

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_430/2015

Arrêt du 15 avril 2016

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,
Karlen et Chaix.
Greffière : Mme Arn.

Participants à la procédure

1. A.A. _____ et B. A. _____,
2. C. _____,
3. D. _____,
4. E.E. _____ et F. E. _____,
5. G. _____,
6. H. _____,
7. I. _____,
8. J.J. _____ et K. J. _____,
9. L. _____,
10. M. _____,
11. N. _____,
12. O. _____,
13. P.P. _____ et Q. P. _____,

tous représentés par Me Gabriel Raggenbass et Me Fabien Gillioz, avocats,
recourants,

contre

R. _____ SA, représentée par Me Pascal Pétroz, avocat,
intimée,

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de la République et canton de Genève,
Office des autorisations de construire, Service des affaires juridiques, case postale 22, 1211 Genève
8.

Objet

Autorisation de construire,

recours contre l'arrêt de la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton
de Genève du 30 juin 2015.

Faits :

A.

S.S. _____ et T.S. _____ sont propriétaires des parcelles n os 7'119, 8'743 et 9'450 de la
commune de Collonge-Bellerive. D'une surface de respectivement 1'740, 91 et 350 m2, ces parcelles
sont situées en zone 5 (zone résidentielle destinée aux villas). Une habitation à deux logements est
érigée sur la parcelle n° 7'119, tandis que les deux autres sont libres de toute construction. On
accède à ces biens-fonds par le chemin privé de la Vigneraie, formé des parcelles de dépendance
nos 7'120 et 8'744 de ladite commune, chacune grevée d'une servitude de passage à véhicules. Une
part de copropriété de la parcelle n° 7'120 de 560 m2 (1/7ème) est rattachée au bien-fonds n° 7'119.
Le chemin précité débouche sur celui des Usses, chemin vicinal formé des parcelles no 7'833 de la
commune de Collonge-Bellerive et no 3'413 de celle de Corsier. Le chemin des Usses débouche sur

le chemin du Port, soit sur la parcelle n° 4'778 de la commune de Corsier appartenant au domaine public communal, elle-même raccordée à la route d'Hermance.

Le 27 février 2013, R. _____ SA a déposé pour le compte des époux S. _____ une demande définitive en autorisation de démolir l'habitation existante et de construire un ensemble de huit villas mitoyennes (label Minergie) avec garage souterrain et places de parc extérieures sur les parcelles nos 7'119, 8'743 et 9'450. L'indice d'utilisation du sol (IUS) s'élevait à 0,44, moyennant le report des droits à bâtir afférents aux parcelles nos 8'743, 9'45 0 et 7'120, sur celle n° 7'119 qui accueillera les nouvelles villas.

B.

Le Département de l'urbanisme (devenu depuis lors le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie; DALE) a recueilli différents préavis dans le cadre de la procédure visant à l'octroi de l'autorisation de construire. L'implantation des villas et d'une des places de parc extérieures a été modifiée pour tenir compte de certains préavis. Finalement, seule la Commune de Collonge-Bellerive a préavisé négativement le projet, estimant qu'il présentait une densité trop élevée et qu'il n'était pas compatible avec l'harmonie et l'aménagement du quartier. Le 3 septembre 2013, le DALE a délivré l'autorisation de construire requise, accordant une dérogation à l'indice d'utilisation du sol en application de l'art. 59 al. 4 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI, RS/GE L 5 05).

C.

La Commune de Collonge-Bellerive a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance du canton de Genève (TAPI) contre l'autorisation de construire précitée, tout comme B.A. _____ et A.A. _____, C. _____, D. _____, F.E. _____ et E.E. _____, G. _____, H. _____, I. _____, K.J. _____ et J.J. _____, L. _____, M. _____, N. _____, O. _____ et Q.P. _____ et P.P. _____ (ci-après: les voisins). Ces derniers sont propriétaires des parcelles n os 7'102 à 7'108, 7'112, 7'116, 7'117, 7'138, 7'165, 7'166, sises sur le territoire de la commune de Collonge-Bellerive, et n o 4'445 de la commune de Corsier, qui bordent le chemin de la Vigneraie, respectivement celui des Usses.

Par jugement du 17 juin 2014, le TAPI a rejeté les deux recours précités.

D.

Par arrêt du 30 juin 2015, la Chambre administrative de la Cour de justice genevoise a rejeté les recours formé par la Commune et les voisins. Se fondant sur une inspection locale, la Cour de justice a considéré que l'accès au projet était suffisant d'un point de vue technique et juridique. De plus, le régime dérogatoire prévu par l'art. 59 al. 4 LCI permettait de porter le taux de densification à 0.44 pour le projet litigieux, lequel avait recueilli l'aval de la Commission cantonale d'architecture.

E.

Les voisins forment un recours en matière de droit public par lequel ils demandent l'annulation de l'arrêt cantonal et de l'autorisation de construire délivrée le 3 septembre 2013. Subsidièrement, ils demandent le renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle instruction et décision au sens des considérants. Ils requièrent l'effet suspensif, qui a été accordé par ordonnance du 30 septembre 2015.

La Cour de justice a persisté dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Le DALE a conclu au rejet du recours. R. _____ SA et les recourants ont déposé des observations. Le DALE s'est à nouveau déterminé, persistant dans ses conclusions. La Commune a renoncé à prendre part à la procédure.

Considérant en droit :

1.

1.1. Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est recevable comme recours en matière de droit public, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

1.2. En vertu de l'art. 89 al. 1 LTF, peut former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

Selon la jurisprudence, le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174; 115 Ib 508 consid. 5c p. 511). Tel est notamment le cas des propriétaires des parcelles n os 7117 et 7102 directement voisines du projet de construction litigieux qu'ils tiennent entre autres pour non conforme aux art. 19 et 22 LAT ainsi qu'à la législation cantonale en matière d'indice d'utilisation du sol. Ayant par ailleurs pris part à la procédure devant la cour cantonale, les recourants précités ont qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Dans ces circonstances, la qualité pour recourir des autres recourants qui ont agi conjointement avec ces derniers, peut demeurer indécise.

1.3. Les autres conditions de recevabilité sont par ailleurs réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

2.

Dans un premier moyen, les recourants se plaignent d'une constatation arbitraire des faits s'agissant de la largeur du chemin des Ussets disponible pour le trafic lorsqu'un véhicule y est stationné.

2.1. En principe, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Les recourants ne peuvent critiquer la constatation des faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62), ce qu'il leur appartient de démontrer par une argumentation répondant aux exigences de l'art. 42 al. 2 LTF, respectivement de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.). A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui retenu dans l'acte attaqué.

2.2. En l'espèce, les recourants reprochent à l'instance précédente d'avoir retenu qu'à la hauteur de l'un des deux véhicules stationnés au chemin des Ussets 10-12 lors de l'inspection locale (à savoir un véhicule 4x4 Volvo X60), la largeur du chemin des Ussets disponible pour le trafic était de 3,8 m; ils affirment que les mesures prises par leurs soins indiquaient pourtant une largeur restante de 2,76 m seulement. Par ailleurs, ils relèvent dans ce contexte que l'instance précédente a constaté que la largeur du chemin des Ussets au niveau des places de stationnement cadastrées atteignait 5,10 m. Forts de ce constat, ils estiment que le raisonnement de l'instance précédente serait absurde puisqu'il signifierait que le véhicule en question ne présenterait qu'une largeur d'environ 1 m (5,10 - 3,8 m).

L'argumentation développée par les recourants ne permet cependant pas de tenir pour arbitraire le constat de l'instance précédente concernant le chemin litigieux. L'élément de fait critiqué a en l'occurrence été consigné au procès-verbal de l'inspection locale que les recourants ont signé sans former de remarque à ce sujet. Ces derniers perdent en outre de vue que la largeur du chemin des Ussets au point considéré atteignait 5,10 m sans compter celle des places de stationnement cadastrées en bordure de route et que le véhicule 4X4 était garé en dehors de la place de parc, comme le confirment notamment les observations faites par l'intimée à l'occasion de la signature du procès-verbal de l'inspection locale (cf. arrêt entrepris consid. 31 [en fait]). Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter des faits retenus par l'instance précédente et le grief des recourants doit être rejeté.

3.

Les recourants soutiennent ensuite que l'équipement du terrain serait insuffisant, invoquant une violation des art. 19 et 22 LAT.

3.1. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT 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. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les arrêts cités). Il faut également que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (arrêt 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1 et les références). Par ailleurs, un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241).

Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales et cantonales disposent d'une importante marge d'appréciation que le Tribunal fédéral doit respecter, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68; arrêt 1P.319/2002 du 25 novembre 2002 consid. 3 in RDAT 2003 I n° 59 p. 211; cf. également ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173).

3.2. En l'espèce, pour considérer que les chemins de la Vigneraie et des Ussets constituaient un accès suffisant au sens de la jurisprudence précitée, la Cour de justice s'est fondée sur le préavis de la Direction générale de la mobilité (devenue depuis lors la Direction générale des transports), ainsi que sur les constatations faites lors de l'inspection locale. L'instance précédente a en l'occurrence retenu que, compte tenu des places de stationnement existantes et induites par le projet litigieux, ainsi que des caractéristiques du chemin du Port équivalant à celles d'une route de desserte de quartier, les chemins de la Vigneraie et des Ussets devaient être qualifiés d'accès riverains de type A/B pour lesquels la norme VSS 640 050 préconisait, pour une circulation dans les deux sens, une largeur de route de 3 à 5 m. Or, lors de l'inspection locale, l'instance précédente a précisément établi que la largeur du chemin des Ussets était supérieure à 5 m; elle a également pu constater que, même en présence d'un véhicule de type 4X4 mal garé sur l'une des places de stationnement cadastrées en bordure de route, la largeur restante de la chaussée disponible pour le trafic (3,8 m) était encore suffisante pour assurer l'accès aux services de

secours et de la voirie. Aux yeux de la Cour de justice, le caractère adapté de la voie d'accès par rapport à l'utilisation prévue était par ailleurs confirmé par la configuration des lieux. Enfin, nonobstant l'absence d'un trottoir, la sécurité des piétons empruntant les chemins de la Vigneraie et des Ussets n'était pas compromise compte tenu de leurs caractéristiques.

Les recourants critiquent cette appréciation. Ils soutiennent que les normes VSS topiques émises par l'Union des professionnels suisses de la route - auxquelles il y aurait lieu de se référer - ne seraient pas respectées. Ils affirment que, selon la norme VSS 640 050 applicable, la largeur du chemin des Ussets devrait être de 5 m (cf. Tab. 1 et 2) : il s'agirait en effet d'une route d'accès de type B puisqu'elle serait raccordée au chemin du Port qui constituerait, quant à lui, une route collectrice de quartier et non pas une route de desserte de quartier, comme l'aurait retenu à tort l'instance précédente. Le chemin des Ussets ne serait dès lors pas assez large. Enfin, ils soutiennent que la norme VSS précitée exigerait également l'aménagement d'un trottoir sur les chemins de la Vigneraie et des Ussets; faute d'un tel aménagement, la sécurité des piétons ne serait pas assurée.

Les critiques des recourants doivent cependant être écartées. En effet, ces derniers soutiennent de manière purement appellatoire que le chemin des Ussets devrait être qualifié d'accès riverain de type B et se contentent sur ce point d'opposer leur propre appréciation à celle de l'instance précédente qui a retenu qu'il s'agissait d'un accès riverain de type A/B. Ils ne démontrent pas le caractère arbitraire de l'interprétation et de l'application des normes VSS par l'instance précédente. Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de l'appréciation de cette dernière selon laquelle la norme VSS applicable au cas d'espèce préconise une largeur de la chaussée de 3 à 5 m pour le chemin des Ussets, lequel satisfait à cette exigence. En effet, l'instance précédente a constaté lors de la vision locale que le chemin des Ussets présentait une largeur supérieure à 5 m sur tout le tracé considéré. Les recourants ne sont ainsi pas parvenus à rendre vraisemblable que le chemin des Ussets ne serait pas assez large pour l'utilisation prévue. Au demeurant, le fait qu'à la hauteur d'un véhicule mal stationné, il serait impossible de croiser un autre véhicule n'apparaît pas déterminant; la norme en question n'exige d'ailleurs pas que les véhicules

circulant en sens inverse puissent se croiser en tout point du chemin.

Par ailleurs, les recourants se prévalent en vain du fait que les chemins de la Vigneraie et des Ussets sont dépourvus de trottoir. Certes, la norme VSS 640 045 recommande l'aménagement d'un trottoir ou d'une voie latérale ou mixte. Il n'en demeure pas moins que ces chemins constituent, au vu des constatations de l'instance précédente, un accès suffisant au sens de la jurisprudence précitée (cf. consid. 3.1), étant en particulier relevé que les normes VSS ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas les autorités (cf. arrêt 1C_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2 in JdT 2011 I 297). L'instance précédente a en effet considéré que la sécurité des piétons n'était pas compromise par la réalisation du projet, compte tenu de la vitesse très réduite à laquelle les automobilistes étaient contraints de circuler sur ce type de voies, comme de leur tracé pratiquement rectiligne qui offrait de bonnes conditions de visibilité. Le Tribunal de céans n'a pas de raison de s'écarter de l'appréciation de l'instance précédente qui connaissait mieux les circonstances locales (cf. supra consid. 3.1); celle-ci apparaît au demeurant exempte d'arbitraire. Il sied d'ailleurs de relever que la commune n'a pas invoqué l'insuffisance

des voies d'accès dans ses recours cantonaux. Au vu des considérations précitées, les recourants invoquent en vain le chiffre 8 de la norme VSS 640 050 prescrivant le maintien d'une largeur libre de 20 cm à côté de l'accès en présence d'un mur.

C'est en outre également en vain que ces derniers soutiennent qu'un accès direct depuis la route d'Hermance aurait été préférable, le Tribunal fédéral devant, comme évoqué précédemment, faire preuve de retenue sur ce point s'agissant de l'appréciation des circonstances locales.

3.3. Les recourants se prévalent encore du fait que la parcelle n° 8'743 ne bénéficierait d'aucune servitude de passage à véhicule sur les parcelles nos 7'120 et 8'744 formant le chemin de la Vigneraie. Selon eux, l'accès aux deux places de parking extérieures situées sur la parcelle n° 8'743 ne serait donc pas juridiquement assuré, de sorte que le projet dans son ensemble ne pouvait être autorisé. En l'occurrence, les recourants ne contestent pas que l'accès aux villas projetées sur la parcelle n° 7'119 est garanti d'un point de vue juridique. Ils basent leur argumentation exclusivement sur le fait qu'aucune servitude de droit de passage à véhicule n'existerait en faveur de la parcelle n° 8'743. Ce faisant, ils ne démontrent cependant pas en quoi cet élément concernant la parcelle n° 8'743 serait déterminant pour la résolution du présent litige, étant relevé que le bien-fonds n° 7'119 destiné à la construction des villas est, quant à lui, doté d'une voie d'accès suffisante; il sied en outre de relever que l'aménagement de places de stationnement n'est pas un élément de l'équipement au sens de l'art. 19 al. 1 LAT (ANDRÉ JOMINI, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [édit.], Commentaire de la LAT, 2010 n. 28 ad art. 19 LAT). Ce moyen doit dès lors être écarté.

3.4. Il résulte de ce qui précède que la cour cantonale pouvait, sans violer le droit fédéral, considérer que l'accès aux futures villas était suffisant au regard des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. Sur ce point, le recours doit dès lors être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

4.

Les recourants soutiennent ensuite que projet contreviendrait également à l'art. 14 LCI.

4.1. Selon l'art. 14 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI, RS/GE L 5 05), le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI 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 les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c) ou 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).

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal et communal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 140 III 16 consid. 2.1 p. 18). Dans ce contexte, le recourant est soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF.

4.2. A l'appui de leur grief tiré d'une violation de l'art. 14 LCI, les recourants font valoir pour l'essentiel que la construction des villas litigieuses - destinées selon eux à accueillir des familles avec enfants - engendrera une augmentation du trafic de 70 % sur le seul chemin de la Vigneraie. Cette argumentation, de nature purement appellatoire, ne satisfait pas aux exigences accrues de motivation précitées et est donc irrecevable. Les intéressés ne proposent en particulier aucune démonstration du caractère arbitraire de l'appréciation de l'instance précédente qui a estimé que la construction de huit villas supplémentaires, même si elle aura incontestablement des effets sur la situation des voisins en leur imposant notamment de circuler avec une plus grande prudence, ne sera pas source d'importantes nuisances, ni n'induera un trafic incompatible avec les caractéristiques d'un quartier de villas qui compte déjà une quarantaine d'unités de logement; cette appréciation n'apparaît au demeurant pas insoutenable.

5.

Les recourants se plaignent enfin d'une application arbitraire de l'art. 59 al. 4 LCI qui fixe le rapport des surfaces admissible dans la zone 5. Ils estiment que le projet de construction litigieux excéderait le rapport, ou l'indice, maximal autorisé par cette disposition.

5.1. L'art. 59 LCI, relatif au rapport des surfaces, dispose que la surface de la construction, exprimée en m² de plancher (soit la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol; cf. art. 59 al. 2 LCI), ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle; cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 1). Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a).

La jurisprudence considère que le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. Il en a été déduit que ceci implique pratiquement que la surface soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (ATF 109 la 188 consid. 3 p. 190; 101 la 289 consid. 3a p. 291).

5.2. Pour le calcul du rapport des surfaces dans le cas particulier, l'autorité cantonale a pris en compte la surface totale des parcelles contiguës en mains des mêmes propriétaires, procédant de la sorte à un transfert des droits à bâtir des parcelles n° 8'743 et 9'450 et de la part de copropriété de la parcelle n° 7'120 sur le bien-fonds n° 7'119. Rapportant la surface brute de plancher des constructions hors-sol prévue par le projet (994,50 m²) à la surface totale du terrain disponible (2'261 m² [(1'740 + 91 + 350 + 80)]), l'autorité cantonale a conclu au respect de l'indice maximal autorisé par l'art. 59 al. 4 let. a LCI ($994,50 : 2'261 = 0,44$, soit un rapport de surfaces de 44%).

Les recourants ne contestent pas les conditions d'application de l'indice de 44 %, à la place de l'indice de base, moins élevé, de l'art. 59 al. 1 LCI s'agissant d'un projet de construction en ordre contigu remplissant les exigences du label Minergie. Ils ne remettent pas non plus en cause la possibilité, en droit cantonal genevois, d'effectuer un transfert d'indice d'utilisation du sol entre terrains voisins situés dans la même zone et ne critiquent pas cette opération pour la part de copropriété de la parcelle n° 7'120. Ils soutiennent cependant que les droits à bâtir des parcelles nos 8'743 et 9'450 ne pouvaient pas être reportés en faveur de la parcelle n° 7'119 au motif que les deux premières ne disposaient pas d'un accès juridiquement garanti au chemin de la Vigneraie; un tel transfert des possibilités de bâtir contournerait selon eux les exigences de l'art. 22 LAT en matière d'équipement suffisant. L'indice d'utilisation du sol s'élèverait dans le cas d'espèce à 55 % ($994,50 : 1'820$) et violerait par conséquent l'art. 59 al. 4 LCI prévoyant un rapport maximal de 44 %.

La question de l'IUS relève du droit cantonal dont le Tribunal fédéral revoit l'application sous l'angle de l'arbitraire. Or, les recourants ne démontrent pas en quoi le report des droits à bâtir afférents aux parcelles nos 8'743 et 9'450 serait déraisonnable ou manifestement contraire au but de la législation cantonale, en particulier à l'art. 59 LCI; ils se contentent simplement d'affirmer que ces parcelles ne bénéficieraient pas d'une voie d'accès suffisante d'un point de vue juridique, de sorte que leur critique ne satisfait pas aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF. Au demeurant, on ne voit pas en quoi la décision de l'instance précédente serait arbitraire. En effet, le seul fait que l'accès aux parcelles nos 8'743 et 9'450 ne serait pas juridiquement garanti ne rend pas pour autant arbitraire le transfert des droits à bâtir y afférents sur la parcelle équipée contiguë n° 7'119 située dans la même zone. En outre, le transfert des possibilités de construire n'apparaît pas insoutenable du point de vue de l'aménagement du territoire. Au contraire, il permet en l'espèce une utilisation rationnelle du sol dès lors que la forme étroite et allongée des parcelles nos 8'743 et 9'450 - disposées de surcroît en

équerre - est peu propice à la construction.

Les recourants reprochent en outre à l'instance précédente de ne pas s'être prononcée sur ce grief soulevé en procédure cantonale. Leur critique, à supposer recevable, tombe toutefois à faux. En effet, la Cour de justice a précisément relevé sur ce point que le report des droits à bâtir ne contrevenait pas à l'art. 22 al. 2 let. b LAT qui n'exigeait pas que chaque parcelle située en zone à bâtir soit pourvue d'un accès propre, mais uniquement que celles destinées à la construction soient équipées de la sorte; elle a donc estimé qu'il suffisait de constater que la rampe d'accès au parking commun sera implantée sur la parcelle n° 7'119, elle-même raccordée au chemin de la Vigneraie, pour admettre la conformité du projet au droit de la construction.

6.

Dans un ultime moyen, les recourants soutiennent qu'une réunion parcellaire entre les parcelles nos

7'120, 8'743 et 9'450 contrevient à l'art. 974b al. 3 CC aux termes duquel lorsque des servitudes, des annotations ou des mentions sont inscrites en faveur des immeubles, ceux-ci ne peuvent être réunis que si les propriétaires des immeubles grevés y consentent ou si la réunion n'entraîne aucune aggravation de la charge. Ce moyen tiré de la violation de l'art. 974b al. 3 CC doit être écarté. En effet, comme relevé à juste titre par l'instance précédente, il ne lui appartient pas de se prononcer sur la conformité à l'art. 974b al. 3 CC du projet de réunion/division des parcelles nos 7'119, 8'743 et 9'450 envisagé par l'intimée. La question de savoir si ce dernier entraînerait une aggravation des servitudes grevant les parcelles nos 8'744 ou 7'120, de sorte qu'elle serait soumise à l'accord des copropriétaires desdits biens-fonds, ressortit en effet au droit privé et n'a pas à être tranchée par les autorités administratives chargées de la délivrance d'une autorisation de construire (cf. art. 3 al. 6 LCI).

7.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires (art. 65 et 66 LTF). Ils verseront en outre une indemnité de dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Il n'est pas alloué de dépens à la Commune (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants verseront solidairement à l'intimée une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Commune de Collonge-Bellerive, au Département genevois de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'à la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève.

Lausanne, le 15 avril 2016

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Fonjallaz

La Greffière : Arn