

GE_GERICHTE JTAPI/675/2024 vom 3. Juli 2024

GE Cour de justice, 2024-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_675_2024

FR: GE_GERICHTE JTAPI/675/2024 du 3 juillet 2024

IT: GE_GERICHTE JTAPI/675/2024 del 3 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

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

E. 1.1

; 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1-2.3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2 ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, op. cit., p. 736). Une telle incidence doit aussi être niée en ce qui concerne la taille des parties souterraines des bâtiments ou la conception des escaliers intérieurs (cf. arrêts 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid.

E. 1.2

; 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3 ; 1C_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 7.7). Dans le même sens, la doctrine considère qu'un voisin ne dispose pas de la qualité pour recourir lorsqu'il se plaint d'une construction ne lui causant aucune immission, par exemple exclusivement du sous-sol (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, Berne 2017, n° 746).

E. 2

Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

E. 3

Pour qu'un recours soit recevable, il est encore nécessaire que ses auteurs possèdent la qualité pour recourir.

- 28/51 - A/2391/2023

E. 4

La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA). Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C_246/2016 du 10 octobre 2016 consid. 3.1 ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016). D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire

(ATF 133 V 239 consid. 6.3 ; 131 II 652 consid. 3.1 ; 131 V 300 consid. 3 ; 124 II 504 consid. 3b et les réf. citées). Il découle d'ailleurs du texte de l'art. 89 al. 1 let. b LTF que le législateur a voulu rendre encore plus stricte la condition de l'intérêt personnel au recours, puisqu'il est précisé que le recourant doit être « particulièrement atteint » par l'acte attaqué (ATF 133 II 468 consid. 1 et les auteurs cités ; cf. aussi Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3ème éd., 2011, pp. 734 s.). L'intérêt digne de protection, qui ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 142 V 395 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1), réside dans le fait d'éviter de subir directement un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre, qui serait causé par la décision entreprise. Il implique que le recourant, qui doit pouvoir retirer un avantage réel et pratique de l'annulation ou de la modification de la décision, doit se trouver dans une relation spécialement étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et doit être touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, de façon à exclure l'action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_442/2020 du 4 mars 2021 consid. 1.2.1 ; 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1). Tel n'est notamment pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 130 V 202 consid. 3 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_1054/2016, 2C_1059/2016 du 15 décembre 2017 consid. 2.2 ; ATA/988/2016 du 22 novembre 2016 consid. 2d).

E. 5

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, qui peut consister dans le fait que la construction prévue pourrait ne pas être réalisée du tout

- 29/51 - A/2391/2023 ou devoir l'être différemment de ce qui est prévu (cf. ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C_226/2018 du 3 septembre 2019 consid. 1.1), lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa propre situation de fait ou de droit (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 1.2 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). Le tiers peut ainsi être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger seulement si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_56/2015 du 18 septembre 2015 consid. 4 ; 1C_386/2014 du 13 novembre 2014 consid. 1.2 ; 1C_15/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.1 ; 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3). Selon le Tribunal fédéral, des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée ne sont pas particulièrement atteints par celle-ci, s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (cf. arrêts 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C_565/2012 du 23

janvier 2013 consid. 2.1 ; 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2). Un intérêt digne de protection est en principe dénié au voisin s'agissant de l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C_907/2013 du 1er mai 2014 consid.

E. 6

L'art. 60 al. 1 let. e LPA octroie également le droit de recourir aux autorités, personnes et organisations auxquelles la loi reconnaît la qualité pour recourir.

E. 7

Selon l'art. 145 al. 3 LCI, les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de

- 30/51 - A/2391/2023 questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir. Il s'agit des personnes morales dont les buts en matière d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de protection des monuments, de la nature ou des sites atteignent un certain degré de généralité en relation avec le canton de Genève, respectivement ne se limitent matériellement pas à la préservation d'un seul objet (arrêt du Tribunal fédéral 1C_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 4.3). La qualité pour recourir se détermine précisément, selon cette disposition, sur la base d'un examen des buts statutaires de l'association concernée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 4.3 ; ATA/499/2020 du 19 mai 2020 consid. 5, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 ; ATA/903/2016 du 25 octobre 2016 consid. 6 ; ATA/712/2013 du 29 octobre 2013).

E. 8

La jurisprudence tant fédérale que cantonale a précisé qu'une association dont les statuts poursuivent la défense des intérêts de ses membres sans se vouer exclusivement à l'étude, par pur idéal, de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments et des sites ne peut revendiquer le bénéfice de la qualité pour recourir prévue à l'art. 145 al. 3 LCI (arrêt du Tribunal fédéral 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 5 ; ATA/1062/2023 du 26 septembre 2023 consid. 2.2.2). La qualité pour agir d'une association ne saurait être appréciée une fois pour toutes. Il convient notamment de vérifier, périodiquement au moins, si les conditions d'existence des associations sont réalisées, si les buts statutaires sont en rapport avec la cause litigieuse et si la décision d'ester en justice a bien été prise par l'organe compétent (ATA/1062/2023 du 26 septembre 2023 consid. 2.3).

E. 9

En l'espèce, le tribunal constate que plusieurs des recourants sont propriétaires de parcelles situées à proximité directe de celles destinées à accueillir le projet litigieux. Ainsi, Mmes et MM. I_____, G_____, A_____ et B_____, L_____ et M_____, N_____ ainsi que O_____ possèdent des biens - fonds sis, à teneur des données disponibles sur le SITG, à moins de 50 m, voire à 50 m s'agissant des époux N_____ et O_____, à vol d'oiseau de l'extrémité la plus proche de la construction autorisée. Les précités - qui habitent en outre

sur les parcelles leur appartenant, de sorte qu'ils sont voisins directs du projet querellé - se prévalent, pour le surplus, de la violation de dispositions du droit de la construction susceptibles, en cas d'admission de leur recours, d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. Ainsi, ils invoquent notamment des violations des art. 2 LGZD, 22 LAT, 19, 24 et 30 LaLAT, 11 al. 5, 26 ss et 46 à 48 LCI et 11 al. 2 LRoutes qui, si elles devaient être avérées, seraient susceptibles de leur procurer un avantage pratique, soit in casu, la non réalisation du projet dont la légalité est contestée dans le cadre de la présente procédure. Par conséquent, conformément à la jurisprudence mentionnée supra, il ne saurait être retenu que les dix recourants précités ne possèdent pas la qualité pour recourir. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les

- 31/51 - A/2391/2023 conclusions, respectivement griefs, formulés par les recourants soient recevables. Ainsi, la pertinence des arguments invoqués, voire leur recevabilité, sera quant à elle examinée ci-après lors de l'examen du litige sur le fond. Quant aux autres recourants propriétaires et/ou habitants de parcelles sises dans le secteur du projet de construction et à l'ASSOCIATION, dès lors qu'ils ont interjeté recours, par le biais du même acte et sous la plume du même conseil que les dix voisins précités, formulant ainsi les mêmes conclusions et se prévalant des mêmes griefs que ces derniers, la question de leur qualité pour recourir souffrira de demeurer ouverte. Partant, le recours sera déclaré recevable sous l'angle de l'art. 60 LPA également.

E. 10

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce. Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

E. 11

Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_72/2017 du 14 septembre 2017 consid. 4.1 ; 1D_2/2017 du 22 mars 2017 consid. 5.1 ; 1C_304/2016 du 5 décembre 2016 consid. 3.1 ; 1C_592/2015 du 27 juillet 2016 consid. 4.1 ; 1C_229/2016 du 25 juillet 2016 consid. 3.1), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 69 al. 1 LPA ; cf. not. ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées ; ATA/386/2018 du 24 avril 2018 consid. 1b; cf. aussi ATF 140 III 86 consid. 2 ; 138 II 331 consid. 1.3 ; 137 II 313 consid. 1.4).

E. 12

L'objet du litige est défini par trois éléments : principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation) et les conclusions du recourant, et accessoirement par les griefs ou motifs qu'il invoque. Il correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son

cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5; ATA/504/2023 du 16 mai 2023 consid. 3.2 et les arrêts cités).

E. 13

En l'espèce, la demande d'autorisation de construire DD 14_____ déposée par l'HG le _____ 2022 a pour objet la réalisation d'un centre d'hébergement collectif

- 32/51 - A/2391/2023 et de surfaces d'activités. Dans le même sens, selon la décision d'autorisation contestée dans le cadre de la présente procédure, c'est la construction précitée qui a été autorisée par ce biais, à l'exclusion de tout autre éventuel ouvrage existant ou à réaliser. Il en va de même de l'arrêté départemental également litigieux, qui concerne explicitement l'autorisation contestée. Par conséquent, la seule question à laquelle le tribunal doit répondre dans le cadre de la présente procédure est celle de savoir si le projet de centre d'hébergement autorisé est conforme aux normes applicables. Partant, l'examen du tribunal ne portera pas sur les autres objets faisant partie du projet global envisagé sur les parcelles nos 1_____ et 2_____, soit la construction d'environ 120 logements et la réalisation d'un parking souterrain avec abattage d'arbres, étant rappelé que la modification de zone nécessaire à la réalisation de ces derniers éléments n'a, à ce jour, pas été approuvée par le Grand Conseil.

E. 14

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants se prévalent d'une violation de leur droit d'être entendus, sous l'angle du défaut de motivation du préavis favorable de la CA ainsi que de celui de la DAC octroyant une dérogation à l'art. 11 al. 5 LCI.

E. 15

À teneur de l'art. 11 al. 5 LCI, lorsque, dans les trois premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition : a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m; b) que les distances légales soient respectées.

E. 16

Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst) est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne, lorsque sa réparation par l'autorité de recours n'est pas possible, l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; 133 III 235 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_825/2012 du 17 avril 2013 consid. 3.1). Ce moyen doit dès lors être examiné en premier lieu (ATF 137 I 195 consid. 2.2). Il implique notamment, pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_478/2017 du 8 mai 2018 consid. 2.1).

E. 17

L'art. 46 al. 1 LPA fait de plus obligation aux autorités administratives de rendre des décisions motivées.

E. 18

La portée de l'obligation de motiver dépend des circonstances concrètes, telles que la nature de la procédure, la complexité des questions de fait ou de droit, ainsi que la gravité de l'atteinte portée à la situation juridique des parties. Dès lors que l'on peut discerner les

motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. En outre, la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 IV consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_415/2019 du 27 mars 2020 consid. 2.1).

- 33/51 - A/2391/2023

E. 19

La CA, composée essentiellement de spécialistes, est particulièrement apte à prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers et est à même d'évaluer un projet de façon utile et objective (cf. not. ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées ; ATA/442/2015 du 12 mai 2015 consid. 5c ; ATA/634/2014 du 19 août 2014 consid. 6 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013 ; ATA/385/2011 du 21 juin 2011 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_362/2011 du 14 février 2012). Lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque le département a suivi son préavis ; en effet, la CA, composée essentiellement de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers qu'une instance composée de magistrats (cf. not. ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012 consid. 10, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_635/2012 du 5 décembre 2013).

E. 20

Un préavis favorable de la CA n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.9 ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2).

E. 21

Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5c ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11b ; ATA/659/2017 du 13 juin 2017 consid. 4b ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 7b ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7b).

E. 22

En l'espèce, l'art. 11 al. 5 LCI précité ne requiert pas l'accord, ni même la consultation, de la CA - ni d'une autre instance spécialisée, notamment la DAC - aux fins d'octroyer une dérogation à la hauteur maximale du gabarit d'une construction fondée sur cette disposition légale. Dès lors, pour ce motif déjà, un manque de motivation quant à l'application de la disposition légale précitée ne peut être reproché aux instances spécialisées consultées. En tout état, il ressort clairement des préavis de la CA et de la DAC que ces dernières sont favorables au projet querellé ainsi que, s'agissant de la DAC, à l'application de la dérogation précitée. Ces deux instances spécialisées se sont en outre chacune penchées à pas moins de deux reprises sur le projet, sollicitant tout d'abord sa modification avant de le valider, sous conditions spécifiques pour chacune d'entre elles, sans lien avec l'art. 11 al. 5

LCI. Ainsi que le précise la jurisprudence rappelée plus haut, l'absence de motivation ne saurait signifier qu'une instance n'aurait pas examiné de manière complète et circonstanciée

- 34/51 - A/2391/2023 l'intégration des constructions projetés, étant précisé que la motivation des préavis peut découler de manière plus ou moins explicite des demandes et remarques émises par l'instance concernée en vue de modification du projet. D'autre part, si les circonstances paraissent le justifier, une instance de préavis peut être invitée à donner des explications détaillées en procédure contentieuse (JTAPI/894/2022 du 1er septembre 2022 consid. 30 ; JTAPI/12014/2021 du 1er décembre 2021 consid. 17 ; JTAPI/302/2021 du 25 mars 2021 consid. 26 ; JTAPI/604/2019 du 26 juin 2019 consid. 3c). Il aurait ainsi été loisible aux recourants, s'ils l'estimaient nécessaire, de solliciter l'audition d'un membre de la CA et/ou de la DAC, dans le cadre de leur recours au titre de mesure d'instruction puis à nouveau lorsqu'ils ont été informés, en temps utile, de la tenue d'une audience devant le tribunal, ce qu'ils n'ont nullement fait. Au vu de ce qui précède et contrairement aux allégations des recourants, conformément à la jurisprudence, aucune violation de leur droit d'être entendus n'est à déplorer en lien avec les préavis de la CA et celui de la DAC favorable à une dérogation fondée sur l'art. 11 al. 5 LCI. Infondé, ce grief sera écarté.

E. 23

Quant à l'allégation des recourants selon laquelle la CMNS aurait dû être consultée, eu égard à la présence de villas recensées comme ayant une valeur intéressante en face du projet litigieux, il sera relevé que ledit projet ne porte pas sur un immeuble figurant à l'inventaire cantonal au sens de l'art. 7 LPMNS. Ce dernier n'est en outre pas classé. Les parcelles destinées à l'accueillir n'appartiennent pas davantage à un plan de site et ne se situent pas dans une éventuelle zone de protection, ce que ne prétendent d'ailleurs pas les recourants. Partant, elles ne bénéficient d'aucune autre mesure de protection instaurée par la législation genevoise relative à la protection du patrimoine nécessitant de recueillir le préavis de la CMNS. Quant aux villas mentionnées par les recourants, elles ne sont pas concernées par l'autorisation litigieuse et il n'apparaît pas que la réalisation de la construction autorisée impliquera un changement ou une transformation dans la destination de ces dernières. Ainsi, mal fondé, cet argument ne saurait être suivi.

E. 24

Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 2 LGZD, dès lors que l'autorisation litigieuse applique l'art. 2 al. 2 let. b LGZD alors que l'arrêté attaqué se fonde sur la let. c de cette disposition pour octroyer une dérogation à l'adoption d'un PLQ.

E. 25

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). En dérogation à l'al. 1 let. a, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans certaines hypothèses

- 35/51 - A/2391/2023 décrites sous let. a à e (art. 2 al. 2 LGZD), dont celles d'une autorisation en zone de développement affectée à de l'équipement public (let. b) et dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés (let. c).

E. 26

Selon l'art. 2 al. 3 ab initio de la loi sur l'exercice des compétences du Conseil d'État et l'organisation de l'administration du 16 septembre 1993 (LECO - B 1 15), lorsque la loi attribue une compétence au Conseil d'État, celui-ci peut la déléguer, par voie réglementaire, à un département, un service ou une autre entité subordonnée, sauf si la loi interdit expressément la sous-délégation de cette compétence.

E. 27

À teneur de l'art. 5 al. 2 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 (RGZD – L 1 35.01), entré en vigueur le 3 mars 2021 la compétence attribuée au Conseil d'État par l'art. 2 al. 2 LGZD est déléguée au département.

E. 28

L'arrêté du Conseil d'État appliquant les normes d'une zone de développement fait partie intégrante de l'autorisation définitive de construire (art. 3A al. 3 LCI). Les griefs soulevés à l'égard de l'arrêté doivent être examinés dans le cadre du recours contre l'autorisation de construire (ATA/653/2010 du 21 septembre 2010).

E. 29

Aux termes de l'art. 85 LPA (« Rectification »), la juridiction qui a statué peut rectifier, en tout temps, les fautes de rédaction et les erreurs de calcul. La procédure en rectification n'a pas pour but de permettre le réexamen de la solution juridique retenue par la décision litigieuse; l'autorité concernée ne peut modifier une erreur de rédaction que pour autant que la substance de la décision n'en soit pas modifiée. Dans un tel cas, la décision rectifiée n'a pas à être notifiée une nouvelle fois et aucun délai de recours ne commence à courir à son encontre. Il en est de même en cas d'erreur de calcul (ATA/610/2012 du 11 septembre 2012; ATA/499/2011 du 27 juillet 2011; ATA/391/2011 du 21 juin 2011; ATA/753/2010 du 2 novembre 2010).

E. 30

Conformément à l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours.

E. 31

En l'espèce, il apparaît effectivement que l'arrêté départemental du _____ 2023 autorisant l'application des normes de la zone 3 aux bâtiments à construire selon l'autorisation DD 14_____ et renonçant à l'établissement du PLQ mentionne l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, alors que tant l'autorisation de construire attaquée que le préavis de l'OU - rendu le 16 février 2023 dans le cadre de l'instruction de cette dernière - font état d'une dérogation à l'adoption d'un PLQ en application de l'art. 2 al. 2 let. b LGZD. Dans le cadre de la présente procédure, le DT a expliqué de manière constante qu'il s'agissait d'une erreur, dès lors que l'arrêté précité entendait en réalité se référer à la let. b et non c de l'art. 2 al. 2 LGZD. Interpellé par le tribunal à ce propos, le Conseiller d'État de ce département, auteur dudit arrêté, a confirmé ladite erreur et que sa volonté était d'autoriser une renonciation à un PLQ sur la base de l'art. 2 al. 2 let. b LGZD. Il a également indiqué ne pas envisager le prononcé d'un nouvel arrêté fondé sur la disposition précitée annulant

- 36/51 - A/2391/2023 et remplaçant le préavis attaqué, estimant cette mesure inutile dès lors que la situation avait été clarifiée. Le tribunal constate tout d'abord que la mention

erronée dans l'arrêté ne saurait être qualifiée d'« erreur de plume » au sens de l'art. 85 LPA, que le tribunal pourrait lui-même rectifier, contrairement aux allégations du DT. En effet cette disposition permet à la juridiction qui a statué de rectifier ses propres fautes de rédaction ou erreur de calcul. Or, dans le présent cas, le tribunal n'est pas l'auteur de l'arrêté concerné. En outre, la mention de la let. c à la place de la let. b de l'art. 2 al. 2 LGZD a pour conséquence de modifier la substance même de l'arrêté, les conditions d'applications de ces deux dispositions n'étant pas les mêmes. Toutefois, il sera également relevé que la situation a désormais été clarifiée. En outre, l'ensemble des parties, notamment les recourants, ont eu la possibilité, dans le cadre de la présente procédure, de se déterminer tant s'agissant de l'application de la let. b que de la let. c de l'art. 2 al. 2 LGZD. Partant, la mention erronée n'a pas eu de conséquence sur le droit d'être entendus des recourants. Pour le surplus, annuler cet acte en raison de cette mention erronée aurait pour seule conséquence le prononcé par le DT d'un nouvel arrêté, se référant cette fois-ci explicitement à l'art. 2 al. 2 let. b LGZD, alors que la volonté réelle de l'auteur de cet acte a désormais été éclaircie et que les recourants ont pu se déterminer à ce propos. Partant, le tribunal considère que la mention erronée de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD dans l'arrêté litigieux ne saurait conduire à l'annulation de ce dernier, sauf à violer les principes d'économie de procédure et de célérité du droit. Partant, infondé, le grief y relatif doit être rejeté. Il sera donné acte au DT, dans le dispositif du présent jugement, que l'arrêté attaqué se réfère en réalité à l'art. 2 al. 2 let. b LGZD.

E. 32

Reste à déterminer si les conditions d'applications de l'art. 2 al. 2 let. b LGZD sont in casu remplies sur le fond. Compte tenu du résultat auquel le tribunal est parvenu ci-dessus, un tel examen s'agissant de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD n'apparaît pas nécessaire.

E. 33

Les recourants allèguent que le projet litigieux ne serait pas conforme à l'affectation de la zone destinée à des équipements publics dès lors qu'il consisterait en des logements, avec pour conséquence que sa réalisation sur les parcelles concernées violerait les art. 22 LAT et 19, 24 et 30 LaLAT. Il en irait de même, selon les précités toujours, quant à l'emplacement pour vélos, ce dernier étant prévu en zone de verdure, en violation de l'art. 24 al. 1 et 2 LaLAT.

E. 34

Conformément à l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a).

- 37/51 - A/2391/2023

E. 35

Les zones affectées à de l'équipement public sont destinées à des constructions, autres que du logement, nécessaires à la satisfaction des besoins d'équipement de l'État, des communes, d'établissements ou de fondations de droit public. Sauf disposition contraire de la loi de modification des limites de zones concernée, les constructions édifiées dans les zones affectées à de l'équipement public sont soumises aux dispositions applicables à la 3ème zone (art. 19 al. 8 ab initio LaLAT).

E. 36

L'art. 24 LaLAT prévoit que la zone de verdure comprend les terrains ouverts à l'usage public et destinés au délasserment, ainsi que les cimetières. Les constructions, installations et défrichements sont interdits s'ils ne servent l'aménagement de lieux de délasserment de plein air, respectivement de cimetières (al. 2). Toutefois, si la destination principale est respectée, le département peut exceptionnellement, après consultation de la commission d'urbanisme, autoriser des constructions d'utilité publique dont l'emplacement est imposé par leur destination, et des exploitations agricoles (al. 3).

E. 37

À teneur de l'art. 30 LaLAT, les zones de développement sont notamment régies, selon leur affectation, par la LGZD.

E. 38

Dans un arrêt du 13 mai 2003 (ATA/367/2003), l'ancien Tribunal administratif a admis la construction de logements provisoires pour requérants d'asile en zone de développement destinée à de l'équipement public, c'est-à-dire aux constructions, autres que du logement, nécessaires à la satisfaction des besoins d'équipement de l'État, des communes, d'établissements ou de fondations de droit public.

E. 39

Dans un arrêt rendu le 17 septembre 2018 en matière d'aide sociale (8C_826/2017), le Tribunal fédéral a rappelé que « les requérants d'asile sont, en règle générale, placés dès leur arrivée à Genève dans un centre de premier accueil (art. 8 al. 1 LaLAsi). Lorsque le processus d'insertion est suffisamment avancé, ils sont, en règle générale, transférés dans un foyer de second accueil (al. 2). L'[HG] veille à loger les requérants d'asile dans un centre de premier accueil ou un foyer de second accueil de préférence à un lieu d'hébergement privé, et à privilégier autant que possible les prestations en nature (al. 3). Afin de mener à bien cette tâche publique, l'[HG] doit notamment disposer de bâtiments ad hoc. À l'instar d'un bâtiment qui abrite un hôpital, une école ou un service administratif, les locaux que l'[HG] utilise dans le cadre de ses tâches d'assistance relèvent du patrimoine administratif de l'État. » Dans le cas alors examiné, les habitats modulaires étaient expressément consacrés, selon les termes mêmes du contrat de bail de 1999 liant l'HG à la bailleuse, à l'hébergement des requérants d'asile. L'instance fédérale a ainsi retenu que, de par leur destination et l'usage qu'en faisait l'HG, les locaux précités servaient, par nature, à remplir une tâche publique et ne faisaient de ce fait pas l'objet d'un contrat de bail entre les occupants et l'État de Genève (consid. 3.2.1).

E. 40

Dans un jugement du 7 avril 2017 (JTAPI/368/2017), le tribunal a considéré que les logements modulaires alors litigieux - soit des petits immeubles d'habitation

- 38/51 - A/2391/2023 possédant les caractéristiques de véritables logements, notamment des chambres, des séjours, des cuisines et des sanitaires propres à chacun, destinés à loger durablement des requérants d'asile, titulaires d'un permis N, des personnes admises provisoirement, au bénéfice d'un permis F ainsi que des titulaires du permis "F - réfugié", tant qu'ils ne sont pas suffisamment autonomes, soit des personnes amenées à rester durablement en Suisse - ne pouvaient être assimilés à de l'équipement public au sens de l'art. 30A LaLAT (consid. 17 à 19). La chambre administrative a rejeté le recours interjeté contre ce jugement par arrêt ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017, tout en laissant ouverte la

question de savoir si les constructions projetées pouvaient être qualifiées d'équipement public, dès lors que ces dernières comprenaient des locaux destinés à des activités commerciales, artisanales et administratives, lesquels ne constituaient en tout état pas de l'équipement public.

E. 41

Selon la doctrine, un centre pour requérants d'asile peut être conforme à la zone d'utilité publique (« Zone für öffentliche Bauten und Anlagen »), à condition que l'on puisse admettre que la mise à disposition de logements pour requérants d'asile constitue une tâche publique. La zone destinée à la réalisation de tâches publiques (« Zone für öffentliche Bauten ») est adaptée pour la réalisation de containers d'habitation pour les requérants dans l'attente d'une décision sur leur demande d'asile. « Ces requérants sont à distinguer de ceux dont la demande d'asile a déjà été traitée et qui sont attribués aux communes pour plusieurs mois, voire des années. Même si chaque élément de container contient deux chambres à coucher, un petit séjour avec cuisine et un sanitaire et que la surface habitable s'élève à 29 m², il ne s'agit pas d'habitations au sens propre. Trois arguments le confirment: (1) de tels bâtiments n'ont pas le caractère d'habitation en raison du fait que le séjour des requérants est de courte durée. Des installations pour requérants d'asile ne doivent pas être considérées comme des habitations lorsqu'ils n'y séjournent que de façon brève ; ceci vaut d'autant plus que les chambres ne bénéficiaient pas d'installation de cuisine et de sanitaires propres. (2) Le droit fédéral oblige les communes à trouver des logements appropriés pour les requérants d'asile de sorte que la mise en service de tels logements constitue l'exécution d'une tâche publique. (3) Comme la zone d'utilité publique admet également la construction de bâtiments pour personnes âgées (homes), il doit en être de même des containers destinés aux requérants. Dans les deux cas, la mise à disposition de tels établissements constitue une tâche publique. » (Jean-Baptiste ZUFFEREY/Jean-Michel BRAHIER, Les centres cantonaux pour requérants d'asile face au droit de la construction in : Droit de la construction 1/2014, p. 8 et les références citées).

E. 42

En l'espèce, il convient tout d'abord de déterminer si le projet litigieux doit être considéré comme des logements, comme allégué par les recourants, ou s'il constitue une construction destinée à de l'équipement public. S'agissant de l'allégation des recourants selon laquelle, en cas d'adoption du PL 11 _____ prévoyant la modification de la zone concernée en ZD 3 ordinaire,

- 39/51 - A/2391/2023 l'autorisation litigieuse fondée sur l'art. 2 al. 2 let. b LGZD serait alors nulle et dépourvue d'effet, il sera rappelé que l'intérêt digne de protection d'un recourant, notamment à faire examiner les griefs soulevés, suppose qu'il soit actuel (cf. ATF 144 IV 81 consid. 2.3.1 ; 142 I 135 consid. 1.3.1 ; 139 I 206 consid. 1.1 ; 138 II 42 consid. 1 ; 135 I 79 consid. 1 ; ATA/1094/2020 du 3 novembre 2020 consid. 2). De cette manière, les tribunaux sont assurés de trancher uniquement des questions concrètes et non de prendre des décisions à caractère théorique, ce qui répond à un souci d'économie de procédure (cf. ATF 144 IV 81 consid. 2.3.1 ; 140 IV 74 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_412/2020 du 5 mai 2020 consid. 3.1). Or, in casu, il n'est pas contesté par les parties que le projet de loi précité est actuellement en attente de traitement par le Grand Conseil, comme cela ressort d'ailleurs du site internet du Grand Conseil consulté le 3 juillet 2024 (https://ge.ch/grandconseil/_____). Partant, l'on ignore à ce stade le délai dans lequel ce

projet de loi serait, cas échéant, approuvé, ni même si une telle approbation interviendrait. Partant, le grief y relatif étant, à ce stade, purement hypothétique, les recourants ne peuvent se prévaloir d'aucun intérêt à l'invoquer. Le tribunal relève qu'il ressort des déterminations de l'HG que le projet querellé est un centre de premier accueil destiné à héberger des requérants d'asile au début de leur processus d'intégration ; le séjour de ces derniers serait en outre limité dans la durée et ils devraient libérer les lieux sur requête. Les futurs occupants ne s'acquitteraient pas d'un loyer et ne bénéficieraient pas d'un contrat de bail mais d'une convention d'hébergement avec l'HG. Dans le même sens, ces derniers ne jouiraient pas des droits usuellement dévolus aux locataires (absence de liberté de recevoir des tiers en tout temps et obligation de se soumettre à un règlement contraignant). En outre, il ressort de la « convention de mise à disposition de terrain, de prise en charge des frais de démolitions, dépollution et d'abattages » conclue le 13 décembre 2022 par l'État et l'HG versée au dossier, que celle-ci vise notamment la réalisation de six bâtiments affectés à un nouveau centre pour requérants d'asile. Partant, selon les termes mêmes de ce document liant le propriétaire des parcelles en cause au bénéficiaire d'un futur droit de superficie, soit l'HG, la construction querellée est expressément consacrée à l'hébergement de requérants d'asile. Eu égard aux éléments qui précèdent, il apparaît que la mise à disposition de logements pour requérants d'asile, par le biais in casu de la construction autorisée, constitue une tâche publique. Pour le surplus, conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées, les locaux litigieux relèveront du patrimoine administratif de l'État, l'HG étant titulaire d'un droit de superficie. En outre, dès lors que le droit fédéral, notamment les art. 24d, 24e, 27 et 28 LAsi, impose aux cantons de trouver des logements appropriés pour les requérants d'asile, il convient de retenir que la réalisation puis la mise à disposition de tels ouvrages constituent l'exécution d'une tâche publique, au même titre que la construction de logements pour personnes âgées.

- 40/51 - A/2391/2023 S'agissant du caractère provisoire de l'installation d'accueil mis en avant dans les jurisprudences précitées pour en déduire que celle-ci ne constitue pas des logements, les recourants se prévalent, à juste titre, du fait que cette condition n'est pas réalisée en l'espèce. En effet, il n'est pas contesté que la construction litigieuse prévue ne constitue pas une installation provisoire. Celle-ci a au contraire pour objectif d'accueillir durablement les requérants d'asile que le canton se voit attribuer, conformément au droit fédéral. Toutefois, il convient de relever que le caractère permanent de la construction n'a pas d'incidence sur le but d'intérêt public, qui découle d'une tâche publique comme vu supra, de ladite construction. Ce but est en effet le même, que la structure soit permanente ou provisoire, et il repose, dans les deux cas, sur une tâche publique qu'il incombe à l'État de remplir. Partir du postulat que des structures d'accueil de requérants d'asile provisoires, notamment de types containers, pourraient être réalisées dans les zones destinées à de l'équipement public alors que ce ne serait pas le cas pour une structure pérenne reviendrait à favoriser la réalisation des premières, avec les inconvénients qui en découleraient en termes de planification de l'accueil à moyen ou long terme et de conditions d'hébergement, alors que les secondes permettent d'assurer la disponibilité d'une structure d'accueil sur le long terme et de prévoir une construction répondant à certains standards et prévue pour durer. L'HG a d'ailleurs exposé dans ses écritures, sans être contredit, qu'il exploitait actuellement treize centres d'hébergement collectifs, dont six étaient provisoires, ainsi que le besoin urgent de disposer d'une ou de plusieurs structures pérennes. Le fait que la typologie des locaux du centre litigieux permette une éventuelle réversibilité n'apparaît pas problématique. En effet, il serait contre-productif et contraire à l'intérêt public d'autoriser

une construction d'accueil avec une typologie davantage spécifique à un centre d'hébergement communautaire, par exemple des sanitaires et des cuisines en commun et non individuels - avec les risques potentiels y relatifs en termes notamment d'hygiène et de sécurité - et de refuser la réalisation d'une construction ayant le même but mais prévoyant des commodités individuelles. En outre, il sera rappelé que la décision d'autorisation de construire litigieuse autorise la réalisation d'un centre d'hébergement collectif et des locaux d'activités. Par conséquent, une éventuelle utilisation - notamment à des fins locatives - dans un autre but que celui autorisé, devrait, en tout état, faire l'objet d'une autorisation des instances compétentes. Elle devrait en outre remplir les conditions strictes y relatives prévues par la loi en matière de locaux d'habitation ordinaires, étant relevé que l'OCLPF s'est déclaré, par préavis du 16 mars 2023 à juste titre, non concerné par le projet autorisé. En outre, dès lors que, comme vu supra, le projet litigieux est un centre de premier accueil, soit un lieu où les requérants sont placés dès leur arrivée à Genève avant d'être transférés, lorsque leur processus d'insertion est suffisamment avancé, vers un foyer de second accueil, le séjour des futurs occupants dans le centre autorisé sera, quant à lui et contrairement au statut du bâtiment, provisoire et non durable.

- 41/51 - A/2391/2023 S'agissant de l'allégation des recourants selon laquelle le projet autorisé comprendrait des locaux commerciaux, une telle mention ressort effectivement de certains documents au dossier, soit notamment du courrier d'accompagnement de la requête d'autorisation de construire du _____ 2022, du formulaire B04 qui fait état de « surfaces commerciales » dans les bâtiments G et H ainsi que du formulaire L00 « Données énergétiques » et du « Concept énergétique » du 21 décembre 2022, qui mentionnent tous deux la présence de commerces. Toutefois, il a été précisé par le DT et l'intimé, de manière constante dans le cadre de la présente procédure, qu'aucune surface commerciale ne serait exploitée au sein du projet litigieux et que cette mention résultait d'une erreur. Ces explications ont en outre été confirmées durant l'audience par Mme AQ_____, architecte de l'HG, qui a précisé que les locaux concernés seraient dévolus à des activités en lien avec le centre d'hébergement et non à des activités commerciales. Dans le même sens, Mme AR_____, responsable du service immobilier de l'HG, a également déclaré, à cette même occasion, que la mention de locaux commerciaux dans le projet examiné était due à une erreur. Même si cette mention erronée dans plusieurs documents au dossier est regrettable, dès lors qu'elle est susceptible de prêter à confusion, il sera toutefois rappelé que l'objet du litige est circonscrit notamment par la décision attaquée. Or, la requête d'autorisation de construire ne porte pas sur des locaux commerciaux. Il en va de même de l'arrêté et de la décision d'autorisation contestés, dont les réserves priment en tout état sur les plans visés ne varietur et donc, a fortiori, d'autant plus sur des formulaires, concepts ou courrier de mandataire contenant des erreurs. Ainsi, le tribunal constate que, sur la base des actes litigieux précités, aucune activité commerciale n'a été autorisée au sein du centre projeté. Dès lors, l'argument relatif à la présence alléguée de locaux commerciaux ne saurait modifier la qualité d'équipement public du projet autorisé telle que retenue supra. En conclusion, eu égard aux éléments qui précèdent, notamment au vu de leur destination et de l'usage qu'en fera l'HG, les constructions autorisées servent, par nature, à remplir une tâche publique. Partant, destinées à être érigées en ZD 3 destinée à des équipements publics, il ne saurait être retenu qu'elles sont non conformes à la zone concernée. Mal fondé, le grief tombe à faux. S'agissant de la prétendue non-conformité à la zone de l'emplacement prévu pour les vélos, il convient tout d'abord de préciser que le grief des recourants porte, à teneur des explications ressortant de leurs écritures, sur l'emplacement des vélos dédié aux

utilisateurs du CEC AD_____ et non sur celui des vélos des futurs occupants du centre d'hébergement autorisé. Quant à la recevabilité - contestée - de ce grief, il sera relevé que le préavis favorable de l'OU du 16 février 2023 qui fait partie intégrante de la décision attaquée, prévoit notamment, au titre de condition, le dépôt de requêtes complémentaires pour les aménagements des espaces extérieurs non directement liés au bâtiment autorisé. Cet office a indiqué lors de l'audience, par le biais de M. AP_____, que cette condition portait notamment sur les aménagements pour vélos liés au CEC AD_____.

Ces - 42/51 - A/2391/2023 aménagements – qui devront être déplacés pour permettre la réalisation du projet autorisé – ne sont pas directement liés audit projet mais au bâtiment scolaire voisin. Ils ne sont en outre pas destinés à prendre place sur les parcelles qui accueilleront le projet mais sur la parcelle voisine. Ainsi, dès lors que l'une des conditions de délivrance de l'autorisation de construire litigieuse concerne les aménagements pour vélos du CEC AD_____, il convient de retenir que les recourants peuvent se prévaloir d'un intérêt à invoquer un grief à ce propos. En effet, le bien-fondé de ce grief – question qui sera examinée ci-après – pourrait, cas échéant, conduire à l'annulation de l'autorisation contestée, de sorte que les recourants en retireraient un avantage et que leur conclusion en ce sens serait admise. Partant, ce grief sera déclaré recevable. Sur le fond, il ressort du dossier que, suite aux demandes de l'OCAN et de l'OCT, l'HG a indiqué au DT le 17 avril 2023 sous la plume de son architecte, que les couverts à vélos seraient remplacés par des arceaux non couverts ; leur emplacement contre l'établissement scolaire provisoire était en l'état maintenu mais leur relocalisation définitive hors de la zone de verdure serait étudiée avec l'OCT, l'OU, le DIP et le CEC AD_____. Lors de l'audience du 29 février 2024, M. AP_____ a précisé qu'une solution définitive avait désormais été trouvée pour placer les aménagements vélos du CEC AD_____ en dehors de la zone de verdure et des parcelles concernées par le projet contesté ; une requête serait en outre déposée par le DIP dans ce cadre. Dans le même sens, Mme AQ_____ a indiqué, pour l'HG, durant cette même audience, que les emplacements pour vélos situés dans la zone de verdure constituaient une proposition de relocalisation provisoire discutée avec l'OCAN, l'OU et le DIP, sous réserve que ceux-ci soient démontables, provisoires et installés sur une surface perméable non couverte, et qu'une solution définitive était en réflexion auprès du DIP. Enfin, il ressort du plan relatif à l'étude pour la relocalisation de l'emplacement des stationnements pour vélos à l'usage du CEC AD_____ du 9 octobre 2023 produit le 15 mars 2024 par le DT, ainsi que de l'évaluation y relative, que les places pour vélos destinées aux utilisateurs du CEC AD_____ étaient désormais envisagées hors de la zone de verdure et des futures parcelles destinées à accueillir le projet litigieux. L'HG a confirmé, dans ses déterminations finales du 9 avril 2024, qu'une requête complémentaire serait déposée par le DIP s'agissant de la solution définitive trouvée hors de la zone de verdure conformément au plan précité. Le fait qu'aucune demande complémentaire concernant ces emplacements pour vélos n'ait, à ce jour, été déposée ne saurait conduire à l'annulation de l'autorisation attaquée. En effet, cette autorisation est précisément subordonnée, à teneur du préavis de l'OU qui en fait partie intégrante, au dépôt d'une telle requête. Partant, la délivrance d'une attestation de conformité nécessitera, en tout état, le respect de cette condition. À ce titre, il importe peu qu'à la suite de concertations, l'autorisation complémentaire soit vraisemblablement déposée par le DIP et non par l'HG. En effet, l'autorisation attaquée - qui impose la condition d'un tel dépôt - est opposable à l'HG, au regard de sa qualité de requérant et destinataire de

- 43/51 - A/2391/2023 l'autorisation. C'est par conséquent à ce dernier, à teneur de l'autorisation de construire, que le respect de cette condition incombera. Il importe peu à ce titre de savoir qui déposera effectivement une telle requête. Ainsi, les déclarations du représentant de l'OU lors de l'audience selon lesquelles une requête serait finalement déposée par le DIP n'ont pas pour conséquence de modifier un préavis faisant partie intégrante de la décision attaquée, contrairement aux allégations des recourants. En outre, ces déclarations confirment que le dépôt d'une telle requête complémentaire est effectivement nécessaire. Ainsi, la conformité au droit de l'emplacement pour vélos du CEC AD _____ sera examinée dans le cadre de la requête complémentaire qui devra être déposée conformément à l'autorisation de construire délivrée. Partant, pour ces motifs, l'absence de dépôt à ce jour d'une telle requête, tout comme le fait que le nouvel emplacement provisoire initialement prévu en zone de verdure ne tiendrait pas compte de l'engagement du DT de restaurer la zone de verdure tel qu'il ressortait notamment du rapport de la commission d'aménagement relatif au PL 11 _____ ne prête pas le flanc à la critique.

En conclusion, le grief de violation des art. 22 LAT et 19, 24 et 30 LaLAT sera écarté et c'est à juste titre que l'autorité intimée a retenu que les conditions de l'art. 2 al. 2 let. b LGZD étaient remplies.

E. 43

Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 2 al. 3 LGZD.

E. 44

Conformément à cette disposition légale, les conditions fixées par les autorisations de construire délivrées en application de l'art. 2 al. 2 LGZD peuvent notamment fixer tout ou partie des éléments visés à l'art. 3 al. 1 et 3 LGZD (lesquels concernent le contenu des PLQ, notamment en ce que ces derniers prévoient le gabarit et la destination des bâtiments à construire).

E. 45

En l'espèce, dès lors que, comme vu supra, la conclusion des recourants tendant à l'annulation de l'arrêté querellé est mal fondée, c'est à bon droit que cet acte a autorisé l'application des normes de la 3ème zone à la construction autorisée. Dès lors, contrairement aux allégations des recourants, le gabarit du centre de requérants d'asile autorisé ne devait pas être fixé dans le cadre d'un PLQ. Infondé, ce grief sera écarté.

E. 46

Les recourants se prévalent d'une violation des art. 46 à 48 LCI, en raison de l'absence de respect de la distance de 4 m de vue droite entre les appartements d'angle sis dans les bâtiments G, H, I et J et de l'absence d'inscription d'une servitude de distance et vues droites y relative sur la future parcelle n° 18_____.

E. 47

À teneur de l'art. 46 al. 1 LCI, lorsque les distances aux limites de propriétés et les distances en constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier. L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du registre foncier attestant que cette inscription a été opérée (al. 2).

- 44/51 - A/2391/2023 Le règlement d'application fixe les termes dans lesquels la servitude doit être établie (al. 3).

E. 48

Conformément à l'art. 47 LCI, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite.

E. 49

L'art. 48 al. 1 LCI prévoit que la longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45). Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie (al. 2).

E. 50

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. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/486/2023 du 9 mai 2023 consid. 6.1.1 et les références citées). Selon une jurisprudence bien établie, 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 (ATA/422/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.3 et les références citées). 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/423/2023 du 25 avril 2023 consid. 5.2 ; ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 4d et les références citées). 51. En l'espèce, s'agissant tout d'abord de la recevabilité - contestée - de ce grief, il sera constaté que les recourants, qui ne résideront pas dans les appartements d'angles concernés par la problématique de distance aux vues droites, ne sont pas directement impactés en tant que futurs occupants des constructions visées. Dans le même sens, n'étant pas propriétaires ou titulaires d'un droit réel s'agissant des parcelles destinées à accueillir le projet litigieux, ils ne sont pas directement concernés par l'inscription d'une servitude y relative. Toutefois, l'autorisation de construire litigieuse prévoit explicitement que le plan et l'acte de constitution de servitude de distance et vues droites sur la future parcelle n° 18_____ devront parvenir au DT avant l'ouverture du chantier. Cette décision précise en outre, à ce propos, que les verres équipés d'un dispositif permettant de respecter les 4 m de vue droite selon les art. 47 et 48 LCI devront être fixes et translucides. Partant, ici également, les recourants peuvent se prévaloir d'un intérêt à invoquer ce grief, dont le bien-fondé, qui sera examiné ci-après, pourrait, cas échéant, conduire à l'annulation de l'autorisation contestée, de sorte qu'ils en - 45/51 - A/2391/2023 retireraient un avantage et que leur conclusion en ce sens serait admise. Partant, ce grief sera déclaré recevable. Sur le fond, la question du respect des vues droites a été examinée avec attention par la DAC, qui a exigé, dans son préavis du 19 janvier 2023 la modification du projet, motif pris du fait que les jours croisés aux angles fermés dans les bâtiments G, H, I et J n'étaient pas respectés. Cette instance s'est par la suite prononcée favorablement le 19 janvier 2023 sous condition que les verres – dont la

pose avait été proposée par l'architecte de l'HG afin de remédier au problème de vues précité – soient équipés d'un dispositif fixe et translucide permettant de respecter les 4 m de vue droite. Comme vu supra, cette condition a été textuellement reprise dans l'autorisation de construire délivrée. L'HG a indiqué, par le biais de son mandataire dans le courrier adressé au DT le 17 avril 2023 qu'il serait procédé comme requis par la DAC. L'HG a également déclaré, de manière constante, soit dans sa détermination sur effet suspensif du 7 août 2023 ses observations sur le fond du 18 septembre 2023 puis sa détermination finale du 9 avril 2024, qu'il procéderait à l'inscription de la servitude de vue requise avant l'ouverture du chantier, même si son utilité était douteuse, dès lors que les bâtiments concernés n'étaient pas sis sur des parcelles appartenant à des propriétaires différents dont les droits devaient être sauvegardés. Par conséquent, rien ne laisse à penser en l'état qu'il ne sera pas procédé aux mesures requises en temps voulu. Le fait que l'inscription ordonnée n'ait pas encore eu lieu ne prête en outre pas le flanc à la critique, dès lors que, comme vu supra, elle devra être effectuée avant l'ouverture du chantier, qui, compte tenu de la décision de restitution de l'effet suspensif au recours prononcée par le tribunal, n'a pas encore eu lieu. Enfin, ici à nouveau, dès lors que l'autorisation de construire concernée est conditionnée à un tel dépôt et au respect des mesures fixées s'agissant du dispositif permettant de respecter les distances de vues droites dans les appartements concernés, le non-respect de ces mesures aura pour conséquence l'absence de conformité du projet à l'autorisation délivrée. Quant à l'allégation – non démontrée au demeurant - des recourants selon laquelle les verres fixes et translucides autorisés par le DT ne permettraient pas de respecter les distances de vues droites, il sera relevé que les précités se contentent en réalité d'opposer leur point de vue à celui de l'instance spécialisée, qui a approuvé un tel dispositif. À ce titre, il sera rappelé que, conformément à la jurisprudence citée supra, l'autorité de recours observe une certaine retenue lorsque l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, composées de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi. Partant, cet argument ne saurait emporter conviction. Enfin, dès lors que, comme vu ci-dessus, l'HG a confirmé, de manière constante, durant la présente procédure qu'il procéderait à l'inscription de la servitude requise,

- 46/51 - A/2391/2023 la question de savoir si cette dernière est nécessaire au regard du but visé par l'art. 46 LCI, souffrira de demeurer ouverte. Partant, mal fondé, le grief de violation des art. 46 à 48 LCI sera écarté. 52. Enfin, les recourants se prévalent d'une violation de l'art. 11 al. 2 LRoutes, en lien avec art. 26 ss LCI, ainsi que d'une violation de l'art. 11 al. 5 LCI, avec pour conséquence que le projet autorisé ne respecterait pas les gabarits légaux. 53. À teneur de l'art. 26 al. 1 LCI (Gabarit de hauteur des constructions en 3ème zone), les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 27 LCI. 54. L'art. 27 al. 1 LCI précise qu'à front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements ($H \leq \frac{3}{4} D + 3$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 29 al. 1 LCI ($H \leq \frac{5}{3} D + 3$) (al. 2). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (al. 3). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m les trois quarts de la

distance fixée entre alignements ($H \leq \frac{3}{4} D + 6$) (al. 5). 55. Selon l'art. 234 RCI (Gabarits de hauteur en 3ème zone), tant sur rue que sur cour, les constructions ne doivent pas dépasser les gabarits figurés au croquis n° I (voir également : modes de calcul, art. 20 à 31). 56. Le croquis n° I annexé au RCI prévoit, s'agissant de la 3ème zone, que la hauteur du gabarit doit en tous les cas être inférieure à 21 m ($H \leq \frac{3}{4} R + 3m \leq 21m$). En présence de l'une des dérogations prévues aux art. 27 al. 3 à 5 LCI, la hauteur du gabarit doit être inférieure à 27 m ($H \leq \frac{3}{4} R + 6m \leq 27m$). 57. Conformément à l'art. 11 al. 1 LRoutes, aucune nouvelle construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édiflée entre les voies publiques et les alignements de construction fixés par les plans d'alignement, adoptés conformément aux art. 5 et 6 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 ou par tous autres plans d'affectation du sol au sens des art. 12 ou 13 LAT. À défaut de plan d'alignement, cette interdiction s'étend sur une profondeur, mesurée de l'axe de la route, de 25 m pour les routes cantonales et de 15 m pour les routes communales. S'il existe un plan de correction, cette distance se mesure de l'axe rectifié de la voie (al. 2).

- 47/51 - A/2391/2023 Le département, après consultation de la commune, peut déroger aux distances prescrites à l'al. 2 si les conditions locales font apparaître que l'interdiction de construire qui en découle ne repose sur aucun motif pertinent d'aménagement du territoire ou d'environnement (al. 3). 58. En l'espèce, il sera tout d'abord relevé que les recourants peuvent se prévaloir d'un intérêt à invoquer ce grief. En effet, l'admission de ce dernier pourrait, cas échéant, conduire à l'annulation de l'autorisation contestée, en raison du non-respect des distances et gabarits légaux. Les recourants en retireraient ainsi un avantage, en ce sens que leur conclusion serait admise. Ce grief sera ainsi déclaré recevable. Quant au bien-fondé de ce grief, il ressort du dossier qu'aucun plan d'alignement n'a été adopté in casu. Il ne saurait être retenu que cette absence est problématique sous l'angle de l'art. 11 LRoutes invoqué par les recourants. En effet, l'al. 2 de cette disposition traite précisément de la situation dans laquelle un tel plan d'alignement fait défaut. En outre, le plan cadastral produit en annexe de la demande d'autorisation de construire se réfère expressément à un alignement supposé et non officiel. Enfin, l'al. 3 de l'art. 11 LRoutes prévoit explicitement la possibilité, pour le DT, de déroger, après consultation de la commune, aux distances prévues à l'al. 2 de cette même disposition si les conditions locales font apparaître que l'interdiction de construire qui en découlerait ne repose sur aucun motif pertinent d'aménagement du territoire ou d'environnement. Or, en l'espèce, il apparaît que la ville, sur le territoire de laquelle le projet litigieux est destiné à prendre place, a bien été consultée par le DT à deux reprises, soit les 2 mars et 8 juin 2023. Après avoir requis la modification du projet, celle-là s'est prononcée favorablement, sous conditions, non liées à une problématique de distance légale. Pour le surplus, à teneur des éléments au dossier, l'interdiction de la réalisation du projet querellé ne repose sur aucun motif pertinent d'aménagement du territoire ou d'environnement. En outre, pour rappel, l'ensemble des instances spécialisées se sont prononcées favorablement quant au projet contesté. Les recourants, qui se contentent d'opposer leur propre appréciation à celle des instances précitées, n'ont d'ailleurs pas démontré le contraire. Partant, infondé, ce grief tombe à faux. Quant à la violation des gabarits légaux du bâtiment G, il convient de relever qu'à teneur du plan cadastral, ce dernier se trouve en front de rue. En effet, la parcelle destinée à accueillir le bâtiment G est contiguë avec les parcelles nos 13_____ et 36_____ qui appartiennent au domaine public communal et constituent le AC_____. Partant, conformément aux dispositions légales et réglementaires et au croquis n° I annexé au RCI précités, c'est la

formule $H \leq \frac{3}{4} R + 6$ qui trouve application. Ainsi, la distance à prendre en compte pour le calcul du gabarit autorisé s'étend jusqu'à la limite de propriété sise de l'autre côté du AC_____ (rapport des gabarits de distances sur rue) et non, comme allégué par les recourants, jusqu'à l'axe de ce chemin (rapport des gabarits de distances sur cour). L'application de la formule $H \leq \frac{3}{4} D + 6$, pertinente en présence de deux propriétés privées, serait in casu erronée. À teneur du plan de coupe D-D visé ne varietur par le DT le _____ 2023,

- 48/51 - A/2391/2023 la hauteur du bâtiment G est de 15.17 m. Quant à la distance entre alignements R telle que décrite supra, conformément au plan de coupe D-D 2 daté du 14 septembre 2023 produit par l'HG le 18 septembre 2023 et au plan cadastral produit par le précité à cette même occasion, elle se monte à 16.49 m. Partant, en application de la formule $H \leq \frac{3}{4} R + 6$, le gabarit maximal autorisé du bâtiment G pouvait atteindre 18.36 m, soit $\frac{3}{4} \times 16.49 (R) + 6$. Dès lors que la hauteur autorisée du bâtiment G est, comme vu supra, de 15.17 m, aucune violation du gabarit maximal légal n'est ici à déplorer. Le fait que le plan cadastral figurant au dossier du DT et que le plan de coupe D-D visé ne varietur ne mentionnent pas la distance de 16.49 m utilisée dans le calcul précité mais celle de 9.48 m avec l'axe du AC_____, contrairement à la version du plan cadastral produite par l'HG en septembre 2023 est certes susceptible de prêter à confusion. Toutefois, une telle absence n'a pas d'incidence sur la solution juridique retenue ci-dessus, qui repose sur les dispositions légales et réglementaires applicables. Enfin, s'agissant de la dérogation à la hauteur maximale du gabarit du bâtiment J autorisée sur la base de l'art. 11 al. 5 LCI, il sera constaté que cette dernière ne prête pas le flanc à la critique. En effet, à teneur notamment du plan de coupe B-B visé ne varietur, il apparaît que seule l'acrotère du bâtiment J dépasse légèrement le gabarit légal autorisé, pour une différence d'environ 30 cm. Ainsi, celle-ci n'excède pas 1 m, conformément à l'une des conditions posées par l'art. 11 al. 5 LCI. En outre, sur la base des documents et plans au dossier, il n'apparaît pas que les distances légales auraient été violées s'agissant de ce bâtiment J, ce que les recourants ne démontrent d'ailleurs pas. Enfin, ici à nouveau, les recourants se contentent d'opposer leur propre appréciation de la situation à celle des instances composées de spécialistes comme vu supra, qui ont toutes préavisé positivement le projet, notamment la DAC, qui s'est déclarée favorable à l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 11 al. 5 LCI. Partant, mal fondé, cet argument tombe à faux. Infondé, le grief de violation des gabarits légaux autorisés sera écarté. 59. En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, entièrement mal fondé, le recours sera rejeté. La décision d'autorisation de construire et l'arrêté départemental attaqué seront confirmés. 60. Conformément à la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/569/2024 du 7 mai 2024 consid. 8), il sera tenu compte, dans le cadre de la répartition des frais en lien avec la présente procédure, de ce qu'une erreur entachant l'un des actes attaqués a pu être mise à jour et corrigée grâce au grief y relatif formulé par les recourants et que ces derniers n'ont eu d'autre choix, au vu de l'erreur commise par le DT, de se déterminer également sur l'application de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD au projet querellé, ce qui n'aurait pas été nécessaire si l'arrêté avait mentionné correctement la disposition légale sur laquelle il se basait. 61. Ainsi, en application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent,

- 49/51 - A/2391/2023 sont condamnés au paiement d'un émolument réduit s'élevant à CHF 2'500.-; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Conformément au développement exposé plus haut, une indemnité de procédure de CHF 500.- à la charge du DT leur sera allouée, conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA). 62. Pour le surplus, vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sera allouée à l'HG (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 50/51 - A/2391/2023

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.