



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2391/2023 LCI

JTAPI/675/2024

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 3 juillet 2024

dans la cause

Madame A _____ et Monsieur B _____, Madame C _____, Madame D _____ et
Monsieur E _____, Madame F _____ et Monsieur G _____, Madame H _____ et
Monsieur I _____, Madame J _____ et Monsieur K _____, Madame L _____ et
Monsieur M _____, Madame N _____ et Monsieur O _____, Madame P _____ et
Monsieur Q _____, Madame R _____ et Monsieur S _____, Madame T _____ et
Monsieur U _____, Madame V _____, Madame W _____ et Monsieur X _____,
Madame Y _____ et Monsieur Z _____ et l'AA _____, représentés par Me Paul
HANNA, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

HOSPICE GÉNÉRAL, représenté par Me Bertrand REICH, avocat, avec élection de
domicile

ÉTAT DE GENÈVE

EN FAIT

1. Les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de AB_____ (ci-après : la commune), situées AC_____ 3_____ 4_____ 5_____ 6_____ et 7_____ sises en zone de développement (ci-après : ZD) 3 ainsi que, pour certaines de leurs parties, en zone de verdure, appartiennent à l'État de Genève (ci-après : l'État).

Ces deux parcelles - dont l'affectation complémentaire est, à teneur du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG), « destinée à des équipements publics » - accueillent actuellement divers bâtiments, notamment le collège et école de commerce AD_____ (ci-après : CEC AD_____) ainsi que des hébergements collectifs ou communautaires dévolus à l'accueil de réfugiés, actuellement inoccupés.

Ces deux parcelles ne font l'objet d'aucun plan localisé de quartier (ci-après : PLQ).

2. Suite à la requête déposée le _____ 2019 par l'État, l'office des autorisations de construire du département du territoire (ci-après : DT) a autorisé, par décision M 8_____, la démolition des bâtiments existants destinés à l'accueil des réfugiés ainsi que l'abattage d'arbres.

Le recours interjeté contre cette décision a été rejeté par jugement du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) du _____ 2022 (JTAPI/9_____) désormais entré en force.

À teneur de la base de données SAD-Consult, la validité de cette autorisation de démolir a été prolongée jusqu'au _____ 2023 et le statut du dossier est « chantier ».

3. Une demande de renseignements (DR 10_____) relative à la construction de logements LUP, d'un centre d'accueil, de surfaces d'activités et de commerces ainsi que d'un parking souterrain de deux niveaux avec abattage d'arbres sur les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ a été déposée par la AE_____ (ci-après : AE_____) le _____ 2017.

Cette requête a été acceptée par le DT le _____ 2018.

4. Dans ce cadre, un projet de loi du Conseil d'État modifiant les limites de zones sur le territoire de la ville de Genève-section AF_____ en vue de la création d'une ZD 3 à l'angle de AG_____ et du AC_____ (PL 11_____) a été déposé le _____ 2020 auprès du secrétariat du Grand Conseil.

À teneur du rapport de la commission d'aménagement cantonale du _____ 2022, le projet de modification de la zone concernée, composée des parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 12_____ et 13_____ avait notamment pour but de supprimer l'affectation complémentaire des deux premières parcelles précitées, qui restreignait leur usage à des équipements publics, afin de les transformer en ZD 3 standard, en vue d'y ériger un nouveau centre d'accueil, des immeubles d'environ cent-vingt logements avec activités au rez et de supprimer les cent-soixante places de parking existantes

en surface au profit d'un parking en sous-sol pour les futurs habitants. La majorité de la commission rappelait notamment (p. 3 du rapport) qu'en cas de refus du projet de loi, la reconstruction du centre pour migrants pourrait de toute manière être réalisée, « puisque sa destination [était en] conformité avec la zone d'affectation actuelle en équipement public ». En outre, bien qu'elle ne soit pas incluse dans la modification de zone, le DT s'était engagé à remettre en conformité et à restaurer la zone de verdure adjacente, qui constituait une importante pénétrante paysagère et de mobilité douce vers le centre - ville ; cette zone de verdure accueillait actuellement un pavillon scolaire flanqué d'une aire de stationnement, tous deux provisoires, en dérogation de la zone de verdure. Ainsi, le projet aurait un effet positif sur la zone de verdure. Selon l'office de l'urbanisme (ci-après : OU), soit pour lui Monsieur AH_____, ledit projet prenait place dans un contexte marqué par plusieurs éléments bâtis et naturels de qualité patrimoniale.

5. Par requête du _____ 2022, enregistrée sous le n° DD 14_____, l'Hospice général (ci-après : HG) a sollicité auprès du DT, par le biais de son mandataire AI_____ SA (ci-après : AI_____ SA), pour le compte de l'État, soit pour lui l'office cantonal des bâtiments (ci-après : OCBA), la délivrance d'une autorisation de construire en vue de réaliser un centre d'hébergement collectif et des surfaces d'activités composé de six bâtiments, pour une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 10'050 m² moyennant un coût des travaux, d'une durée d'environ dix-huit mois, estimé à CHF 5'025'000.-.

Plusieurs documents étaient joints à cette demande, notamment :

- un courrier d'accompagnement du mandataire du 22 décembre 2022, à teneur duquel le projet s'inscrivait dans un contexte global en plusieurs étapes, soit la démolition du centre d'hébergement existant (phase n° 1), la construction du nouveau centre d'hébergement, composé des bâtiments G, H, I, J, K et L (phase n° 2) et la réalisation, en lien avec le futur PLQ, des bâtiments A, B, C, D, E et F et d'un parking souterrain (phase n° 3), étant précisé que la présente demande ne portait que sur la phase n° 2. Conformément à une pré-consultation avec l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) du 15 novembre 2022, s'agissant du stationnement des véhicules « centre d'hébergement » (habitants et visiteurs), de tels centres ne devaient pas être considérés comme des logements pour le ratio de stationnements ; ceux-ci n'ayant pas de catégorie propre, l'OCT proposait de les apparenter à des résidences étudiantes et le projet ne proposerait aucun stationnement pour voitures et deux-roues motorisées pour les habitants et visiteurs. La rubrique « catégorie de logement » précisait que l'ensemble du centre d'hébergement répondait aux standards du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), ceci afin de permettre une « réversibilité des logements en cas de diminution de l'afflux des migrants ». Quant aux stationnements des véhicules « activités » (employés et visiteurs), les ratios fixés par le règlement d'application du règlement relatif aux places de

stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) étant des maximums, le projet ne proposerait pas de stationnement pour voitures et deux-roues motorisées. Pour le stationnement vélos du « centre d'hébergement » et des « activités », un ratio de trois places pour 100 m² serait appliqué, soit un total de 302 places au minimum ; elles seraient réparties entre des locaux intérieurs au rez des bâtiments et des arceaux installés dans les aménagements extérieurs à proximité des entrées. Le centre serait composé de deux catégories de logements, soit les logements surveillés, desservis par les allées H, I, K et L, comportant une entrée unique contrôlée et les logements indépendants desservis par les allées G et J. Les migrants seraient accueillis, dans un premier temps, dans les logements surveillés où ils seraient accompagnés par des assistants sociaux. Dans un second temps, une fois plus autonomes, ils pourraient accéder aux logements indépendants. Le centre d'hébergement comprendrait des locaux d'activités répartis au rez et au 1^{er} étage, notamment des salles polyvalentes, un open space, des salles de cours, un local associatif, une infirmerie et des bureaux pour l'administration ; ces espaces pourraient d'ailleurs être ouverts aux habitants voisins afin d'intégrer le centre dans la vie de quartier. Des locaux commerciaux étaient prévus au rez du bâtiment G, dont l'affectation n'était pas encore connue ;

- les formulaires B04 «formulaire bâtiment – construction neuve » relatifs aux bâtiments G, H, I et J, faisant état de la réalisation de respectivement seize logements pour les deux premiers bâtiments précités, vingt-cinq logements pour le bâtiment I et de vingt-trois logements pour le bâtiment J, étant précisé que les formulaires y relatifs indiquaient qu'il ne s'agissait pas d'installations provisoires. Des « surfaces commerciales » de 246 m², respectivement de 252 m², étaient prévues dans les bâtiments G et H ;
 - le formulaire L00 « Données énergétiques » relatifs aux bâtiments G, H, I, J, K et L faisant état d'une surface de référence énergétique de 250 m² pour du « commerce » ainsi que le « Concept énergétique » du 21 décembre 2022, qui mentionnait la présence de commerces ;
 - un projet de mutation parcellaire provisoire n° 15_____ établi le 17 novembre 2022 par AJ_____ SA prévoyant la division des parcelles n°s 1_____ et 2_____ en quatre parcelles, soit les parcelles n°s 16_____ (8'925 m²), 17_____ (5'653 m²), 18_____ (8'391 m²) et 19_____ (39'554 m²) ;
 - un extrait du plan cadastral établi le _____ 2022, faisant notamment état d'un « alignement supposé » en lien avec la distance à la rue de la construction projetée ; aucun plan d'alignement n'était joint.
6. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, toutes les instances de préavis consultées se sont prononcées favorablement. Notamment :
- l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a indiqué, le 16 mars 2023 ne pas être concerné par le projet ;

- l'OU a émis le 16 février 2023 un préavis favorable avec dérogations, sous conditions, notamment du dépôt de requêtes complémentaires pour les aménagements des espaces extérieurs non directement liés au bâtiment, et avec souhaits, notamment de revoir la localisation des places de stationnement pour les vélos. Une dérogation était octroyée, en application de l'art. 2 al. 2 let. b de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) permettant de renoncer à l'établissement d'un PLQ dans les périmètres en ZD affectée à de l'équipement public. La rubrique « Remarques » précisait notamment que : les gabarits prévus étaient conformes à la ZD 3 ; l'impact des stationnements des vélos sur les espaces extérieurs et l'habitabilité du projet apparaissait très important et des propositions alternatives devaient être formulées pour éviter le resserrement de la continuité piétonne à l'arrière du bâtiment et les risques d'obstruction des jours sis au rez ; l'aménagement des espaces extérieurs non compris dans les limites parcellaires proposées faisaient l'objet de discussions, au terme desquelles ces espaces devraient faire l'objet de requêtes complémentaires ;
- par préavis du 19 janvier 2023 la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a requis la modification du projet. Les jours croisés des logements aux angles fermés dans les bâtiments G, H, I et J n'étant pas respectés, la modification du projet était requise afin que les 4 m de vue droite ne se croisent pas (art. 47 et 48 LCI).

Cette instance a rendu, le 19 mai 2023 un préavis favorable, dont la rubrique « dérogations » mentionnait les art. 2 al. 2 LGZD et 11 al. 5 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), étant précisé que le gabarit de l'acrotère était, au vu du plan de coupe B-B, dépassé. Au titre de condition, était précisé que les verres équipés d'un dispositif permettant de respecter les 4 m de vue droite selon les art. 47 et 48 LCI devraient être fixes et translucides ;

- la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis la modification du projet par préavis du 8 février 2023 selon lequel elle prenait bonne note que l'implantation proposée était fondée sur un PLQ en cours d'élaboration et regrettait de ne pas disposer de suffisamment d'informations pour statuer sur la cohérence d'ensemble.

Cette instance s'est prononcée favorablement le 8 juin 2023 sous conditions en lien avec les teintes des matériaux à utiliser ;

- par préavis du 17 février 2023 l'OCT s'est prononcé favorablement avec dérogations selon l'art. 8 al. 2 let. a du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10) (pas d'obligation de créer des places pour les voitures selon les exigences tirées de la protection de l'environnement) et let. b (pas d'obligation de créer des places pour les voitures selon les exigences tirées du fait que la réalisation du parking engendrerait des coûts disproportionnés, notamment en raison de contraintes

géotechniques ou morphologiques) et selon l'affectation spéciale d'un centre pour migrants qui n'était ni traitée dans le cadre du RPSFP ni dans les normes VSS y relatives ; avec le caractère temporel, soit des séjours de courte durée, et le fait que les locataires ne possédaient pas de véhicules, les normes se rapprochant le plus étaient celles applicables aux logements pour étudiants et aux auberges de jeunesse, adaptées en fonction des cas. Étaient posées au titre de conditions la prise d'un rendez-vous de chantier un mois avant le début de celui-ci ainsi que l'indication, dans les formulaires N03 et N04, du nombre de places supprimées dans le parking AC_____ et la mention de la place « livraison ».

Cet office a confirmé son précédent préavis, par préavis favorable du 6 juin 2023 reprenant la dérogation relative à l'art. 8 al. 2 let. b RPSFP ainsi que la condition portant sur la tenue d'un rendez-vous de chantier ;

- le 20 février 2023 l'OCBA a émis un préavis favorable sous conditions, soit le fait que les aspects fonciers devraient être réglés avant le début des travaux ;
- par préavis du 2 mars 2023 la Ville de Genève (ci-après : la ville) a requis la modification du projet s'agissant des aménagements extérieurs, de la gestion des déchets et de l'assainissement, tout en précisant qu'elle était, pour le surplus, favorable au projet. Devait notamment être repensée la position des stationnements vélos extérieurs, certains étant situés juste devant les façades vitrées et devant les accès aux locaux à vélos, ce qui n'était pas admissible. Une version du futur plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP) avec l'école démolie devait être transmise.

Le 8 juin 2023 la ville a émis un préavis favorable sous conditions, notamment un espace de 50 cm (ou au strict minimum 45 cm) - au lieu des 40 cm actuellement prévus, trop étroits - entre les places de stationnement pour vélos ;

- par préavis du 15 mars 2023 l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a requis la production de pièces complémentaires et la modification du projet. Il a notamment requis la production d'un PAP plus précis, le PAP actuel, daté du _____ 2022, étant insuffisamment développé. Le nouveau PAP devrait intégrer les projets connexes, notamment l'image directrice pour la requalification du parc adjacent et le contexte plus global, et surtout apporter plus de qualités paysagères. Quant aux modifications demandées, le couvert à vélos représenté sur le plan se situait en dehors du périmètre du projet et en zone de verdure. Il se situait également dans un espace initialement appelé à devenir végétalisé et accessible au public, en lien avec le parc AD_____. Dès lors, ce couvert devait trouver un autre emplacement dans le périmètre du projet.

Le 7 juin 2023 cet office a émis un préavis favorable sous conditions en lien avec la protection de la faune, de la flore et du paysage, aucune d'elles ne concernant les emplacements destinés aux vélos.

7. Faisant suite aux préavis précités, AI_____ SA a notamment indiqué au DT, par pli du 17 avril 2023 accompagné de plans modifiés, que :
- s'agissant de la requête de la DAC tendant à la modification du projet afin que les 4 m de vue droite ne se croisent pas, des films translucides seraient installés sur les vitrages ouvrants des appartements d'angles fermés aux angles des bâtiments G, H, I et J ;
 - quant à la demande de l'OCAN s'agissant du déplacement du couvert à vélos, suite aux discussions en cours avec l'OCT, l'OU, le département de l'instruction publique (ci-après : DIP) et le CEC AD_____, il avait été convenu que les couverts à vélos seraient remplacés par des arceaux non couverts. L'emplacement était maintenu contre l'école provisoire (en partie sur la zone de verdure) de façon provisoire. Les arceaux devaient être facilement démontables et situés sur une surface perméable. Leur relocalisation définitive hors de la zone de verdure allait être étudiée par les instances précitées. L'optimisation des stationnements (fourches espacées de 40 cm au lieu de 60 cm) permettait de stationner environ 246 vélos au lieu de 150 vélos lors du dépôt de la requête en _____ 2022 ;
 - conformément au préavis de l'OU, les aménagements extérieurs non liés directement au bâtiment (futur PLQ et aménagements extérieurs du CEC AD_____) étaient en cours de discussion et feraient l'objet d'un dépôt de requêtes complémentaires. Les stationnements vélos intérieurs et extérieurs avaient été modifiés afin de réduire leur impact sur les aménagements extérieurs ;
 - les aspects « financiers » [recte : fonciers] seraient coordonnés entre l'HG et l'OCBA avant le début des travaux, comme requis par cet office ;
 - suite à la demande de l'OCT, les modifications apportées aux stationnements pour vélos portaient sur un modèle de fixation avec fourches espacées de 40 cm au lieu de 60 cm ; le ratio de trois places pour 100 m² de SBP, soit un total de 302 places, était appliqué. Étaient désormais prévues 133 places vélos intérieures et 174 vélos extérieures (soit cinq vélos supplémentaires par rapport au minimum requis). Quant aux vélos sis près de l'école provisoire CEC AD_____, 246 places, au lieu de 150 lors du dépôt de la demande, étaient désormais prévues avec des fourches espacées de 40 cm sans couvert ;
 - enfin quant aux remarques de la ville, les emplacements pour vélos le long des façades étaient la conséquence des surfaces disponibles hors des accès pompiers et à proximité immédiate des entrées. Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle le permettait, des surfaces « tampons » avaient été végétalisées entre les vélos et les façades. Une très grande partie des vélos stationnés le long des façades l'étaient contre les locaux vélos intérieurs.
8. Se sont opposés à la requête auprès du DT :

- plusieurs habitants et/ou propriétaires de logements du quartier, notamment Madame C _____, propriétaire d'une villa sise AK _____ 20 _____ et domiciliée AL _____ 21 _____ Madame H _____ et Monsieur I _____, domiciliés AC _____ 22 _____. ainsi que Monsieur AM _____, domicilié AK _____ 23 _____
 - deux associations, notamment l'AA _____ (ci-après : l'ASSOCIATION), par pli reçu le 17 février 2023 _____ sous la plume de son président, Monsieur X _____.
9. Par arrêté « autorisant l'application des normes de la 3^{ème} zone au bâtiment à construire selon dossier DD 14 _____, sur les parcelles n^{os} 1 _____, 2 _____ de la commune AB _____, section AF _____ » du _____ 2023, le DT, se référant notamment à la requête DD 14 _____, à l'art. 2 al. 2 let. c LGZD (qui permet de renoncer à l'établissement d'un PLQ pour des projets situés dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés) ainsi qu'aux préavis favorables de la ville du 8 juin 2023 et de l'OU du 16 février 2023 a renoncé à l'établissement d'un PLQ (art. 1) et autorisé l'application des normes de la 3^{ème} zone au bâtiment à construire selon la DD 14 _____ (art. 2), tout en réservant les conditions particulières de l'autorisation de construire y relative (art. 3).
10. Par décision du _____ 2023, déclarée exécutoire nonobstant recours « au vu de la situation d'urgence », se référant à la version du projet n° 2 du 1^{er} mai 2023 à diverses dispositions légales, notamment les art. 2 al. 2 let. b LGZD et 11 al. 5 LCI, à l'arrêté départemental du _____ 2023 et au projet de mutation parcellaire provisoire n° 15 _____, le DT a délivré l'autorisation de construire DD 14 _____, qui a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour.
- Les conditions figurant notamment dans les préavis de la ville du 8 juin 2023 de l'OCBA du 20 février 2023 de l'OU du 16 février 2023 et de la CA du 8 juin 2023 devaient être strictement respectées et faisaient partie de l'autorisation, étant précisé que les réserves figurant sur celle-ci primaient sur les plans visés ne varietur. Le plan et l'acte de constitution de servitude de distance et vues droites sur la future parcelle n° 18 _____ devaient lui parvenir avant l'ouverture du chantier. Les verres équipés d'un dispositif « permettant pas de respecter » [sic] les 4 m de vue droite selon les art. 47 et 48 LCI devaient être fixes et translucides.
11. Par acte du 14 juillet 2023 accompagné de pièces, Madame A _____ et Monsieur B _____, domiciliés AN _____ 24 _____ Mme C _____, Madame D _____ et Monsieur E _____, domiciliés AN _____ 25 _____ Madame F _____ et Monsieur G _____, domiciliés AC _____ 26 _____ Mme H _____ et M. I _____, Madame J _____ et Monsieur K _____, domiciliés AN _____ 27 _____ Madame L _____ et Monsieur M _____, domiciliés AN _____ 28 _____ Madame N _____ et Monsieur O _____, domiciliés AN _____ 29 _____ Madame P _____ et Monsieur Q _____, domiciliés AN _____ 30 _____ Madame R _____ et Monsieur S _____, domiciliés AN _____ 31 _____ Madame T _____ et Monsieur U _____, domiciliés AN _____ 32 _____ Madame V _____ et Monsieur AO _____, domiciliés AN _____

33_____ Madame W_____ et Monsieur X_____, domiciliés AN_____ 34_____ Madame Y_____ et Monsieur Z_____, domiciliés AN_____ 20_____ ainsi que l'ASSOCIATION ont recouru, sous la plume de leur conseil commun, auprès du tribunal contre la décision d'autorisation DD 14_____ et contre l'arrêté du _____ 2023, concluant, préalablement, à la constatation que leur recours déployait effet suspensif, subsidiairement, à la restitution d'un tel effet suspensif et, principalement, à l'annulation des deux actes précités, sous suite de frais et dépens.

Leur qualité pour recourir devait être admise. Mme C_____ ainsi que Mmes et MM. F_____, G_____, H_____ et I_____ étaient propriétaires de parcelles sises en face des parcelles destinées à accueillir le projet litigieux, de l'autre côté du AC_____. Les autres recourants étaient occupants, respectivement propriétaires, de parcelles situées à environ 150 m du projet. Il en allait de même de l'ASSOCIATION, qui avait, selon ses statuts adoptés le 29 février 1988 pour but idéal de défendre les intérêts communs de ses membres, tous domiciliés au AN_____, et notamment de maintenir, voire de renforcer, le caractère résidentiel de ce parc. Elle possédait ainsi la qualité pour recourir dans la mesure où elle visait la défense du AN_____, situé à moins de 150 m du projet litigieux.

Sur le fond, une violation de l'art. 2 LGZD était à déplorer. Le fait que l'autorisation de construire litigieuse fasse état d'une dérogation fondée sur l'art. 2 al. 2 let. b LGZD alors que l'arrêté querellé se fondait sur l'art. 2 al. 2 let. c LGZD justifiait l'annulation de cet arrêté, le motif dérogatoire devant être explicite et sans équivoque. En tout état, la requérante ne pouvait se fonder sur l'affectation à de l'équipement public pour contourner l'exigence d'un PLQ alors qu'une modification de zone était précisément en cours de traitement au Grand Conseil. En cas d'adoption de cette modification, l'autorisation de construire fondée sur l'art. 2 al. 2 let. b LGZD serait nulle et dépourvue d'effets. Les conditions d'une dérogation sur la base de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD n'étaient pas davantage remplies, le quartier n'étant pas fortement urbanisé, l'autre côté du AC_____ étant notamment affecté à la zone villas. Certaines de ces villas avaient d'ailleurs été listées comme étant d'importance haute dans le cadre du recensement architectural cantonal. De plus, les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ n'étaient pas des parcelles isolées dépourvues de PLQ et un certain nombre de parcelles voisines de celles-ci devaient encore faire l'objet d'un tel PLQ. Partant, la délivrance de l'autorisation querellée était subordonnée à l'approbation préalable d'un PLQ, ce d'autant que le projet y relatif s'inscrivait dans un contexte global prévoyant plusieurs étapes, toutes dépendantes les unes des autres, et que les deux parcelles concernées faisaient l'objet d'une modification de zone en cours de traitement auprès du Grand Conseil. En outre, la CA n'avait pas pu examiner minutieusement les conditions d'une dérogation, comme cela ressortait de son préavis du 8 février 2023 et avait dû se contenter d'un plan provisoire et d'une maquette probable des constructions sur la parcelle voisine pour rendre son préavis. Enfin, il était surprenant que la commission des monuments, de la nature et de sites (ci-après : CMNS) n'ait pas été consultée alors que des villas recensées comme ayant une valeur intéressante se trouvaient en face

du projet. Ainsi, l'arrêté attaqué devait être annulé, avec pour conséquence que l'autorisation de construire litigieuse, dont la délivrance était subordonnée à l'approbation préalable d'un PLQ, devait également être annulée.

L'autorisation querellée contrevenait également aux art. 19, 22, 24 et 30 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) [recte : art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700)]. Le centre d'hébergement projeté comprenait près de 80 logements, alors que les parcelles n^{os} 1_____ et 2_____, situées en ZD destinée à l'équipement public, ne pouvaient accueillir ce type de constructions. Partant, le projet litigieux n'était pas conforme à l'affectation de la zone et le fait qu'une modification de zone soit prévue n'y changeait rien. En outre, les couverts à vélos étaient prévus en zone de verdure, en violation de l'art. 24 al. 1 et al. 2 LaLAT et alors même que le DT s'était engagé à remettre en conformité et à restaurer cette zone de verdure.

Une violation de l'art. 2 al. 3 LGZD était également à déplorer. L'arrêté querellé devant, comme vu supra, être annulé, le gabarit des constructions devait être fixé dans un PLQ, avec pour conséquence que l'autorisation litigieuse devait être annulée.

Pour le surplus, dès lors que la CA s'était prononcée favorablement sans motiver l'octroi d'une dérogation à l'art. 11 al. 5 LCI, tout comme les autres instances, notamment la DAC, qui s'était contentée de mentionner une telle dérogation sans la motiver, une violation de l'obligation de motivation au sens de l'art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) était à déplorer.

Les art. 46 à 48 LCI avaient également été violés. Les appartements d'angles fermés ne bénéficiaient pas de la distance de 4 m de vue droite et la pose de films transparents sur certains verres n'y changerait rien. De plus, l'inscription d'une servitude de distance et vues droites sur la future parcelle n° 18_____ n'avait pas été démontrée, alors même que la décision attaquée prévoyait que le plan et l'acte de constitution de servitude de distance et vues droites y relatifs devraient lui parvenir avant l'ouverture du chantier.

Enfin, une violation de l'art. 11 al. 2 de la loi sur les routes du 28 avril 1967 (LRoutes - L 1 10), en lien avec les art. 26 ss LCI, était à déplorer, au vu de la distance de 9,48 m par rapport à l'axe du AC_____ qui ressortait du plan de coupe D-D. Pour le surplus, le bâtiment G, d'une hauteur de 15,17 m, ne respectait pas les gabarits légaux. En outre, à la lecture du plan de coupe B-B, qui faisait état d'une dérogation à l'art. 11 al. 5 LCI, la hauteur du bâtiment J semblait également problématique à ce titre.

12. Par observations sur effet suspensif du 27 juillet 2023 l'OCBA, pour l'État, a indiqué faire siennes les déterminations sur effet suspensif à produire par le DT.

13. Dans ses déterminations sur effet suspensif du 31 juillet 2023 le DT a conclu au rejet de la requête y relative.

La réhabilitation des bâtiments vétustes sis sur les deux parcelles concernées, conçus comme une structure temporaire d'accueil des réfugiés dans les années 1960 s'étant avérée trop coûteuse, une opération de démolition/reconstruction avait été privilégiée. La réalisation du projet litigieux répondait à un intérêt public qualifié d'important par la jurisprudence, au vu des besoins d'accueil actuels et futurs en matière de migration. Le nombre de nouvelles demandes d'asile déposées en Suisse était en constante augmentation depuis 2020 et rien ne laissait penser que les flux diminueraient ces prochaines années, compte tenu, pour le surplus, des dizaines de milliers de requérants de permis S en lien avec la guerre en Ukraine. Ainsi, selon les graphiques disponibles sur le site internet du secrétariat d'État aux migrations (ci-après : SEM), en cumulant les demandes d'asiles ordinaires et celles de permis S, la Suisse enregistrerait en 2023 environ cinquante mille nouvelles arrivées, dont environ deux mille neuf cent à Genève. L'HG exploitait actuellement treize centres d'hébergement collectif, dont six étaient provisoires, de sorte qu'il était urgent de disposer d'une ou plusieurs structures pérennes d'ici 2027. Afin de respecter ce délai, il était impératif que les travaux puissent débuter sans attendre l'issue de la présente procédure.

14. L'HG s'est déterminé le 7 août 2023 concluant au rejet de la demande de restitution d'effet suspensif et, sur le fond, au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Le centre autorisé visait à remplacer celui en cours de démolition, désaffecté depuis 2020, dont la capacité d'hébergement était à peu près équivalente à celui prévu. Le projet litigieux s'inscrivait dans un périmètre plus large, sur lequel d'autres projets – non développés par ses soins et ne faisant pas l'objet du litige – étaient prévus. Le tribunal n'avait ainsi pas à se préoccuper de ces autres projets, qui n'avaient pas de lien fonctionnel ou architectural avec le projet querellé. Les travaux de démolition de l'ancien centre, débutés fin 2022, s'étendraient sur toute l'année 2023.

L'arrivée de dizaine de milliers d'ukrainiens en Suisse était venue s'ajouter à l'augmentation des demandes d'asile ces dernières années. Ainsi, au 30 juin 2023 le nombre de personnes dans le processus d'asile, soit plus de 126'000, avait pratiquement doublé par rapport à 2016. Un pourcentage de ces demandeurs d'asile, dont le taux théorique avait été porté de 5,6 à 5,8 % par le SEM, était attribué à Genève. Faute de capacité d'accueil suffisante, les requérants d'asile et les admis provisoires devaient être placés dans des abris de protection civile depuis 2014, engendrant des problèmes éthiques, juridiques et de santé pour ces derniers, plus de 300 d'entre eux y étant encore logés fin juin 2016. Suite à la création par le Conseil d'État, en 2015 d'une « Task Force » sur l'hébergement des migrants, une quinzaine de parcelles susceptibles de servir de lieux d'accueil avaient été identifiées, parmi lesquelles seuls quatre terrains avaient été retenus en novembre 2015. L'HG avait ensuite sollicité et obtenu des autorisations en vue de construire différents types de centres d'accueil, lesquelles avaient fait l'objet de recours,

parfois jusqu'au Tribunal fédéral, qui avaient finalement tous été rejetés. Ainsi, quatre nouveaux centres d'hébergement avaient déjà été réalisés et la construction d'un cinquième, destiné aux requérants mineurs non accompagnés, allait débiter. L'HG visait également la transformation de surfaces commerciales non occupées en centre d'hébergement. Toutefois, les mesures prises n'étant pas suffisantes, le SEM avait invité les cantons, en juin 2023 à créer de nouveaux centres d'hébergement. Le Conseil d'État avait également demandé à certaines villes et communes de mettre à disposition des salles communales, respectivement les avaient informées que ces lieux pourraient être réquisitionnés.

Le projet querellé était un centre de premier accueil destiné à héberger jusqu'à 340 requérants au début de leur processus d'intégration ayant très peu, voire aucune, autonomie, dont le séjour serait limité, dès lors qu'ils ne bénéficieraient pas d'un bail et devraient libérer les lieux sur requête. Le centre serait constitué de plusieurs bâtiments accolés les uns aux autres autour d'un noyau central, dont le gabarit varierait de R+3 à R+6, les bâtiments les plus bas (G et K) étant ceux les plus proches des parcelles des recourants. Sous réserve de trois appartements destinés aux personnes à mobilité réduite, les rez accueilleraient des locaux collectifs et aucun commerce ni place de stationnement n'était prévu, à l'exception d'une place livraison. Le quartier concerné était déjà fortement urbanisé et hétérogène, comprenant tant des villas que de l'habitat groupé, un collège/école de commerce et une maison de retraite. Le principe d'un centre d'hébergement avait été admis par le DT dans le cadre de la demande de renseignements portant sur l'ensemble du périmètre.

Le canton ne disposerait plus de la moindre capacité d'hébergement dès octobre 2023 en violation de ses obligations légales et constitutionnelles et de sa tradition humanitaire. Nonobstant le fait que le Conseil d'État et l'HG s'employaient activement depuis des années à y développer la capacité d'accueil par le biais d'importants moyens humains et financiers, les efforts consentis étaient contrariés par les recours systématiques contre les autorisations de construire délivrées. Ainsi, le Covid-19 et les délais judiciaires avaient reporté de plusieurs années l'entrée en force de ces autorisations en raison de recours alimentés par une peur entretenue par l'ignorance et le repli sur soi.

Les recourants n'invoquaient aucun intérêt privé mais se contentaient de plaider la non-conformité au droit de l'autorisation délivrée. Quant à l'issue prévisible du recours sur le fond, elle tendait vers un rejet, pour les motifs qui seront repris dans le cadre de leurs observations sur le fond.

15. Par réplique sur effet suspensif du 15 août 2023 accompagnée de pièces, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

La réalisation du projet litigieux n'était pas concevable sans avoir une vue d'ensemble du quartier. Or, en l'état, une telle vue d'ensemble reposait sur une maquette du PLQ en cours d'élaboration et des plans d'aménagements extérieurs provisoires. En outre, l'HG admettait lui-même une erreur dans les documents

quant à l'affectation des surfaces du rez du projet, ce qui amenait à douter de la forme définitive que celui-ci revêtirait.

Les chances de succès de leur recours sur le fond avaient été suffisamment démontrées. Le centre d'hébergement n'était pas conforme à la zone destinée à de l'équipement public et les recourants, en tant que familles pour la plupart d'entre eux, pouvaient se prévaloir d'un intérêt privé à ce que ces zones puissent notamment accueillir des établissements scolaires pour leurs enfants. La renonciation à un PLQ était injustifiée et l'argument du requérant selon lequel le quartier serait déjà fortement urbanisé était en contradiction avec le fait qu'un PLQ était en cours d'élaboration sur la parcelle n° 16 _____ voisine. Enfin, le projet autorisé ne tenait pas compte de l'engagement du DT de restaurer la zone de verdure, l'emplacement pour vélos autorisé se situant précisément dans une telle zone.

16. Par décision du 16 août 2023 (DITAI/264/2023), le tribunal a admis la demande de restitution de l'effet suspensif au recours dans la cause A/2391/2023 tout en réservant notamment la recevabilité dudit recours.
17. Faisant suite à une demande de renseignements du tribunal, les recourants ont précisé, par pli du 11 septembre 2023 _____ que M. AO _____ était décédé et que Mme V _____ demeurait seule propriétaire de la parcelle n° 35 _____.
18. Dans ses déterminations sur le fond du 18 septembre 2023 accompagnées de pièces, l'HG a conclu, préalablement, à sa comparution personnelle et à celle de l'OU ainsi qu'à l'audition de son architecte si nécessaire et, quant à la forme, à l'irrecevabilité du recours et, au fond, à son rejet, sous suite de frais et dépens.

AA _____ avait, à teneur de ses statuts, pour but - très concret et non idéal - de gérer l'entretien et l'aménagement du AN _____, à l'exclusion de toute autre mission, notamment la défense des intérêts de ses membres au-delà du AN _____. De plus, les décisions de l'assemblée générale de cette dernière devaient être prises à la majorité des foyers et bureaux mais au minimum à 60 % de l'ensemble des voix. Or, l'on ignorait ici à quelle majorité cette assemblée avait décidé de recourir. Partant, elle ne pouvait se prévaloir de la qualité pour recourir. Quant aux recourants, Mme C _____ habitait à plus de 1'500 m à vol d'oiseau du projet litigieux. Même si elle était propriétaire d'une parcelle située à quelques dizaines de mètres du projet querellé, elle ne pouvait se prévaloir d'aucun intérêt digne de protection, faute de préjudice. Il en allait de même des habitants du AN _____, trop éloignés de la construction projetée, et qui vivaient en outre dans un « magnifique cocon qui les isol[ait] de tout ce qui se pass[ait] en dehors ».

Sur le fond, le projet litigieux était conforme à la zone concernée. À ce propos, saisi d'un recours à l'occasion d'une demande d'ajout de pavillons provisoires en complément d'un bâtiment existant, le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), avait, dans un arrêt du 13 mai 2003 considéré que constituaient des équipements publics les 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. Ainsi, la jurisprudence genevoise considérait, à tout le moins implicitement, qu'un centre d'hébergement pour requérants d'asile constituait un équipement public ; le caractère provisoire des bâtiments dans le cas examiné dans la jurisprudence précitée ne changeait rien à leur nature. Différentes jurisprudences cantonales retenaient en outre le même principe, y compris s'agissant de containers d'habitation pour requérants qui attendaient une décision sur leur demande d'asile. Les personnes appelées à occuper le centre d'hébergement concerné ne verseraient pas de loyer et ne bénéficieraient pas d'un contrat de bail mais d'une convention d'hébergement. Elles n'auraient en outre pas la liberté de recevoir des tiers en tout temps, seraient soumises à un règlement contraignant et leur séjour serait, par nature, de courte durée. Dans le même sens, une prison, qui constituait une forme de logement, était également un équipement public. Enfin, le Tribunal fédéral avait eu l'occasion de confirmer que les locaux de l'HG dédiés à l'hébergement de requérants d'asile servaient par nature à remplir une tâche publique.

Quant à la prétendue non-conformité des couverts à vélos, qui avaient d'ailleurs été remplacés par des places non couvertes comportant des arceaux, il convenait de rappeler que des places pour vélos étaient déjà actuellement sises en partie en zone de verdure sur la parcelle concernée, en lien avec l'établissement scolaire existant et que la construction du centre autorisé impliquerait leur déplacement, de sorte qu'elles se retrouveraient contre l'école provisoire dont elles constituaient un équipement accessoire. Ainsi, les futures places suivraient le sort de l'école et seraient enlevées lorsque celle-ci le serait.

Pour le surplus, dès lors que le projet autorisé prendrait place sur une parcelle destinée à des équipements publics - ce que, comme vu supra, il était précisément - la renonciation à établir un PLQ était justifiée. Ce projet s'inscrivait en outre dans un quartier de développement fortement urbanisé, au vu notamment des parcelles directement concernées, qui accueillait déjà le CEC AD____ et les bâtiments en cours de démolition, et du quartier constitué par la partie du AF____ directement adjacente au AS____, bordé par le AC____ et des barres d'immeubles de six étages et plus et comportant un groupe important d'immeubles organisés en square, étant rappelé que la présente situation montrait des similitudes avec un cas dans lequel la chambre administrative avait admis l'existence d'un quartier de développement fortement urbanisé nonobstant la présence de plusieurs villas. Construire un centre d'hébergement sur un périmètre qui accueillait depuis plus de deux décennies un tel centre constituait une forme de continuité d'occupation du territoire qui ne requérait pas de consultation particulière par le biais d'un PLQ. Le fait que le DT envisageait une modification de zone pour la parcelle directement attenante au projet autorisé sans, cette fois-ci, renoncer à un PLQ, était sans pertinence, les deux projets étant distincts par leur nature et leur auteur, ce qui justifiait qu'ils soient appréciés différemment.

Le bien-fondé de cette renonciation à un PLQ avait pour conséquence que c'était à bon droit que le gabarit des bâtiments avait été fixé dans l'autorisation litigieuse.

Aucune violation du droit d'être entendu, sous l'angle du défaut de motivation, n'était à déplorer, la jurisprudence prévoyant que les préavis favorables n'avaient pas à être motivés.

Quelques fenêtres ne disposaient effectivement pas d'une vue droite suffisante, compte tenu du parti architectural retenu, ce qui engendrerait quelques vues croisées. Toutefois, le DT avait estimé que la proposition tendant à poser de films translucides sur les vitrages ouvrants était suffisante. Elle constituerait la servitude requise en faveur du fonds dominant et de l'État mais demeurait perplexe quant à sa pertinence, dès lors qu'il n'était pas question ici de rapports de voisinage mais de vues croisées entre occupants d'un même immeuble, respectivement de différents bâtiments sis sur la même parcelle. En effet, ces immeubles lui appartiendraient et il ne pourrait de facto jamais s'en défaire, compte tenu des conditions auxquelles une éventuelle cession serait soumise.

Le gabarit du projet n'était, au même titre que l'alignement avec la voie publique, pas problématique. L'absence de plan d'alignement au dossier découlait de la possibilité pour le DT d'y renoncer. Ainsi, le plan cadastral faisait état d'un alignement supposé. En outre, l'art. 11 al. 3 LRoutes prévoyait expressément que le DT pouvait déroger à la distance de 15 m avec la route. Quant au gabarit, les calculs effectués par les recourants pour en déduire le non-respect des gabarits légaux étaient ceux applicables pour une construction sur cour et non pour une construction sur rue, comme cela était le cas ici. En appliquant le calcul correct, le gabarit maximal autorisé était de 18,36 m, de sorte que le bâtiment G était conforme aux prescriptions applicables. Quant au bâtiment J, la dérogation évoquée concernait les 30 cm d'acrotère, sans lesquels le projet aurait un gabarit « poussé » et une assise déplacée de quelques centimètres. En tout état, une « petite erreur de mesure » de calcul des surfaces ne constituait pas un motif d'annulation d'une autorisation de construire lorsque les opposants ne pouvaient se prévaloir d'aucune gêne en lien avec cet écart, comme in casu. Il en allait de même en cas de faible différence de hauteur, comme pour le bâtiment J.

Le projet tel qu'autorisé répondait aux attentes de l'OU. Les aménagements paysagers seraient effectués en pleine terre lors de la mise en fonction du centre d'hébergement, indépendamment du PLQ qui pourrait être développé sur la parcelle voisine. Il s'était en outre engagé à ce que les aménagements non liés directement au bâtiment concerné fassent l'objet de requêtes complémentaires et avait produit un « plan d'aménagement paysager élargi avec futur PLQ » le 17 avril 2023 étant relevé qu'il serait « audacieux » d'annuler l'autorisation litigieuse en raison des projets prévus sur la parcelle n° 1_____. Ainsi, le fait que les aménagements extérieurs ne soient pas encore définis sur cette autre parcelle ne saurait constituer un obstacle à l'entrée en force et la mise en œuvre du projet autorisé. Il était en tout état prêt à compléter ses propres aménagements extérieurs si un PLQ devait

s'appliquer à la parcelle voisine, en vue d'une cohérence globale. Enfin, la condition posée par l'OCBA selon laquelle les questions foncières devraient être réglées avant le début des travaux serait respectée et notamment formalisée par la création d'un droit distinct et permanent avant l'ouverture du chantier.

19. Dans ses observations du 18 septembre 2023 le DT s'en est rapporté à justice quant à la recevabilité du recours et, sur le fond, a conclu à son rejet, sous suite de frais.

Aucune violation de l'art. 2 al. 2 LGZD n'était à déplorer. L'incohérence entre la mention, dans l'arrêté départemental, de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD alors que la décision attaquée se référait à la let. b de cette même disposition n'avait pas porté atteinte au droit d'être entendu des recourants, qui avaient pu faire valoir leurs griefs relatifs aux deux lettres précitées. En outre, il ressortait clairement du dossier que l'art. 2 al. 2 let. b LGZD était pertinent. Les conditions d'application de cette disposition étaient remplies, dès lors que le projet était situé dans une zone destinée à de l'équipement public et qu'il constituait précisément un tel type d'équipement. En effet, la présence de logements n'excluait pas la qualification d'équipement public, la jurisprudence ayant notamment estimé qu'un établissement médico-social était conforme à l'affectation de la zone d'utilité publique. Les travaux parlementaires relatifs à l'adoption de l'art. 19 al. 8 LaLAT allaient d'ailleurs dans le même sens. L'exclusion visée par l'art. 30A al. 1 LaLAT portait sur du logement au sens strict, ce qui n'était pas le cas du projet autorisé, qui ne serait pas soumis aux prescriptions de la LGZD ou du RPSFP. Aucune nécessité d'adopter un PLQ ne découlait du projet de modification de zone en cours d'examen auprès du Grand Conseil, dans la mesure où cette modification n'était pas en force et que son issue était incertaine. Le fait que la CA se soit référée à un PLQ en cours d'élaboration ne permettait pas de parvenir à une autre conclusion, un tel plan en étant à un stade encore moins avancé que la modification de zone et cette commission ayant finalement rendu un préavis favorable. La consultation de la CMNS, en sus d'être inutile vu l'absence de protection patrimoniale des parcelles concernées, n'aurait aucune influence sur la nécessité ou non d'adopter un PLQ.

Le grief relatif à la prétendue non-conformité à la zone des couverts à vélos apparaissait irrecevable, faute pour les recourants d'être directement affectés par ces ouvrages. En tout état, lesdits couverts avaient été supprimés dans la version du projet acceptée et les emplacements vélos désormais prévus servaient incontestablement de lieu de délasserment de plein air au sens de l'art. 24 al. 2 LaLAT.

Dès lors que la renonciation à un PLQ était fondée, le fait que le gabarit des constructions ait été fixé dans le cadre de l'autorisation de construire ne prêtait pas le flanc à la critique.

Aucun défaut de motivation des préavis de la CA et de la DAC en tant qu'elles s'étaient prononcées favorablement à l'octroi d'une dérogation selon l'art. 11 al. 5 LCI, n'était à déplorer. En outre, un dépassement de la hauteur maximum du gabarit n'excédant pas 1 m pouvait être autorisé sans consultation obligatoire de la CA

(art. 11 al. 5 LCI). Or, in casu, le supplément de hauteur était nettement inférieur à 1 m, seul l'acrotère du bâtiment J dépassant légèrement (coupe B-B).

Le grief relatif aux vues droites était irrecevable, faute pour les recourants d'être affectés dans leurs droits. Il était en tout état infondé, cet aspect faisant l'objet d'une condition spécifique dans le préavis de la DAC, laquelle devrait être remplie avant l'ouverture du chantier.

Outre le fait que les recourants ne pouvaient se prévaloir d'aucun intérêt à invoquer une violation des distances à la route, les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 3 LRoutes étaient en tout état remplies ici, étant rappelé que la commune s'était prononcée favorablement. Enfin, l'allégation selon laquelle le gabarit du bâtiment G devait se limiter à 13 m (art. 27 al. 3 et 5 LCI) était infondée. C'était la distance entre limites de propriétés, en l'absence d'alignement, et non l'axe de la route qui était déterminante (art. 27 al. 2 et 5 LCI), de sorte que le gabarit de l'immeuble G était nettement inférieur au maximum légal autorisé.

20. Par observations du 18 septembre 2023 l'OCBA, tout en indiquant reprendre pour son compte les observations et conclusions du DT, a précisé que la mention, dans son préavis, selon laquelle les aspects fonciers devraient être réglés avant le début des travaux signifiait qu'un droit de superficie sur une partie des parcelles n^{os} 1 _____ et 2 _____ en faveur de l'HG devrait être signé avant le début des travaux, ce qui pourrait être fait après l'entrée en force de l'autorisation querellée.
21. Par réplique du 25 octobre 2023 les recourants ont persisté dans leurs conclusions, tant quant à la recevabilité de leur recours sous l'angle de la qualité pour recourir, que sur le fond.

Rappelant en substance les éléments précédemment invoqués, ils ont confirmé que l'absence de clarté du motif dérogatoire à l'adoption d'un PLQ devait conduire à l'annulation de l'autorisation contestée, ce d'autant qu'aucun motif dérogatoire n'était réalisé ici.

Le projet litigieux n'était pas conforme à la zone et se distinguait de la jurisprudence citée par l'intimé et le DT, dès lors qu'il était permanent et s'inscrirait durablement dans l'implantation du quartier, comme démontré par la convention de mise à disposition de terrain et de prise en charge des frais de démolition, dépollution et d'abattage d'arbres – jointe – conclue le 13 décembre 2022 entre le canton et l'HG. Ainsi, l'établissement d'un PLQ en amont était nécessaire. Quant à l'emplacement prévu pour les vélos, le projet ne tenait pas compte de l'engagement du DT de restaurer la zone de verdure et violait l'art. 24 al. 2 LaLAT.

S'agissant du dépassement du gabarit de 30 cm en hauteur du bâtiment J, la jurisprudence considérant, dans le cadre de l'examen de la conformité d'un projet à un PLQ, qu'un dépassement de 3 % par rapport à la surface brute de plancher était tolérable, ne saurait s'appliquer au présent cas, faute précisément d'un tel PLQ. Ainsi, aucun dépassement du gabarit applicable à la zone n'était tolérable, quelle que soit sa portée. En outre, l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 11 al. 5 LCI

ne faisait pas suite à un examen minutieux du dossier puisque des documents établis par l'architecte de l'HG, indiquaient à tort des surfaces commerciales.

Enfin, le fait que l'HG se prévalait du respect du préavis de l'OU en s'appuyant sur un PAP provisoire indiquant un PLQ en cours d'élaboration sur la future parcelle voisine tout en alléguant, en parallèle, que le projet litigieux visait uniquement le centre d'hébergement, apparaissait contradictoire et démontrait que le projet litigieux s'inscrivait dans un projet global. En tout état, aucune requête complémentaire pour les aménagements extérieurs n'avait été enregistrée, de sorte que l'une des conditions de l'autorisation querellée n'était pas remplie.

Était notamment jointe 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, visant notamment la mise à disposition, par le premier précité, des parcelles destinées à accueillir le projet litigieux en faveur du second précité, via l'octroi d'un futur droit de superficie distinct et permanent, pour la réalisation de six bâtiments affectés à un nouveau centre pour requérants d'asile.

22. Le 31 octobre 2023 l'OCBA a renoncé à dupliquer.

23. Par duplique du 6 novembre 2023 l'HG a persisté dans ses conclusions.

Les jurisprudences invoquées par ses soins illustraient simplement la possibilité offerte au DT de statuer, comme il l'avait fait, en délivrant l'autorisation querellée et indiquaient au tribunal qu'il avait le pouvoir de confirmer un projet qui permettrait à la Suisse d'honorer ses engagements internationaux et au canton de se conformer à ses obligations confédérales tout en respectant sa tradition humanitaire.

Le projet de construction d'un centre d'accueil pour requérants d'asile, dont la nécessité n'était pas contestée, s'inscrivait dans un contexte particulier, soit entre un bâtiment scolaire provisoire construit en zone de verdure et un projet de construction de plusieurs immeubles, pour lequel le Grand Conseil avait été saisi s'agissant de plusieurs questions d'aménagement (PLQ, modification de zone). Toutefois, le projet faisant l'objet du présent recours avait été autorisé après analyse de l'ensemble du dossier. Partant, le tribunal était invité à ne pas « céder à la tentation » d'apprécier le développement du quartier dans son ensemble, alors que seul le projet litigieux devait être traité, conformément aux principes de célérité et de sécurité du droit.

24. Par duplique du 15 novembre 2023 le DT a persisté dans ses conclusions.

La base légale pertinente était l'art. 2 al. 2 let. b LGZD et le droit d'être entendu des recourants avait été respecté, tant s'agissant de la let. b que de la let. c de cette disposition.

Le projet était bien conforme à l'affectation de la zone et l'existence de différences entre le présent cas et ceux traités dans les jurisprudences citées par ses soins était insuffisante pour parvenir à une conclusion différente. Le fait de respecter certaines

prescriptions en matière d'habitation ne signifiait pas encore que la construction ne répondait pas à une tâche publique.

Les recourants n'expliquaient pas en quoi l'emplacement prévu pour les vélos les affecterait directement ni en quoi celui-ci ne servirait pas l'aménagement des lieux de délasserment.

Le fait que l'architecte avait déclaré par erreur que trois surfaces au rez seraient destinées à des commerces ne démontrait pas un manque de minutie dans l'examen du bien-fondé de la dérogation prévue à l'art. 11 al. 5 LCI. L'autorisation contestée se fondait sur les plans, qui mentionnaient une affectation d'activités et non de commerce pour certains locaux du rez du bâtiment G. En outre, c'était le bâtiment J qui était concerné par la dérogation et le rez de ce dernier apparaissait habitable, à teneur des plans.

25. Par écriture spontanée du 30 novembre 2023 les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

Le tribunal n'était pas amené à décider si un centre d'hébergement devait être érigé mais à déterminer si la décision attaquée, prononcée sans PLQ ni dérogation valable à l'art. 2 al. 2 LGZD – alors même que la parcelle concernée faisait l'objet d'une modification de zone en attente de traitement et qu'un PLQ était en cours d'élaboration sur la future parcelle voisine – était valable, ce qui n'était pas le cas.

26. Par écriture spontanée du 13 décembre 2023 l'HG a signalé au tribunal que le rapport de la commission d'aménagement cantonale relatif notamment au PL 11 _____ précisait notamment qu'en cas de refus du projet de modification de zones, la reconstruction du centre pour les migrants pourrait se faire de toute façon puisque sa destination était en conformité avec la zone d'affectation actuelle en équipement public. Le législateur ordinaire avait ainsi confirmé la conformité du projet querellé à la zone actuelle, étant encore précisé que le vote sur le projet de modification de zone avait été reporté par le parlement le _____ 2022 à l'unanimité.

27. Par écriture spontanée du 19 décembre 2023 les recourants ont relevé que le PL 11 _____ était toujours en attente de traitement par le Grand Conseil. Ainsi, l'HG ne pouvait se fonder sur un extrait de ce PL pour considérer que le projet litigieux était conforme à la zone.

28. Lors de l'audience du 29 février 2024 devant le tribunal :

- le DT a confirmé que la dérogation accordée était celle visée par l'art. 2 al. 2 let. b LGZD. L'arrêté querellé comportait une erreur de plume, même s'il n'était pas exclu qu'une dérogation selon l'art. 2 al. 2 let. c LGZD puisse également être accordée. Il n'était pas opposé à rendre un nouvel arrêté remplaçant le premier, étant précisé que le tribunal était également compétent pour procéder à cette modification. Les aménagements extérieurs autorisés faisaient partie de l'autorisation querellée. L'OCAN avait d'ailleurs été très précis à ce sujet et la question d'un éventuel développement de ces aménagements paysagers était prématurée.

M. AP_____, urbaniste au sein du DT, a confirmé que des équipements publics pouvaient être présents en ZD 3 notamment pour assurer la mixité d'un quartier. En cas d'adoption du PL 37_____ prévoyant une ZD 3 la présence d'un équipement public serait conforme à la zone. Une solution définitive pour le parking des vélos avait été trouvée avec plusieurs emplacements liés au CEC AD_____, en dehors de la zone de verdure et de la parcelle concernée par le projet querellé. Des modalités de financement avaient déjà été décidées. Quant aux conditions émises dans le préavis du 16 février 2023 l'OU attendait du requérant le dépôt d'une requête complémentaire relative à ces emplacements de vélos liés au CEC AD_____ visant leur installation hors de la zone de verdure. Compte tenu de l'accord précité, une requête visant ce même objet serait déposée par le DIP. Les propositions formulées par l'architecte dans son courrier du 17 avril 2023 correspondaient aux demandes de l'OU. Un plan illustrant la solution des emplacements pour vélos liés au CEC AD_____ avait été élaboré par l'OU, avec la participation de l'OCT et de l'OCAN. Concernant le préavis de l'OU du 16 février 2023 la condition N°1 visait les aménagements pour vélos liés au CEC AD_____. En revanche, les souhaits concernaient les places de stationnement pour les vélos liés au centre de requérants. Les aménagements extérieurs envisagés par l'HG et autorisés ne nécessitaient pas de requête complémentaire. Ils pourraient être développés dans le cadre d'un projet de concours portant sur des aménagements extérieurs sur la parcelle de l'HG et sur la parcelle voisine. Le centre n'étant pas encore construit, il n'était pas possible de savoir quelle école fréquenteraient les enfants des requérants d'asile. Une planification des effectifs scolaires prendrait en compte ce type de questions ;

- Madame AQ_____, architecte de l'HG, a confirmé que les logements prévus dans les bâtiments G et J répondaient aux normes du RGL, alors que les autres locaux présentaient les caractéristiques de logements collectifs. Les locaux du rez du bâtiment G ne seraient pas des locaux commerciaux, comme indiqué de manière erronée, mais seraient dévolus à des activités en lien avec le centre d'hébergement. Ce projet était totalement autonome par rapport au développement éventuel sur la parcelle voisine, notamment en terme d'accessibilité pompiers, du point de collecte de déchets, des stationnements vélos et des autres aménagements extérieurs. Quant à la problématique du parking des vélos (pièce 42 du recours), les stationnements de vélos nécessaires pour les requérants se situaient sur la parcelle du futur projet, en dehors de la zone de verdure. Les emplacements pour vélos situés dans la zone de verdure, à l'usage du CEC AD_____, correspondaient à une proposition de relocalisation provisoire discutée avec l'OCAN, l'OU et le DIP, sous réserve qu'ils soient démontables, provisoires et installés sur une surface perméable non couverte. Le DIP réfléchissait à une solution définitive. Les aménagements extérieurs visés par la requête et autorisés par la décision litigieuse consistaient en la

réalisation d'un jardin potager, d'une aire de jeux, de cheminements et de nouvelles plantations.

Madame AR_____, responsable du service immobilier de l'HG, a confirmé que l'HG ne développait jamais d'activité commerciale, de sorte que la mention de locaux commerciaux constituait à l'évidence une erreur de plume.

- Les recourants ont indiqué s'opposer au procédé de l'OU exprimé ce jour par M. AP_____, lequel sous couvert de formuler des précisions, modifiait en réalité son préavis.

À l'issue de cette audience, un délai au 15 mars 2024 a été imparti à l'OU, respectivement au DT, pour produire le plan concernant la solution des emplacements pour vélos liés au collège ainsi que tout autre document utile y relatif et pour indiquer s'il entendait prononcer un nouvel arrêté remplaçant celui contesté.

29. Le 15 mars 2024, le DT, tout en persistant dans ses conclusions, a produit le plan relatif à l'étude pour la relocalisation de l'emplacement des stationnements vélos à l'usage du CEC AD_____ du 9 octobre 2023 ainsi que son évaluation. Ce dernier document faisait état de la création de 502 nouvelles places vélos, soit 162 places au nord du CEC AD_____ face aux terrains de sport, 76 places à l'entrée du patio et de 264 places à l'ouest de l'entrée principale face à la salle de gym.

La rédaction d'un nouvel arrêté destiné à remplacer l'arrêté litigieux n'était pas nécessaire. La dérogation principalement examinée lors de l'instruction de la requête accordée était celle prévue par l'art. 2 al. 2 let. d LGZD [recte : let. b, selon rectification du DT du 20 mars 2024]. Cet arrêté comportait ainsi une erreur de plume qui pouvait être corrigée par le tribunal et ne nécessitait aucune reconsidération, ce d'autant qu'il n'était pas exclu que les conditions de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD soient également remplies.

30. Dans ses observations finales du 28 mars 2024, le DT a persisté dans ses conclusions.

Lors de l'audience, les recourants s'étaient essentiellement concentrés sur les aménagements extérieurs et les emplacements pour deux-roues, alors qu'ils ne disposaient d'aucun intérêt à se prévaloir de ces griefs. Pour le surplus, il avait été confirmé que le projet était conforme au PL 37_____. Enfin, le fait que l'OCLPF se soit déclaré non concerné par le projet démontrait que ce dernier ne portait pas sur des logements.

31. Par pli du 8 avril 2024, l'OCBA s'est référé aux observations finales du DT, qu'il reprenait pour son compte.
32. Dans leurs déterminations finales du 9 avril 2024, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

L'art. 85 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10) n'avait pas pour but de permettre à une juridiction de se suppléer à la compétence du Conseil d'État déléguée au DT pour déroger à l'art. 2 al. 2 LGZD.

Les logements réversibles prévus – non provisoires – ne correspondaient pas à la zone affectée à de l'équipement public, de sorte que les conditions dérogatoires à l'art. 2 al. let. b LGZD n'étaient pas remplies. Il en allait de même des critères posés par l'art. 2 al. 2 let c LGZD. L'OU, par le biais de M. AP_____, avait lui-même notamment considéré, dans le rapport sur le PL 37_____, que le projet prenait place dans un contexte marqué par plusieurs éléments bâtis et naturels de qualité patrimoniale avec un périmètre délimité, au nord-est, par un parc, qui constituait le point de départ d'une pénétrante de verdure. Ainsi, l'art. 2 al. 2 let. c LGZD ne saurait s'appliquer dans le contexte d'un périmètre urbain en pleine mutation, comme récemment retenu par la chambre administrative. Quoi qu'il en soit, le tribunal n'était pas compétent pour déroger à un PLQ ni pour corriger l'erreur de plume - si tant est qu'elle en soit une - d'une autorité administrative ou encore pour statuer sur l'opportunité de l'arrêté litigieux. Dès lors, si le DT entendait se prévaloir de l'art. 2 al. 2 let. b LGZD, le prononcé d'un nouvel arrêté faisant mention de ce motif dérogatoire était nécessaire.

Quant à l'emplacement prévu pour les vélos, ils s'opposaient formellement à l'interprétation formulée par l'OU a posteriori lors de l'audience à propos de la condition posée dans son préavis du 16 février 2023. Cette condition, telle qu'elle figurait dans ce préavis, concernait les aménagements des espaces extérieurs non directement liés au bâtiment et non l'emplacement des vélos liés au CEC AD_____. D'ailleurs, dans sa réponse du 17 avril 2023 à ce préavis, l'architecte du projet avait précisé que les aménagements des espaces extérieurs non directement liés au bâtiment portaient sur le futur PLQ et les aménagements extérieurs du CEC AD_____, sans mention de l'emplacement vélos lié au CEC AD_____. Dans le même sens, les déterminations de l'HG du 18 septembre 2023 ne contenaient aucune référence aux emplacements de stationnement des vélos du CEC AD_____. Pour le surplus, le DT avait uniquement produit un extrait de l'évaluation de la relocalisation de l'emplacement des stationnements vélos à l'usage du CEC AD_____ évoquée lors de l'audience. Si les commentaires figurant dans ce document faisaient effectivement état de la création de places de stationnement supplémentaires, l'extrait produit était muet sur la problématique de l'empiètement de la zone de verdure. Quant au plan étudié des emplacements produit, rien ne permettait de s'assurer que les places vélos du projet qui empiétaient sur la zone de verdure seraient supprimées, dès lors que l'emplacement « vélos existants », en rose selon la légende, ne figurait ni sur le plan agrandi ni sur l'extrait de l'étude. Ainsi, les documents produits par le DT ne permettaient pas de vérifier l'affirmation soutenue par l'OU lors de l'audience selon laquelle une solution définitive aurait été trouvée en dehors de la zone de verdure, ni qu'un financement aurait été décidé pour libérer la zone de verdure de tout empiètement conformément aux engagements du DT. Ainsi, en l'état, le projet autorisé violait l'art. 24 LaLAT. En tout état, même à interpréter la condition du préavis de l'OU du 16 février 2023 - reprise dans l'autorisation délivrée - sous l'angle de l'emplacement des vélos liés

au CEC AD_____, force était de constater que l'HG n'avait pas déposé de requête complémentaire relative à ces emplacements de vélos liés au CEC AD_____.

En outre, l'indication de locaux commerciaux au rez du bâtiment G n'était pas une erreur de plume mais la preuve de la volonté de l'HG d'exploiter ces locaux sous la forme commerciale, étant précisé que ce dernier louait certains locaux commerciaux de son parc immobilier et que la mention litigieuse apparaissait sur plusieurs documents au dossier. Ainsi, l'HG entendait tirer un revenu des locaux concernés, pourtant situés dans une zone affectée à de l'équipement public.

Dans la mesure où le projet ne répondait pas à un besoin urgent d'héberger provisoirement des migrants, l'autorisation y relative devait respecter les exigences légales, soit notamment l'adoption d'un PLQ.

Enfin, la réalisation du projet litigieux, alors même que la modification de zone était en attente de traitement devant le Grand Conseil, les inquiétait s'agissant de la scolarisation de leurs enfants. Le manque actuel d'établissements scolaires dans le quartier, démontré par l'existence d'un pavillon provisoire, s'accroîtrait avec la création des 120 logements prévus sur la parcelle voisine et démontrait la dépendance de l'ensemble des étapes du projet global.

33. Par détermination finale du 9 avril 2024 accompagnée de pièces, l'HG a persisté dans ses conclusions.

Pour les motifs précédemment exposés, les recours de l'ASSOCIATION et de Mme C_____ étaient irrecevables et il s'en rapportait à justice quant à la qualité pour recourir de Mmes et MM. F_____, G_____, H_____ et I_____, étant précisé que la modification sensible du AC_____ dont les habitants du AN_____ se prévalaient était en lien avec les constructions qui seraient réalisées ou non à côté du projet litigieux et non avec ce dernier, totalement indépendant.

Comme démontré précédemment, la construction autorisée était conforme à la ZD destinée à des équipements publics. C'était en outre en conformité avec le droit applicable que le DT avait renoncé à l'exigence d'un PLQ en se fondant sur l'art. 2 al. 2 let. b LGZD et le fait que ce département envisageait une modification de zone et l'adoption d'un PLQ pour la parcelle attenante au projet n'était pas problématique, les deux projets étant totalement distincts l'un de l'autre.

Le stationnement des vélos ne constituait plus un enjeu. Les emplacements pour vélos à usage du CEC AD_____ avaient fait l'objet d'une proposition de relocalisation provisoire - discutée avec l'OCAN, l'OU et le DIP - dans la zone de verdure, alors que les stationnements de vélos pour les futurs occupants du centre contesté se situaient sur la parcelle du futur projet, en dehors de la zone de verdure. Ainsi, le grief y relatif ne concernait pas le projet autorisé en tant que tel, qui pouvait parfaitement fonctionner sans la proposition de relocalisation provisoire présentée par les architectes de l'HG, mais une problématique de mobilité douce pour les personnes fréquentant le CEC AD_____. Toutefois, comme annoncé par M. AP_____ lors de l'audience, une solution définitive avait été trouvée par le DIP

en dehors de la zone de verdure et de la parcelle concernée par le projet querellé. À l'origine, l'OU attendait de l'HG qu'il dépose une requête complémentaire visant à installer ces emplacements pour vélos hors de la zone de verdure. Or, désormais, une requête visant ce même objet serait déposée par le DIP et un plan, dont copie avait été produite, avait été élaboré par l'OU, avec l'appui de l'OCT et de l'OCAN.

Il a également confirmé sa position quant à l'absence de violation de la LGZD et d'une violation du droit d'être entendu, sous l'angle du défaut de motivation.

Les distances de vues droites étaient respectées. Sa proposition tendant à la pose de films translucides sur les quelques vitrages ouvrants concernés avait convaincu le DT, qui avait délivré l'autorisation litigieuse. M. AP _____ avait en outre confirmé, lors de l'audience, que les propositions figurant dans le courrier de l'architecte du 17 avril 2023 correspondaient aux demandes de l'OU. Il procéderait à l'inscription d'une servitude de vue au registre foncier comme requis dans l'autorisation délivrée, tout en demeurant perplexe quant à sa pertinence, dès lors qu'il n'était pas question ici de rapports de voisinage mais de vues croisées entre occupants d'un même immeuble et que cette servitude serait constituée en faveur du fonds dominant et de l'État.

Pour les motifs exposés précédemment, les gabarits légaux et la distance à la rue étaient respectés. L'art. 11 al. 3 LRoutes permettait en outre de déroger à la distance de 15 m évoquée par les recourants. S'agissant des gabarits, lorsque, comme in casu, un bâtiment se trouvait en front de rue, il convenait d'appliquer la formule $H < \frac{3}{4} R + 6$, dont le pied de gabarit pouvait aller jusqu'à la limite de propriété de l'autre côté de la rue. La formule $H < \frac{3}{4} D + 6$ - qui s'appliquait dans le cas de deux propriétés privées - que les recourants avaient utilisée en retenant une valeur D de 9.48 m (soit la distance séparant le bâtiment de l'axe de la route) était applicable pour une construction sur cour. Pour la construction sur rue concernée, la valeur à retenir était la valeur R, soit la distance du bâtiment projeté à la limite de propriété privée de l'autre côté du AC _____, soit 16.49 m. En appliquant la formule $H < \frac{3}{4} R + 6$, le gabarit maximal était de 18.36 m, de sorte que le bâtiment G était conforme. Quant au bâtiment J, la dérogation concernait les 30 cm d'arçotère. Le but d'une dérogation était précisément de renoncer, comme l'avait fait le DT in casu, à une application purement formelle de la loi quand elle entraînerait des conséquences disproportionnées en opposition à des intérêts publics pertinents. Pour le surplus, la jurisprudence selon laquelle une petite erreur de mesure dans le calcul des surfaces ne constituait pas un motif d'annulation d'une autorisation lorsque les opposants n'invoquaient aucune gêne en lien avec cet écart s'appliquait en cas de faible différence de hauteur, comme in casu. En tout état, se posait la question de la recevabilité de ces griefs, la distance à la route n'ayant pas vocation à protéger les intérêts des voisins.

Les conditions posées par l'OU étaient respectées. Après que cet office ait souhaité, le 16 février 2023 le dépôt d'une requête complémentaire pour les aménagements des espaces extérieurs non directement liés au bâtiment, ce dernier avait indiqué,

lors de l'audience, qu'il attendait de l'HG le dépôt d'une requête complémentaire visant à installer ces emplacements pour vélos hors de la zone de verdure. Or, désormais, une requête visant ce même objet serait déposée par le DIP. En outre, comme confirmé par M. AP____, les propositions dans le courrier de son architecte du 17 avril 2023 correspondaient aux demandes de l'OU et les aménagements extérieurs envisagés par l'HG et autorisés ne nécessitaient pas de requête complémentaire. Enfin, le fait que les questions foncières n'aient pas été réglées lors de la délivrance de l'autorisation n'était pas problématique, dès lors que, conformément au préavis de l'OCBA, ces questions devaient être réglées avant le début des travaux. En outre, elles seraient effectivement formalisées, avant l'ouverture du chantier, par un droit de superficie.

34. Par écriture spontanée du 19 avril 2024, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

L'HG admettait que l'autorisation de démolir l'ancien centre pour requérants et le projet litigieux selon la demande de renseignements de 2018 s'inséraient dans la mutation globale du périmètre. La référence à cette demande, dont le but était de présenter l'évolution du périmètre, confirmait d'ailleurs que le projet attaqué s'inscrivait dans un projet global, ce d'autant que cette même demande de renseignements avait été présentée à la CA en réaction à son préavis du 8 février 2023 qui regrettait de ne pas avoir de vue d'ensemble du projet. Vu le caractère « disparate » du périmètre, l'art. 2 al. 2 let. c LGZD ne pouvait entrer en ligne de compte.

S'agissant de la conformité du projet à la zone d'affectation, la jurisprudence invoquée par l'HG (ATA/38____), bien que concernant la même parcelle, ne lui était d'aucun secours, dès lors qu'elle concernait l'installation d'ajout de pavillons provisoires ne nécessitant pas l'adoption d'un PLQ. Or, la construction autorisée serait permanente, ne répondait pas à un besoin urgent dès lors que sa réalisation durerait 18 mois, et pourrait être transformée en logements ordinaires. Ainsi, elle nécessitait l'adoption d'un PLQ.

Concernant la condition posée par l'OU dans son préavis du 16 février 2023 il ne pouvait être considéré, sur la base d'une nouvelle interprétation formulée en audience par un membre de cet office qui n'était pas l'auteur du préavis, que les conditions de l'autorisation délivrée étaient remplies. De plus, à ce jour, aucun dépôt de requêtes complémentaires pour les aménagements des espaces extérieurs non directement liés au bâtiment n'était intervenu et l'emplacement des vélos liés au CEC AD____ n'était nullement mentionné dans la réponse des architectes du 17 avril 2023. L'HG ne pouvait ainsi se contenter de reprendre les déclarations de l'OU lors de l'audience pour en déduire que tout était conforme.

35. Le 29 avril 2024, l'HG a persisté dans ses conclusions.

Seuls les locaux de deux des allées du centre d'accueil autorisé répondant aux exigences du RGL, considérée globalement, la construction litigieuse constituait un

équipement public. La jurisprudence citée par les recourants dans leurs observations finales ne retenait pas que l'art. 2 al. 2 let. c LGZD ne saurait s'appliquer dans un périmètre urbain en pleine mutation mais uniquement que le DT n'avait pas violé la loi en ne renonçant pas à l'exigence d'un PLQ dans un quartier qu'il avait considéré comme n'étant pas déjà fortement urbanisé.

Quant à l'emplacement des vélos, il avait expliqué, dans sa détermination du 18 septembre 2023 que la construction du centre d'hébergement impliquait le déplacement des places pour vélos préexistantes, qui se trouvaient contre l'école provisoire dont elles constituaient un équipement accessoire, et que les arceaux pour vélos situés contre cette école provisoire étaient destinés aux utilisateurs de l'école. Dès lors que personne n'avait encore contesté que l'école provisoire ainsi évoquée était rattachée au CEC AD_____ dont elle faisait partie, parler de cette école revenait à évoquer le CEC AD_____ et il confirmait, en tant que de besoin, que son écriture se référait également aux emplacements pour vélos du CEC AD_____. Quant à l'argument selon lequel le représentant de l'OU à l'audience n'était pas l'auteur du préavis, dès lors que M. AP_____ était alors directeur de la direction du développement urbain région Lac-Nord, il était bien à l'origine du contenu du préavis litigieux.

Il ne développait pas d'activité commerciale dans ses locaux mais des locaux de réunion ou d'activités à but idéal pouvaient être désignés comme locaux commerciaux.

36. Faisant suite à une demande du tribunal tendant à savoir si l'arrêté attaqué mentionnait effectivement par erreur l'art. 2 al. 2 let. c LGZD alors qu'il entendait en réalité se référer à la let. b de cette disposition et si, dans l'affirmative, une modification de cet arrêté était envisagée, Monsieur Antonio HODGERS, Conseiller d'État en charge du DT, a indiqué, par pli du 30 avril 2024, que l'arrêté signé par ses soins le _____ 2023 comportait une erreur de plume, dès lors qu'il souhaitait se référer à l'art. 2 al. 2 let. b LGZD. Cette clarification ayant été apportée, la modification de cet arrêté ne se justifiait pas.

EN DROIT

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

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).

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

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. 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. 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).

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.
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

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).

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).

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

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.

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).

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).
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).
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

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 n^{os} 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.

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

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).

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).
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).
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

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 1^{er} septembre 2022 consid. 30 ; JTAPI/12014/2021 du 1^{er} 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.

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.

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.
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

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).

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.
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.
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 LCD). 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).
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).

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.
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

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.

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.
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.
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).

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 3^{ème} zone (art. 19 al. 8 *ab initio* LaLAT).
36. L'art. 24 LaLAT prévoit que la zone de verdure comprend les terrains ouverts à l'usage public et destinés au délasserement, ainsi que les cimetières.

Les constructions, installations et défrichements sont interdits s'ils ne servent l'aménagement de lieux de délasserement 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).
37. À teneur de l'art. 30 LaLAT, les zones de développement sont notamment régies, selon leur affectation, par la LGZD.
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.
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).
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

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.

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).
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,

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 interviendra. 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.

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 centre 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.

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

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

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.

43. Les recourants se prévalent également d'une violation de l'art. 2 al. 3 LGZD.
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).
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 3^{ème} 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.

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_____.
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).

Le règlement d'application fixe les termes dans lesquels la servitude doit être établie (al. 3).

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.
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).

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

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,

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 3^{ème} 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 3^{ème} 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 3^{ème} 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 édifiée 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).

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 n^{os} 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 propriété privée, serait in casu erronée. À teneur du plan de coupe D-D visé ne varietur par le DT le _____ 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 varient 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 varient, 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,

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).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 14 juillet 2023 par Madame A____ et Monsieur B____, Madame C____, Madame D____ et Monsieur E____, Madame F____ et Monsieur G____, Madame H____ et Monsieur I____, Madame J____ et Monsieur K____, Madame L____ et Monsieur M____, Madame N____ et Monsieur O____, Madame P____ et Monsieur Q____, Madame R____ et Monsieur S____, Madame T____ et Monsieur U____, Madame V____ et feu Monsieur AO____, Madame W____ et Monsieur X____, Madame Y____ et Monsieur Z____ et l'AA____ contre la décision d'autorisation de construire DD 14____ du département du territoire du _____ 2023 et contre l'arrêté du département du territoire du _____ 2023 ;
2. le rejette ;
3. donne acte au département du territoire de ce que l'arrêté du département du territoire du _____ 2023 se réfère à l'art. 2 al. 2 let. b LGZD et non à l'art. 2 al. 2 let. c LGZD ;
4. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument réduit de CHF 2'500.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
5. condamne le département à verser aux recourants, conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de CHF 500.- ;
6. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à l'Hospice général une indemnité de procédure de CHF 3'000.- ;
7. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant :Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Isabelle KOECHLIN-NIKLAUS et Julien PACOT, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière