

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3426/2008-DCTI

ATA/453/2011

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 juillet 2011

dans la cause

Messieurs Marc Patrick, Alastair Georges et Luc Andrew SAINT JOHN WEBB

et

Madame Emmanuelle et Monsieur Peter LINDGREN LOTA
représentés par Me Pascal Pétroz, avocat

et

Madame Marie-Catherine et Thierry DE GROOTE-WIRTZ
représentés par Me Olivier Jornot, avocat

contre

Messieurs Solly et Albert LAWI
représentés par Me Alain Bruno Lévy, avocat

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

EN FAIT

- 1) Monsieur Edmond Breccolini est propriétaire des parcelles n° 4483, 4484, 4485, 4502, 4505, 4506, 4507, 4508, 4509, 4510, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4624, 4625, 4684, 4849, 4491 et 4492, feuille 31 de la commune de Corsier.

Ces parcelles correspondent aux n° 5, 7, 9, 11, 14, 14a, 14b, 16, 16a, 17, 18, 18a, 20, 20a, 21, 22, 22a, 22b, 24, 25, 26, 27, 28, 47, 49 et 51 du chemin du Chasselas. Elles sont situées en zone agricole, zone de développement 5.

- 2) En date des 10 et 13 septembre 2007, Messieurs Albert et Solly Lawi, futurs propriétaires des parcelles susmentionnées, ont déposé vingt-six demandes d'autorisation de construire sur lesdites parcelles.

Dix d'entre elles visaient la construction de dix villas jumelles avec garage et les seize autres concernaient chacune la construction d'une villa individuelle avec garage. Toutes ces requêtes en autorisation de construire ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 26 septembre 2007.

- 3) Les villas projetées étaient de sept types différents, toutes à haut standard énergétique. Selon un document intitulé « Calcul du rapport des surfaces » figurant dans les dossiers de demande d'autorisation, la surface totale des parcelles considérées était de 29'907 m². Par conséquent, la surface habitable avec des constructions à haut standard énergétique s'élevait à 6'579,54 m² (22 %). En revanche, la surface habitable réellement prévue par le projet s'élevait à 6'575,01 m². Le coefficient d'utilisation du sol pour l'ensemble des parcelles était, ainsi de 21,98 %. Le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a instruit simultanément les requêtes et a calculé le taux d'utilisation du sol sur l'ensemble des parcelles considérées.

- 4) Le 15 octobre 2007, MM. Lawi et leur architecte, Monsieur Samuel Bendahan, ont signé un protocole d'accord avec la commune de Corsier. Cette dernière s'engageait à émettre un préavis favorable aux demandes d'autorisation précitées à la condition que les signataires souscrivent les engagements décrits dans le protocole d'accord. Ceux-ci devaient être opposables à tous les futurs acquéreurs des parcelles concernées. Ce document serait joint au préavis de la commune.

Le protocole d'accord portait sur les points suivants :

- la réalisation de liaisons piétonnières entre le chemin du Chasselas et le village de Corsier par la constitution gratuite, en faveur de la commune, de servitudes de passage ;

la garantie d'un accès routier à l'intérieur du lotissement du chemin du Chasselas pour les camions de voirie, pompiers et ambulances ;

- la concession gratuite en faveur de la commune d'une servitude portant sur une superficie de 25 m² pour l'installation d'un centre de tri des déchets secs ;

diverses questions concernant l'aménagement des canalisations ;

- le transfert des obligations convenues aux propriétaires subséquents des parcelles susmentionnées.

5) Au cours de l'instruction des requêtes, tous les préavis ont été recueillis. Ils étaient tous favorables au projet, favorables sous réserve ou sans observations. En particulier, étaient favorables ceux émis par :

- la direction de l'aménagement du territoire (7 janvier 2007) ;

- la commune (9 novembre 2007 pour les dossiers 101'557 à 101'565 et 13 novembre 2007 pour les dossiers 101'542 à 101'549) ;

- l'office cantonal de la mobilité (ci-après : OCM - 10 et 25 septembre 2007) ;

- le service cantonal de l'énergie (9 novembre 2007).

6) Par arrêtés du 16 janvier 2008 (pour les autorisations n° DD 101'542 à DD 101'563) et du 23 janvier 2008 (pour les autorisations n° DD 101'564 à DD 101'567), le Conseil d'Etat a autorisé l'application des normes de la 5^{ème} zone de construction aux bâtiments à construire.

7) Les 24, 25, 28 et 31 janvier 2008, le DCTI a délivré les vingt-six autorisations requises. Celles-ci ont été publiées de la manière suivante dans la FAO :

- le 30 janvier 2008 pour les autorisations DD 101'542 à DD 101'555 et DD 101'560 à DD 101'563 ;

- le 1^{er} février 2008 pour les autorisations DD 101'556 à DD 101'559 ;

- le 6 février 2008 pour les autorisations DD 101'564 à DD 101'567.

Les publications des 30 janvier et 1^{er} février 2008 précisait que le taux d'utilisation du sol s'élevait à 22 % et avait été calculé sur l'ensemble du lotissement.

- 8) Par acte du 29 février 2008, Messieurs Marc Patrick, Alastair Georges et Luc Andrew Saint John Webb ainsi que Madame Emmanuelle et Monsieur Peter Lindgren Lota (ci-après : les consorts), ont recouru contre les autorisations délivrées auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission), devenue le 1^{er} janvier 2009 la commission cantonale de recours en matière administrative, remplacée le 1^{er} janvier 2011 par le Tribunal administratif de première instance. Ils ont conclu à leur annulation sous suite de frais et indemnités.

MM. Saint John Webb étaient propriétaires de la parcelle n° 4802 de la commune de Corsier. Il s'agissait d'un terrain agricole situé au bout du périmètre des parcelles concernées par les autorisations attaquées, entre le chemin des Bûchilles et la route du Lac, et directement adjacent à la parcelle n° 4684.

M. et Mme Lindgren Lota étaient propriétaires de la parcelle n° 4578 de la commune de Corsier, sise 24, chemin des Bûchilles.

Les autorisations de construire consacraient une violation du plan directeur de la commune de Corsier et constituaient également une violation de l'art. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), du fait de l'absence de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ), l'art. 2 al. 2 LGZD n'étant pas conforme au droit fédéral. Les problèmes d'accès et de circulation au chemin des Bûchilles étaient également invoqués.

- 9) Par acte du même jour, Madame Marie-Catherine et Monsieur Thierry de Groote-Wirtz ont également recouru à l'encontre des autorisations précitées auprès de la commission.

Ils étaient propriétaires de la parcelle n° 4621 de la commune de Corsier, sise 3, chemin du Chasselas, sur laquelle était érigée leur habitation.

Ils concluaient à l'annulation des autorisations de construire, « sous suite de frais et dépens ». L'art. 2 LGZD avait été violé ainsi que le principe de la coordination puisque les autorisations de construire n'avaient pas été délivrées le même jour et avaient fait l'objet de trois publications différentes. Les autorisations de construire violaient également l'art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), l'art. 59 LCI pour ce qui avait trait au coefficient d'utilisation du sol, ainsi que l'art. 69 LCI quant aux distances aux limites et vues droites. Alors que les autres griefs concernaient tout le lotissement, ce dernier grief se rapportait à la construction la plus proche de leur habitation. En effet, leur terrain était voisin de la parcelle n° 4483, qui serait divisée en deux. La parcelle ainsi obtenue, n° 5106, accueillerait la villa A1, faisant l'objet de l'autorisation de construire n° 101542. Il s'agissait d'une construction d'un étage sur rez avec sous-sol d'une hauteur de 6,65 m, compte

tenu du terrain naturel moyen. Selon le rapport de l'inspection de la construction, la villa A1 était implantée à moins de 6 m de la limite de leur propre parcelle.

10) MM. Lawi ont répondu aux deux recours le 7 avril 2008.

a. Ils ont conclu à l'irrecevabilité du recours intenté par les consorts et, subsidiairement, à son rejet ainsi qu'à la confirmation des autorisations attaquées, « sous suite de frais et indemnités ».

Les consorts n'avaient pas d'intérêt juridique ou de fait à recourir et ne formulaient que des griefs d'ordre général sans invoquer aucun motif particulier relatif au fait que leurs droits seraient spécifiquement touchés par les décisions entreprises. Pour le surplus Mme et M. Lindgren Lota n'étaient pas directement voisins des parcelles à construire et la parcelle de MM. Saint John Webb était sise en zone agricole.

L'art. 2 LGZD avait été appliqué de manière adéquate par le DCTI, les préavis ayant été favorables au projet, en particulier à celui de la commune qui avait posé des conditions à la délivrance des autorisations. L'établissement d'un PLQ n'était pas nécessaire, l'art. 2 al. 2 LGZD ne violant pas le droit fédéral. Les droits des parties n'avaient pas été lésés par cette façon de procéder puisqu'elles avaient été en mesure d'interjeter des recours. Le projet ayant été traité comme un ensemble avait fait l'objet de séances d'information et était favorable au voisinage.

b. Ils ont également conclu au rejet du recours des époux de Groote-Wirtz et à la confirmation des autorisations délivrées, « sous suite de frais et indemnités ».

Ils ont repris la même argumentation sur l'application de l'art. 2 al. 2 LGZD. Pour le surplus, le taux d'utilisation du sol était inférieur à ce qui aurait pu être admis selon l'art. 59 LCI. L'art. 14 LCI n'était pas violé, les questions de circulation ayant été réglées avec les instances compétentes, dont les préavis avaient été finalement favorables. Il n'y avait pas non plus de violation des règles relatives aux distances aux limites dans la mesure où toutes les dispositions les concernant étaient respectées par le projet, en particulier pour la villa la plus proche de leur parcelle. A l'angle nord-ouest de la villa où la distance à la limite de propriété était de 6 m, la hauteur de la villa A1 était de 5,36 m. En revanche, à l'endroit où la façade atteignait la hauteur de 6,68 m, la distance par rapport à la limite de propriété des recourants était de 7,49 m.

Les deux recours étaient téméraires, de sorte que les consorts ainsi que les époux de Groote-Wirtz devaient être condamnés à une amende.

11) Le 8 mai 2008, la commission a entendu les parties lors d'une audience de comparution personnelle.

Elles ont persisté dans leurs positions. Le DCTI a exposé que les dossiers avaient été traités individuellement, s'agissant notamment du respect des distances aux limites, mais globalement au vu du périmètre. S'agissant du pourcentage retenu pour le rapport des surfaces, il avait été calculé sur l'ensemble du lotissement, ce qui ressortait du libellé des autorisations. Les préavis étaient tous favorables et les conditions posées par certains étaient reprises dans les autorisations.

Selon M. Bendahan, aucune planification n'avait été nécessaire dans la mesure où tant le morcellement parcellaire que la dévestiture, ainsi que la typologie des constructions, étaient définis de longue date. Les constructions respectaient les normes de la zone 5. L'accès aux villas devait intervenir par le chemin du Chasselas. L'accès piétons ainsi que l'accès au chantier se feraient par le chemin des Bûchilles, selon le vœu des autorités et avec l'accord des propriétaires.

A l'issue de l'audience, la commission a ordonné le dépôt des dossiers et réservé la suite de la procédure.

- 12) Dans une ordonnance préparatoire du 26 mai 2008, la commission a invité le DCTI à compléter les dossiers par un récapitulatif des reports des droits à bâtir au bénéfice de certaines parcelles et aux dépens d'autres. En effet, le rapport des surfaces avait été calculé de manière globale et les dossiers du DCTI étaient incomplets, puisqu'ils ne contenaient pas de récapitulatif des reports de droits à bâtir. De surcroît, aucune mesure ne permettait de s'assurer du contrôle du transfert de ces droits. Il n'existait aucune garantie ou mention de servitude ou autre acte au registre foncier en faveur de l'Etat à cet effet. Les dossiers ont été retournés au DCTI et un délai lui a été imparti au 20 juin 2008 pour les compléter dans ce sens.
- 13) Le 20 juin 2008, le DCTI a exposé qu'aucun report des droits à bâtir n'avait été inscrit au registre foncier, dans la mesure où le calcul du coefficient d'utilisation du sol avait été effectué pour l'ensemble du lotissement. Par ailleurs, il n'existait pas d'obligation légale de faire mention du taux d'occupation du sol au registre foncier.
- 14) Par décision du 28 juillet 2008, la commission a ordonné la jonction des recours et les a rejetés, confirmant les décisions attaquées.

La question de la qualité pour recourir de MM. Saint John Webb pouvait demeurer ouverte, dans la mesure où celle des époux Lindgren Lota était admise et que, dès lors, leur recours était recevable. Le recours des époux de Groote-Wirtz était recevable en tout état.

Même si les consorts invoquaient la violation de principes généraux, ils ne le faisaient pas de manière à ce que le recours puisse être considéré comme une action publique proscrite par la loi. En effet, ils se prévalaient de manière sous-jacente d'une violation de leur propre droit à l'information, ainsi que d'éventuels problèmes de gabarits de construction, d'accès au lotissement et d'édification de parois végétales.

L'application de l'art. 2 al. 2 LGZD par le DCTI était pleinement justifiée. Le plan directeur communal n'était pas violé par le fait que tant la commune que le DCTI avaient renoncé à l'établissement d'un PLQ pour le secteur.

En effet, ce qui était déterminant pour l'autorité était la destination de la zone concernée, qui avait été respectée en l'espèce puisque le plan directeur communal prévoyait une zone de construction de faible densité correspondant par ailleurs à la zone de développement 5 existant à l'endroit en question. Un PLQ n'était pas nécessaire en l'espèce, dans la mesure où les morcellements parcellaires ainsi que la dévestiture du périmètre concerné (chemin du Chasselas) étaient préétablis depuis longtemps.

Les questions de l'organisation des dévestitures piétonnes, du passage des canalisations, ainsi que de l'endroit relatif à la prise en charge des déchets avaient été réglées tant par le protocole d'accord passé entre les bénéficiaires des autorisations et la commune, dont les conditions étaient reprises dans chacune des autorisations, que par les services étatiques ayant délivré les préavis favorables au projet.

Le principe de coordination formelle et matérielle garantissait que tous les aspects d'un projet de construction soient traités de manière coordonnée, pour que les autorisations ne fassent l'objet que d'une seule procédure de recours. Il consistait à faire coordonner par une autorité, *in casu* le DCTI, les procédures qui devaient être diligentées par d'autres départements dans le cadre d'un projet de construction en application de législations différentes de celles relevant de la compétence du DCTI.

Dans le cas d'espèce, les projets n'impliquaient pas l'application d'une législation ne ressortant pas de la compétence du DCTI. Dans la mesure où les vingt-six villas à construire étaient de sept types différents, que les parcelles n'étaient pas toutes contiguës et qu'elles se trouvaient dans un périmètre à développer qui, en partie, n'était pas concerné par le projet des intimés, le DCTI pouvait choisir la voie de la délivrance des vingt-six autorisations sans qu'aucune disposition ne l'oblige à procéder d'une autre manière. Ce mode de faire ne créait pas une violation du principe de coordination.

Par ailleurs, les vingt-six autorisations, bien que délivrées à quelques jours d'intervalle, faisaient l'objet d'une seule procédure de recours, but final du principe invoqué.

De jurisprudence constante, il avait toujours été nié que la circulation des véhicules dans le cadre d'une utilisation conforme à la zone puisse engendrer des inconvénients graves pour les voisins au sens de l'art. 14 LCI.

In casu, le projet était conforme à la zone et l'OCM ainsi que toutes les instances de préavis concernées avaient donné leur accord au projet sur ce point. Le grief devait donc être rejeté.

Enfin, pour ce qui avait trait à l'art. 59 al. 1 LCI concernant le coefficient d'utilisation du sol, l'examen des dossiers du DCTI n'avait pas permis à la commission de trouver le récapitulatif par parcelle des taux d'utilisation, ainsi que le récapitulatif global de ceux-ci par rapport au nombre de mètres carrés de chaque parcelle, respectivement totaux.

En l'absence de réponse satisfaisante du DCTI à son ordonnance du 26 mai 2008, la commission s'était astreinte à effectuer elle-même, sur la base de divers documents du dossier, les calculs parcelle par parcelle pour obtenir une vision différenciée des taux d'utilisation du sol ainsi qu'une vision globale, étant précisé que le calcul, effectué par le mandataire et vérifié par la commission de recours, impliquait la prise en compte d'une parcelle nouvellement dépendante d'une surface de 1'033 m² (sic).

La commission a retenu que le total des mètres carrés des parcelles considérées était de 29'907 m². Le total de mètres carrés habitables constructibles avec haut standard énergétique était de 6'579,54 m². Le total de nombre de mètres carrés effectifs à construire était de 6'575,01 m². Il s'agit des chiffres figurant dans le document intitulé « calcul du rapport des surfaces » annexé aux dossiers d'autorisations de construire et produit par les intimés. Sur la base de ce calcul et en tenant compte de la totalité des parcelles considérées, le taux d'utilisation du sol prévu par l'art. 59 al. 1 2^{ème} phr. était respecté.

Contrairement cependant au courrier du DCTI du 20 juin 2008, la police des constructions, dans chacun de ses préavis, avait constaté la nécessité de report de droits à bâtir sur certaines parcelles. Il appartenait au DCTI de contrôler que le respect global des 22 % requis et admis soit assuré dans le futur, en particulier en ce qui concernait les parcelles dont le taux d'utilisation effectif était inférieur aux 22 % considérés, avec le risque, dont le DCTI était conscient, qu'en l'absence de mention au registre foncier un propriétaire postérieur puisse, cas échéant, se prévaloir de sa bonne foi.

Le grief de violation de l'art. 69 LCI invoqué par les époux de Groote-Wirtz devait également être rejeté au vu des considérations de MM. Lawi, que la commission faisait siennes après examen des plans du DCTI.

Enfin, si les recours étaient rejetés en totalité, ils n'apparaissent pas d'emblée constitutifs d'un emploi abusif des procédures et aucune amende ne devait être mise à la charge des consorts ni des époux de Groote-Wirtz.

- 15) Par acte du 22 septembre 2008, MM. Saint John Webb ainsi que M. et Mme Lindgren Lota ont recouru auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), à l'encontre de la décision de la commission.

Référence était faite à l'exposé des faits, ainsi qu'à l'argumentation développée dans la partie en droit du recours du 29 février 2008 interjeté auprès de la commission. En effet, dans la mesure où les parties étaient en pourparlers en vue d'un accord, les consorts estimaient prématuré de développer plus avant leur argumentation. Si aucun accord ne devait être trouvé, ils sollicitaient la possibilité de compléter leurs écritures. Ils concluaient préalablement à la suspension de l'instruction de la cause ainsi qu'à l'octroi d'un délai supplémentaire afin de compléter leur recours. Au fond, ils concluaient à l'annulation de la décision du 28 juillet 2008.

- 16) Le 29 septembre 2008, les époux de Groote-Wirtz ont également interjeté recours à l'encontre de la décision précitée, concluant à son annulation ainsi qu'à celle des autorisations de construire querellées.

La renonciation à l'établissement d'un PLQ était contraire au droit. Se référant à une jurisprudence de la juridiction de céans, ils mettaient en cause la conformité de l'art. 2 al. 2 LGZD avec l'art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et avec le droit fédéral de l'aménagement du territoire. Il était impossible d'édifier vingt-six nouveaux immeubles sans avoir étudié minutieusement l'aménagement d'ensemble du quartier sous l'angle des éléments qui devaient être définis dans un PLQ. Cette considération était tellement pertinente qu'une partie des éléments qui auraient dû être réglés par le PLQ avait fait l'objet d'un accord entre la commune et les promoteurs immobiliers. L'art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) avait ainsi été contourné, moyennant l'application induite de l'art. 2 al. 2 LGZD et la substitution au PLQ d'un accord de droit privé sans aucune portée.

Le principe de coordination avait été violé car les riverains se trouvaient confrontés à vingt-six autorisations distinctes susceptibles de donner lieu à vingt-

six procédures distinctes aboutissant, le cas échéant, à des résultats différents, voire contradictoires.

Le coefficient d'utilisation du sol avait été calculé sur l'ensemble du périmètre et non pas de manière différenciée pour chaque parcelle concernée par le projet. En cas de modification de l'une ou l'autre autorisation, le taux d'utilisation du sol devrait être recalculé, avec le risque d'aboutir à un taux supérieur à la limite prévue par la loi.

De même, le fait que le projet ait donné lieu à vingt-six autorisations de construire portait préjudice à l'application de l'art. 14 LCI, puisque les problèmes inhérents à la circulation routière n'avaient pas fait l'objet d'une planification d'ensemble, de manière contraire aux exigences légales, le DCTI n'ayant pas été à même d'analyser correctement l'impact sur la circulation routière, celle-ci augmentant massivement suite à l'implantation de vingt-six nouvelles villas. La villa des recourants étant raccordée au chemin du Chasselas à l'endroit où ce dernier se divisait en une boucle, la zone deviendrait immanquablement dangereuse avec la construction de ces nouveaux logements.

Enfin, aucun élément ne permettait de comprendre de quelle manière le coefficient d'utilisation du sol avait été calculé. En apparence, l'ensemble du lotissement présenterait un coefficient de 22 %, ce qui correspondait au taux requis par l'art. 59 al. 1 LCI, en présence d'un haut standard énergétique. De même, sur la question des droits à bâtir, le DCTI avait choisi d'octroyer une autorisation individuelle pour chaque villa tout en calculant un rapport des surfaces global sur l'ensemble du périmètre. Les autorisations querellées violaient ainsi l'art. 59 LCI. De surcroît, la commission, tout en ayant rendu une ordonnance préparatoire à cet égard, s'était contentée d'une réponse évasive du DCTI et avait renoncé à investiguer ce point.

- 17) Dans un courrier du 29 septembre 2008, le juge délégué a imparti à la commission un délai au 29 octobre 2008 pour lui transmettre son dossier. Celui-ci a été communiqué à la chambre administrative dans le délai imparti.
- 18) Le 17 octobre 2008, le juge délégué a ordonné la jonction des deux recours en une seule procédure.
- 19) Par décision du 28 octobre 2008, le juge délégué a prononcé la suspension de la procédure à la requête des parties.
- 20) Le 12 novembre 2009, MM. Lawi ont sollicité la reprise de l'instruction de la procédure. Celle-ci a été ordonnée le 19 novembre 2009.
- 21) Dans leurs écritures du 4 janvier 2010, MM. Lawi ont conclu à l'irrecevabilité du recours formé par MM. Saint John Webb et par les époux

Lindgren Lota, ainsi qu'à son rejet. Ils ont également conclu au rejet du recours formé par les époux de Groote-Wirtz.

Le recours interjeté par les consorts devait être déclaré irrecevable car ceux-ci n'avaient fait valoir aucun grief ni développé aucun moyen à l'encontre de la décision querellée, se bornant à renvoyer la juridiction de recours à leurs écritures de première instance. Le recours ne satisfaisait pas aux exigences minimales de motivation prévues par la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

De surcroît, tant MM. Saint John Webb que les époux Lindgren Lota ne disposaient pas de la qualité pour recourir puisqu'ils n'étaient pas touchés directement par la décision. En effet, si le terrain de MM. Saint John Webb jouxtait directement l'une des parcelles visées par les autorisations attaquées, il s'agissait d'un terrain agricole sur lequel aucune construction n'était élevée. En conséquence, leurs intérêts n'étaient pas lésés de façon directe et spéciale. La propriété des époux Lindgren Lota étant située à 300 m de la limite de la parcelle concernée la plus proche, elle se trouvait à une distance trop éloignée des constructions projetées.

L'art. 2 al. 2 LGZD était conforme au droit fédéral. Les points soulevés par les époux de Groote-Wirtz n'avaient pas à être obligatoirement traités dans le cadre d'un PLQ, sauf à vider de son sens l'art. 2 al. 2 LGZD.

La commune de Corsier avait parfaitement respecté ses obligations en exigeant des garanties à leur sujet par le biais de la convention du 15 octobre 2007. La position de la commune avait été ratifiée par les arrêtés du Conseil d'Etat.

Pour le surplus, aucun PLQ n'était nécessaire, les parcelles ainsi que le tracé du chemin du Chasselas ayant été définis déjà vingt ans auparavant.

La procédure d'autorisation de construire, telle qu'elle avait été suivie par le DCTI, avait permis de sauvegarder les droits des époux de Groote-Wirtz, leur laissant la possibilité de faire recours.

Le principe de la coordination n'avait pas été violé, dans la mesure où le projet de construction des intimés avait fait l'objet d'une première publication globale dans la FAO du 26 septembre 2007. A cette époque, le plan d'ensemble et les dossiers des autorisations requises étaient accessibles à tout intéressé. Dès lors, ce n'était que pour des raisons purement administratives que les autorisations délivrées avaient fait l'objet de trois publications à quelques jours d'intervalle dans la presse officielle, sans que cela ne préterite les intéressés. Le but final du principe de coordination, soit qu'un projet de construction ne fasse l'objet que d'une seule et même procédure, avait été respecté.

Les constructions autorisées étaient conformes à la destination de la zone considérée en l'espèce. Partant, conformément à la jurisprudence, l'éventuel accroissement du trafic routier ne pouvait être assimilé à un inconvénient grave, selon l'art. 14 LCI. De surcroît, l'accord du 15 octobre 2007 liant les entrepreneurs et la commune prévoyait, préalablement à l'ouverture du chantier, un rendez-vous de police sous l'égide de l'OCM destiné à régler les problèmes inhérents à la circulation sur le chemin du Chasselas au cours du chantier. A cette fin, MM. Lawi avaient déjà pris contact avec la société Citec Ingénieurs Conseils S.A. afin d'étudier les mesures de sécurité préventives à adopter sur le chemin du Chasselas pendant la durée du chantier.

Chaque dossier d'autorisation comportait un calcul du rapport des surfaces explicitant en détail la manière dont le coefficient d'utilisation avait été calculé.

Enfin, la commission s'était astreinte à effectuer elle-même les calculs, parcelle par parcelle, sur la base de divers documents du dossier, pour obtenir une vision différenciée des taux d'utilisation du sol ainsi qu'une vision globale, et était parvenue à la conclusion que le taux prévu par l'art. 59 al. 1 2^{ème} phr. LCI était en l'espèce respecté. Elle avait constaté la nécessité du report de droits à bâtir sur certaines des parcelles et souligné qu'il appartiendrait au DCTI de contrôler que le respect global du taux de 22 % soit assuré dans le futur sur toutes les parcelles.

Les recourants ne critiquaient pas la motivation de la commission, mais se contentaient de reprendre les arguments développés en première instance et n'expliquaient pas en quoi les motifs de la décision attaquée étaient erronés.

- 22) Le DCTI s'est déterminé le 19 février 2010. Les recourants n'ayant soulevé aucun nouveau grief par rapport à leurs recours devant la commission, il se référait dès lors intégralement à la décision de la commission du 28 juillet 2008 et concluait au rejet des recours.
- 23) Les époux de Groote-Wirtz ont répliqué le 26 mars 2010. Pour le surplus, leurs arguments, substantiellement les mêmes que ceux déjà développés dans leur précédente écriture, seront repris ci-après en tant que de besoin.
- 24) Le même jour, MM. Saint John Webb et les époux Lindgren Lota ont également répliqué. Le délai pour répliquer accordé aux consorts devait être compris comme étant l'autorisation de compléter leur recours au sens de l'art. 65 al. 3 LPA.

Les constructions projetées étaient inesthétiques et, partant, contraires à l'art. 15 LCI. La procédure d'autorisation de construire contrevenait au plan directeur communal prévoyant que les parcelles, propriété de M. Breccolini, soient incluses dans le périmètre d'élaboration d'un PLQ. Certes, l'art. 2 al. 2 LGZD permettait de déroger à l'obligation d'établir un PLQ mais cette dérogation

n'entraînait pas en ligne de compte puisque l'élaboration d'un PLQ était prévue par le plan directeur communal. Pour le surplus, l'art. 2 al. 2 LGZD était contraire à la législation fédérale. Enfin, les consorts se référaient aux griefs exposés par les époux de Groote-Wirtz, qu'ils faisaient leurs, et sollicitaient un transport sur place.

25) MM. Lawi ont dupliqué par acte du 30 avril 2010. Leurs arguments seront repris ci-après en tant que de besoin.

26) Dans son courrier du 29 avril 2010, le DCTI a persisté dans les termes et conclusions de sa réponse du 19 février 2010.

Le seul nouveau grief soulevé par les recourants avait trait à l'art. 15 LCI, soit au caractère prétendument inesthétique des constructions litigieuses. Or, la commune avait émis des préavis favorables au sujet des projets en question.

27) Le 18 octobre 2010, le juge délégué a procédé à un transport sur place.

a. Le magistrat a constaté que, pour accéder au chemin du Chasselas à partir de la route d'Hermance, il fallait emprunter la route du Lac à Corsier. Après un virage à droite, le chemin se dirigeait vers l'est sur 200 m environ, entre deux rangées de villas de divers styles, vers un replat à partir duquel le chemin revenait sur lui-même, en formant un quadrilatère, dont les pointes étaient orientées nord/est-sud/ouest au travers d'une zone d'anciens champs. Cette zone avait été classée en zone de développement 5, les terrains constructibles se situant de part et d'autre du chemin du Chasselas. Une partie de cette zone était déjà construite ou en cours de construction. Les parcelles sur lesquelles les constructions projetées par MM. Lawi étaient envisagées étaient situées de part et d'autre du chemin du Chasselas, dans la zone délimitée par ses côtés nord/ouest, nord/est et sud/ouest.

b. La villa des époux de Groote-Wirtz se trouvait à proximité de la pointe nord du quadrilatère. Elle était immédiatement contiguë aux terrains sur lesquels les constructions étaient projetées. La propriété de MM. Saint John Webb se situait au chemin des Bûchilles, sur les hauteurs surplombant les parcelles à construire. Ils possédaient des parcelles adjacentes aux terrains à construire, qui longeaient la route du Lac et étaient en grande partie constituées de vignobles.

c. Les époux Lindgren Lota possédaient également une villa au chemin des Bûchilles, adjacente aux parcelles de MM. Saint John Webb.

d. M. Bendahan a confirmé que le chemin d'accès ne serait pas plus large que celui existant. Un trottoir et des éclairages étaient cependant prévus d'un côté de celui-ci. En l'état, aucune étude de sécurité n'avait été effectuée. Elle serait entreprise après l'entrée en force de l'autorisation de construire. Pour tenir compte

des remarques relatives à l'esthétique il avait déjà modifié son projet, en prévoyant des toits végétalisés.

e. M. de Groote-Wirtz a insisté sur l'accroissement du trafic dû dans un premier temps aux camions de chantier, puis à la desserte des villas.

f. Selon M. Saint John Webb les constructions litigieuses seraient inesthétiques et porteraient atteinte au paysage, notamment à la vue depuis le chemin des Bûchilles, la construction à deux étages sur rez prévue sur le haut du terrain ne s'inscrivant pas dans le gabarit des constructions déjà existantes.

g. Les parties se sont déplacées au chemin des Bûchilles, à l'entrée de la propriété de M. Saint John Webb. Le juge délégué a constaté que la zone à construire était visible depuis ce chemin, comme l'étaient déjà à l'heure actuelle les maisons déjà construites.

h. La représentante du DCTI a été invitée à transmettre à la chambre de céans, à titre d'exemple, un dossier pour chaque type de villa projetée.

Le juge délégué a informé les parties qu'elles seraient avisées du dépôt des dossiers et qu'un délai leur serait accordé pour formuler d'éventuelles requêtes complémentaires. A défaut, la cause serait gardée à juger.

- 28) Par pli du 4 novembre 2010, les époux de Groote-Wirtz ont exigé que les vingt-six dossiers d'autorisation de construire soient soumis à la chambre de céans. Le DCTI a transmis les dossiers demandés en date du 22 novembre 2010.
- 29) Dans un courrier du 29 novembre 2010, le juge délégué a accordé aux parties un délai au 15 janvier 2011 pour formuler d'éventuelles observations complémentaires.
- 30) Le DCTI a indiqué le 6 janvier 2011 qu'il n'avait pas d'observations complémentaires à formuler.
- 31) Le 14 janvier 2011, MM. Saint John Webb et les époux Lindgren Lota ont fait valoir qu'ils disposaient bel et bien de la qualité pour recourir. En effet, au vu des constatations ressortant du procès-verbal du transport sur place du 18 octobre 2010, les projets de nouvelles constructions portaient atteinte à leurs droits de voisins.
- 32) Par pli du 25 janvier 2011, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Depuis le 1^{er} janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1^{er} janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

- 2) Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A aLOJ ; art. 63 al. 1 let. a LPA, dans sa teneur au 31 décembre 2010).

- 3) MM. Lawi ont tout d'abord invoqué le défaut de qualité pour recourir des consorts Saint John Webb au motif que leur parcelle est un terrain agricole ne comportant pas de construction. Les époux Lindgren Lota seraient également dépourvus de qualité pour recourir, leur parcelle se situant à 300 m de la construction projetée la plus proche.

a. A teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et 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, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/77/2009 du 17 février 2009 et les références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les let. a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

b. En ce qui concerne les voisins d'une construction ou d'une installation, il résulte de la jurisprudence que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale possèdent l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 121 II 174 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006, consid. 4b). Cette lésion directe et spéciale suppose l'existence d'une communauté de fait entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATF 110 Ib 400 consid. 1b ; ATA/52/2007 du 6 février 2007 et les références citées).

c. Ces conditions sont en principe considérées comme remplies lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Elles peuvent aussi être réalisées en l'absence de

voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 174). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/793/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2c et la jurisprudence citée). Elle a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 800, respectivement 600, 220, 200, voire 150 m (Arrêt du Tribunal Fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002, consid. 3.1 ; ATA/25/2007 du 23 janvier 2007 et les références citées).

d. Le critère de la distance n'est cependant pas pertinent à lui seul, car la détermination de la qualité pour recourir nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances (cf. Arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 1997, RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent se voir reconnaître la qualité pour recourir. Il importe peu, alors, que le nombre de personnes touchées soit considérable - dans le cas d'un aéroport ou d'un stand de tir, par exemple (ATF 124 II 303 consid. 3a ; 120 Ib 379 consid. 4c ; ATA/534/2010 du 4 août 2010 et les autres références citées).

e. La chambre de céans a reconnu la qualité pour recourir à des voisins faisant valoir qu'ils seraient touchés directement par l'augmentation du trafic qui découlerait de la construction de quatre immeubles de logements sur un chemin résidentiel (ATA/612/2010 du 31 août 2010).

f. Le Tribunal fédéral a déjà admis la qualité pour recourir du voisin lorsque le fonds est situé à une distance visible du projet de construction (ATF 123 II 499 ; JT 1998 I 514, P. ZEN-RUFFINEN, La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace *in* Les tiers dans la procédure administrative, Genève, 2004, p. 184). De même, il a admis que le propriétaire voisin a un intérêt certain à obtenir que la parcelle contiguë demeure libre de constructions nouvelles, et en particulier de logements nouveaux (P. ZEN-RUFFINEN, *op. cit.* p. 175).

En l'occurrence, le transport sur place a permis d'établir que depuis les parcelles des consorts il y a une vue plongeante sur les parcelles concernées par le litige. Pour le surplus, les terrains des consorts sont desservis par le chemin des Bûchilles qui rejoint la route du Lac pour atteindre la route d'Hermance. Or, depuis le chemin du Chasselas il faut également emprunter la route du Lac pour pouvoir rejoindre la route d'Hermance. Il s'ensuit que la circulation provenant tant des parcelles des recourants que des vingt-six nouvelles villas débouchera sur le dernier tronçon de la route du Lac pour parvenir à la route d'Hermance. Les consorts qui allèguent les nuisances liées au trafic généré par ces nouvelles constructions sont donc touchés directement par l'augmentation de celui-ci sur le tronçon de la route du Lac qui leur permet de rejoindre la route d'Hermance.

En conséquence, la qualité pour recourir doit être reconnue tant à MM. Saint John Webb qu'aux époux Lindgren Lota, celle des époux de Groote-Wirtz étant admise en tout état.

- 4) Selon les intimés, le recours interjeté par les consorts est irrecevable parce qu'il renvoie à leurs écritures de première instance et contrevient de ce fait aux exigences de motivation posées par l'art. 65 al. 2 LPA.

A teneur de l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, l'acte de recours contient notamment l'exposé des motifs ; à défaut, la juridiction saisie impartit un bref délai au recourant pour satisfaire à ces exigences, sous peine d'irrecevabilité.

Les exigences formelles posées par le législateur n'ont d'autre but que de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre (ATA/282/2011 du 10 mai 2011 ; ATA/1/2007 du 9 janvier 2007 ; ATA/251/2004 du 23 mars 2004 ; ATA F. du 8 septembre 1992 et les références citées).

La juridiction de céans a admis la recevabilité d'un recours presque identique au mémoire adressé à la juridiction de première instance au point de contenir un certain nombre d'erreurs de plume dont notamment les conclusions adressées à la commission de recours (ATA/632/2005 du 27 septembre 2005). La commission de recours ayant confirmé la décision du département en la réformant uniquement sur un point accessoire, il était admissible que les griefs soulevés soient identiques dans leur formulation. A cela s'ajoutait que les griefs étaient clairement formulés et que les intimés y avaient largement répondu (ATA/632/2005 précité).

La recevabilité d'un recours succinct, renvoyant aux écritures produites en première instance, a également été admise dans une jurisprudence récente (ATA/39/2011 du 25 janvier 2011).

Dans leur acte de recours auprès de la juridiction de céans, les consorts se sont référés à l'exposé des faits, ainsi qu'à l'argumentation juridique développée dans le cadre du recours interjeté auprès de la commission. En revanche, leurs conclusions étaient adressées à la chambre administrative, elles étaient claires et tendaient principalement à l'annulation de la décision de la commission du 28 juillet 2008 qui avait confirmé en tous points les autorisations de construire querellées. Les consorts ont justifié cette manière de faire en sollicitant la suspension de la procédure, des pourparlers étant en cours entre les parties. Dans le cas où aucun accord n'interviendrait, ils demandaient à pouvoir compléter leurs

écritures. Par pli du 16 octobre 2008, les intimés ont consenti à la suspension de l'instruction de la cause.

Au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus ainsi que des spécificités du cas d'espèce, le recours des consorts est recevable.

- 5) Les recourants se plaignent de l'application de l'art. 2 al. 2 LGZD en faisant valoir le fait que cette disposition serait contraire au droit fédéral car elle violerait le droit de participation de la population à l'aménagement du territoire, prévu en particulier par les art. 4, 14 et 33 LAT.

a. La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un PLQ au sens de l'art. 3 LGZD, assorti d'un règlement (art. 2 al. 1 let. a LGZD).

b. Le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un tel plan dans les périmètres de développement de la 5^{ème} zone résidentielle (art. 2 al. 2 let. a LGZD).

Bien que, dans un premier temps, la juridiction de céans n'ait pas tranché la question de savoir si l'art. 2 al. 2 LGZD était conforme à l'art. 26 Cst. ainsi qu'au droit fédéral de l'aménagement du territoire (ATA/25/2005 du 18 janvier 2005), dans une jurisprudence plus récente elle a jugé que tel était le cas. En effet, le droit fédéral n'impose pas l'établissement d'un PLQ en zone de développement. Cette exigence a cependant été introduite en droit cantonal par l'art. 2 al. 1 LGZD. Une dérogation à cette obligation peut de la même manière être prévue par le législateur cantonal également, sans pour autant violer le droit fédéral ou le droit d'information et de consultation de la population qui peut s'exercer dans le cadre de l'adoption des plans de zones (ATA/277/2010 du 27 avril 2010).

Au vu de ce qui précède, l'art. 2 al. 2 LGZD étant conforme au droit fédéral, cet argument doit être rejeté.

- 6) Les recourants ont encore contesté l'application de l'art. 2 al. 2 LGZD au motif qu'elle impliquait une violation du plan directeur de la commune de Corsier, prévoyant l'établissement d'un PLQ pour ce secteur.

Le plan directeur communal est régi par l'art. 10 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), entré en vigueur le 9 juin 2009, qui a repris la teneur de l'art. 11bis LaLAT, adopté le 29 novembre 2002. En vertu du principe selon lequel en droit public de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige (ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 consid. 6b), c'est l'art. 10 LaLAT qui est applicable ici.

Selon l'art. 10 al. 1, 2 et 3 LaLAT, les communes sont tenues, seules ou en commun, d'adopter un plan directeur communal, dont la fonction est de fixer les orientations futures de leur territoire. Ce plan acquiert force obligatoire pour la commune et le Conseil d'Etat s'il est adopté par celle-là et approuvé par celui-ci (art. 10 al. 7 et 8 LaLAT). Il ne peut être approuvé par le Conseil d'Etat que s'il est compatible avec le plan directeur cantonal (art. 10 al. 1 LaLAT) qui a lui-même force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT et 5 al. 6 LaLAT).

Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

Il ressort de l'exposé des motifs que selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter (MGC 2001, VIII, pp. 7360ss et 7366).

La juridiction de céans a déjà jugé qu'il ressort du texte légal et des travaux préparatoires que l'adoption de l'art. 11bis LaLAT, devenu depuis lors l'art. 10 LaLAT, a conféré une existence juridique aux plans directeurs localisés. Le plan directeur de quartier et le plan directeur communal sont des outils de travail qui doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/74/2008 du 19 février 2008). En conséquence, les particuliers ne peuvent invoquer de griefs en relation avec les plans directeurs localisés (ATA/397/2009 du 25 août 2009).

Au vu de ce qui précède, les recourants ne peuvent se prévaloir du fait que le plan directeur communal prévoyait l'établissement d'un PLQ dans le périmètre concerné. C'est ainsi à juste titre qu'il a été fait application de l'art. 2 al. 2 LGZD.

- 7) Les recourants invoquent encore la violation du principe de coordination parce qu'il n'y a pas eu de projet global et qu'ils se sont trouvés face à vingt-six autorisations de construire qui ont de surcroît fait l'objet de trois publications différentes dans la FAO.

Le principe de coordination formelle et matérielle est ancré à l'art. 25a LAT et repris à l'art. 3A al. 1 et 2 LCI. Il garantit que tous les aspects d'un projet de construction soient traités de manière coordonnée pour que les autorisations ne fassent l'objet que d'une seule procédure de recours (ATF 122 I 120 ; ATF 120 Ib 400 ; ATF 116 Ib 50). Il est repris à l'art. 12A LPA. De même, le département est tenu de coordonner les procédures lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables (art. 12A LPA).

Dans une jurisprudence maintenant bien établie et ayant fait l'objet de nombreuses publications, le Tribunal fédéral a dégagé les principes imposant une coordination matérielle et formelle des décisions fondées, en tout ou partie, sur le droit fédéral de l'environnement ou de l'aménagement du territoire. Ainsi, lorsque pour la réalisation d'un projet différentes dispositions légales sont simultanément applicables et qu'il existe entre elles une imbrication telle qu'elles ne sauraient être appliquées indépendamment les unes des autres, il y a lieu d'assurer leur coordination matérielle (ATF 118 Ib 381 ; 118 Ib 326 ; 117 Ib 35 ; 116 Ib 175 ; 116 Ib 50 ; 114 Ib 125 ; ATA/676/2006 du 19 décembre 2006 ; ATA/32/2002 du 15 janvier 2002 ; ATA du 20 septembre 1994 en la cause R.). De l'exigence de coordination matérielle naît une obligation de coordination formelle (ATF 117 Ib 35 et 325).

Les vingt-six requêtes en autorisation de construire ont fait l'objet d'une même publication dans la FAO du 26 septembre 2007. Les préavis des autorités compétentes ont été rendus aux mêmes dates ou à quelques jours d'intervalle. Les autorisations de construire ont été publiées en trois fois à quelques jours de distance. Toutes intègrent le protocole d'accord du 15 octobre 2007 conclu entre les promoteurs, leur architecte et la commune de Corsier.

Au vu de ce qui précède, les autorisations de construire ont été traitées ensemble et le décalage de quelques jours dans leur publication ainsi que dans l'octroi de préavis est le fruit de contraintes administratives et non d'une volonté délibérée de les examiner séparément.

Au demeurant, la juridiction de céans a déjà retenu que lorsque deux autorisations ne sont pas délivrées simultanément mais que le recourant n'en subit pas de préjudice, il n'en résulte pas de violation du principe de coordination (ATA/18/2005 du 18 janvier 2005).

Le grief des recourants doit ainsi être rejeté, les autorisations ayant de surcroît fait l'objet d'une seule procédure de recours, ce qui est le but poursuivi par le principe de coordination.

- 8) Les recourants soutiennent que la construction des vingt-six villas générerait de graves problèmes de circulation, et qu'elles seraient inesthétiques et nuiraient à l'aspect bucolique du quartier.

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/100/2005 du 1^{er} mars 2005 et les références citées ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in C. A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201). 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/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997).

Lorsque l'autorité de première instance s'écarte des préavis, la chambre administrative peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/648/2006 du 5 décembre 2006).

La chambre administrative se considère libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle est confrontée à des préavis divergents, et ce d'autant plus qu'elle a procédé elle-même à des mesures d'instruction (ATA/37/2005 du 25 janvier 2005 ; ATA/826/2004 du 26 octobre 2004 et les références citées).

- 9) a. Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ou ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).
- b. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Le droit fédéral laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, notamment ceux concernant les problèmes de circulation routière (ATF 117 Ib 157 ; ATA/127/2009 du 10 février 2009).
- c. Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source

d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

La construction des vingt-six villas est conforme à la destination de la zone concernée, soit une zone de développement 5. Selon la jurisprudence constante de la juridiction de céans rappelée ci-dessus, elle ne peut donc pas constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Dans le cas d'espèce, en ce qui concerne les éventuels problèmes générés par le trafic automobile, l'OCM a rendu des préavis favorables pour les vingt-six projets dans le courant du mois de septembre 2007. Pour le surplus, le protocole d'accord du 15 octobre 2007 visant notamment la réglementation et la sécurisation du trafic pendant la durée du chantier sous l'égide de l'OCM fait partie intégrante des autorisations de construire et les promoteurs ont déjà pris contact avec un bureau d'ingénieurs à cet effet.

Cet argument doit ainsi être également rejeté.

- 10) Reste le grief lié à l'esthétique des constructions soulevé par les consorts.
- a. Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuirait au caractère ou à l'intérêt du quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).
- b. Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 ; A. GRISEL, *Traité de droit administratif*, Neuchâtel, 1984, p. 332-333 ; B. KNAPP, *Précis de droit administratif*, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, p. 34-36, n° 160-169). Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

En l'espèce, le DCTI a suivi les préavis qu'il avait recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande, notamment celui de la commune. L'autorisation a

été confirmée par la commission de recours. En conséquence, la chambre administrative, s'imposant la réserve qui lui incombe, ne peut que constater qu'en accordant l'autorisation de construire, le département n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.

- 11) Les recourants soutiennent encore que la délivrance des autorisations querellées consacre une violation de la disposition de l'art. 59 al. 1 LCI selon laquelle le coefficient d'utilisation du sol peut être de 22 % pour des maisons à haut standard énergétique. Dans la mesure où le DCTI a calculé le taux d'utilisation du sol sur la totalité des parcelles du lotissement, certaines des parcelles bénéficient d'un coefficient supérieur à celui que la loi autorise. Comme aucun document ne recense les reports de droits à bâtir sur d'autres parcelles, il existe le danger que les parcelles dont le taux d'utilisation n'est pas épuisé puissent servir ultérieurement dans un nouveau calcul permettant ainsi d'augmenter le taux d'utilisation du sol contrairement à la loi.

Aux termes de l'art. 59 al. 1 LCI, la surface de la construction, exprimée en mètres carrés de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique.

Selon la jurisprudence, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Une telle manière de faire est admise en droit suisse, même sans disposition expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité. En d'autres termes, une surface de terrain qui a déjà été prise une fois en compte pour le calcul d'une surface bâtie ne peut plus l'être par la suite (ATF 101 Ia 289 = JT 1977 I 93 ; ATA/568/2006 du 31 octobre 2006 ; ATA/361/2003 du 13 mai 2003 ; ATA M. du 14 juin 1989).

L'interdiction d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul existe, à l'instar des autres restrictions de droit public à la propriété, indépendamment de son inscription au registre foncier en vertu de l'art. 680 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210 ; cf. ATF 111 Ia 182 consid. 4 p. 183 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.6 publié *in* ZBl 107/2006 p. 369 ; 1P.143/1996 du 5 août 1996 consid. 3b/aa reproduit *in* JAB 1997 p. 220 ; 2A.116/1994 du 21 décembre 1994 consid. 3c reproduit *in* RDAT 1995 II n° 57

p. 151 ; 1P.762/1993 du 25 mai 1994 consid. 3cb ; 1P.423/1992 du 12 janvier 1993 consid. 3a). Les cantons peuvent certes prévoir que de telles restrictions fassent l'objet d'une mention au registre foncier, conformément à l'art. 962 al. 1 CCS, pour leur assurer une certaine publicité, mais une telle mention n'est pas exigée et n'a qu'une portée déclaratoire (Denis PIOTET, *Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral*, DC 2000 p. 41 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1 P.806/2006 du 10 mai 2007, consid. 3. 4 *in fine*). [...] L'argument tiré de la violation des règles de la bonne foi n'est pas mieux fondé, une restriction de droit public à la propriété est en effet également opposable à l'acquéreur de bonne foi, même sans inscription au registre foncier (Arrêt du Tribunal fédéral 1 P.806/2006 du 10 mai 2007, consid. 3.5 et les références citées).

Dans le cas d'espèce, il résulte du document produit par les intimés et intitulé « calcul du rapport des surfaces » que le taux d'utilisation du sol a été calculé en tenant compte de la totalité des parcelles considérées. Ainsi, les parcelles considérées ont une surface totale de 29'907 m², la surface habitable constructible théorique de 22 % selon l'art 59 al. 1 2^{ème} phr. LCI est de 6'579,54 m² et la surface habitable totale prévue par le projet est de 6'575m², soit inférieure à 22 %.

Au vu de la jurisprudence précitée, s'il est clair qu'il est interdit d'utiliser, pour le calcul de la surface constructible, tout ou partie de la surface ayant déjà servi à un tel calcul, il n'y a pas d'obligation d'inscrire une telle restriction au registre foncier.

La juridiction de céans a eu à connaître d'un cas dans lequel le DCTI a refusé une autorisation de construire portant sur une parcelle dont les droits à bâtir n'étaient pas épuisés, au motif que ceux des constructions existantes avaient été calculés sur la base d'une autre parcelle dont les droits à bâtir avaient été épuisés, avant qu'elle ne soit divisée. Tout nouveau projet de construction devait nécessairement être examiné en relation avec les autres parcelles issues du morcellement, aucune inscription n'existant au registre foncier (ATA/568/2006 du 31 octobre 2006).

En conséquence, l'autorité de première instance n'a pas erré en admettant le calcul du rapport des surfaces et en n'exigeant pas la liste des reports des droits à bâtir pour chaque parcelle, tout en précisant qu'il incombera dès lors au DCTI de contrôler que le respect du taux de 22 % admis ce jour soit assuré dans le futur.

Ce grief doit également être rejeté.

- 12) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 3'000.- sera mis à la charge des recourants à raison de CHF 1'000.- pour MM. Saint John Webb, pris conjointement et solidairement, CHF 1'000.- pour

Mme et M. Lindgren Lota, pris conjointement et solidairement, et CHF 1'000.- pour Mme et M. De Groote-Wirtz, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA), et une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à MM. Albert et Solly Lawi à charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 22 septembre 2008 par Messieurs Marc Patrick, Alastair George, Luc Andrew Saint John Webb ainsi que Madame Emmanuelle et Monsieur Peter Lindgren Lota, et le 29 septembre 2008 par Madame Marie-Catherine et Monsieur Thierry De Groote-Wirtz, contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 28 juillet 2008 ;

au fond :

les rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Messieurs Marc Patrick, Alastair Georges et Luc Andrew Saint John Webb ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Madame Emmanuelle et Monsieur Peter Lindgren Lota ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Madame Marie-Catherine et Monsieur Thierry De Groote-Wirtz ;

alloue à Messieurs Solly et Albert Lawi une indemnité de procédure de CHF 2'500.-, à charge de tous les recourants, pris conjointement et solidairement.

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Olivier Jornot, avocat de Madame Marie-Catherine et Monsieur Thierry de Groote-Wirtz, à Me Pascal Pétroz, avocat de Messieurs Marc Patrick, Alastair Georges et Luc Andrew Saint John Webb et de Madame Emmanuelle et Monsieur Peter Lindgren Lota, à Me Alain Bruno Lévy, avocat de Messieurs Solly et Albert Lawi, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélín président, Mmes Bovy, Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

C. Derpich

le président siégeant :

Ph. Thélín

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :