



POUVOIR JUDICIAIRE

A/256/2019-LCI

ATA/1103/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 3 novembre 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur Antoine BAERT**  
**Madame Valérie CHOMARAT BAERT**  
**Monsieur David COCHRANE**  
**Madame Valérie D'HOEDT-MEYER**  
**Madame Carmen FRENKEL**  
**Madame Isabelle MAILLER WEINBERGER**  
**Monsieur Frédéric MEYER**  
**Monsieur Klaus NETTER**  
**Madame Sonja NETTER**  
**Monsieur Patrick RAMSEY**  
**Madame Floriane ROTH**  
**Monsieur Jean-Pierre ROTH**  
**Madame Johanne WRIGHT**  
représentés par Me Anthony Walter, avocat

contre

**COMMUNE DE COLLONGE-BELLERIVE**  
représentée par Me Nicolas Wisard, avocat

et

---

**FAVRE & GUTH SA**

représentée par Me Cédric Lenoir, avocat

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
5 novembre 2019 (JTAPI/982/2019)**

## EN FAIT

- 1) a. Monsieur Michel NOBILE (ci-après : le propriétaire) est propriétaire de la parcelle n° 7086, en zone 5, d'une superficie de 1'429 m<sup>2</sup>, de la commune de Collonge-Bellerive (ci-après : la commune) sur laquelle est sise une habitation de 164 m<sup>2</sup>.

La parcelle est desservie par un chemin privé, sans issue, du chemin du Château-de-Bellerive constituée de morceaux des parcelles la jouxtant, dont l'usage est réglementé par des servitudes de droit privé. Il ressort du plan de servitudes du 18 avril 1990, que huit parcelles (n<sup>os</sup> 7080 à 7084 et 7086 à 7088), dont la parcelle précitée, formant un rectangle, d'ouest en est, étaient divisées en deux carrés de quatre parcelles. Au centre de chacun des carrés se trouvait une petite place, d'approximativement 40 m<sup>2</sup>, espace libre résiduel, orienté en losange, qui desservait les quatre parcelles avoisinantes comprenant chacune une villa. Le chemin sans issue partait du chemin du Château-de-Bellerive, traversant les deux petites places, jusqu'à une neuvième parcelle, sise en son extrémité. L'agencement des huit parcelles, avec en leur centre la petite place, pouvait s'assimiler à un motif de deux étoiles accolées.

Depuis lors, deux des huit parcelles concernées, soit les anciennes parcelles n<sup>os</sup> 7082 et 7088 ont fait l'objet de division parcellaire, respectivement en les n<sup>os</sup> 9502 et 9503 pour la première et n<sup>os</sup> 9414 et 9415 pour la seconde. Chaque nouvelle parcelle comprend une villa.

- 2) Mesdames et Messieurs Antoine BAERT et Valérie CHOMARAT BAERT, David COCHRANE et Johanne WRIGHT, Valérie D'HOEDT-MEYER et Frédéric MEYER, Carmen FRENKEL, Isabelle MAILLER WEINBERGER, Sonja et Klaus NETTER, Patrick RAMSEY, Floriane et Jean Pierre ROTH (ci-après : les conjoints BAERT) sont respectivement propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 9414, 9503, 2382, 7081, 7087, 9502 et 7083 de la commune et respectivement domiciliés au 27B, 29, 31B, 29A, 31D, 31, 31C et 28 B chemin du Château-de-Bellerive.

Ces parcelles sont directement voisines, soit situées à faible distance, de la parcelle n° 7086.

- 3) Le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030), adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, prévoit le maintien en zone villas du périmètre dans lequel est située la parcelle n° 7086.

- 4) Le 13 décembre 2017, Favre Guth SA, agissant par Monsieur Patrice BEZOS, architecte mandaté par le propriétaire, a déposé une demande de démolition de la villa de ce dernier (dossier M 8040).

Parallèlement, il a requis l'autorisation de construire cinq logements sous la forme d'habitat groupé répondant à une très haute performance énergétique (THPE 48 %), de sondes géothermiques et d'un garage souterrain sur la parcelle, ainsi que l'abattage d'arbres. La requête a été enregistrée sous le n° de dossier DD 111'071.

- 5) Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été délivrés :

a. Dans un premier préavis du 6 février 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) a considéré que le projet était à modifier. Elle relevait sa compacité et le choix d'un garage en sous-sol, ce qui permettait de préserver une surface végétale en suffisance. Elle demandait le déplacement du garage à vélos et qu'il soit tiré parti de la double orientation des chambres situées du côté de l'entrée en ouvrant des jours supplémentaires. La demande de dérogation selon l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) était en suspens.

Elle a préavisé favorablement sous conditions le 29 mai 2018. Elle était favorable à la dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI de 48 % THPE. Une condition était toutefois posée s'agissant des teintes et des matériaux qui devaient être soumis pour approbation avant la commande.

b. La direction de la planification directrice cantonale et régionale (ci-après : SPI) a, dans un premier préavis du 21 février 2018, demandé le dépôt du formulaire justifiant de l'application de la demande de majoration de densité. Une photo aérienne était jointe. L'implantation se faisait en intégrant la servitude de non-bâtir et induisait une implantation alignée par rapport à la voie, différenciée par rapport à l'existant. De ce fait, les espaces libres devenaient résiduels et les vis-à-vis plus importants, ce que l'ordonnancement préexistant avec les trois autres villas limitait. Les aménagements paysagers proposés étaient en contradiction avec la notice explicative qui mentionnait l'ouverture du projet et des vues alors que des haies étaient prévues. Référence était faite au guide « les nouveaux quartiers jardins du XXI<sup>ème</sup> siècle ; Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève » publié fin juin 2017 (ci-après : le guide). Des modifications étaient demandées pour ajuster l'implantation bâtie du projet de manière à mieux s'intégrer au cadre préexistant et à produire des espaces ouverts différenciés selon les usages futurs.

Le SPI a préavisé favorablement sans observation, le 13 juin 2018, annulant et remplaçant son premier préavis. La photo aérienne du quartier, était reproduite.

Elle montrait une superficie d'environ 5 hectares, comprenant les Contamines au nord, le château à l'ouest, le chemin du Relion au sud et l'issue du chemin querellé à l'ouest. Le projet impliquait une dérogation selon l'art. 59 al. 4 LCI. « L'OU s'en remet donc aux préavis de la CA et de la commune pour l'analyse qualitative du dossier. Les modifications apportées au projet n'intègrent (sic) les demandes du préavis du SPDC du 19.02.18 (implantation bâtie et importance des végétaux tout autour du projet limitant les vues, utilisation du formulaire d'application de l'article 59-4 LCI). Compte tenu du fait que cette parcelle est inférieure à 5'000 m<sup>2</sup>, le SPDC s'en remet à l'analyse de la CA quant à l'application des critères développés dans le « Guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève » publié fin juin 2017 [ci-après : le guide] ».

c. Les autres préavis étaient :

- favorables sous conditions les 31 janvier et 15 février 2018 de la direction générale de l'agriculture et de la nature (DETA-DGAN).

- défavorable, le 4 juin 2018, de la commune, demandant que le projet soit revu et sa densité réduite. Bien que sensible à la nécessité de créer des logements, elle estimait nécessaire de préserver des zones résidentielles peu densifiées qui constituaient une des caractéristiques historiques de l'offre en logement sur son territoire. Le projet envisagé était situé au cœur d'un quartier de villas individuelles et sa typologie ne correspondait pas à l'harmonie du quartier. La parcelle se situait loin des axes routiers principaux et des transports en commun. Seules les parcelles de surface importante et le long des axes majeurs pouvaient justifier une densité de 48 %. Ce préavis faisait suite à un premier préavis défavorable du 10 février 2018 ;

- favorable, le 14 août 2018, de la direction générale de l'eau, devenue depuis l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) sous conditions notamment que « les canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales seront exécutées en système séparatif et raccordées pour les eaux usées au collecteur EU DN 30 cm et pour les eaux pluviales au collecteur EP DN 45 cm du système public d'assainissement des eaux du chemin du Château-de-Bellerive par l'intermédiaire des réseaux privés (...). L'ouverture du chantier est subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé. Préalablement au branchement des canalisations des eaux usées et pluviales, le requérant, sera tenu de vérifier l'état, le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements privés susmentionnés, jusqu'au équipements publics ». Le préavis tient en quatre pages et pose quinze conditions dont celles précitées (n<sup>os</sup> 7, 11 et 12).

6) a. Dans le cadre de l'instruction du dossier le DT a récapitulé, par courrier du 9 mars 2018, les modifications nécessaires au projet, mentionnant les six services qui en avaient sollicité. Le SPI était cité.

- b. Les architectes y ont donné suite par pli du 27 avril 2018. Les documents sollicités par le SPI ne figurent pas parmi les annexes mentionnées.
- c. Le 25 juin 2018, le DT a sollicité, conformément au préavis de l'OCEau du 18 juin 2018, un « nouveau plan des canalisations incluant la gestion en toiture d'un volume de rétention de 4 m<sup>3</sup> régulée à 0,7 l/s (mode de fonctionnement, coupe, détails, ...) jusqu'aux équipements publics ».
- d. Les architectes ont transmis le document le 28 juin 2018.
- 7) Par décisions du 7 décembre 2018, le département a délivré les autorisations de construire DD 111'071 et de démolir requises, lesquelles ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.
- 8) Par acte du 21 janvier 2019, les consorts BAERT ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire précitée, concluant à son annulation. Préalablement, ils ont notamment requis l'audition d'un représentant de la CA et de Monsieur Eugenio MAGGIORA, auteur du préavis du SPI et à ce qu'il soit ordonné à la CA de fournir des exemples de préavis refusant le régime dérogatoire de l'art. 59 al. 4 LCI en exigeant que la densité du projet soit ramenée en-dessous de 0,35, respectivement à l'OCEau de vérifier le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements privés sur lesquels les canalisations du projet seraient raccordés jusqu'aux équipement publics.

En tant que voisins directs du projet, ils étaient touchés par l'autorisation et avaient un intérêt digne de protection à son annulation.

Au fond, l'autorisation querellée consacrait une violation des dispositions relatives aux constructions de peu d'importance (CDPI).

Il violait également l'art. 59 al. 4 LCI, dès lors qu'il ne répondait pas aux principes posés par le guide. Ainsi, alors que les villas existantes du périmètre avaient été implantées selon un ordonnancement très réfléchi qui permettait de privilégier les espaces libres résiduels et de limiter les vis-à-vis, le bâtiment projeté était un simple cube, aligné à l'axe de communication, qui réduirait à néant ce subtil ordonnancement en occasionnant des vis-à-vis et des vues droites directes avec l'ensemble des villas avoisinantes. Le SPI avait d'ailleurs recommandé une modification de l'implantation du projet. Sa forme cubique et son implantation étaient en particulier contraires aux objectifs du guide de lutter contre la sérialisation, la banalisation des constructions, la rupture des continuités, l'absence d'espaces publics ou mutualisés, le cloisonnement et l'appauvrissement du paysage.

Il violait de même les art. 19, 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 14 LCI du fait du défaut d'équipement notamment en canalisations. Alors que quatre unités supplémentaires seraient ajoutées au réseau de canalisation existant, l'OCEau n'avait pas vérifié que cette augmentation était compatible avec l'état actuel du réseau, considérant que cet aspect relevait du droit privé.

Ce recours a été ouvert sous le numéro de cause A/256/2019.

- 9) Par acte du 22 janvier 2019, la commune a également recouru à l'encontre de l'autorisation de construire précitée, concluant à son annulation.

Ce recours a été ouvert sous le numéro de cause A/275/2019.

- 10) Dans ses observations du 25 mars 2019 valant pour les deux recours, le département a conclu à leur rejet ainsi qu'au rejet des mesures d'instruction sollicitées qui n'apparaissent pas nécessaires pour trancher le litige.

Le guide contenait essentiellement des recommandations. Le DT conservait une large marge d'appréciation quant à l'examen des conditions nécessaires à l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 LCI. Le guide était en tout état dépourvu de force contraignante, contrairement à la législation et la jurisprudence.

Le préavis du SPI du 21 février 2018, au demeurant non obligatoire, avait été annulé et remplacé par un préavis favorable du 14 juin 2018. S'agissant de l'implantation du projet, qui selon les recourants entraînerait une rupture de la cohérence des constructions sises sur les parcelles n<sup>os</sup> 7087, 9414 et 7084, l'intégration devait être évaluée à l'échelle du quartier et non uniquement de certaines parcelles limitrophes. Or, à l'échelle du quartier, l'implantation et l'architecture des bâtiments ne présentaient aucune cohérence. Les recourants erraient également lorsqu'ils prétendaient que la densité du projet excédait largement celle des autres constructions prévues dans le quartier, le rapport de surfaces des projets autorisés et des constructions sur les parcelles n<sup>os</sup> 7239 et 7240 s'élevant respectivement à 42,8 et 44 %, la différence de taux s'expliquant uniquement par le THPE du projet litigieux. Les préavis du SPI et de la CA étaient pour le surplus parfaitement explicites, chaque décision devant être analysée pour elle-même.

Il n'y avait enfin pas lieu de vérifier l'équipement du terrain en canalisations, au vu du préavis favorable de l'instance compétente.

- 11) Le 29 mars 2019, Favre & Guth SA a conclu au rejet des recours.

Le projet formait un habitat groupé de trois niveaux comportant cinq logements, soit deux au rez-de-chaussée, deux au premier étage et un dernier en attique. Son orientation était guidée par l'exposition au soleil et la présence d'un

riche cordon boisé qui serait maintenu. Son emprise au sol était très réduite (345 m<sup>2</sup>) par rapport à la surface de la parcelle (1'429 m<sup>2</sup>) et la construction d'un garage souterrain avait permis de préserver l'essentiel de la surface végétale. Le quartier concerné était constitué de villas individuelles mais également d'un certain nombre d'habitats groupés et de maisons mitoyennes, disposées, comme le projet, parallèlement au chemin privé. Il ne faisait l'objet d'aucune mesure de protection du patrimoine. La CA avait rendu un préavis favorable après avoir soigneusement étudié le dossier et demandé des modifications, soulignant en particulier la « compacité du projet et le choix d'un garage en sous-sol, ce qui permet de préserver une surface végétale en suffisance ». Le préavis de la commune reflétait une volonté politique claire et affichée de préserver des zones résidentielles peu densifiées qui constituaient une des caractéristiques historiques de l'offre en logements sur son territoire, légitime mais néanmoins contraire au PDCn 2030. Le projet favoriserait enfin une diversification des types de logements, une vie de quartier et l'utilisation rationnelle du sol, telles que souhaitées par le guide. Contrairement à l'allégué des recourants, le projet ne consistait absolument pas en un simple cube, mais en une structure d'aspect aérien avec des terrasses disposées de telle sorte à minimiser les vis-à-vis. À cet égard, il respectait toutes les normes de distances aux limites et de vues droites prescrites par la LCI.

L'OCEau n'avait pour sa part émis aucune réserve sur le fait que la parcelle ne serait pas suffisamment équipée, réservant les questions de droit privé dans son préavis, favorable sous conditions.

- 12) Le 7 mai 2019, les consorts ont déposé une requête en conciliation devant le Tribunal civil de première instance à l'encontre de M. NOBILE. Ils ont notamment conclu à ce qu'il lui soit fait interdiction de procéder aux travaux de construction prévus par l'autorisation DD 111071/1. Pour le surplus les conclusions tiennent en trois pages et 19 points.
- 13) Dans sa réplique, la commune a souligné qu'elle souhaitait éviter le bétonnage de sa zone villas par la construction d'habitats groupés utilisant systématiquement la densité maximale de construction possible. Par ailleurs, la forme cubique minimaliste du projet n'était pas en accord avec les autres constructions du quartier.
- 14) Favre & Guth SA a contesté notamment, images à l'appui, que le bâtiment projeté forme un cube.
- 15) Dans leur réplique dans la cause A/256/2019, les consorts BAERT ont préalablement requis la suspension de la cause jusqu'à droit jugé dans la procédure civile C/10454/2019 visant notamment à ce que les Tribunaux civils se prononcent sur les servitudes de passage et les servitudes de canalisations en lien avec la parcelle n° 7086, tout en fixant leurs étendues.

L'ouverture du chantier était subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé et si les Tribunaux civils déterminaient que le projet contesté était incompatible avec les servitudes de canalisations et de passage, l'autorisation querellée ne pourrait jamais être mise en œuvre. La connaissance du jugement sur cette action était donc nécessaire pour juger de l'équipement du terrain au sens des art. 19 et 22 LAT et l'économie de procédure commandait que le TAPI se détermine par jugement incident sur cette demande de suspension.

- 16) Dans leurs dupliques, le département et Favre & Guth SA se sont opposés à la demande de suspension.

Le département a relevé qu'il s'était notamment fondé sur les projets autorisés sur les parcelles n<sup>os</sup> 6821, 7239 et 7240 pour considérer que le quartier pouvait accueillir des constructions plus denses. Il a par ailleurs précisé le calcul des SBP respectivement des CDPI.

- 17) Par jugement du 5 novembre 2019, le TAPI a joint les causes A/256/2019 et A/275/2019 sous la première référence et a rejeté les deux recours.

L'issue de la procédure civile n'empêchait pas le TAPI d'examiner le bien-fondé de l'autorisation querellée, les procédures en cause et les questions traitées étant indépendantes les unes des autres.

L'art. 59 al. 4 LCI n'avait pas été violé. Le projet apparaissait comme une solution mettant à profit de manière équilibrée le potentiel des parcelles en cause. Un espace libre appréciable était préservé autour de la construction querellée et, à l'échelle parcellaire comme plus générale, la densification litigieuse n'apparaissait pas du tout flagrante. La construction projetée favoriserait en outre une diversification des types de logement, une vie de quartier et l'utilisation rationnelle du sol, telles que souhaitées par le guide. Elle respectait enfin toutes les normes de distances aux limites et de vues droites prescrites par la LCI, ce qui devait minimiser les vis-à-vis. Le préavis de la commune reflétait une volonté politique de préserver des zones résidentielles peu densifiées sur son territoire, certes légitime mais néanmoins contraire au PDCn 2030.

La parcelle litigieuse était desservie par des canalisations situées à proximité directe, auxquelles il était en soi possible de se raccorder. L'OCEau avait dûment examiné cet aspect et, dans son préavis favorable, fixé les conditions. Les charges auxquelles ce préavis était assorti garantissaient que l'équipement collectif auquel se raccorderait le projet serait suffisant en termes de fonctionnement et capacité. Selon ce même préavis, l'ouverture du chantier était subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé. Partant, la question de savoir si ces travaux pourraient concrètement être réalisés, en particulier parce que des copropriétaires de la parcelle de dépendance concernée pourraient s'y opposer, et celle de savoir qui assumerait les frais y relatifs relevaient des relations de droit privé entre les

parties, de sorte qu'elles ne sauraient être examinées dans le cadre du présent recours. Dès lors que le préavis du service spécialisé, dont les conditions particulières visant à s'assurer que le terrain serait dûment équipé avaient été reprises dans la décision querrellée, suffisait, sur ce point, à fonder la décision du département.

Les autres griefs, qui ne sont plus litigieux, étaient écartés.

- 18) Par acte du 9 décembre 2019, les consorts BAERT ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité. Ils ont conclu à son annulation, ainsi qu'à celle de la DD 111'071. Préalablement, M. MAGGIORIA devait être entendu, leur droit de produire une expertise au sujet du fonctionnement et de la capacité hydraulique des équipements privés sur lesquels les canalisations du projet contesté devaient être raccordées jusqu'aux équipements publics devant leur être réservé à l'instar de leur droit de compléter leurs écritures en fonction du résultat de ladite expertise.

Les faits établis par le TAPI devaient être complétés : le projet contesté se présentait sous la forme d'un bâtiment cubique de 18,79 m sur 13,5 m, à angles droits. Il était composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, prévus pour cinq appartements. La parcelle n° 7086 s'inscrivait dans un ordonnancement spécifique avec les parcelles n° 7087, 7084 et 9414 qui permettait de privilégier les espaces libres résiduels et limitait les vis-à-vis. Il s'agissait d'une forme architecturale à angle très spécifique. La villa actuelle, vouée à démolition, ne créait aucune vue droite directe et réciproque avec les villas érigées sur les parcelles n° 7084 et 7087, malgré leur proximité. Le bâtiment projeté mettait à néant ce concept architectural. Ce d'autant plus que le bâtiment prévoyait trois étages alors que l'ensemble des villas avoisinantes n'en comportaient que deux. À la création de vis-à-vis intrusifs, s'ajoutaient des vues plongeantes situées à 15 m des terrasses prévues. La situation était encore empirée par des façades, côté sud, dotées de larges baies vitrées. Il n'avait par ailleurs pas été tenu compte de la directive du département du 28 novembre 2019 prononçant le gel de la densification en zone villa. Enfin, le plan de canalisations ne correspondait pas à la réalité du terrain. Les eaux usées étaient en réalité drainées vers une station de pompage située sur la parcelle n° 9414 et les eaux de pluie seraient drainées du côté opposé vers un ruisseau situé au bas de la parcelle n° 7081 en l'absence de toute servitude. Le formulaire K02-K03 indiquait que le coefficient de ruissellement des parcelles raccordées au système public d'assainissement était proche de l'état de saturation. Or, il ne renseignait pas sur l'état futur du coefficient de ruissellement une fois le projet contesté réalisé.

Leur droit d'être entendu avait été violé. Le premier préavis de M. MAGGIORIA pour le SPI avait été négatif. Lors de son second préavis, il s'en était remis à l'analyse de la CA quant à l'application du guide. Or, celle-ci ne

l'avait pas appliqué. L'audition de M. MAGGIORIA était indispensable au vu de cette contradiction entre le SPI et la CA et entre deux préavis du même service. En refusant l'audition de M. MAGGIORIA sans expliquer en quoi il estimait pouvoir s'en passer, le TAPI avait violé leur droit d'être entendu.

L'art. 59 al. 4 LCI avait été violé. La CA n'avait pas motivé son préavis de manière à permettre de contrôler la manière dont elle aurait fait application du guide. Elle s'était contentée, pour la forme, d'émettre des critiques superficielles. Contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI, le guide avait valeur d'ordonnance administrative. De surcroît, le DT avait constaté un abus systématique du pouvoir d'appréciation de la CA. Le SPI n'avait pas à s'en remettre à la CA quant à l'application du guide, que le projet violait.

Enfin, le terrain n'était pas équipé en matière de canalisations. Une autorisation de construire ne pouvait en conséquence pas être délivrée (art. 22 al. 2 let. b LAT). Les recourants avaient mandaté une expertise du réseau de canalisations et d'assainissement qu'ils se réservaient de produire.

- 19) Favre & Guth SA et le département ont conclu au rejet du recours. La commune s'en est rapportée à justice.
- 20) À l'appui de leur réplique, les recourants ont produit l'expertise du bureau Didier Steimer DS SA sur les réseaux eaux claires et eaux usées du chemin du Château-de-Bellerive n<sup>os</sup> 27B à 31D. Selon celle-ci les pièces établies notamment par les entreprises chargées de l'entretien de ces canalisations ne concordaient pas avec le plan de canalisations et l'extrait du plan cadastral du dossier d'autorisation de construire. Les eaux usées des parcelles discutées, dont la parcelle litigieuse, transitaient par une station de pompage située sur la parcelle n<sup>o</sup> 9414. Le réseau de canalisations établi par l'expertise différait donc considérablement des pièces du dossier. Plus précisément, le réseau de canalisations ne se situait plus dans le plan de servitudes. Les eaux claires, à la place de rejoindre la canalisation publique du chemin du Château-de-Bellerive en gravitaire, transitaient du côté opposé via la parcelle n<sup>o</sup> 7081, le tracé exact demeurant inconnu. La parcelle n<sup>o</sup> 7086 ne bénéficiait d'aucune servitude de canalisation sur les parcelles n<sup>os</sup> 7080, 7081, 7083, 9502 et 9503. Selon l'expertise, la construction projetée augmenterait le débit des eaux usées de 19 %. M. NOBILE était au courant de l'existence de la station de pompage. À la suite de problèmes techniques, une réunion avait été organisée le 14 septembre 2016 et les frais d'entretien répartis, la régie se chargeant d'obtenir l'accord de principe des quatre propriétaires absents, dont l'intéressé. Or, des dix propriétaires des parcelles concernées, il était le seul à ne pas avoir signé l'accord et à ne pas contribuer aux frais d'entretien de la station de pompage, en dépit des multiples relances de la régie.

L'OCEau n'avait en conséquence pas pu vérifier l'équipement du terrain, les données de base du plan de canalisation sur lequel elle s'était fondée étant

erronées, ce qui l'avait amenée à poser des conditions irréalisables. Cela ne permettait pas non plus de s'assurer que le terrain serait équipé conformément à la législation en vigueur.

Par ailleurs, le rapport d'activité 2019 de la CA permettait de comprendre comment cette autorité de préavis fonctionnait. Elle avait relevé une « relation irrésolue » entre, d'une part l'autorisation de construire et, d'autre part, la planification directrice communale. Cette relation s'était, à l'évidence, manifestée dans le présent dossier. Il s'agissait dès lors de savoir s'il y avait eu un arbitrage au niveau de la direction générale du département entre l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) et l'office de l'urbanisme (ci-après : OU), pour quelles raisons l'OU avait dû s'effacer devant l'OAC, si la pratique était systématique, et dans l'affirmative, comment l'OU pouvait assurer le respect de la planification directrice visant à une densification cohérente et qualitative de la zone villas si son préavis était systématiquement écarté au profit de celui de l'OAC.

- 21) Les parties intimées ont dupliqué, à l'exception de la commune.

Le DT a relevé que les recourants faisaient valoir que les données essentielles du plan de canalisations étaient fausses et que, partant, le préavis favorable de l'OCEau serait vicié et ses conditions irréalisables. Cette position n'était pas de nature à remettre en cause l'issue du litige. Une expertise privée n'était qu'un allégué et ne saurait remettre en cause le préavis de l'instance spécialisée. Les recourants ne contestaient pas que la parcelle était équipée. Le fait que les conditions imposées par l'OCEau ne seraient pas réalisables n'y changeait rien. Cette question relevait de la conformité des travaux à l'autorisation de construire qui n'avait pas à être examinée à ce stade et par les instances judiciaires.

- 22) La cause a été gardée à juger le 4 mai 2020, ce dont les parties ont été informées.

- 23) Madame Sonja NETTER, recourante, est décédée le 11 mai 2020.

- 24) Par décision du 20 mai 2020, la suspension de l'instruction de la procédure a été prononcée par le juge délégué.

- 25) L'instruction a été reprise par décision du 7 octobre 2020, au vu notamment de la lettre du conseil de l'hoirie de feu Mme NETTER du 5 octobre 2020, sollicitant ladite reprise.

La cause restait gardée à juger.

- 26) Par écriture spontanée du 12 octobre 2020, les consorts BAERT ont fait valoir un fait nouveau. Ils produisaient un mémoire réponse et demande

reconventionnelle déposé le 26 juin 2020 par M. NOBILE à leur encontre devant le Tribunal civil. Celui-ci concluait à la constitution d'une servitude de canalisations à tous usages sur les parcelles n<sup>os</sup> 7087 et 9414 au profit de la parcelle n<sup>o</sup> 7086 sur une assiette correspondant à l'emplacement actuel des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées selon le plan des géomètres à établir. Il admettait ainsi que le plan des canalisations soumis au département était erroné. L'art. 9 al. 2 règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) avait été violé. En effet, la précision des plans avait pour fonction non seulement de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter et de comprendre les projets de construction déposés ainsi que celui des personnes d'un intérêt digne de protection de recourir le cas échéant en connaissance de cause. La précision des plans avait également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protégeait tant le bénéficiaire de l'autorisation que les éventuels opposants ou l'autorité compétente. L'informalité entraînait la nullité de l'autorisation de construire. L'équipement au sens de la LAT n'avait pas pu être vérifié pas plus que les normes techniques devant s'assurer que l'évacuation des eaux soit conforme aux exigences de protection de la nature, en particulier aux objectifs fixés par l'art. 54 de la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20).

Était produite la « réponse et demande reconventionnelle » du 26 juin 2020 pour M. NOBILE par-devant le Tribunal civil de première instance. Il ressortait du mémoire de trente-sept pages que la demande des consorts devait être déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée. À titre reconventionnel, une servitude de canalisations à tous usages sur les parcelles n<sup>os</sup> 7087 et 9414 devait être constituée au profit de la parcelle n<sup>o</sup> 7086 sur une assiette correspondant à l'emplacement actuel des canalisations d'eaux claires et d'eaux usées, selon plan des géomètres à établir, moyennant paiement d'une indemnité à fixer selon expertise. Il convenait par ailleurs d'ordonner au conservateur du Registre foncier de procéder à l'inscription de la servitude précitée. Le mémoire se composait de plusieurs pages portant sur la détermination du défendeur sur les allégués du demandeur, suivis des allégués propres du défendeur. L'allégué 208 en trois lignes comprenait la prétention reconventionnelle en inscription d'une servitude de conduites nécessaires, à savoir que « dans la mesure où les canalisations existent déjà pour le propre usage du propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 7087 notamment, il ne résulterait pour lui aucune moins-value à constituer une servitude de conduite nécessaire en faveur de la parcelle n<sup>o</sup> 7086 ».

Ces écritures sont versées à la présente procédure et transmises aux parties en parallèle de la notification du présent arrêt.

- 27) Pour le surplus, les arguments des parties, seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

## 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) Dans leur acte de recours, les recourants ont conclu à plusieurs actes d'instruction, soit l'audition de la personne ayant préavisé pour le SPI et à la réserve de leurs droits de produire une expertise privée et de se prononcer sur celle-ci.

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 notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_585/2014 du 13 février 2015 consid. 4.1).

Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction, lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_635/2016 du 3 août 2017 consid. 4.2).

b. En l'occurrence, les recourants ont pu s'exprimer dans leur acte de recours et dans leur réplique, produire toute pièce utile, y compris l'expertise privée à laquelle ils avaient conclu préalablement et sur laquelle ils ont pu se déterminer. Ils ont enfin versé à la procédure des écritures spontanées, le 12 octobre 2020, dont il a été tenu compte dans le présent arrêt. La majorité de leurs conclusions préalables ont en conséquence été satisfaites.

Les recourants sollicitent l'audition de la personne qui a préavisé pour le SPI. L'audition devrait porter sur la « relation irrésolue » entre, d'une part l'autorisation de construire et, d'autre part, la planification directrice communale. Elle devrait permettre de déterminer s'il y avait eu un arbitrage au niveau de la

direction générale du département entre l'OAC et l'OU, pour quelles raisons l'OU avait dû s'effacer devant l'OACC, si la pratique était systématique, et dans l'affirmative, comment l'OU pouvait assurer le respect de la planification directrice visant à une densification cohérente et qualitative de la zone villas si son préavis était systématiquement écarté au profit de celui de l'OAC. Ces questions sont de portée générale et ne sont pas l'objet du litige, lequel ne porte que sur le bien-fondé de l'autorisation DD 111'071. Tant le SPI que l'OAC ont rendu deux préavis successifs et motivés. Celui du SPI, clair et précis, renvoie, pour certains aspects, à celui de la CA. Le préavis est. L'audition de son auteur n'apparaît pas de nature à influencer sur l'issue du litige, compte tenu de ce qui suit. Il ne sera en conséquence pas donné suite à cette requête d'audition.

La chambre administrative est en possession d'un dossier complet, qui contient les éléments pertinents pour trancher le litige.

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) Dans un premier grief, les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendu fondée sur l'absence de motivation, par le TAPI, du refus d'audition de M. MAGGIORIA.

a. La jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droits constitutionnels a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_120/2018, 6B\_136/2018 du 31 juillet 2018 consid. 3.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2<sup>ème</sup> éd., 2018, p. 531 n. 1573). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_298/2017 du 30 avril 2018 consid. 2.1 ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017).

b. Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle mais annulable (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_114/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.1 ; ATA/714/2018 du 10 juillet 2018 et les arrêts cités). En effet, selon un principe général, la nullité d'un acte commis en violation de la loi doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question (ATF 122 I 97 consid. 3 et les arrêts cités). En d'autres termes, il n'y a lieu d'admettre la nullité, hormis les cas expressément prévus par la loi, qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances

sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 5 ; ATA/795/2018 du 7 août 2018 et les arrêts cités). Ainsi, d'après la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision ; en revanche, de graves vices de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont des motifs de nullité (ATF 138 II 501 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 6B\_120/2018, 6B\_136/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.2).

La réparation d'un vice de procédure en instance de recours et, notamment, du droit d'être entendu, n'est possible que lorsque l'autorité dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1 ; ATA/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2<sup>ème</sup> éd., 2018, p. 526 s. n. 1554 s. ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3<sup>ème</sup> éd., 2011, ch. 2.2.7.4 p. 322 et 2.3.3.1 p. 362). Elle dépend toutefois de la gravité et de l'étendue de l'atteinte portée au droit d'être entendu et doit rester l'exception. Elle peut cependant se justifier en présence d'un vice grave lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1B\_556/2017 du 5 juin 2018 consid. 2.1 ; ATA/714/2018 du 10 juillet 2018). 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/820/2018 du 14 août 2018 et les arrêts cités).

c. Le TAPI a traité aux considérants 12 à 14 des mesures d'instruction sollicitées par les recourants, dont l'audition de M. MAGGIORIA. Après avoir rappelé la jurisprudence pertinente, le TAPI a considéré que le dossier contenait les éléments nécessaires à l'établissement des faits pertinents pour traiter les griefs soulevés par les recourants et statuer sur l'issue du litige. Référence était faite tant aux écritures des parties qu'aux pièces produites et au dossier du DT. Il a par ailleurs rappelé que cette mesure d'instruction n'était pas obligatoire. Si, certes, l'argumentation du TAPI est brève, elle existe. De surcroît, même à considérer que le TAPI n'aurait pas suffisamment motivé le refus d'audition de M. MAGGIORIA, les recourants ont pu faire valoir leurs droits et recourir utilement devant la chambre de céans. Ils ont eu l'occasion de développer leurs arguments et de produire tout document utile. Une violation du droit d'être entendu serait en conséquence réparée. Le grief n'est pas fondé.

5) Les recourants reprochent au département d'avoir autorisé l'application de la dérogation au rapport de surface contenu à l'art. 59 al. 4 LCI, dont les conditions ne seraient pas remplies.

a. L'art. 59 al. 4 LCI règle les rapports des surfaces en zone villas dans deux cas de figure, dont seul le premier est applicable en l'espèce.

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, à certaines conditions précisées aux let. a et b de l'art. 59 al. 4 LCI, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé à un taux de densification plus élevé que ceux mentionnés à l'art. 59 al. 1 LCI. Le cas visé par la let. a de cette disposition requiert la consultation de la commune et de la CA.

b. 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).

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 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017).

c. 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 et la jurisprudence citée).

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). 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/166/2018 consid. 7b du 20 février 2018 et les références citées).

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 SPI a pour tâche de gérer les procédures d'adoption des plans d'aménagement et d'établir les préavis de l'OU sur les autorisations de construire et relatifs au foncier. La CA donne son avis en matière architecturale au DT (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, la SPI a émis deux préavis. S'il est exact que, dans son premier préavis, elle a soulevé une problématique relative aux haies et une autre à l'implantation du bâtiment, elle a émis un second préavis qui mentionne expressément qu'il annulait le précédent et le remplaçait. Elle s'est dite favorable au projet et ce quand bien même elle mentionnait ne pas avoir obtenu les réponses aux deux problématiques précédemment soulevées. Il ressort effectivement du dossier que si l'OAC a, à réception des préavis, requis des architectes les documents complémentaires sollicités par différents services de l'État, les mandataires ont donné suite à l'entier des requêtes, celle de la SPI semblant toutefois leur avoir échappé. Cet élément est toutefois sans incidence sur le traitement du dossier dès lors que, d'une part et comme précédemment mentionné, le second préavis de la SPI était favorable indépendamment de l'absence de réponse à ses questions. D'autre part, la SPI mentionnait expressément ladite absence et renvoyait les deux problématiques à l'examen de la CA. Les deux problématiques concernées ressortissent expressément de l'examen auquel celle-ci doit et s'est livrée. Aucun élément du dossier ne permet en effet de retenir que la CA n'a pas examiné de façon attentive la requête d'autorisation de construire. Le

fait qu'elle ait émis un premier préavis, critique, réservant la demande de dérogation selon l'art. 59 LCI et sollicitant des pièces complémentaires en témoigne. La condition posée par ailleurs dans le second préavis, portant sur les teintes et les matériaux, confirme un examen attentif du dossier. Aucun élément ne permet de penser que le guide n'a pas été appliqué, ce d'autant moins qu'était joint à la demande d'autorisation une brochure de format A3 qui détaille, notamment, l'implantation du projet tant au niveau parcellaire, qu'aux plans plus larges du groupe de parcelles et du territoire communal, conformément à ce qu'exige le guide. De surcroît, les principaux griefs émis par les recourants portant sur la configuration des bâtiments sis sur le logement, notamment en deux étoiles, se voient battre en brèche dès lors que, sur les huit parcelles concernées par les deux « étoiles », deux ont déjà été divisées, à savoir la parcelle n° 7'085 en les parcelles n° 9'414 et 9'415, et la parcelle n° 7'082 en les parcelles n° 9'502 et 9'503. C'est ainsi quatre bâtiments qui ont été construits. De surcroît et pour répondre à la préoccupation soulevée par la SPI, les bâtiments sis sur les parcelles n° 9'502 et 9'503 ont été construits parallèlement au chemin à l'instar du bâtiment sis sur la parcelle n° 9'415. Le projet ne se distingue en conséquence pas des récents aménagements du « lotissement ». De surcroît, le quartier dans lequel s'inscrit le projet recèle un certain nombre d'habitats groupés et de maisons mitoyennes, notamment sur les parcelles n° 7'086, 7'240, 6'821, 9'762, 4'599, 6'424 ou 9'866.

De plus, l'obligation de densification des autorités genevoises résulte du plan directeur cantonal 2030 adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015 (ci-après : PDCant). Ce document fondateur illustre leur réelle intention de procéder aux aménagements nécessaires. Le projet querellé s'inscrit pleinement dans ce projet puisque pour la parcelle visée, il n'est pas contesté que celle-ci est à destination d'utilisation diversifiée de la zone villa avec l'objectif de planification directrice d'une densification sans modification de zone de la zone villa en favorisant l'habitat individuel groupé (fiche A04 du PDCant).

En conséquence, il appert que le département n'a pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 59 al. 4 let. a LCI en délivrant l'autorisation querellée. Le grief doit être écarté.

- 6) Les recourants allèguent que le terrain ne serait pas équipé en matière de canalisations.
- 7) 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 disproportionnés 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 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. S'agissant des exigences d'équipement en termes de conduites de canalisations, l'OCEau, a rendu trois préavis, respectivement les 13 février 2018, 18 juin 2018 et 13 août 2018. Le dernier préavis prévoit que l'ouverture du chantier est subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé (point 11 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, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, p. 555, n. 35).

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/169/2020 du 11 février 2020 consid. 7a ; ATA/166/2018 consid. 5).

Le département a ainsi exigé « préalablement au branchement des canalisations des eaux usées et pluviales, le requérant, sera tenu de vérifier l'état, le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements privés susmentionnés, jusqu'au 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 quatre pages et pose quinze conditions dont celles précitées (n<sup>os</sup> 7, 11 et 12). 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 et de raccordement des canalisations sur les parcelles voisines, 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, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, ad. art. 19 LAT n. 36 et ss et André JOMINI, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 23 et 29 ss).

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.

d. De plus, la recourante n'a pas apporté d'autres éléments de nature à mettre en doute l'appréciation de l'OCEau, ceux portant sur les servitudes ne ressortant pas du présent litige. L'expertise produite témoigne des difficultés qu'a eu l'expert pour établir un plan, celui-ci indiquant que son rapport « tente d'établir le débit d'eaux résiduaires actuel et futur » (p. 1), que « plusieurs documents récoltés

donnent une cartographie complète ou fragmentaire des réseaux eaux usées et eaux claires (...). Ceux-ci ne sont toutefois pas tous cohérents les uns avec les autres (p.3) ». « Il reste une incohérence quant à la connexion des réseaux eaux usées » concernant la parcelle n° 7086 (p. 3). L'exutoire de sept parcelles concernant les eaux claires n'est pas connu, deux possibilités étant proposées par l'expertise. Il ressort ainsi de cette expertise d'une part que le terrain est équipé ce que prouve le schéma produit en p. 4. D'autre part, qu'au vu de la difficulté d'établir les faits, il ne peut être reproché au recourant d'avoir transmis des plans inexacts ni d'avoir violé l'art. 9 RCI qui dresse la liste des documents à fournir, dont le plan des canalisations. C'est à juste titre que le département a estimé, et maintenu après connaissance de l'expertise précitée, que les précisions fournies quant aux canalisations étaient suffisantes au stade de la demande d'autorisation de construire, l'OCEau réservant dans son préavis l'apport des précisions complémentaires nécessaires.

e. Force est ainsi de constater que l'instance spécialisée a considéré, après instruction, que le terrain envisagé était équipé au sens de l'art. 22 al. 2 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.

Le grief est infondé.

- 8) Au vu de ces éléments et dans la mesure où les autres points ne sont plus contestés par les recourants, le TAPI a, à raison, considéré la décision d'autorisation de construire comme conforme au droit.

En tous points infondés, le recours sera rejeté.

- 9) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Favre & Guth SA qui y a conclu, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA). Aucune indemnité ne sera allouée à la commune qui s'en est rapportée à justice.

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 9 décembre 2019 par Mesdames et Messieurs Antoine BAERT et Valérie CHOMARAT BAERT, David COCHRANE et Johanne WRIGHT, Valérie D'HOEDT-MEYER et Frédéric MEYER, Carmen FRENKEL, Isabelle MAILLER WEINBERGER, Sonja et Klaus NETTER, Patrick RAMSEY, Floriane et Jean Pierre ROTH contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 5 novembre 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge de Mesdames et Messieurs Antoine BAERT et Valérie CHOMARAT BAERT, David COCHRANE et Johanne WRIGHT, Valérie D'HOEDT-MEYER et Frédéric MEYER, Carmen FRENKEL, Isabelle MAILLER WEINBERGER, Sonja et Klaus NETTER, Patrick RAMSEY, Floriane et Jean Pierre ROTH pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Favre & Guth SA, à la charge de la Mesdames et Messieurs Antoine BAERT et Valérie CHOMARAT BAERT, David COCHRANE et Johanne WRIGHT, Valérie D'HOEDT-MEYER et Frédéric MEYER, Carmen FRENKEL, Isabelle MAILLER WEINBERGER, Sonja et Klaus NETTER, Patrick RAMSEY, Floriane et Jean Pierre ROTH pris conjointement et solidairement ;

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

communiquera le présent arrêt à Me Anthony Walter, avocat des recourants, à Me Nicolas Wisard, avocat de la commune de Collonge-Bellerive, à Me Cédric Lenoir, avocat de Favre & Guth SA, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

F. Cichocki

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :