RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4049/2019-LCI **ATA/439/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 26 avril 2022

3ème section

dans la cause

Monsieur A_____
représenté par Me Alain Maunoir, avocat

contre

Madame B_____
représentée par Me Nathalie Bürgisser Scheurlen, avocate

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 octobre 2021 (JTAPI/1069/2021)

EN FAIT

1) Madame B_____ est propriétaire de la parcelle n° 1_____, plan 2_____ de la commune d'Onex, d'une surface de 849 m^2, située en 5ème zone à bâtir.

Y sont érigés une habitation d'une surface de 95 m^2, sise à l'adresse 27, chemin du C_____, ainsi qu'un garage privé (25 m^2). La construction d'une piscine y a été autorisée en procédure accélérée le 24 septembre 2009 (APA 3_____).

Cette parcelle se trouve dans un méandre de la rivière l'Aire, qu'elle ne jouxte toutefois pas.

2) En face de la maison de Mme B_____, se trouve celle de Monsieur A_____, sise au _____, chemin du C_____. Celui-ci est propriétaire de la parcelle n° 7_____, plan 2_____ de la commune d'Onex, laquelle borde, du côté opposé à la maison, la rivière l'Aire et, sur un autre côté, la parcelle n° 4_____ comprenant une maison accolée à une autre maison située sur la parcelle n° 6_____, toutes deux appartenant à des tiers et bordant aussi ce cours d'eau. Le garage privé et la piscine de Mme B_____ se situent à la hauteur de ces deux dernières propriétés sises aux _____ et _____, chemin du C_____.

3) Les parcelles nos 1_____ et 7_____ sont séparées par la parcelle n° 8_____, dépendance de plusieurs parcelles, dont la parcelle n° 1_____, constituant le chemin du C_____.

4) À la suite d'une demande déposée le 17 août 2018 auprès du département du territoire (ci-après : le département), Mme B_____ a obtenu l'autorisation de démolir l'habitation et le garage présents sur la parcelle n° 1_____ (M 9_____). Non contestée, cette décision est entrée en force.

5) Le 28 novembre 2018, Mme B_____ a sollicité du département la délivrance d'une autorisation de construire définitive en vue de la construction, sur la parcelle n° 1_____, d'une villa individuelle répondant à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE), avec un indice d'utilisation du sol de 21,3 %, et d'une annexe, soit un « pool-house », avec des sondes géothermiques.

6) Pendant l'instruction de cette demande d'autorisation de construire, différentes instances ont été consultées. Les préavis suivants ont notamment été émis :

- préavis favorable de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) du 20 décembre 2018 ;

- le 15 janvier 2019, demande de l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) de dépôt d'une requête en « autorisation pour travaux d'aménagement ou d'entretien d'un cours d'eau ou de ses rives », selon l'art. 8 de la loi fédérale sur la pêche du 21 juin 1991 (LFSP - RS 923.0), relevant que tout déversement dans un cours d'eau y était soumis ;

- le 21 janvier 2019, demande du service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) de production d'un rapport géotechnique devant permettre de définir la faisabilité du projet, y compris le système de drainage et la mise en place des sondes géothermiques, en fonction des conditions géologiques et hydrogéologiques locales, en raison de la présence de zones de glissement actifs cadastrés en aval du projet (rive droite et rive gauche de l'Aire). Il a également demandé que la position de l'exutoire du système de drainage soit précisée ;

- préavis favorable de l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) du 17 janvier 2019 ;

- préavis favorable de la commission d'architecture (ci-après : CA) du 5 mars 2019, après avoir demandé une modification du projet le 8 janvier 2019 ;

- préavis défavorables de la commune d'Onex (ci-après : la commune) des 15 janvier et 19 mars 2019 ;

- préavis favorable de l'OCEau du 14 mai 2019, sous conditions, s'agissant de la protection des personnes et des biens contre les dangers dus au ruissellement de surface, que « le niveau projeté du rez-de-chaussée inférieur (soit 389.21 msm) est situé en contrebas par rapport au terrain naturel. De plus, l'espace entre le bâtiment projeté et une partie du terrain fini attenant est situé dans une dépression. Cette situation est susceptible de provoquer des accumulations d'eau en cas d'événements pluvieux importants (ruissellement des eaux de surface) et/ou de dysfonctionnement du système d'évacuation des eaux pluviales ». À ce propos, il prenait note du fait que le rez-de-chaussée inférieur ne serait pas habitable. Dans ces conditions, la requérante devrait prendre toutes les mesures constructives nécessaires à la minimisation des risques en cas d'événements exceptionnels (inondation), compte tenu de la nature des objets prévus dans la zone, étant rappelé que les sous-sols ne devaient en aucun cas être habitables, même de manière temporaire. En ce sens, le rez inférieur était considéré comme un sous-sol, compte tenu du fait qu'il était situé « en contre-bas par rapport au terrain naturel » ; il n'était donc pas habitable. Par ailleurs il prenait note du fait que les eaux pluviales seraient déversées à l'Aire, via un exutoire existant. Compte tenu de la situation « en dépression » de la partie inférieure du projet et des risques d'inondation inhérents, il conseillait à la requérante et à son mandataire de vérifier l'état et la capacité hydraulique du système

d'évacuation des eaux pluviales, le cas échéant de vérifier l'étanchéité du système d'évacuation des eaux pluviales, compte tenu d'éventuelles instabilités du terrain, référence étant faite au préavis du GESDEC ;

- préavis favorable du GESDEC du 18 avril 2019, sous douze conditions et avec souhaits. En particulier :

  1. Il demandait l'élaboration d'un rapport géotechnique permettant de déterminer la faisabilité du projet et, le cas échéant, de préciser les mesures constructives en fonction des conditions géologiques et hydrogéologiques locales. Selon les recommandations et conclusions du rapport et si une instabilité devait être observée, toutes les mesures devraient être prises pour que le projet ne péjore pas l'instabilité existante ; la réinfiltration des eaux de drainage dans le terrain ne serait pas autorisée. Le rapport complet devrait lui être transmis pour validation dans les meilleurs délais et au minimum soixante jours avant l'ouverture du chantier.

  2. La délimitation des zones d'autorisation pour l'installation de sondes géothermiques était basée sur l'interprétation des résultats de forages, de relevés de surfaces et de mesures géophysiques selon l'état de ses connaissances à la date d'émission de son préavis. Pour cette raison, il se réservait le droit de modifier celui-ci, dans le cas où de nouvelles informations géologiques et/ou hydrogéologiques l'obligeraient à redéfinir les périmètres actuels des zones favorables pour l'installation de sondes géothermiques.

  3. Au vu des dernières données géologiques et hydrogéologiques, le secteur se situait aujourd'hui dans une zone d'incertitude quant à la présence de la nappe du Genevois. Cette nappe faisant partie du domaine public et étant exploitée en Suisse et en France pour la fourniture d'eau de boisson, l'installation de sondes géothermiques pénétrant dans l'aquifère était interdite (risques de pollutions liés à la mise en relation de l'aquifère protégé avec des couches supérieures et aux fluides caloporteurs). Par conséquent : i) le géologue en charge du suivi des travaux devrait être présent durant toute la durée du premier forage, afin de déterminer la présence ou non des graviers de l'alluvion ancienne ; ii) il devrait être immédiatement informé si l'aquifère était atteint ou si des venues d'eau survenaient en cours de forage. En fonction des résultats, la requérante devait être consciente que si la présence de la nappe était avérée, la profondeur des installations devrait être limitée au toit des graviers de l'alluvion ancienne.

  4. Une déclaration de la réalisation de forages, par l'entreprise exécutante, devrait lui être adressée au moins 48 heures avant le début des travaux de

forage, au moyen du formulaire d'annonce joint. L'entreprise de forage choisie devrait pouvoir répondre au label de qualité pour sondes géothermiques établi par la commission du label de qualité du groupement suisse des pompes à chaleur.

7) En janvier 2019, M. A_____ a fait part de ses observations en soulevant plusieurs questions, notamment en lien avec la stabilité des terrains du secteur vu la modification envisagée du niveau du sol et l'installation de sondes géothermiques, ainsi qu'avec la perméabilité des sols eu égard à la surface imperméable du projet atteignant 393 m^2 de sorte que les revêtements minéraux projetés devaient être remplacés par des pavés filtrants. De plus, la version initiale du plan du rez inférieur comprenait une salle de bains à laquelle étaient accolés deux locaux d'environ 11 et 30 m^2 - remplacés dans la version finale par un espace WC et une salle de jeux - et ne respectait pas, selon lui, les règles relatives au rapport des surfaces de la 5ème zone dans la mesure où la surface brute de plancher (ci-après : SBP) excédait la limite maximale de 233,475 m^2.

8) a. Le 21 février 2019, la requérante a produit une « offre », relative à la réalisation d'une étude géotechnique, pour un montant total de CHF 9'461.45, établie à sa demande par la société D_____ SA (géotechnique & environnement) (ci-après : D_____ SA). Sous « remarques préliminaires », celle-ci relevait notamment que le niveau d'assise projetée s'établirait 1 à 2 m seulement sous le niveau du terrain naturel actuel et que le projet se situait hors des zones instables affectant les rives de l'Aire dans le secteur, à plus de 20 m de la zone en mouvement recensée la plus proche. Elle indiquait que la réalisation de puits creusé à la pelle mécanique, adaptée au gabarit projeté, ne pouvait être envisagée pour le moment en raison des difficultés d'accès à la partie « jardin » de la parcelle, sans un endommagement important des lieux, encore habités.

b. Le 8 mars 2019, la requérante a déposé une requête en lien avec l'art. 8 LFSP.

9) Le 11 juin 2019, la troisième et dernière version des plans a été déposée, laquelle a été visée ne varietur le 27 septembre 2019.

À teneur de ceux-ci, la maison individuelle projetée, à laquelle était adjointe un « pool-house » (composé d'un local technique, d'une douche et d'une serre), était implantée, notamment, à une distance de 5,22 m de l'axe du chemin du C_____ et à 11,99 m du bâtiment (n° 10_____) le plus proche, à l'ouest, implanté sur la parcelle n° 4_____, également adjacente à la parcelle de M. A_____ et longeant le chemin précité.

La maison projetée se composait de deux niveaux avec un toit plat accueillant des panneaux solaires photovoltaïques, sur une surface d'environ 200 m^2. Le rez supérieur abritait trois chambres, trois pièces d'eau, un cellier et un

séjour-cuisine donnant sur une terrasse de 32 m^2. Au rez inférieur, enterré en partie, étaient prévus un atelier de 33,5 m^2 et une buanderie, disposant chacun d'une fenêtre, une cave, un local technique, un hall avec des escaliers conduisant au rez supérieur et une porte ouvrant sur l'extérieur, un garage pour deux voitures, un espace WC et une salle de jeux de 41 m^2 avec une porte-fenêtre et une porte donnant de plain-pied sur un espace extérieur orienté sud, du côté de la piscine. Le « pool-house » de 19,5 m^2 se trouvait entre la villa et la piscine existante, à proximité de la limite de propriété du côté du chemin du C_____, à la hauteur des propriétés situées aux 28 et 30 dudit chemin. Il comprenait, en surface, un local technique, une salle de douche et une serre.

Le plancher du garage se situait à environ 75 cm en dessous du niveau naturel du terrain, niveau qu'il était prévu d'abaisser d'autant à la hauteur de l'entrée du garage et de la porte du rez inférieur pour permettre leur accès de plain-pied, comme cela ressortait de la coupe AA et de celle concernant la façade ouest, une rampe reliant le garage au chemin du C_____. Le reste du rez inférieur était enterré dans des proportions différentes suivant les côtés, comme cela était indiqué dans la coupe BB et celles des façades sud, est et ouest. La partie située au nord du garage et la façade est de la maison étaient en grande partie enterrées. La face sud, où se trouvait la salle de jeux, était enterrée d'environ 75 cm par rapport au terrain naturel sur la façade ouest et sur une partie de la façade sud, l'autre partie sud étant dégagée à l'endroit des porte et porte-fenêtre.

10) Sur la base de ce troisième projet, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a émis deux préavis favorables les 18 juin et 9 septembre 2019, après avoir procédé à des calculs différents concernant les rapports des surfaces prescrits par l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Le standard HPE du projet était admis.

11) Par décision du 27 septembre 2019, publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée (ci-après : DD 11_____), sous le libellé « construction d'une habitation (21.3 % HPE) et d'un pool house, sondes géothermiques », en précisant notamment que les conditions figurant dans les préavis du GESDEC et de l'OCEau, en faisaient partie intégrante et devraient être strictement respectées.

12) Par acte du 28 octobre 2019, complété le 25 novembre 2019, M. A_____ a recouru devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, dont il a requis l'annulation, concluant à titre préalable à ce qu'il soit procédé à l'audition d'un représentant du GESDEC et de l'OCEau.

L'autorisation prescrite par l'art. 8 LFSP ne figurait pas au dossier. Le principe de coordination n'avait pas été respecté, ce qui devait conduire à l'annulation de la décision querellée.

Vu sa constitution avec une large baie vitrée, un WC pouvant être transformé en douche et l'indication sur le site Internet du mandataire de la requérante selon laquelle il ne s'agissait fonctionnellement pas d'un sous-sol devant demeurer inhabitable, le projet tel qu'autorisé représentait un danger pour la sécurité, compte tenu du risque d'inondation.

La décision entreprise violait en outre l'art. 14 LCI.

Le rapport géotechnique exigé par le GESDEC n'avait pas été produit. La requérante avait seulement fourni le devis d'un bureau de géotechnique. Le GESDEC avait également signalé le fait que le projet se situait « dans une zone d'incertitude quant à la présence de la nappe du Genevois », ce qui devrait conduire à interdire les sondes géothermiques pourtant autorisées dans le projet. Si le rapport géotechnique devait révéler une impossibilité, même partielle, de réaliser le projet tel qu'autorisé, il ne pourrait plus exercer son droit d'être entendu, si l'autorisation de construire était déjà devenue définitive et exécutoire.

L'ampleur de la construction projetée était excessive par rapport au bâtiment implanté sur la parcelle de Mme B_____, soit un chalet principalement en bois, de structure légère et occupant une surface au sol relativement restreinte. Or, comme des remblais avaient été réalisés sur cette parcelle, ainsi que sur les parcelles voisines, probablement dans les années 1970, l'instabilité du terrain était « potentiellement importante ». Dans ce contexte, la réalisation d'un bâtiment nouveau, entièrement en béton et d'une surface au sol plus que doublée par rapport à l'existant, était problématique. Sous cet angle également, il fallait craindre que, pendant les travaux de construction ou plus tard, par la pression qu'il exercerait sur le secteur, le bâtiment projeté créerait un danger pour la sécurité des personnes et des biens.

Compte tenu de l'instabilité du sous-sol du secteur, l'utilisation d'engins de terrassement et de chantier pendant la durée de la construction engendrerait des vibrations et des mouvements de terrain sur les parcelles voisines. Les constructions du voisinage risqueraient donc d'être ébranlées et de subir des fissures, voire des dégâts plus importants.

La surface du sous-sol dépassait 221 m^2, ce qui était excessif et violait l'art. 59 al. 9 LCI.

Selon les plans autorisés, la distance de 3,6 m environ entre la façade ouest du bâtiment projeté et la limite avec la parcelle n° 8_____ ne respectait pas celle prescrite par la loi.

En cas de dommages causés au chemin du C_____ ainsi qu'aux canalisations souterraines par le chantier, le département devrait ordonner au constructeur leur remise en état.

La parcelle litigieuse était située dans un méandre de l'Aire. L'ensemble des parcelles se trouvant sur le promontoire de terre bordant ce dernier était soumis à un phénomène d'érosion susceptible de porter atteinte à la stabilité du périmètre. En particulier, la parcelle n° 1_____ se trouvait dans l'axe érosif du cours d'eau, à proximité d'une zone instable. La portion du cours d'eau la bordant était classée en zone de sensibilité élevée aux crues. La forte imperméabilisation des sols qui découlerait de la réalisation du projet litigieux aurait pour conséquence d'accroître le volume d'eaux pluviales déversé dans l'Aire. Les risques de crues et leurs conséquences pour l'ensemble des parcelles avoisinantes seraient ainsi augmentés. Une répétition des crues entraînerait une accélération du phénomène d'érosion. La situation de dérèglement climatique, manifestée par une augmentation des événements météorologiques extrêmes, augmenterait les dangers liés aux crues et accélérerait l'érosion. Les risques pour la santé et l'environnement découlant de la situation de cette parcelle s'en trouveraient donc considérablement accrus. Le danger d'érosion et les risques de crues auxquels étaient soumises ladite parcelle et les parcelles avoisinantes s'opposaient à l'octroi de toute nouvelle autorisation de construire dans cette zone par le département, à tout le moins pour un projet si massif.

Dans son premier préavis du 5 décembre 2018, la DAC avait initialement considéré que les locaux situés au sud du rez inférieur du projet, soit le local donnant sur la terrasse et le garage communiquant, devaient être comptabilisés en tant que SBP. Après de légères modifications du projet et suite au préavis de l'OCEau du 14 mai 2019, la DAC avait toutefois retenu que ces mêmes espaces devaient être comptabilisés en tant que sous-sol et CDPI. Or, les modifications apportées au projet ne permettaient pas de comptabiliser ces espaces de cette façon. Cette démarche avait en définitive visé à dissimuler l'habitabilité du sous-sol et à assurer la compatibilité du projet avec le dernier préavis de l'OCEau. Ces éléments confirmaient l'existence d'un vice au sujet de la sécurité de la construction en cause.

La décision entreprise violait enfin l'art. 3 de l'ordonnance sur l’assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (ordonnance sur les sites contaminés, OSites - RS 814.680).

La parcelle n° 1_____ se situait dans un secteur en partie constitué artificiellement, notamment par le dépôt de déchets. En dépit des risques pour la stabilité du sol découlant de cette technique de remblayage, aujourd'hui obsolète, aucun sondage géologique, ni aucune investigation historique, n'avaient été effectués pour ce secteur. Il n'était pas possible de déterminer si cette parcelle était un site pollué ou si un assainissement devrait être réalisé préalablement à toute

construction. Ces éléments confirmaient la nécessité de faire réaliser un rapport géotechnique détaillé préalablement à l'octroi de toute éventuelle autorisation de construire.

13) Les 15 et 27 janvier 2020, Mme B_____ et le département ont conclu au rejet du recours.

En particulier, Mme B_____ a produit un rapport intitulé « Sondages et étude géotechnique » du 21 mai 2019 par D_____ SA, dont les conclusions étaient les suivantes :

« Les terrains rencontrés dans cette étude, sous les terrains de couverture, sont constitués par des formations de retrait würmien argileuses dont la consistance diminue rapidement avec la profondeur.

« Ces argiles de retrait, quasi-imperméables, ne sont pas le siège d'une nappe phréatique caractérisée. Elles sont néanmoins saturées au sein de leurs termes les moins consolidés. Des circulations d'eaux météoriques seront possibles à la faveur d'horizons plus perméables (à la base des terrains de couverture par exemple) ou des fissures de retrait découpant ces argiles.

« La villa projetée et le " pool-house " seront fondés au sein des formations de retrait argileuses pré-consolidées sur des semelles dimensionnées, dans le cadre d'une vérification de la sécurité structurale selon les normes SIA en vigueur, pour une contrainte normale maximum de calcul Nd= 300kPa (ELT2 - B 1,0 m).

« En périphérie, il est en outre recommandé de descendre le niveau de fondation au minimum 1.5 m sous le niveau du terrain futur, ceci afin de se prémunir contre les phénomènes saisonniers de retrait-gonflement affectant les argiles.

« Murs périphériques, dallages et radier seront drainés.

« N'apportant que peu de surcharge par rapport à l'état actuel et se situant à une distance suffisante de la rive de l'Aire recensée en glissement, la villa projetée n'aura aucune incidence sur la stabilité de la berge et réciproquement.

« Ces conclusions sont basées sur une interprétation aussi soignée que possible des sondages et essais de laboratoire et corroborées par des expériences précédentes.

« Néanmoins, le sol est par nature un matériau hétérogène et des variations locales peuvent échapper à toute investigation. C'est pourquoi, les terrassements devront être suivis de près par l'ingénieur pour qu'il soit à même de déceler à temps toute anomalie dans la nature, la qualité et le comportement des sols rencontrés.

« Un réexamen de ce rapport est à effectuer en cas de modification du projet ou si ce dernier est différé dans le temps ».

14) Les parties ont respectivement répliqué et dupliqué en persistant dans leurs conclusions.

a. M. A_____ a notamment produit deux expertises privées de Monsieur E_____, géologue, professeur honoraire de la faculté des sciences de l'Université de Genève et ancien directeur de l'Institut F_____, et de Monsieur G_____, géologue « spécialisé en système d'information géographique et en modélisation du sous-sol ». Ceux-ci, ayant effectué deux visites sur place, avaient étudié le rapport de D_____ SA et ne partageaient pas ses conclusions. Le Prof. E_____ estimait en particulier que « les mesures techniques prises pour stabiliser le versant n'arrêt[ai]ent pas le processus d'érosion dans la zone la plus vulnérable, mais ne [faisaient] que ralentir et retarder les mouvements de terrain. Ainsi, la zone de villas du bout du chemin du C_____ [devait] être protégée de l'érosion, notamment par un renforcement des mesures techniques en plus de la surveillance et l'entretien des protections. En l'absence de telles mesures, le promontoire du chemin du C_____ (y compris la parcelle n° 1_____) devrait être considéré comme zone non constructible ». De son côté, M. G_____ indiquait notamment que, « en projetant de construire un des plus grands bâtiments du quartier sur une butte de remblais et d'argiles à une vingtaine de mètres de la zone instable, on n'a[vait] manifestement pas pris en compte les risques pour les bâtiments existants à proximité. En effet, une modification de la charge et de la circulation des fluides à l'intérieur du terrain construit, vu son caractère particulier, pourrait provoquer des déformations et déplacements encore plus importants que ceux observés aujourd'hui et ainsi déstabiliser toute la zone de villas de la fin du chemin du C_____ (n^{os} _____, _____, _____, _____ et _____) ».

Ainsi, de manière générale, les rapports du Prof. E_____ et de M. G_____ apportaient des preuves concrètes de l'existence d'une zone active d'érosion et de glissement de terrain à proximité immédiate du projet litigieux. Selon ces derniers, cette situation dangereuse devait avoir pour conséquence de stopper toute intervention majeure dans ce secteur. Une parcelle située dans un périmètre de danger naturel, comme en l'espèce, ne pouvait être mise au bénéfice d'une autorisation de construire un projet manifestement disproportionné.

Il était indispensable de soumettre ces rapports aux représentants du GESDEC et de l'OCEau, afin d'obtenir leurs déterminations sur les problèmes soulevés.

b. Mme B_____ a produit la prise de position de D_____ SA du 8 mai 2020 sur les rapports précités ainsi qu'un courrier de Monsieur H_____, ingénieur civil, du 19 mai 2020, indiquant avoir, à sa demande, « calculé la masse que

représente le projet de la nouvelle maison, d'une emprise au sol de 210 m^2, et celui de la maison existante d'une emprise au sol de 95 m^2 ». Selon ses calculs, la maison existante correspondait à une masse totale de 267,3 tonnes, soit une contrainte moyenne au sol de 2,81 tonnes/m^2, alors que la villa projetée correspondrait au final à une masse totale de 460 tonnes, soit une contrainte moyenne au sol de 2,19 tonnes/m^2. En tenant notamment compte des aménagements extérieurs, le projet impliquerait une augmentation de la masse totale de 26,2 tonnes, ce qui, reporté à la surface de référence de 635 m^2, impliquerait une augmentation de contrainte au sol de 0,04 tonnes/m^2, étant souligné que « le taux de travail admissible proposé par le géotechnicien est de 21,0 tonnes/m^2 ».

15) a. Par jugement du 25 novembre 2020 (JTAPI/1037/2020), le TAPI a admis le recours et annulé la DD 11_____, considérant que le projet en cause ne respectait pas les conditions cumulatives posées par l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01).

b. Sur recours du département et de Mme B_____ des respectivement 11 et 13 janvier 2021, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a annulé ce jugement et renvoyé la cause au TAPI, par arrêt du 8 juin 2021 (ATA/612/2021), pour nouvelle décision après examen des autres griefs invoqués.

Dans ce cadre, M. A_____ avait conclu au rejet des recours et à l'annulation de la DD 11_____, subsidiairement au renvoi de la cause au TAPI pour compléter l'instruction du dossier. À titre préalable, il a sollicité l'audition de représentants du GESDEC et de l'OCEau, ainsi qu'une instruction complémentaire sur la nature des remblais réalisés dans les années 1970, la réalisation d'autres mesures complémentaires – non précisées – étant réservées.

En substance, il reprenait ses précédents développements en invoquant une violation des art. 3 al. 3 RCI et 59 LCI.

16) Par courrier du 23 septembre 2021, le TAPI a informé les parties avoir reçu le dossier concerné en retour de la chambre administrative et être en mesure d'en reprendre le traitement.

17) Par jugement du 20 octobre 2021, le TAPI a rejeté le recours de M. A_____.

Le grief tiré de la violation du principe de coordination devait être écarté, vu que l'OCEau avait estimé, concernant la demande d'autorisation du 8 mars 2019, que cette exigence n'avait pas lieu d'être, dès lors que l'évacuation des eaux

pluviales du projet s'effectuerait dans l'Aire par un exutoire existant, ce qu'il avait relevé dans son second préavis.

Il n'y avait pas lieu de retenir que Mme B_____ destinait à l'habitation le rez inférieur de la construction projetée, que le département, suivant notamment l'appréciation de l'OCEau et la jurisprudence, avait assimilé à un sous-sol. Rien ne justifiait de s'écarter des plans visés ne varietur qui établissaient que tel ne serait pas le cas. L'usage futur que feraient les habitants de la maison devrait en tout état être conforme à la DD 11_____. La compétence d'effectuer ce contrôle revenait au département.

La construction projetée respectant le standard HPE, le rapport des surfaces pouvait être porté à 27,5 %. Vu les calculs opérés par l'OAC les 18 juin et 9 septembre 2019, quelle que soit la qualification de la surface de la salle de jeux située au rez inférieur, la SBP consacrée par le projet, inférieure ou égale à 27,5 %, respectait en toute hypothèse le taux précité. Vu l'ATA/612/2021 précité retenant que le garage pouvait être considéré comme situé en sous-sol, l'emprise de celui-ci n'avait pas à être prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces du rez inférieur.

À teneur du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG), la zone la plus proche et située sur la même rive de l'Aire que les parcelles n^{os} 1_____ et 7_____ était une zone de glissements superficiels, peu actifs, répertoriée en 2001. Quatre habitations étaient situées à la proximité directe de cette zone, dont la surface restait mesurée. Il n'était pas allégué que celles-ci seraient d'une façon ou d'une autre, affectées par cette situation. D'autres zones instables, d'une surface plus importante, étaient cadastrées sur l'autre rive de l'Aire. La parcelle n° 7_____ se trouvait à une distance plus éloignée de cette zone que ne l'était la parcelle n° 1_____ et était située en amont du projet de construction litigieux. En ces circonstances, il était possible de douter de l'existence d'un véritable risque, pour l'habitation de M. A_____, susceptible de résulter de la mise en œuvre du plan de construction litigieux en raison de l'instabilité du terrain identifiée en aval. Il n'était pas contesté que le GESDEC avait examiné avec soin ce projet, avant d'émettre son préavis favorable, qu'il avait subordonné à diverses conditions, dont la production d'un rapport géotechnique et la possibilité de modifier son préavis sur de nouvelles informations géologiques et/ou hydrogéologiques devaient l'inviter à définir les périmètres actuels des zones favorables pour l'installation des sondes géothermiques. La DD 11_____ contenait donc des réserves et conditions quant à la mise en œuvre concrète du projet, prenant en compte les craintes de M. A_____ et susceptibles d'y apporter une réponse. Bien que l'établissement du rapport géotechnique eût été préférable avant la délivrance de la DD 11_____, le GESDEC avait considéré que la production de ce document pouvait être différée en raison de son coût et des indications de D_____ SA selon lesquelles la

réalisation de puits creusé à la pelle mécanique, adaptée au gabarit projeté, ne pouvait être envisagé en l'état, avait également mis en évidence que le niveau d'assise projetée s'établirait 1 à 2 m seulement sous le niveau du terrain naturel existant et que le projet se situait hors des zones instables affectant les rives de l'Aire dans le secteur, à plus de 20 m de la zone en mouvement recensée la plus proche. En suivant le préavis du GESDEC, lequel n'avait pas remis en cause la faisabilité du projet, mais différé la détermination des mesures constructives susceptibles de s'avérer nécessaires « pour que le projet ne péjore pas l'instabilité existante », le département ne s'était pas fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur. Les allégations de M. A_____ liées à la prétendue ampleur excessive de la construction projetée par rapport à celle se trouvant en l'état sur la parcelle reposaient seulement sur des conjectures. Au contraire, le rapport de D_____ SA du 21 mai 2019 concluait que la construction litigieuse n'apporterait que peu de surcharge par rapport à l'état actuel et n'aurait aucune incidence sur la stabilité de la berge, sise à une distance suffisante de la rive de l'Aire recensée en glissement. Le GESDEC n'avait pas non plus formulé de remarques particulières à ce sujet. Dans ce contexte et compte tenu d'un domaine faisant appel à des connaissances techniques, le TAPI devait s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, qui avait préavisé favorablement le projet. Cette conclusion s'imposait également au vu des rapports produits par M. A_____, dont les conclusions étaient remises en cause par D_____ SA. L'examen des expertises privées restait soumis à la libre appréciation des preuves et leur résultat ne constituait qu'un simple allégué de partie. Le même constat pouvait être opéré s'agissant des risques de crues et de leurs prétendues conséquences pour l'ensemble des parcelles avoisinantes perçus par M. A_____ ainsi que l'accélération du phénomène d'érosion dans le secteur pressenti par celui-ci, susceptible de porter atteinte à la stabilité du périmètre, vu le préavis favorable de l'OCEau prenant en considération celui du GESDEC. L'art. 14 LCI visait les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation.

Concernant le rez inférieur de la construction en cause, il n'apparaissait pas que la DD 11_____ violerait la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05), ayant avant tout pour but de protéger les eaux. M. A_____ ne formulait que des conclusions générales à ce sujet, sans viser de disposition particulière, étant rappelé que l'endroit où devait prendre place le projet litigieux ne se trouvait pas dans une zone rendue constructible par l'art. 15 LEaux-GE. L'OCEau prenant note du fait que ce niveau, perçu comme un sous-sol, ne serait pas habitable, avait préavisé favorablement le projet, moyennant le respect de conditions destinées à minimiser les risques afférents à des événements exceptionnels susceptibles de se produire. Dites conditions avaient été intégrées à la DD 11_____ et devraient être strictement respectées, sous le contrôle du département.

De l'aveu même de M. A_____, rien n'indiquait que la parcelle concernée – non répertoriée au cadastre des sites pollués –, ni le secteur, serait un site pollué, aucune documentation n'étant fournie à cet égard. Le rapport géotechnique de la requérante permettrait de s'en assurer.

Finalement, il était renvoyé à l'ATA/498/2020 du 19 mai 2020, confirmant que la pratique du département consistant à calculer la distance à un alignement au regard de l'axe de la route attenante ne prêtait pas le flanc à la critique. La route en question était un chemin privé, ce qui excluait l'application de l'art. 11 LRoutes, visant uniquement les voies publiques cantonales et communales. Le projet de construction litigieux se situant à une distance de 5,22 m de l'axe du chemin, la distance de 5 m prévue par l'art. 69 al. 2 LCI était respectée.

18) Par acte du 22 novembre 2021, M. A_____ a recouru auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, en concluant, principalement, à son annulation et à celle de la DD 11_____ et subsidiairement, au renvoi de la cause au TAPI pour complément d'instruction. Préalablement, il sollicitait l'audition de représentants du GESDEC et de l'OCEau, un complément d'instruction du dossier sur la nature des remblais réalisés dans les années 1970 pour une correcte application de l'OSites, ainsi qu'une expertise en lien avec les risques géologiques et ceux associés concernant le projet de construction litigieux.

Référence était faite aux faits établis par le TAPI, en les complétant. À la suite de l'ATA/612/2021 précité, le TAPI n'avait octroyé aucun délai aux parties pour se déterminer ou déposer d'éventuelles écritures complémentaires, ni ne les avait informées que la cause était gardée à juger. Il n'avait pas pris en considération ses écritures des 15 mars et 5 mai 2021.

Le jugement querellé consacrait une constatation manifestement inexacte des faits et une appréciation arbitraire des expertises produites. Le TAPI qualifiait de conjectures le contenu des expertises réalisées par deux experts disposant des compétences et qualités qui n'avaient pas été remises en cause. Ces deux expertises démontraient que certains aspects importants et concrets liés à l'instabilité du terrain avaient été complètement ignorés par les autorités spécialisées ayant délivrés leur préavis. Bien que le GESDEC avait exigé à deux reprises la remise d'un rapport géotechnique en raison de la présence de zones de glissements actifs cadastrés en aval du projet et signalé le fait que le projet se situait dans une zone d'incertitude quant à la présence de la nappe du Genevois, il n'avait pas examiné et ne s'était pas prononcé sur l'ampleur excessive de la construction prévue. La question des remblais déjà réalisés sur cette même parcelle et les parcelles voisines, probablement dans les années 1970, n'avait pas non plus été prise en considération. Il en allait de même de la situation qui résulterait de la construction s'agissant de la pression globale exercée par le bâtiment sur le terrain et des risques liés au chantier. Le TAPI n'avait pas exposé en détail pour quels motifs les affirmations des experts privés qu'il avait mis en

œuvre devaient être écartés au profit de celles contenues dans le rapport de D_____ SA. Il en résultait une situation dans laquelle une autorisation de construire avait été délivrée sur la base de préavis lacunaires, n'envisageant pas les risques concrets résultant du projet, alors même que ceux-ci avaient été mis en évidence par deux expertises, qui n'avaient même pas été soumises aux autorités spécialisées compétentes.

Le TAPI avait également violé son droit d'être entendu en refusant d'ordonner les mesures d'instruction sollicitées. Il ne s'était prononcé qu'au sujet de l'audition de représentants du GESDEC et de l'OCEau, en ignorant les conclusions visant à compléter le dossier sur la nature des remblais et à réserver d'autres mesures d'instruction. En procédant de la sorte, il avait ignoré une situation dangereuse qui résultait de ce projet et failli à son devoir d'obliger notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui avaient été versées au dossier. Tant le GESDEC que l'OCEau n'avaient jamais été avertis des expertises réalisées et des risques mis en évidence par celles-ci. Compte tenu des circonstances et de la maxime d'office, il incombait au TAPI d'ordonner une expertise judiciaire afin de corroborer ou d'infirmer les expertises qu'il avait produites.

Comme violation du droit à une décision motivée, le TAPI n'avait pas traité différents griefs pertinents qu'il avait soulevés. En particulier, il ne s'était pas prononcé sur le grief fondé sur le « zoning » de la parcelle sur laquelle était envisagé le projet litigieux, notamment sur le fait que la parcelle n° 1_____ aurait dû être considérée comme étant impropre à la construction, de sorte que la DD 11_____ était contraire à l'art. 15 LAT.

Le TAPI avait substitué son appréciation à celle de l'OCEau en considérant que la délivrance d'une autorisation au sens de l'art. 8 LFSP n'était pas nécessaire. Il ne pouvait interpréter le silence de l'OCEau comme une autorisation tacite. Il résultait nécessairement de l'évacuation des eaux pluviales du projet dans l'Aire, un déversement d'eau, de sorte qu'une autorisation était requise. Toutes les autorisations nécessaires au projet litigieux n'ayant pas été accordées, il fallait constater que le principe de coordination n'avait pas été respecté.

Compte tenu des documents prouvant le caractère habitable du rez inférieur, le projet litigieux concrétisait une violation des art. 76 al. 1 et 127 al. 1 et 2 LCI, de par la réalisation de locaux habitables situés au-dessous du niveau général du sol adjacent. Vu la situation de la parcelle n° 1_____ pour partie en zone de sensibilité élevée aux crues, le préavis favorable de l'OCEau devait être relativisé, car il ne l'avait été qu'en raison du fait que le rez inférieur serait inhabitable.

S'agissant de la violation de l'art. 3 al. 1 LCI en relation avec l'art. 59 al. 10 LCI, l'avis paru dans la FAO le 27 septembre 2019 ne faisait mention

d'aucune dérogation. Ce manquement aurait dû conduire à l'annulation de la DD 11_____.

Le TAPI ne s'était pas prononcé sur le « zoning » de la parcelle sur laquelle était envisagé le projet litigieux, en particulier sur le fait que la parcelle n° 1_____ aurait dû être considérée comme étant impropre à la construction, de sorte que l'octroi de la DD 11_____ était contraire à l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Si le mode de reconduction des plans de zone genevois antérieurs à la LAT et la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) avait certes été considéré comme en principe valable par la jurisprudence, il n'excluait cependant ni réexamen, ni contrôle de validité à titre préjudiciel. La modification sensible des circonstances constituait un tel motif d'examen préjudiciel de la validité du plan. In casu, l'évolution géologique du périmètre concerné ainsi que le développement des connaissances techniques et scientifiques dans ce domaine, révélaient que le terrain était aujourd'hui instable. Les risques de crues et leurs conséquences pour l'ensemble des parcelles seraient ainsi augmentés par le déversement des eaux pluviales dans l'Aire. Une répétition des crues entraînerait une accélération du phénomène d'érosion qui caractérisait le promontoire de la fin du chemin du C_____. La situation de dérèglement climatique, manifestée par une augmentation des événements météorologiques extrêmes, augmenterait les dangers liés aux crues et accélérerait l'érosion. La parcelle était sise à proximité d'une zone instable pouvant l'affecter directement. Les deux expertises produites documentaient de manière concrète l'existence d'une zone active d'érosion et de glissement de terrain à proximité immédiate du projet litigieux. Le GESDEC avait soulevé des problématiques liées à la nature fragile du sol et du sous-sol, dans le cadre de l'instruction du dossier.

Même si l'on pouvait considérer abstraitement que le terrain de la parcelle n° 1_____ présenterait les qualités requises pour être bâti, l'implantation de la nouvelle construction risquerait de porter atteinte à la stabilité des terrains des parcelles voisines. L'ampleur de la construction prévue était excessive. Le nouveau bâtiment, entièrement en béton, aurait une surface au sol plus que doublée par rapport au chalet existant, en bois et de structure légère. La construction serait entourée de talus créés en remblais sur trois côtés sur une épaisseur très conséquente. Des remblais ayant déjà été réalisés sur cette même parcelle et les parcelles voisines, la pression globale exercée par le bâtiment projeté sur le terrain comportait un risque élevé d'accroître l'instabilité de tout le secteur. L'utilisation d'engins de terrassement et de chantier, pendant la durée de la construction engendrerait des vibrations et des mouvements de terrain sur les parcelles voisines, accentuant le phénomène de glissement de terrain. Le trafic de chantier, qui ne pourrait emprunter que le chemin du C_____, pourrait également être la source de tels dégâts. La DD 11_____ devait donc être annulée en application du principe de précaution (art. 11 al. 2 LPE) et de l'art. 14 al. 1 LCI.

Le risque que le remblai artificiel soit constitué de déchets étant important, la réalisation d'un contrôle uniquement au stade du rapport géotechnique, soit après la délivrance de l'autorisation de construire n'était pas acceptable. En reconnaissant que cette problématique serait reportée à un stade ultérieur à la délivrance de l'autorisation de construire, le TAPI avait reconnu, implicitement, que cet aspect du dossier souffrait d'un manque d'instruction. En l'état actuel du dossier, il n'était toutefois pas en mesure de constater que l'art. 3 OSites n'avait pas été violé, faute d'avoir mené une instruction suffisante.

La prétendue pratique alléguée par le département et le TAPI pour admettre comme limite de référence, en lieu et place de la limite d'une parcelle déterminée, l'axe médian d'un chemin privé bordant immédiatement cette parcelle, ne s'appliquait qu'en présence d'une route cantonale et/ou communale et non d'un chemin privé, selon l'art. 69 LCI. Cette pratique était par ailleurs illégale, faute de reposer sur une base légale ou réglementaire. Le projet contesté ne remplissait d'ailleurs pas les exigences des art. 67 et 68 LCI. La parcelle n° 1_____, soit la parcelle n° 8_____, était une dépendance en indivision de différentes parcelles détenues par plusieurs propriétaires. La nature même de l'indivision ne permettait pas à Mme B_____ d'étendre sa parcelle en s'accaparant une partie déterminée de la parcelle indivise et encore moins sa moitié.

19) Le département a conclu au rejet du recours.

Si le recourant apportait certains éléments complémentaires, il ne précisait pas en quoi ceux-ci auraient pu avoir une influence sur l'issue du litige.

Les pièces auxquelles le recourant se référait avaient été produites lors de son premier recours, de sorte que le TAPI en avait eu connaissance.

Quant à l'audition d'un représentant du GESDEC ou de l'OCEau, l'expertise privée ne constituant qu'un simple allégué, il n'appartenait pas aux instances de préavis de se prononcer de manière spécifique à cet égard. Le fait que les préavis de ces instances ne mentionnaient pas ces expertises ne signifiait encore pas qu'elles n'auraient pas procédé à un examen exhaustif de la situation. En indiquant que le dossier contenait les éléments utiles lui permettant de statuer, le TAPI avait fourni une motivation suffisante sous l'angle du droit d'être entendu. Le recourant n'avait jamais requis qu'une expertise judiciaire soit ordonnée ni démontré que l'instruction de la cause par le TAPI aurait été entachée d'arbitraire. Le TAPI s'était également prononcé, à tout le moins de manière implicite, sur la constructibilité du terrain. Le grief relatif à l'art. 69 al. 2 LCI avait été expressément abordé. Le fait de prétendre que le TAPI n'aurait pas traité différents autres griefs sans les spécifier constituait une critique purement appellatoire et irrecevable. Il fallait inférer de l'absence de réaction du recourant à la suite de la communication du TAPI du 23 septembre 2021 qu'il avait renoncé à l'exercice du droit à la réplique.

Le recourant ne démontrait pas en quoi le projet impliquerait une intervention sur les eaux, au sens de l'art. 8 LFSP, ni pourquoi l'OCEau aurait mal apprécié la situation.

Concernant les art. 76 et 127 LCI, le recourant ne contestait ni le contenu des plans qui constituaient, contrairement à toute documentation publicitaire, l'objet de l'autorisation de construire ni l'absence de compétences des tribunaux pour vérifier le respect de cette dernière confirmée par la jurisprudence constante.

L'art. 59 al. 10 LCI ne constituait pas une dérogation, mais une marge d'appréciation accordée au département. Quand bien même l'art. 59 al. 10 LCI devait être qualifié de norme dérogatoire, son absence de publication, au sens de l'art. 3 al. 1 LCI, n'impliquait pas la nullité de l'autorisation de construire. Cet éventuel défaut n'avait causé aucun préjudice au recourant.

L'art. 15 LAT ne concernait que le classement de nouveaux terrains, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Les conditions d'un contrôle préjudiciel n'étaient manifestement pas remplies puisque la prétendue instabilité du terrain constituait la seule modification des circonstances dont se prévalait le recourant et que celui-ci ne reposait que sur des allégués contredits par l'instance compétente.

Le recourant ne démontrait pas que la position du TAPI par rapport à l'art. 14 LCI serait arbitraire.

L'affirmation infondée du recourant selon laquelle le rez inférieur serait habitable ne permettait pas d'infirmer le raisonnement du TAPI concernant l'art. 15 LEaux-GE et le fait que le projet ne se situait pas dans une zone inconstructible.

Le recourant n'avait pas documenté son grief selon lequel la parcelle n° 1_____ serait un site pollué et n'apportait aucun élément de nature à remettre en cause les constats effectués par le TAPI.

La distinction faite par le recourant entre la nature des chemins quant à l'application de l'art. 69 LCI n'était pas pertinente, puisqu'en contradiction avec les art. 61 et 77 LCI.

20) Mme B_____ a également conclu au rejet du recours, en réservant ses droits d'obtenir la réparation du dommage causé par l'emploi abusif par le recourant des procédures aux fins d'obtenir l'effet suspensif. Elle s'en rapportait à l'appréciation de la chambre administrative quant au caractère téméraire du recours.

Les observations du recourant du 15 mai 2021 ne contenaient aucun fait nouveau complétant les écritures déposées en première instance.

Les expertises produites par le recourant étaient les seules à corroborer les craintes infondées émises par celui-ci et que leurs résultats étaient critiquables. Il ne pouvait donc être reproché au TAPI de les avoir écartées au profit d'une étude géotechnique complète opérée par une société spécialisée et mandatée sur injonction du département. Tous les experts mandatés, à l'exclusion de ceux du recourant, avaient attesté que le caractère superficiel de la zone d'instabilité impliquait que la construction projetée ne pourrait pas avoir d'influence sur la zone et réciproquement. Le recourant se gardait de commenter les résultats des calculs comparatifs des masses entrepris par M. H_____.

La persistance du recourant à alléguer que les locaux concernés étaient destinés à l'habitation, malgré les plans visés ne varietur établissant le contraire et les préavis, relevait d'un procès d'intention.

Les préavis émis par le GESDEC et l'OCEau, circonstanciés, étaient suffisants et une lecture de la part de leurs collaborateurs desdits préavis en audience ne présentait aucun intérêt.

Le TAPI avait consacré une partie importante du jugement querellé à l'examen du grief relatif au « zoning » de la parcelle n° 1_____, déjà évoqué avant les observations du 15 mars 2021.

Précédemment, le recourant ne s'était jamais plaint que son droit d'être entendu n'avait pas été respecté. La cause avait été reprise dès septembre 2021, dans l'état même où elle se trouvait en novembre 2020, date à laquelle le recourant considérait que son droit d'être entendu avait été respecté.

Depuis le début de la procédure en 2019, le recourant, en violation des règles de la bonne foi, insistait sur le fait que le département aurait exigé le dépôt d'une requête en autorisation sur la base de l'art. 8 LFSP, avant d'y renoncer sans en exposer les raisons, alors que l'évacuation des eaux pluviales s'effectuait vers l'Aire par un exutoire existant.

Il ne pouvait être retenu à son encontre qu'elle destinait le rez inférieur à l'habitation, alors que le département, suivant l'OCEau et la jurisprudence, l'avait assimilé à un sous-sol, ce qu'établissaient les plans visés ne varietur.

L'art. 59 al. 10 LCI ne constituait pas une dérogation au sens de l'art. 3 al. 1 LCI. Tout au plus, il s'agissait d'une règle qui dictait au département la manière dont les surfaces de garage en sous-sol pouvaient être comptabilisées.

Ces éléments valaient concernant le grief relatif à la violation de l'art. 14 LCI. De même, les allégations selon lesquelles l'utilisation d'engins de terrassement et de chantier engendreraient des vibrations et des mouvements de terrain sur les parcelles voisines avaient été écartées par les experts qui avaient attesté et expliqué en quoi les thèses et les craintes du recourant étaient infondées.

Il était également de jurisprudence constante que l'art. 14 LCI visait les nuisances engendrées par la construction elle-même et non celles découlant de sa réalisation.

Il était faux de prétendre que sa parcelle se trouverait au moins partiellement dans un périmètre inconstructible, au seul motif que le cours d'eau de l'Aire se trouverait à une trentaine de mètres de la partie sud-est de la parcelle n° 1_____. Si tel avait été le cas, le projet litigieux aurait été refusé, sans instruction. Le recourant tentait de travestir les considérations de l'OCEau, précisant dans son préavis du 14 mai 2019 que la distance d'inconstructibilité se trouvait à 30 m.

L'étude géotechnique de D_____ SA avait impliqué des prélèvements issus des sondages, effectués jusqu'à une profondeur de près de 10 m et analysés en laboratoire, sans que la trace d'une quelconque pollution ne soit relevée.

S'agissant du respect des distances aux limites prescrites par l'implantation du bâtiment, les différents préavis et la position du département confirmée et expliquée à plusieurs reprises attestaient que ce grief n'était soutenu par le recourant que pour les seuls supposés besoins de la procédure.

Il résultait de la procédure initiée en 2019 par le recourant que son but n'était pas tant de s'opposer à la construction projetée que de faire en sorte que celle-ci ne puisse prendre place à proximité de chez lui. Aucun grief visant à veiller au respect des normes relatives à l'aménagement du territoire n'avait été valablement élevé à l'encontre de la construction projetée. Le recourant ne pouvait de bonne foi ignorer que la décision du département était fondée. Bien qu'elle fût au bénéfice d'une autorisation de construire depuis presque trois ans, le projet ne pouvait être concrétisé en raison de l'attitude dilatoire de son voisin. Le préjudice économique subi était important.

21) Le 28 février 2022, le recourant a répliqué en persistant dans ses conclusions et précédents développements ainsi qu'en requérant la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

Celle-ci s'imposait d'autant plus que le dossier contenait plusieurs avis d'experts privés, largement contradictoires sur des éléments déterminants, et sur lesquels les services techniques spécialisés de l'administration n'avaient jamais eu l'occasion de se déterminer. Dans un tel cas de figure, la juridiction administrative ne pouvait pas se fonder sur une expertise privée, selon son libre choix. Elle devait ordonner une expertise judiciaire.

22) Sur quoi, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) À titre liminaire, le recourant invoque plusieurs violations sous l'angle de son droit d'être entendu.

En particulier, il estime que le TAPI aurait dû notamment inviter les parties à se déterminer à réception de l'ATA/612/2021. Au contraire, il ne les avait pas informées que la cause était gardée à juger, ni pris en considération ses écritures des 15 mars et 5 mai 2021, alors que la chambre de céans l'avait enjoint de le faire. Il lui fait également grief d'avoir violé son droit à une décision motivée, le TAPI n'ayant, selon lui, pas traité les différents arguments qu'il avait soulevés, en particulier celui relatif au « zoning » de la parcelle n° 1_____.

Par rapport au droit à la preuve, le recourant reproche au TAPI de ne pas avoir ordonné les mesures d'instruction sollicitées. Ce dernier ne se serait prononcé qu'au sujet de l'audition de représentants du GESDEC et de l'OCEau, en ignorant les conclusions visant à compléter le dossier sur la nature des remblais et à réserver d'autres mesures d'instruction, malgré la production d'expertises contradictoires. Le recourant maintient ses conclusions à cet égard dans son recours du 22 novembre 2021.

a. Le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), 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 influer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_58/2018 du 29 juin 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_487/2017 du 5 juillet 2018 consid. 2.1. ; ATA/799/2018 du 7 août 2018). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_24/2017 du 13 décembre 2017 consid. 2.2).

b. Les considérants de droit par lesquels une autorité motive le renvoi d'une affaire à l'autorité inférieure lient cette dernière (ATF 113 V 159 consid. 1c). Le principe est applicable même en l'absence de texte et vaut aussi dans la procédure administrative en général (ATF 117 V 237 consid. 2 ; 94 I 388 consid. 2 ; André GRISEL, Traité de droit administratif, p. 869). L'autorité précédente est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt de renvoi ; elle est liée par ce qui a déjà été tranché, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; 104 IV 276 consid. 3b ; arrêt du Tribunal fédéral 6B_989/2020 du 16 novembre 2020 consid. 1.1.1). Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points ayant fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus, ni fondés sur une base juridique nouvelle (ATF 135 III 334 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_519/2013 du 3 septembre 2013 consid. 2.1). Ce principe, qui découle de la hiérarchie des juridictions et l'unité de la procédure, s'applique en cas de renvoi prononcé sur appel ou sur recours (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1 s. et les références citées). Les instructions contraignantes contenues dans une décision de renvoi n'étant pas exécutoires en tant que telles, il appartient à la partie recourante d'engager une procédure pour déni de justice formel si l'autorité inférieure ne prend pas de nouvelles mesures, malgré la décision de renvoi (arrêt du Tribunal administratif fédéral du 1er novembre 2021 consid. 4.4 et les références citées).

c. L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). Elle recourt s'il y a lieu aux moyens de preuve suivants : documents (let. a), interrogatoires et renseignements des parties (let. b), témoignages et renseignements de tiers (let. c), examen par l'autorité (let. d), expertise (let. e ; art. 20 al. 2 LPA). Lorsqu'une expertise est ordonnée, l'autorité nomme un ou des experts (art. 38 al. 1 LPA). Un délai est imparti aux parties pour proposer, s'il y a lieu, la récusation des experts nommés (art. 39 al. 1 LPA). Les causes de récusation prévues à l'art. 15 al. 2 (recte : al. 1) LPA s'appliquent (art. 39 al. 2 LPA).

La liste de l'art. 20 al. 2 LPA n'est pas exhaustive (ATA/56/2019 du 22 janvier 2019 consid. 14c ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 346 ad art. 20).

Les résultats issus d'une expertise privée - qui peut être réalisée par une commune (arrêt du Tribunal fédéral 1A.273/2005 du 25 septembre 2005 consid. 4.6) - sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves et sont considérés comme de simples allégués de parties (ATF 141 IV 369 consid. 6).

Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal

fédéral 1C_355/2019 du
29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

d. La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire, selon laquelle l'autorité établit les faits d'office (art. 19 LPA), sans être limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. Dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, elle réunit ainsi les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve (art. 20 LPA). Mais ce principe n'est pas absolu, sa portée est restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (ATF 128 II 139 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_524/2017 du 26 janvier 2018 consid. 4.2 ; ATA/895/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5).

e. En l'occurrence, dans son ATA/612/2021, la chambre de céans a renvoyé le dossier au TAPI pour examen des autres griefs invoqués par les parties afin de ne pas les priver des deux degrés de juridiction et de lui permettre d'exercer sa fonction de contrôle. En effet, dans son JTAPI/1037/2020, le TAPI avait alors admis le recours du 28 octobre 2019 en se fondant principalement sur les conditions de l'art. 3 al. 3 RCI, tandis que davantage de griefs avaient été développés. Cette approche faisait précisément référence aux arguments développés par le recourant dans lesdites écritures, lesquelles ont été largement complétées ultérieurement, et ce, par-devant les deux juridictions administratives.

Le 23 septembre 2021, le TAPI a informé les parties avoir reçu ce dossier en retour, de sorte qu'il était en mesure d'en reprendre le traitement. Si ce dernier aurait pu préciser qu'il entendait alors garder la cause à juger, il n'en demeure pas moins qu'il pouvait estimer que celle-ci était en état de l'être, compte tenu des différents échanges d'écritures et pièces produites par les parties en première et deuxième instances ainsi que des instructions reçues quant à l'examen des autres griefs invoqués. Cela étant dit, rien n'empêchait le recourant de se manifester à réception dudit courrier afin de s'exprimer ou solliciter des actes d'instruction, bien que ses multiples écritures fussent complète à ce sujet. Ainsi, compte tenu des circonstances du cas d'espèce ayant motivé le renvoi du dossier au TAPI par la chambre de céans, il n'apparaît pas que les premiers juges aient violé le droit d'être entendu du recourant sur ce point.

De même, conformément à la jurisprudence constante susrappelée, le juge n'a pas l'obligation de discuter tous les moyens de droit soulevés, dès lors que ceux pertinents pour l'issu du litige ont été discutés. En l'occurrence, il ressort du jugement querellé que le TAPI, après avoir rappelé ladite jurisprudence, a abordé

chacun des griefs du recourant, soit le droit d'être entendu, l'art. 8 LFSP, les art. 76, 127 al. 1, 129 et 130 LCI, l'art. 59 LCI, l'art. 14 al. 1 LCI, l'art. 15 LEaux-GE, l'art. 3 OSites et l'art. 69 al. 2 LCI. En particulier, sur la base d'un examen minutieux du rapport de D_____ SA au regard des cartes disponibles sur SITG et du préavis favorable du GESDEC, avec les réserves et conditions que celui-ci comporte, le TAPI a traité la question de la constructibilité de la parcelle n° 1_____, englobant les considérations relatives au « zoning » de celle-ci (JTAPI/1069/2021 consid. 20).

S'agissant de la valeur probante des expertises du Prof. E_____ et de M. G_____ produites par le recourant en comparaison du rapport géotechnique de D_____ SA remis par la recourante, le TAPI pouvait à bon escient l'examiner au regard de leurs contenus respectifs et des éléments figurant au dossier, notamment des préavis du GESDEC et de l'OCEau, pour retenir qu'une audition des représentants desdites instance ne se justifiait pas. Il en va de même de l'expertise judiciaire sollicitée et des mesures d'instruction demandées, mais non précisées, concernant la nature des remblais.

Dans la mesure où le TAPI, appréciant l'ensemble des éléments du dossier, a estimé que celui-ci lui permettait de trancher le litige en connaissance de cause, il n'a pas davantage statué en violation du droit d'être entendu du recourant. Au vu des considérants qui suivent, la chambre de céans fait sienne cette motivation.

Quant aux éléments invoqués par le recourant lors du précédent recours par-devant la chambre de céans, force est de constater que ceux-ci ont été largement repris dans ses diverses écritures produites dans le cadre de cette procédure.

Les griefs relatifs à la violation du droit d'être entendu du recourant doivent dès lors être écartés.

3) Le litige porte sur la conformité au droit de la DD 11_____ délivrée le 27 septembre 2019 par le département.

À cet égard, le recourant reproche au TAPI un établissement incomplet et manifestement inexact des faits pertinents, un état de fait incomplet, une constatation manifestement inexacte des faits, ainsi qu'une appréciation arbitraire des expertises produites et du caractère non-habitable du rez inférieur. Ces griefs sont liés aux violations des bases légales auxquelles se réfère le recourant dans ses diverses écritures.

4) a. En vertu de l'art. 61 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 ; al. 1) ; les juridictions

administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (let. b ; al. 2).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

b. S'agissant de l'appréciation des preuves et des constatations de fait, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3).

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).

5) Dans un premier grief, le recourant soutient que le TAPI aurait substitué à tort son appréciation à celle de l'OCEau en considérant que la délivrance d'une autorisation au sens de l'art. 8 LFSP n'était pas nécessaire.

a. L'art. 3 al. 1 OAT prévoit que lorsque, dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités disposent d'un pouvoir d'appréciation, elles sont tenues de peser les intérêts en présence. Ce faisant, elles : déterminent les intérêts concernés (let. a) ; apprécient ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent (al. 2) ; fondent leur décision sur cette appréciation, en veillant à prendre en considération, dans la mesure du possible, l'ensemble des intérêts concernés (al. 3). Elles exposent leur pondération dans la motivation de leur décision (al. 2).

b. Selon l'art. 8 LFSP, toute intervention sur les eaux, leur régime ou leur cours, ou encore sur les rives ou le fond des eaux est soumise à une autorisation de l'autorité cantonale compétente en matière de pêche (autorisation relevant du droit de la pêche), si elle est de nature à compromettre la pêche (al. 1). Sont notamment soumis à autorisation les corrections de cours d'eau et le défrichement des rives

(let. c) ; les déversements d'eau (let. i ; al. 3). Les installations qui sont agrandies ou remises en état sont considérées comme de nouvelles installations (al. 5).

S'agissant en particulier de l'autorisation délivrée à cette fin, le Tribunal fédéral a retenu qu'il est indispensable, conformément au système choisi de coordination en droit cantonal, que chaque décision spéciale apparaisse dans le dispositif de la décision et non seulement dans les considérants. Dans le cas examiné portant sur la construction d'un ponton d'amarrage, bien que le service compétent pour délivrer l'autorisation fondée sur la législation sur la pêche ait été consulté, sa position ne figurait pas dans la décision globale. Il n'est pas possible d'admettre le principe d'une autorisation tacite, tel que l'avaient retenu le département compétent et le Tribunal administratif. Ceux-ci ne pouvaient se limiter à considérer que le silence du service cantonal de la chasse et de la pêche, invité à se prononcer au cours de la procédure pendante devant le département compétent, valait autorisation tacite (ATF 127 II 273 consid. 3, in RDAF 2002 I 355 et JdT 2002 I 739).

c. En l'occurrence, dans son préavis du 21 décembre 2018, l'OCEau a invité la requérante à déposer une requête en autorisation de construire pour travaux d'aménagement ou d'entretien d'un cours d'eau ou de ses rives selon LFSP 8, en précisant que tout déversement y était soumis. Il est admis que celle-ci a donné suite à cette demande le 8 mars 2019.

Dans son préavis subséquent du 14 mai 2019, l'OCEau ne se prononce pas expressément sur ladite requête. Au titre des conditions relatives à l'évacuation des eaux des biens-fonds, il mentionne cependant que les eaux pluviales sont raccordées au cours d'eau, soit la rivière l'Aire, en précisant que celles-ci doivent transiter par des aménagements extérieurs/la toiture dans une tranchée drainante de 6 m^3 sans limitation du débit à la sortie de l'ouvrage. L'OCEau détaille également les caractéristiques de cette tranchée drainante, en soulignant que si un autre mode de faire est utilisé, des explications et coupes doivent lui être soumises. Sous les conditions relatives à la dynamique de l'eau, l'OCEau prend note du fait que les eaux pluviales seront déversées à l'Aire via un exutoire existant, en se référant au plan des canalisations du 7 mars 2019. Il rappelle alors que tout nouveau projet doit être soumis à son approbation en cas de réfection de l'exutoire existant ou de création d'un nouvel exutoire, tout en conseillant à l'intimée et son mandataire de vérifier l'état et la capacité hydraulique du système d'évacuation des eaux pluviales, cas échéant, de vérifier l'étanchéité du système d'évacuation des eaux pluviales compte tenu de la situation en « dépression » de la partie inférieure du projet et des risques d'inondations inhérents ainsi que d'éventuelles instabilités du terrain.

Il résulte de ce qui précède que, si l'OCEau n'a pas fait une mention expresse de la requête d'autorisation du 8 mars 2019 dans son préavis du 14 mai 2019, il s'est clairement déterminé à ce sujet en fixant les conditions de l'évacuation des

eaux pluviales du projet litigieux, lesquelles sont limitées au maintien de l'exutoire existant. Ainsi, ce n'est qu'en cas de changement de système d'évacuation des eaux pluviales, que celui-ci devra lui être soumis pour nouvelle autorisation. Autrement dit, dans la mesure où le système d'évacuation des eaux pluviales correspond à celui déjà utilisé actuellement, celui-ci ne nécessite pas de nouvelle autorisation, sauf en cas de modification.

Au vu de ces considérations, le TAPI pouvait valablement retenir que le grief tiré de la violation du principe de coordination devait être écarté.

6) Dans un deuxième grief, le recourant reproche au TAPI d'avoir violé les art. 76 et 127 LCI, se méprenant sur le caractère non-habitable du rez inférieur.

a. Selon l'art. 127 LCI concernant les logements en sous-sol, il est interdit d'utiliser, pour l'habitation, des locaux dont le plancher est situé au-dessous du niveau général du sol adjacent (al. 1). Ces logements doivent être supprimés sur demande du département (al. 2).

L'art. 76 al. 1 LCI, applicable en particulier à la cinquième zone, rappelle que les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent ne peuvent servir à l'habitation.

Les normes de police des constructions ont à l'origine pour but de mettre en œuvre les intérêts publics de première importance, appelés intérêts de police, tels que la sécurité et la salubrité. Le cadre étroit du droit de police s'est, avec le temps, élargi pour s'étendre à la sauvegarde du bien-être de la population et viser l'esthétique et la tranquillité, voire d'autres intérêts publics qui vont au-delà de la notion traditionnelle d'intérêts de police. Les dispositions relatives à la salubrité des constructions permettent de prévenir des dangers pour la santé de l'homme. Parmi celles-ci, on compte les normes réglementant l'utilisation des pièces, notamment sur des questions d'éclairage (surface minimum de fenêtre par rapport à la surface de plancher, droit de vue) et celles relatives aux locaux enterrés. L'art. 127 LCI qui règle l'utilisation des locaux en sous-sol tombe dans cette catégorie des normes de police des constructions et sert donc un intérêt public de première importance (ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2c et les références citées). C'est également le cas de l'art. 76 al. 1 LCI qui ne s'applique qu'en cinquième zone (ATA/377/2007 du 7 août 2007 consid. 8a).

Ainsi, la chambre administrative a retenu, après avoir rappelé l'intérêt public poursuivi par l'art. 127 LCI, à savoir protéger la salubrité et la santé publiques, que l'affectation d'un local situé en sous-sol en bureau était admissible, son utilisation n'étant limitée que s'agissant de son habitabilité (ATA/811/2012 précité consid. 3).

S'agissant de la portée de l'art. 127 LCI, la chambre administrative a précisé qu'il ne lui appartient pas de procéder à une interprétation du texte clair de l'art. 127 LCI (ou de l'art. 76 LCI), dont l'application par le département a déjà été confirmée à plusieurs reprises (ATA/1599/2019 du 29 octobre 2019 consid. 7).

b. En vertu de l'art. 129 LCI, dans les limites des dispositions de l'art. 130 LCI, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses les mesures suivantes : la suspension des travaux (let. a) ; l'évacuation (let. b) ; le retrait du permis d'occupation (let. c) ; l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter (let. d) ; la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (let. e).

Ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires (art. 130 LCI).

c. En l'occurrence, la commune a émis des préavis défavorables les 15 janvier et 19 mars 2019, en relevant notamment que la configuration du rez inférieur correspondait clairement à un espace de vie habitable (baies vitrées, douche et toilette, accès sur la terrasse), alors que le niveau se trouvait en-dessous du niveau général du sol adjacent et que la hauteur minimum requise de 2,5 m pour rendre ce lieu habitable n'était pas atteinte.

À cet égard, le département lui a répondu le 27 septembre 2019 qu'il ressortait des plans soumis par la requérante que l'affectation donnée aux surfaces sises en rez inférieur ne relevait pas de l'habitation. En outre, dans son préavis du 9 septembre 2019, la DAC n'avait pas retenu la surface du rez inférieur, soit en particulier la surface dévolue à la salle de jeux, aux WC et au hall comme habitable.

L'examen des plans visés ne varietur le 27 septembre 2019, notamment modifiés après le préavis de la DAC du 5 décembre 2018 et celui de la CA du 8 janvier 2019, montre que le rez inférieur de la villa prévoit notamment une salle de jeux de 41,57 m^2, dans laquelle est prévu une pièce pour un WC de 5,47 m^2, donnant, par le biais de baies et d'une porte vitrées, sur une terrasse, composée de pavé drainant, entourant l'angle sud du bâtiment, d'est en ouest. Si le plan du rez inférieur, déposé le 27 novembre 2018 à l'appui de la demande d'autorisation de construire litigieuse, indiquait, pour les pièces précitées, des superficies identiques, le local prévu pour les WC comportait également une douche et la salle de jeux était divisée en deux pièces, soit une de 30,34 m^2 et une autre de 11,27 m^2. Les modifications apportées aux plans initiaux ont donc consisté en la suppression du bac de douche et du mur divisant en deux pièces la salle de jeux pour n'en faire qu'une grande. Faisant usage de son pouvoir d'appréciation, le

département, sur la base des préavis des instances consultées, a estimé que lesdites modifications étaient suffisantes à garantir que l'affectation du rez inférieur n'était pas de l'habitation.

En l'état, aucun élément ne permet de considérer que le rez inférieur sera habité, étant précisé que c'est à juste titre que le TAPI a relevé qu'il appartiendrait, cas échéant, au département de veiller au respect de la LCI et des autorisations délivrées sur la base de celle-ci.

Ce grief sera rejeté.

7) Le recourant invoque également une violation de l'art. 3 al. 1 LCI, le TAPI ne pouvant fonder son raisonnement sur la dérogation prévue par l'art. 59 al. 10 LCI alors que celle-ci n'était pas mentionnée dans la publication de la DD 11_____.

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

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

Le défaut de publication des dérogations n'entraîne pas la nullité de l'autorisation délivrée. Tout au plus empêche-t-il le délai de recours de courir, pour autant que des tiers aient subi un préjudice (ATA/212/2008 du 6 mai 2008 ; ATA/147/2007 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C.112/2007 consid. 7 du 29 août 2007), et il doit être analysé au regard des règles régissant la notification des décisions (ATA/63/2009 du 4 février 2009 consid. 5 ; ATA/576/2008 du 11 novembre 2008).

b. À ce stade, le recourant ne conteste plus le principe même de la dérogation accordée sur la base de l'art. 59 al. 10 LCI. Si celle-ci n'a pas été publiée avec la DD 11_____, le recourant a néanmoins pu faire valoir ses droits valablement sans subir de préjudice en raison de l'irrégularité de la publication de la demande.

Son grief sera écarté.

8) Le recourant soulève une violation de l'art. 15 LAT, dans la mesure où la parcelle n° 1_____ aurait dû être considérée comme impropre à la construction, vu la modification des circonstances depuis l'élaboration des plans de zones genevois antérieurs à la LAT et la LaLAT, l'évolution géologique du périmètre concerné et les deux expertises qu'il a produites. Même si la parcelle n° 1_____

pouvait être bâtie, le projet litigieux présentait un risque pour la stabilité des terrains des parcelles voisines. De même, l'utilisation d'engins de terrassement et de chantier, pendant la durée de la construction, accentuerait le phénomène de glissement de terrain et engendrerait des dégâts.

a. Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (art. 15 al. 1 LAT).

L'art. 15 al. 4 LAT prévoit que de nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies : ils sont propres à la construction (let. a) ; ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance (let. b) ; les terres cultivables ne sont pas morcelées (let. c) ; leur disponibilité est garantie sur le plan juridique (let. d) ; ils permettent de mettre en œuvre le plan directeur (let. e).

L'art. 15 al. 4 LAT fixe les conditions auxquelles des terrains peuvent nouvellement être classés en zone à bâtir. Cette disposition est ainsi applicable lorsque les terrains en cause n'appartiennent pas à la zone à bâtir et que la nouvelle affectation relève de la zone constructible au sens de l'art. 15 LAT. Le droit fédéral ne définit pas en détail ce qu'est une zone à bâtir. De manière générale, le législateur a considéré lors de l'adoption de la LAT que, si l'affectation principale d'une zone permet qu'on y érige régulièrement des constructions qui n'ont rien à voir avec l'exploitation du sol (avant tout avec l'agriculture), ou dont la destination ne nécessite pas qu'elles soient installées en un lieu déterminé, alors on est en présence d'une zone à bâtir (Arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 4.1).

b. Selon l'art. 14 al. 1 LCI, 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 (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisines et voisins ou du public (let. c), 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 (let. d), 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 (let. e).

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. 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 de la constructrice ou du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11b).

Sous l'angle de l'art. 14 LCI, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients liés à l'exécution d'un chantier, notamment la circulation accrue qui en résultait, n'étaient ni graves, ni durables même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins, en particulier pendant la phase de chantier, laquelle était toutefois temporaire (arrêt du Tribunal fédéral 1P.530/2002 du 3 février 2003 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d).

c. En l'espèce, il n'est pas contesté que le secteur concerné par le projet litigieux est d'ores et déjà classé en cinquième zone, de sorte qu'il ne peut s'agir d'un cas d'application de l'art. 15 al. 4 LAT, visant les terrains pouvant être nouvellement classés en zone à bâtir.

À ce stade, les développements du recourant portant sur la constructibilité de la parcelle n° 1_____ ont principalement trait aux conséquences de l'instabilité du terrain, résultant des risques d'érosion, de crues et d'inondation, que, selon lui, l'ampleur excessive de la villa et l'utilisation d'engins de terrassement et de chantier pendant la durée de la construction accentueraient.

Le TAPI a souligné qu'à teneur du SITG, en particulier de la carte « Géologie, sols et déchets – infoGESDEC », il apparaissait une zone de « glissements superficiels peu actifs » à proximité des quatre habitations sises 28, 29, 30 et 32, chemin du C_____ et des surfaces instables plus importantes situées sur l'autre rive de l'Aire dont la parcelle n° 7_____ était plus éloignée que la parcelle n° 1_____. Compte tenu de ces éléments, il était possible de douter de l'existence d'un véritable risque, pour l'habitation du recourant, susceptible de résulter de la mise en œuvre de celui-ci en raison de l'instabilité du terrain identifiée en aval.

Cette conclusion était confirmée par le rapport de géotechnique établi par D_____ SA à la demande de l'intimée, à la suite des préavis du GESDEC des 21 janvier et 18 avril 2019. Ledit document, basé sur la réalisation de six sondages d'une profondeur comprise entre 0,6 et 9,4 m et le prélèvement de cinq échantillons de sol dans les tarières en vue d'identification en laboratoire, constatait qu'il n'y avait aucun désordre ou signe révélateur d'un phénomène d'instabilité sur les parcelles ou les constructions voisines, en particulier sur les villas mitoyennes sises _____ et _____, chemin du C_____, implantées directement en limite supérieure de la zone recensée en glissement superficiel peu actif. La villa projetée n'engendrant que peu de surcharge par rapport à l'état actuel et se situant à une distance suffisante de la berge en glissement, il n'y aurait

aucune incidence réciproque entre celle-ci et la stabilité du secteur. Il en ressort également que, dans le cadre de l'examen de l'hydrologie de la parcelle n° 1_____, D_____ SA a effectivement pris en considération le risque d'une mise en charge des fissures de retrait en cas d'épisodes très pluvieux et les phénomènes saisonniers de retrait-gonflement affectant les argiles.

Or, les deux expertises produites par le recourant, fondées sur le SITG, le rapport précité, deux visites de terrain et la fiche rivière concernant l'Aire, concordent sur le fait que plusieurs signes, à savoir l'état des structures métalliques destinées à freiner les instabilités du terrain à proximité des berges abruptes de l'Aire, l'érosion des enrochements, l'apparition de cavités et la courbure des arbres indiquaient une zone de glissement de terrain actif. Ces éléments étaient confirmés par les diverses photographies jointes à leurs rapports respectifs. Ainsi, selon le Prof. E_____, faute de sondage géologique foré et carotté, le diagnostic lithologique effectué sur la base des six forages effectués par D_____ SA restait hypothétique. En l'absence de renforcement des mesures techniques en plus de la surveillance et l'entretien des protections, le promontoire du chemin du C_____ devrait être considéré comme zone non constructible. Toutes les mesures nécessaires devraient être imposées au constructeur pour éviter les dégâts inhérents au gonflement des argiles à l'occasion des excavations et leur compaction à la suite de la construction, conduisant à des mouvements de terrains susceptible de provoquer des dégâts aux bâtiments situés à proximité. Le substrat argileux du terrain favorisant la transmission de vibrations causées par la circulation de camions et par les machines de chantier constituait une raison de plus d'imposer au constructeur de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les dommages aux bâtiments voisins.

Rejoignant ces conclusions, M. G_____ a ajouté que le chemin du C_____ était étroit et ses ornières indiquaient que son soubassement était constitué de matériaux meubles qui se déformaient sous la pression et qu'il n'avait pas été prévu pour de fréquents passages de véhicules. Vu la présence de remblais en surface reposant sur des argiles tendres ayant une pente indéterminée selon le rapport de D_____ SA, il convenait de ne pas augmenter les charges par rapport à celles actuelles afin de limiter les déformations d'un sous-sol argileux et les déplacements horizontaux. La villa projetée doublait toutefois de taille par rapport à celle existante et était prévue entièrement en béton. Le rapport de D_____ SA contenait de nombreux questionnements et une terminologie montrant beaucoup d'inconnues sur la nature et le comportement du sous-sol.

Cependant, avant même la réalisation de son rapport géotechnique du 21 mai 2019, D_____ SA avait d'ores et déjà relevé, par courrier du 21 février 2019, que le projet se situait hors des zones instables affectant les rives de l'Aire dans le secteur, à plus de 20 m de la zone en mouvement recensée la plus proche. Elle avait également exclu la réalisation de puits creusés à la pelle mécanique en raison

des difficultés d'accès à la partie jardin de la parcelle n° 1_____ sans un endommagement important des lieux. Il en résulte que D_____ SA était attentive aux problématiques soulevées par le recourant avant la remise de ses deux expertises.

De plus, dans son courrier du 8 mai 2020, D_____ SA s'est s'expliquée sur chacun des points relevés dans les deux expertises précitées. Elle ne contestait pas l'existence d'une zone de glissements superficiels peu actifs en rive gauche de l'Aire sous la villa sise _____, chemin du C_____, qu'elle avait elle-même recensée en 2011 dans le cadre de la réactualisation de la carte de zones instables du canton de Genève et relevé d'emblée dans son rapport géotechnique. Hormis des fissures constatées en 2012 sur la véranda de cette villa et sans lien avec le glissement affectant la berge, elle n'avait pas relevé de désordres et de signes d'instabilité sur les parcelles et les villas occupant le promontoire du chemin du C_____, directement en limite supérieure de la zone recensée en glissement. Si les berges de l'Aire recensées en glissement devraient effectivement faire l'objet d'une inspection régulière et les ouvrages de confortement existants d'un entretien régulier, elle maintenait que le projet litigieux n'aurait aucune influence sur lesdits ouvrages, sur les constructions voisines et sur la stabilité générale du promontoire du chemin du C_____. La construction projetée n'influencerait ni le régime de la rivière, ni la teneur en eau des formations argileuses, ni la végétation. Le mauvais état du chemin du C_____ n'avait aucun lien avec les phénomènes d'instabilité recensés dans le secteur. Compte tenu de l'absence de modification en profondeur des conditions hydrologiques et de la teneur en eau des formations glaciaires fines, de la faible surcharge engendrée par le projet litigieux par rapport à l'état actuel, de la distance suffisante entre celui-ci et le sommet de la berge recensée en glissement, la construction n'aurait pas d'incidence sur les villas voisines et les berges de l'Aire recensées en glissements superficiel dans le secteur. Toutes les précautions d'usage et les mesures d'auscultation nécessaires devraient être prises dans le cadre du chantier pour éviter/limiter les nuisances et les dommages aux constructions alentour ainsi que se prémunir de toute demande abusive de dédommagement du voisinage. Le classement du promontoire du chemin du C_____ en zone non constructible n'était pas de son ressort et ne faisait pas l'objet de son mandat.

Au vu de ce qui précède, D_____ SA a effectivement pris en considération les différents points mis en exergue par les expertises du Prof. E_____ et de M. G_____, même avant leur production. Elle a elle-même anticipé la question de la stabilité du terrain de la parcelle n° 1_____ et des parcelles environnantes. Ses observations relatives à la qualité du sol sont fondées sur six sondages effectués à différentes profondeurs, allant bien au-delà de celle utile à la construction du projet litigieux. De surcroît, D_____ SA a souligné la nécessité de prendre des mesures de précaution, tout en soulignant la nécessité d'effectuer un réexamen de son rapport en cas de modification du projet litigieux ou si celui-

ci est différé dans le temps. Dans ce contexte, compte tenu du laps de temps écoulé depuis le 21 mai 2019, date de la remise dudit rapport, il va de soi que celui-ci sera réexaminé. Il apparaît donc que D_____ SA démontre bel et bien une certaine précaution dans la réalisation dudit projet.

S'il eût certes été préférable que ce rapport soit soumis au GESDEC préalablement à l'octroi de l'autorisation de construire querellée, il n'en demeure pas moins que le chantier ne saurait être ouvert sans que celui-ci lui ait été soumis et que son accord ait été obtenu. En effet, au titre des conditions, le GESDEC a précisé, dans son préavis du 18 avril 2019, que le rapport complet devrait lui être transmis pour validation dans les meilleurs délais et au minimum soixante jours avant l'ouverture du chantier. Si une instabilité devait être observée, toutes les mesures devraient être prises pour que le projet ne péjore pas l'instabilité existante. Il s'est également réservé le droit de modifier son préavis s'agissant de l'installation de sondes géothermiques, dans l'hypothèse où la présence de la nappe du Genevois serait avérée. Ainsi, en plus des mesures de précaution visées par D_____ SA, s'ajoute la surveillance du GESDEC, lesquelles permettront d'assurer au recourant que les risques le préoccupant ont été pris en considération et feront l'objet d'une attention particulière.

À titre superfétatoire, il sera encore relevé qu'à la suite du préavis défavorable de la CA du 8 janvier 2019, relevant la nécessité de rester proche du terrain naturel afin de diminuer les mouvements de terre conséquents et inadéquats, le projet litigieux a été modifié. La CA en a constaté la conformité dans son préavis favorable sans observation du 8 mars 2019.

En ces circonstances, le TAPI pouvait à bon droit retenir que la valeur probante des expertises produites par le recourant était insuffisante.

Par ailleurs, le recourant persiste à mettre en avant l'ampleur excessive de la construction. À cet égard, il ne prend cependant pas en considération ni ne conteste, preuve à l'appui, le contenu du courrier du M. H_____ du 19 mai 2020, selon lequel le bilan total des masses sur la surface de la parcelle n° 1_____ n'impliquerait qu'une augmentation de contrainte au sol de 0.04 tonnes/m^2, compte tenu de la masse des maisons existante et projetée, de la masse des aménagements extérieurs et de la masse d'excavation. Ce, alors même que le taux de travail admissible proposé par le géotechnicien était de 21,0 tonnes/m^2.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le TAPI a écarté les griefs du recourant relatifs à la violation de l'art. 14 al. 1 LCI, étant rappelé que cette disposition ne vise pas les nuisances pouvant résulter d'un chantier de construction.

9) En lien avec ses précédents développements, le recourant invoque par ailleurs une violation de l'art. 15 LEaux-GE, vu le caractère en réalité habitable du rez inférieur.

a. L'art. 15 LEaux-GE prévoit qu'aucune construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifiée à une distance de moins de 10, 30 et 50 m de la limite du cours d'eau, selon la carte des surfaces inconstructibles annexée à la LEaux-GE (al. 1).

b. Tel que retenu précédemment, le rez inférieur de la villa projetée est considéré comme inhabitable, condition faisant partie intégrante de la DD 11_____.

L'OCEau l'a lui-même constaté dans son préavis du 14 mai 2019 (« Nous tenons à rappeler que les sous-sols ne doivent en aucun cas être habitables, même de manière temporaire. En ce sens, le rez-de-chaussée inférieur est considéré comme un sous-sol compte tenu du fait qu'il est situé en contre-bas par rapport au terrain naturel ; il n'est donc PAS HABITABLE »), tandis que la DAC l'a confirmé dans ses préavis des 18 juin et 9 septembre 2019, après avoir examiné la troisième et dernière version des plans, visés ne varietur le 27 septembre 2019.

Par ailleurs, rien ne permet de retenir l'application de la disposition précitée au cas d'espèce. En effet, il ressort de la carte des surfaces inconstructibles relative à l'art. 15 LEaux-GE (disponible sur le site internet https://www.ge.ch/surfaces-inconstructibles-associees-au-cours-eau) que, si la piscine sise sur la parcelle n° 1_____ se trouve en zone inconstructible, tel n'est pas le cas de la villa et du « pool-house » projetés. Ce dernier se situe à la limite de ladite zone.

Dès lors, ce grief sera écarté.

10) Le recourant considère que le TAPI a violé l'art. 3 OSites, vu l'absence d'investigation sur la nature des remblais effectués dans le secteur concerné par le projet litigieux.

a. À teneur de l'art. 3 OSites, les sites pollués ne peuvent être modifiés par la création ou la transformation de constructions et d'installations que : s'ils ne nécessitent pas d'assainissement et si le projet n'engendre pas de besoin d'assainissement (let. a) ; ou si le projet n'entrave pas de manière considérable l'assainissement ultérieur des sites ou si ces derniers, dans la mesure où ils sont modifiés par le projet, sont assainis en même temps (let. b).

b. In casu, selon l'expertise du Prof. E_____, la zone concernée était en légère dépression. Ce genre de site avait souvent été utilisé dans le passé pour le dépôt de déchets. Même si le site ne figurait pas au cadastre des sites pollués, une investigation historique et le cas échéant une fouille à la pelle mécanique devraient être réalisées avant toute attribution d'une autorisation de construire.

Il s'agit là de suppositions non documentées, tandis que le rapport géotechnique de D_____ SA traite de cette problématique, en se fondant sur des sondages effectués jusqu'à 9,4 m de profondeur. Les échantillons prélevés à l'occasion de ceux-ci et analysé en laboratoire ne permettent pas d'étayer la thèse du Prof. E_____ ni le grief avancé par le recourant.

Ce dernier doit donc être écarté.

11) Finalement, le recourant estime que les distances prescrites par la LRoutes et l'art. 69 LCI ne sont pas respectées s'agissant d'un chemin privé et que le projet contesté ne remplit pas les exigences des art. 67 et 68 LCI.

a. D'après l'art. 69 al. 2 LCI, sous réserve des dispositions des art. 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m. L'art 68 LCI prévoit néanmoins que des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celles prévues à l'art. 69, dans les conditions fixées par le RCI.

Selon une pratique constante du département, confirmée par l'autorité judiciaire de première instance, il n'est pas arbitraire de prendre comme référence l'axe de la route pour effectuer le calcul de la distance à un alignement.

Cette pratique est fondée sur la ratio legis des règles régissant la distance à la limite des parcelles ainsi que le gabarit des constructions, lesquelles ont pour but d'assurer la qualité du tissu urbain et de l'habitabilité des constructions. Ces impératifs sont respectés en prenant l'axe de la route, dès lors que la distance entre les maisons situées de chaque côté de l'axe est assurée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_196/2007 du 27 février 2008 consid. 4.3 ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 5c).

b. La LRoutes s'applique aux voies publiques cantonales et communales affectées par l'autorité compétente à l'usage commun qui font partie du domaine public (art. 1 LRoutes).

Aucune nouvelle construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifiée entre les voies publiques et les alignements de construction fixés par les plans d'alignement, adoptés conformément aux art. 5 et 6 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, ou par tous autres plans d'affectation du sol au sens des art. 12 ou 13 LaLAT (art. 11 al. 1 LRoutes).

c. En l'occurrence, le fait que le chemin du C_____ soit de propriété privée et ne constitue pas une route cantonale ou un chemin communal, n'est pas de nature à remettre en question la pratique du département précitée. Cette dernière, confirmée de jurisprudence constante, n'effectue pas de distinction quant à la nature du chemin pour la prise en considération de son axe comme référence pour

le calcul de l'alignement à la distance. Tel que relevé par le département, une telle approche est conforme à la ratio legis des art. 61 et 77 LCI.

Ce grief doit donc être rejeté.

12) L'intimée s'en rapporte à justice quant au prononcé d'une amende pour téméraire plaideur à l'encontre du recourant et conclut à la réparation du dommage causé par l'emploi abusif par le recourant des procédures aux fins d'obtenir l'effet suspensif.

a. Selon l'art. 88 LPA, la juridiction administrative peut prononcer une amende à l'égard de celui dont le recours, l'action, la demande en interprétation ou en révision est jugée téméraire ou constitutive d'un emploi abusif des procédures prévues par la loi (al. 1). L'amende n'excède pas CHF 5'000.- (al. 2). Le droit des parties d'obtenir la réparation du dommage causé par l'emploi abusif des procédures aux fins d'obtenir l'effet suspensif est réservé (al. 3).

Conformément à la jurisprudence constante de la chambre de céans, les conclusions des parties portant sur l'art. 88 al. 1 LPA sont irrecevables (ATA/1775/2019 du 10 décembre 2019 ; ATA/180/2018 du 27 février 2018 et les références citées).

Concernant l'art. 88 al. 3 LPA, l'utilisation d'un moyen de droit prévu par la loi constitue en soi un procédé légitime, même si le recourant fini par succomber. Le Tribunal fédéral a jugé que celui qui exerce un droit dans le cadre d'une procédure administrative – par exemple en faisant opposition à un projet de construction – ne peut engager sa responsabilité que s'il a agi par dol ou négligence grave (ATF 112 II 32 consid. 2a), par exemple en cas de recours manifestement irrecevable bloquant un projet de construction (ATF 91 II 143 consid. 3). Si les chances de succès ne sont pas nulles, il n'y a pas de place pour une responsabilité (ATF 112 II 32 consid. 2b). Le simple fait qu'un justiciable soit condamné à une amende de procédure au sens de l'art. 88 LPA ne fonde donc pas encore un chef de responsabilité civile (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, n. 1057 ad art. 88 LPA).

b. En l'espèce, l'intimée se rapporte à juste titre à l'appréciation de la chambre de céans quant à l'éventuelle condamnation du recourant à une amende pour téméraire plaideur. Force est de constater qu'il n'y a pas de motifs justifiant le prononcé d'une telle amende in casu. Le recourant a valablement exercé les moyens de droit prévus par la loi, en soulevant des griefs pertinents. Le renvoi de la chambre de céans au TAPI par ATA/612/2021 ne saurait lui être imputé, alors que la juridiction de première instance avait d'abord admis son recours.

En conséquence, il ne sera pas fait droit aux conclusions de l'intimée fondées sur l'art. 88 al. 3 LPA.

13) En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

Un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge du recourant qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'500.- sera allouée à l'intimé, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

Aucune indemnité de procédure ne sera octroyée au département, qui procède par son service juridique.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 novembre 2021 par Monsieur A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 octobre 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'500.- à la charge de Monsieur A_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'500.- à Madame B_____, à la charge de Monsieur A_____ ;

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 Alain Maunoir, avocat du recourant, à Me Nathalie Bürgisser Scheurlen, avocate de l'intimée, 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 :