

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4114/2013-LCI

ATA/284/2016

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 5 avril 2016

1^{ère} section

dans la cause

Madame Marie-Thérèse et Monsieur Michel DE FRAIPONT

représentés par Me Diane Schasca, avocate

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE - OAC**

et

**DÉPARTEMENT DE L'ENVIRONNEMENT, DES TRANSPORTS ET DE
L'AGRICULTURE**

et

Madame Patricia FRANCIS GERSTEL et Monsieur Eric GERSTEL

représentés par Me Michel d'Alessandri, avocat

et

Madame Cornelia et Monsieur Martin DA COSTA

et

Madame Christiane et Monsieur Alain RIETHER
représentés par Me Daniel Meyer, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
25 juin 2014 (JTAPI/715/2014)**

EN FAIT

1) Madame Patricia FRANCIS GERSTEL et Monsieur Eric GERSTEL sont propriétaires de la parcelle n° 10'188, feuille 36, de la commune de Plan-les-Ouates, d'une surface de 1'344 m², située en 5^{ème} zone à l'adresse 9, chemin du Clos, sur laquelle est édifiée une villa.

2) Le 7 septembre 2012, les époux GERSTEL ont déposé, par l'entremise de leur architecte, une demande définitive d'autorisation de construire au département devenu depuis lors celui de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE), portant sur l'édification de quatre villas contiguës, parking souterrain et vérandas sur leur parcelle. En parallèle, ils ont déposé une demande d'abattage d'arbres.

Les villas prévues étaient d'un étage sur rez, avec sous-sol, d'une surface de 69,49 m² au sol chacune. Des vérandas non chauffées de 19,46 m² étaient projetées. Les deux bâtiments aux extrémités étaient joints aux deux bâtiments centraux par deux couverts de 10,74 m² fermés d'un côté par un abri avec porte. La jonction centrale était un couvert de 6,95 m². Le garage en sous-sol contenait dix places de parking et couvrait la largeur de la parcelle, entourant les sous-sols des maisons sur une surface totale de 511 m².

3) a. Le projet a été soumis au service de l'aménagement du territoire qui l'a préavisé favorablement le 13 septembre 2012 et la police du feu en a fait de même le 14 septembre 2012.

b. L'inspection de la construction a rendu un préavis favorable, sous réserve d'une délibération municipale, en raison du rapport des surfaces de 41 %.

c. Le 26 septembre 2012, la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) a rendu un préavis favorable sous réserve des conditions mises à l'autorisation d'abattage et aux précautions nécessaires pour protéger valablement les arbres maintenus.

d. Le 2 octobre 2012, la commission d'architecture (ci-après : CA) a préavisé favorablement sous réserve le projet. Elle regrettait que les trois quarts de la parcelle soient excavés pour la création d'un sous-sol. Elle demandait à ce qu'une quantité de terre suffisante soit mise sur la dalle en sous-sol pour garantir les plantations en pleine terre. Elle était favorable à la dérogation au rapport de surface.

e. Le 26 octobre 2012, la direction générale des transports (ci-après : DGT) a demandé que les trois places de stationnement existantes sur le domaine public soient maintenues, le stationnement visiteurs devant être prévu sur la parcelle.

f. Par délibération du 20 novembre 2012, le conseil municipal de Plan-les-Ouates a refusé de donner son accord à l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces. Une conseillère administrative a précisé dans le préavis communal que la dérogation semblait difficilement envisageable vu la nature du terrain dans le secteur de type limon fluant. Une étude géologique permettant de déterminer la faisabilité d'une construction en sous-sol, ainsi que ses répercussions tant sur la nappe phréatique que sur les habitations des parcelles voisines, dont certaines n'avaient pas de fondations, devait être faite.

g. Par préavis du 26 novembre 2012, annulant un préavis rendu le 17 octobre 2012, la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) du département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (ci-après : DETA) a préavisé le projet favorablement mais sous conditions, compte tenu de la déclaration faite lors du dépôt du projet que l'ensemble des surfaces connectées, réelles ou remaniées, récoltant les eaux pluviales de la parcelle serait inférieur à 500 m², soit 399 m². Une vérification de toutes les surfaces effectivement connectées pourrait être effectuée dans le cadre des contrôles faits avant l'occupation des locaux. Une liste de conditions concernant les canalisations était jointe au préavis. Il était par ailleurs recommandé aux requérants d'exploiter toutes les mesures susceptibles de minimiser l'imperméabilisation des sols (par exemple : pavés ajourés ou en structure à nids d'abeille, etc.) et/ou de retarder l'écoulement des eaux pluviales (par exemple : toiture végétalisée, etc.).

h. Le 18 décembre 2012, la direction générale de la mobilité a rendu un préavis favorable sans observations.

i. Le 28 mai 2013, les propriétaires ont remis un rapport géotechnique en complément de leur demande d'autorisation de construire, faisant suite au préavis défavorable de la commune. Le 23 mai 2013, la société Intersol, ingénierie géotechnique SA (ci-après : Intersol), avait établi un rapport à la demande des époux GERSTEL dans lequel figurait des recommandations concernant notamment l'utilisation d'un dispositif de soutènement provisoire de la fouille de type paroi berlinoise à l'est, au sud et à l'ouest, afin de respecter les limites de propriété. La conception et le dimensionnement de l'ouvrage de soutènement provisoire seraient effectués dans le cadre d'une étude géotechnique spécifique.

j. Le 2 juillet 2013, la maire de la commune a rendu un préavis défavorable. La surface du sous-sol n'était pas conforme aux exigences de la loi. Les recommandations fournies dans l'étude géotechnique transmise comme complément au dossier ne faisaient que conforter la commune dans son préavis défavorable. Ce rapport ne tenait absolument pas compte des risques encourus par la parcelle avoisinante liés à l'importance des travaux envisagés.

k. Le 26 août 2013, un préavis défavorable concernant l'installation de sondes géothermiques a été émis par le service de géologie, sols et déchets (GESDEC)

compte tenu de la présence de la nappe d'eau souterraine protégée du domaine public au droit de la construction, les forages géothermiques n'étaient pas autorisés.

l. Le 27 août 2013, le GESDEC a rendu un préavis sans observation en se déterminant sur l'étude géotechnique jointe au projet qui n'appelait pas de commentaire particulier. Vu l'emprise en profondeur du projet qui était de moins de 4 m, celui-ci ne nécessitait pas formellement d'étude géotechnique.

m. Le 28 août 2013 l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) a rendu un préavis favorable sous conditions du respect des prescriptions et standards énergétiques applicables pour un projet devant atteindre les exigences du standard de très haute performance énergétique (ci-après : THPE). Un dossier énergétique établi par la société ADM-inergie était produit.

n. Le 18 novembre 2013, le DETA a délivré l'autorisation d'abattre des arbres selon le plan à la condition de replanter des arbres pour un montant d'au moins CHF 20'000.-. Un projet chiffré de replantation devait être fourni pour accord préalable.

Pour le surplus, le contenu détaillé des préavis sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

- 4) Pendant l'instruction de la demande d'autorisation, des oppositions ont été envoyées au département, notamment, le 22 octobre 2012, par Madame Marie-Thérèse et Monsieur Michel DE FRAIPONT, propriétaires de la parcelle n° 10'191, adjacente à celle des époux GERSTEL.

Les griefs soulevés par les opposants étant en substance repris dans leur recours, ils seront développés ultérieurement.

- 5) Les 10 octobre et 15 novembre 2013, en réponse aux observations, le Conseiller d'État en charge du DALE a exposé qu'il avait été admis que la surface du sous-sol excède les 20 % de la surface de la parcelle, car la construction des garages en sous-sol permettait avantagement de renoncer à l'édification en surface de constructions de peu d'importance à destination de garages. La demande avait fait l'objet d'une analyse circonstanciée et poussée de la part d'instances spécialisées. Le projet respectait toutes les dispositions légales.

- 6) Par décision DD 105'286-1 du 18 novembre 2013, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le 22 novembre 2013, le département a délivré l'autorisation de construire.

- 7) a. Le 20 décembre 2013, Madame Christiane et Monsieur Alain RIETHER, dont la parcelle (n° 11'077) était adjacente à celle des époux GERSTEL, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI)

contre l'autorisation de construire délivrée par le DALE en concluant à son annulation.

b. Le 7 janvier 2014, les époux DE FRAIPONT ont recouru auprès du TAPI contre l'autorisation de construire en concluant à son annulation.

c. Le 7 janvier 2014, Madame Cornelia et Monsieur Martin DA COSTA, propriétaires de la parcelle n° 11'076, ont interjeté un recours auprès du TAPI.

d. Le TAPI a joint tous les recours sous cause A/4114/2013.

8) Le 4 février 2014, les époux GERSTEL ont répondu aux recours.

9) Le 24 mars et le 31 mars 2014, le DETA et le DALE ont répondu aux recours en concluant à leur rejet.

10) Par jugement du 25 juin 2014, le TAPI a rejeté les recours.

11) Le 26 août 2014, les époux DE FRAIPONT, en personne, ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI du 25 juin 2014 en concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire.

a. Leur villa datant du début du XX^{ème} siècle n'était pas équipée d'un radier en béton ce qui impliquait un risque accru de tassement.

Un rapport établi le 24 décembre 2013, à leur demande, par la société Geolab François Perrin SA (ci-après : Geolab) indiquait plusieurs risques liés à la construction prévue, dont à court terme des fissurations par tassements différentiels en périphérie, dus soit à une mauvaise méthode d'exécution et/ou un blindage non suffisamment rigide pour limiter les déformations des terrains à des valeurs acceptables pour les installations voisines. À moyen et long terme, les risques concernaient l'assèchement temporaire des nappes superficielles au niveau des couches perméables des terrains voisins en cas de non coupure étanche entre le drainage de la nouvelle construction et les nappes superficielles. Un autre risque consistait dans l'aggravation du retrait des terrains argileux par dessiccation lors des périodes de sécheresse. Pour éviter ces risques des mesures étaient préconisées.

b. Ils reprochaient au TAPI de n'avoir pas tenu compte du fait que la commune n'avait pas donné son accord à la dérogation des surfaces. Les préavis négatifs n'avaient pas été pris en compte par le DALE. La procédure aurait dû être arrêtée à ce moment-là et l'autorisation refusée, la loi n'ayant été modifiée que par la suite.

- 12) Le 29 août 2014, les époux DA COSTA ont également recouru auprès de la chambre administrative. Ils ont toutefois retiré leur recours en date du 9 février 2015.
- 13) Le 4 septembre 2014, le TAPI a transmis son dossier sans observations.
- 14) Le 30 septembre 2014, le DETA a répondu aux recours en concluant à leur rejet. Les époux DE FRAIPONT ne contestaient pas l'autorisation d'abattage.
- 15) Le 3 octobre 2014, le DALE s'est déterminé en concluant au rejet des recours.

La procédure d'autorisation de construire n'avait pas pour fonction d'assumer les risques et responsabilités des mandataires et entrepreneurs mandatés pour mener à bien le projet autorisé et mettre en œuvre les travaux de construction. Cette question relevait du seul droit privé.

- 16) Le 7 octobre 2014, les époux GERSTEL ont répondu aux recours en concluant à leur rejet ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure.

Ils avaient mandaté l'entreprise KFS service de canalisation SA (ci-après : KFS) aux fins de procéder à un repérage et constat des canalisations des eaux pluviales et eaux usées de leur parcelle. Le rapport du mois de juillet 2012 était versé à la procédure ainsi qu'un rapport daté du 14 février 2014 de KFS qui avait procédé à un contrôle de l'état général des canalisations. Sur cette base, le DETA avait adressé des courriers, le 2 avril 2014, aux voisins dont les eaux usées étaient évacuées par l'intermédiaire d'un équipement collectif privé dont l'état général était relativement dégradé. Des travaux d'assainissement devaient être entrepris à la charge des propriétaires et le DETA encourageait ceux-ci à coordonner les travaux avec ceux de la future construction des quatre villas contiguës.

Pour le surplus, ils répondaient point par point aux griefs des époux DE FRAIPONT et leur argumentation sera reprise dans la partie en droit du présent arrêt.

- 17) Le 20 octobre 2014, invités à déposer des observations, les époux RIETHER ont appuyé les conclusions des recours déposés et le 23 décembre 2014 ont renoncé à déposer des observations complémentaires.
- 18) Le 19 mars 2015, les époux DE FRAIPONT, par écriture complémentaire de leur mandataire nouvellement constitué, ont développé l'argumentation de leur recours et soulevés de nouveaux griefs.

Une dérogation avait été appliquée à tort à toute la surface du sous-sol. Seule celle à destination de garage devait être prise en compte.

Le projet comportait des inconvénients graves pour les usagers et le voisinage et ne remplissait pas les conditions de sécurité à l'égard des parcelles et constructions voisines.

Le préavis du DETA reposait sur des indications erronées s'agissant des surfaces connectées et non connectées ; une différence de 37 m² avait été oubliée. Aucun constat n'avait été effectué sur la canalisation eaux usées jusqu'au collecteur public situé sur le chemin des Semailles, de sorte que le bon fonctionnement et la capacité hydraulique du tronçon n'étaient pas démontrés.

Le projet modifié ne correspondait plus aux standards énergétiques permettant la dérogation de surface accordée.

La taille du projet aurait dû être réduite pour des raisons esthétiques.

La superficie des couverts ajoutée à celle des vérandas dépassait la superficie autorisée pour les constructions de peu d'importance.

L'absence de buanderie était contraire à la loi.

- 19) Le 5 juin 2015, un transport sur place a eu lieu en présence des parties et de représentants d'Intersol et de KFS.

Le représentant de KFS a indiqué avoir transmis deux rapports à ses clients portant sur le contrôle des canalisations quant à leur diamètre.

Les représentants de la DGEau ont indiqué que, dans ce quartier, il n'y avait pas de cadastre des écoulements d'eau et des canalisations pour les équipements privés. Le préavis de la DGEau était un préavis de principe avec des conditions. Ainsi, il incombait aux requérants de vérifier que leurs canalisations avaient bien la capacité requise par le projet. Le représentant du DALE a ajouté qu'il n'était pas rare que des vérifications doivent être faites après le prononcé de l'autorisation de construire et que des conditions doivent être réalisées pour que les travaux puissent être mis en œuvre. L'emplacement précis des canalisations et collecteurs serait déterminé lorsque les travaux seraient entrepris. L'évacuation des eaux superficielles n'était pas examinée si les surfaces connectées étaient de moins de 500 m². Les pièces fournies étaient suffisantes. Les eaux de ruissellement ne devaient pas créer de gêne au voisinage mais cela concernait le droit privé. Le but de la DGEau était de contrôler que trop d'eau provenant des surfaces connectées ne se déversent pas dans les cours d'eau. Le représentant juriste du DALE a précisé que le préavis favorable du GESTEC était suffisant pour la délivrance de l'autorisation.

La DGNP a précisé que les haies ne la concernaient pas. Les arbres étaient suffisamment protégés. Les toitures végétalisées étaient considérées comme de la compensation.

Le DALE a indiqué que l'autorisation définitive aux travaux serait donnée trente jours avant le début de ceux-ci pour ce qui était de l'aspect énergétique du projet. Le préavis de l'OCEN était également un préavis de principe. Il incombait aux requérants de produire les documents nécessaires jusqu'à trente jours avant le début des travaux. Une modification avec demande complémentaire devrait être déposée.

Le représentant d'Intersol a indiqué avoir effectué une étude de faisabilité géotechnique pour donner des recommandations nécessaires pour la réalisation des ouvrages. Si les travaux étaient mal effectués, des risques de microfissurations sur les bâtiments adjacents ne pouvaient pas être exclus. Il n'y avait pas de risque concernant le bâtiment n° 601 (villa des époux DE FRAIPONT) qui n'était pas situé près du sous-sol, mais éventuellement concernant le bâtiment n° 3'512 (construction de moins de 20 m² située au fond de la parcelle des époux DE FRAIPONT).

Les participants ont relevé que les immeubles situés dans la zone de développement étaient proches des propriétés concernées, visibles depuis les parcelles. Des photographies ont été prises et versées au dossier.

- 20) Le 4 novembre 2015, lors d'une audience de comparution personnelle et d'enquêtes, Monsieur François PERRIN, administrateur de Geolab a été entendu en qualité de témoin et a confirmé la teneur de son rapport du 24 décembre 2013. Même avec une réalisation des parois berlinoises selon les règles de l'art, une atteinte était portée à la stabilité des petites constructions voisines (n^{os} 602 et 3'512). Si les parois étaient étanches comme cela était présenté dans le rapport Intersol, il y avait un risque d'élévation du niveau de l'eau dans les parcelles voisines qui pourrait porter atteinte à la stabilité du bâtiment n° 601 qui n'avait pas de sous-sol. Il recommandait de traiter la paroi berlinoise de façon à limiter les risques. Les travaux risquaient d'endommager les arbres des parcelles adjacentes.

Le représentant du GESDEC a précisé que ce service n'intervenait pas si le sous-sol ne dépassait pas quatre mètres de profondeur. Si les mesures nécessaires à ce qu'il n'y ait pas de modification sur les terrains voisins étaient prises, un projet tel que celui en cause pouvait être réalisable sans danger ou inconvénient pour les parcelles voisines. Il ne se prononçait pas sur le projet litigieux mais de manière globale. Le fait qu'un rapport complémentaire futur devait être produit par Intersol laissait penser que le projet serait réalisé dans une démarche correcte.

- 21) Le 3 décembre 2015, le DETA a déposé des observations.

La déclaration de M. PERRIN concernant les arbres n'était pas fondée. Une lecture précise des plans démontrait qu'aucun terrassement vertical n'était prévu à proximité des trois arbres qui étaient à conserver et à protéger, en bordure ouest de la parcelle. Aucune construction n'était prévue sous leur couronne. Dans son

préavis du 2 septembre 2012, la DGNP avait d'ailleurs imposé des mesures de protection des arbres maintenus à proximité des travaux.

- 22) Le 7 décembre 2015, les époux RIETHER ont déposé des observations.
- 23) Le 7 décembre 2015, le DALE a déposé ses observations qui seront reprises dans la mesure utile dans la partie en droit du présent arrêt.
- 24) Le 8 décembre 2015, les époux GERSTEL ont déposé leurs observations, répondant point par point au recours.

Leur argumentation sera développée dans la partie en droit du présent arrêt.

- 25) Le 7 décembre 2015, les époux DE FRAIPONT ont présenté, en personne, des observations.

En conservant le positionnement actuel du sous-sol projeté, il y avait impossibilité de réaliser dans les règles de l'art les mesures visant à maintenir l'équilibre des eaux. Le GESDEC aurait dû se prononcer sur le projet puisque les fiches des parois berlinoises, partie intégrante de l'ouvrage de soutènement, pénétreraient dans le sol à une profondeur dépassant de beaucoup les 4 m.

- 26) Suite à quoi, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées le 11 décembre 2015.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Les époux DA COSTA ont déclaré retirer leur recours le 4 février 2015, ce dont a pris acte le juge délégué le 12 février 2015. Ils seront donc mis hors de cause.
- 3) Les recourants invoquent une mauvaise application de l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) concernant les surfaces en sous-sol.
 - a. Des modifications de l'art. 59 LCI sont entrées en vigueur entre le dépôt de la demande et la délivrance de l'autorisation (notamment l'art. 59 al. 1 et 4 LCI, le

26 janvier 2013) et depuis la délivrance de l'autorisation (art. 59 al. 9 LCI, le 21 mars 2015).

Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit : les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 1b 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ne tombe pas dans l'arbitraire ni ne viole une disposition impérative, pas plus que la garantie de la propriété (ATF 107 1b 138 ; ATA/56/2013 précité ; ATA/344/2013 du 4 juin 2013 ; ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, *Droit administratif*, vol. I, Les fondements, 3^{ème} éd., 2012, pp. 194-195 ; André GRISEL, *L'application du droit public dans le temps*, ZBl 1974, pp. 251-252).

En l'espèce toutefois, l'application de ces modifications au cas d'espèce n'a pas d'incidence, compte tenu des griefs invoqués.

b. La surface des constructions en sous-sol, exprimée en m² de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'art. 59 al. 1 LCI (art. 59 al. 8 LCI). Ce dernier prévoit que la surface de la construction 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 % pour un standard de très haute performance énergétique. Avant le 26 janvier 2013, cet alinéa prévoyait des taux respectifs de 20, 22 et 24 %.

S'agissant de la surface des constructions en sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, exprimée en m² de plancher brut, celle-ci ne peut pas excéder 20 % de la surface de la parcelle, 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique et 24 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique reconnue comme tel par le service compétent (art. 59 al. 9 LCI). Jusqu'au 21 mars 2015, cette disposition prévoyait un maximum de 20 %.

c. En outre, le département peut admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces tel que défini aux al. 8 et 9, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface (art. 59 al. 10).

En l'espèce, la parcelle a une surface de 1'344 m². Les constructions en sous-sol prévues sont constituées par le sous-sol des villas et le garage. Selon les plans visés ne variatur le 18 novembre 2013, le sous-sol sans le garage représente une surface de 69,48 m² (5,79 x 12) pour les deux villas prévues aux extrémités et de 57,32 m² (5,79 x 9,90) pour celles prévues au centre, soit un total de 253,6 m² pour les quatre villas, représentant 18,86 % de la parcelle. Le maximum prévu tant par l'ancienne teneur des dispositions pertinentes que des nouvelles n'est donc pas atteint.

Le reste de la surface prévue en sous-sol constitue le garage et n'entre pas dans le calcul, sa construction permettant d'éviter l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface.

Il apparaît dès lors que c'est à juste titre que le département a fait usage de son pouvoir d'appréciation dans l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 10.

En conséquence, le grief sera écarté.

4) Les recourants estiment que la surface des constructions de peu d'importance dépasse celle autorisable.

a. Sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,5 m, une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°, une ligne horizontale de faîtage située à 4,5 m du sol au maximum. Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la CA, des constructions de peu d'importance groupées d'une surface de plus de 50 m² au total. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01).

b. La surface à prendre en compte selon cette disposition réglementaire correspond à la surface au sol des constructions de peu d'importance. En l'espèce, il s'agit des couverts reliant les villas et des vérandas. Les recourants critiquent le calcul effectué par le TAPI dans la seule mesure où il a déduit l'avancée en façade des couverts reliant les villas, sans contester pour le reste les m² retenus.

Conformément au raisonnement tenu par le TAPI, dans le cadre de la LCI et du RCI, les surfaces projetées au sol par la toiture ne sont pas prises en compte pour les calculs de la surface occupée au sol par une construction. La dimension

des toitures ne sont concernées que par les calculs de gabarit de toitures (art. 36 LCI et croquis n° 2 RCI). La LCI et le RCI tiennent compte de la surface occupée au sol par une construction. Il en est ainsi de l'art. 1 al. 4 let. a LCI, selon lequel sont notamment réputées constructions de très peu d'importance les cabanes amovibles de dimension modeste, soit de l'ordre de 5 m² au sol et 2 m de hauteur. De même, l'art. 62 LCI, abrogé le 21 mars 2015, prévoyait un calcul fondé sur la surface au sol de la construction. L'art. 7 al. 2 let e RCI, prévoit qu'il y a lieu de joindre à la demande préalable un plan précisant l'emprise au sol du projet (ATA/1345/2015 du 15 décembre 2015).

En conséquence, le grief est infondé.

- 5) Les recourants font grief au DALE d'avoir autorisé le projet modifié, alors qu'il ne correspondait plus aux standards énergétiques requis pour l'octroi des dérogations de surfaces.

La question de l'intérêt pratique des recourants à l'admission de ce grief peut être laissée ouverte, ce dernier étant infondé. En effet, l'autorisation délivrée prévoit à son chiffre 4 que les conditions, figurant dans le préavis de l'OCEN du 28 août 2013, doivent strictement être respectées et font partie intégrante de l'autorisation. Ledit préavis précise en outre que doivent être remis à l'OCEN, au plus tard trente jours avant le début des travaux des pièces énergétiques listées permettant de vérifier le standard énergétique.

- 6) Les recourants font grief au préavis de la DGEau de n'avoir pas pris en compte une surface de 37 m² dans le calcul des surfaces connectées. Ils soulèvent de plus des griefs concernant la gestion des eaux, le risque de ruissellement de celles-ci sur leur terrain ainsi que plus générale de la capacité hydraulique des conduites.

a. Les surfaces connectées de 399 m², selon déclaration signée du 23 août 2012, même augmentées des 37 m², restent en deçà des 500 m² nécessitant une gestion quantitative des eaux pluviales pour le périmètre et le milieu récepteur concerné, aux dires des spécialistes de la DGEau, dont la compétence en la matière est donnée par l'art. 7 al. 2 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05). En outre, le préavis dont les conditions font également partie intégrante de l'autorisation délivrée (ch. 4), prévoit qu'une vérification de toutes les surfaces effectivement connectées pourra être effectuée dans le cadre des contrôles avant l'occupation des locaux. De plus, les recommandations faites dans le préavis quant à la minimisation de l'imperméabilisation des sols, ont été intégrées dans le projet de construction, à tout le moins s'agissant des toitures végétalisées.

b. Les requérants intimés ont, au stade de la demande d'autorisation, fait procéder à un repérage et constat des canalisations sur leur terrain et deux rapports ont été produits.

Les représentants de la DGEau ont précisé, lors du transport sur place, d'une part, que le dossier était suffisant pour se prononcer et d'autre part, que le préavis comportait des conditions. Lors de la mise en œuvre de l'autorisation, il incomberait aux requérants de faire vérifier que leur collecteur privé a bien la capacité de déverser l'eau dans les collecteur publics (point 01.06.27 du préavis).

Le préavis du service spécialisé suffit ainsi à fonder la décision du département qui l'intègre d'ailleurs à son chiffre 4.

c. S'agissant plus précisément du ruissellement, dont rien ne permet de penser qu'il induirait des inconvénients graves ou des dangers particuliers pour la sécurité ou la salubrité sur les parcelles avoisinantes, au sens de l'art. 14 al. 1 LCI, il s'agit d'une question de droit privé qui ne saurait être examinée dans le cadre du présent recours.

Les griefs des recourants seront donc écartés.

7) Les recourants estiment que la taille du projet aurait dû être réduite pour des raisons esthétiques, celle-ci n'étant pas compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

a. En zone villa, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA un projet dérogeant au rapport des surfaces (art. 59 al. 4 let. a LCI). La dérogation est par ailleurs croissante plus le standard de performance énergétique est élevé. Ainsi le rapport de 30 % pour un projet de THPE (art. 59 al. 1 LCI) peut être autorisé jusqu'à 48 % dans les mêmes conditions ou de 44 % si le standard n'est que de haute performance énergétique ou 40 % sans standard particulier (art. 59 al. 4 LCI).

En l'espèce, le projet, de THPE, prévoit un rapport de surfaces de 41 % n'atteignant pas le maximum autorisé, ce qui n'est pas contesté, et a obtenu le préavis favorable de la CA et celui, défavorable, de la commune.

b. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette autorité un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, la chambre de céans n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA).

c. Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis – étant entendu qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable (ATA S.I.A. du 18 janvier 1984) –, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 168 n. 508 et la jurisprudence citée). 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/51/2013 du 29 janvier 2013 ; ATA/199/2013 du 26 mars 2012). S'agissant du TAPI, celui-ci se compose de personnes ayant des compétences spéciales en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique (art. 143 LCI). Formée pour partie de spécialistes, cette juridiction peut ainsi exercer un contrôle plus technique que la chambre administrative (ATA/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 14 ; ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/609/2004 du 5 août 2004 consid. 5b).

La chambre administrative est en revanche libre d'exercer son propre pouvoir d'examen lorsqu'elle procède elle-même à des mesures d'instruction, à l'instar d'un transport sur place (ATA/98/2012 du 21 février 2012 ; ATA/23/2007 du 23 janvier 2007 consid. 5 ; ATA/440/2006 du 31 août 2006 consid. 4c ; ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 consid. 5 ; François PAYCHERE, Pouvoir d'examen et pouvoir de décision du Tribunal administratif, RDAF 2000 I, p. 543, et les autres références citées).

d. En l'espèce, les préavis de la CA et de la commune ne sont pas concordants. De plus, le premier, bien que favorable ne se prononce pas sur l'intégration du projet dans le quartier et le préavis de la commune ne se prononce pas non plus sur cet aspect.

e. La zone villa concernée ne bénéficie d'aucune protection particulière et les constructions ne sont ainsi soumises à aucune contrainte s'agissant de l'expression architecturale.

f. Le projet querellé ne présente certes pas les mêmes caractéristiques architecturales que les villas individuelles situées aux alentours immédiats. Il consiste dans un autre type d'habitat, dit en ordre contigu, dont l'implantation modifiera, à terme, la configuration de cette partie de la zone villa. Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogoratoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (cf. l'intervention de Monsieur Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier débat consacré au PL 10'891, MGC 2012/II/A/ p. 1432 ss). Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements

et manifesté sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pouvaient avoir lieu (ATA/828/2015 du 11 août 2015).

À cela s'ajoute qu'à l'échelle du quartier, qui est celle retenue par l'art. 59 al. 4 LCI, le transport sur place effectué en cours d'instruction et les photographies prises à cette occasion, ont notamment permis de constater que certains des bâtiments de grande taille situés dans la zone de développement 3, sis à proximité immédiate de la parcelle concernée, étaient visibles depuis celle-ci. En outre, le quartier des Voirets, adjacent, est constitué presque uniquement de villas contiguës. Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le quartier n'est pas que composé de villas anciennes ou de style ancien se caractérisant par des toits en pente recouverts de tuiles, et son caractère ne saurait être qualifié ni d'homogène, ni de rural.

Il découle de ce qui précède que le département n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 59 al. 4 let. a LCI, en délivrant l'autorisation querellée, ce que le TAPI, composé pour partie de spécialistes, a également retenu.

- 8) Les recourants reprochent encore au DALE d'avoir continué l'instruction de la requête suite au préavis défavorable de la commune, alors que la loi exigeait, à l'époque, l'accord de la commune.

L'ancienne LCI prévoyait, jusqu'à l'entrée en vigueur le 26 janvier 2013, du nouvel art. 59 al. 4 LCI, adopté le 30 novembre 2011, l'accord de la commune pour une dérogation au rapport des surfaces pour les projets de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé.

Selon la doctrine et la jurisprudence, en droit de la construction, la loi applicable est celle en vigueur au moment où statue la dernière instance saisie du litige. Si l'affaire est traitée par plusieurs autorités, sont déterminantes en principe les prescriptions en force lorsque la dernière juridiction statue. La jurisprudence admet ainsi d'une façon générale qu'une demande d'autorisation de bâtir déposée sous l'empire du droit ancien est examinée en fonction des dispositions en vigueur au moment où l'autorité statue sur cette demande, même si aucune disposition légale ou réglementaire ne le prévoit ; les particuliers doivent en effet toujours s'attendre à un changement de réglementation (ATF 101 Ib 299 ; ATA/56/2013 du 29 janvier 2013). En statuant sur une demande d'autorisation suivant des prescriptions devenues obligatoires après son dépôt, le juge ou l'autorité ne tombe pas dans l'arbitraire, ni ne viole une disposition impérative ou la garantie de la propriété (ATF 107 Ib 138 ; ATA/653/2014 du 19 août 2014 ; ATA/56/2013 précité ; ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 : Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 2012, p. 194-195).

Le grief sera écarté.

9) Les recourants estiment que les constructions projetées mettent en danger la stabilité des bâtiments édifiés sur leur parcelle et impliquent des inconvénients graves pour les usagers et le voisinage au sens de l'art. 14 LCI.

a. La LCI vise en premier lieu à protéger l'intérêt public à ce que soient élevées sur le territoire des constructions qui présentent certaines qualités, notamment en terme de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité. Dans ce but, le législateur a prévu que les plans soient élaborés, visés et exécutés, sous leur responsabilité, par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 2 al. 3 LCI). Il en va de même de la direction des travaux (art. 6 LCI).

En outre, les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI).

b. Le département peut refuser des autorisation de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (art. 14 al. 1 let. a à e LCI).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2012 et les références citées). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas 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/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 et les arrêts cités).

Comme vu ci-dessus, la construction est conforme aux normes applicables en zone villa et de ce point de vue, elle ne saurait donc occasionner des inconvénients graves aux recourants.

c. S'agissant plus précisément des travaux liés au sous-sol que critiquent les recourants, il convient de souligner que dans son préavis, le GESDEC n'a pas formulé de remarque particulière au sujet du projet. Le représentant du service, entendu en audience, a réitéré sa position fondée également sur le rapport d'Intersol produit par les intimés et le fait qu'il s'agissait d'un rapport intermédiaire à compléter lors de la mise en œuvre des travaux. En outre, les travaux d'une profondeur inférieure à 4 m ne nécessitaient pas de préavis spécifique du service.

Le rapport de Geolab du 24 décembre 2013 produit par les recourants ainsi que le témoignage de M. PERRIN, ingénieur géotechnicien responsable du rapport, recueilli dans le cadre de l'instruction du recours, permettent uniquement de retenir qu'il existe un risque d'instabilité des petites constructions situées en bordure de parcelle, lors de la réalisation des sous-sols. Les autres dangers évoqués ne concernent que des travaux qui ne seraient pas effectués dans les règles de l'art.

Le rapport d'Intersol quant à lui prévoit que la conception et le dimensionnement de l'ouvrage de soutènement provisoire seront effectués dans le cadre d'une étude géotechnique spécifique. La présence des bâtiments de peu d'importance construits en bordure de parcelle est en outre relevée dans le rapport s'agissant de l'état des mitoyens, encastrement et zone d'influence géotechnique (p. 14 rapport Intersol).

Il convient dès lors de relativiser les conclusions de Geolab dans la mesure où ni le dimensionnement exact de l'ouvrage de soutènement, ni les mesures constructives choisies, ne sont connues à ce jour.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que les dangers mis en avant par les recourants sont surtout liés à une mauvaise exécution des travaux, qui ne prendraient pas en compte les particularités du sous-sol, mais ne sont pas attachés aux constructions elles-mêmes. En conclusion, il n'apparaît pas que le projet autorisé serait de nature à occasionner des dommages.

En conséquence le grief d'une violation de l'art. 14 LCI sera écarté.

- 10) Finalement, les recourants invoquent une violation de l'art. 57 LCI, le projet ne prévoyant pas de buanderie.

L'intérêt digne de protection nécessaire à la recevabilité du recours des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 in fine ; ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253 ; ATA/649/2012 du 25 septembre 2012). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les

constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d p. 47). En revanche, tel n'est pas le cas, en principe, s'agissant de l'aménagement intérieur des bâtiments.

Le grief ne sera ainsi pas examiné plus avant.

11) Entièrement infondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux intimés, à la charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

préalablement

met hors de cause Madame Cornelia et Monsieur Martin DA COSTA ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 août 2014 par Madame Marie-Thérèse et Monsieur Michel DE FRAIPONT contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 25 juin 2014 ;

au fond :

le rejette dans la mesure où il est recevable ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de Madame Marie-Thérèse et Monsieur Michel DE FRAIPONT, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame Patricia et Monsieur Eric GERSTEL, à la charge de Madame Marie-Thérèse et Monsieur Michel DE FRAIPONT, 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 Diane Schasca, avocate des recourants, à Me Michel D'Alessandri, avocat des époux Gerstel, à Me Daniel Meyer, avocat des époux Riether, aux époux Da Costa, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - OAC, au département de l'environnement, des transports et de l'agriculture, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :