frais de la commune, ainsi que les aménagements accessoires auxquels cette dernière s'opposait.

b. Par acte mis à la poste le 24 août 2023, la FONDATION A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du TAPI, concluant

à son annulation et au renvoi de la cause au TAPI pour qu'il statue sur les autres griefs évoqués par les parties intimées.

Le TAPI avait erré en retenant que le plan de mobilité de R_____ énonçait des conditions légalement indispensables pour doter le site d'un accès conforme aux exigences d'équipement de l'art. 19 LAT. Il n'appartenait pas non plus au TAPI d'apprécier la validité des autorisations délivrées en regard des dispositions de la convention tripartite.

Les mesures d'accessibilité multimodale prévues n'avaient pas été considérées dans la NIE comme des mesures d'accompagnement du projet nécessaires à la conformité de celui-ci aux exigences du droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Le 14 août 2022, la FONDATION A_____ avait décidé d'interjeter le recours et parallèlement d'approcher le Conseiller d'État en charge des sports en vue d'amender la convention tripartite quant au programme de mobilité et de convenir d'alternatives.

c. ASSOCIATIONS et consorts ont répondu le 3 novembre 2023 aux recours, concluant à leur rejet.

À défaut de pouvoir mettre en œuvre les mesures clés indispensables pour garantir le fonctionnement planifié du pôle football cantonal, le projet ne réalisait pas les conditions fixées par l'autorisation de construire en matière d'équipement.

d. Le DT a déposé des observations le 6 novembre 2023. Les sept terrains de football étaient actuellement utilisés par des écoles mais surtout pour des entraînements, des matchs et des tournois d'équipes de football amateurs. Un planning avait été produit et démontrait l'importance de cette utilisation. Hormis la venue du personnel de l'O_____ sur les lieux, l'utilisation ne serait pas significativement différente de celle qui prévalait.

La première équipe du FC O_____ avait trouvé un accueil pour ses entraînements au centre sportif de W_____, une convention d'accord avait été signée avec la ville de Genève.

En octobre 2022, le P+R de E_____ de 270 places comptait 54 abonnés et celui de X_____ de 307 places comptait 185 abonnés.

e. La ville de B_____ a répondu aux recours le 7 novembre 2023, concluant à leur rejet. Le TAPI s'était assuré que la réalisation de l'équipement était garantie, en fait et en droit, de sorte qu'il n'existait aucun risque que des constructions soient réalisées nonobstant un sous-équipement durable. Le terrain visé par le projet n'était pas suffisamment équipé.

f. Le 5 décembre 2023, la FONDATION A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions et détaillant son argumentation. Le plan de mobilité ne pouvait être considéré comme condition à respecter impérativement pour la délivrance de l'autorisation.

La commune de B_____, en se plaignant des problèmes de trafic persistant sur son chemin communal, tout en ne prenant aucune mesure en conséquence, contrevenait à ses obligations régaliennes et ne pouvait se prévaloir de cette situation. Si par impossible l'aménagement de cette voie s'avérait nécessaire, sa concrétisation ne pouvait être imposée aux requérants de deux autorisations, s'agissant d'une tâche du ressort de la commune.

g. Le 19 février 2024, la ville de B_____ a dupliqué.

Tous les aspects du projet d'implantation de l'O_____ aux A_____, soit la construction d'un pavillon, la transformation et rénovation des terrains de football ainsi que les mesures de mobilité devaient être soumises simultanément, de manière coordonnée, à l'administration pour obtenir la délivrance d'autorisations de construire.

Le chemin K_____ faisait partie du réseau de quartier et n'était pas adapté pour l'accès à un grand centre tel celui A_____ et le serait encore moins si l'on y ajoutait la venue de l'O_____.

h. Le 19 février 2024, les ASSOCIATIONS et consorts ont dupliqué.

La NIE faisait partie intégrante du préavis rendu par le service spécialisé contrairement à l'interprétation donnée par les recourants.

i. Les autres parties ayant renoncé à déposer des écritures complémentaires dans le délai imparti, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger le 28 février 2024.

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 et 63 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2.** Les recourants font grief au TAPI d'avoir annulé les deux autorisations de construire au motif que la condition liée à l'équipement lors de leur réalisation, en terme d'accès aux parcelles concernées, n'apparaissait pas garantie, en violation des art. 19 et 22 LAT.

2.1 À teneur de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas, selon l'art. 19 al. 1 LAT, notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

2.2 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a). La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa

construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_585/2021 du 27 octobre 2022 consid. 3.1.1).

Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_548/2021 et 1C_549/2021 du 24 février 2023 consid. 10.1.1 ; 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1).

Les installations d'équipement doivent en outre être dans chaque cas dimensionnées en fonction de l'usage auquel le bien-fonds est destiné. Très exceptionnellement, le respect du principe de la proportionnalité peut exiger d'autoriser une construction dont l'équipement ne répond pas complètement aux exigences habituelles de l'art. 19 al. 1 LAT. Il s'agit en fait de déterminer si l'intérêt public à l'inexistence ou à l'impossibilité d'assurer un équipement « normal » justifie véritablement d'empêcher la construction d'une parcelle, ce qui peut constituer une atteinte significative à la garantie de la propriété (arrêts du Tribunal fédéral 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1; 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1 et les références citées).

Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation, que le Tribunal fédéral doit respecter (ATF 121 I 65 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_368/2021 du 29 août 2022 consid. 3.1). Elles peuvent également se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route, étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (arrêts du Tribunal fédéral 1C_322/2021 du 24 août 2022 consid. 3.1 ; 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1 ; 1C_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1 ; 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1).

2.3 L'examen d'un accès suffisant sur le plan juridique implique au moins trois aspects : la conformité au droit de l'environnement, celle aux principes majeurs de l'aménagement du territoire et la question du droit d'usage. Sur ce dernier point, le droit d'accès à un terrain découle du fait qu'une route ou un chemin, public ou privé, est affecté à l'usage commun (Eloi JEANNERAT in Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.] Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, n. 30 et 34 *ad* art. 19 LAT).

2.4 S'agissant de l'accès suffisant sur le plan technique, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle ou d'un quartier dépend de l'ensemble de circonstances qui varient dans chaque cas. Parmi les éléments à prendre en compte à cet effet, on peut citer les particularités du terrain et du tracé de la voie d'accès (largeur, longueur, revêtement, pente) et la fréquentation de celle-ci, étant

rappelé que les autorités cantonales et communales compétentes bénéficient d'un grand pouvoir d'appréciation lorsqu'elles apprécient la suffisance technique d'une voie d'accès. La jurisprudence prend en compte le nombre d'unités d'habitation prévu par le projet litigieux, le nombre de places de parc y relatif, le nombre d'unités de logement de la zone concernée, la possibilité de croisement entre les véhicules, les piétons et les cyclistes compte tenu des circonstances particulières, la configuration du chemin d'accès, l'augmentation du trafic générée par celle du nombre de résidents dans les logements projetés (arrêts du Tribunal fédéral 1C_471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.1 ; 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.2.1).

2.4.1 Les autorités compétentes ne doivent pas se limiter à apprécier la suffisance d'un accès au vu de l'ultime portion de chemin menant à la construction ou l'installation projetée. Il convient d'analyser la situation dans sa globalité afin d'assurer – ou de ne pas mettre en péril – un accès durable pour l'ensemble des zones à bâtir. Ainsi, un accès routier n'est pas suffisant sur le plan juridique, non seulement lorsque sa réalisation a pour effet de supprimer l'accès à plusieurs autres biens-fonds, mais également lorsqu'il ne pourra pas supporter le développement attendu de l'ensemble de la zone qu'il équipe ou qu'il est censé équiper (Eloi JEANNERAT, op. cit., n. 29 *ad* art. 19 LAT).

2.4.2 Ainsi, il ne s'agit pas d'empêcher toute augmentation de trafic ni même toute construction, dès lors qu'il existe des problèmes de circulation mais de remettre en question des projets générateurs de trafic – tels que les centres commerciaux – qui compliquent de manière sensible des problèmes de circulation existants, voire qui en créent de nouveaux (arrêt du Tribunal fédéral 1C_36/2010 du 18 février 2010 ; Eloi JEANNERAT, op. cit., n. 229 *ad* art. 19 LAT). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a confirmé le refus d'autoriser la construction d'un centre commercial de 10'000 m² de surface de vente et 550 places de parc sur les parcelles voisines d'un centre commercial existant de 13'000 m² et 1'125 places de stationnement, drainant en moyenne 25'000 véhicules par semaine, au motif que l'accès routier et, notamment la capacité du carrefour de la jonction autoroutière, serait saturée, selon les conclusions d'un rapport d'expertise.

2.4.3 Dans une autre espèce, le Tribunal fédéral a retenu que du point de vue du droit fédéral, il suffit que la route d'accès soit suffisamment proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire que la route soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment ; il suffit que les usagers ou les visiteurs puissent accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et qu'ils puissent ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_376/2007 du 31 mars 2008 consid. 4.4).

2.4.4 Le Tribunal fédéral a déjà estimé qu'une situation insatisfaisante préexistante à un projet de construction ne saurait justifier le refus d'un permis de construire

lorsque l'augmentation du trafic est modeste (arrêt du Tribunal fédéral 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 5.3.3).

2.4.5 Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Selon une jurisprudence constante, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les arrêts cités).

2.4.6 La chambre de céans a déjà jugé que face à des préavis favorables des instances spécialisées, elle devait s'imposer une certaine retenue dans l'examen de la problématique de la conformité des accès au regard de l'art. 19 LAT, afin de ne pas substituer sa propre appréciation à celle de l'OCT, autorité composée de spécialistes (ATA/ 1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 6.7.1).

2.5 En l'espèce, il convient de constater, en premier lieu, que l'accès au site pour les véhicules de services de secours est garanti, ce qu'aucune des parties ni le TAPI ne remet en cause et ce que confirme le préavis favorable sous conditions du service du feu du 4 février 2022.

Il n'est pas contesté non plus que le site A_____ est déjà accessible pour le public et les clubs amateurs qui le fréquentent. Force est donc de constater que des accès suffisants existent, de sorte que les parcelles doivent être considérées comme équipées au sens de l'art. 19 LAT, pour l'utilisation qui en est faite, soit celle d'un parc de loisirs et de sports ouvert au public pourvu de nombreux équipements sportifs en libre accès ou sur réservation aux clubs amateurs et écoles, comme les quatre terrains de football concernés par le projet.

2.6 Il convient de déterminer si les projets tels qu'autorisés entraîneraient une péjoration des accès les rendant impropres à remplir les conditions de l'art. 19 LAT, comme l'a retenu le TAPI.

2.6.1 Il ressort du planning de l'occupation future des terrains que l'accueil de l'O_____ entraînera une utilisation accrue des terrains de football rendue possible par leur nouveau revêtement sans que cela ne change la nature des activités qui se dérouleront sur le site. Le planning indique des utilisations existantes en fin d'après-midi et en soirée alors que celles de l'O_____ auraient lieu dans l'après-midi pour les quatre terrains et en fin de matinée deux jours par semaine pour deux terrains. Le projet implique également la présence sur les lieux du *staff* de l'O_____. Il appert ainsi que l'augmentation de la fréquentation du site et donc de

celle de l'accès au site ne sera pas simultanée mais aura lieu à des moments distincts de la journée.

2.6.2 La NIE produite, qui a été réalisée sans obligation légale, indique, en lien avec cette utilisation supplémentaire, un trafic induit qualifié de globalement faible (NIE p. 20), soit une augmentation des charges de trafic de l'ordre de 1 à 2% sur la route de M_____ et la route de N_____ ainsi que de 6% sur celle de J_____. Le trafic actuel sur la route de J_____ est considéré comme en deçà de la saturation et l'augmentation prévue peut être considérée comme acceptable d'un point de vue capacitaire selon la NIE.

2.6.3 Les intimées relèvent à juste titre que les incidences sur le chemin K_____ ne sont pas examinées dans la NIE. S'agissant de ce chemin, il faut relever qu'il appartient au domaine public communal et que la commune, malgré l'existence, selon elle, de problèmes de trafic depuis 2014 en tout cas, s'oppose par exemple à une mesure qui consisterait à permettre aux automobilistes qui envisagent d'emprunter le chemin pour se parquer dans le parking A_____ de bénéficier d'une indication sur le nombre de places libres permettant d'éviter une partie du trafic qui existe actuellement. Outre que l'invocation par la commune des problèmes en lien avec ce chemin qui existeraient depuis 2014, pour s'opposer notamment à des mesures qui permettraient en partie d'y remédier, viole le principe de la bonne foi, ces mesures ne font pas l'objet du présent litige, s'agissant par exemple de l'élargissement d'une partie du chemin pour permettre le passage d'une navette de bus.

S'agissant de l'accueil de l'O_____, concernant les mesures déjà mises en place, il faut retenir que les membres de l'encadrement disposeront de places de parking sur le parking du CO L_____, prévues par l'arrêté valant réglementation de l'OCT du 3 mars 2022, et n'emprunteront donc pas le chemin K_____. Une dépose minute a été créée dans le parking du CO L_____ et une autre existera pour les parents à l'entrée ouest, de même que des places pour les cars des équipes visiteurs. Les spectateurs disposeront de places dans le P+R de E_____. Les cinq minibus de l'O_____, transportant les enfants du programme sport et études, qui devraient bénéficier de places au parking A_____, emprunteront le chemin K_____. Il n'est donc pas possible de retenir qu'une augmentation significative du trafic qui compliquerait de manière sensible des problèmes de circulation existants sur ce chemin serait engendrée par le projet litigieux, dans la mesure retenue dans la jurisprudence susmentionnée, notamment dans l'arrêt 1C_36/2010 du 19 février 2010 portant sur la construction d'un centre commercial adjacent à un centre commercial existant.

2.6.4 À cela s'ajoute que, indépendamment des mesures d'accessibilité multimodales envisagées dans la convention et plus largement dans les propositions faites par le bureau R_____, la NIE retient que le projet dans son ensemble est conforme en matière d'impact environnemental, notamment quant aux aspects des variations de charges sur les accès routiers. C'est le lieu de souligner que dans les

mesures récapitulées dans la NIE qui doivent permettre d'assurer la compatibilité légale du projet ne figure aucune mesure en lien avec la mobilité (p. 99 et ss NIE).

2.6.5 Quant aux préavis figurant dans le dossier, il appert que l'OCT a préavisé favorablement le projet de même que le SERMA. Au sujet de ce second préavis, la seule condition posée concernant la mobilité est celle d'intégrer dans l'autorisation la réglementation locale du trafic y relative sous forme de préavis liant, ce qui a été fait par l'OCT. Or, le TAPI fait grand cas des « remarques au requérant » qui figurent dans le document établi par le SERMA après les conditions et souhaits. Vu l'intitulé, il ne s'agit pas de conditions au préavis favorable du SERMA et il n'est pas possible de les considérer comme telles, comme le fait le TAPI.

2.7 En conséquence, il appert que les conditions d'accès et de sécurité doivent être considérées comme suffisantes pour les besoins des constructions projetées tant sur le plan technique que juridique. Rien dans le dossier ne permet de retenir que le projet entraînerait un accroissement du trafic qui ne pourrait pas être absorbé par le réseau routier. De plus, même si la situation préexistante au projet est insatisfaisante, comme le prétendent certaines intimées, elle ne peut, conformément à la jurisprudence précitée, justifier le refus des autorisations querellées, vu l'augmentation du trafic prévue dans la NIE et cela même sans que l'effet des mesures supplémentaires déjà mises en place ne soit pris en compte.

C'est le lieu de préciser que les mesures de mobilité prévues dans le plan de mobilité ne sont pas strictement liées aux seuls besoins relatifs à la venue de l'O_____ aux A_____ mais visent à améliorer globalement l'accessibilité du site pour l'ensemble des usagers et du public, s'agissant par exemple du nouveau tracé de la ligne de bus. En outre, et surtout, ces mesures ne sont pas nécessaires à la réalisation du projet tel qu'il ressort des deux autorisations concernées, comme vu ci-dessus et c'est donc à tort que le TAPI s'est fondé sur celles-ci pour examiner les conditions liées à l'équipement des parcelles.

En conséquence, les recours seront admis et le jugement du TAPI annulé.

Le TAPI n'ayant examiné aucun des autres griefs soulevés, la cause lui sera renvoyée afin de respecter le double degré de juridiction.

- 3.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des intimées (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la FONDATION A_____ à la charge solidaire des intimées (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 24 août 2023 par la FONDATION A_____
et par le département du territoire contre le jugement du Tribunal administratif de
première instance du 22 juin 2023 ;

au fond :

les admet ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 22 juin 2023 ;

renvoie le dossier au Tribunal administratif de première instance pour nouvelle décision
au sens des considérants ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge solidaire de la ville de B_____, de la
H_____, d'G_____, de l'ASSOCIATION C_____, de l'ASSOCIATION D_____ ET
ENVIRONS, de l'ASSOCIATION E_____ et de l'ASSOCIATION F_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la FONDATION A_____, à la
charge solidaire la ville de B_____, de la H_____, d'G_____, de l'ASSOCIATION
C_____, de l'ASSOCIATION D_____ ET ENVIRONS, de l'ASSOCIATION E_____
et de l'ASSOCIATION F_____ ;

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 au département du territoire, à Me Nicolas WISARD, avocat
de la FONDATION A_____, à Me Laurent MARCONI, avocat de la H_____, à Me
Alexandre AYAD, avocat de la ville de B_____, à Me Anna ZANGGER, avocate de
G_____, à Me Yannick FERNANDEZ, avocat de l'ASSOCIATION C_____, de
l'ASSOCIATION D_____ ET ENVIRONS, de l'ASSOCIATION E_____ et
l'ASSOCIATION F_____, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN,
Valérie LAUBER, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. MAZZA

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :