

Pascal Pétroz
Partner
Ancien Président
du Grand Conseil
T+41 (0)58 851 00 03
petroz@pblex.ch

RECOMMANDEE

Tribunal administratif de première instance
Rue Ami-Lullin 4
Case postale 3888
1211 Genève 3

Genève, le 23 février 2018
22183.1/PAP/ndb

**Concerne : Recours contre l'autorisation définitive de construire
n° 110590 publiée dans la FAO du 24 janvier 2018**

Madame la Présidente, Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les juges,

Je viens ici vous informer que j'ai été consulté par l'Association des intérêts d'Aïre-le-Lignon, ainsi que par Madame Françoise Rochat, Madame Christine Josette Sallin, Monsieur Florian Sallin, Madame Françoise Audrey Guignard, Monsieur David Olivier Pierre Guignard et Madame Sylvie Poupard Minghetti (ci-après : « *les Recourante* ») qui m'ont chargé de la défense de leurs intérêts dans le cadre du recours visé sous rubrique (*pièce 1*).

Election de domicile est faite en mon Etude.

Mes mandants me prient de vous adresser un

RECOURS

contre l'autorisation définitive de construire n° 110590 publiée dans la FAO du 24 janvier 2018 (*pièces 2 et 3*).

PHILIPPE DE BOCCARD
ANTOINE KOHLER
PASCAL PÉTROZ
LUCIEN FENIELLO
ANNE SONNEX KYD
ANDRÉ TOMBET
SÉBASTIEN DESFAYES
JULIEN LIECHTI
ALESSANDRO DE LUCIA
BÉNÉDICT BOISSONNAS
AURÉLIE AZRA
NATHALIE DAL BUSCO
ÉMILIE THEINTZ, ST.
RAPHAËL ZOUZOUT, ST.
YANNICK CABALLERO, ST.

OF COUNSEL
LAURENT PANCHAUD

COMPLIANCE
STÉPHANIE MOUTIEZ NARGI

T +41 (0)58 851 00 00
F +41 (0)58 851 00 49

29, COULOUVRENIÈRE
BP 5710 - 1211 GENÈVE 11

UTOQUAI 37
8008 ZÜRICH

INFO@PBLEX.CH
WWW.PBLEX.CH

CHE-115.815.862 TVA

I. Décision querellée

L'acte attaqué par le présent recours est une décision du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie du canton de Genève (ci-après : « *DALE* »), référencée sous n° 110590 et publiée dans la FAO du 24 janvier 2018 (*pièces 2 et 3*).

Elle a pour objet l'autorisation définitive de construire un centre d'accueil pour requérants d'asile mineurs non-accompagnés (RMNA) (32,7%) – abattage d'arbres (*pièces 2 et 3*).

* * *

II. Faits

A. Du contexte général

1. L'Etat de Genève est propriétaire de la parcelle n° 1409 de la Commune de Vernier qui fait l'objet du présent recours (ci-après : « *la parcelle litigieuse* ») (*pièce 4*).
2. Ladite parcelle est sise en 5° zone et sa surface est de 12'324 m² (*pièce 4*).
3. Le plan directeur communal de la Commune de Vernier, adopté par le Conseil municipal le 3 avril 2017 et approuvé le 27 juin 2017 par le Conseil d'Etat, prévoit que la parcelle litigieuse est placée en « *résidentiel faible densité* » avec en son centre une zone de « *parc, jardin public* » (*pièce 5*).
4. La parcelle litigieuse est exempte de toute construction et un important cordon boisé se trouve sur celle-ci (*pièce 6*).
5. Madame Françoise RoCHAT est propriétaire de la parcelle n° 2086 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle elle vit (*pièce 7*).
6. Ladite parcelle est sise en 5° zone et est directement voisine de la parcelle litigieuse (*pièce 6*).
7. Madame Christine Josette SALLIN et Monsieur Florian SALLIN sont tous deux propriétaires de la parcelle n° 2084 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle ils vivent (*pièce 8*).
8. Ladite parcelle est sise en 5° zone est directement voisine de la parcelle litigieuse (*pièce 6*).

- ~~9. Madame Françoise Audrey Guignard et Monsieur David Olivier Pierre Guignard sont tous deux propriétaires de la parcelle n° 5111 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle ils vivent (*pièce 9*).~~
10. Ladite parcelle est sise en 5° zone et n'est séparée de la parcelle litigieuse que par le Chemin du Grand-Champ (immeuble n° 3936 de la Commune de Vernier) (*pièce 6*).
11. Madame Sylvie Poupard Minghetti est propriétaire de la parcelle n° 3814 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle elle vit (*pièce 10*).
12. Ladite parcelle est directement voisine de la parcelle litigieuse (*pièce 6*).
13. L'Association des intérêts d'Aïre-le-Lignon (ci-après : « *AIALI* ») est une association au sens des articles 60 ss du Code civil suisse, organisée corporativement, sans but lucratif (*pièce 11*).
14. Son but ressort de ses statuts : « *L'Association a pour but le développement et la sauvegarde du quartier compris dans les limites suivantes : le Rhône, Pont-Butin, route de l'Usine-à-gaz, chemin de Château-Bloch, le Rhône* » (*pièce 11*).
15. « *Dans l'accomplissement de son but social, elle a en particulier pour objectif de :*
- 1. informer et réunir les habitants sur les grands thèmes et enjeux du quartier,*
 - 2. défendre les intérêts des habitants et les représenter auprès des organismes associatifs, politiques et étatiques, tant communaux que cantonaux, voire nationaux,*
 - 3. promouvoir la qualité de vie du quartier,*
 - 4. étudier et se prononcer sur toute question relative à l'aménagement du quartier et à la protection de son environnement,*
 - 5. soutenir la création d'infrastructures en faveur des habitants,*
 - 6. organiser tout événement ou manifestation s'inscrivant dans le but social,*
 - 7. gérer de manière optimale et adéquate les moyens financiers mis à disposition,*
 - 8. soutenir et/ou engager toute action, notamment légale, utile dans le cadre du but social* » (*pièce 11*).

16. Les membres de l'AIALI vivent tous dans le quartier compris dans les limites « *Rhône, Pont-Butin, route de l'Usine-à-gaz, chemin de Château-Bloch, Rhône* », soit dans le quartier d'Aïre de la Commune de Vernier (*pièce 11*).

B. Du projet de construction querellé

17. Le 13 juillet 2017, l'Hospice général, par l'intermédiaire de son mandataire Monsieur Carmelo Stendardo, Atelier d'architecture 3BM3 SA, a déposé une demande d'autorisation de construire d'un centre d'accueil pour requérants d'asile mineurs non-accompagnés (RMNA) (*pièce 12*).

18. Initialement, une demande de dérogation prévue à l'article 59 al. 4 let. b LCI pour une construction conforme à un standard de très haute performance énergétique a été formulée (*pièce 12*).
19. Une demande de dérogation conformément à l'article 26 LaLAT a également été formulée dans la mesure où l'affectation du projet ne correspond pas à celle de la zone villas (5° zone) (*pièce 12*).
20. La requête en autorisation de construire mentionne finalement que le projet litigieux implique : « *abattage d'arbres sans valeur, arbres parasités par le gui ou le lierre* » (*pièce 12*).
21. Le projet litigieux prévoit une zone administrative d'environ 600m² avec des salles d'entretien, une cuisine administrative, des bureaux, des salles de réunion et la loge d'un agent de sécurité (*pièce 13*).
22. Il prévoit également dans sa zone centrale l'édification d'une salle polyvalente de 150 places assises avec la possibilité d'accueillir un maximum de 300 personnes (*pièce 13*).
23. Il prévoit plusieurs chambres, sanitaires et appartements, une grande cuisine commune / garde-manger / chambre froide, des vestiaires et espaces de stockage, une salle d'activités ainsi qu'une buanderie (*pièce 13*).
24. Le centre d'accueil projeté a pour but d'accueillir quelque 120 personnes, entre autres, les requérants d'asile mineurs non-accompagnés du foyer « *l'Etoile* » à Carouge.
25. Ayant entendu que de nombreuses interventions policières avaient dû avoir lieu au foyer « *l'Etoile* », nonobstant un encadrement constitué d'assistants sociaux et d'agents privés de sécurité, par courrier du 31 août 2017, le Conseil soussigné s'est adressé au Service d'autorisation et de surveillance des lieux de placement du Département de l'instruction publique (ci-après : « *SASLP* ») en vue d'obtenir « *un tirage de l'autorisation d'exploiter du Centre Etoile* » et pour être informé « *des éventuels problèmes qui auraient pu y être constatés* » (*pièce 14*).
26. Sa demande était fondée sur les articles 24 et 25 LIPAD (*pièce 14*).
27. Le 6 septembre 2017, le SASLP a accusé réception du courrier, indiqué que la demande formulée était en cours et qu'il lui serait donné suite dans les meilleurs délais (*pièce 15*).
28. Le 25 septembre 2017, le SASLP a transmis au Conseil soussigné une copie de l'autorisation de diriger le foyer « *l'Etoile* », ainsi qu'un tableau des charges assorties à cette autorisation (*pièces 16 et 17*).

29. Aucune information relative aux éventuels problèmes qui auraient pu être constatés au foyer « *l'Etoile* » n'a toutefois été fournie (*pièces 16 et 17*).

C. Instruction du projet querellé

30. En date du 28 août 2017, les Recourants, au même titre que de très nombreux autres propriétaires impactés par le projet querellé, ont adressé leurs observations DALE pour s'opposer au projet (*pièce 18*).

31. Dans le cadre de l'instruction du dossier, les préavis suivants ont été récoltés auprès des différents services du DALE et des diverses entités :

- Direction générale de l'eau (ci-après : « *DGEau* ») :

Favorable sous conditions (5 décembre 2017) après demande de pièces complémentaires à fournir (22 août 2017) (*pièce 19*).

- Office cantonal de l'énergie (ci-après : « *OCEN* ») :

Favorable sous conditions (16 novembre 2017) après demande de pièces complémentaires à fournir (28 juillet 2017) (*pièce 20*).

- Commission d'architecture (ci-après : « *CA* ») :

Favorable sous conditions et avec dérogations (14 novembre 2017) après demande de pièces complémentaires à fournir (8 août 2017) et demande de modification du projet (19 septembre 2017) (*pièce 21*).

La CA a notamment préavisé favorablement la dérogation selon l'article 59 al. 4 LCI à 32.7% (*pièce 21*).

- Service de l'air, du bruit et des rayonnements non-ionisant de la Direction générale de l'environnement (ci-après : « *SABRA* ») :

Favorable sous conditions (22 août 2017) (*pièce 22*).

- Service de la consommation et des affaires vétérinaires (ci-après : « *SCAV* ») :

Favorable sous conditions (14 août 2017) (*pièce 23*).

- Aéroport international de Genève (ci-après : « *AIG* ») :

Favorable sous conditions du (14 août 2017) (*pièce 24*).

- Direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : « DGAN ») :

Favorable sous conditions (9 août 2017) et préavis liant favorable sous conditions (8 septembre 2017) (*pièce 25*).

- Service de géologie, sols et déchets (ci-après : « GESDEC ») :

Favorable sous conditions (9 août 2017) (*pièce 26*).

- Police du feu :

Favorable sous conditions (27 juin 2017) (*pièce 27*).

- Direction de la mensuration officielle (ci-après : « DMO ») :

Favorable sous conditions (21 juillet 2017) (*pièce 28*).

- Conseil administratif de la Commune de Vernier :

Favorable sous conditions, avec remarques (29 août 2017) (*pièce 29*).

Le Conseil administratif de la Commune de Vernier impose notamment la condition suivante :

« le plan directeur cantonal 2030 ainsi que le plan directeur communal prévoyant un parc public à cet endroit, la Ville de Vernier souhaite qu'une discussion ait lieu avec le propriétaire Etat de Genève concernant la poursuite de cet objectif. La Ville de Vernier pourra ainsi lui faire part des réflexions issues du processus de révision de son plan directeur communal ».

Ses remarques sont les suivantes :

« 1. La Ville de Vernier rappelle qu'en attendant la construction du Centre d'accueil pour requérants d'asile, les discussions concernant le fonctionnement de cette institution (encadrement, accueil, liens avec la population locale, intégration dans le quartier, etc.) doivent se poursuivre. Celles-ci pourraient par ailleurs avoir un impact sur les aménagements extérieurs afin de les adapter au mieux aux besoins des futurs résidents du centre.

2. Le Conseil administratif souhaite également que le projet démontre une certaine plasticité afin de pouvoir évoluer dans le temps et, cas échéant accueillir d'autres populations (p.ex. étudiants).

~~3. L'évacuation des eaux se fera sur le réseau existant en séparatif sous le chemin Grand-Champ comme proposé par la DD. Toutefois, les modalités d'évacuation des eaux issues du bien-fonds devront respecter les directives cantonales en la matière. En particulier, il est à prévoir deux chambres de contrôle en limite de parcelle (chambre EU et EP).~~

4. Nous faisons remarquer que le milieu récepteur des eaux pluviales est le Rhône et non pas le Nant des Grebattes comme indiqué dans le formulaire K2 K3 sur le calcul de la taxe de raccordement. Par conséquent, aucune limite de rejet n'est imposée. Nous vous invitons à contacter la DGEau pour confirmation ».

Il est finalement relevé qu'elle ne se prononce absolument pas au sujet de la dérogation de l'article 59 al. 4 LCI.

- Direction générale des transports (ci-après : « DGT ») :

Favorable avec dérogations (13 septembre 2017) (*pièce 30*).

- Direction des autorisations de construire (ci-après : « DAC-IC ») :

Favorable avec dérogations (18 juillet 2017) (*pièce 31*).

Les dérogations accordées sont celles relatives à l'article 59 LCI (taux de 32.7% THPE), ainsi qu'à l'article 26 LaLAT.

- Direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : « SPI ») :

Favorable avec dérogations (10 août 2017) (*pièce 32*).

La dérogation accordée est celle relative à l'article 26 al. 1 LaLAT.

- Office des bâtiments (ci-après : « OBA ») :

Favorable sans observations (*pièce 33*).

32. Le 24 janvier, le DALE a rendu la décision litigieuse, publiée dans la FAO le même jour (*pièces 2 et 3*).

33. Celle-ci prévoit notamment que les préavis de la DGEau du 5 décembre 2017, de l'OCEN du 16 novembre 2017, de la CA du 14 novembre 2017, du SABRA du 22 août 2017, du SCAV du 14 août 2017, de l'AIG du 14 août 2017, de la DGAN du 9 août 2017, du SGSD du 9 août 2017, de la Police du feu du 27 juin 2017 et de la DMO du 21 juillet 2017 doivent être strictement respectés et en font partie intégrante (*pièce 3*).

~~34. A teneur de l'autorisation querellée, il n'y a par contre aucune obligation de respect des préavis du Conseil administratif de la Commune de Vernier, de la DGT, de la DAC-IC, de la SPI ni de l'OBA (pièce 3).~~

III. Droit

A. Recevabilité

1. De la qualification de l'acte querellé et du droit procédural applicable

La décision d'autorisation de construire querellée est manifestement une décision au sens de l'article 4 alinéa 1 lettre b LPA.

Il s'agit d'une décision finale, au sens de l'article 57 lettre a LPA.

Étant fondée sur le droit cantonal genevois, la LPA est applicable.

2. De la juridiction compétente

Dans la mesure où la décision querellée a été prise par le DALE, le Tribunal administratif de première instance est compétent pour connaître du présent recours, en application de l'article 145 alinéa 1 LCI.

3. Du respect du délai de recours

S'agissant d'une décision finale, le délai de recours est de 30 jours en application de l'article 62 alinéa 1 lettre a LPA.

La décision querellée a été publiée dans la FAO du 24 janvier 2018.

Déposé ce jour, le délai précité a été respecté de sorte que le recours est recevable sur ce point.

4. De la qualité pour recourir des Recourants

a. De la qualité pour recourir de l'AIALI

«A côté du droit de recours spécial institué en faveur des associations d'importance cantonale, une association peut également recourir pour la défense des intérêts de ses

~~membres si elle remplit les conditions du recours corporatif dit « égoïste »¹, au nombre de quatre : premièrement, il faut que l'association fournisse la preuve de sa personnalité juridique. Deuxièmement, les statuts doivent charger l'association de défendre les intérêts de ses membres. Troisièmement, il faut encore que ces intérêts soient touchés, du moins pour la majorité ou pour un grand nombre d'entre eux. Quatrièmement, il faut que chacun de ses membres ait, à titre individuel, qualité pour recourir »¹.~~

En l'espèce, l'AIALI est une association au sens des articles 60 ss du Code civil suisse, organisée corporativement, sans but lucratif.

Son but ressort de ses statuts :

« L'Association a pour but le développement et la sauvegarde du quartier compris dans les limites suivantes : le Rhône, Pont-Butin, route de l'Usine-à-gaz, chemin de Château-Bloch, le Rhône ».

« Dans l'accomplissement de son but social, elle a en particulier pour objectif de :

- 1. informer et réunir les habitants sur les grands thèmes et enjeux du quartier,*
- 2. défendre les intérêts des habitants et les représenter auprès des organismes associatifs, politiques et étatiques, tant communaux que cantonaux, voire nationaux,*
- 3. promouvoir la qualité de vie du quartier,*
- 4. étudier et se prononcer sur toute question relative à l'aménagement du quartier et à la protection de son environnement,*
- 5. soutenir la création d'infrastructures en faveur des habitants,*
- 6. organiser tout événement ou manifestation s'inscrivant dans le but social,*
- 7. gérer de manière optimale et adéquate les moyens financiers mis à disposition,*
- 8. soutenir et/ou engager toute action, notamment légale, utile dans le cadre du but social ».*

Les membres de l'AIALI vivent tous dans le quartier compris dans les limites « Rhône, Pont-Butin, route de l'Usine-à-gaz, chemin de Château-Bloch, Rhône », soit dans le quartier d'Aïre de la Commune de Vernier.

Vu l'ampleur du projet qui se situe d'ailleurs au plein centre du quartier d'Aïre, juste à côté de l'école primaire publique, à seulement 40 mètres de celle-ci, la décision litigieuse touche les intérêts d'un très grand nombre des membres de l'AIALI.

Au vu de ce qui précède, il conviendra au Tribunal de céans de reconnaître la qualité pour recourir de l'AIALI.

¹ S. GRODECKI/R. JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, ad. art. 60 LPA, N 716 et ref. cit.

~~b. De la qualité pour recourir de Madame Françoise Rochat, Madame Christine Josette Sallin, Monsieur Florian Sallin, Madame Françoise Audrey Guignard, Monsieur David Olivier Pierre Guignard et Madame Sylvie Poupard Minghetti~~

En vertu de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, a qualité pour recourir, toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

« Est atteint par une décision quiconque se trouve dans une relation suffisamment étroite avec l'objet litigieux. L'intérêt en question peut être de droit ou de fait, et ne doit pas forcément correspondre à celui que protège la norme dont le recourant allègue la violation. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt se trouvant, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. À la lumière de l'art. 33 al. 3 let. a LAT en lien avec l'art. 89 al. 1 LTF, on a affaire à un intérêt digne de protection lorsque la situation de droit ou de fait du recourant peut être influencée par l'issue de la procédure. Ces exigences visent à exclure l'action populaire. Elles revêtent donc une importance toute particulière lorsque ce n'est pas le destinataire de la décision qui la conteste, mais un tiers (par exemple un voisin). S'il s'avère, même dans ce cas, que le recourant est directement touché et qu'il se trouve dans une relation suffisamment étroite avec l'objet litigieux, il a alors un intérêt suffisant à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée. Cet intérêt réside dans l'avantage pratique que retirerait le recourant s'il avait gain de cause, c'est-à-dire dans le fait de ne pas subir l'inconvénient de nature matérielle ou idéale que lui causerait la décision contestée »².

« Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci (ATF 121 II 171 consid. 2b ; 115 Ib 508 consid. 5c). La distance par rapport à l'objet du litige ne constitue toutefois pas l'unique critère pour déterminer la qualité pour agir du voisin. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, vibrations, lumières ou autres – touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1). Le voisin doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.1 s. ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1) »³.

² ATA/7/2018 du 09 janvier 2018 et réf. cit.

³ ATA/7/2018 du 09 janvier 2018

~~En l'espèce, Madame Françoise Rochat est propriétaire de la parcelle n° 2086 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle elle vit. Sa parcelle est directement voisine de la parcelle litigieuse.~~

Madame Christine Josette Sallin et Monsieur Florian Sallin sont tous deux propriétaires de la parcelle n° 2084 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle ils vivent. Leur parcelle est directement voisine de la parcelle litigieuse.

Madame Françoise Audrey Guignard et Monsieur David Olivier Pierre Guignard sont tous deux propriétaires de la parcelle n° 5111 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle ils vivent. Leur parcelle n'est séparée de la parcelle litigieuse que par le Chemin du Grand-Champ.

Madame Sylvie Poupard Minghetti est propriétaire de la parcelle n° 3814 de la Commune de Vernier, sur laquelle est érigée une villa dans laquelle elle vit. Sa parcelle est directement voisine de la parcelle litigieuse.

En tant que propriétaires et habitants de villas voisines du projet faisant l'objet de la décision querellée, Madame Françoise Rochat, Madame Christine Josette Sallin, Monsieur Florian Sallin, Madame Françoise Audrey Guignard, Monsieur David Olivier Pierre Guignard et Madame Sylvie Poupard Minghetti sont tous directement touché par celle-ci.

Ils possèdent en outre un intérêt digne de protection à son annulation dans la mesure où elle leur éviterait de subir les désagréments liés à l'ouvrage projeté.

Vu l'ampleur du projet sur une parcelle actuellement vierge de toute construction, les Recourants auront sans aucun doute à supporter des nuisances dues en particulier à l'utilisation de la salle de spectacle pouvant accueillir jusqu'à 300 personnes mais également à la présence et aux va-et-vient des futurs occupants pensionnaires ou travaillant sur place, ainsi qu'à la disparition de l'espace vert sur lequel le projet est prévu.

Il est finalement relevé que la construction du projet aura pour les Recourants des conséquences financières non négligeables en lien avec la dépréciation de leurs terrains et villas.

Au vu de ce qui précède, il appartiendra au Tribunal de céans d'accorder aux Recourant la qualité pour recourir contre la décision querellée.

B. Au fond

Selon l'article 61 alinéa 1 LPA : « *Le recours peut être formé : a) pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation; b) pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents* ».

Il sera démontré ci-dessous que la décision querellée n'est pas conforme à l'affectation de la zone (art. 26 LaLAT) (*cf. infra 1*), que la densification du projet est trop importante (art. 29 al. 4 LCI) (*cf. infra 2*), que le projet n'est pas conforme au Plan directeur communal (art. 10 al. 8 LaLAT) (*cf. infra 3*) et que les précautions en matière d'abattage d'arbres ne sont pas respectées (art. 14 al. 1 RCVA) (*cf. infra 4*).

1. De la non-conformité à l'affectation de la zone

Selon l'article 19 LaLAT, « *la 5e zone est une zone résidentielle destinée aux villas; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage* »

L'article 26 al. 1 LaLAT prévoit que lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage, le Département peut accorder des dérogations pour des projets non conformes à l'affectation de la zone.

En l'espèce, la parcelle n° 1409 de la Commune de Vernier se situe en zone villa (zone 5).

Le projet litigieux n'est cependant pas conforme à l'affectation de cette zone puisqu'il n'est pas prévu d'y construire la résidence principale de l'Hospice Général, mais bel et bien un centre d'accueil pour requérants mineurs non-accompagnés.

L'examen du projet démontre en outre que celui-ci n'est absolument pas compatible avec le caractère résidentiel de la zone villa.

En effet, il prévoit une zone administrative d'environ 600m² avec des salles d'entretien, une cuisine administrative, des bureaux, des salles de réunion et la loge d'un agent de sécurité.

Bien plus, il est prévu d'édifier une salle polyvalente de 150 places assises avec la possibilité d'accueillir un maximum de 300 personnes.

Le projet prévoit également plusieurs chambres, sanitaires et appartements, une grande cuisine commune / garde-manger / chambre froide, des vestiaires et espaces de stockage, une salle d'activités ainsi qu'une buanderie.

Au vu de ce qui précède, l'octroi d'une dérogation selon l'article 26 al. 1 LaLAT est par conséquent nécessaire pour autoriser ledit projet.

Dans le cadre de la requête en autorisation de construire, une demande de dérogation conformément à l'article 26 LaLAT a d'ailleurs expressément été formulée par le mandataire.

Pour autant qu'il se justifie réellement de construire un tel projet à cet endroit bien déterminé, il résulte en tout état dudit projet des inconvénients manifestement majeurs pour les voisins, étant précisé que son édification est prévue à quelques mètres seulement d'une école primaire.

A ce sujet, il est étonnant qu'aucune suite n'ait été donnée par le SASLP s'agissant des éventuels problèmes qui auraient pu être constatés au foyer « *l'Etoile* ».

Cette demande d'information est pourtant légitime dans la mesure où il se pourrait que la réponse obtenue puisse accréditer encore plus l'existence d'« *inconvénients manifestement graves pour le voisinage* ».

Pour cette raison, une conclusion préalable ayant pour but la production de ces informations a été formulée.

Il est également intéressant de relever que seuls deux des préavis récoltés dans le cadre de la procédure traitent de la dérogation de l'article 26 al. 1 LaLAT. Il s'agit de celui de la Direction des autorisations de construire (DAC-IC) et de celui de la Direction de la planification directrice cantonale et régionale (SPI).

A teneur de l'autorisation de construire querellée, il n'y a toutefois aucune obligation de respect de ces deux préavis qui n'en font pas partie intégrante.

Au vu de tout ce qui précède, il conviendra d'annuler la décision querellée.

2. De la densification outrancière du projet

Selon l'article 59 al. 1 LCI, « *la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent* ».

L'alinéa 4 de ce même article prévoit :

« *Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :*

a) *peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de*

~~plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent;~~

- b) *peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 50% de la surface du terrain, 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent ».*

En l'espèce, le projet litigieux est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE). Sa surface de construction est quant à elle de 32.7% de la surface de la parcelle et excède par conséquent les 25% prévus par l'article 59 al. 1 LCI.

Seul l'octroi d'une dérogation peut donc permettre la concrétisation du projet.

L'on ne voit toutefois pas en quoi les circonstances justifieraient une telle densification en l'espèce. Celle-ci est au demeurant totalement incompatible avec l'aménagement du quartier, lequel est constitué principalement de petites villas individuelles.

De plus, il est relevé qu'il n'est pas prévu de construire en ordre contigu ou sous la forme d'un habitat groupé et que par conséquent, l'article 19 al. 4 LCI ne peut trouver application en l'espèce.

Il est également rappelé que la consultation de la Commune et de la CA est une condition préalable à l'octroi d'une dérogation pour un projet n'excédant pas 48% lorsque la construction est conforme à un standard THPE.

En l'espèce, la CA a certes rendu un préavis favorable (avec dérogation et sous conditions).

Le Conseil administratif de la Ville de Vernier a quant à elle également rendu un préavis favorable (lequel est toutefois soumis à plusieurs conditions et remarques), mais elle ne se prononce absolument pas sur la dérogation de l'article 59 al. 4 LCI alors que sa consultation est légalement prévue.

Il est d'ailleurs intéressant de relever qu'à teneur de l'autorisation de construire querellée, le préavis du Conseil administratif de la Commune ne fait tout simplement pas partie intégrante de la décision.

Finalement il est étonnant que le mandataire, dans sa lettre de couverture accompagnant la demande d'autorisation de construire, mentionne que « la surface brute de plancher, au sens

~~de l'article 59 4b de la LCI a été calculé pour un bâtiment T11PE soit 60% de la parcelle 1409 (12'332m²) » alors que la surface de construction du projet est en réalité de 32.7% de la surface de la parcelle.~~

La question de l'application de la lettre a ou b de l'article 59 al. 4 LCI est pourtant importante dans la mesure où dans le cas d'une dérogation au sens de la lettre b, « l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale » est nécessaire et n'a en l'espace pas été obtenu, ni même sollicité.

Au vu de tout ce qui précède, il conviendra de faire droit aux conclusions des Recourants en annulant la décision querellée.

3. De la non-conformité au plan directeur communal

Selon l'article 10 alinéa 8 LaLAT : « Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités ».

En l'espèce le plan directeur communal de la commune de Vernier, adopté par le Conseil municipal le 3 avril 2007 et approuvé le 27 juin 2007 par le Conseil d'Etat, prévoit que la parcelle concernée est placée en « résidentiel faible densité » avec en son centre une zone de « parc, jardin public ».

Aucune augmentation de la densité n'est prévue sur la parcelle litigieuse.

Un projet dont la densité prévue déroge à la règle de l'article 19 al. 1 LCI contrevient à l'évidence au plan directeur communal, ce qui conduira indéniablement à son refus.

Il est également relevé que le préavis du Conseil administratif de la Ville de Vernier fait mention d'un certain nombre de conditions et remarques en lien avec la planification sur son territoire communal, dont en particulier les suivantes :

« Le plan directeur cantonal 2030 ainsi que le plan directeur communal prévoyant un parc public à cet endroit, la Ville de Vernier souhaite qu'une discussion ait lieu avec le propriétaire Etat de Genève concernant la poursuite de cet objectif. La Ville de Vernier pourra ainsi lui faire part des réflexions issues du processus de révision de son plan directeur communal ».

« La Ville de Vernier rappelle qu'en attendant la construction du Centre d'accueil pour requérants d'asile, les discussions concernant le fonctionnement de cette institution (encadrement, accueil, liens avec la population locale, intégration dans le quartier, etc.) doivent se poursuivre. Celles-ci pourraient par ailleurs avoir un impact sur les aménagements extérieurs afin de les adapter au mieux aux besoins des futurs résidents du centre ».

« Le Conseil administratif souhaite également que le projet démontre une certaine plasticité afin de pouvoir évoluer dans le temps et, cas échéant accueillir d'autres populations (p.ex. étudiants) ».

Le DALE n'en a toutefois pas tenu compte et a d'ailleurs même, sans aucune raison, décidé d'écarter le préavis du Conseil administratif de la Commune des préavis faisant partie de l'autorisation querellée.

Au vu de tout ce qui précède, il conviendra d'annuler la décision querellée.

4. De l'abattage des arbres projeté

A teneur de l'article 14 alinéa 1 RCVA : *« Les propriétaires, mandataires, requérants, constructeurs ou autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la préservation des arbres, haies vives et boqueteaux existants ».*

Selon l'alinéa 2 de cette disposition : *« Il leur incombe de prendre, notamment lors de travaux, toutes précautions utiles pour assurer la survie des arbres, haies vives et boqueteaux, en se conformant aux directives édictées par le département. »*

En l'espèce, la requête en autorisation de construire mentionne qu'il implique *« abattage d'arbres sans valeur, arbres parasités par le gui ou le lierre ».*

Cette affirmation est sujette à caution au vu de l'important cordon boisé se trouvant sur la parcelle en question et visible depuis les photographies aériennes.

La DGAN a certes soumis son préavis à certaines conditions visant la sauvegarde des arbres existants et exige que des arbres soient replantés.

Il est toutefois relevé qu'aucune mesure concrète n'est proposée.

Pour rappel, la parcelle litigieuse est actuellement vierge de toute construction et constitue un vaste espace vert très apprécié des habitants. Il est primordial de conserver à cet endroit de la végétation en quantité suffisante.

Au vu de ce qui précède, il conviendra pour ce motif également, de faire droit aux conclusions des Recourants.

* * *

IV. Conclusions

Au vu de ce qui précède, l'Association des intérêts d'Aire-le-Lignon, Madame Françoise Rochat, Madame Christine Josette Sallin, Monsieur Florian Sallin, Madame Françoise Audrey Guignard, Monsieur David Olivier Pierre Guignard et Madame Sylvie Poupard Minghetti concluent à ce qu'il

**PLAISE AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIERE INSTANCE**

A la forme

Déclarer recevable le présent recours ;

Au fond

Préalablement

Ordonner au SASLP de fournir les informations sollicitées par le Conseil soussigné dans son courrier du 31 août 2017 ;

Principalement

Annuler la décision d'autorisation définitive de construire n° 110590 publiée dans la FAO du 24 janvier 2018 ;

Condamner l'Hospice Général et le Département de l'aménagement, des transports et de l'énergie à payer tous les frais de la présente procédure ;

Condamner l'Hospice Général et le Département de l'aménagement, des transports et de l'énergie à verser aux Recourants une indemnité équitable à titre de participation aux honoraires d'avocat ;

Débouter l'Hospice Général et le Département de l'aménagement, des transports et de l'énergie de toutes autres ou contraires conclusions ;

Subsidiairement

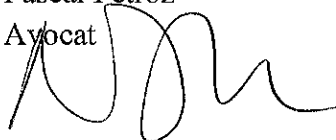
Acheminer les Recourants à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans le cadre du présent recours.

* * *

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter aux lignes qui précèdent, je vous prie de croire, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Juges, à l'assurance de ma parfaite considération.

Pour les Recourants :

Excl. Pascal Pétroz
Avocat



Annexes :

- 1/ Procuration en faveur de Me Pascal Pétroz ;
- 2/ Publication FAO du 24 janvier 2018 ;
- 3/ Décision globale d'autorisation de construire du 24 janvier 2018 ;
- 4/ Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 1409 de la Commune de Vernier ;
- 5/ Plan directeur communal de la Commune de Vernier (extraits) ;
- 6/ Extraits SITG ;
- 7/ Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 2086 de la Commune de Vernier ;
- 8/ Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 2084 de la Commune de Vernier ;
- 9/ Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 5111 de la Commune de Vernier ;
- 10/ Extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° 3814 de la Commune de Vernier ;
- 11/ Statuts de l'Association des intérêts d'Aire-le-Lignon (AIALI) ;
- 12/ Demande définitive d'autorisation de construire ;
- 13/ Plans du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- 14/ Courrier de Me Pascal Pétroz au SASLP du 31 août 2017 ;
- 15/ Courrier du SASLP à Me Pascal Pétroz du 6 septembre 2017 ;
- 16/ Courrier du SASLP à Me Pascal Pétroz du 25 septembre 2017 ;
- 17/ Autorisation de diriger le foyer « l'Etoile » du 16 mars 2017 ;
- 18/ Observations ;
- 19/ Préavis de la Direction générale de l'eau (DGEau) ;
- 20/ Préavis de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) ;
- 21/ Préavis de la Commission d'architecture (CA) ;

-
- 22/ *Préavis du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non-ionisants (SABRA) ;*
 - 23/ *Préavis du Service de la consommation et des affaires vétérinaires (SCAV) ;*
 - 24/ *Préavis de l'Aéroport international de Genève (AIG) ;*
 - 25/ *Préavis de la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DETA-DGAN)*
 - 26/ *Préavis du Service de géologie, sols et déchets (GESDEC) ;*
 - 27/ *Préavis de la Police du feu ;*
 - 28/ *Préavis de la Direction de la mensuration officielle (DMO) ;*
 - 29/ *Préavis du Conseil administratif la Commune de Vernier ;*
 - 30/ *Préavis de la Direction générale des transports (DGT) ;*
 - 31/ *Préavis de la Direction des autorisations de construire (DAC-IC) ;*
 - 32/ *Préavis de la Direction de la planification directrice cantonale et régionale (SPI) ;*
 - 33/ *Préavis de l'Office des bâtiments*