RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/528/2022 LCI JTAPI/96/2023

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

Du 25 janvier 2023

dans la cause

A_____ SA, représentée par Me Patrick BLASER, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

B_____ SA, représentée par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. B_____ SA (ci-après : B_____) est propriétaire des parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____, de la commune de C_____ (ci-après: la commune), sur lesquelles se trouvent une habitation d'un logement, un bâtiment en sous-sol de plus 20 m^2 ainsi qu'un bâtiment hors-sol de moins de 20 m^2. Les parcelles n^{os} 3_____ et 4_____ résultent d'une division parcellaire de l'ancienne parcelle n^{o} 5_____.

2. Les quatre parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____ forment un rectangle, dont la base est d'environ 50 m et la hauteur de 100 m et a une orientation du Nord-Ouest au Sud-Est. Il est bordé : au Nord, par le chemin D_____ ; à l'Ouest, par la parcelle n° 6_____, d'une surface de 3'240 m^2, propriété de la E_____ ; à l'Est et au Sud-Est par la parcelle n° 7_____, d'une surface de 58'527 m^2, propriété de A_____ (ci-après: A_____).

3. Le chemin F_____ (parcelle n° 8_____) part du chemin D_____, longe l'Ouest de la parcelle n° 6_____, puis le Sud de celle-ci, et, sur un tronçon de quelques 3 m, le Sud de la parcelle n° 4_____.

4. A_____ est notamment propriétaire des parcelles n^{os} 7_____ et 9_____ de la même commune, adjacentes aux parcelles n^{os} 4_____ et 2_____.

5. Les parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____ sont sises en zone de développement 4A destinée à des organisations internationales et à du logement, sur une zone préexistante 5.

   La parcelle n° 7_____ est en zone 5.

6. Le 5 mars 2014, la commune s'est vu délivrer par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le département du territoire, (ci-après: le département) une autorisation de construire en procédure accélérée APA 10_____/2 portant sur la construction d'un collecteur des eaux usées et des eaux propres (ci-après: EU/EP) sur la parcelle n° 9_____ afin de pallier un défaut d'équipement en évacuation des eaux du secteur du projet de plan localisé de quartier n° 11_____ - adopté par le Conseil d'État _____ 2014 - (ci-après: le PLQ) relevé dans le rapport d'expertise du bureau d'ingénieurs G_____ (ci-après: G_____) du 15 octobre 2013, établi sur mandat de la commune.

7. Le périmètre formé par les parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 4_____, 3_____ et 6_____, et pour partie la parcelle n° 8_____, font l'objet du PLQ précité.

   Celui-ci prévoyait le maintien d'une maison existante (C), sis à l'adresse H_____, dans son gabarit, son affectation et son implantation, ainsi que la construction de deux bâtiments, soit un bâtiment A « R+3 » sur la parcelle n° 6_____, dont la

dalle de couverture atteindrait une altitude maximale de 467.70 m, et un bâtiment B « R+3 », dont l'altitude maximale était fixée à 467.70 m, sur les parcelles n^{os} 3_____, 4_____, 1_____ et 2_____. Ces bâtiments devaient être affectés à des activités administratives. La surface brute de plancher (ci-après: SBP) était limitée à 7'340 m^2 (maison existante : 200 m^2 ; nouvelles implantations : 7'140 m^2), soit un indice d'utilisation du sol (ci-après: IUS) de 0.77 maximum.

Selon le PLQ, l'accès motorisé aux deux bâtiments A et B devait se faire exclusivement par la servitude X-X inscrite sur le PLQ n°12_____ adopté par le Conseil d'État _____ 2003. L'accès au parking en sous-sol devait ainsi s'effectuer par le côté Sud de l'immeuble B et l'entrée principale du bâtiment était prévue par le côté Est, desservie par la liaison piétonnière.

Une liaison piétonnière devait relier le chemin C_____ au chemin F_____, parallèle à la limite Est du périmètre du PLQ. Les aménagements extérieurs étaient dessinés à titre indicatif. Un accès au parking en sous-sol devait se faire par le chemin F_____ et le sud de l'immeuble B. Un total de quatre-vingt places de stationnement était prévu, soit deux places habitants (places existantes), cinquante-sept places employés et vingt-neuf places visiteurs.

Enfin, les eaux polluées et non polluées provenant de l'ensemble du PLQ devaient être raccordées en système séparatif aux futurs collecteurs du système public d'assainissement des eaux à mettre en place par la commune. Pour l'évacuation des eaux non polluées, compte tenu de l'augmentation des surfaces étanches d'une part et des limites de capacité des réseaux publics existants d'autre part, le débit de restitution ne devait pas excéder 20 l/s/hectare pour un temps de retour considéré de dix ans. Une modification du débit de restitution admissible pouvait être envisagée en fonction des conclusions du rapport d'expertise élaboré par G_____ dans l'esprit du plan général d'évacuation des eaux (ci-après: PGEE).

8. Le bâtiment A, correspondant à E_____, a fait l'objet d'une autorisation de construire, délivrée le 30 avril 2019 (ci-après: DD 13_____). Aucun recours n'a été formé contre celle-ci.

9. Le 31 mai 2016, B_____ et A_____ ont signé une convention portant sur la construction de collecteurs EU/EP sur la parcelle n° 9_____ dans le cadre des travaux de réfection de l'habitation existante sur l'ancienne parcelle n° 5_____, conformément aux exigences du préavis de la direction générale de l'eau (ci-après: DGEau) du 8 février 2016.

10. Le 12 février 2018, par l'intermédiaire de son mandataire, B_____ a déposé une requête en autorisation de construire auprès du département portant sur la construction d'une résidence hôtelière internationale avec parking souterrain. Le projet concernait la construction du bâtiment B selon le PLQ et était implanté sur

les parcelle nos 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____. Cette requête a été enregistrée sous le n° DD 14_____.

11. Le 23 février 2018, B_____ a déposé au département une requête en autorisation de démolir une villa et son garage, ainsi qu'un abri de jardin, sur les parcelles n^os^ 1_____, 2_____ et 5_____, à l'adresse I_____, laquelle a été enregistrée sous la référence M 15_____.

12. Par décision globale du 28 juin 2019, le département a accordé les autorisations de construire et de démolir sollicitées, la première a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) du même jour.

13. Le 20 janvier 2020, J_____ SA, B_____ et A_____ ont signé deux actes constitutifs de servitudes ainsi qu'un acte d'engagement relatif à ces servitudes. Le premier acte, intitulé « Acte n° 2bis », prévoyait la constitution d'une servitude non exclusive d'usage de bassin de rétention au profit des parcelles n^os^ 1_____, 2_____, 6_____ et 3_____ sur la parcelle n° 4_____. Le deuxième acte, intitulé « Acte n° 3 », prévoyait la constitution d'une servitude de canalisation d'eaux usées et d'une servitude de canalisation d'eaux pluviales au profit de la parcelle n° 6_____ sur les parcelles n^os^ 4_____ et 9_____ ainsi que d'une servitude exclusive de canalisation (regard eaux usées) et d'une servitude exclusive de canalisation (regard eaux pluviales) au profit de la parcelle n° 6_____ sur la parcelle n° 4_____. Le troisième acte, intitulé « acte n° 5 – Engagements relatifs aux servitudes » prévoyait notamment que J_____ SA s'engageait à conférer, sur simple demande de B_____ ou de Monsieur K_____, la qualité de bénéficiaire des servitudes à B_____, respectivement à tout futur propriétaire des parcelles n^os^ 1_____, 3_____, 1_____ et 2_____, de sorte que ces derniers pourraient, moyennant l'accord des autres bénéficiaires des servitudes, se raccorder, gratuitement, aux canalisations décrites sur la parcelle n° 4_____.

14. Le 11 juin 2020, le Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal) a admis le recours interjeté par A_____ contre la décision du 28 juin 2019, a déclaré le recours irrecevable en tant qu'il portait sur l'autorisation de démolir et a annulé l'autorisation de construire DD 14_____, au motif que l'affectation en résidence hôtelière prévue n'était pas conforme au PLQ (JTAPI/16_____).

15. Par arrêt du 9 mars 2021 (ATA/17_____), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: la chambre administrative) a rejeté le recours contre ce jugement.

16. Le 6 janvier 2021, B_____ a introduit, auprès du Tribunal de première instance (ci-après: TPI), une action en constitution d'une servitude de conduite (art. 691 CC) contre A_____, tendant à l'inscription de servitudes légales de conduite,

pour eaux usées et eaux pluviales, grevant les parcelles n^os^ 9_____ et 7_____ au profit des parcelles n^os^ 3_____, 4_____, 1_____ et 2_____, sur l'assiette des canalisations existantes.

17. Le 26 janvier 2021, par le biais de son mandataire, B_____ a déposé une requête en autorisation de construire auprès du département portant sur la construction d'un bâtiment administratif avec parking souterrain existant sur les parcelles n^os^ 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____. Cette requête a été enregistrée sous la référence DD 18_____. Ce projet correspondait au bâtiment B selon le PLQ. Il prévoyait la réalisation de trente-huit places de parking (dix-huit places au premier sous-sol et vingt places au deuxième sous-sol). La rampe d'accès au parking était située du côté Est de l'immeuble, de manière similaire à la rampe de l'autre immeuble du PLQ (bâtiment A ; parcelle n° 6_____) et appartenant à E_____. Les différents étages étaient destinés à accueillir des bureaux et des salles de conférence.

18. Par arrêté du 23 décembre 2021, le Conseil d'État a autorisé l'application des normes de la zone de développement 3 au bâtiment à construire selon la DD 18_____.

19. Dans le cadre de l'instruction du dossier, les préavis suivants ont notamment été recueillis:

    - le 9 février 2021, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a sollicité la production d'un plan des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales du bâtiment existant et de la future construction jusqu'au point de raccordement au système public d'assainissement des eaux. Il était également précisé que l'ouverture du chantier était subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé, dont notamment la constitution de servitudes de passage, maintien et entretien de canalisation sur fonds d'autrui impliquant l'approbation des parties concernées ;

    - le 4 mai 2021, la direction des autorisations de construire (ci-après: DAC) a préavisé favorablement le projet, tout en relevant qu'il ne respectait pas l'implantation définie par le PLQ ;

    - le 16 juin 2021, l'OCEau a préavisé favorablement le projet sous condition. Les canalisations d'évacuation du projet devaient être exécutées en système séparatif et raccordées aux collecteurs appropriés du système public d'assainissement traversant la parcelle n° 7_____ par l'intermédiaire des attentes mises en place par la commune sous la parcelle n° 9_____ dans le cadre de l'APA 10_____ ;

- le 22 novembre 2021, l'office cantonal des transports (ci-après: OCT) a préavisé favorablement le projet avec souhait, retenant la proposition d'aménagement sans boucle pour sécuriser les cycles et piétons ;

- le 8 décembre 2021, l'office de l'urbanisme (ci-après: OU) a préavisé favorablement le projet avec dérogations et sous conditions. En vertu de l'art. 3 al. 4 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD – L 1 35), le déplacement de l'accès du parking et les modifications de celui-ci étaient admis et considérés comme une dérogation mineure à l'instar du projet voisin en cours de chantier situé dans le même PLQ. La seconde condition indiquait que le projet était situé dans une zone de développement 4A comportant l'affectation complémentaire « destinée prioritairement à des organisations internationales » ; « cette dénomination regroupe les organisations internationales (OI), les organisations non-gouvernementales (ONG) et les missions étrangères. Un engagement formel du maître d'ouvrage à respecter cette affectation complémentaire à une hauteur minimale de 51% du programme total du bâtiment » a été produit dans le dossier d'autorisation de construire. « Il est entendu que les activités ou prestations suivantes sont conformes à l'affectation complémentaire précitée à l'adresse de la Genève internationale, tels que les sièges et activités des OI et ONG, les missions étrangères, les logements hébergeant le personnel de la Genève internationale, les services de prestations spécifiques dédiés à la Genève internationale et les résidences hôtelières accueillant principalement les délégués internationaux ».

20. Par décision du 14 janvier 2022, le département a délivré l'autorisation de construire DD 18_____, laquelle a été publiée dans la FAO du même jour.

21. Par acte du 14 février 2022, sous la plume de son conseil, A_____ a formé recours contre l'autorisation de construire précitée auprès du tribunal, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. À titre préalable, elle concluait à la restitution de l'effet suspensif au recours, à ce que la suspension de la procédure soit ordonnée jusqu'à droit connu sur l'action en constitution d'une servitude de conduite initiée par B_____, pendante par-devant le TPI, ainsi qu'à la production des dossiers DD 13_____/1 et 13_____/3.

    La parcelle n'était pas équipée au sens des art. 19 et 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT – 700) et 16 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), à défaut des conduites nécessaires et dimensionnées pour la construction projetée. Les raccordements prévus par le PLQ sur la parcelle n° 9_____ ne bénéficiaient pas aux parcelles de B_____. Aucune servitude ne permettait aux parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____ de se raccorder aux collecteurs sur la parcelle n° 9_____. Cette absence d'équipement était confirmée par la procédure de conciliation introduite par B_____ et pendante devant le TPI, le but de cette

action étant d'obtenir le droit de constituer en sa faveur une servitude de conduite au sens de l'art. 691 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210). La présente procédure était dès lors dépendante du sort de la procédure civile.

Le projet litigieux dérogeait sur plusieurs aspects au PLQ. Concernant l'accès des véhicules au parking en sous-sol, l'implantation de la rampe à l'Est du bâtiment, par une entrée d'une longueur de 22.15 m et d'une largeur de 8.70 m, en lieu et place de son implantation au Sud, par un accès intégré à la façade, était de nature à lui causer des inconvénients, dès lors qu'elle subirait les allées et venues des véhicules de l'autre côté de sa clôture, à seulement 6.50 m de sa propriété. Concernant le nombre de places de stationnement, l'autorisation de construire ne permettait que la réalisation d'environ seize places, alors que le PLQ imposait le respect de ratios plus conséquents, soit quatre-vingt-huit places. Sauf si le bâtiment voisin avait épuisé la totalité desdits ratios, le nombre de places de stationnement s'écartait très nettement de la variation de 10% permise par la loi. Une telle divergence aurait pour effet de reporter l'entier du stationnement privé sur le domaine public, étant précisé que le périmètre considéré se trouvait dans un secteur où l'accès aux véhicules motorisés était privilégié. L'autorisation de réaliser un double sous-sol alors qu'un seul permettait d'accueillir ces seize places ne paraissait pas conforme au droit. S'agissant de l'équipement, celui-ci était non seulement inexistant, mais surtout en dehors de la sphère d'influence de B_____ qui ne pourrait pas le réaliser. L'absence d'équipement constituait une dérogation majeure au PLQ. Concernant enfin l'affectation du bâtiment, le SPI admettait que l'immeuble pouvait être affecté à la réalisation de logements hébergeant le personnel de la Genève internationale et de résidences hôtelières accueillant principalement les délégués internationaux. Or une telle affectation dérogeait au PLQ, ce qu'avait confirmé la chambre administrative dans l'arrêt ATA/298/2021 du 9 mars 2021.

22. Le 28 février 2022, le département a transmis son dossier au tribunal et s'est déterminé sur la requête en restitution d'effet suspensif, de suspension de la procédure, concluant à leur rejet. Il joignait une copie des préavis de l'OCT des 24 septembre 2018 et 21 février 2019 recueillis dans le cadre de l'instruction de la DD 13_____/1, le dernier préavis de l'OCT mentionnant quarante places de stationnement pour activité, une place handicapé, trois places pour deux roues motorisés et vingt places pour vélos (dix intérieur et dix extérieur).

23. Le 7 mars 2022, sous la plume de son conseil, B_____ a transmis ses observations. S'en rapportant à justice quant à la recevabilité du recours, elle concluait au rejet des demandes de suspension et de restitution de l'effet suspensif.

24. Le 17 mars 2022, la recourante a répliqué sur la demande de restitution de l'effet suspensif, persistant intégralement dans ses conclusions.

25. Le 7 avril 2022, le département a dupliqué sur la demande de restitution de l'effet suspensif.

    S'agissant du stationnement, la note manuscrite sur le formulaire DGTN03 indiquant un nombre de places de stationnement d'environ seize places n'émanait pas de l'OCT, lequel avait confirmé avoir validé le tableau officiel du formulaire DGTN03 : le mail du 5 août ne représentait qu'une discussion avec le mandataire professionnellement qualifié (ci-après: MPQ). Seul le contenu des préavis et des plans faisait foi. Dans les trois versions du projet soumises au préavis de l'OCT, les plans du sous-sol présentaient toujours un total de trente-huit places de stationnement que l'OCT n'avait jamais remis en question. Puisque le bâtiment voisin était doté de quarante places et que le projet querellé en prévoyait trente-huit, soit un total de quatre-vingt-huit [recte: septante-huit] places, le ratio imposé par le PLQ de quatre-vingt-huit places n'était en l'espèce diminué que d'environ 11 %, ce qui représentait une modification mineure admissible en regard de l'art. 3 LGZD. En outre, ce dimensionnement permettait de limiter l'impact du trafic dans le secteur et les nuisances qui y étaient liées.

26. Le 8 avril 2022, l'intimée a dupliqué sur la demande de restitution de l'effet suspensif, persistant intégralement dans ses conclusions.

27. Le tribunal a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif au recours et de suspension de la procédure par décision du 14 avril 2022 (DITAI/19_____),

28. Le 14 avril 2022, le département a transmis ses observations sur le fond, concluant au rejet du recours.

    Un raccordement n'était pas exigé de façon absolue. Le PLQ prévoyait clairement l'emplacement de l'exutoire planifié des eaux au Sud de son périmètre et constituait le tracé le plus rationnel, direct et simple pour connecter le projet aux équipement existant au réseau actuel. L'OCEau avait précisé, dans son préavis du 16 juin 2021, que les canalisations d'évacuation devaient être exécutées en système séparatif et raccordées aux collecteurs appropriés du système public d'assainissement traversant la parcelle n° 7_____ par l'intermédiaire des attentes mises en place par la commune sous la parcelle n° 7_____ dans le cadre de l'APA 10_____. De plus, l'autorisation querellée réservait les droits des tiers et une action civile était en cours afin que des servitudes légales de conduite pour eaux usées et eaux pluviales, grevant les parcelles n^{os} 9_____ et 7_____ de la recourante au profit des parcelles n^{os} 3_____, 4_____, 1_____ et 2_____ de l'intimée, sur l'assiette des canalisations existantes, soient inscrites. Par ailleurs, les servitudes déjà existantes en faveur de la parcelle adjacente n° 6_____ reprenaient ce tracé idéal. Ainsi, les éléments de droit privé, exorbitant à la procédure, étaient déjà appréhendés.

Le projet respectait l'image urbanistique du PLQ et sa substance. Les divergences avec le PLQ, en ce qui concernait l'accès aux véhicules et le nombre de places de stationnement, pouvaient être considérées comme mineures. Quant à l'affectation du bâtiment, celle-ci était respectée. L'intimée avait d'ailleurs confirmé qu'aucune affectation au logement n'était prévue, ce qu'indiquaient également les plans. La CA avait constaté que le bâtiment était conforme au PLQ et, après avoir demandé une amélioration du projet, notamment au sujet des surfaces de l'esplanade d'entrée, elle s'était prononcée favorablement. La commune avait également émis un préavis positif après avoir requis la production d'un plan des aménagements extérieurs. En outre, il découlait des préavis de l'OU qu'une analyse détaillée du projet avait été effectuée.

29. Le 3 mai 2022, l'intimée a transmis ses observations sur le fond, concluant au rejet du recours.

La question de l'existence d'une servitude échappait à la cognition du tribunal et appartenait aux juridictions civiles. Le grief relatif au défaut d'équipement était donc étranger à la présente procédure. En tout état, aucune garantie n'était requise sur le plan juridique à propos des conduites d'amenée d'eau et d'évacuation des eaux usées. Il convenait uniquement de procéder à une analyse globale de la situation. La recourante se plaignait d'un défaut d'équipement alors qu'elle en bloquait la réalisation, malgré un droit évident et une situation claire, ce d'autant qu'elle avait donné son accord au raccordement par la signature de la convention du 31 mai 2016. À ce sujet, le fait que le bâtiment en question était désormais situé sur les parcelles n^{os} 3_____, 4_____, 1_____ et 2_____ et non plus uniquement sur la parcelle n° 3_____, ne changeait rien à la portée de la convention. De surcroît, en vertu des deux actes constitutifs de servitudes ainsi que de l'acte d'engagement relatif à ces servitudes, elle pouvait exiger de E_____ le raccordement sur les canalisations et regards utilisés par cette dernière. Le terrain était donc bien équipé et seule la mauvaise foi de la recourante empêchait la réalisation du raccordement.

L'autorisation litigieuse était précédée d'un PLQ en force. Une simple comparaison entre celui-ci et l'implantation du bâtiment projeté sur le Système d'information du territoire genevois (ci-après: SITG) permettait de se rendre compte que cette dernière correspondait bien à l'implantation prévue par le PLQ. La modification de l'accès souterrain aux véhicules représentait une modification mineure. De plus, du fait que peu de places de stationnement étaient prévues et qu'il s'agissait d'un bâtiment administratif, sans compter les aménagements de verdure, la recourante ne subirait pas de réelles nuisances. La rampe d'accès du bâtiment A avait en outre également été déplacée sur la façade Est.

Au sujet des places de stationnement, il ressortait clairement des plans annexés à l'autorisation de construire litigieuse que leur nombre était de trente-huit. En comptant le nombre de places de stationnement du second bâtiment, les deux

projets cumulaient septante-huit places sur les quatre-vingt-huit prévues par le PLQ. La différence de 12 % représentait ainsi une modification mineure. Les griefs en lien avec l'équipement ressortaient au droit civil et étaient étrangers à la présente procédure. Enfin, au sujet de l'affectation, une simple lecture des plans de l'autorisation permettait de se rendre compte que les locaux seraient à usage exclusivement administratif, aucune affectation à des logements n'étant prévue.

30. Le 13 juin 2022, la recourante a répliqué.

La question de l'équipement du terrain n'était pas exorbitante au litige et n'échappait pas à la cognition du tribunal, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Dans son arrêt 1C_341/2020 du 18 février 2022, la Haute Cour avait opéré un important revirement de jurisprudence, donnant raison à la position qu'elle défendait, ce d'autant plus qu'il n'était pas ici question d'interprétation de servitudes mais d'absence totale de droit réel permettant un raccordement. Rien ne garantissait que le raccordement serait réalisé au début ou au plus tard à la fin des travaux de construction du projet attaqué ni même au moment de la délivrance du permis d'habiter. À cela s'ajoutait que le préavis de l'OCEau du 16 juin 2021, contrairement à celui du 9 février 2021 ne conditionnait pas l'ouverture du chantier à l'inscription d'une servitude en faveur de l'intimée.

De plus, elle n'avait pas donné son accord au raccordement des parcelles de l'intimée aux collecteurs situés sur la parcelle n° 9_____. Si la convention du 31 mai 2016 se référait au bâtiment n° 20_____ présent sur l'ancienne parcelle n° 5_____, la lecture de celle-ci laissait clairement apparaître que seul le raccordement d'un bâtiment, soit d'une villa, mais non celui d'une parcelle ou d'un bâtiment administratif/commercial, avait été accepté. L'intimée n'avait donc aucun droit de se raccorder à la parcelle n° 9_____.

De plus, l'acte constitutif de servitudes du 20 janvier 2020 ne profitait qu'à la parcelle n° 6_____, à savoir à E_____. Les actes 2bis et 5 n'engageaient contractuellement que l'intimée et la société J_____ SA. En outre, ces actes n'avaient aucune portée réelle sur la parcelle n° 9_____, dès lors qu'elle n'y avait pas consenti et qu'ils n'avaient pas été inscrits au Registre foncier sous la forme de servitudes profitant aux parcelles n^{os} 4_____, 3_____, 1_____ et 2_____ à la charge de la parcelle n° 9_____. Les parcelles de la recourante n'étaient donc pas équipées et le département n'aurait pas dû délivrer l'autorisation de construire querellée. De surcroît, l'OCEau avait renoncé à conditionner l'ouverture du chantier à l'obtention d'un jugement en force ou d'un accord, formalisé sous la forme d'une servitude, permettant à l'intimée de réaliser ou d'exploiter, sur la parcelle n° 9_____, les conduites d'évacuation des eaux nécessaires.

La différence du nombre de place de stationnement de l'ordre de 31.818% (soit dix-huit places) contrevenait à l'art. 3 al. 5 LGZD. L'intimée ne discutait pas des échanges entre l'architecte et l'OCT. Or, ceux-ci étaient cruciaux dès lors que cette

autorité n'avait rendu son préavis favorable qu'après avoir obtenu la confirmation de l'architecte que seules seize places de stationnement « activités » seraient réalisées. Même à considérer la réalisation de trente-huit places de stationnement, portant le total à septante huit places au lieu des quatre-vingt-huit prévues, la différence s'élèverait à 12 %, soit au-delà du plafond de 10% autorisé par l'art. 3 al. 5 LGZD. L'absence d'équipement constituait aussi une dérogation majeure au PLQ.

31. Le 30 juin 2022, le département a dupliqué.

Il s'était prononcé de manière détaillée sur les échanges avec l'OCT et avait apporté toute les explications utiles à ce sujet. Les deux projets contenaient en tout quatre-vingt-huit [recte : septante-huit] places de stationnement, ce qui représentait une diminution de 11 %, soit une modification mineure du PLQ tout à fait admissible.

Il ne partageait pas l'analyse de la recourante de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2020 précité, lequel avait trait à une servitude de passage pour les camions de pompiers. De plus, l'autorisation querellée réservait les droits des tiers. De surcroît, en sus des servitudes déjà existantes, une action civile en constitution de servitudes de conduite était en cours. La parcelle était donc correctement équipée et cette question ne constituait pas une dérogation au PLQ.

32. Le 22 juillet 2022, l'intimée a dupliqué.

La situation examinée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C_341/2020 précité était différente de celle du cas d'espèce, dès lors qu'il s'agissait d'une servitude de passage à véhicules et à pied ne servant qu'à une villa, le Tribunal fédéral ayant considéré que le projet concerné impliquerait que cette servitude serait ensuite utilisée pour seize logements et qu'elle serait ainsi insuffisante pour l'accès aux constructions projetées. Or, dans le cas d'espèce, les canalisations en question avaient été pensées pour accueillir le projet litigieux. La réalisation de l'équipement dans cette zone était prévue en tête d'un nouveau collecteur à construire par la commune, conformément au PLQ et à l'APA 10_____, laquelle prévoyait l'évacuation des zones « L_____ » (parcelle n° 7_____) et « M_____ » (parcelles n^{os} 1_____, 2_____, 6_____, 3_____ et 4_____) sur le nouveau collecteur d'eaux usées dans le secteur « L_____ ». L'équipement existant avait donc été réalisé en tenant compte tant du PLQ que des revendications et oppositions de la recourante.

Elle avait échangé avec la recourante, courant 2015, au sujet de son projet de construction. En effet, suite à la demande de Monsieur N_____, représentant de la recourante et signataire de la convention de 2016, afin de pouvoir consolider des murs en limites parcellaires, elle lui avait proposé, à la vente ou à la location, le futur bâtiment construit selon le PLQ et transmis le projet de construction. La

recourante était donc au courant du projet litigieux ainsi que des servitudes nécessaires au moment de signer la convention du 31 mai 2016. En outre, la recourante s'était engagée auprès de la commune et de l'État de Genève, le 27 mars 2014, à installer sur ses parcelles des canalisations et des collecteurs afin de desservir le PLQ.

En vertu des actes du 20 janvier 2020, deux servitudes de canalisation et deux servitudes de regard étaient déjà inscrites sur la parcelle n° 4_____, constituées en faveur de la parcelle n° 6_____, lesquelles permettaient le raccordement au réseau de canalisations de la parcelle n° 7_____, en passant par la parcelle n° 9_____. Le raccordement au réseau existant des parcelles n^{os} 3_____, 4_____, 1_____ et 2_____ représentait non seulement la seule solution envisageable du point de vue technique, mais aussi ce qui était prévu lors de la planification du périmètre concerné par les propriétaires avant que la situation ne se bloque.

Le calcul manuscrit au sujet du nombre de places de stationnement avait uniquement pour but de clarifier la méthode de calcul voulue par l'OCT. Le résultat des échanges avec M. O_____ lui avait permis de contester cette approche non conforme au PLQ. Son approche chiffrée amenait à moins de places de stationnement que ce qui avait été accepté par le département lors de la demande d'autorisation de construire DD 14_____. M. O_____ avait finalement renoncé à son approche. Par ailleurs, le préavis de l'OCT du 22 novembre 2021 reflétait ces éléments, dès lors qu'il n'émettait aucune réserve ou demande de modification en lien avec le nombre de places de stationnement, tout comme les observations du département du 28 février 2022 faisant état de trente-huit places. Ainsi, les deux projets additionnés cumulaient septante-huit places de stationnement sur les quatre-vingt-huit prévues par le PLQ. La différence de 12 % en résultant représentait une modification mineure de ce dernier.

33. Le 6 septembre 2022, la recourante a transmis ses observations finales.

L'argumentation développée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C_341/2022 précité était transposable à la présente espèce, laquelle avait également trait à une problématique d'équipement. En effet, la parcelle de l'intimée était non seulement dépourvue de conduites dimensionnées à l'usage projeté mais aussi de tout droit réel permettant de les utiliser. Si des discussions avaient eu lieu, aucun accord n'avait été trouvé à ce jour.

Concernant les places de stationnement, deux formulaires N03 figuraient au dossier, mais aucun élément ne permettait de déterminer lequel avait finalement été retenu par l'OCT, l'audition de M. O_____ étant d'autant plus justifiée.

34. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. À teneur de l'art. 60 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée est titulaire de la qualité pour recourir.

4. Pour qu'un recours soit recevable, il faut notamment que son auteur soit touché directement par la décision et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée (art. 60 LPA).

5. Le recourant doit ainsi avoir un intérêt pratique à l'admission du recours, soit que cette admission soit propre à lui procurer un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 138 II 162 consid. 2.1.2). Un intérêt purement théorique à la solution d'un problème est de même insuffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1). Le juge est appelé à trancher des cas concrets, et son rôle n'est pas de faire de la doctrine ou de trancher des questions de principe (ATA/370/2022 du 5 avril 2022 consid. 2a).

   Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

6. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 arrêts du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (cf. ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/ 2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

7. En l'espèce, les parcelles de la recourante sont voisines de celles destinées à accueillir le projet litigieux. Au surplus, cette dernière se prévaut de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur sa situation de fait, en particulier une violation de l'art. 19 LAT relatif à la l'équipement du terrain au niveau des canalisations, de même qu'une violation de l'art. 3 al. 5 LGZD au motif que le projet s'écarterait de manière trop importante du PLQ, ce qui suffit à lui conférer un intérêt direct à ce que l'autorisation litigieuse soit annulée et lui reconnaître la qualité pour recourir, ce que le département et l'intimée ne contestent au demeurant pas.

   Partant, le recours est recevable.

8. À titre préalable, la recourante sollicite l'audition de M. O_____, ingénieur de l'OCT.

9. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités). Toutefois, ce droit ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du

Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1).

Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend notamment pas celui d'être entendu oralement (cf. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2) ni la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; 112 Ia 198 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1).

10. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires, tel qu'ils ressortent des écritures des parties, des pièces produites, et des outils disponibles sur internet (en particulier le SITG) pour statuer sur le litige. Par ailleurs, la recourante a eu l'occasion de s'exprimer par écrit durant la présente procédure et celle devant le département, d'exposer son point de vue et de produire toutes les pièces qu'elle estimait utiles à l'appui de ses allégués. Partant, il n'y a pas lieu de procéder à l'audition de M. O_____. En conséquence, l'acte d'instruction sollicité, en soi non obligatoire, ne sera pas ordonné.

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

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'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_763/2017 du 30 octobre 2018 consid. 4.2 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

12. La procédure administrative est régie par le principe de la libre appréciation des preuves, en ce sens qu'elle n'obéit pas à des règles de preuve légales prescrivant à quelles conditions l'autorité devrait admettre que la preuve a abouti et quelle valeur probante elle devrait reconnaître aux différents moyens de preuve les uns par rapport aux autres (cf. arrêt du Tribunal administratif fédéral C-2500/2012 du 3 mai 2013 consid. 4.2). Le principe de la libre appréciation des preuves signifie ainsi que le juge forme librement sa conviction en analysant la force probante des preuves administrées, dont ni le genre, ni le nombre n'est déterminant, mais uniquement leur force de persuasion (cf. art. 20 al. 1 LPA ; ATF 139 II 185

consid. 9.2 ; 130 II 482 consid. 3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_668/2011 du 12 avril 2011 consid. 3.3 ; ATA/1064/2015 du 6 octobre 2015 ; ATA/769/2015 du 28 juillet 2015), aucun moyen de preuve ne s'imposant à lui (cf. arrêt du Tribunal fédéral 6B_564/2013 du 22 avril 2014 consid. 2.3).

13. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées). Néanmoins, lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/1633/2019 du 5 novembre 2019 consid. 6b).

14. Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles 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/532/2021 du 18 mai 2021 consid. 4 et la référence citée).

15. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations, lesquelles ne peuvent toutefois être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité, se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 6b). Il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, pour que la décision soit annulée ; il faut qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (cf. ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1). La notion d'arbitraire ne se confond donc pas avec ce qui apparaît discutable ou même critiquable (cf. not. arrêts du Tribunal fédéral 6B_682/2018 du 20 septembre 2018 consid. 2 ; 8C_419/2017 du 16 avril 2018 consid. 2.1 ; 2C_1120/2015 du 26 avril 2017 consid. 5.1 ; 6B_88/2012 du 17 août 2012 consid. 5.1).

16. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. Leur

intervention n'est admissible que dans les cas où l'autorité s'est laissée guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Elles sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, si elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore si elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d ; ATA/875/2018 du 28 août 2018 consid. 6b).

17. La recourante soutient que le terrain ne serait pas équipé, en violation des art. 19 et 22 LAT.

18. À teneur de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. Au sens de l'art. 1 let. d du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), sont réputées constructions ou installations toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires, soit notamment les ascenseurs et monte-charges, les installations de chauffage, de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité et les antennes électromagnétiques.

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

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

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

22. Selon le Tribunal fédéral, il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée (« spätestens im Zeitpunkt der Realisierung »), étant précisé que les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Il faut simplement que ces dernières s'assurent que la réalisation de l'équipement soit garantie en fait et en droit de sorte qu'il n'existe aucun risque que des constructions soient érigées

nonobstant un sous-équipement durable. Il leur est notamment possible d'octroyer une autorisation de construire assortie de la condition suspensive selon laquelle cette autorisation n'entrera en force que lorsque le principe et la forme de l'équipement seront assurés sur le plan juridique (Éloi JEANNERAT, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, ad. art. 19 n. 36 p. 555).

23. La doctrine ne prévoit pas de garantie sur le plan juridique à propos des conduites d'amenée en eaux et d'évacuation des eaux usées, contrairement à la problématique de la voie d'accès suffisant. Il convient uniquement de procéder à une analyse globale de la situation (Éloi JEANNERAT, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 36 et ss).

24. En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise établi le 15 octobre 2015 qu'un défaut d'équipement en évacuation des eaux du secteur du PLQ avait été préalablement identifié, lequel a été corrigé par la construction d'un collecteur EU/EP sur la parcelle n° 9_____ appartenant à la A_____, autorisé selon l'APA 10_____.

En outre, l'OCEau a préavisé favorablement le projet le 16 juin 2021, précisant que les canalisations d'évacuation du projet devaient être exécutées en système séparatif et raccordées aux collecteurs appropriés du système public d'assainissement traversant la parcelle n° 7_____ par l'intermédiaire des attentes mises en place par la commune sous la parcelle n° 9_____ dans le cadre de l'APA 10_____. Si l'OCEau n'a certes pas repris expressément sa remarque émise dans son premier préavis du 9 février 2021 relative au fait que l'ouverture du chantier était subordonnée au règlement des éléments relevant du droit privé, notamment la constitution des servitudes de passage, maintient et entretien de canalisations sur fond d'autrui, cette instance n'a émis aucune nouvelle observation à ce sujet dans son second préavis du 16 juin 2021. Au contraire, après avoir sollicité de l'intimée la production d'un plan des canalisations d'évacuation EU/EP du bâtiment existant et du projet litigieux jusqu'aux points de raccordement à l'occasion de son préavis du 9 février 2021, l'OCEau, dans son second préavis favorable, a requis que trente jours avant l'ouverture du chantier un plan des canalisations d'évacuation des EU/EP jusqu'aux points de raccordement du projet au système public d'assainissement soit produit. L'OCEau n'a ainsi relevé aucun problème d'équipement en termes de canalisation. Le département s'est donc fondé sur le préavis favorable de l'autorité compétente en matière de gestion des eaux pour délivrer l'autorisation de construire litigieuse, si bien que le tribunal de céans se doit d'observer une certaine retenue selon une jurisprudence bien établie (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e ; ATA/238/2020 du 3 mars 2020 consid. 3b).

Le fait que l'intimée ait intenté une action civile tendant à l'inscription de servitudes légales de conduite, pour eaux usées et eaux pluviales, grevant les parcelles n^{os} 9_____ et 7_____ au profit des parcelles n^{os} 3_____, 4_____,

1_____ et 2_____, sur l'assiette des canalisations existantes, ne modifie en rien ces considérations, dans la mesure où la législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté aux prescriptions en matière de construction. Il sera en effet rappelé à la recourante que selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4f ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 9a ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5). Partant, l'absence de servitudes n'est pas de nature à remettre en cause la validité de l'autorisation querellée. En effet, même si la réalisation du projet querellé était empêchée pour des questions liées à des servitudes, il s'agirait de pures questions de droit privé, qui n'ont aucun lien avec la conformité du projet au droit de la construction (cf. arrêts du Tribunal fédéral 5A_325/2011 du 14 novembre 2011 consid. 1 ; 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 6).

À toutes fins utiles, le tribunal relèvera que le bâtiment A, également prévu par le PLQ et appartenant à E_____, a fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée le 30 avril 2019 (DD 13_____), laquelle est entrée en force sans avoir été contestée, de sorte que sa construction a débuté. Or, selon le PLQ, il est prévu que les deux bâtiments soient raccordés au même collecteur EU/EP sur la parcelle n° 9_____. De ce fait, un éventuel défaut d'équipement aurait déjà pu être identifié au moment de la délivrance de la DD 13_____, en particulier par la recourante, sans que celle-ci ne soulève aucune critique à l'égard de ce projet. Cela tend à démontrer que le terrain est équipé et que seule la question de la constitution d'une servitude demeure en suspens, ce qui n'entre manifestement pas dans le champ de compétence du tribunal.

Par ailleurs, les considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2020 ne sauraient s'appliquer tels quels au cas d'espèce, comme l'entend la recourante, dès lors que les situations de fait ne sont pas comparables. En effet, cet arrêt portait sur un projet de construction sur une parcelle en 5ème zone de développement dont l'accès, au sens de la LAT, dépendait de la constitution d'une servitude, alors que dans la présente espèce, il s'agit d'une question de canalisations dans le cadre d'un projet prévu dans le périmètre d'un PLQ, lequel définit outre la construction de l'immeuble en question, notamment les éléments de base de l'équipement. Comme rappelé plus haut, aucune garantie juridique s'agissant de l'équipement au sujet des canalisations n'est nécessairement prévue, contrairement à la problématique des voies d'accès, et lors de l'élaboration de ce PLQ, les conduites d'eau ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants ont notamment été examinés pour définir les éléments de base de l'équipement (art. 3 al. 3 let. c LGZD).

De surcroît, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral, la chambre administrative a observé qu'il s'agissait d'une exception et réaffirmé sa jurisprudence (ATA/865/2022 du 30 août 2022 consid. 7f ; ATA/581/2022 du 31 mai 2022 consid. 5d).

Par conséquent, force est donc de constater que du point de vue du droit public de la construction, le terrain sur lequel est envisagée la construction doit être considéré comme équipé au sens au sens des art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT.

Partant, le grief est rejeté.

25. La recourante fait ensuite valoir une violation de l'art. 3 al. 5 LGZD dans la mesure où le projet dérogerait de manière importante au PLQ, notamment concernant l'implantation de la rampe d'accès au parking souterrain à l'Est du bâtiment, le nombre de places de stationnement, l'absence d'équipement ainsi que l'affectation du bâtiment.

26. Les PLQ, en tant que plans d'affectation spéciaux, permettent de préciser l'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones (art. 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire - LaLAT - L 1 30). Selon une jurisprudence constante, les PLQ définissent de manière aussi précise et complète que possible tous les aspects contenus à l'intérieur du périmètre qu'ils fixent (ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 7 et les arrêts cités).

27. Ils prévoient notamment l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire (art. 3 al. 1 let. a LGZD) ainsi que le nombre de places de parcage, les places extérieures, l'aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi que les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains (art. 3 al. 1 let. e LGZD).

28. En outre, selon l'art. 3 al. 3 LGZD, le PLQ prévoit les éléments de base du programme d'équipement, soit le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées; dans tous les cas, il est tenu compte de la protection du cadre de vie (let. a) ; les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public ainsi que les servitudes de passages ou autres servitudes nécessaires à la réalisation du plan (let. b) ; les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Sont également prévus, le cas échéant, les secteurs contraignants de gestion des eaux pluviales, conformément au plan général d'évacuation des eaux de la commune (let. c).

29. En tant que plans d'affectation, ils ont force obligatoire tant pour les administrés que pour les autorités (art. 21 LAT).

30. Les plans d'affectation ont le plus souvent un effet obligatoire qualifié de négatif, à savoir celui d'empêcher tout usage non conforme à l'affectation de la zone ou tout aménagement ne respectant pas les prescriptions d'un plan d'affectation. En tant qu'il s'agit d'une construction, cette conformité est vérifiée dans la procédure du permis de construire (ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 8b et les références citées).

31. Le PLQ en cause a été adopté en avril 2014, soit à une époque où le pendant de l'actuel art. 3 al. 5 LGZD se trouvait à l'art. 3 al. 4 LGZD de la teneur alors en vigueur de la LGZD (ci-après : aLGZD). Selon l'art. 3 al. 4 aLGZD, les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement devaient être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2 LGZD. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département compétent pouvait admettre que le projet s'écarte du plan dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifiait. Il en allait de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 2 let. c LGZD.

32. La modification de l'art. 3 al. 4 aLGZD, déplacé alors à l'art. 5 al. 3 LGZD, résulte de la réforme du PLQ entrée en vigueur le 21 mars 2015, à la suite de l'adoption du projet de loi n° 11'305 (ci-après: PL 11'305). L'un des objectifs de ce dernier était de « faire évoluer le contenu minimum du [PLQ], de sorte à ne définir, en principe, que les règles urbanistiques et les éléments réglementaires judicieux à ce stade de planification. Cela impliqu[ait] d'assouplir la dénomination de certains éléments du contenu minimal obligatoire du PLQ prévu par l'art. 3 LGZD, de sorte à garantir une conception moins restrictive de ceux-ci, tout en conservant leur rôle impératif, susceptible de produire des effets juridiques positifs sous l'angle des points agréés par les PLQ et qui ne p[ouvaient] plus être remis en question ultérieurement par des tiers (art. 146 LCI), du moins en ce qui concern[ait] leur conformité au PLQ (cf. art. 3, al. 4 LGZD) » (point 2 du PL 11'305). Outre les notions d'aires d'implantation et de sous-périmètres, introduites aux al. 1 et 2 de l'art. 3 LGZD, cette modification législative a introduit, à l'art. 3 al. 1 let. g LGZD, l'obligation pour les PLQ de prévoir un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, l'IUS et l'ID.

Concernant la problématique du parcage, le PL 11'305 précisait que le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10) « étant susceptible d'évoluer au cours de la réalisation des PLQ, il [importait] que le nombre de places de stationnement qui en [découlait] puisse être adapté en conséquence, sans avoir à entamer des procédures de modification de ce plan. Cela [impliquait] que le département soit en mesure, le cas échéant, sur la base du préavis de l'autorité compétente en matière de mobilité,

de prescrire un nouveau nombre de places lors de la procédure de délivrance de l'autorisions de construire ou de l'admettre en application des dérogations prévues par le RPSFP » (PL 11'305, p. 26 ; MGC [En ligne], Séance du vendredi 23 janvier 2015 à 17h - 1re législature – 2e année – 1re session - 4e séance, disponible sur: https://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/010201/4/11/ [consulté le 13.01.2023]).

33. Dans le cadre de l'examen du PL 11'305, la commission d'aménagement du Grand Conseil a constaté une évolution à la baisse du ratio de parkings. Il était nécessaire de pouvoir adapter les projets de construction à cette réalité. Deux amendements au PL 11'305 ont dès lors été proposés.

L'art. 3 al. 7 LGZD prévoyait ainsi que, dans la mesure où les promoteurs le souhaiteraient, il serait possible de prévoir moins de places de stationnement que le PLQ initial. Il était également prévu, à l'art. 3 al. 5 LGZD, de permettre au département de contraindre les propriétaires à réduire le nombre de places de stationnement prévues à l'origine, visant principalement des PLQ voués à la construction de locaux commerciaux.

Relevant que ces deux dérogations étaient susceptibles d'interpeller sous l'angle de la sécurité du droit, puisqu'en autorisant le département à modifier sensiblement le nombre de places, la valeur économique de la promotion pourrait varier et que les propriétaires et particuliers intéressés à développer un périmètre concerné devaient bénéficier d'une certaine garantie de la situation acquise, il convenait dès lors de donner à l'autorité de planification une limite, au-delà de laquelle une modification du PLQ s'imposait. La teneur de l'art. 3 al. 5 LGZD a ainsi été modifiée afin de fixer cette limite à 10 % de places de parcage en plus ou en moins. Cela étant, les propriétaires et particuliers intéressés qui entendraient d'eux-mêmes, sans y être contraints, réaliser moins de places de parcage que n'en prévoyait le PLQ pour tenir compte d'écarts des projets de construction par rapport à celui-ci ou d'éventuelles modifications du RPSFP survenues postérieurement à l'adoption du PLQ en cause, ne devaient pas risquer d'être pénalisés (Rapport de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'État modifiant la LGZD [Réforme PLQ] pp. 33-34 et 88-90 [ci-après: PL 11'305-A] ; MGC [En ligne], Séance du vendredi 23 janvier 2015 à 17h - 1re législature – 2e année – 1re session - 4e séance, disponible sur: https://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/010201/4/11/ [consulté le 13.01.2023] ; ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 14k).

34. Depuis le 21 mars 2015, l'art. 3 al. 5 LGZD dispose que : « Les projets de construction établis selon les normes d'une zone de développement doivent être conformes aux PLQ adoptés en application de l'art. 2. Toutefois, lors du contrôle de conformité des requêtes en autorisation de construire avec le PLQ, le département [compétent] peut admettre, ou même prescrire s'agissant du nombre de places de parcage pour autant que ce nombre ne varie pas de plus de 10 %, que

le projet s'écarte du plan, pour autant que l'IUS et l'ID soient respectés et, dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général, notamment la construction de logements supplémentaires, le justifie. Il en va de même pour la réalisation des éléments d'équipement de base visés à l'al. 3, let. c ». L'art. 3 al. 6 phr. 1 LGZD considère conformes au PLQ au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD, les projets de construction prévoyant des implantations différentes de bâtiments, places extérieures ou garages souterrains à construire, mais respectant les aires d'implantation visées à l'al. 1 let. a et e, ou prévoyant des accès aux places de parcage et aux garages souterrains différents de ceux pouvant figurer sur le plan mais situées dans leurs secteurs d'accès. Il en va de même des modifications des espaces libres jouxtant l'implantation des bâtiments et compris à l'intérieur de l'aire d'implantation (art. 3 al. 6 phr. 2 LGZD). Au regard de l'art. 3 al. 7 LGZD, est réputée de peu d'importance et constitutive d'un motif d'intérêt général ou technique au sens de l'al. 5, justifiant que le projet de construction s'écarte d'un PLQ, la diminution du nombre de places de parcage pour tenir compte d'écarts des projets de construction par rapport au plan ou d'éventuelles modifications du RPSFP, en particulier des ratios de stationnement en matière de logements d'utilité publique, survenues postérieurement à l'adoption de ce plan.

À titre de disposition transitoire, l'art. 12 al. 5 LGZD prévoit que la teneur de l'art. 3 al. 1 de cette loi-ci qui prévalait avant le 21 mars 2015, reste applicable aux PLQ adoptés ou aux projets de PLQ mis à l'enquête publique avant cette date.

35. La nouvelle teneur de l'art. 3 al. 5 LGZD n'a pas modifié fondamentalement la marge d'appréciation laissée au département. Cette norme doit s'interpréter de façon à éviter que le PLQ ne perde de sa substance. En acceptant, par le biais d'une autorisation de construire, une modification importante du PLQ, la procédure d'adoption des plans d'affectation, telle que prévue par le droit fédéral de l'aménagement du territoire, ne serait pas respectée. Seules des modifications peu importantes peuvent ainsi être autorisées en dérogation à un PLQ, comme continue de l'illustrer la jurisprudence rendue sous l'empire de l'actuel art. 3 al. 5 LGZD (cf. ATA/298/2021 du 9 mars 2021 consid. 9a et les arrêts cités).

36. Selon la jurisprudence, constituent des modifications mineures : le déplacement d'un bâtiment d'1 m (ATA M. du 12 janvier 1993 ; ATA/126/2005 du 8 mars 2005 consid. 3c) ; l'agrandissement de 159 m2 de la surface d'un attique dans le cadre de l'augmentation d'un immeuble de 1.4 % (ATA/298/2001 du 8 mai 2001 consid. 6) ; l'aménagement d'un rez-de-chaussée inférieur permettant la construction d'un étage supplémentaire et un dépassement de 1.5 m de la hauteur maximale du PLQ (ATA/684/2002 du 12 novembre 2002 consid. 2c/bb) ; un écart de SBP de 3 % peu important compte tenu de la SBP totale du projet en cause, étant précisé que la mesure technique des SBP revêtait un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pourcents n'étaient pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures (ATA/505/2007 du 9 octobre 2007 consid. 7)

; la création d'un étage supplémentaire comportant deux logements et induisant un dépassement du gabarit prévu par le PLQ de 2,70 m dans le cadre de la réalisation d'une construction à haut standard énergétique (ATA/583/2010 du 31 août 2010 consid. 7) ; le changement d'implantation d'un parking souterrain, ainsi que le changement d'accès en résultant (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011 consid. 7 et 8) ; un projet comportant un attique de 51.50 m^2 affecté à une cuisine, un séjour et une véranda non chauffée et n'excédant pas les 10 % de SBP supplémentaires autorisés en application du bonus Minergie (ATA/55/2012 du 24 janvier 2012 consid. 9) ; le déplacement de cinq places de parc, la transformation de six logements traversants en non traversants, la création d'un sous-sol et cinq étages sur rez au lieu de deux sous-sols et quatre étages sur rez, la création de rez-de-chaussée « morts » entraînant le rehaussement de 1.40 m des bâtiments, sans toutefois que ceux-ci ne dépassent l'altitude maximale prévue par le plan, et enfin, le changement de place de la conduite de désenfumage (ATA/315/2015 du 31 mars 2015 consid. 5, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_249/2015 du 15 avril 2016) ; le dépassement d'un étage permettant d'obtenir treize logements d'utilité publique supplémentaires (ATA/874/2015 du 25 août 2015 consid. 6). Une implantation prévue à 1 m près constitue une divergence mineure (ATA M. du 12 janvier 1993, cité pour la dernière fois dans l'ATA/1359/2020 du 22 décembre 2020 consid. 7b). Dans l'ATA/158/2021 du 9 février 2021 (consid. 6), la chambre administrative a considéré, alors que l'art. 3 al. 5 LGZD dans sa nouvelle teneur était applicable, que le département n'avait pas commis d'abus ni d'excès de son pouvoir d'appréciation en considérant comme mineur un IUS de 1.21 (projet autorisé) en lieu et place de 1.05 (PLQ) compte tenu de la tolérance de principe de 3 %, de la jurisprudence évoquée plus haut et des circonstances particulières du cas.

Plusieurs dérogations mineures à un PLQ ne s'additionnent pas forcément pour constituer une différence trop significative pour rester mineure (ATA/315/2015 précité). Ainsi, dans l'arrêt ATA/1359/2020 précité, la chambre administrative a jugé que la hauteur du rez de chaussée, son affectation en partie à des activités commerciales, la modification du nombre des places de parc, l'abattage d'arbres supplémentaires et la modification du positionnement de l'abri à vélos ne constituaient pas, pris dans leur ensemble, une divergence avec le PLQ plus significative que pris isolément (consid. 7c).

Ne constituent en revanche pas des modifications mineures : des logements modulaires temporaires destinés à l'accueil de migrants, qui ne correspondaient à aucun des bâtiments prévus par le PLQ mais constituaient un projet spatial tout à fait différent (ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017 consid. 4) ; le déplacement de 5.7 m d'un chemin piétonnier, sur l'emplacement prévu d'un immeuble, aux fins d'augmenter de 10 % la SBP attribuée par le PLQ et de construire deux appartements supplémentaires (ATA/1275/2017 du 12 septembre 2017 consid. 7b).

En outre, à plusieurs occasions, la chambre administrative a rappelé qu'un changement d'affectation de locaux initialement destinés à des activités administratives en logements constituait une modification fondamentale du PLQ qui ne pouvait pas être autorisée au titre de l'art. 3 al. 4 LGZD (devenu depuis le 21 mars 2015 l'al. 5 ; ATA/543/2011 du 30 août 2011 consid. 4 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_427/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3 ; ATA/895/2004 du 16 novembre 2004).

37. En l'espèce, le PLQ prévoit la construction de deux bâtiments destinés à des activités administratives (bâtiments A et B), en sus du maintien de la villa existante (C), et mentionne, s'agissant en particulier des places de stationnement (aux sous-sols et en surface) : deux places habitants (places existantes), cinquante-sept places pour les employés et vingt-neuf places pour les visiteurs, soit un total de quatre-vingt-huit places.

L'autorisation de construire querellée autorise, selon les plans visés ne varietur, la construction d'un bâtiment administratif composé de salles de conférence et de bureaux et au sous-sol, un parking souterrain comportant trente-huit places de stationnement réparties sur deux niveaux.

38. La recourante critique la modification de l'accès au parking.

39. Selon le PLQ, l'accès au parking souterrain doit s'effectuer du côté Sud du bâtiment. Or, selon les plans autorisés, ledit accès est finalement prévu du côté Est de la construction projetée. Cela étant, il a été rappelé plus haut que le déplacement d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol était considéré comme une modification mineure du PLQ (ATA/463/2011 du 26 juillet 2011). En outre, dans la présente espèce, le déplacement de cette rampe a été décidé afin d'harmoniser le projet au bâtiment A déjà en construction. Dans ces circonstances, force est d'admettre que le déplacement de la rampe d'accès au parking souterrain du projet ne constitue qu'une dérogation mineure au PLQ.

40. La recourante soutient ensuite que l'écart entre le nombre de places de stationnement prévu par le projet et celui issu du PLQ serait trop important.

41. Le RPSFP fixe le nombre de places de stationnement à prévoir sur fonds privés lors de la construction de bâtiments (art. 1 RPSFP), suivant des ratios précisés par des critères définis dans ledit règlement. Par ratio de stationnement pour les logements et les activités, on entend le rapport entre le nombre de places de stationnement à prévoir sur fonds privés et la SBP réservée aux logements et aux activités économiques (art. 2 al. 3 RPSFP). Les places de stationnement sont à prévoir en surface, en élévation ou en sous-sol. Ce nombre doit être considéré comme un minimum pour ce qui concerne le logement et comme un maximum pour ce qui concerne les activités (art. 4 al. 1 RPSFP). En matière d'activités économiques, les ratios de stationnement pour les voitures sont fixés selon le

tableau et les modalités de l'art. 6 al. 2 et 3 RPSFP ; ce n'est qu'à la fin des calculs (après avoir fait tous les totaux) qu'intervient l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (art. 6 al. 1 RPSFP). Ne sont notamment pas considérées comme places, au sens des tableaux visés de l'art. 6 al. 2 à 4 RPSFP, celles qui sont réservées aux personnes handicapées (art. 6 al. 5 let. b RPSFP).

Dans le secteur IV, concerné par le projet litigieux – contrairement à ce que laisse entendre les échanges intervenus entre l'OCT et le MPQ au sujet d'une éventuelle affectation de cette zone au secteur II –, le ratio de stationnement pour les activités a été partiellement modifié entre l'adoption du PLQ et le dépôt de la demande d'autorisation de construire. Le ratio est resté le même pour les cases « employés » (nombre de places minimum pour 100 m^2 de SBP), soit 0.8, tandis qu'il est passé de 0.4 à 0.2 pour les cases « visiteurs », à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle teneur de l'art. 5 al. 1 RPSFP en février 2018.

Le PLQ prévoit la réalisation de quatre-vingt-huit places de stationnement au total et le projet de bâtiment A déjà en construction comporte quarante places de stationnement en sous-sol. Concernant le projet litigieux, selon le plan du sous-sol visé ne varietur le 14 janvier 2022, trente-huit places de stationnement sont projetées en sous-sol, dont une place pour personne à mobilité réduite (ci-après: PMR) au premier niveau (ce qui est au demeurant conforme à l'art. 9 du règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 [RACI ; L 5 05.06], lequel prévoit que dans les parkings et garages collectifs de moins de cinquante places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés).

Dès lors, si l'on s'en tient à la jurisprudence rendue en matière de modification du sous-sol, telle que rappelée ci-dessus, l'écart entre le nombre de places de stationnement prévu par le PLQ (quatre-vingt-huit) et celui projeté selon le projet litigieux (trente-sept, déduction faite de la place PMR) semble excéder les limites admissibles d'une modification du PLQ, au sens de l'art. 3 al. 5 LGZD, puisqu'en prévoyant au total septante-huit places de stationnement au lieu des quatre-vingt-huit indiquées dans le PLQ, l'écart des places de parcage s'élève à 12.5%. Cela étant, il ressort de l'interprétation historique de l'art. 3 al. 5 LGZD, que la limite de 10% posée à la variation du nombre de places de stationnement a été ajoutée afin de préserver les droits des constructeurs et ne s'applique qu'à la situation où le département imposerait une réduction, respectivement une augmentation, du nombre de places de stationnement. Dès lors, une diminution plus importante du nombre de places de parcage à l'initiative du constructeur ou librement consentie par celui-ci peut être admise par le département sur la base de l'art. 3 al. 7 LGZD, ce d'autant que la chambre administrative a déjà jugé que la diminution du nombre des places de parc pour voitures peut ne pas constituer une violation du PLQ (ATA/1359/2020 du 22 décembre 2020 consid. 7c ; ATA/126/2005 du 8 mars 2005 consid. 4).

En outre, la chambre administrative a précisé qu'outre l'évolution législative susmentionnée de l'art. 3 al. 5 LGZD, qui inclut, depuis mars 2015, les considérations liées au nombre de places de parcage dans l'appréciation de l'écart admissible d'un projet avec le PLQ concerné, l'examen de l'admissibilité d'un écart avec le PLQ peut prendre en compte les différents éléments qui étaient expressément mentionnés à l'al. 5 de l'art. 3 LGZD, la limite fondamentale étant de ne pas vider le PLQ de sa substance (ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020). Partant, une diminution du nombre de places de stationnement par rapport au PLQ et à laquelle le constructeur a librement donné son accord peut être admissible, à condition qu'elle respecte la substance du PLQ (ATA/85/2022.

Ainsi, dans la présente espèce, la diminution du nombre de places de stationnement n'a pas été imposée par le département, mais est issue de la volonté de l'intimée suite aux différents échanges avec l'autorité. De plus, ni les principes d'aménagement, ni d'autres éléments tels que la SBP, le gabarit ou l'IUS prévus par le PLQ ne sont remis en cause par le projet querellé. En outre, le nombre de places de stationnement du projet respecte le ratio prescrit par la teneur actuelle du RPSFP, étant rappelé que ledit ratio doit être considéré comme un maximum en ce qui concerne les activités. Par ailleurs, le département s'est basé sur le dernier préavis favorable de l'OCT du 22 novembre 2021, soit l'autorité compétente en matière de transport, afin de délivrer l'autorisation de construire querellée, cette instance ayant validé le projet, tout en relevant son souhait de voir le nombre de places de stationnement réduit au maximum, tel que cela ressort des échanges intervenus entre le MPQ et l'OCT.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'écart entre le nombre de places de stationnement prévu par le PLQ et celui envisagé par le projet litigieux ne vide pas de sa substance le PLQ qui est largement respecté. En autorisant cette dérogation, le département n'outrepasse pas sa liberté d'appréciation. Par conséquent, la divergence s'agissant du nombre de places de parcage constitue une modification admissible du PLQ.

Au demeurant, le tribunal constate que le PLQ identifiait également deux places de parking existantes en sus des places de stationnement à réaliser au niveau des bâtiments A et B, lesquelles ne semblent pas avoir été comptabilisées dans le calcul du ratio de places de stationnement selon le RPSFP, sans que rien n'indique que ces deux places de parcage préexistantes seraient impactées par la réalisation du projet litigieux. Dans cette mesure, en les comptabilisant, le nombre total de place de stationnement à réaliser au niveau des bâtiments A et B selon le PLQ s'élève en réalité à quatre-vingt-six places et l'écart entre le nombre total de places projetées (septante-sept places) et le nombre de places à construire prévu par le PLQ (quatre-vingt-six places) est ainsi de l'ordre de 10.4%, ce qui représente une modification mineure du PLQ.

42. La recourante prétend enfin que l'affectation du bâtiment et le défaut d'équipement seraient contraires au PLQ, constituant dès lors des modifications inadmissibles de celui-ci.

43. La consultation du dossier révèle que les plans de chaque étage mentionnent les affectations prévues, à savoir réception, bureaux, salles de conférence. Rien n'indique ainsi qu'une affectation pour l'hébergement du personnel international ou pour une résidence hôtelière serait projetée, contrairement à la première version du projet. Les remarques de l'OU dans son préavis favorable du 8 décembre 2021 relatives à l'affectation complémentaire « destinée prioritairement à des organisations internationales » de cette zone de développement 4A ne saurait remettre en question l'affectation du bâtiment projeté selon les plans autorisés. En effet, si, selon ce préavis, le programme total du bâtiment doit respecter cette affectation complémentaire à hauteur de 51%, ces remarques précisent quelles activités ou prestations sont conformes à cette affectation complémentaire afin d'atteindre ce ratio. Il s'agit dès lors uniquement de remarques générales. En conséquence, l'affectation projetée est manifestement conforme au PLQ.

Concernant l'absence d'équipement, le PLQ indique que l'exutoire planifié des EU/EP selon le PLQ est prévu au Sud de la parcelle n° 4_____ et que les EU/EP provenant de l'ensemble de son périmètre seront raccordées en système séparatif aux futurs collecteurs du système public d'assainissement des eaux à mettre en place par la commune. Or, d'après les plans autorisés, l'emplacement de l'exutoire EU/EP n'est pas modifié. De plus, l'autorisation de construire litigieuse prévoit que les canalisations d'évacuation du projet litigieux soient exécutées en système séparatif et raccordées aux collecteurs du système public d'assainissement traversant la parcelle n° 7_____ par l'intermédiaire des attentes mise en place par la commune sous la parcelle n° 9_____ dans le cadre de l'APA 10_____, conformément au préavis favorable de l'OCEau du 16 juin 2021. Ainsi, selon une appréciation globale de la situation, l'équipement prévu par le projet de construction est conforme au PLQ.

En conséquence, si le projet diverge sous certains aspects de ce qui était prévu par le PLQ n° 11_____, force est de constater qu'il ne s'agit que de modifications mineures, et partant admissibles.

Le grief est donc rejeté.

44. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.

45. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un

émolument s'élevant à CHF 1'800.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

46. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 14 février 2022 par la A_____ SA contre la décision du département du territoire du 14 janvier 2022 ;

2. le rejette ;

3. met à la charge la A_____ SA un émolument de CHF 1'800.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;

4. condamne la A_____ SA à verser à B_____ SA une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;

5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Oleg CALAME et Aurèle MÜLLER, juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le Le greffier