RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1409/2020-LCI **ATA/439/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 20 avril 2021

3ème section

dans la cause

Madame Alexandra et Monsieur Shadi RASHED
Monsieur Gérald ROSSIER
représentés par Me Gabriel Raggenbass, avocat

contre

Monsieur Joan ROUILLER
représenté par Me Andreas Fabjan

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 décembre 2020 (JTAPI/1066/2020)

EN FAIT

1) Madame Francine CHAPUIS, Monsieur Philippe CHAPUIS et Madame Nicole OBERBOLZ-CHAPUIS sont copropriétaires de la parcelle n° 6'290, feuille 46 de la commune de Collonges-Bellerive (ci-après : la commune), sise 41, chemin de la Californie, 1222 Vésenaz, sur laquelle est érigée une villa de 122 m² au sol. Ladite parcelle, d'une superficie totale de 1'321 m², est située en 5ème zone à bâtir (ci-après : zone villa ou 5ème zone).

2) Madame Alexandra et Monsieur Shadi RASHED (ci-après : les époux RASHED) sont propriétaires de la parcelle n° 9'821 sise 9, chemin Albert-Dufour, 1222 Vésenaz, parcelle contiguë à la parcelle n° 6'290.

3) Monsieur Gérald ROSSIER est propriétaire de la parcelle n° 6'289 sise 43, chemin de la Californie, 1222 Vésenaz, parcelle contiguë à la parcelle n° 6'290.

4) Le 13 mars 2018, Monsieur Joan ROUILLER et Mme CHAPUIS, M. CHAPUIS ainsi que Mme OBERBOLZ-CHAPUIS ont signé une promesse de vente et d'achat portant sur la parcelle n° 6'290.

5) Le 21 décembre 2018, M. ROUILLER, par l'intermédiaire de son architecte, a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une requête en autorisation de construire sur la parcelle précitée, portant sur la construction de quatre villas contiguës de haute performance énergétique (ci-après : HPE) pour un indice d'utilisation du sol de 44 %, avec couverts à voitures et à vélos, places de parking et abattage d'arbres.

Outre des plans, divers formulaires étaient joints à la requête dont celui relatif à la demande d'application de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

La requête a été enregistrée sous DD 112'154.

6) Lors de l'instruction de cette requête, les offices suivants se sont notamment déterminés sur le projet soumis :

- direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a demandé, le 14 janvier 2019, de modifier le projet et de fournir des pièces complémentaires. La DAC a rendu ensuite un préavis défavorable et renvoyé le projet le 9 juillet 2019, pour ne pas avoir été présenté selon ses attentes et ne permettant pas l'instruction. Le 22 août 2019, la DAC a sollicité un projet modifié pour finalement rendre un préavis favorable le 14 novembre 2019 avec dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI (43,8 % HPE) ;

- l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a rendu, le 29 janvier 2019, un préavis favorable sous conditions, notamment celle de respecter intégralement le plan « sous-sol rez-de-chaussée » indice 02 du 18 décembre 2018 et les conditions mises au préavis liant concernant le dossier d'abattage n° 2019 0149 pour les arbres hors forêts du 29 janvier 2019 également, prévoyant la replantation des arbres de la parcelle pour un montant de CHF 24'000.- et la fourniture d'un projet chiffré de replantation pour accord préalable, projet devant proposer deux arbres de première grandeur, au minimum, le long du chemin de la Californie ;

- l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a demandé, le 29 janvier 2019, que le projet soit modifié, afin notamment de prévoir un minimum de deux places de stationnement « habitants » par villa, ainsi que l'agrandissement de la largeur de l'allée de circulation et de celle des places de stationnement pour les deux roues. Il a ensuite rendu un préavis demandant des pièces complémentaires et un projet modifié concernant le fonctionnement du portail le 3 octobre 2019. Il a sollicité un projet modifié le 12 décembre 2019, suite à une rencontre avec le mandataire le 9 décembre 2019 concernant la problématique des places de stationnement. Il a finalement rendu un préavis favorable sous conditions le 21 janvier 2020, à savoir que l'engagement pris par le requérant dans son courrier du 20 janvier 2020 soit intégralement respecté. Cet engagement visait à faire figurer dans les actes de vente notariés des villas les informations relatives aux dimensions des places de stationnement et aux restrictions d'accessibilité qui en découlaient pour certains véhicules, les simulations « Autoturn » démontrant que l'accessibilité des places de stationnement intérieures et extérieures étaient garanties pour les deux catégories de véhicules mentionnées dans le courrier ;

- la commission d'architecture (ci-après : CA) a rendu, le 29 janvier 2019, un préavis défavorable, au motif que le projet était trop peu compact. Le principe de la mitoyenneté par les garages menait à une réduction importante de la surface végétale qui devenait insuffisante ; la demande de dérogation selon l'art. 59 LCI était refusé (43.5% HPE). Elle a finalement rendu un préavis favorable avec dérogation le 26 mars 2019 : elle était favorable à la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI (44 % HPE, 2ème hypothèse) et le projet s'inscrivait de manière harmonieuse dans le contexte bâti environnant. Elle a rendu un second préavis favorable le 3 septembre 2019 sous conditions que les teintes et les matériaux lui soient soumis pour approbation avant la commande, et avec dérogations selon l'art. 59 al. 4 LCI (43,8 % HPE), les plans étant conformes au projet daté du 26 mars 2019 ;

- l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a demandé, le 4 mars 2019, des pièces complémentaires puis a rendu un préavis favorable sous conditions le 24 septembre 2019, notamment que l' « ouverture du chantier [était] subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé » et que les canalisations privées

soient raccordées au système public d'assainissement des eaux du secteur par l'intermédiaire des réseaux privés desservant la parcelle n° 6'289 ;

- la direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI) a tout d'abord demandé, le 11 février 2019, des pièces complémentaires à fournir relatives à la demande de dérogation formelle par rapport à l'art. 59 al. 4 LCI. Elle a en outre relevé que le projet de densification n'apportait aucune plus-value urbanistique, paysagère ou en terme de mobilité. Le 11 octobre 2019, la SPI a rendu un préavis favorable sans observations s'en remettant à la CA pour les questions architecturales et à la commune qui prévoyait une stratégie de densification de la zone 5. Sur la base des éléments indiqués dans le formulaire prévu pour ce type de requête et de l'argumentation, la majoration de densité sollicitée se justifiait ;

- la commune a préavisé, le 13 février 2019, défavorablement le projet notamment vu sa densification trop élevée. Elle a rendu un second préavis défavorable le 18 septembre 2019, l'indice d'utilisation du sol étant trop élevé (43,8 %) : elle souhaitait limiter la densification pour les constructions à un taux maximum de 32 % et la construction n'était pas compatible avec l'harmonie et l'aménagement du quartier.

7) Le 24 mars 2019, suite au préavis négatif de la CA du 29 janvier 2019, l'architecte du projet a informé la CA avoir retravaillé sur une variante plus compacte « hypothèse 2 », permettant de gagner près de 60 m^2 de surface pleines terres.

8) Le 31 juillet 2019, le projet a été modifié de sorte que la surface brute de plancher (ci-après : SBP) soit amenée à 43,82 %.

9) Le 20 janvier 2020, M. ROUILLER a informé l'OCT qu'il s'engageait à faire figurer dans chaque acte de vente notarié des villas les informations relatives aux dimensions des places de stationnement et aux restrictions d'accessibilité pour certains types de véhicules qui en découlaient, ainsi que les simulations « Autoturn » présentées lors de la séance du 9 janvier 2020 relatives aux dimensions maximales des véhicules pour les places intérieures et les places extérieures.

10) Le 14 avril 2020, le département a délivré à M. ROUILLER l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le même jour.

Cette décision précisait que les conditions figurant dans les préavis, notamment ceux de la CA du 3 septembre 2019, de l'OCAN du 29 janvier 2019, de l'OCEau du 24 septembre 2019 et de l'OCT du 21 janvier 2020 et les préavis

liants, devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation globale.

11) Par acte du 18 mai 2020, les époux RASHED et M. ROSSIER ont recouru contre cette autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant implicitement à son annulation.

La considération de la CA prétendant que la construction projetée s'inscrivait de manière harmonieuse dans le contexte bâti environnant était insoutenable. Le département accordait systématiquement les dérogations en matière de densification de la zone 5, substituant ainsi ce qui devait rester l'exception soumise à conditions particulières par la règle. Rien dans les spécificités du projet querellé ne commandait une quelconque dérogation à la densité ordinaire de cette zone, tant il était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. De surcroît, il impliquait l'abattage d'arbres alors que les recommandations contenues notamment dans le rapport « Nos arbres - synthèse pour les instances de décision (2016-2018) » (ci-après : le rapport) encourageaient d'augmenter le nombre de grands arbres sur les parcelles privées.

Le projet querellé entraînerait par ailleurs des inconvénients graves en matière de circulation : il était en effet totalement impossible de stationner deux véhicules familiaux sur les places prévues en bout de parcelle. Ainsi, le projet ne prévoyait pas les huit places de stationnement imposées par l'art. 5 al. 3 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10). Aucune dérogation formelle ne figurait au dossier et l'unique motif à l'origine du nombre insuffisant de places de stationnement pour voitures familiales était la densification excessive du projet. Il s'agissait là d'une démonstration que le projet allait « à l'envers » de ce qui devait être fait, à savoir que les dérogations n'étaient pas prévues pour tenter de pallier a posteriori l'inadéquation d'un projet de construction avec la parcelle concernée. De plus, une dérogation ne pouvait être accordée que si les engagements figuraient au registre foncier, ce que le département aurait dû exiger.

Enfin, le projet prévoyait que la dernière maison devait être raccordée à une canalisation des eaux usées séparée aujourd'hui inexistante. Le raccordement n'était dès lors pas garanti sur le plan juridique au sens de l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), étant contraire au plan de servitude RS 71'478 et impliquant l'abattage d'arbres sur la parcelle n° 6'289 alors qu'aucune autorisation n'avait été délivrée dans ce sens.

12) Le 20 juillet 2020, M. ROUILLER a conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ».

Le projet avait été modifié dans le cadre de son instruction, ce qui avait permis d'accroître la surface de pleine terre de 63 m^2 grâce à un bâti plus compact. Ce nouveau projet avait été soigneusement examiné par la CA qui avait préavisé favorablement la dérogation. Le préavis de la commune avait, à juste titre, été écarté car celle-ci n'était nullement autorisée à fixer des maximums de densité qui seraient inférieurs à ceux prévus par la loi ; la commune n'avait pas émis de critiques concernant les places de stationnement dans son second préavis.

Le projet querellé n'était pas concerné par le moratoire adopté par le Conseil d'État, entré en vigueur le 28 novembre 2019, concernant le gel provisoire de l'octroi de toute dérogation en zone villa.

Le préavis liant de l'OCAN du 29 janvier 2019 prévoyait de replanter des arbres pour un montant de CHF 24'000.-. Le rapport ne contenait que des recommandations générales sur la manière d'augmenter la couverture arborée dans le canton de Genève. Le projet prévoyait une végétalisation importante et notamment un engagement de replanter des arbres supplémentaires conformément à un accord intervenu le 1er mai 2020 avec Madame Yolanda CID et Monsieur Alexandre DE VITO, propriétaires de la parcelle n° 9'863.

Le projet autorisé ne prévoyant plus d'accès direct des places de stationnement sur la voie publique, il ne pouvait être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public, pas plus que source de danger ou de gêne durable pour la circulation. Concernant la taille de places de stationnement prévues, les époux RASHED et consort ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle de l'OCT, service composé de spécialistes qui avait examiné le projet et rendu un préavis favorable. Le projet était par ailleurs conforme au RPSFP puisque huit places de stationnement étaient prévues.

La mise en place des canalisations ne requérait aucun abattage d'arbres et la prétendue absence de consentement du propriétaire de la parcelle voisine était un grief relevant du droit privé, étant rappelé que tant que les questions relevant du droit privé n'étaient pas réglées, le projet ne pouvait être réalisé.

13) Le 21 juillet 2020, le département a conclu au rejet du recours.

Les recourants n'avaient pas démontré en quoi les caractéristiques du projet heurtaient manifestement le caractère du quartier et son harmonie. De plus, le projet initial jugé trop compact avait été modifié pour répondre aux exigences de la CA, laquelle avait alors retenu que le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Le préavis de la commune ne pouvait être suivi, puisqu'il reposait sur son simple souhait de limiter la densification pour les constructions à un taux

maximum de 32 % dans le périmètre concerné, étant souligné que le plan directeur communal (ci-après : PDCom) n'était pas encore terminé.

L'OCAN avait traité la question de l'abattages d'arbres.

L'autorisation ne prévoyait aucune dérogation au sens de l'art. 8 RPSFP puisque le projet prévoyait huit places de stationnement ; dès lors, la question d'une éventuelle inscription au registre foncier tombait à faux. L'OCT avait examiné la question des accès à plusieurs reprises et avait finalement estimé qu'ils étaient, de même que la sécurité routière garantis, d'où son préavis favorable sous conditions. De plus, les futurs acquéreurs seraient informés des dimensions des places – quatre étant légèrement plus petites de 9 et 4 cm que celles prévues par les normes VSS 40 291a – et des restrictions d'accessibilité en découlant pour certains types de véhicules. Les simulations « Autoturn » avaient pu démontrer l'accessibilité des places intérieures et extérieures pour les deux catégories de véhicules indiquées dans l'engagement du requérant du 20 janvier 2020. Le département n'avait donc pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que l'accès était suffisant.

La question du raccordement pour les eaux usées de la dernière villa ressortant du droit privé, il n'appartenait ni au département ni au TAPI de s'immiscer dans un conflit de ce type.

14) Par jugement du 2 décembre 2020, rendu à l'issue d'un nouvel échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours.

Les dispositions transitoires de la LCI prévoyaient que l'art. 59 LCI dans sa teneur avant sa modification du 1er octobre 2020 était applicable.

Dans la mesure où la requête en autorisation de construire avait été déposée le 21 décembre 2018, le département était en droit de ne pas appliquer le gel des dérogations à la densité en zone 5 décrété le 28 novembre 2019. Les époux RASHED et consorts ne le contestaient d'ailleurs pas.

Le projet initial avait été considéré par la CA comme trop compact. L'architecte lui avait alors soumis la variante « hypothèse 2 » le 24 mars 2019 permettant de gagner près de 60 m^2 de surface pleines terres. La CA avait alors rendu un préavis favorable avec dérogation fondée sur l'art. 59 al. 4 LCI ancienne teneur, estimant que le projet s'inscrivait de manière harmonieuse dans le contexte bâti environnant. Elle a rendu un second préavis favorable le 3 septembre 2019, estimant que la dérogation de l'art. 59 al. 4 LCI ancienne teneur devait être accordée puisque les plans étaient conformes au projet daté du 26 mars 2019 ; elle avait émis des conditions, à savoir que les teintes et les matériaux lui soient soumis pour approbation avant commande.

La CA avait donc examiné de manière complète et circonstanciée les critères d'octroi de l'autorisation et de la dérogation sollicitées, et en particulier l'intégration du bâtiment projeté dans le quartier, en rendant des préavis motivés. La commune, considérant que le projet avait une densité trop élevée et n'était pas compatible avec l'harmonie et l'aménagement du quartier en avait sollicité la modification, souhaitant une densification maximale de 32 %.

L'argument des recourants selon lequel le projet romprait avec l'harmonie du quartier entrait dans le cadre de l'appréciation à laquelle celle du juge ne pouvait se substituer. Au vu des plans versés au dossier, le projet querellé ne présentait pas les mêmes caractéristiques architecturales que la majorité des villas individuelles et traditionnelles existantes de ce quartier. Toutefois, les quatre villas en ordre contigu projetées, s'intégraient dans l'évolution législative de l'art. 59 LCI, qui avait pour but de répondre aux problèmes de l'exiguïté du territoire. Ainsi, ce projet était conforme à la 5ème zone qui, en vertu du droit en vigueur, ne bénéficiait d'aucune protection particulière, de sorte que les constructions n'y étaient pas soumises, s'agissant de leur expression architecturale, à une contrainte autre que celle résultant de la clause d'esthétique. En tout état, selon le site d'information du territoire genevois (ci-après : SITG), les parcelles n°s 9'863, 9'862 et 9'861, la parcelle n° 8'635 et les parcelles n°s 9'928, 9'929, 9'930 et 9'931, toutes voisines de celle destinée à accueillir la construction litigieuse, étaient au bénéfice d'autorisations de construire portant respectivement sur la construction de trois villas mitoyennes en cours de réalisation, de trois habitations contiguës, et de quatre villas contiguës, de sorte que l'aspect architectural du quartier serait en tout état amené à se modifier.

L'OCAN, instance constituée de spécialistes, avait rendu un préavis liant favorable sous la condition de replanter des arbres pour un montant de CHF 24'000.- et moyennant le respect de conditions.

Force était de constater que le projet prévoyait huit places de stationnement pour quatre habitations, ce qui respectait le ratio prévu à l'art. 5 al. 3 RPSFP. Dès lors, aucune dérogation fondée sur l'art. 8 RPSFP n'était nécessaire. Le grief relatif à la taille des places de stationnement devait être déclaré irrecevable dans la mesure où les recourants ne pouvaient pas se prévaloir d'un avantage pratique à son admission, la taille des voitures qui se parqueraient sur les futures places n'ayant aucun impact sur les voisins et, en tout état, n'entraînerait aucun inconvénient grave pour ces derniers.

La condition posée par l'OCEau de l'exigence d'un raccordement privé au système public d'assainissement des eaux du secteur par l'intermédiaire des réseaux privés desservant la parcelle n° 6'289 avait été reprise dans l'autorisation de construire. La question de savoir comment cette condition serait réalisée était une question de droit privé qui échappait au pouvoir de cognition du TAPI. Le grief était ainsi irrecevable.

15) Par acte du 22 janvier 2021, les époux RASHED et consort ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 112'154. Subsidiairement, le dossier devait être retourné au TAPI pour nouvelle décision, le tout « sous suite de frais et dépens ».

Les conditions prévues pour une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI n'étaient pas réalisées. Dans leur recours au TAPI, ils avaient dénoncé la pratique illégale du département et de la CA consistant à considérer la dérogation comme étant devenue la règle. L'argument du TAPI selon lequel la zone villa verrait de toutes les façons sa nature se modifier et accueillir de nouvelles constructions à haute densification du même type que celui du projet contesté était totalement erroné au vu l'adoption du nouvel art. 59 LCI. L'évolution législative de cet article, qui avait pour but de répondre aux problèmes de l'exiguïté du territoire, avait définitivement cessé. Enfin, l'argument selon lequel des arbres seraient replantés sur la parcelle apparaissait d'autant plus convaincant (sic) à la lumière des recommandations contenues dans le rapport qui encourageaient au contraire d'augmenter le nombre de grands arbres sur les parcelles privées, plutôt que de les abattre au profit de projets de piètre qualité.

Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, l'intimé avait l'obligation de demander une dérogation pour les places de stationnement pour véhicules automobiles, comme l'avait demandé l'OCT dans son préavis du 12 décembre 2019, lequel faisait référence à la norme VSS 40 291a permettant à tout véhicule de catégorie B d'y accéder. Il était impossible de stationner deux véhicules familiaux sur les deux places de stationnement prévues en bout de parcelle, à proximité immédiate des parcelles n°s 9'821 et 6'289. L'ouverture des portières de deux tels véhicules placés côte à côte ne serait pas possible. En outre, la largeur du chemin d'accès empêchait toute manœuvre pour permettre à un tel véhicule de s'y garer à côté d'un autre. Les schémas produits le démontraient. Le courrier signé le 20 janvier 2020 par l'intimé, qui n'était pas le propriétaire de la parcelle, était insuffisant pour remplir la condition de l'art. 8 RPSFP. L'inscription d'une restriction claire en matière de stationnement au registre foncier à la charge des propriétaires de la parcelle concernée était nécessaire. L'absence d'une telle restriction posait en conséquence des problèmes de sécurité tant à l'égard des voisins que du public, créant des inconvénients et dangers inacceptables.

En outre, ils pouvaient se prévaloir de l'art. 14 LCI au motif que le projet allait causer des problèmes de sécurité et des nuisances excessives à quelques mètres de leur parcelle et de leur terrasse, et également sur une voie publique qu'ils empruntaient fréquemment. Le TAPI n'aurait ainsi pas dû déclarer leur grief irrecevable mais devait se déterminer sur ce point.

Le projet prévoyait que la dernière maison en bout de parcelle serait raccordée à une canalisation d'eaux usées actuellement inexistante et dont le tracé projeté était contraire au plan de servitude applicable et irréalisable sans l'abattage de grands arbres. Or, le propriétaire de la parcelle n° 6'289, M. ROSSIER, refusait tant le passage d'une seconde canalisation sur sa parcelle – ce qui ne pouvait en aucun cas lui être imposé juridiquement – que de requérir l'abattage d'arbres. Dès lors que les raccordements aux conduites devaient être garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance du permis de construire, le TAPI ne pouvait pas se dispenser d'examiner ce grief au motif qu'il relèverait du droit privé.

16) Le 26 février 2021, M. ROUILLER a conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ».

Les époux RASHED et consort n'expliquaient pas en quoi le département aurait abusé ou excédé son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI.

Pour autant que ces derniers se prévalaient de l'art. 59 LCI dans sa nouvelle teneur, les dispositions transitoires de la LCI, la volonté du législateur ainsi que les principes généraux gouvernant le droit intertemporel commandaient d'appliquer l'ancien droit à la demande d'autorisation de construire querellée.

Aucune dérogation concernant le nombre de places de stationnement n'était requise puisque les plans visés ne varietur en prévoyaient huit. En outre, les normes VSS n'étaient pas contraignantes et l'OCT avait exigé de la part de l'intimé un engagement clair et précis concernant ces places de stationnement et les véhicules adaptés. Enfin, il n'était pas nécessaire de procéder à une quelconque inscription au registre foncier puisque le projet ne nécessitait pas de demande de dérogation.

Le grief portant sur une violation de l'art. 14 LCI ne respectait pas l'exigence de motivation. En tout état de cause, le projet ne saurait être la cause d'inconvénients graves.

Enfin, la jurisprudence de la chambre administrative à propos des questions de droits réels était claire en ce qui concernait son pouvoir de cognition, de sorte que le grief en lien avec l'équipement du terrain était irrecevable. Cela dit, les pièces produites par les époux RASHED et consort ne démontraient pas que la mise en place des canalisations nécessiterait l'abattage d'arbres. En outre, il était juridiquement possible d'imposer au propriétaire concerné, conformément à l'art. 691 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), le passage d'une canalisation à travers sa parcelle. Enfin, la parcelle n° 6'290 était déjà au bénéfice d'une servitude de canalisation d'égout à charge de la parcelle n° 6'289 appartenant à M. ROSSIER.

17) Le même jour, le département a conclu au rejet du recours.

La CA, composée d'un collège de spécialistes, avait examiné à plusieurs reprises le dossier et s'était penchée minutieusement et consciencieusement sur la question de l'intégration et de l'harmonie du projet dans le quartier. Son préavis revêtait ainsi un poids important dans l'appréciation du département. Le préavis de la commune n'était fondé que sur une volonté de limiter sur son territoire tous projets à un taux maximum fixe. En outre, ce n'était pas parce qu'une construction se différenciait de celles avoisinantes par sa volumétrie et sa dimension qu'il fallait conclure qu'elle ne s'intégrait pas dans son environnement. Même avec la modification de l'art. 59 LCI, la volonté du législateur était de répondre au problème d'exiguïté du territoire genevois par le biais d'une densification de la zone villas. L'aspect du quartier serait amené à se modifier au vu des autorisations de construire délivrées en faveur de parcelles voisines. S'agissant de la problématique de l'abattage d'arbres, l'OCAN avait rendu un préavis liant favorable pour autant que des arbres soient replantés pour un montant minimum de CHF 24'000.-.

Huit places de stationnement étaient prévues selon les plans. Dans la mesure où aucune dérogation, au sens de l'art. 8 RPSFP, n'était donc nécessaire, la question d'une éventuelle inscription au registre foncier ne se posait pas. Les normes VSS ne constituaient pas des règles de droit et ne liaient en principe pas les autorités. Au vu du préavis de l'OCT du 21 janvier 2020, l'accessibilité à la parcelle et la sécurité routière étaient garanties. Les engagements pris par l'intimé étaient suffisants pour cet office. Le projet n'était donc pas de nature à créer de danger ou de gêne pour le voisinage direct ou les usagers de la route, ce qui valait également pour les éventuelles manœuvres que devraient effectuer les futurs habitants.

Enfin, s'agissant de la problématique du raccordement des canalisations, il n'appartenait ni à l'administration ni à la juridiction administrative de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant.

18) Dans leur réplique du 19 mars 2021, les époux RASHED et consort ont relevé que le caractère, l'harmonie et l'aménagement d'un quartier ne sauraient être examinés sur la base de projets en chantier ou qui n'avaient pas encore été concrétisés. Accepter un tel argumentaire serait faire fi de l'âme du quartier de la Californie encore composé en très grande majorité de villas familiales. En outre, au vu du gel des dérogations du 28 novembre 2019, l'autorisation délivrée à l'intimé était incompréhensible. Par ailleurs, la commune était la plus à même de déterminer si un projet de construction était compatible avec l'esthétique et l'aménagement du quartier, puisqu'il s'agissait de son territoire proche. L'octroi de la dérogation apparaissait dès lors abusive, de sorte que l'art. 59 al. 4 LCI était violé.

L'intimé était dans l'obligation soit d'agrandir les places de stationnement soit d'en prévoir moins et demander une dérogation. Dans tous les cas, le dimensionnement des places devait respecter les normes VSS et, par ricochet, l'art. 2 RPSFP. Nombres de véhicules familiaux - aux caractéristiques dûment détaillées - n'entreraient pas, ou alors très difficilement dans les huit places prévues qui ne répondaient donc ni à la définition de l'art. 2 RPSFP ni aux normes VSS. En outre, les simulations « Autoturn » concernaient l'accès aux places de stationnement et non pas les dimensions nécessaires pour que les places puissent recevoir un véhicule de manière conforme aux normes VSS et RPSFP. Seules les trajectoires de giration et les manœuvres des véhicules pour accéder/sortir des places et circuler sur l'allées menant à la voie publique avaient été testées. Les nombreuses manœuvres à effectuer étaient de nature à leur engendrer des inconvénients au sens de l'art. 14 LCI, de sorte qu'ils étaient en droit de soulever ce grief

Le projet contesté nécessitait la création d'une nouvelle canalisation, laquelle ne figurait pas au registre foncier. En outre, une autorisation d'abattage d'arbres aurait dû être requise afin de permettre le raccordement nécessaire, ce qui constituait une question relevant du droit public, et non pas du droit privé.

19) Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées par courrier du 22 mars 2021.

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 et 63 al. 1 let. c de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 149 LCI).

2) L'objet du litige concerne la conformité au droit du jugement du TAPI du 2 décembre 2020 confirmant l'autorisation de construire DD 112'154 délivrée le 14 avril 2020 par le département.

3) En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

4) Les recourants semblent se prévaloir du gel de l'octroi de dérogations en zone villas ainsi que du nouvel art. 59 al. 4bis LCI. Par ailleurs, ils estiment que l'art. 59 al. 4 let. a LCI a été violé dans la mesure où le projet heurterait le caractère du quartier et son harmonie. Le département aurait en outre appliqué une

pratique illégale consistant à considérer que la dérogation serait devenue la règle. Ils invoquent également les préavis négatifs de la commune et l'évolution législative ayant conduit à l'adoption du nouvel art. 59 LCI. Enfin, l'abattage de grands arbres irait à l'encontre du rapport encourageant l'augmentation de leur nombre sur les parcelles privées.

5) a. Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, notamment : 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 (let. a) ; modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (let. b) ; démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation (let. c) ; modifier la configuration du terrain (let. d), aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (let. e), abattre un arbre d'une essence protégée (let. g).

b. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en zone villas (5ème zone).

Dans sa teneur jusqu'au 28 novembre 2020, cet article prévoyait que lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département : peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (let. a).

Depuis le 28 novembre 2020, l'art. 59 LCI prévoit que dans les périmètres de densification accrue définis par un PDCom approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après la consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44 % de la surface du terrain, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard très haute performance énergétique (ci-après : THPE), reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a). En outre, dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire (al. 4bis).

L'art. 156 al. 5 LCI précise que l'art. 59 al. 3bis, 4 et 5, dans leur teneur du 1er octobre 2020, s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

c. Il ressort des travaux préparatoires relatifs à l'art. 59 LCI (PL 12'566) que le département a proposé une disposition légale, en l'occurrence l'art. 156 al. 4 LCI qui deviendra l'art. 156 al. 5 précité, prévoyant que les nouvelles dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après l'entrée en vigueur de la loi. Il y aurait ainsi une succession immédiate de l'application des nouvelles dispositions sans délai (p. 16 et p. 36).

d. Le 28 novembre 2019, le département a annoncé ne plus accorder, dès cette date, de dérogation pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI (gel des dérogations concernant la densité, communiqué de presse du département du 28 novembre 2019) dans l'attente de l'établissement de conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de la 5ème zone.

e. En l'espèce, s'il est vrai que l'autorisation de construire contestée a été délivrée le 14 avril 2020 soit après l'adoption du gel des dérogations le 28 novembre 2019, la chambre de céans a déjà considéré que le gel était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire (ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 5), de sorte que c'est en vain que les recourants semblent s'en prévaloir.

Quant au nouvel art. 59 al. 4bis LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, et quand bien même il n'est pas textuellement repris à l'art. 156 al. 5 LCI, les travaux préparatoires cités ci-dessus démontrent que l'intention du législateur était que toutes les nouvelles dispositions soient applicables seulement pour les demandes d'autorisation déposées après le 28 novembre 2020.

L'art. 59 al. 4bis LCI ne trouve donc pas application pour l'autorisation de construire querellée, reçue le 21 décembre 2018 par le département.

6) a. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 5).

Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient

de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 précité consid. 5 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017 consid. 7).

b. La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 LCI, est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie 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. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

c. Comme le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le préciser, la première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que la chambre de céans ne peut pas contrôler (art. 61 al. 2 LPA), alors que la seconde relative à la compatibilité du projet pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité qui doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relève non pas de l'opportunité, mais de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation, dont la chambre administrative est habilitée, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2 et les références ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 5c).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. 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/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 consid. 9d et les références).

Dans sa jurisprudence relative aux préavis de la CA, la chambre de céans a retenu qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé

(ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2). Néanmoins, il arrive que des exigences de motivation plus explicite soient requises lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5).

e. La CA donne son avis en matière architecturale au département (art. 4 al. 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 - LCUA - L 1 55).

f. En l'espèce, le département a correctement instruit la demande d'autorisation de construire et recueilli l'ensemble des préavis nécessaires.

Dans un premier temps, la CA a rendu un préavis défavorable estimant que le projet était trop peu compact et qu'il réduisait de manière importante la surface végétalisée. Puis, à la suite d'un nouveau projet soumis le 24 mars 2019 permettant de gagner près de 60 m^2 de surface pleines terres, la CA a émis deux préavis favorables les 26 mars et 3 septembre 2019, retenant que le projet s'inscrivait « de manière harmonieuse dans le contexte bâti environnant ».

Aucun élément au dossier ne permet de retenir que la CA n'aurait pas examiné de façon attentive la requête d'autorisation de construire. Le fait qu'elle ait d'abord émis un premier préavis critique témoigne du contraire. En tant qu'autorité spécialisée, son analyse du projet n'apparaît pas contestable et c'est conformément à son pouvoir d'appréciation que le département s'est fondé sur ce préavis imposé par la loi.

En outre, il apparaît que le secteur dans lequel le projet litigieux est prévu est constitué de constructions aux typologies variées. Le quartier concerné n'est en effet pas essentiellement constitué de maisons individuelles, puisque ces dernières années des villas contiguës y ont été érigées et que des projets d'habitats groupés sont en cours de construction. La consultation du SITG confirme la construction, entre autres, de quatre villas contiguës au 46, 46A, 46B, 46C chemin de la Californie (DD 111'111/1), de trois villas au 7, chemin Albert-Dufour (DD 109'326) ou encore d'un habitat groupé au 12, chemin Albert-Dufour (DD 111'436). Il s'ensuit qu'une modification de l'aménagement du quartier a d'ores et déjà été entamée afin de pallier les problématiques d'aménagement du territoire, conformément à la volonté du législateur.

En effet, celui-ci a eu conscience de l'évolution du visage des quartiers de villas et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol (ci-après : IUS) dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone (cf. l'intervention de Monsieur Christophe AUMEUNIER, rapporteur de majorité, lors du premier débat consacré au PL 10'891, MGC 2012/II/A/ p. 1432 ss). Il a

considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire aux problèmes de l'exiguïté du territoire et à la pénurie de logements (ATA/285/2021 précité consid. 6 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 consid. 7f).

Dans ce contexte, il est difficile de reprocher au département de faire une application systématique de l'art. 59 al. 4 LCI ou de considérer la dérogation comme étant devenue la règle alors qu'il met en œuvre la volonté du législateur dans le respect des exigences légales et jurisprudentielles.

La position de la commune des 13 février et 18 septembre 2019, laquelle n'a pas fait recours contre l'autorisation de construire litigieuse nonobstant ses préavis défavorables, apparaît davantage comme une tentative d'imposer la manière dont elle entend traiter la zone villas, en préservant une limite de densification, de même que son caractère. Son avis ne constitue toutefois qu'un intérêt parmi d'autres dont l'appréciation de la pertinence incombe au département dans le cadre de sa liberté d'appréciation lors de l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

Les recourants ne font ainsi que substituer leur propre appréciation à celle du département sur la question de l'adéquation de la construction avec son environnement bâti.

Enfin et s'agissant de l'abattage de grands arbres, force est de constater que le rapport contient uniquement des recommandations générales sur la manière d'augmenter la couverture arborée dans le canton de Genève. En outre et surtout, l'OCAN a émis deux préavis le 29 janvier 2019. Dans le premier, il a enjoint le respect de plusieurs conditions dont celle de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux. Dans le préavis liant pour les arbres hors forêt, il a exigé la plantation d'arbres sur la parcelle pour un montant de CHF 24'000.-. En outre, un projet chiffré de replantation doit lui être soumis pour accord préalable lequel doit proposer deux arbres de première grandeur, au minimum, le long du chemin de la Californie. Au vu de ces conditions, un contrôle strict sera fait par l'OCAN tant au niveau des mesures compensatoires que de la qualité des arbres à replanter, de sorte que les craintes des recourants ne sont pas fondées.

Quant au guide « les nouveaux quartiers jardins du XXI^{ème} siècle ; Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève » publié fin juin 2017 par le département, aucun élément ne permet de penser qu'il n'aurait pas été pris en considération dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire. En effet, dans son préavis favorable sans observation du 11 octobre 2019, la SPI a étudié le formulaire complété relatif à la demande d'application de l'art. 59 al. 4 LCI lequel fait précisément référence à différentes pages du guide en question par rapport au traitement des thématiques proposées.

Il découle de ce qui précède que le département n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère l'art. 59 al. 4 let. a LCI dans son ancienne teneur, en retenant que le projet litigieux est conforme à la 5ème zone, ce que le TAPI, composé pour partie de spécialistes, a également retenu.

Les griefs seront donc écartés.

7) Les recourants soutiennent que les places de stationnement prévues ne respectent pas les art. 8 RPSFP et 14 LCI. Dans la mesure où la norme VSS 40 291a ne serait pas respectée, une dérogation au sens de l'art. 8 RPSFP serait nécessaire. Ils seraient par ailleurs en droit de se prévaloir de l'art. 14 LCI car le projet serait pour eux source de problèmes de sécurité et de nuisances excessives.

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

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/372/2020 du 16 avril 2020 consid. 4a et l'arrêt cité).

b. La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi 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/69/2021 du 19 janvier 2021 consid. 5a).

c. Selon l'art. 1 RPSFP, ce règlement vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion de la construction ou de la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 1 1ère phr.). Il régit les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager à l'occasion de la construction, de la modification d'une construction, d'un agrandissement ou encore d'un changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 2 let. c). Les dispositions du RPSFP s'appliquent aux places à prévoir pour les voitures automobiles de catégorie B, les véhicules deux-roues motorisés et les vélos, à l'exclusion de toute autre catégorie de véhicule (al. 3).

Par case de stationnement, on entend une surface, généralement limitée par un marquage, destinée à recevoir un véhicule individuel léger, à savoir une voiture automobile de catégorie B, un véhicule deux-roues motorisé ou un vélo (cycles ou vélo à propulsion électrique) (art. 2 al. 1 RPSFP).

L'art. 5 al. 3 RPSFP prévoit que dans tous les périmètres, le nombre minimum exigé de places pour les voitures est de deux pour les maisons individuelles ou contiguës dont la SBP excède 125 m^2. Pour les logements collectifs, le ratio minimal exigible ne peut pas excéder deux places de stationnement pour voitures par logement.

Conformément à l'art. 8 RPSFP, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire sollicitée ou adopter le plan d'affectation du sol concerné peut accorder, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, des dérogations quant au nombre de places à aménager (al. 1). La demande de dérogation fait intégralement partie du dossier de requête d'autorisation de construire ou du projet de plan d'affectation du sol se fondant sur des engagements ou conventions particulières lorsque ceux-ci comportent des clauses permettant de justifier objectivement la réduction du nombre de places de stationnement et qui lient les usagers futurs et figurent au registre foncier (al. 2 let. c).

d. La jurisprudence fédérale se réfère en général aux normes VSS, établies par l'association suisse des professionnels de la route et des transports, par exemple pour apprécier si un accès est suffisant en application de l'art. 19 LAT (arrêts du Tribunal fédéral 1C_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.2 ; 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1). Toutefois, d'une part, les normes VSS ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.2). D'autre part, ces normes ne doivent pas être appliquées de manière trop rigide et schématique

(arrêts du Tribunal fédéral 1C_88/2019 précité consid. 3.2 ; 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.3.1).

À Genève, lorsque le droit cantonal est muet s'agissant d'aspects techniques, les normes VSS sont susceptibles de trouver application. Si les services spécialisés peuvent s'y référer, elles n'ont toutefois pas force de loi et leur application dans un cas d'espèce doit en toute hypothèse respecter les principes généraux du droit, dont en particulier celui de la proportionnalité (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 6a et les références citées).

e. En l'espèce, selon les plans visés ne varietur, huit places de stationnement sont prévues sur la parcelle où sont prévues les quatre villas contiguës, si bien que le nombre de stationnement projeté respecte l'art. 5 al. 3 RPSFP. L'art. 8 RPSFP ne trouve ainsi pas application et une dérogation n'était ainsi pas nécessaire comme l'a retenu à juste titre le TAPI. La problématique soulevée par les recourants quant à une inscription au registre foncier (art. 8 al. 2 let. c RPSFP) ne se pose donc pas.

S'agissant des dimensions des places de stationnement, il est douteux que les recourants puissent se prévaloir d'un avantage pratique à contester leur taille dans la mesure où ces places ne se situeront pas sur leurs parcelles et qu'on ne saurait retenir que des manœuvres puissent engendrer pour eux des problèmes de sécurité et des nuisances excessives et graves. La question de la recevabilité de ce grief peut cependant demeurer indécise, car il doit être écarté sur le fond.

En effet, si les normes VSS peuvent trouver application dans le projet litigieux, elles ne doivent pas être appliquées, comme l'a jugé le Tribunal fédéral, de manière trop rigide et schématique. Il est au surplus relevé que l'autorisation de construire querellée reprend les conditions figurant dans le préavis de l'OCT du 21 janvier 2020 rappelant que les engagement pris par l'intimé dans son courrier du 20 janvier 2020 devront être intégralement respectés. Une attention particulière sera également portée à la géométrie des seuils d'entrée des villas situés à côtés des places de stationnement, afin qu'ils soient compatibles avec les manœuvres des véhicules.

Au vu des conditions posées par l'OCT, l'autorisation de construire en cause ne consacre aucun abus ou excès du pouvoir d'appréciation du département.

Les griefs sont mal fondés.

8) Enfin, selon les recourants, le TAPI aurait dû examiner leur grief portant sur la problématique des canalisations, notamment concernant la dernière villa dont la nouvelle canalisation devra traverser la parcelle n° 6'289 pour se raccorder à celle de la parcelle n° 6'361. Cette canalisation impliquerait en outre nécessairement l'abattage d'arbres sur la parcelle n° 6'289, propriété d'un des recourants.

a. Selon l'art. 22 LAT, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

En vertu de l'art. 19 al. 1 LAT, le terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnées pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Le raccordement n'est pas exigé de façon absolue. Le principe de la proportionnalité permet une certaine flexibilité, notamment lorsqu'un équipement en énergie ou en eau n'est pas obligatoirement nécessaire pour des raisons de police ou environnementales (Éloi JEANNERAT, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, p. 531, n. 8 ad. art. 19).

Selon le Tribunal fédéral, il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée (« spätestens im Zeitpunkt der Realisierung »), étant précisé que les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut simplement que ces dernières s'assurent que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées nonobstant un sous-équipement durable. Il leur est notamment possible d'octroyer une autorisation de construire assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (Éloi JEANNERAT, op. cit., p. 555, n. 36 ad. art. 19).

b. L'autorisation de construire peut être subordonnée à l'équipement préalable des terrains, notamment à la construction de chemins et à l'établissement d'installations d'épuration des eaux usées, d'égouts et de canalisations industrielles (art. 16 al. 1 let. b LCI).

c. En l'occurrence, l'OCEau, a rendu deux préavis, respectivement les 4 mars et 24 septembre 2019. Le dernier préavis prévoit que l'ouverture du chantier est subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé (point 7 du préavis).

Le propriétaire doit pouvoir garantir qu'il jouit du droit d'utiliser l'accès en question de manière durable. On considère parfois qu'une éventuelle servitude ne doit pas forcément avoir été inscrite au registre foncier lors de l'octroi du permis

de construire, mais qu'elle doit avoir au moins été convenue, le cas échéant, soumise à la condition suspensive qu'elle sera valide dès l'obtention du permis de construire (Éloi JEANNERAT, op. cit., p. 555, n. 35 ad. art. 19).

Certes, en l'espèce, ce n'est que l'ouverture du chantier et non la délivrance de l'autorisation de construire qui est conditionnée à l'obtention desdites garanties. Le résultat est toutefois identique. En effet, selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/1103/2020 du 3 novembre 2020 consid. 7c et les arrêts cités).

Le département a ainsi exigé de « raccorder les canalisations privées au système d'assainissement des eaux du secteur par l'intermédiaire des réseaux privés desservant la parcelle n° 6'289 ». En outre, « préalablement au branchement des canalisations des eaux usées et pluviales, le requérant, respectivement son mandataire, sera tenu de vérifier l'état, le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements privés susmentionnés, jusqu'aux équipements publics. Les éventuels travaux de réfection, d'adaptation, voire de reconstruction seront entrepris dans le cadre de ceux faisant l'objet de la présente requête, d'entente avec notre service ». Le préavis tient en trois pages et pose onze conditions dont celles précitées (n^{os} 1, 7 et 8). Les détails contenus dans le préavis témoignent du soin mis par l'OCEau au traitement de ce dossier. Le préavis fait partie intégrante de la décision querellée (point 5 de la décision).

Les problématiques de réfection, d'adaptation voire de reconstruction des canalisations sur les parcelles voisines ou à travers la parcelle n° 6'289, lesquelles relèvent du droit privé, sont donc exorbitantes à l'objet du litige. Cette conclusion est en conformité avec la doctrine qui, contrairement à la problématique de la voie d'accès suffisant, ne prévoit pas de garantie sur le plan juridique à propos des conduites d'amenée en eaux et d'évacuation des eaux usées. Il convient uniquement de procéder à une analyse globale de la situation (Éloi JEANNERAT, op. cit., n. 36 et ss ad. art. 19 LAT et André JOMINI, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, n. 23 et 29 ss ad. art. 19 LAT).

Les conditions fixées dans le préavis, et en conséquence dans la décision litigieuse, répondent aux exigences légales et jurisprudentielles dès lors que les travaux ne pourront être entrepris qu'une fois les problèmes liés aux évacuations des eaux réglés, preuve à l'appui, à satisfaction des spécialistes du département.

Il apparaît ainsi que l'OCEau s'est, d'une part, préoccupé de la problématique de la canalisation des eaux usées et pluviales et, d'autre part, qu'il a mis en place des exigences et conditions à respecter afin de s'assurer de la conformité du projet avec les normes en vigueur en la matière.

Force est ainsi de constater que l'instance spécialisée a considéré, après la production de pièces complémentaires, que le terrain envisagé était équipé au sens de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, tout en posant des conditions suspensives, comme les art. 19 al. 1 LAT et 16 al. 1 let. b LCI l'y autorisent.

Dans la mesure où le département a suivi le préavis positif de l'OCEau, la chambre de céans doit, dans ces circonstances et à l'instar du TAPI composé de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, observer une certaine retenue. Le préavis de l'OCEau suffisait ainsi à fonder la décision du département qui a intégré le respect de l'entier des conditions posées par ce dernier au chiffre 5 de la décision querellée.

Enfin et dans la même mesure que pour les canalisations, la problématique d'une éventuelle intervention sur des arbres se trouvant sur la parcelle n° 6'289 voisine relève également du droit privé. Elle est ainsi exorbitante au présent litige.

Ces derniers griefs seront écartés.

Compte tenu des conditions posées par les instances spécialisées ainsi que de l'absence d'éléments lui permettant de s'écarter des préavis émis, le TAPI a, à raison, considéré la décision d'autorisation de construire comme conforme au droit.

9) En tous points infondé, le recours sera rejeté.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 janvier 2021 par Madame Alexandra et Monsieur Shadi RASHED et Monsieur Gérald ROSSIER contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 2 décembre 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge solidaire de Madame Alexandra et Monsieur Shadi RASHED et Monsieur Gérald ROSSIER ;

alloue une indemnité de CHF 1'000.- à Monsieur Joan ROUILLER à la charge solidaire de Madame Alexandra et Monsieur Shadi RASHED et Monsieur Gérald ROSSIER ;

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 Gabriel Raggenbass, avocat des recourants, à Me Andreas Fabjan, avocat de l'intimé, au département du territoire-oac, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	la présidente siégeant :
F. Scheffre	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :