

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4424/2008-LCI

ATA/396/2010

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 8 juin 2010

2^{ème} section

dans la cause

Monsieur Michel GAUD

Monsieur Samuel GAUD

Madame Simone PETITE

Madame Valérie SCHMID

représentés par Me Georges Bagnoud, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

et

Monsieur Jean PORTIER

représenté par Me Isabel Von Fliedner, avocate

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière
administrative du 21 avril 2009 (DCCR/305/2009)**

EN FAIT

1. Monsieur Jean Portier est propriétaire des parcelles numéros 13597 et 13602, feuille 27 de la commune de Bardonnex, à l'adresse route de Foliaz, au lieu-dit de Charrot. Les parcelles sont situées en zone 4B protégée, au sens de l'art. 19 al. 2 let. b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

2. Selon l'acte notarié du 18 juillet 1903, les parcelles numéros 13604 et 13605 sont grevées d'une servitude de passage « à char et à pied » sur une largeur de 3,50 mètres en faveur de la parcelle numéro 13602. Dite servitude a été reportée sur le plan des servitudes de la commune le 31 juillet 1992, puis inscrite au registre des servitudes le 15 septembre 1994 avec la mention « passage à pied et à véhicules ».

La parcelle numéro 13602 est bordée à l'ouest par la propriété de Madame Valérie Schmid (parcelle numéro 13604) et par celle de Monsieur Samuel Gaud et de Madame Simone Petite (parcelle numéro 13605, anciennement numéros 4659 et 4660). A l'est et au sud, se trouvent les parcelles appartenant à M. Portier (parcelles numéros 13597 et 13601).

3. Par courrier du 8 avril 2008, M. Portier a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) une demande définitive d'autorisation de construire, enregistrée sous le numéro DD 102'052-4, ayant pour objet une « habitation contiguë avec garage souterrain » sur ses parcelles. L'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 106 de loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) était nécessaire.

Le projet prévoyait la construction d'une villa mitoyenne, s'inscrivant dans le prolongement du bâtiment déjà présent sur la parcelle numéro 13602. Le garage devait accueillir huit places de parc, soit deux pour les habitants de l'immeuble, une pour les visiteurs et cinq destinées aux habitants du quartier. La rampe d'accès au parking devait être construite entièrement sur la parcelle de M. Portier (numéro 13602). L'habitation serait accessible depuis la route de Foliaz en empruntant la parcelle numéro 13606, propriété de sept copropriétaires riverains, bordant les parcelles numéros 13608 et 13609, propriétés de Monsieur Michel Gaud. Il serait ensuite nécessaire de longer la parcelle numéro 13605 jusqu'à son extrémité puis de prendre le passage situé entre les parcelles numéros 13604 et 13605, grevées de la servitude de passage.

4. Le 5 mai 2008, la requête en autorisation a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO).

5. Le 6 mai 2008, la sous-commission architecture (ci-après : SCA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a demandé un projet modifié. Elle a déclaré ne pas être opposée à une dérogation au sens de l'art. 106 LCI dès lors que le projet reprenait l'emprise au sol de l'ancien hangar agricole et qu'il s'inscrivait dans la continuité du bâtiment mitoyen existant. Toutefois, afin de préserver les vues lointaines et considérant que la véranda constituait une nouvelle construction, la CMNS a demandé sa suppression et son intégration dans l'espace du volume général de la nouvelle construction. De surcroît, la CMNS s'est interrogée sur la taille du parking souterrain et a demandé un complément détaillé au sujet des utilisateurs prévus. Enfin, elle souhaitait « la mise en œuvre de matériaux traditionnels et des teintes adaptées aux caractéristiques esthétiques des villages genevois ». Son approbation devrait être requise.
6. Le 7 mai 2008, la commune de Bardonnex (ci-après : la commune) a rendu un préavis favorable, tout en précisant que le bardage de bois prévu devait être maintenu dans l'autorisation définitive et que l'aspect extérieur ne devait pas être modifié.
7. Le 15 mai 2008, conformément au préavis de la CMNS, le DCTI a adressé une demande de complément à M. Portier.
8. Par courrier recommandé du 30 mai 2008, MM. M. et S. Gaud, Mme Petite et Mme Schmid, propriétaires des parcelles voisines, ont formé opposition à l'autorisation de construire numéro DD 102'052-4, contestant le « passage des véhicules du garage souterrain » sur leurs parcelles.

La parcelle numéro 13597, propriété de cinq copropriétaires riverains dont M. Portier, sur laquelle devait être aménagé l'accès au parking souterrain, ne bénéficiait d'aucune servitude inscrite en sa faveur grevant les parcelles numéros 13604 et 13605. De plus, la liaison du garage au domaine public (route de Foliaz) par les parcelles numéros 13596 et 13597, située de l'autre côté de la parcelle numéro 13602, n'avait pas été envisagée quand bien même elle aurait été plus directe et engendré moins de nuisances et d'insécurité pour le voisinage.

Quant à la servitude existante, grevant les parcelles numéros 13604 et 13605 en faveur de la parcelle numéro 13602, elle avait été obtenue par la commune en 1992 à la suite d'un remaniement parcellaire agricole. A cette date, M. Portier était encore exploitant agricole. M. M. Gaud, M. S. Gaud ainsi que Mmes Petite et Schmid avaient alors souhaité voir figurer dans le registre des servitudes que celle-ci devait être destinée aux véhicules agricoles uniquement. Le préposé au registre foncier avait refusé, assurant que ce type de servitude n'était plus possible et qu'il fallait mentionner « pour tous véhicules ». Ce point avait néanmoins été contesté par leur notaire. Ce dernier avait également affirmé que la servitude existante n'était plus nécessaire dès lors qu'il était possible d'accéder aux parcelles

numéros 13602 et 13597 depuis le domaine public en empruntant la parcelle numéro 13596.

M. M. Gaud, M. S. Gaud et Mmes Petite et Schmid avaient notamment joint une copie du plan des servitudes de la commune établi le 31 juillet 1992, mentionnant un droit de passage à pied et à véhicules. Une note manuscrite précisait que la servitude n'était acceptée que pour le passage de machines et véhicules agricoles.

9. Le 6 juin 2008, M. Portier a complété sa demande.

Il souhaitait conserver un jardin d'hiver non chauffé pour des raisons pratiques. Il ne désirait pas modifier son projet en intégrant la véranda dans le volume général de l'habitation. D'une part, le projet correspondait aux besoins des futurs occupants, d'autre part, la véranda ne serait pas visible de loin, étant masquée par les serres des paysans.

Quant au parking souterrain, il devait permettre d'abriter les véhicules des cinq locataires des parcelles numéros 13597, 13601 et 13602. Cette solution, plus esthétique, favorisait la création d'un jardin privatif pour la villa sans pour autant augmenter la circulation.

10. Le 9 juin 2008, la Société d'art public, devenue Patrimoine suisse section de Genève, (ci-après : Patrimoine suisse) a écrit au DCTI. Elle avait pris connaissance de la requête en autorisation de construire et s'est opposée au projet de garage enterré. Cet aménagement avec rampe était « acceptable en banlieue » mais il ne pouvait être toléré dans un hameau en zone protégée.

11. Le 11 juin 2008, M. Portier a expliqué qu'il maintenait son droit de passage, lequel était conforme à la servitude existante, constituée le 31 juillet 1992. Le projet devait permettre de masquer cinq à six véhicules qui stationnaient dans l'arrière-cour de sa parcelle.

Il a également écarté l'accès par la parcelle numéro 13596, le considérant inapproprié. Cette solution augmenterait les surfaces de circulation au détriment des jardins. De surcroît, la construction de la rampe selon cette modification entrerait en conflit avec les collecteurs des eaux polluées (E.U.) et ceux des eaux non polluées (E.P.).

12. Le 8 juillet 2008, la CMNS a sollicité une nouvelle modification du projet. Compte tenu des qualités paysagères et patrimoniales du site, elle a réitéré sa demande de suppression de la véranda et son intégration dans le volume général du nouveau bâtiment.

Elle a émis un préavis défavorable s'agissant du parking souterrain. Le projet était démesuré et inadapté au contexte environnant ; il participait à la

péjoration générale des qualités spatiales du site considéré. La rampe d'accès hypothéquait l'espace de la cour de manière irréversible. La CMNS proposait la construction d'un parking en surface, « plus respectueux du contexte villageois et de son caractère architectural » et formulait des réserves eu égard à la mise en œuvre de matériaux traditionnels et des teintes adaptées aux caractéristiques esthétiques des villages genevois.

13. Le 25 juillet 2008, M. Portier a soumis un nouveau projet au DCTI. La véranda sur la façade sud-est avait été supprimée. Le parking souterrain en tant qu'il faisait « partie intégrante du projet et de son concept » était maintenu. Néanmoins, la rampe d'accès avait été réduite et aucun élément saillant ne serait construit afin de préserver le dégagement visuel.
14. Après avoir pris connaissance des modifications apportées à la construction, la CMNS a émis un préavis défavorable le 12 août 2008, tout en relevant que les recommandations de son précédent préavis n'avaient pas été suivies. Concernant le parking souterrain, elle a repris son argumentation précédente. Le projet restait subordonné à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 106 LCI, ce à quoi elle n'était pas opposée. Le choix des matériaux et des teintes devait obtenir son approbation « avant commande ».
15. Le 10 octobre 2008, le DCTI a informé M. M. Gaud ainsi que Patrimoine suisse qu'après avoir examiné les différents préavis recueillis et avoir procédé à une pesée des intérêts, il allait autoriser le projet de M. Portier.
16. Par décision du même jour, le DCTI a délivré l'autorisation de construire sollicitée (DD 102'052-4). Celle-ci a été publiée dans la FAO du 15 octobre 2008.
17. Par acte du 14 novembre 2008, M. M. Gaud, M. S. Gaud et Mmes Petite et Schmid (ci-après : les recourants) ont recouru contre cette autorisation de construire auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis le 1^{er} janvier 2009 la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA). Ils ont conclu à son annulation, subsidiairement à la réduction de huit à trois le nombre de places de stationnement dans le parking souterrain.

La rampe d'accès se situait sur la parcelle numéro 13597 et les véhicules devraient nécessairement faire usage de la servitude existante. Or, elle ne concernait que la parcelle numéro 13602. D'ailleurs, elle ne portait que sur une largeur de 3 mètres alors que les plans indiquaient un accès de 3,60 mètres.

L'accès au domaine public par la parcelle numéro 13596, constituant le prolongement de la parcelle numéro 13597, aurait été plus direct et leur aurait aussi évité d'importantes nuisances. En effet, tel que prévu, le projet ne manquerait pas d'engendrer un climat d'insécurité résultant du passage des

véhicules à proximité des fenêtres ainsi que des portes d'entrée de leurs habitations. Enfin, la construction du garage souterrain était « aberrante » dans une zone 4B protégée.

18. Le 12 décembre 2008, M. Portier a conclu, « avec suite de dépens », à l'irrecevabilité du recours au motif qu'il se fondait sur des arguments de nature civile ne relevant pas de la compétence de la CCRA. Il a préalablement sollicité le retrait de l'effet suspensif.

Les recourants ne pouvaient pas démontrer l'existence d'un préjudice particulier causé par la construction envisagée. Ils étaient eux-mêmes à l'origine de 50 % de la circulation dont ils se plaignaient dans la mesure où ils empruntaient également le passage contesté. Dans la mesure où les véhicules circulaient et étaient d'ores et déjà présents, le projet n'engendrerait aucune augmentation des nuisances ni du trafic.

La construction envisagée disposait de tous les aménagements et équipements nécessaires à sa réalisation (art. 16 al. 1 LCI). Celle du garage souterrain était conforme à l'affectation de la zone 4B protégée et ne créait aucun inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. La construction de garages souterrains devenait fréquente, vu l'exiguïté des surfaces constructibles dans cette zone. De surcroît, le garage souterrain répondait aux exigences de l'art. 9 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41.)

Le grief des recourants visant à l'annulation de la servitude existante au profit d'un accès par la parcelle numéro 13597 ne relevait pas de la compétence du DCTI ou de la CCRA et était irrecevable.

L'art 105A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05 01) posait des exigences d'accès depuis le domaine public par les services d'interventions. L'accès par la parcelle numéro 13596 ne permettrait pas de les garantir.

Quant au grief de l'insécurité, M. Portier a rappelé qu'à sa connaissance aucun accident impliquant une voiture n'avait été déploré.

19. Par décision incidente du 14 janvier 2009, la CCRA a rejeté la demande de retrait de l'effet suspensif au recours. Conformément à la jurisprudence du tribunal de céans, la préférence devait être donnée au maintien de l'état prévalant avant le litige (ATA/103/2008 du 4 mars 2008). Elle a rappelé que la législation genevoise en matière de police des constructions a pour but d'assurer la conformité du projet présenté aux prescriptions en matière de bâtiments et d'installations (art. 3 al. 5 LCI).

20. Le 30 janvier 2009, les recourants ont sollicité un transport sur place. M. Portier aurait pu prévoir un accès à la construction par la parcelle numéro 13596.
21. Le DCTI s'est déterminé le 20 mars 2009. Il a confirmé les termes de sa décision du 10 octobre 2008.
22. Le 1^{er} avril 2009, la CCRA a tenu une audience de comparution personnelle des parties.
- a. Les recourant ont réitéré leur demande de transport sur place. La CCRA pourrait ainsi apprécier les nuisances alléguées, les distances de passage entre les véhicules et les habitations ainsi que la faisabilité d'un accès « plus logique » par la parcelle numéro 13596.

Concernant les nuisances occasionnées par les recourants eux-mêmes, M. M. Gaud a précisé que Mme Schmid possédait une voiture et un scooter. Les habitants de la parcelle numéro 13605 disposaient de deux voitures.

- b. M. Portier a expliqué que sur la parcelle numéro 13596, le passage était de 3 mètres de large. Celui sur la parcelle numéro 13597 se heurtait aux habitations comprenant des avant-toits importants. La solution préconisée par les recourants causerait ainsi plus de nuisances que la solution projetée.
- c. Le représentant du DCTI a observé qu'une ouverture de 3,60 mètres pour l'accès à la rampe du garage souterrain n'était pas incompatible avec la servitude existante dès lors que la construction serait réalisée entièrement sur la parcelle appartenant à M. Portier. La largeur de l'entrée du garage pouvait donc être examinée indépendamment de celle de la servitude.
23. Par décision du 21 avril 2009, la CCRA a rejeté le recours.

Dans les zones 4B protégées, l'autorité cantonale jouissait d'un large pouvoir d'appréciation lors de l'application de l'art. 106 LCI ; le DCTI pouvait ainsi décider des conditions de l'autorisation de construire. S'il se devait de recueillir les préavis de la commune et de la CMNS, il demeurait libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. En l'occurrence, le DCTI avait relevé que l'accès au garage serait entièrement construit sur la parcelle numéro 13602, ce qui ne devait pas entraîner d'inconvénients sérieux pour le voisinage. Il était « douteux qu'un paysage encombré de voitures stationnées en surface soit plus respectueux du caractère architectural du village que des voitures stationnées dans un garage souterrain ». Ainsi l'art. 106 LCI n'avait pas été violé. Les recourants ne contestaient d'ailleurs pas le principe de la construction du garage, mais sollicitaient la réduction du nombre de places. Toutefois, ils n'avaient pas démontré que la circulation augmenterait par rapport au trafic existant.

La CCRA a renoncé à procéder à un transport sur place. Le dossier contenait les éléments nécessaires pour statuer, notamment les écritures des parties, les photos produites ainsi que des plans descriptifs détaillés.

Les questions relatives à la servitude relevaient exclusivement de la compétence des juridictions civiles.

Le passage des véhicules des recourants participait donc aussi à l'augmentation du trafic alléguée.

L'accès par la parcelle numéro 13596 n'apparaissait pas opportun, eu égard aux collecteurs d'eaux. De plus, l'étroitesse du passage, soit moins de 3 mètres en prenant en compte la présence des avant-toits des habitations alentours, ne permettait pas d'assurer le passage des voitures et autres engins.

24. Par acte posté le 22 mai 2009, M. M. Gaud, M. S. Gaud, et Mmes Petite et Schmid ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif. Ils concluent à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 102'052-4, subsidiairement à la réduction du nombre de place de stationnement de huit à trois.

Reprenant leur argumentation précédente, ils n'étaient pas opposés à la construction d'un parking souterrain. Seul l'accès à ce dernier était contesté. L'accès par la parcelle numéro 13596 présentait le double avantage d'éviter d'importantes nuisances tout en utilisant une parcelle appartenant à M. Portier (numéro 13597). La CCRA, tout comme le DCTI, avaient abusé de leur pouvoir d'appréciation en considérant que la construction envisagée ne causerait aucun inconvénient grave pour les habitants du quartier. Ils ont joint au recours différentes photos de l'arrière-cour, servant à la fois de place de jeux pour les enfants du quartier et de place du village pour les différents événements.

Les recourants ont présenté une nouvelle demande de transport sur place.

Enfin, ils ont émis l'idée selon laquelle un plan localisé de quartier au sens de l'art 106 al. 3 LCI « serait à développer ».

25. Le 10 juillet 2009, M. Portier a conclu au rejet du recours.

Le DCTI avait mené la procédure conformément à la loi et les préavis nécessaires avaient été requis. La commune avait émis un préavis favorable. Bien que défavorable à la construction du parking souterrain, la CMNS n'était pas opposée à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art 106 LCI.

Les photographies produites par les parties démontraient qu'en l'état l'espace devant servir de places de jeux pour les enfants était toujours encombré de

voitures. La construction envisagée avait pour but de rendre cet espace aux habitants du quartier.

Quant à la solution préconisée par les recourants pour accéder au garage souterrain, elle n'était pas réalisable pour les raisons déjà exposées.

26. Le 10 juillet 2009, le DCTI a conclu au rejet du recours.

Les questions relatives au contenu d'une servitude relevaient exclusivement du droit privé et n'étaient pas de la compétence du Tribunal administratif. De même, celui-ci n'était pas compétent pour apprécier l'opportunité de l'autorisation de construire numéro DD 102'052-4.

A teneur de la jurisprudence constante du tribunal de céans, les normes de protection, tel que l'art. 14 LCI, étaient destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Ces normes ne visaient ainsi pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. Le DCTI, tout comme l'avait fait la CCRA, avait retenu que la création d'un garage souterrain était plus respectueuse du contexte villageois et architectural du hameau concerné que l'encombrement d'une cour par des voitures en stationnement.

Quant au grief relatif à la procédure d'adoption d'un plan localisé de quartier, le projet litigieux ne portant sur la construction que d'une seule habitation avec un garage souterrain, il ne se justifiait pas de faire appel à une telle procédure.

27. Le 2 octobre 2009, le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties.

a. M. M. Gaud a réaffirmé que la construction n'était pas contestée, mais seul le fait que cinq places de parc soient destinées aux véhicules des habitants du quartier. Ceci pourrait occasionner une augmentation de la circulation ainsi qu'une « usurpation de la servitude ». Les recourants contestaient l'idée de voir des habitants de la parcelle numéro 13601 accéder au garage, dans la mesure où ils ne peuvent bénéficier de la servitude existante.

b. M. Portier a déclaré qu'il ne pouvait pas exclure de louer des places aux habitants du quartier au vu du grave problème de parcage à Charrot.

c. Le juge délégué a constaté que :

- L'accès à la parcelle numéro 13602 devait se faire par un chemin d'une largeur de 3,20 mètres selon les recourants et de 3,50 mètres selon l'intimé.

- Un espace engazonné, entouré d'une haie, se trouvait sur la parcelle numéro 13597. Les habitations étaient équipées d'avant-toits. La largeur disponible était de 3,90 mètres à l'aplomb du toit. Plus avant, en direction de la parcelle numéro 13596, se trouvait un second jardin.
 - La parcelle numéro 13596 formait une petite ruelle qui accédait à la route de Foliaz.
- d. M. Portier a réaffirmé que l'accès au garage par la parcelle numéro 13597 n'était pas réalisable compte tenu du fait que les collecteurs d'eaux et une conduite de gaz y étaient enterrés.
- e. Les recourants ont, pour leur part, réitéré leurs craintes relatives à l'augmentation du trafic engendrée par le projet, créant ainsi un risque pour les enfants du quartier.
28. Le 24 novembre 2009, l'intimé a apporté une précision au procès-verbal du transport sur place en ajoutant les habitants des bâtiments qui stationnent les véhicules dans l'arrière-cour, en faisant usage de la servitude existante.
- Le même jour, les recourants ont également apporté des précisions au procès-verbal du 2 octobre 2009. En particulier, ils ont corrigé les numéros des bâtiments et des parcelles. Ils ont relevé que le représentant du DCTI avait avoué ne pas avoir envisagé un autre accès à la construction que celui proposé dans le projet de l'intimé.
29. Le 30 novembre 2009, le juge délégué a informé les parties que l'instruction de la cause était terminée. Un délai au 15 décembre 2009 leur était accordé pour formuler toute requête complémentaire.
30. Le 14 décembre 2009, l'intimé a adressé un extrait du cadastre du réseau d'assainissement des eaux ainsi qu'un plan des Services industriels de Genève pour les réseaux de gaz. Il a conclu au rejet du recours « avec suite de frais et dépens ».
31. La CCRA a déposé son dossier.
32. Le 15 décembre 2009, le DCTI a persisté dans ses conclusions du 10 juillet 2009.

EN DROIT

1. Le tribunal de céans examine d'office la recevabilité du recours.

a. A teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et 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, sont titulaires de la qualité pour recourir. Le Tribunal administratif a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/5/2009 du 13 janvier 2009 et les références citées).

b. Seuls les voisins dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252 ; 133 II 409 consid. 1 p. 411 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C.158/2008 du 30 juin 2008 consid. 2). Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire ou du locataire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C.125/2009 du 24 juillet 2009 consid. 1 ; 1C.7/2009 du 20 août 2009 consid. 1 ; 1A.222/2006 et 1P.774/2006 du 8 mai 2007, consid. 5 ; ATA/321/2009 du 30 juin 2009 consid. 2 ; ATA/331/2007 du 26 juin 2007 consid. 3d).

En l'espèce, les recourants sont propriétaires des immeubles directement voisins de la parcelle en cause, ils ont de ce fait la qualité pour recourir. Ils ont préalablement utilisé la voie de l'opposition (art. 35 al. 4 LaLAT).

Le recours est donc recevable sur ce point.

2. a. La zone 4B est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements, situées dans des villages et des hameaux (art. 19 al. 2 LaLAT). Lorsque la zone est en outre protégée, comme en l'espèce, l'aménagement et le caractère architectural du quartier ou de la localité considérés doivent être préservés (art. 12 al. 5 LaLAT).

b. En zone 4B protégée, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Il peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites (art. 106 al. 1 LCI).

c. De jurisprudence constante, les préavis n'ont qu'un caractère consultatif. Un préavis est en principe sans caractère contraignant pour l'autorité administrative ; s'il va de soi que cette dernière ne saurait faire abstraction des préavis exprimés dans les conditions prévues par la loi, l'autorité de décision reste libre de s'en

écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/159/2009 du 31 mars 2009 ; ATA/1142/2004 du 5 avril 2005 ; RDAF 1983, p. 344). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/330/2010 du 11 mai 2010 ; ATA/227/2010 du 27 avril 2010 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et références citées).

En l'espèce, seule la CMNS a délivré un préavis défavorable concernant la construction du garage souterrain au motif que le projet participait à la péjoration générale des qualités spatiales du site, notamment parce que la rampe d'accès grevait la cour de manière irréversible. La CMNS a préconisé un parking en surface afin qu'il respecte le contexte villageois et son caractère architectural. Elle a cependant déclaré qu'elle n'était pas opposée à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 106 al. 1 LCI.

Il ressort des pièces du dossier que l'accès à la construction se fera par l'arrière-cour privée se trouvant sur la parcelle numéro 13602 et que la rampe d'accès au garage souterrain sera entièrement construite sur cette même parcelle. De plus, compte tenu du fait que l'arrière-cour, destinée, selon les recourants, aux enfants et à l'organisation des fêtes du village, prévoit actuellement la possibilité de parquer environ cinq véhicules en épi le long d'un bâtiment, aucun désagrément supplémentaire ne résulterait de la construction projetée. Comme l'a à juste titre relevé la CCRA, il est douteux qu'un paysage encombré de voitures stationnées en surface soit plus respectueux du caractère architectural du village que des voitures stationnées dans un garage souterrain. En effet, le projet de l'intimé aura pour avantage de désencombrer la cour en louant cinq des huit places prévues aux habitants du quartier.

Au vu de ce qui précède, le DCTI n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant une dérogation tout en s'écartant du préavis de la CMNS. Ce point n'est d'ailleurs pas contesté par les parties.

3. Les recourants contestent le contenu de la servitude grevant les parcelles numéros 13604 et 13605. Ils allèguent que l'accès au parking souterrain par cette servitude constituerait un abus car les locataires des places destinées aux habitants du quartier ne disposeraient d'aucun droit de passage.

S'agissant des inconvénients découlant de l'absence de servitude, cette question relève du droit civil et le tribunal de céans ne peut pas en connaître (ATA/82/2009 du 17 février 2009 ; ATA/576/2008 du 11 novembre 2008).

En conséquence, ce grief doit être déclaré irrecevable.

4. L'accès au garage devrait se faire par les parcelles numéros 13596 et 13597. Cette solution, plus directe, permettrait, d'une part, d'éviter d'importantes nuisances au voisinage et, d'autre part, de passer par une parcelle appartenant à l'intimé.

Selon l'art. 61 al. 2 LPA, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002).

Le grief sera également déclaré irrecevable.

5. Enfin, les recourants reprochent au projet de prévoir huit places de parc supplémentaires pour les habitants du quartier. Cet ajout induirait pour eux des inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. Ils craignent ainsi une augmentation des nuisances liées à la circulation.

a. A teneur de l'art. 14 LCI le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation serait cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 al. 1 let. a LCI) ou créerait, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (art. 14 al. 1 let. e LCI). L'entrée en vigueur du droit fédéral de l'aménagement du territoire et de l'environnement limite la portée de cette disposition, qui conserve néanmoins une portée propre en matière d'inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons ou du public (ATA/277/2010 du 27 avril 2010 ; ATA/80/2009 du 17 février 2009 consid. 8 ; ATF 118 Ia 112 consid. 1b p. 115 et les références citées).

b. Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, l'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée (ATA/92/2003 du 25 février 2003, consid. 4b et les références citées).

c. L'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de la disposition légale précitée (ATA/306/2008 du 10 juin 2008 ; ATA/232/2006 du 2 mai 2006 et les références citées). Le tribunal de céans a, en outre, plusieurs fois jugé que l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, ne constitue pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/309/2007 du 12 juin 2007).

En l'espèce, les recourants ont affirmé qu'ils n'étaient pas opposés à la construction du parking souterrain. Les reproches concernent essentiellement les dangers que créerait l'implantation de cinq places supplémentaires destinées aux habitants du quartier désireux de les louer. Au vu de l'emplacement de la rampe

d'accès, encore une fois construite entièrement sur la parcelle de l'intimé, ainsi que de la circulation actuelle comprenant déjà au minimum cinq véhicules, rien ne permet de retenir une mise en danger particulière ou un amoindrissement des conditions de vie des habitants du quartier. En effet, l'augmentation de la circulation ne serait pas de nature à créer de graves inconvénients.

Aucune violation de l'art. 14 LCI ne peut dès lors être retenue.

6. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision de la CCRA confirmée.

Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- sera allouée à M. Portier, à charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 mai 2009 par Monsieur Michel Gaud, Monsieur Samuel Gaud, Madame Simone Petite et Madame Valérie Schmid contre la décision du 21 avril 2009 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

au fond :

le rejette dans la mesure où il est recevable ;

met à la charge de Monsieur Michel Gaud, Monsieur Samuel Gaud, Madame Simone Petite et Madame Valérie Schmid, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à Monsieur Jean Portier une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à charge de Monsieur Michel Gaud, Monsieur Samuel Gaud, Madame Simone Petite et Madame Valérie Schmid, pris conjointement et solidairement ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé

au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Georges Bagnoud, avocat des recourants, à Me Isabel Von Fliedner, avocate de Monsieur Jean Portier, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni et M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :