



POUVOIR JUDICIAIRE

A/750/2012-LCI

ATA/692/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 15 octobre 2013

2^{ème} section

dans la cause

Madame E_____ et Monsieur C_____ B_____
Messieurs F_____ et L_____ B_____
représentés par Me Serge Fasel, avocat

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

et

X_____ S.à r.l.
représentée par Me Pascal Pétroz, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance
du 20 septembre 2012 (JTAPI/1109/2012)**

EN FAIT

1. Mesdames D_____, L_____ et R_____ (ci-après : les propriétaires) sont propriétaires de la parcelle n° _____, commune de Thônex, à l'adresse _____, chemin de Y_____. Cette parcelle se situe en 5^{ème} zone (zone villa).
2. Par acte notarié du 8 novembre 2011, les propriétaires ont donné à la société de promotion immobilière X_____ S.à r.l. (ci-après : la société) les pouvoirs les autorisant à déposer une demande d'autorisation de construire devant les instances compétentes.
3. Le 14 novembre 2011, la société a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'urbanisme (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire définitive sur cette parcelle enregistrée sous la cote DD _____ portant sur « trois villas contiguës (26,7 % - HSE) avec garages ». La requête comportait une demande de dérogation au rapport des surfaces, compte tenu de l'ordre contigu des villas projetées et de la conformité au standard de haute performance énergétique (HPE). Elle requérait également le droit d'abattre des arbres selon le plan d'abattage d'arbres annexé à la requête.

Selon les plans visés *ne varietur* par le département, le projet consistait en la construction de 3 villas à toit plat en ordre contigu et réunies par la prolongation de la toiture de leurs garages respectifs.
4. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, la commune de Thônex a émis un préavis favorable au projet, en notant que la requête nécessitait l'octroi d'une dérogation au rapport de surface maximal selon l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 1 05). La commission d'architecture, la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) et la commission de l'aménagement du territoire ont également émis un préavis favorable, sans ajouter d'observations.
5. Messieurs F_____ et L_____. B_____ sont propriétaires de la parcelle n° _____, commune de Thônex, à l'adresse _____, chemin de Y_____, parcelle voisine de la parcelle n° _____. Elle comprend une villa habitée par les parents des propriétaires, Madame et Monsieur B_____, qui en sont les usufruitiers.
6. Suite à la publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le _____ 2011, Mme t M. B_____ et MM. F_____. et L_____. B_____ (ci-après : les consorts B_____ ou les recourants) ont formulé le 21 décembre 2011 des observations au sujet de la demande

d'autorisation de construire précitée. Ils s'opposaient à sa délivrance. En l'absence d'un mur mitoyen ou d'une construction de peu d'importance reliant les villas entre elles, les constructions projetées ne présentaient pas le caractère contigu mentionné dans la demande d'autorisation de construire et par conséquent le projet ne pouvait pas bénéficier de la dérogation au rapport des surfaces maximal de 20 %. Le projet violait également la clause d'esthétique eu égard à la toiture plate des villas projetées, non conforme aux toitures alentours, toutes en pente.

7. Par décision du 27 janvier 2012, le département a octroyé l'autorisation de construire sollicitée par la société. Le même jour, l'office de l'urbanisme, dépendant du département, en a informé les consorts B_____. Le département avait procédé à un examen attentif des divers préavis recueillis ainsi que des observations enregistrées. La décision d'octroi serait publiée très prochainement dans la FAO.

Cette décision pouvait faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) dans les trente jours à compter de sa notification.

8. Le même jour, la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) a délivré l'autorisation d'abattage d'arbres selon le plan annexé à la requête d'autorisation de construire, à condition que la société procède au remplacement des arbres abattus pour un montant de CHF 23'000.-.
9. Par pli recommandé du 27 février 2012, les consorts B_____ ont adressé un recours contre l'autorisation de construire à l'office de l'urbanisme, qui a transféré l'acte au TAPI pour raisons de compétence. Ils ont conclu à l'annulation de l'autorisation DD _____ et ont repris à son encontre pour l'essentiel les griefs formulés dans leur opposition du 21 décembre 2011.
10. Le 4 mai 2012, la société a conclu au rejet du recours. Les villas projetées étaient réunies par la prolongation de la toiture de leurs garages respectifs. Ces couverts, dont la hauteur était inférieure à 2,50 m et la surface inférieure à 50 m², couvraient intégralement l'entrée d'un passage entre les villas et devaient être considérés comme des constructions de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Selon la jurisprudence, un couvert ne devait pas nécessairement être destiné à abriter une voiture ou un autre objet. La commune de Thônex et la commission d'architecture avaient émis des préavis favorables au projet sans faire de remarques négatives quant à son aspect esthétique.
11. Le 25 mai 2012, une audience de comparution personnelle a eu lieu devant le TAPI. Selon l'architecte du projet de construction, les couverts faisant la liaison entre les garages et les villas voisines avaient une profondeur allant de la façade

jusqu'au « traitillé » touchant l'arrière des garages. Le cas échéant, la fermeture des couverts par deux portes ou le déplacement du garage vers la villa d'à côté était imaginable. Le représentant du département a rappelé que la commission d'architecture n'avait émis aucune remarque concernant l'esthétique du projet. Pas plus que la DGM n'avait relevé de problème quant à l'accès aux villas projetées. Quant au standard de haute performance énergétique, la société devait soumettre ses calculs au service cantonal de l'environnement trente jours avant l'ouverture du chantier.

12. Par acte déposé le 25 juin 2012, les consorts B_____ ont répliqué. Les couverts n'avaient pas d'autre utilité que de créer artificiellement une continuité entre les villas. Le fait que la 3^{ème} villa à l'extrémité ouest n'en dispose pas attestait ce point. Les plans produits par la société faisaient état d'un rapport de 27,8 % et le formulaire destiné au service de la planification de l'eau d'un rapport de 27,6 %. Dès lors, le rapport de surface au sol de 26,7 % mentionné dans la demande d'autorisation de construire ne semblait pas correspondre au projet définitif. Aucun service compétent n'avait attesté de la conformité du projet au standard de haute performance énergétique et aucune pièce du dossier ne permettait de prouver que le projet l'appliquerait effectivement.

Prévoyant la construction de trois villas pouvant accueillir jusqu'à trois voitures chacune, le projet engendrerait des inconvénients graves pour les usagers et le voisinage en raison de l'augmentation du trafic engendrée. Le chemin de Y_____ n'était manifestement pas adapté à une telle affluence. La multiplication des véhicules empruntant ce chemin créerait un danger certain pour le voisinage composé de nombreux enfants et serait la cause d'une gêne durable pour la circulation.

Composé de trois blocs de béton aux parois lisses et blanches, le projet se plaçait en parfait désaccord avec les constructions existantes, anciennes ou de style ancien, se caractérisant notamment par leurs toits en pente recouverts de tuiles, et constituait une nuisance esthétique. L'abattage d'un majestueux sapin de plus de soixante ans ajoutait à la dégradation esthétique induite par les villas elles-mêmes, même s'il était prévu de le remplacer par différents sapins de plus petite taille.

Afin de permettre au TAPI de mesurer l'ampleur de la problématique liée à la circulation, ils sollicitaient un transport sur place. Ils demandaient également l'audition de M. B_____, de Monsieur W_____ et de Madame L_____, habitant respectivement aux _____ et _____, chemin de Y_____.

13. Par acte déposé le 2 juillet 2012, la société a fait valoir son droit à la duplique. Les villas étaient réunies par la prolongation de la toiture de leurs garages respectifs. Ces couverts, d'une hauteur inférieure à 2,50 m et d'une

surface inférieure à 50 m², couvraient intégralement l'entrée des passages situés entre les villas.

Le rapport de surface au sol de 26,7 % ne dépassait pas la limite fixée par la loi de 27,5 %. La différence entre le coefficient figurant dans les plans produits par la société et celui mentionné dans l'autorisation de construire ou dans le préavis de la commune de Thônex s'expliquait par le fait que la commune avait appliqué certaines déductions que l'architecte n'avait pas prises en compte. Quant au coefficient de 27,6 % mentionné dans le formulaire destiné au service de la planification de l'eau, il n'était utile que pour le domaine de l'eau.

La conformité du projet au standard de haute performance énergétique ne faisait pas l'ombre d'un doute et rien ne permettait de remettre en question la volonté de la société sur ce point.

Lors de l'audience de comparution personnelle du 25 mai 2012, le représentant du département avait affirmé que l'accès par le chemin de Y_____ n'avait pas suscité de remarque de la part de la DGM, composée de professionnels et de spécialistes. Un transport sur place afin de constater les nuisances engendrées par le projet concernant le trafic routier n'apporterait rien de nouveau et ne servirait qu'à retarder l'avancée du projet. Il en allait de même pour les auditions requises par les consorts B_____.

Enfin, aucun des préavis émis ne soulevait de remarque particulière quant à l'esthétique du projet.

14. Par jugement du 20 septembre 2012, le TAPI a rejeté le recours des consorts B_____. Le dossier contenait les éléments nécessaires pour examiner les griefs et les arguments des parties et statuer sur le litige. Il n'y avait pas lieu d'auditionner des témoins supplémentaires, ni de procéder à un transport sur place. Les villas étaient réunies par la prolongation de la toiture de leurs garages respectifs dont la hauteur était de 1,85 m et la surface inférieure à 50 m² selon les plans visés *ne varietur*. Ces couverts couvraient intégralement l'entrée des passages situés entre les villas, les reliant sur une longueur de 1,41 m et une profondeur de 3,24 m, et devaient être considérés comme des constructions de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 2 RCI. Dans ces circonstances, le projet remplissait les prescriptions légales pour être qualifié de construction en ordre contigu.

Il ressortait du dossier que le rapport de surface du projet était de 26,7 %. Rien ne laissait penser que ce taux ne serait pas respecté par la société lors de la construction. Le coefficient de 27,6 % figurant dans le formulaire destiné au service de planification des eaux était sans pertinence et ne prenait pas en compte les mêmes mesures que celles relevant du calcul du rapport des surfaces.

La commune de Thônex et la commission d'architecture avaient préavisé favorablement le projet sans émettre la moindre condition ou remarque négative quant à son esthétique. Le département avait suivi ces préavis. Lorsque l'autorité administrative suivait les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours devait s'imposer une certaine retenue et se limiter à constater l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation de la part de l'autorité administrative (ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/129/2003 du 11 mars 2003).

Quant à la notion d'inconvénients graves, le projet avait obtenu des préavis favorables de toutes les instances consultées et les consorts B_____ n'avaient avancé aucun argument propre à s'en écarter.

15. Par acte déposé le 24 octobre 2012, les consorts B_____ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI précité, concluant à son annulation et à celle de l'autorisation DD _____. Ils reprenaient pour l'essentiel les griefs invoqués dans leurs écritures précédentes. Leur droit d'être entendu avait été violé. Le TAPI avait refusé d'auditionner les témoins proposés et de procéder à un transport sur place afin de constater les dangers du chemin de Y_____ liés au trafic automobile. Il avait également parfaitement ignoré l'article publié dans la Tribune de Genève du _____ 2009 et les autres offres de preuves versées au dossier. Partant, le TAPI avait réalisé une appréciation anticipée des preuves parfaitement arbitraire et constitutive d'une violation de leur droit d'être entendu. Les prolongations des toits n'équivalaient pas à des constructions de peu d'importance. Ces couverts étaient prévus uniquement pour créer artificiellement une construction en ordre contigu et pouvoir bénéficier de la dérogation au rapport de surface maximal de 20 %. La société ne transmettant les chiffres concernant le standard de haute performance énergétique que trente jours avant l'ouverture du chantier, le dossier énergétique sur la base duquel le département et le TAPI avaient admis le projet n'était pas complet. Dans une cause similaire (ATA/98/2012 du 21 février 2012), la chambre administrative avait admis l'existence d'inconvénients graves liés à l'étroitesse du chemin d'accès aux villas projetées. Le transport sur place et l'audition des témoins avaient permis de se rendre compte des erreurs d'appréciation des offices consultés, notamment de l'office cantonal de la mobilité qui avait formé sa décision sur la base de photos aériennes uniquement.
16. Par pli recommandé du 26 novembre 2012, la société a conclu au rejet du recours. Elle reprenait pour l'essentiel les éléments développés dans ses écritures précédentes. Concernant la prétendue violation du droit d'être entendu des consorts B_____, c'était à juste titre que le TAPI avait considéré que le dossier contenait les éléments nécessaires pour examiner les griefs et les arguments des parties et statuer. La DGM avait admis le projet après un examen approfondi du dossier portant sur l'accès aux villas projetées et le trafic automobile engendré par

ces constructions. Les actes d'instruction requis par les consorts B_____ n'avaient qu'une fin dilatoire. Compte tenu de leur surface et de leur hauteur, les couverts litigieux devaient être considérés comme des constructions de peu d'importance reliant les villas projetées en ordre contigu. Quant aux inconvénients graves causés par le projet, la problématique de la présente cause ne pouvait en aucun cas être comparée à celle de la cause invoquée par les consorts B_____. Dans cette dernière, c'était l'assiette et l'utilisation d'une servitude de passage qui avaient emporté la conviction de l'autorité de recours, à l'exclusion de toute autre considération.

17. Par courrier interne du 26 novembre 2012, le département a conclu au rejet du recours. Le TAPI n'avait pas agi arbitrairement en considérant que le dossier était suffisamment complet et étayé pour renoncer à l'audition de témoins et à un transport sur place. Les couverts devaient être considérés comme des constructions de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 2 RCI.

Le dossier énergétique était complet et conforme aux exigences à ce stade de la procédure. Les plans et le formulaire énergétique avaient été déposés par la société lors de la requête en autorisation de construire. C'était sur la base de ces documents que l'autorisation de construire avait été délivrée et rien ne permettait d'assurer à ce stade que l'exécution du projet serait effectivement conforme aux plans et au formulaire énergétique. Cette problématique relèverait le cas échéant d'une procédure d'infraction.

Le rapport de surface de 26,7 % était conforme à la législation, qui prévoyait une dérogation au rapport maximum de 20 % en cas de construction en ordre contigu respectant le standard de haute performance énergétique.

Le préavis de la DGM établi par des spécialistes de la circulation ne soulevait pas de problèmes particuliers quant à des inconvénients graves pouvant résulter du projet de construction. La jurisprudence avancée par les consorts B_____ ne portait pas sur un état de fait comparable à la situation qui prévalait au chemin de Y_____. L'article paru dans la Tribune de Genève était en réalité une lettre parue dans la rubrique du courrier du lecteur et n'avait aucune valeur juridique.

Enfin, la commune et la commission d'architecture avaient préavisé favorablement le projet de construction sans émettre de remarque quant à son esthétique. L'autorité de recours étant limitée au contrôle de l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, ce grief devait être écarté.

18. Le TAPI n'a pas formulé d'observation.

19. Le 29 novembre 2012, le juge délégué a informé les parties que la procédure était close et que, passé le 10 décembre 2012, la cause serait gardée à juger, sauf requête supplémentaire.
20. Le 4 décembre 2012, les consorts B_____ ont souligné le fait que les mesures d'instruction requises dans leur recours du 24 octobre 2012 n'avaient pas été ordonnées. Partant, la procédure ne saurait être considérée comme terminée.
21. Le 17 juin 2013, la chambre administrative a procédé à un transport sur place en présence des parties. Le chemin était rectiligne et d'une largeur de l'ordre de 6 m sur toute sa longueur. La villa actuelle sise sur la parcelle n° _____ comportait également un toit plat comme ceux des villas projetées mais, selon M. L_____. B_____, ceux-ci se situaient à une hauteur plus élevée que celui de la villa actuelle.

Selon l'architecte, chaque villa à construire comportait deux places de parking dans le garage, avec la possibilité de créer une place supplémentaire entre l'entrée et le garage si les propriétaires le désiraient. Deux places de parking à l'extérieur sur le petit chemin d'accès aux villas étaient également prévues.

Selon M. L_____. B_____, le projet de construction engendrerait une augmentation du nombre de voitures parkées sur le chemin de Y_____, qui n'était pas très large. Le juge délégué a relevé qu'un camion vidangeur avait pu manœuvrer sans difficulté malgré les voitures parkées des deux côtés de la partie sans issue du chemin de Y_____. Il a également constaté que si l'on se plaçait à la sortie du chemin sans issue, on pouvait voir sans difficulté le trafic routier empruntant le chemin de Y_____.

22. A l'issue du transport sur place, la cause a été gardée à juger.

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. 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/199/2013 du 26 mars 2013 ; ATA/343/2012 du 5 juin 2012 et les références citées).

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a indiqué que 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). La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire 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_7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; 1C_125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/450/2008 du 2 septembre 2008 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007). Propriétaires de la parcelle voisine de celle faisant l'objet de l'autorisation de construire litigieuse ou voisins directs de la villa située sur celle-ci, les recourants disposent de la qualité pour agir.

3. a. Le droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'exprimer avant qu'une décision ne soit prise au sujet de sa situation juridique, de prendre connaissance des pièces du dossier, de faire administrer des preuves sur des faits importants pour la décision envisagée, de participer à l'administration des preuves essentielles, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (Arrêt du Tribunal fédéral 2A_520/2002 du 17 juin 2003 consid. 2.2 ; ATA/301/2012 du 15 mai 2012 ; ATA/525/2011 du 30 août 2011).
 - b. La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, est possible lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATA/452/2008 du 2 septembre 2008 ; ATA/430/2008 du 27 août 2008 ; P. MOOR/E POLTIER, Droit administratif, Vol. 2, 3^{ème} éd., 2011, p. 323 n. 2.2.7.4). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/301/2012, ATA/525/2011 et ATA/452/2008 précités).
4. En l'espèce, la chambre administrative, qui est compétente en cas de violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 1 let. a LPA ; ATA/126/2013 précité ; ATA/846/2012 du 18 décembre 2012), a procédé aux actes d'instruction nécessaires, notamment un transport sur place, et a pris connaissance de l'ensemble du dossier, ainsi que de l'argumentation des recourants. Dès lors, l'éventuelle violation du droit d'être entendu des recourants a été réparée.
 5. Selon l'art. 1 al. 1 let a LCI, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif,

industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.

Les demandes d'autorisations de construire doivent être adressées au département (art. 2 al. 1 LCI). Les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. (art. 3 al. 3 LCI). Les autorisations sont publiées dans la FAO. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées. Les personnes qui ont fait des observations en sont informées par simple avis (art. 3 al. 5 LCI).

6.
 - a. Selon l'art. 58 al. 1 et 2 LCI, les constructions en 5^{ème} zone (zone villa) sont édifiées en ordre contigu ou non contigu. Est réputée en ordre contigu, l'édification de deux maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied.
 - b. Selon l'art. 3 al. 3 RCI, 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, les constructions 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 2,50 m ;
 - une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30 degrés ;
 - une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum.
7. En l'espèce, les couverts couvrent les passages entre les villas projetées sur une profondeur de 3,24 m. Ils se situent à une hauteur de 1,85 m et leur surface est inférieure à 50 m², selon les plans visés *ne varietur*. Remplissant les conditions liées au gabarit et n'étant pas destinés à l'habitation ou à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les couverts doivent être considérés comme des constructions de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 3 RCI. Dès lors que celles-ci relient les villas à construire entre elles, le projet de construction remplit l'exigence de la contiguïté au sens de l'art. 58 al. 1 et 2 LCI.
8.
 - a. L'art. 59 LCI réglant la question des rapports de surface a été modifié le 26 janvier 2013. En vertu de l'art. 59 LCI al. 1 dans son ancienne teneur (ci-après : aLCI), la surface de la construction, exprimée en mètres carrés de plancher, ne devait pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface pouvait être portée à 22 % lorsque la construction était conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24 % lorsque la construction était conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

Selon l'art. 59 al. 4 aLCI, ces rapports de surface pouvaient être portés, avec l'accord de la commune et de la commission d'architecture, à 25 % pour les constructions en ordre contigu, à 27,5 % lorsque la construction en ordre contigu était conforme à un standard de haute performance énergétique et à 30 % lorsqu'elle était conforme à un standard de très haute performance énergétique.

b. L'art. 59 LCI actuel a porté à 25 % le rapport de surface et a supprimé l'exigence de la contiguïté permettant d'autoriser un rapport de surface de 27,5 % en cas de construction conforme à un standard de haute performance énergétique et de 30 % si le standard énergétique est de très haute performance.

c. 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 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/22/2009 du 13 janvier 2009 ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 ; ATA/541/2002 du 10 septembre 2002 ; P. MOOR/A. FLÜCKIGER/V. MARTENET, Droit administratif, vol. I, Les fondements, 3^{ème} éd., 2012, pp. 194-195 ; A. KÖLZ, Intertemporales Verwaltungsrecht, RDS 1983, p. 191 ; M. BORGHI, Il diritto amministrativo intertemporale, RDS 1983, p. 485 ; A. GRISEL, L'application du droit public dans le temps, ZBl 1974, pp. 251-252).

d. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique (art. 6 al. 11 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 - LEn - L 2 30).

e. Selon l'art. 9 al. 2 let. x RCI, le plan énergétique et ses annexes doivent être joints à la demande d'autorisation de construire. Le dossier énergétique complet, incluant le formulaire relatif à la performance énergétique de cette dernière et ses annexes, est remis au département chargé de l'énergie pour validation au moins trente jours avant l'ouverture d'un chantier ayant pour objet une nouvelle construction ou l'extension d'un bâtiment existant (art. 33 al. 4 RCI).

9. Dans le cas d'espèce, en vertu des nouvelles prescriptions légales, le projet n'a pas besoin de remplir l'exigence de contiguïté pour bénéficier d'une dérogation au rapport de surface qu'il prévoit vu l'accord de la commune, celui de

la commission d'architecture et son standard de performance énergétique. Il est donc conforme au droit en vigueur. Le projet est également autorisable en vertu de l'ancien droit, la condition de la contiguïté de la construction ayant déjà été démontrée remplie.

A noter que la vérification de la conformité de la construction au standard énergétique se fera lors de la remise du dossier énergétique complet trente jours avant le début du chantier.

10. a. Selon l'art. 15 al. 1 et 2 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuit au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département.
- b. La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Le contenu de telles notions variant selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce, ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. L'autorité de recours s'impose une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/649/2012 du 25 septembre 2012 et la jurisprudence citée).
- 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 (T. TANQUEREL, *op. cit.*, 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/147/2011 du 8 mars 2011 consid. 14 ; ATA/227/2010 du 27 avril 2010 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997). 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.

11. En l'espèce, tous les préavis des autorités spécialisées sont favorables au projet de construction litigieux et il n'existe aucun motif justifiant de s'en écarter. S'imposant la réserve qui lui incombe, la chambre de céans constate qu'en accordant l'autorisation de construire, le département n'a ni abusé de son pouvoir d'appréciation, ni excédé celui-ci. Le TAPI a ainsi, à juste titre, confirmé l'autorisation de construire sur ce point.

De même, rien ne permet de considérer que la DGNP aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant l'abattage d'arbres du 27 janvier 2012, avec l'obligation de replanter des arbres de haute tige pour un montant de CHF 23'000.- minimum.

12. a. Selon l'art. 14 al. 1 let. a et e LCI, le département peut refuser une autorisation de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ou lorsqu'elle 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.
- b. La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature propre à l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir (ATA/924/2010 du 4 mai 2010 et les références citées).

Comme déjà rappelé ci-dessus, la cour de céans accorde crédit, faute d'éléments permettant de les mettre en doute, à l'avis des services spécialisés de l'administration, comme la DGM, pour les questions qui les concernent particulièrement.

13. En l'espèce, la DGM a délivré un préavis favorable au projet. Les villas dont la construction est envisagée sont toutes dotées d'un garage pouvant accueillir deux voitures. De plus, le projet prévoit deux places de parking visiteurs sur le petit chemin d'accès aux villas et offre la possibilité de créer une place supplémentaire par villa si les propriétaires le souhaitent. Dans ces circonstances, la circulation sur le chemin de Y_____ ne devrait pas être perturbée par le stationnement de véhicules supplémentaires sur le côté du chemin. Enfin, les recourants n'avancent pas d'autres arguments propres à conduire la chambre de céans à s'écarter du préavis du service spécialisé précité.
14. Au vu de ce qui précède, le recours devra être rejeté.
15. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants pris conjointement et solidairement. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée. (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 octobre 2012 par Madame et Monsieur B_____ et Messieurs F_____. et L_____. B_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 septembre 2012 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame et Monsieur B_____ et Messieurs F_____. et L_____. B_____ pris conjointement et solidairement un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il ne leur est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 ;

communique le présent arrêt à Me Serge Fasel, avocat de Madame et Monsieur B_____, Messieurs F_____. et L_____. B_____, à Me Pascal Pétroz, avocat de X_____ S.à r.l., au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :