

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/669/2011-LCI

ATA/790/2012

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 20 novembre 2012**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**ASSOCIATION DES HABITANTS DES TROIS-CHÊNE**

et

**Monsieur Christian WURTH**

représentés par Me Nils De Dardel, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'URBANISME**

et

**EUROMAÎTRISE S.A.**

et

**CB IMMOBILIER S.A.**

représentées par Me François Bellanger, avocat

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
24 octobre 2011 (JTAPI/1148/2011)**

---

## EN FAIT

1. Le 23 mai 2003, Messieurs Enrico Ortiz, Elyassy Nory et Bernard Riondel (ci-après : les premiers requérants) ont formé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une demande définitive d'autorisation de construire n° DD 98'521-2 visant à la construction d'un bâtiment d'habitations groupées sur les parcelles n<sup>os</sup> 1'428, 803, 3'284 et 3'531, feuille 17 du cadastre de Chêne-Bourg, devenues par la suite et par réunion, la parcelle n° 4'466, dont ils étaient les propriétaires.
  
2. La parcelle n° 4'466 est située en zone 4B protégée du vieux village de Chêne-Bourg, immédiatement à l'ouest de celui-ci.  
  
Elle s'étend du sud au nord de la rue du Vieux-Bourg jusqu'à la Seymaz et sa partie nord, qui correspond à l'ancienne parcelle n° 3'531 ainsi qu'à une petite portion des parcelles n<sup>os</sup> 803 et 1'424 et se situe dans la zone inconstructible de 30 m, calculée à partir de la limite du cours de la Seymaz selon le plan annexé à la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05).  
  
Elle est bordée à l'ouest par la parcelle n° 4'055 sur laquelle sont érigés plusieurs bâtiments de logements et qui va également de la rue du Vieux-Bourg jusqu'à la Seymaz.  
  
Il existe un cheminement piétonnier le long de la Seymaz, qui est carrossable entre la rue du Gothard et la parcelle n° 4'466.
  
3. A l'issue de l'instruction de la demande d'autorisation de construire précitée, les différents services concernés ont en définitive émis des préavis favorables moyennant certaines réserves ou conditions. Quant à la commune de Chêne-Bourg (ci-après : la commune), elle a préavisé favorablement le projet, dont elle appréciait la bonne intégration dans le vieux Chêne-Bourg.
  
4. Le 4 mai 2004, le département a délivré aux premiers requérants une autorisation de démolir des box et dépôts se trouvant sur la parcelle n° 4'466 (n° M 5'284-2).
  
5. Le 10 mai 2004, le département a délivré aux précités l'autorisation de construire n° DD 98'521-2. Ceux-ci avaient le droit de construire 10 logements en duplex et un garage souterrain de 17 places dans deux bâtiments implantés en L sur la partie sud de la parcelle n° 4'466, conformément au jeu de plans signé *ne varietur* à cette date.

Ils devaient également respecter les conditions figurant dans certains préavis de services de l'Etat, qui faisaient partie intégrante de l'autorisation de construire.

6. Pour la partie nord de la parcelle n° 4'466 se situant dans la zone inconstructible de 30 m de part et d'autre de la Seymaz, une dérogation au sens de l'art. 15 LEaux-GE était accordée, laquelle autorisait à l'intérieur de cette zone la construction de l'entrée du parking souterrain autorisé, d'un « espace social ouvert au public » construit en revêtement minéral perméable et d'un parking visiteurs de 11 places en surface. Pour les voitures, l'accès au garage souterrain et aux places de parking se faisait par un chemin longeant la Seymaz à partir de la rue du Gothard. Les bâtiments de logement et le parking souterrain étaient construits à la limite de la zone d'inconstructibilité des 30 m.

En rapport avec la dérogation précitée, le service cantonal de la planification de l'eau avait émis un préavis favorable le 3 mai 2004. La partie de la parcelle concernée par la dérogation se trouvant en zone de danger résiduel, les risques liés aux dangers dus aux crues pouvaient être réduits par la mise en place d'entrées rehaussées, de fenêtres de cave résistantes et suivre les recommandations destinées à rendre étanche l'accès des garages en sous-sol.

7. Le 10 mai 2004 également, le service des forêts, de la protection de la nature et du paysage (ci-après : SFPNP) a autorisé l'abattage des arbres se trouvant sur la parcelle n° 4'466, moyennant l'obligation d'en replanter d'autres à hautes tiges pour un montant d'au moins CHF 25'000.-.

8. Les autorisations de construire n°s M 5'284-2 et DD 98'521-2 ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 14 mai 2004 et sont entrées en force sans faire l'objet de recours.

La publication relative à l'autorisation de construire n° DD 98'521-2 ne mentionnait pas l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 15 LEaux-GE.

9. En 2005, la société CB Immobilier S.A. (ci-après : CBSA), sise à Genève, a acquis la parcelle n° 4'466.

10. Le chantier a été ouvert le 15 juillet 2005.

11. Les travaux ont été interrompus le 19 septembre 2005 à la suite de la défaillance financière du maître de l'ouvrage.

A cette date, la démolition des box et dépôts existants avait été effectuée et le terrain avait été creusé en vue de préparer la pose des fondations.

12. Le 27 janvier 2006, M. Nory, qui était resté l'architecte du projet, a résilié son mandat en raison de la défaillance financière de CBSA.

13. En 2006, à la requête de la commune et de voisins, des mesures ont été prises et des travaux effectués en vue de sécuriser la parcelle et de pallier à des risques d'affaissement de terrain en raison du trou de fondation resté ouvert.
14. Le 29 mars 2010, CBSA et Euromaîtrise S.A. de siège à Genève (ci-après : les requérantes), ont fait enregistrer auprès du département, en tant que propriétaires de la parcelle n° 4'466, une demande complémentaire d'autorisation de construire n° DD 98'521/2-2 portant sur la construction de 20 logements destinés à la location et d'un garage souterrain. Des dérogations étaient nécessaires au sens des art. 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 15 LEaux-GE.

Dans le courrier du 25 mars 2010 qui accompagnait la requête, elles se référaient au projet autorisé le 10 mai 2004, et aux dérogations accordées. Elles souhaitaient le simplifier et en modifier l'orientation. Dès lors, la répartition des espaces et la structure des bâtiments avaient été remaniées.

Le nouveau projet répondait à plusieurs réserves contenues dans certains préavis émis avant l'octroi de l'autorisation de construire n° DD 98'521-2.

Au regard du préavis du SFPNP du 10 mai 2004, elles envisageaient de replanter 19 arbres en pleine terre, ainsi qu'un cordon boisé en limite de propriété, planté dans un bac.

L'expression architecturale du projet allait dans le sens du préavis de la commission d'urbanisme (ci-après : CU) du 20 novembre 2003 en abandonnant le style maisonnette, avec combles habitables, au profit d'un gabarit trois étages sur rez. Les deux bâtiments seraient construits au même niveau, soit à celui du bâtiment parallèle à la Seymaz. Le nouveau projet proposait une toiture à deux pans avec croupes. L'abandon du style maisonnette sur deux niveaux simplifiait l'ensemble de la construction et supprimait les découpes importantes du toit. Les logements étaient distribués par une coursive commune aux deux bâtiments, qui contribuait à aligner les niveaux et à éliminer plusieurs escaliers extérieurs. L'aménagement extérieur avait été modifié en éliminant quelques rampes d'accès. Les circulations étaient ainsi simplifiées, notamment l'accès à l'espace public et au parking en bordure de rivière, et créait une liaison claire entre l'avenue du Vieux-Bourg et la rue du Péage au bord de la Seymaz.

Le nouveau projet allait également dans le sens du préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites, sous-commission d'architecture (ci-après : SCA) du 23 septembre 2003 par sa liaison entre les deux bâtiments, qui étaient placés sur la même altitude. Le nouveau niveau retenu était celui du bâtiment parallèle à la Seymaz, soit le niveau le plus bas, afin de réduire au maximum les gabarits sur cette face. L'alignement permettait de simplifier les circulations et d'éviter un décaissement créant des espaces complexes et exigus.

En rapport avec le préavis de l'office des transports et de la circulation de la République et Canton de Genève (OTC) du 26 août 2003, les itinéraires des camions affectés au transport des déblais de terrassement serait revalidés. Le nouveau projet conservait la même disposition de rétention des eaux, de raccordement et de déversement que le précédent.

Le nouveau projet restait conforme au préavis du domaine de l'eau du 3 mai 2004. L'altitude d'implantation des bâtiments était située à 412,40 m, soit supérieure de 1,5 m à l'altitude du chemin au bord de la Seymaz, ce qui était une protection contre le danger dû aux crues.

15. Le 9 avril 2010, le département a accusé réception de la requête d'autorisation de construire complémentaire. Son dépôt n'avait pas pour effet de prolonger la validité de l'autorisation de construire n° DD 98'521-2. Si le chantier n'avait pas été ouvert, une prolongation de cette autorisation de construire était nécessaire.

La décision du département serait communiquée ultérieurement, après publication dans la FAO.

16. La demande d'autorisation de construire complémentaire précitée a fait l'objet d'une publication dans la FAO du 14 avril 2010. Celle-ci ne mentionnait pas l'existence de dérogations nécessaires.

17. L'Association des habitants des Trois-Chêne (ci-après : AH3C) a écrit au département le 10 mai 2010. L'autorisation de construire n° DD 98'521-2 était échue depuis le 10 mai 2007. Un dépassement de trois ans avait donc été consenti et elle se demandait sur quelle base cela avait pu être autorisé. Elle constatait une augmentation du nombre d'appartements au profit d'une réduction de surface impartie à certains d'entre eux. La meilleure économie de l'espace assortie de la simplification d'expressions architecturales en façade laissait présager un assagissement des tarifs parfaitement exorbitants qui avaient prévalu dans la première mouture, si bien qu'elle s'interrogeait sur le nouveau prix au mètre carré des appartements envisagés. Elle contestait le choix d'une façade monotone dans une zone 4B protégée, à proximité immédiate du village ancien qui se caractérisait par de multiples ouvertures variées et qui constituait une part importante du charme de la zone protégée. De même, la toiture unique en deux pans composée de deux faîtes de toiture perpendiculaires était en contradiction avec la situation qui prévalait dans la zone protégée du village, pourvue de toitures variées et harmonieuses. Le cheminement bétonné majeur qui longeait la Seymaz, récemment renaturée, avait disparu du plan. Elle craignait également les nuisances du chantier et demandait de quelle façon il allait y être pallié.

18. Monsieur Rodolphe Imhoof, domicilié 10, rue du Gothard à Chêne-Bourg, a formulé des observations allant dans le même sens que l'AH3C.

19. Le 17 mai 2010, dans le cadre du premier tour de préavis à émettre au sujet de la nouvelle demande, la commune a émis un préavis défavorable au projet. Elle était satisfaite de la relance de celui-ci. Toutefois, elle n'admettait pas l'architecture proposée qui était incompatible avec la zone 4B protégée. Elle sollicitait de prendre connaissance du préavis de la SCA.

20. Le 18 mai 2010, la SCA a émis son préavis. Elle demandait aux requérantes de lui fournir un projet modifié.

En raison des importantes modifications apportées au projet par la demande d'autorisation de construire complémentaire, elle avait revu le dossier. Elle rappelait l'intérêt patrimonial du périmètre concerné. Après une visite sur place, elle demandait un projet modifié répondant aux remarques suivantes :

- pour éviter une modification excessive du profil du terrain actuel, le raccord à la parcelle voisine n° 4'055 devait être revu et une solution d'ensemble plus respectueuse de la topographie d'origine du site étudiée ;

- le programme développé induisait la création de logements situés très largement au-dessous du niveau du terrain naturel, qui devaient être supprimés ;

- il y avait lieu de réduire l'impact du bâtiment dans le site en poursuivant le retrait d'attique sur la tête du bâtiment perpendiculaire à la Seymaz et en l'inscrivant dans l'orthogonalité du projet sans que la géométrie soit uniquement dictée par la distance des 30 m à respecter par rapport à la rivière ;

- de manière à simplifier la volumétrie générale des toitures, leur expression devait être revue en adoptant soit une pente accentuée pour assurer la pose d'une tuile traditionnelle adaptée, soit une toiture plate, compte tenu des spécificités du contexte environnant ;

Pour les dévestitures, elle appréciait le maintien de l'esplanade publique. Il y avait lieu d'étudier une solution permettant d'invertir l'esplanade avec le parking visiteurs, pour enrayer l'accès aux véhicules à cet espace de détente et à la promenade qui se poursuivait le long de la Seymaz. En outre, il fallait étudier la possibilité de créer un passage à pied public permettant de relier la promenade existante à l'avenue du Vieux-Bourg, située sur le haut de la parcelle.

Elle souhaitait la mise en œuvre de matériaux traditionnels et de teintes adaptées aux caractéristiques des villages genevois, puisque l'on se trouvait en zone 4B protégée. Elle appréciait sur ce point l'expression des façades, qui comportaient des volets en bois.

21. Le 9 août 2010, les requérantes ont déposé un projet et des plans modifiés.

Elles répondaient ainsi aux remarques de la SCA :

- le terrain serait remodelé afin que son profil corresponde à une moyenne entre le profil du terrain contre la façade voisine et le profil du terrain en bordure de limite ;
- l'appartement du rez-de-chaussée serait supprimé et remplacé par la piscine, qui auparavant était située au sous-sol ;
- le retrait en attique et l'inscription dans l'orthogonalité avaient été intégrés dans le projet ;
- elles avaient adopté une toiture en pente accentuée préconisée par la commune ;

Pour libérer complètement la place et la promenade des véhicules, elles proposaient de placer le parking visiteurs en sous-sol. Celui-ci serait fermé, avec un système d'interphone pour plus de sécurité. Le passage à pied reliant la place au bord de la Seymaz et l'avenue du Vieux-Bourg était déjà prévu dans les projets précédents.

Pour réaliser la dernière proposition relative au parking visiteurs, le sous-sol du garage devait être agrandi afin de permettre la création de 5 places de parking en plus. Une dérogation à l'art. 15 LEaux-GE devait être accordée pour pouvoir aligner le bâtiment perpendiculaire à la Seymaz à celui se trouvant au-delà de la limite des 30 m dans la parcelle n° 4'055.

22. Le 26 novembre 2010, les requérantes ont encore déposé un jeu de plans du sous-sol et un complément d'information demandé par la police du feu.
23. A l'issue de l'instruction, la demande d'autorisation de construire complémentaire a recueilli les préavis suivants :
  - préavis, favorable sous conditions, du 4 novembre 2010 de la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) : des modifications devaient être entreprises sur le domaine communal dès lors que les plans indiquaient une zone de stockage au contact de la rue du Gothard. Pour réaliser un aménagement qui permettrait le croisement des véhicules hors de la chaussée, il était nécessaire de supprimer les bacs à fleurs et le banc présents sur le domaine public, questions qui devront être examinées avec la commune. Le respect de la servitude de passage allait entraîner la suppression de places de stationnement sur la parcelle n° 3'532 ;
  - préavis, favorable sous conditions, du 20 septembre 2010 du service cantonal de la planification de l'eau. Le projet se situait dans un périmètre dans lequel le déversement des eaux pluviales dans le milieu récepteur, soit en l'occurrence dans la Seymaz, devait être limité. Dès lors, les plans des

installations de gestion des eaux devaient être soumis pour approbation. Pour le surplus, l'avis favorable de ce service était soumis aux mêmes conditions que celles énoncées dans le préavis donné pour la demande d'autorisation de construire n° DD 98'521-2. Une dérogation dans la surface inconstructible au sens de l'art. 15 LEaux-GE était possible, vu que les bâtiments se situaient en dehors de l'espace minimal du cours d'eau ;

- préavis, favorable sous réserve, de la sous-commission nature et sites de la CMNS (ci-après : SCNS) du 21 septembre 2010. Une dérogation au sens de l'art. 15 LEaux-GE était possible sous réserve que les aménagements extérieurs soient réalisés avec un revêtement perméable naturel. La SCNS avait des doutes quant à l'accessibilité au parking mais s'en remettait à l'appréciation de la DGM ;

- préavis favorable sous réserve de la SCA du 6 septembre 2010. Elle n'avait plus d'objection à formuler après analyse des modifications apportées au projet, selon courrier et dossier, enregistré le 9 août 2010. Elle était favorable à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 106 LCI. Elle demandait la mise en œuvre de matériaux traditionnels (couvertures en tuiles de terre cuite, crépis minéral, menuiseries en bois, pas de PVC, volets en bois, revêtements des sols extérieurs perméables et plantations d'essences indigènes). Elle appréciait l'expression des façades, qui comportaient des volets en bois et participaient à l'intégration du projet dans le site ;

- préavis favorable sous réserve de la direction générale de la nature et des paysages (ci-après : DGNP) du 22 novembre 2010. Il s'agissait de favoriser une gestion différenciée des espaces verts côté de la Seymaz, ainsi que des revêtements perméables ;

- préavis favorable de la direction générale de l'aménagement du territoire (ci-après : DGAT) du 1<sup>er</sup> juin 2010, en raison du préavis favorable de la CU du 3 mai 2010 ;

- préavis défavorable de la commune du 31 août 2010. Elle était opposée à la suppression des parkings visiteurs à l'extérieur de l'immeuble. Elle estimait que le dispositif prévu, places réservées à l'intérieur d'un garage souterrain fermé à clé, était de nature à induire du stationnement illicite dans les rues du Vieux-Bourg, aux abords du bâtiment. Elle demandait un plan détaillé des aménagements extérieurs entre la Seymaz et les immeubles, prévoyant un parking pour visiteurs et précisant le raccord de cet espace avec la promenade publique longeant le cours d'eau. En outre, elle n'était pas convaincue de l'architecture du projet, qu'elle considérait comme peu en rapport avec la zone protégée.

- préavis favorable sous conditions de la police du feu du 7 décembre 2010.

24. Le 27 janvier 2011, le chef du département a écrit au Conseil administratif de commune. Il s'apprêtait à délivrer le même jour l'autorisation de construire sollicitée dès lors que toutes les commissions spécialisées avaient finalement préavisé favorablement ledit projet. En particulier, la requérante avait, le 9 août 2010, proposé de libérer la place et la promenade de tout véhicule et de placer le parking visiteurs en sous-sol, ce qui allait dans le sens d'enrayer l'accès aux véhicules à l'espace de détente prévu à proximité des bâtiments et à la promenade située le long de la Seymaz.

25. Le 27 janvier 2011, le département a délivré l'autorisation de construire n° DD 98'521/2-2. Celle-ci était accordée vu les art. 106 LCI et 15 LEaux-GE, le projet du 26 novembre 2010 et la lettre du mandataire du 9 août 2010 conformément aux plans acceptés et signés *ne varietur* le jour-même.

L'autorisation de construire délivrée n'avait pas pour effet de prolonger la validité de l'autorisation de construire initiale.

Devaient être respectées les conditions figurant dans les préavis de la police du feu du 7 décembre 2010, de la DGNP du 22 novembre 2010, de la DGM du 4 novembre 2010, du service cantonal de la planification de l'eau du 20 septembre 2010 et de la SCNS du 21 septembre 2010.

Selon les plans précités qui correspondaient à ceux déposés le 9 août 2010, le bâtiment qui devait être édifié perpendiculairement à la Seymaz le serait en partie à l'intérieur de la zone des 30 m, son angle nord-ouest se situant à environ 11 m à l'intérieur de celle-ci et son angle nord-est à environ 8,5 m.

L'accès au garage souterrain se faisait par le chemin qui longeait la Seymaz à partir de la rue du Gothard. La rampe d'accès au garage souterrain était construite à l'intérieur de cette zone et le garage lui-même, d'une capacité de 25 places, empiétait dans les mêmes proportions que le bâtiment précité sur la zone des 30 m de protection de la rivière.

Le projet autorisé ne comportait plus de places de parking en surface mais l'espace public prévu dans le projet de 2004 avait été agrandi : la surface de la parcelle située au nord-est des bâtiments constituait une place publique à laquelle il était possible d'accéder par le chemin précité ainsi que par un cheminement qui descendait entre les deux bâtiments depuis la rue du Vieux-Bourg vers cette place.

26. L'autorisation de construire a fait l'objet d'une publication dans la FAO du 2 février 2011. Elle mentionnait l'existence d'une dérogation à l'art. 106 LCI.

27. Le 3 mars 2011, l'AH3C et Monsieur Christian Wurth, domicilié 10, avenue du Vieux-Bourg à Chêne-Bourg, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire précitée, concluant à son annulation. Ils se référaient aux pièces de la procédure et aux

différents préavis émis par les commissions spécialisées. Ils rappelaient que la commune avait récemment procédé à d'importants travaux pour améliorer la promenade pédestre entre le village de Chêne-Bourg et le Parc Gauthier, dans le cadre des travaux de renaturation de la Seymaz. L'inauguration avait eu lieu en 2010.

M. Wurth était domicilié dans une habitation constituée par une petite maison sur trois niveaux comprenant cinq pièces. Il louait ce logement. Les fenêtres de celui-ci donnaient sur le site construction de l'immeuble projeté, à une distance de 20 m environ. Il était bordier de la parcelle concernée puisque son jardin, compris dans la location de son logement, était contigu au périmètre à construire.

La procédure ayant débouché sur l'autorisation de construire querellée n'avait pas été menée conformément aux règles. L'autorisation de construire initiale était devenue caduque le 10 mai 2007. Aucune demande de renouvellement de celle-ci n'avait été formulée par les propriétaires. Dès lors, une demande complémentaire d'autorisation de construire n'était pas possible, vu la caducité de l'autorisation de construire initiale. En outre, la demande d'autorisation de construire complémentaire avait fait l'objet d'une importante modification en cours de procédure. Le projet autorisé impliquait un bâtiment plus important que celui projeté initialement et surtout un empiètement très important dans le périmètre des 30 m à partir de la Seymaz, ce qui n'était pas le cas de la demande complémentaire d'autorisation de construire déposée initialement. En raison de ces modifications particulièrement importantes, une nouvelle publication complémentaire aurait dû être faite dans la FAO. En particulier, les voisins n'avaient pas été informés de ces changements et n'avait pas pu intervenir.

Les conditions d'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 15 al. 3 LEaux-GE, seule dérogation possible, n'étaient pas réunies. La construction projetée n'était nullement en relation avec le cours d'eau. La SCNS avait admis cette dérogation avec beaucoup de désinvolture, sans en examiner la conformité aux conditions posées par la loi. L'admission de la dérogation avait pour conséquence d'atteindre l'un des buts de la LEaux-GE, qui était de définir et gérer l'espace nécessaire au cours d'eau.

L'accès des voitures au garage souterrain présentait un danger pour la sécurité car il ne permettait pas à deux véhicules de se croiser. Les piétons, et notamment les enfants qui étaient nombreux à utiliser le passage piétonnier, se trouvaient en danger. L'édification d'un accès pour voitures dans un périmètre d'interdiction de construire était inadmissible en vertu de l'art. 15 LEaux-GE. En outre, le garage collectif risquait de provoquer des inconvénients graves pour l'environnement ou le voisinage, ce qui était interdit à l'art. 118A LCI. La configuration du projet donnait à considérer que les propriétaires voulaient créer

une résidence « de type hôtelier » dans les constructions, vu la petite taille des habitations.

28. Le 9 mars 2011, l'AH3C a communiqué au TAPI un exemplaire de ses statuts du 14 septembre 1979. Selon l'art. 2 de celui-ci, l'AH3C avait pour but de sauvegarder ou développer un environnement harmonieux dans les communes des Trois-Chêne, de promouvoir une politique d'urbanisme répondant aux besoins des habitants et usagers, de défendre les intérêts de ses membres sur tout ce qui touchait à leur habitat, leur environnement et leurs conditions de vie.
29. Le 5 avril 2011, les recourants ont transmis au TAPI, à la demande de celui-ci, un procès-verbal d'une assemblée générale de l'AH3C du 30 mars 2011 ratifiant la décision de son comité d'interjeter recours. L'AH3C comptait 60 membres cotisants, dont 8, dont elle communiquait les coordonnées, habitaient à moins de 100 m de la construction projetée.
30. Le 7 avril 2011, les requérantes ont conclu au rejet du recours dont la recevabilité était douteuse. L'autorisation de construire principale n'avait pas perdu de validité car le chantier avait été ouvert le 15 juillet 2005, ouverture enregistrée par le département. Dès lors, l'autorisation de construire était entrée en force et ne pouvait être valablement modifiée que par une autorisation de construire complémentaire.

Ce n'était pas une seconde demande d'autorisation de construire complémentaire qu'elles avaient déposée le 9 août 2010 mais un complément à la demande de la SCA, après le transport sur place du 9 avril 2010. Les changements avaient été retranscrits dans les plans déposés le 9 août 2010. Deux modifications principales avaient été décidées : d'une part, l'agrandissement de la place publique le long de la Seymaz et le déplacement des places de parc extérieures dans le parking souterrain légèrement agrandi ; d'autre part, l'allongement du bâtiment principal de manière à améliorer son implantation dans le site. Ce type de changement en cours de procédure à la demande de la SCA avait d'ores et déjà été admis par la jurisprudence, tant cantonale que fédérale. La demande d'autorisation de construire complémentaire n° DD 98'521/2-2 avait été soumise à une enquête publique par publication dans la FAO du 14 avril 2010, et l'AH3C et M. Wurth avaient pu ou auraient pu faire valoir des observations sur son contenu, voire accéder au dossier au cours de l'instruction.

Les contestations de la dérogation à la LEaux-GE accordée par le département n'avaient pas de fondement, qu'il s'agisse de la dérogation pour le bâtiment principal ou pour le parking. Dans un premier temps, l'implantation du bâtiment principal avait été prévue à l'intérieur de la zone des 30 m dans les plans déposés initialement. Elle avait dû être revue de manière à étendre la zone publique le long de la Seymaz, conformément au vœu de la SCA. Cela avait conduit à une emprise de quelques mètres à l'intérieur de la zone des 30 m, le

bâtiment étant finalement implanté à 21 m de la Seymaz. L'aménagement impliquant cet empiètement répondait à un intérêt public car il permettait de mettre un espace ouvert à disposition de la population. Celui-ci ne pouvait se faire ailleurs puisqu'il était lié à la création d'un espace de détente le long de la rivière. Enfin, en limite de la parcelle visée par la dérogation, la Seymaz avait un lit artificiel. Elle n'était pas dans son état naturel, si bien que la dérogation projetée pour le bâtiment ne provoquerait aucune variation de l'état du cours d'eau ni aucune atteinte à ses fonctions écologiques. Les conditions pour l'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 15 LEaux-GE étaient donc réalisées. La dérogation pour le parking, avait été prévue dès l'origine et ne pouvait plus être remise en cause.

Elles contestaient que la construction d'un garage souterrain puisse présenter un danger ou des inconvénients graves pour les occupants futurs de la maison ou pour les voisins au sens de l'art. 14 LCI. Cette argumentation était irrecevable dès lors qu'elle remettait en cause des points réglés par l'autorisation de construire principale en force, et de plus infondée. Le projet initial admettait la construction d'un parking d'une surface de 11 places et d'un parking souterrain de 17 places, soit un total de 28 places de parking, avec une desserte à partir de la rue du Gothard par le passage existant le long de la Seymaz. Cette autorisation ne pouvait plus être remise en question. En effet, le parking prévu dans l'autorisation de construire complémentaire impliquait la même voie d'accès.

31. Le 30 mai 2011, l'AH3C et M. Wurth ont répliqué. Les travaux s'étaient définitivement interrompus à mi-septembre 2005, en laissant un terrain vierge de toute construction. Le chemin le long de la Seymaz était conçu comme un chemin piétonnier. Le projet poursuivi par l'Etat en relation avec le cours de la Seymaz était de lui restituer son état naturel sur tout son parcours, en supprimant les installations artificielles qui s'y trouvaient sur certaines parties. Concernant la dérogation à la LEaux-GE, la SCA n'avait jamais sollicité l'allongement du bâtiment moyennant une dérogation à l'interdiction de construire sur une distance de 30 m. L'agrandissement de la place publique constituait en réalité une rampe de parking.

Les plans déposés le 5 août 2010 qui formalisaient l'implantation litigieuse impliquaient une modification importante de l'autorisation de construire complémentaire du 25 mars 2010. Celle-ci aurait dû faire l'objet d'une publication en vertu de l'art. 10A al. 4 LCI. Si cette publication avait eu lieu, de nombreux voisins auraient été alertés en temps utile sur le nouveau projet et auraient pu faire valoir leurs droits.

M. Wurth était directement atteint par la construction envisagée. Celle-ci était trop volumineuse et à proximité immédiate des fenêtres de son appartement. Par son empiètement sur le périmètre d'interdiction de construire le long de la Seymaz, elle dégradait le site de cette rivière qui était protégée du point de vue

patrimonial et naturel. En outre, le recourant était directement touché par les problèmes de circulation que le projet allait susciter aux alentours immédiats de son lieu d'habitation.

32. Le 7 juin 2011, le département a conclu au rejet du recours et appuyé les déterminations des requérantes.

33. Le TAPI a entendu les parties lors d'une audience de comparution personnelle le 7 octobre 2011.

a. Selon le représentant du département, celui-ci n'avait pas entrepris de démarche en relation avec le chantier qui avait pris fin mi-septembre 2005, hormis les mesures ordonnées dans le courant du printemps et de l'été 2006 pour consolider le terrain. Puisque le chantier avait concrètement été ouvert, l'autorisation de construire initiale n'était pas caduque. Le traitement et l'instruction d'une demande complémentaire dans le cas d'un projet qui avait déjà fait l'objet d'une autorisation de construire était nettement plus facile à mener pour le département dès lors que celui-ci disposait du dossier dès la première autorisation de construire, qu'il pouvait comparer au complément. Quoiqu'il en soit, l'instruction de la demande complémentaire avait été reprise de façon complète, avec soumission aux différentes instances de préavis, qui délivraient un rapport d'entrée déterminant s'il y avait lieu d'examiner plus avant la demande. En l'espèce, compte tenu de l'instruction menée dans le cadre de la demande complémentaire, un retour au département pour que le dossier soit traité comme une demande nouvelle ne changerait rien à son instruction puisqu'elle était terminée. Il ne fallait pas confondre une requête complémentaire au sens de l'art. 10A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05 01), avec une demande de complément telle qu'elle résultait de l'art. 4 al. 3 LCI. La requête d'autorisation de construire complémentaire avait été examinée comme une demande usuelle et non pas comme une demande de complément portant sur un point relativement mineur. Le département dans le cas d'espèce avait reçu une demande d'autorisation de construire complémentaire le 25 mars 2010, puis une demande de complément à la suite du préavis de la SCA, qui avait requis des plans complémentaires le 18 mai 2010.

b. L'AH3C et M. Wurth ont contesté ce point de vue. La demande de complément avait trait à une modification de l'implantation des bâtiments qui nécessitait une dérogation à LEaux-GE. Ce nouvel élément n'avait effectivement pas fait l'objet d'une publication.

c. Selon le département et les requérantes, le préavis de la SCA comptait un certain nombre de demandes précises formulées à l'intention des requérantes. Toute personne intéressée au projet pouvait obtenir ces informations sur internet en tout temps.

Selon l'architecte des requérantes, les demandes formulées par la SCA étaient consécutives au transport sur place qu'elle avait effectué, lors duquel la question de l'alignement avait été évoquée. Le projet avait été modifié de façon à s'assurer de l'alignement avec le mur voisin. Le nouvel alignement était à 22,50 m du lit de la Seymaz.

34. Par jugement du 24 octobre 2011, le TAPI a rejeté les recours.

L'autorisation de construire n° DD 98'521-2 initiale était caduque, dès lors que, le 29 mars 2010, soit quatre ans et demi après les travaux, le département avait enregistré la demande d'autorisation de construire complémentaire déposée par les intimées. En effet, le chantier avait été définitivement laissé à l'abandon à la mi-septembre 2005, hormis les diverses interventions exigées par le département dans le courant du printemps et de l'été 2006 pour consolider le sol. Cette informalité devait en principe impliquer l'annulation de la nouvelle autorisation de construire du 27 janvier 2011 et le renvoi du dossier au département pour qu'il enregistre et traite la demande complémentaire comme une demande nouvelle et indépendante de l'autorisation du 10 mai 2004. Toutefois, la demande d'autorisation de construire complémentaire avait été instruite de la même manière que si elle avait été régulièrement déposée sous la forme d'une nouvelle requête. Elle avait fait l'objet d'une publication et avait été soumise à l'ensemble des instances de préavis compétentes. L'instruction avait donc été menée de manière complète. Si l'autorité intimée venait à être saisie à nouveau, il était hautement vraisemblable que les instances renouvelleraient le préavis et que l'autorisation de construire serait délivrée de la même manière. Un renvoi du dossier au département serait donc constitutif d'un formalisme excessif. Il ne se justifiait pas d'annuler l'autorisation querellée pour ce motif.

La question de savoir si compte tenu de la nature et de la portée des modifications apportées au projet le 9 août 2010 celui-ci devait être perçu comme une demande d'autorisation de construire complémentaire impliquant une publication ou comme une demande de complément au sens de l'art. 4 al. 4 LCI pouvait demeurer indécise. L'absence de cette publication n'avait pas causé de préjudice à l'AH3C et M. Wurth, qui avaient pu interjeter recours contre l'autorisation de construire litigieuse qui, lorsqu'elle avait été publiée dans la FAO, comportait la mention de l'art. 15 LEaux-GE.

La demande de dérogation à l'art. 15 al. 1 LEaux-GE avait été approuvée par le département de l'intérieur et de la mobilité (ci-après : DIM), devenu depuis le département de l'intérieur, de la mobilité et de l'environnement (ci-après : DIME), et avait fait l'objet d'une consultation de la commune ainsi que de la SCA. Ces trois autorités ou instances avaient préavisé positivement la demande de dérogation. La juridiction de recours se devant d'observer une certaine retenue face à l'avis d'instances spécialisées n'avait pas à substituer sa propre appréciation à celle des commissions, constituées de spécialistes qui avaient

préavisé positivement. Quant à l'accès au parking litigieux, et aux inconvénients qu'il était susceptible de causer selon l'AH3C et M. Wurth, l'accès à celui-ci était identique à celui qui avait été autorisé de manière définitive le 10 mai 2004. Les perturbations que ce parking pouvait engendrer avaient fait l'objet d'une discussion de la part des instances de préavis compétentes, à savoir la SCA, la DGM, la SCNS. Le 9 août 2010, le projet avait été revu en tenant compte de leurs remarques. Toutes ces instances s'étaient finalement déclarées favorables au projet. Au demeurant, l'AH3C et M. Wurth n'avaient pas indiqué en quoi l'autorité intimée aurait violé la loi et n'avaient formulé qu'une idée abstraite de cette voie d'accès.

35. Par un seul acte posté le 15 novembre 2011, l'AH3C et M. Wurth ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité du TAPI.

Le projet initial portait sur un bâtiment de 9 logements et 7 places de parking, tandis que la « demande complémentaire » portait sur 20 appartements et 12 places de parking en sous-sol et que l'autorisation de construire délivrée portait sur 44 logements et 24 places de parking. Les recourants ne comprenant pas les positions du DIM s'étaient adressés à celui-ci et un transport sur place avait eu lieu le 9 novembre 2011. Selon un procès-verbal établi par le recourant, les services du DIM ne s'étaient pas rendus sur place antérieurement et le responsable de la DGM avait été particulièrement choqué par la solution adoptée concernant l'accès de 24 véhicules en sous-sol.

Sur le fond, l'autorisation de construire délivrée devait être annulée pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, l'autorisation de construire initiale n° DD 98'521-2 du 10 mai 2004 était devenue caduque. Si celle-ci ne déployait plus d'effet juridique, il ne pouvait plus y avoir de demande d'autorisation de construire complémentaire.

Le projet modifié le 9 août 2010 n'avait pas fait l'objet d'une publication dans la FAO. Une telle publication aurait été nécessaire car il s'agissait d'une nouvelle demande d'autorisation de construire complémentaire. En particulier, aurait dû être publié également le fait que ce projet impliquait une dérogation à la LEaux-GE.

Lors de la délivrance de l'autorisation de construire, la dérogation à la LEaux-GE aurait dû être également publiée, ce qui n'avait pas été le cas.

Les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 15 LEaux-GE n'étaient pas réalisées. Le service de la planification des eaux s'était déclaré favorable à une dérogation en se fondant sur l'avis du service de la renaturation et de celui de l'écologie de l'eau. Dans tous les cas, aucun service de la direction générale des

eaux n'avait examiné si les conditions d'une dérogation étaient réalisées. Le préavis positif était fondé sur le fait que le bâtiment à construire n'empiétait pas sur l'espace minimal du cours d'eau, alors que ce critère n'était pas l'un de ceux à prendre en considération pour l'octroi d'une dérogation. Aucun autre préavis ne s'était prononcé au sujet de cette dérogation, si ce n'était celui de la SCNS qui n'avait pas cependant procédé à un examen détaillé des conditions légales.

La commune n'avait pas été consultée et le DIM pas davantage.

Aucune des conditions de l'art. 15 al. 3 LEaux-GE n'avait été examinée par les instances spécialisées ou les autorités désignées par la loi. Le TAPI aurait dû le constater et faire application de son plein pouvoir d'appréciation. Sur ce point, la chambre administrative devrait constater que ces conditions n'étaient pas réalisées.

Le TAPI avait retenu de manière erronée que l'accès au parking était le même que celui autorisé en 2004. En effet, l'accès au parking en sous-sol qui concernait 7 places en 2004 avait passé à 24 places en 2011, pour un bâtiment de 44 logements. Or, ces 24 véhicules devraient utiliser un chemin de moins de 3 m de large, réservé aux déplacements de piétons et à proximité immédiate du cours d'eau, avec des risques de parking sauvage pour les 20 véhicules dépourvus de parking des autres habitants du bâtiment.

Le TAPI s'était également fondé sur l'admission par les instances de préavis de la solution adoptée. Or, la SCNS, dans son avis du 1<sup>er</sup> septembre 2010, avait émis des doutes quant à l'accessibilité au parking et la DGM avait demandé qu'un accès par la rue du Vieux-Bourg soit envisagé plutôt que celui prévu. A cela s'ajoutait le préavis négatif de la commune, fondé justement par le fait que la gestion des parkings sur le domaine public serait rendue impraticable par les parkings sauvages. En tout état, l'accès au parking prévu était nuisible à l'environnement car il rapprochait de nombreux véhicules automobiles de la rive de la Seymaz ; il empiétait sur des passages piétonniers réservés à la promenade, aux enfants se rendant à l'école et aux déplacements à pied en général ; il était excessivement étroit (moins de 3 m de large) et en contradiction avec les réserves formulées par les instances de préavis. La recourante avait organisé le 9 novembre 2011 une rencontre sur place avec le directeur de la mobilité, qui s'était montré très négatif en rapport avec la solution d'accès au garage adoptée.

Avant de juger, la chambre administrative se devait d'ordonner diverses mesures d'instruction, telles un transport sur place ou l'audition de plusieurs témoins, dont le directeur général de la mobilité, le directeur général de l'eau et la cheffe du projet « cours d'eau ».

36. Le 13 décembre 2011, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.

37. Le 20 décembre 2011, les intimées ont répondu au recours, concluant à son irrecevabilité, subsidiairement à son rejet, avec « suite de dépens et indemnité ».

Le recours de M. Wurth devait être déclaré irrecevable parce qu'il n'avait pas plus exposé dans son recours devant la chambre administrative que devant le TAPI en quoi il subirait une quelconque nuisance en raison de ce projet de construction. Il n'avait invoqué que des règles protégeant l'intérêt public et non l'intérêt des voisins. Il n'était donc pas touché de quelque manière que ce soit par le projet de construction.

L'association recourante n'avait pas la qualité pour recourir. Elle n'avait pas produit ses statuts et rien ne permettait de savoir qui avait pris la décision au sein de celle-ci de recourir. Il ne s'agissait en outre pas d'une association d'importance cantonale au sens de l'art. 145 al. 3 LCI.

Sur le fond, l'autorisation de construire n° DD 98'521-2 n'était pas devenue caduque. Le chantier avait été en effet ouvert le 15 juillet 2005, et ceci de manière effective puisque les constructions avaient été démolies et d'importants travaux de terrassement effectués. L'autorisation de construire n° DD 98'521-2 étant en force, elle pouvait valablement être modifiée par l'autorisation de construire complémentaire.

La demande d'autorisation de construire complémentaire avait été traitée conformément au droit, selon la même procédure que la demande d'autorisation de construire principale, à la seule différence que les points déjà examinés dans le cadre de la demande d'autorisation de construire principale n'avaient pas été repris dans la demande d'autorisation de construire complémentaire. Toutes les autorités concernées avaient été consultées et avaient pu s'exprimer. Seule la commune avait en définitive émis un préavis négatif.

Au demeurant, l'instruction de la demande d'autorisation de construire complémentaire avait suivi la procédure ordinaire initiée par une publication dans la FAO. Le projet déposé le 9 août 2010 l'avait été à la demande de la SCA. Il ne s'agissait pas d'une nouvelle demande d'autorisation de construire complémentaire mais d'un complément. Les règles sur la publication des autorisations de construire n'avaient pas été violées car l'autorisation de construire complémentaire n° DD 98'521/2-2 avait été soumise à enquête publique dans la FAO du 14 avril 2010.

Les conditions relatives à l'octroi d'une dérogation à la LEaux-GE étaient données. Les conditions de l'art. 15 al. 3 LEaux-GE étaient réalisées. La dérogation avait été approuvée par les instances prévues à l'art. 15 al. 4 LCI. La demande d'autorisation de construire n° DD 98'521-2 prévoyait une dérogation à la limite des 30 m. L'implantation du bâtiment, en raison de la demande de complément de la CMNS, avait impliqué une extension de l'implantation dans

ladite zone. Le réaménagement du sous-sol avait cependant permis l'addition de places de parking supplémentaires pour supprimer celles prévues en surface, au bénéfice du public cheminant le long de la Seymaz. L'implantation du bâtiment avait finalement été prévue à 21 m de la Seymaz. La CMNS, par ses deux sous-commissions, avait préavisé favorablement. L'aménagement proposé répondait à un intérêt public car il permettait d'aménager l'espace ouvert à l'ensemble de la population. Certes, il ne pouvait être réalisé qu'au bord de la Seymaz mais celle-ci, en limite de la parcelle visée par la dérogation, avait un lit artificiel, si bien qu'il ne provoquerait aucune variation de son état et ne porterait atteinte ni à ses fonctions écologiques ni à la sécurité de personnes ou de biens.

C'était pour ces raisons que les deux sous-commissions de la CMNS avaient préavisé favorablement.

La dérogation à l'art. 15 LEaux-GE avait été approuvée par le DIM, soit pour lui par ses services spécialisés, les deux sous-commissions de la CMNS. Le département ne pouvait donc qu'accorder la dérogation demandée.

La dérogation octroyée pour l'aménagement de l'accès au parking souterrain avait déjà été réglée par l'autorisation de construire principale qui était entrée en force de chose décidée. La remettre en cause était téméraire.

Il en allait de même des critiques de nature appellatoire des recourants concernant le danger que présenterait la construction du garage souterrain pour les occupants futurs de la maison et les voisins étaient irrecevables car elles remettaient en cause des points réglés par l'autorisation de construire principale en force. Au surplus, elles étaient infondées. Le projet initial prévoyait la construction d'un parking en surface de 11 places et un parking souterrain de 17 places, soit 28 places de parking. Les seuls deux changements étaient la suppression du parking en surface et l'agrandissement du parking en sous-sol, mais qui, en définitive, réduisaient le nombre de places de parking à 24. Le projet visait à favoriser l'usage des transports collectifs et la mobilité douce puisqu'un parking à vélos de 23 places était prévu dans le parking souterrain. Les allégations des recourants quant à un risque de parking sauvage ne reposaient sur aucun élément concret. Elles contestaient toute validité juridique à la séance du 9 novembre 2011 dont le procès-verbal était produit, qui s'était tenue de manière non contradictoire entre les représentants des recourants et deux fonctionnaires de la direction générale de l'eau et de la DGM.

38. Le 5 janvier 2012, le département a répondu au recours, concluant à son rejet. L'autorisation de construire n° DD 98'521-2 délivrée en 2004 n'était pas caduque. Si les travaux avaient été interrompus, ce n'était pas par la volonté du bénéficiaire de l'autorisation de construire mais en raison de sa défaillance financière. La *ratio legis* de l'art. 4 al. 5 LCI et l'art. 3A LCI ne permettait pas de retenir que le chantier avait été interrompu. Il était exact que le département

n'avait pas ordonné les mesures prévues par l'art. 33A RCI mais il avait exigé que des mesures conservatoires soient prises.

Au demeurant, même si l'autorisation de construire initiale était considérée comme caduque, la procédure d'instruction qui avait abouti à l'autorisation de construire querellée avait permis la sauvegarde des droits des recourants, comme cela aurait été le cas avec le dépôt d'une nouvelle demande.

Le projet modifié le 9 août 2010 n'avait pas à être publié et un défaut de publication n'entraînerait pas la nullité de l'autorisation de construire accordée.

La dérogation prévue par l'art. 15 al. 3 LEaux-GE avait été approuvée, tant par la direction générale des eaux que par le DIM.

L'accès au parking n'avait pas été modifié par rapport au projet autorisé en 2004. Les préavis émis par les entités compétentes avaient été unanimement favorables. Au surplus, une construction conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne pouvait en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y avait pas d'abus de la part du constructeur.

39. Le 10 février 2012, les recourants ont sollicité un délai pour répliquer, qui leur a été accordé.
40. Le 5 mars 2012, les recourants ont déposé leur réplique.

Tant M. Wurth que l'AH3C avaient la qualité pour recourir. Celui-là était un voisin, logeant à 15-20 m de la construction sollicitée. Quant à la recourante, dont un exemplaire des statuts était transmis, elle avait pour but de sauvegarder ou développer un environnement harmonieux dans les communes des Trois-Chêne, de promouvoir une politique de l'urbanisme répondant aux besoins des habitants et usagers, de défendre les intérêts de ses membres sur tout ce qui touche leur habitat, leur environnement et leurs conditions de vie.

L'accès à la parcelle, à l'époque où elle comportait un hangar, se faisait par le haut du terrain, c'est-à-dire par l'avenue du Vieux-Bourg. Le bâtiment sis sur la parcelle voisine n° 4'055 avait été construit dans les années 50, avant l'adoption de l'art. 15 LEaux-GE. La Seymaz faisait l'objet d'un projet de renaturation sur l'ensemble du secteur de Chêne-Bourg.

Le parking souterrain comprenait à l'origine 7 box situés hors de la zone de protection de la Seymaz. Le projet prévoyait 9 appartements et dorénavant 22. Il n'y avait aucune amélioration de l'habitabilité, les logements plus nombreux diminuant de surface par rapport au projet initial, soit une amélioration quantitative des volumes construits et du résultat économique pour le promoteur.

L'implantation du projet était en forme de L. Au final, il s'agira d'une implantation en T. Dans son préavis du 4 mai 2010, la SCA n'avait pas « demandé une dérogation à l'espace de protection de 30 m depuis la Seymaz » mais pris note du préavis favorable de la SCNS. De son côté, cette dernière n'avait pas examiné si les conditions posées par l'art. 15 LEaux-GE étaient réalisées. Elle s'est bornée à indiquer que le nouveau projet était satisfaisant.

Tant le parking souterrain que le bâtiment de tête avec ses quatre niveaux empiétaient sur le périmètre d'interdiction de 30 m.

Le service de la planification des eaux n'avait pas examiné, dans son préavis du 20 septembre 2010, si les conditions posées par l'art. 15 LEaux-GE étaient réalisées.

Concernant le préavis de la DGM deux fonctionnaires s'étaient succédé au cours de la rédaction des préavis de cette direction. Le premier avait demandé expressément une modification de la rampe d'accès au parking et envisageait un accès par l'avenue du Vieux-Bourg. C'était un autre fonctionnaire qui avait rédigé le préavis du 4 novembre 2010.

Le chantier avait certes été ouvert en 2005, mais interrompu le 19 septembre 2005. Cette interruption, non suivie d'une reprise, entraînait la caducité de l'autorisation de construire principale.

Dès lors, aucune demande complémentaire ne pouvait être déposée et il n'était pas possible de simplement se référer aux points déjà examinés dans le cadre de la demande principale sans les réexaminer complètement lors l'examen de la demande complémentaire.

La dérogation à la limite des 30 m n'a jamais été sollicitée par la CMNS mais les propriétaires avaient pris prétexte des demandes formées par celle-ci pour s'engager dans une construction à l'intérieur du périmètre d'interdiction de construire.

Même si les propriétaires intimés faisaient état d'une prétendue place publique le long de la Seymaz, il n'y avait aucune cession au domaine public ou à la commune pour la création d'une place publique. L'emplacement resterait privé, sans aucune garantie d'un libre accès du public à celui-ci.

A aucun moment les recourants n'avaient été avertis en cours de procédure de ce qu'une dérogation selon l'art. 15 LEaux-GE était sollicitée et que le projet était à nouveau considérablement modifié. La consultation du site internet ne permettait pas de prendre connaissance du contenu de la procédure mais seulement de ses étapes. L'importance de la dérogation était contestée. L'implantation ne se situait pas à 21 m de la Seymaz mais à 18 m, selon les calculs effectués par la responsable du service de protection des eaux. En effet, la

mesure correcte devait se faire à partir de l'angle du bâtiment émergeant le plus proche de la rivière et s'arrêter au nu du muret intérieur du lit. En outre, si l'on considérait que l'aménagement de l'accès et de la rampe d'un parking représente une construction, celle-ci était prévue au ras du bord de la Seymaz et l'empiétement était alors de 30 m.

Il n'était pas possible de prendre en compte l'espace libre de 15 m de large environ entre le bâtiment et le cours d'eau, ce d'autant plus que celui-ci ne constituait pas une place publique et ne pouvait, se trouvant sous les fenêtres de logements, constituer un tel espace.

Concernant l'art. 15 al. 3 LEaux-GE, ni les préavis de la CMNS ni ceux émanant des services de la direction générale des eaux n'avaient examiné si on était en présence d'une construction ou installation d'intérêt général dont l'emplacement était imposé par sa destination. Tel n'était pas le cas en l'espèce. Contrairement à l'art. 15 al. 4 LEaux-GE, la dérogation n'avait pas été approuvée par le DIM, soit par la cheffe du département ou le directeur général de l'eau, mais seulement par des services de ce département. Dans son préavis du 20 septembre 2010, le service de la planification de l'eau prenait une position insoutenable :

- il aurait fallu que le bâtiment empiète sur l'espace minimal du cours d'eau pour qu'il soit défavorable à une dérogation.
- les recourants sollicitaient à nouveau un transport sur place et l'audition des différents responsables des services ayant émis des préavis.

41. Le 27 mars 2012, les intimées ont dupliqué, concluant au rejet du recours.

Les promoteurs de l'époque avaient arrêté le chantier en raison de problèmes techniques dus à la mauvaise anticipation et coordination de l'architecte mandaté, qui était également le propriétaire des parcelles concernées par le glissement de terrain.

Actuellement, l'accès à la parcelle n° 4'466 se faisait déjà par le chemin longeant la Seymaz.

Les projets de renaturation de la Seymaz ne pouvaient concerner le centre du bourg de Chêne-Bourg en raison de la densité des constructions et de leur proximité avec la rivière.

L'autorisation de construire querellée reprenait le principe d'un accès au parking par le chemin situé le long des rives de la Seymaz. Les recourants pouvaient le regretter mais n'avaient pas le droit de le remettre en cause.

Le projet visé par l'autorisation de construire complémentaire comportait quatre niveaux d'appartements et se trouvait à une cote inférieure de 1,5 m par rapport au projet initial.

Le projet querellé comportait 25 places de parking en sous-sol alors que le précédent, entre les places en sous-sol et celles en surface, en comportait 28. Le projet initial comportait 9 appartements en duplex d'une surface moyenne de 185,25 m<sup>2</sup> par appartement. Le projet modifié comportait des appartements plus petits répondant mieux aux besoins de la population, soit 22 appartements de plus petite taille, les plus grands, des 4 pièces, ayant une surface de 136 m<sup>2</sup>. Tous ces appartements étaient destinés à la location.

Les promoteurs du projet avaient présenté un projet modifié le 9 août 2010 à la demande de la SCA.

Ils ne l'auraient pas fait si la CMNS n'avait pas demandé un complément au dossier. Pour le surplus, elle a persisté dans son argumentation juridique.

42. Le 27 mars 2012, le département a persisté dans ses conclusions et dans son argumentation juridique.
43. Le 28 mars 2012, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

1.
  - a. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (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).
  - b. 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/343/2012 du 5 juin 2012 consid. 2 et références citées). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres 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/281/2012 du 8 mai 2012 ; ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de la loi fédérale

d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - aRS 173.110) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1<sup>er</sup> janvier 2007, applicable aux juridictions administratives des cantons, conformément à l'art. 98a de la même loi (ATA/399/2009 du 25 août 2009 consid. 2a ; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 consid. 3a et les arrêts cités). Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 et 1C\_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 pp. 4126 ss et 4146 ss).

En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 409 consid. 1 p. 411 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; 1C\_7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; ATA/539/2012 du 21 août 2012 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 consid. 2 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 3d ; sur le cas d'une personne qui va devenir voisine de la construction litigieuse : ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 consid. 3). La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 et la jurisprudence citée ; ATA/331/2007 précité). La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 181 consid. 3.2.3 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_503/2008 du 10 février 2009 et 1C\_158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253). 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).

Les griefs invoqués par les recourants (violation des art. 15 LEaux-GE et 14 LCI) constituent des griefs juridiques destinés à protéger les voisins, pour l'un des inondations liées aux crues, et pour l'autre des inconvénients mettant en cause la salubrité et la sécurité du voisinage. En l'occurrence, M. Wurth qui habite dans un bâtiment construit sur la parcelle n° 4'434 située à quelques mètres de la parcelle n° 4'466, a la qualité pour recourir et son recours est donc recevable (ATA/649/2012 du 25 septembre 2012).

2. Les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de 3 ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir (art. 145 al. 3 LCI).

La jurisprudence tant fédérale que cantonale a précisé qu'une association, qui, aux termes de ses statuts, poursuivait la défense des intérêts de ses membres sans se vouer exclusivement à l'étude, par pur idéal, de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments et des sites ne pouvait revendiquer le bénéfice de la qualité pour recourir prévue à l'art. 145 al. 3 LCI (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.595/2003 du 11 février 2004, consid. 2.2 et 2.3 ; ATA/632/2011 du 11 octobre 2011 ; ATA/742/2010 du 2 novembre 2010 ; ATA/22/2009 du 13 janvier 2009).

Le recours corporatif suppose que l'entité en cause dispose de la personnalité juridique, que ses statuts la chargent d'assurer la défense des intérêts de ses membres, que la majorité, ou tout au moins un grand nombre de ces derniers, soit touchée et qu'enfin chacun des membres possède, à titre individuel, la qualité pour recourir (ATF 130 II 519 ; 130 I 85 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1A.83/2006 du 1<sup>er</sup> juin 2007, consid. 2.6 ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 363 ; A. FLUECKIGER / C.-A. MORAND / T. TANQUEREL, Evaluation du droit de recours des organisations de protection de l'environnement, Cahier de l'environnement n° 314, Berne 2000, p. 62 et 67, et les autres références citées).

En l'espèce, l'AH3C a versé à la procédure un exemplaire de ses statuts qui démontrent qu'elle existe depuis 1979 et qu'elle poursuit un but idéal de protection de l'environnement dans la commune. Toutefois, elle n'établit pas que plus de huit de ses membres soient domiciliés à proximité de la parcelle n° 4'466 et auraient individuellement la qualité pour agir. Ceux-ci ne représentant pas la majorité des membres de l'association qui en compte soixante, le recours qu'elle a interjeté sera déclaré irrecevable faute de qualité pour recourir (ATA/425/2012 du 3 juillet 2012 ; ATA/251/2009 du 19 mai 2009), même si elle a été partie à la procédure de première instance (ATA/5/2009 du 13 janvier 2009).

3. Le recourant demande la tenue d'une audience de comparution personnelle des parties, ainsi qu'un transport sur place.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; Arrêt du Tribunal fédéral 2C\_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 8C\_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D\_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2D\_51/2011 du 8 novembre 2011 ; 2C\_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C\_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

Appréciant cette offre de preuves de manière anticipée, la chambre renoncera à ordonner les mesures d'instruction demandées, le dossier étant complet pour statuer.

4. Selon le recourant, l'autorisation de construire n° 98'521-2 étant caduque, le département n'aurait pas dû considérer et traiter la demande d'autorisation de construire du 25 mars 2010 comme une demande complémentaire, ce qui doit entraîner l'annulation de celle-ci.
5. Une demande d'autorisation de construire qui a pour objet la modification d'une demande d'autorisation de construire principale en cours d'examen ou d'une autorisation de construire principale en vigueur est réputée demande complémentaire (art. 10A al. 1 RCI).

En revanche, une demande qui a pour objet un projet sensiblement différent du projet initial est traitée comme une demande nouvelle et distincte (art. 10A al. 2 RCI). Pour les demandes complémentaires, il n'y a lieu de joindre au dossier que les pièces additionnelles utiles (art. 10A al. 3 RCI). En revanche, ces autorisations

de construire complémentaires sont publiées, sauf si elles ne portent que sur des points mineurs (art. 10A al. 4 RCI).

Une autorisation de construire est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent sa publication dans la FAO (art. 4 al. 5 LCI) sauf prolongation qui est accordée sur requête à présenter au moins un mois avant l'échéance du délai de deux ans (art. 4 al. 7 LCI). Le commencement des travaux au sens de l'art. 4 LCI implique l'ouverture effective du chantier et la poursuite de la construction de l'ouvrage (art. 33A RCI). Les travaux doivent être exécutés sans interruption notable et menés à bien dans un délai raisonnable (art. 33A al. 2 RCI).

En l'espèce, suite à la délivrance de l'autorisation de construire n° DD 98'521-2, le chantier a été ouvert le 15 juillet 2005 mais interrompu dès la mi-septembre 2005 pour des raisons financières, après les premiers travaux d'excavation. Ce chantier n'a pas été repris depuis lors, si ce n'est pour effectuer des travaux de consolidation du terrain dans un but de le sécuriser. Aucune demande n'a été faite en vue de solliciter la prolongation de la demande d'autorisation de construire. Dans ces circonstances, le 25 mars 2010, le département aurait dû constater la caducité de celle-ci et traiter la demande d'autorisation de construire déposée à cette comme une demande nouvelle.

Il reste à déterminer, dans le cas d'espèce, les conséquences de cette informalité. Considérer, par une application stricte de l'art. 10A al. 5 RCI, que la caducité de l'autorisation de construire principale entraînerait l'invalidation de l'autorisation de construire complémentaire serait disproportionné. En effet, la demande d'autorisation déposée le 25 mars 2010, bien qu'enregistrée comme demande complémentaire, a d'emblée été traitée par le département comme s'il s'agissait d'une demande nouvelle, distincte au sens de l'art. 10A al. 2 RCI. Elle a fait l'objet d'une publication. Les requérantes ont remis un dossier de pièces complet à l'instar de ce qui se fait pour une demande d'autorisation de construire principale. Les préavis de toutes les instances concernées ont été requis. Dans ces circonstances, le TAPI a considéré à juste titre, que, pour des raisons de nature purement formelles et qui n'ont occasionné aucun préjudice, l'autorisation de construire litigieuse n'avait pas à être invalidée en raison de la caducité de l'autorisation de construire principale.

6. Les recourants se plaignent du non-respect des règles de procédure s'agissant du dépôt le 9 août 2010 du projet modifié. Celui-ci n'avait pas fait l'objet d'une publication malgré l'importance de la modification du projet intervenu en cours de procédure et l'empiètement très important sur le périmètre de 30 m de large à partir de la Seymaz.

Selon l'art. 3 al. 1 LCI, toutes les demandes d'autorisation de construire sont rendues publiques par une insertion dans la FAO. Il est fait mention, le cas

échéant, des dérogations nécessaires. Une publication est également nécessaire pour les demandes d'autorisation de construire complémentaires sauf si celles-ci ne portent que sur des points mineurs.

En l'espèce, les règles sur la publication n'ont pas été respectées dans la procédure qui conduit à la délivrance de l'autorisation de construire attaquée. Si la demande d'autorisation de construire du 25 mars 2010 a fait l'objet d'une publication, aucune mention d'une dérogation à la LEaux-GE n'a été mentionnée dans la FAO. Tel avait d'ailleurs été déjà le cas pour la publication en 2004 de la demande d'autorisation de construire n° DD 98'521-2, que ce soit au stade de la publication du dépôt de la demande ou de l'octroi de l'autorisation de construire. A l'heure actuelle, dans la rubrique de la FAO relative aux demandes d'autorisation de construire, figure une place pour les dérogations à la LCI, à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - RS L 5 20), ainsi qu'à la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), mais aucune place pour des dérogations à d'autres lois, dont celles prévues par la LEaux-GE. Or, l'obligation de faire mention des dérogations nécessaires dans la publication des demandes d'autorisation de construire, ne se limite pas à celles instaurées par les lois précitées mais vise toute dérogation, quelle que soit sa base légale.

En outre, la nécessité d'une dérogation à l'art. 15 LEaux-GE, que les requérantes avaient pourtant fait figurer dans le formulaire d'autorisation de construire, déposé le 25 mars 2010, n'a pas été mentionnée dans la FAO, que ce soit lors de la publication du dépôt de la demande ou lors de l'octroi de l'autorisation. En outre, la modification du projet intervenue le 9 août 2010 n'a fait l'objet d'aucune publication. Il s'agissait cependant d'une modification notable du projet puisqu'elle impliquait un déplacement de l'un des deux bâtiments en direction de la Seymaz, impliquant un empiètement d'une dizaine de mètres dans la zone des 30 m à la Seymaz. Or, une telle modification ne peut être qualifiée de mineure au sens de l'art. 10A al. 4 RCI et elle aurait dû faire l'objet d'une publication avec mention de la demande, respectivement de l'octroi, de la dérogation.

7. Selon la jurisprudence, le défaut de publication d'une autorisation de construire n'entraîne pas la nullité de celle-ci. Il en va de même du défaut de publication des dérogations (ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 et la jurisprudence citée). Tout au plus empêche-t-il le délai de recours de courir, pour autant que des tiers aient subi un préjudice et il doit être analysé au regard des règles régissant la notification des décisions (Arrêts du Tribunal fédéral

---

1C\_112/2007 du 29 août 2007 ; 1C\_307/2010 du 7 décembre 2010 ; ATA/452/2008 précité).

En l'espèce, le recourant a pu contester en temps utile l'autorisation de construire. Il a pu prendre à son sujet les conclusions lui permettant de faire valoir ses droits, malgré le défaut de publication. M. Wurth n'a subi aucun préjudice au sens de l'art. 47 LPA du fait de la non-publication de la requête complémentaire. Dès lors, il ne peut tirer aucun avantage du grief formel tiré du défaut de publication.

8. Selon l'art. 15 al. 1 LEaux-GE, aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifée à une distance de moins de 10, 30 et 50 m de la limite du cours d'eau, selon la carte des surfaces inconstructibles annexée à la présente loi (s'il existe un projet de correction du cours d'eau, cette distance est mesurée à partir de la limite future). Cette carte et ses modifications ultérieures sont établies selon la procédure prévue par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957.

L'alinéa 3 de cette disposition permet au département d'autoriser, en dérogation à la LEaux-GE :

- des constructions ou installations d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination ;
- des constructions ou installations en relation avec le cours d'eau ;
- des piscines au bord du lac pour autant qu'elles ne dépassent pas le niveau moyen du terrain naturel.

Ces autorisations de construire dérogatoires, qui doivent être approuvées par le DIME, ne peuvent toutefois être accordées qu'après consultation de la commune et de la CMNS et pour autant qu'elles ne portent pas atteinte aux fonctions écologiques du cours d'eau et de ses rives ou à la sécurité des personnes et des biens (art. 15 al. 3 *in fine* et al. 4 LEaux-GE ; ATA/235/2011 du 12 avril 2011).

9. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge est, en principe, lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 131 I 394 consid. 3.2 p. 396 ; 131 II 13 consid. 7.1 p. 31 ; 130 V 479 consid. 5.2 p. 484 ; 130 V 472 consid. 6.5.1 p. 475). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable

ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e p. 342 ; 117 II 523 consid. 1c p. 525).

La zone de protection de la Seymaz est de 30 m (ATA/235/2011 précité ; ATA/832/2004 du 26 octobre 2004) et tel est le cas pour la parcelle n° 4'466. Une dérogation à la LEaux-GE autorisant des constructions ou des installations à l'intérieur de cette zone n'est possible qu'aux conditions de l'art. 15 al. 3 LEaux-GE.

Les constructions projetées ne constituent pas des constructions d'intérêt général imposant qu'elles soient érigées partiellement à l'intérieur de la zone des 30 m et l'espace certes ouvert au public envisagé à proximité de la rivière n'est pas son objectif premier. Il ne s'agit pas de constructions en relation avec le cours d'eau ni d'une piscine située au bord du lac. Aucune des conditions de l'art. 15 al. 3 LEaux-GE n'étant réalisée, c'est à tort que le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée. Il est vrai que le projet du 9 août 2010 a recueilli un préavis favorable du service de la planification de l'eau, de la SCNS et de la SCA et qu'en tel cas, selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, celle-ci observe une certaine retenue lorsqu'il s'agit de remettre en question des préavis de ces commissions composées de spécialistes (ATA/715/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/529/2012 du 21 août 2012). Toutefois, une telle retenue n'est pas de rigueur lorsque lesdites commissions émettent des préavis se situant hors du cadre légal.

10. Le recours de M. Wurth sera admis. Le jugement du TAPI du 24 octobre 2011 sera annulé, de même que l'autorisation de construire n° DD 98'521/2-2 du 27 janvier 2011.
11. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge d'Euromaîtrise S.A. et de CBSA, prises conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera mise à leur charge conjointement et solidairement en faveur de M. Wurth qui y a conclu (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

déclare irrecevable le recours interjeté le 15 novembre 2011 par l'Association des habitants des Trois-Chêne ;

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 15 novembre 2011 par Monsieur Christian Wurth ;

**au fond :**

admet le recours de Monsieur Christian Wurth ;

annule le jugement du Tribunal administratif de première instance du 24 octobre 2011 ;

annule l'autorisation de construire n° DD 98'521/2-2 du 27 janvier 2011 ;

met à la charge conjointe et solidaire d'Euromaîtrise S.A. et de CB Immobilier S.A. un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue à Monsieur Christian Wurth une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à la charge conjointe et solidaire d'Euromaîtrise S.A. et de CB Immobilier S.A. ;

dit que, conformément aux art. 82 et 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 ;

communique le présent arrêt à Me Nils De Dardel, avocat de l'Association des habitants des Trois-Chêne et de Monsieur Christian Wurth, à Me François Bellanger, avocat d'Euromaîtrise S.A. et CB Immobilier S.A., au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, Mme Junod et M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction a.i. :

C. Sudre

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :