

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4484/2018-LCI

ATA/638/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 30 juin 2020

3^{ème} section

dans la cause

Madame Eva et Monsieur Oscar BRANDER

Madame Charlotte et Monsieur Olivier ERNOULT

Madame Viviana ARMANINO et Monsieur Stéphane MAYOR

Madame Mathilde et Monsieur Emile SALAWI

représentés par Me Nicolas Wisard, avocat

contre

Monsieur Eric FLANDINET

représenté par Me Julien Pacot, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
6 février 2020 (JTAPI/151/2020)**

EN FAIT

- 1) Madame Cléo Maryvonne NIEDERHAUSER est propriétaire des parcelles n^{os} 4'759, 4'760 et 4'866, feuille 9 de la commune de Thônex (ci-après : la commune), situées en 5^{ème} zone à bâtir, au 38A, route de Sous-Moulin.

La surface des parcelles précitées totalise 2'008 m². Sont érigés sur les parcelles n^{os} 4'759 et 4'760 une villa individuelle, un garage et une piscine. La parcelle n^o 4'866 constitue une partie du chemin privé de Mapraz situé au sud-ouest de la parcelle.

Les parcelles n^{os} 4'759 et 4'760 sont reliées à la route de Sous-Moulin par un chemin privé sans issue desservant actuellement cinq villas. Il ressort du système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG) que ledit chemin présente un virage à 90° sur la gauche. Le premier tronçon du chemin dessert trois villas, tandis que le second tronçon, après le virage précité, dessert uniquement les parcelles n^{os} 4'759 et 4'760. Selon le registre foncier, la parcelle n^o 4'760 est au bénéfice d'une servitude de passage à tous usages sur le premier tronçon du chemin privé débouchant sur la route principale de Sous-Moulin.

Selon le SITG consulté le 17 juin 2020, les parcelles n^{os} 4'759 et 4'760 forment désormais une unique parcelle n^o 6'751.

- 2) Le 25 août 2016, JP Niederhauser Architecte SA (ci-après : JP Niederhauser), par l'entremise de Monsieur Eric FLANDINET, a déposé, auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu le 1^{er} juin 2018 le département du territoire (ci-après : le département), une demande d'autorisation définitive de construire, sur les parcelles n^{os} 4'759, 4'760 et 4'866, portant sur la construction d'un habitat groupé de huit logements répondant à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE) 44 %. La demande a été enregistrée sous la référence DD 109'428.

- 3) Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire, les préavis suivants ont notamment été rendus :

- le 20 septembre 2016, la commission d'architecture (ci-après : CA) a demandé la modification du projet, notamment une augmentation de la surface des jardins et qu'un parking souterrain soit prévu ;
- le 23 septembre 2016, la direction générale des transports, devenue l'office cantonal des transports (ci-après : OCT), a sollicité la création de cinq places de vélos supplémentaires, lesquelles devaient être sécurisées, abritées et localisées à proximité immédiate des allées d'immeuble ;

- le 29 septembre 2016, la police du feu a préavisé favorablement sous conditions le projet, conditions qui concernaient l'aménagement intérieur de la construction ;
 - le 4 octobre 2016, la commune a préavisé défavorablement, demandant la promesse du versement de CHF 2'500.- afin d'améliorer la collecte des déchets ménagers dans le secteur, dans la mesure où la levée « au porte à porte » ne pouvait être effectuée vu l'exigüité du chemin d'accès. Elle demandait également la réalisation des parkings en sous-sol.
- 4) Le 24 janvier 2017, M. FLANDINET a fait parvenir au DT un projet modifié. La construction avait été déplacée sur la limite sud de la parcelle afin que la zone de stationnement soit plus aérée et la zone d'espaces verts plus conséquente. La zone de parking avait été végétalisée et le nombre de places de stationnement à vélos avait été augmenté. Enfin, il était d'accord de verser CHF 2'500.- pour améliorer la collecte des déchets.
- 5) Après reprise de l'instruction, les préavis suivants ont ainsi été rendus :
- le 7 février 2017, la CA a une nouvelle fois sollicité la modification du projet, considérant que celui-ci ne répondait pas à l'entier du préavis précédent. Il était préconisé de diminuer l'emprise au sol en utilisant davantage de surface brute de plancher à l'étage, et ce afin d'augmenter la surface végétale sur la parcelle ;
 - le 16 février 2017, l'OCT a rendu un préavis favorable sans observation ;
 - le 17 février 2017, la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) a préavisé favorablement le projet sous conditions ;
 - le 28 février 2017, la direction générale de la nature et du paysage, désormais l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN), a sollicité la modification du projet et la production d'un plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP) ;
 - le 14 mars 2017, la commune a préavisé défavorablement le projet. Elle souhaitait notamment obtenir un courrier d'engagement formel concernant le versement unique de CHF 2'500.- pour améliorer la collecte des déchets ;
 - le 11 juillet 2017, la CA a préconisé la construction d'un parking souterrain.
- 6) Le 20 février 2018, M. FLANDINET a fait parvenir au département un projet modifié. L'impact global du projet avait été diminué, un sous-sol avait été créé afin de supprimer les places de stationnement en extérieur, hormis deux places visiteurs, et un PAP avait été établi. Il réitérait son accord à verser une participation à la commune pour améliorer la collecte de déchets ménagers.

Selon les plans remis, le parking souterrain, d'une profondeur d'environ 2,59 m, comptait douze places de parking pour voitures. La largeur de la rampe d'accès audit parking mesurait 3,50 m et s'élargissait à son entrée pour permettre le croisement de deux véhicules. Une « zone d'attente avec feu bicolore » était prévue à son entrée pour les voitures arrivant dans le parking.

- 7) À la suite des modifications demandées et présentées par M. FLANDINET dont les dernières l'ont été le 9 août 2018, les préavis suivants ont été émis :
- le 26 février 2018, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a rendu un préavis favorable avec dérogations à l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;
 - le 27 mars 2018, la commune a préavisé favorablement, prenant acte de l'adaptation du projet, notamment de la création d'un parking en sous-sol ;
 - le 6 avril 2018, l'OCT a rendu un nouveau préavis favorable sans observation ;
 - le 10 avril 2018, la CA a rendu un préavis favorable avec dérogations au taux de 42,8 % HPE et sous conditions notamment d'élargir certains espaces intérieurs ;
 - le 28 août 2018, l'OCAN a rendu un préavis favorable sous conditions ;
 - le 26 septembre 2018, la DGEau a rendu un préavis favorable sous conditions, notamment l'adoption de mesures constructives de protection contre les inondations et quant aux canalisations d'évacuation des eaux polluées et non polluées des bâtiments à construire (diamètre des canalisations à modifier).
- 8) Par décision publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du même jour (ci-après : FAO) le 16 novembre 2018, le département a délivré l'autorisation de construire DD 109'428. Les conditions figurant dans les divers préavis faisaient partie intégrante de sa décision et devaient être strictement respectées.
- 9) Le même jour, le département a informé les voisins, domiciliés chemin de Mapraz et route de Sous-Moulin, qui avaient présenté des observations concernant le projet, que celui-ci avait été autorisé.
- 10) Par acte du 17 décembre 2018, Madame Eva et Monsieur Oscar BRANDER, Madame Charlotte et Monsieur Olivier ERNOULT, Madame Viviana ARMANINO et Monsieur Stéphane MAYOR, Madame Mathilde et Monsieur Emile SALAWI (ci-après : les époux BRANDER et consorts) ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, concluant, préalablement, à un

transport sur place et, principalement, à l'annulation de l'autorisation de construire précitée « sous suite de frais et dépens ». Ils ont sollicité, subsidiairement, que l'autorisation de construire soit complétée en l'assortissant d'une charge obligeant JP Niederhauser « à faire établir une étude géotechnique déterminant le niveau de la cote de pompage pour le système de drainage périphérique et en sous-sol », laquelle devait être approuvée par le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) avant l'ouverture du chantier.

Ils étaient respectivement domiciliés aux 40B, 38, 40 et 40A route de Sous-Moulin, et propriétaires des parcelles n^{os} 4'765, 4'761, 4'763 et 4'764, soit à proximité des parcelles sur lesquelles le projet était envisagé. En qualité de voisins immédiats du projet, respectivement de riverains et copropriétaires du chemin privé que le projet prévoyait d'utiliser comme accès unique, ils disposaient de la qualité pour recourir.

La parcelle n'était pas dotée d'un équipement satisfaisant aux exigences de l'art. 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), compte tenu de la configuration du chemin d'entrée/sortie à l'extrémité de la parcelle n^o 4'760. L'équipement était triplement déficient par rapport aux normes applicables pour le trafic ordinaire, par rapport aux exigences spécifiques pour l'accès des véhicules de secours et par rapport aux nécessités liées à la collecte des déchets.

Subsidiairement, le projet de construction impliquait des inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI dans la mesure où la circulation sur le chemin privé (parcelle n^o 4'762) serait très fortement gênée et le bâtiment n'était pas conçu avec les spécifications nécessaires pour garantir que son impact sur la nappe phréatique n'entraînerait pas des tassements de terrain.

Ils ont notamment produit :

- un rapport intitulé « Habitat groupé de huit logements (DD 109'428) – Expertise relative à l'accessibilité aux véhicules des sapeurs-pompiers » établi, à la demande des recourants, par Gartenmann Engineering SA le 14 décembre 2018, duquel il ressort que, sur la base des constats effectués sur place et du dossier de demande d'autorisation DD 109'428, la praticabilité du virage permettant à un véhicule des sapeurs-pompiers d'accéder à la parcelle n^o 4'760 n'était pas établie et apparaissait en tout état de cause comme peu plausible ;
- un rapport dénommé « Évaluation des risques d'aggravations des phénomènes d'inondations en lien avec le projet de construction DD 109'428 » établi, à la demande des recourants, par CSD Ingénieurs le 14 décembre 2018, indiquant notamment que le projet n'aurait pas d'effet d'aggravation des dommages encourus en cas de crues – quoiqu'exceptionnelles – sur le périmètre. Les mesures prévues par le projet amélioreraient l'état existant du collecteur

d'eaux pluviales traversant les parcelles de certains recourants. Le GESDEC ne s'était pas prononcé sur les risques liés aux remontées de nappes phréatiques. Si le projet était a priori situé en limite du périmètre de la nappe phréatique, la consultation des sondages géologiques du secteur avait montré que celle-ci présentait une extension plus importante, de sorte qu'il se situait plutôt en zone de transition de la limite de l'aquifère. Des précisions pouvaient être demandées afin de vérifier le bon dimensionnement des dispositifs de pompage. Il était également indiqué, sur le document joint « Analyse hydrogéologique » du 13 décembre 2018, que la construction du parking souterrain n'aurait pas d'effet perceptible sur le comportement de la nappe au niveau du quartier et des parcelles voisines.

- 11) Le 18 février 2019, M. FLANDINET, sous la plume de son conseil, a conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ».

Il a produit un courriel de la police du feu du 18 février 2019 adressé à son conseil dans lequel elle indiquait que son préavis ne pouvait être que favorable et sans condition, puisque, dans la zone villa et pour les bâtiments de faible hauteur (11 m) ou à deux niveaux, une intervention des services d'incendie et de secours pouvait être effectuée à l'aide d'une échelle portable à emboîtement transportée sur le véhicule d'extinction. La « Directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeur-pompier » du 4 février 2015 émise par la Coordination Suisse des Sapeur-Pompiers (ci-après : la directive CSSP), jointe au courriel, mentionnait que dans la zone villa et pour les bâtiments de faible hauteur (11 m) ou à deux niveaux, il était nécessaire pour le véhicule d'extinction d'avoir un accès suffisant (3,50 m minimum) ainsi qu'une surface d'appui de minimum 6 m de large pour 11 m de long. La longueur de la conduite déployée entre le véhicule d'extinction et l'entrée du bâtiment ne devait pas dépasser 80 m.

- 12) Le 15 mars 2019, le département a conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ».

- 13) Le 10 avril 2019, les époux BRANDER et consorts ont répliqué, persistant dans leur argumentation et conclusions.

La largeur du chemin d'accès devait être assurée sur l'ensemble du parcours. Aucune zone d'attente n'était prévue lorsqu'un véhicule parcourait le tronçon étroit, de sorte qu'en cas de croisement certains automobilistes se verraient contraints de reculer jusqu'à se réengager en marche arrière sur la partie plus large du chemin.

Dans son courriel du 18 février 2019, la police du feu avait reconnu que les prescriptions du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990 (RPSSP - F 4 05.01) et de sa directive n° 7 n'étaient pas respectées par le projet. La police

du feu ne pouvait pas, sur la base d'une simple pratique administrative, autoriser le projet querellé.

Conformément au règlement de la commune, relatif à la gestion des déchets du 8 janvier 2019 (LC 40 911), son préavis aurait dû spécifiquement traiter de la gestion des déchets, si bien que le département aurait dû l'interpeller à cet égard. En outre, le projet ne précisait pas l'endroit où serait placé le conteneur en vue de la levée des déchets sans que cela obstrue le chemin d'accès ou le trottoir.

Enfin, la question de la nappe phréatique n'avait pas été traitée, dans la mesure où la cartographie du secteur n'était pas correcte sur ce point. Le rapport d'experts produit le démontrait.

Ils ont produit notamment des photographies de deux voitures se croisant sur le chemin d'accès.

- 14) Le 3 mai 2019, M. FLANDINET a dupliqué, persistant dans ses conclusions.
- 15) Le 6 mai 2019, le département a également persisté dans ses conclusions.
- 16) Le 15 mai 2019, les époux BRANDER et consorts ont sollicité la suspension de la procédure ou subsidiairement la fixation d'un délai pour développer la problématique suivante.

Le 4 avril 2019, Mme NIEDERHAUSER avait introduit une requête en conciliation auprès du Tribunal de première instance (ci-après : TPI) tendant à l'inscription d'une servitude de passage à pieds et en voiture sur la parcelle n° 4'762 au profit de la parcelle n° 4'759 ainsi qu'à l'inscription d'une servitude de canalisation sur les parcelles n^{os} 4'763, 4'764 et 4'765, au profit des parcelles n^{os} 4'759 et 4'760.

Cette requête apportait la preuve que l'autorisation de construire n'était pas assortie des conditions qui garantissaient, sur le plan juridique, l'effectivité des équipements requis pour l'accès et l'exploitation des parcelles.

Il convenait de suspendre la procédure jusqu'à droit jugé dans la procédure civile C/7719/2019.

- 17) Invités par le TAPI à se déterminer, le département et M. FLANDINET ont conclu, par courriers des 29 et 31 mai 2019, au rejet de la demande de suspension.
- 18) Le 5 juin 2019, les époux BRANDER et consorts ont persisté dans leur demande de suspension de la procédure.
- 19) Le 23 octobre 2019, le TAPI a indiqué aux parties que dans le cadre de l'instruction du dossier, il avait constaté que le projet de construction ne prévoyait

pas de local à conteneurs dans l'immeuble en question, et ce en contradiction avec l'art. 62 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Il leur a imparti un délai au 6 décembre 2019 pour se déterminer sur ce point, en indiquant notamment, s'agissant du département, sa pratique à cet égard, et s'agissant de M. FLANDINET, les mesures prises pour pallier ce manque.

20) Le 18 novembre 2019 et en réponse à un courrier des époux BRANDER et consorts, le TAPI les a informés qu'il n'entendait pas suspendre la procédure, son sort ne dépendant pas de la solution de la procédure civile pendante par-devant le TPI.

21) Le 4 décembre 2019, M. FLANDINET a répondu que la commune lui avait indiqué qu'un conteneur qui serait posé en bout de chemin les jours de levée serait conforme à ses attentes. En outre, la problématique de la gestion des déchets et de l'emplacement où serait entreposé le conteneur avait donc fait l'objet de discussions précises avec la commune. L'emplacement prévu à cet effet sur la parcelle en question, qui disposait d'un espace largement suffisant, était parfaitement admissible, dès lors qu'il avait été choisi de concert avec les autorités communales, conformément à leur préavis. En effet, l'emplacement de 2,5 m de long par 1,2 m de profondeur se situant sur la gauche à l'entrée du garage, le long du local pour vélos, était amplement suffisant pour accueillir un ou plusieurs conteneurs.

S'agissant des canalisations d'eau, le 16 octobre 2019, le service de la planification de l'eau (ci-après : OCEau) avait accepté de modifier les conditions de son préavis du 26 septembre 2018 afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales au collecteur privé existant traversant les parcelles n° 4'763 à 4'765 sans en modifier le diamètre. Cette modification dudit préavis avait été versée au dossier d'autorisation de construire et en faisait partie intégrante. La problématique des canalisations ne devrait donc plus être litigieuse.

22) Le 6 décembre 2019, le département a répondu que l'art. 62 RCI était respecté, dans la mesure où la commune avait donné son accord au projet et que selon son règlement, un emplacement pour le futur conteneur et non un local s'avérait suffisant. Si ce dernier n'était pas prévu en surface, il pourrait être défini à l'abri, à l'extérieur du garage. Ce conteneur n'aurait à porter que sur les déchets ménagers non-recyclable, au vu du point de récupération situé à proximité. Enfin, une requête en autorisation (complémentaire ou accélérée) portant spécifiquement sur une construction supplémentaire pouvait traiter de cette question. Procédé qui n'était d'ailleurs pas inhabituel, ce point de détail étant régulièrement traité dans un second temps, suite à une discussion entre les propriétaires et la commune.

23) Le 18 décembre 2019, les époux BRANDER et consorts se sont déterminés sur les écritures des parties intimées, persistant dans leurs conclusions. Ils

sollicitaient en outre l'audition de Monsieur William D'ABRUZZO, inspecteur de l'OCEau, signataire du courrier du 16 septembre 2019, pour apprécier les éléments techniques de l'évacuation des eaux et pour comprendre en quoi les canalisations actuelles avaient un débit suffisant.

- 24) Par jugement du 6 février 2020, le TAPI a rejeté le recours des époux BRANDER et consorts.

Il n'y avait lieu de procéder ni à un transport sur place ni d'entendre M. D'ABRUZZO, le dossier contenant les éléments suffisants et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties.

Le projet prévoyait la construction de huit logements et de quatorze places de stationnement au total, dont deux places visiteurs extérieures. La première partie du chemin d'accès, considérée dans sa largeur minimum à environ 4 m, desservait actuellement plusieurs biens-fonds et était utilisée de manière stable depuis de nombreuses années. Les photographies remises par les époux BRANDER et consorts permettaient d'ailleurs de constater que deux voitures pouvaient se croiser dans cette section du chemin. Le deuxième tronçon du chemin, d'une largeur de 3,20 m environ desservait uniquement les parcelles sur lesquelles serait érigée la construction litigieuse. Si certes, deux voitures ne pouvaient pas s'y croiser, force était de constater qu'un croisement à vue était possible compte tenu de sa faible distance de 22 m, de son tracé rectiligne et des zones d'attente situées de part et d'autre du tronçon, soit à la sortie du parking souterrain et au niveau de l'élargissement du virage reliant à la partie du chemin menant sur la route de Sous-Moulin. Ces conditions permettaient à un conducteur attentif et respectueux des règles usuelles de circulation de constater la présence d'un autre véhicule survenant en sens inverse suffisamment tôt pour s'arrêter, éventuellement reculer, et le laisser passer.

L'OCT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, n'avait émis aucune observation quant à la sécurité ou à une éventuelle augmentation du trafic. Certes, elle n'avait pas motivé sa position, ce qui n'était au demeurant en principe pas exigé, mais cela ne signifiait pas pour autant qu'elle n'avait pas procédé à un examen circonstancié et rigoureux de la situation. En outre, l'absence d'indication quant à un élément particulier ne pouvait en tout état signifier que l'instance de préavis n'avait pas fait porter son examen sur celui-ci. Rien n'indiquait dès lors qu'elle n'avait pas dûment étudié cette question.

S'agissant du respect des normes de l'union suisse des professionnels de la route (ci-après : VSS), le chemin étant une impasse et reliant quelques parcelles à la route principale de Sous-Moulin, il pouvait être qualifié de « chemin d'accès ». La largeur du chemin de 3,20 m au minimum respectait ainsi les exigences posées par la norme VSS 640 050 pour les routes de type A. Le fait que deux poteaux placés sur le chemin privé d'accès au projet diminueraient la largeur du chemin à

2,94 m sur quelques centimètres n'était pas pertinent. En effet, le terrain, comprenant une villa et un garage, avait toujours été accessible en voiture malgré les poteaux, de sorte que l'on voyait mal pourquoi tel ne serait plus le cas. Quoiqu'il en soit, les normes VSS n'avaient pas force contraignante et rien n'empêchait l'intimé de détruire lesdits poteaux si besoin dans la mesure où ils se situaient sur la parcelle n° 4'760.

Quant à la problématique de l'accessibilité par les services de secours, la police du feu avait émis un préavis favorable, manifestant ainsi la compatibilité du concept sécurité incendie avec le projet de construction. Si certes l'instance de préavis n'avait pas motivé sa position sur les questions d'accès aux parcelles, cela ne signifiait pas pour autant qu'elle n'avait pas procédé à un examen circonstancié et rigoureux de la situation. À cet égard, la police du feu avait d'ailleurs indiqué, dans un courriel du 18 février 2019 adressé au conseil de M. FLANDINET, que sur la base de la législation et des directives ad hoc, elle ne pouvait que rendre un préavis favorable. Il était donc patent qu'elle avait procédé à un examen circonstancié de la situation. En tout état et à teneur des plans et de la directive, un véhicule de pompier pourrait, en cas d'incendie, se stationner au niveau du virage du chemin privé puis déployer sa conduite sur un maximum de 80 m depuis cet endroit pour accéder à la construction projetée, étant rappelé que le second tronçon du chemin mesurait 22 m. L'autre côté de la parcelle était également accessible depuis le chemin de Mapraz cas échéant.

Le TAPI devait faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité. Les époux BRANDER et consorts se contentaient de substituer leur appréciation à celle du département et des spécialistes consultés, en reprenant notamment les arguments de l'expertise privée produite à l'appui de leur recours, lesquels n'étaient pas convaincants.

À propos des servitudes de passage et des canalisations, la législation genevoise en matière de police des constructions n'avait pas pour objet de veiller au respect des droits réels. Partant, l'absence de servitude de raccordement n'était 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 de servitudes, il s'agirait d'une pure question de droit privé, qui n'avait aucun lien avec la conformité du projet au droit de la construction, et dans lequel l'administration n'avait pas à s'immiscer. En tout état de cause, la parcelle n° 4'760 disposait déjà d'une servitude « passage à tous usages » sur la section du chemin menant à la route de Sous-Moulin (parcelle n° 4762). Le terrain était également au bénéfice de servitudes de canalisations et la modification du préavis de la DGEau avait pour conséquence que le diamètre de la canalisation des eaux pluviales située sur les parcelles des époux BRANDER et consorts n'aurait pas à être modifié.

S'agissant des problèmes de circulation, rien n'indiquait concrètement que les logements projetés constitueraient une source d'importantes nuisances et induiraient un trafic supplémentaire incompatible avec les caractéristiques du chemin et la sécurité des usagers. En tout état de cause, un accès pouvait être suffisant même s'il exigeait des usagers une prudence accrue en raison d'un accroissement du trafic.

La DGEau avait émis un préavis favorable sans relever de danger particulier au vu des particularités du sous-sol, et ce malgré la présence d'un risque de crues résiduel et de la nappe phréatique alentour. L'expertise produite par les époux BRANDER et consorts était imprécise sur le point de savoir si la nappe phréatique se prolongeait jusqu'en dessous des parcelles en question. Enfin, aucun rapport géotechnique n'était nécessaire puisque la profondeur du sous-sol n'était pas supérieure à 4 m.

La question d'éventuels dommages sur les immeubles voisins découlant de la réalisation du bâtiment autorisé relevait de questions de droit privé. Il en allait de même s'agissant des nuisances subies lors du chantier, la loi ne visant pas les nuisances provoquées par les modalités de sa réalisation.

Enfin, s'agissant de la gestion des déchets, à la lecture des plans visés ne varietur, aucun emplacement n'avait expressément été prévu dans l'immeuble pour stocker les containers. Toutefois, la commune, qui avait traité de cette problématique dans le cadre des préavis qu'elle avait rendus, avait finalement préavisé favorablement le projet dans la mesure où la création du parking sous-terrain libérait de l'espace en surface et que le projet prévoyait sur la parcelle une zone de stockage pour un conteneur à ordures ménagères, soit l'emplacement se situant sur la gauche à l'entrée du garage, le long du local pour vélos, de 3 m². Elle avait également précisé qu'un conteneur posé en bout de chemin les jours de levée était conforme à ses attentes. Enfin, les déchets recyclables pourraient être déposés à l'éco-point situé sur la route de Sous-Moulin, à une centaine de mètres.

Pour le reste, l'on voyait mal que l'entreposage des conteneurs à l'entrée du chemin les jours de levée puisse être la cause de nuisances considérables pour les époux BRANDER et consorts, dans la mesure où ce dépôt était temporaire et où l'entrée du chemin, qui s'évasait, disposait d'un espace suffisant pour ce faire selon les photographies produites. Quoi qu'il en soit et sur ce point, la gestion des déchets était du ressort de la commune, qui avait préavisé favorablement, et non du département.

- 25) Par acte du 10 mars 2020, les époux BRANDER et consorts ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 109'428 délivrée le 16 novembre 2018 « sous suite de frais et dépens ».

Le TAPI n'avait pas examiné leur argument portant sur l'absence d'un équipement satisfaisant aux exigences de l'art. 19 LAT à propos de l'absence de servitudes de passage et de canalisation au droit des parcelles concernées.

La législation genevoise en matière de police des constructions n'avait certes pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple. Mais cette approche ne pouvait pas être appliquée lorsque le droit fédéral imposait que le terrain destiné à être construit disposât de l'équipement nécessaire pour que l'autorisation de construire puisse être délivrée, c'est-à-dire que les accès et les conduites nécessaires du point de vue technique soient garantis tant sur le plan juridique que factuel au moment de la délivrance ou de l'octroi du permis de construire.

L'action civile en inscription d'une servitude de canalisation et de passage introduite par Mme NIEDERHAUSER était la preuve que les droits nécessaires à la réalisation, respectivement l'exploitation, des équipements légalement requis n'étaient en l'état pas détenus par la propriétaire des parcelles. M. FLANDINET, requérant et titulaire de l'autorisation de construire, ne disposait pas de plus amples droits.

Il était donc établi que l'autorisation de construire n'était pas assortie des conditions qui garantissaient, sur le plan juridique, l'effectivité des équipements requis. L'autorisation de construire violait ainsi l'art. 19 LAT et aurait dû être annulée par le TAPI.

- 26) Le 16 mars 2020, le TAPI a produit son dossier sans formuler d'observations.
- 27) Le 14 avril 2020, M. FLANDINET a conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ».

Les recourants effectuaient un amalgame entre les exigences permettant de qualifier un terrain d'équipé en termes de voies d'accès et celles relatives aux conduites.

Seules les voies d'accès devaient être garanties sur le plan juridique. Ni la jurisprudence rappelée par le TAPI ni celle invoquée par les recourants ne prévoyait la nécessité, pour qu'une voie d'accès soit suffisante d'un point de vue juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle desservait, que la parcelle destinée à être construite bénéficie d'une servitude de passage. Le droit genevois ne contenait pas non plus une telle exigence.

Même à considérer par hypothèse que l'inscription d'une servitude de passage était nécessaire afin de considérer que les dessertes étaient garanties sur le plan juridique, la parcelle n° 4'760 sur laquelle se situerait l'intégralité du parking souterrain bénéficiait d'une servitude de passage à pied et en voiture grevant le

chemin d'accès (parcelle n° 4'762). Le fait que la parcelle n° 4'759 ne bénéficiait pas d'une inscription de servitude de passage à tous usages identique à celle de la parcelle n° 4'760 n'était donc pas pertinent.

S'agissant des conduites de canalisations, l'exigence de garantie juridique n'était pas applicable. Le seul critère pertinent était le raccordement sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que l'évacuation des eaux usées. Or, les canalisations étaient déjà existantes et traversaient les parcelles n° 4'763 à 4'765 propriétés des recourants, étant relevé que la villa de Mme NIEDERHAUSER avait toujours été raccordée sur ces canalisations. Les pièces figurant au dossier démontraient enfin que les parcelles litigieuses étaient équipées en matière de canalisation au sens de la loi.

Par ailleurs et s'agissant de l'aspect financier, les différents propriétaires dont Mme NIEDERHAUSER avaient convenu d'un système de participation aux frais d'entretien et/ou de réparation des canalisations communes sur les parcelles n° 4'763 à 4'765. Quant à l'action civile formée par Mme NIEDERHAUSER, elle n'avait d'autre objectif que de formaliser juridiquement une réalité factuelle en inscrivant formellement les servitudes de canalisation d'ores et déjà octroyées dans les faits par les propriétaires des parcelles n° 4'763 à 4'765. Cette démarche judiciaire ne constituait pas la preuve d'un défaut d'équipement au sens de la loi, dès lors que le critère de la garantie juridique n'était pas applicable et que les terrains étaient techniquement conformes.

M. FLANDINET a notamment produit des factures adressées à Mme NIEDERHAUSER relatives à des interventions sur les canalisations. Il en ressort que pour au moins l'une d'elles sa participation était de 1/5, le reste étant supporté par les époux BRANDER et consorts.

- 28) Le 23 avril 2020, le département a conclu au rejet du recours « sous suite de frais et dépens ».

Les recourants reconnaissaient que ce n'était pas l'accès physique à la parcelle qui poserait un quelconque problème technique/constructif, soit son équipement au sens de la LAT, puisqu'ils se prévalaient uniquement d'une utilisation potentiellement accrue, au sens du droit civil, de la parcelle n° 4'762 servant de chemin d'accès au projet. Or, cette question, strictement limitée à l'étendue des droits privés sur ce chemin d'accès, faisait l'objet d'une procédure par-devant les tribunaux civils. Cette problématique était par conséquent exorbitante au droit administratif et à la police des constructions.

Quant aux canalisations, le terrain devant accueillir le projet était au bénéfice de servitudes de canalisation. En outre, le 16 octobre 2019, l'OCEau avait précisé que le diamètre de la canalisation des eaux pluviales située sur les parcelles des recourants n'aurait pas à être modifié, puisque le projet, de par sa

conception, allait réduire la quantité du volume d'eau de pluie qui serait déversée des parcelles du projet dans la canalisation existante en la différant dans le temps par des moyens de rétention (toiture et bassin). La démarche judiciaire des recourants par-devant le TPI était antérieure à la modification du préavis de l'OCEau dont le contenu ne pouvait dès lors pas être pris en considération. Vu l'existence de canalisations au dimensionnement adéquat, les parcelles du projet étaient équipées à satisfaction au sens de la LAT.

- 29) Le 26 mai 2020, les recourants ont répliqué persistant dans leurs conclusions.

Le raisonnement de M. FLANDINET aboutissait à une extension abusive de la servitude de passage puisque cette dernière permettait de la sorte de desservir la part du bâtiment qui serait sise sur la parcelle n° 4'759, alors que celle-ci ne détenait aucun droit de passage. Il s'agissait d'un point au centre du procès civil.

Du point de vue administratif, le projet visé par l'autorisation de construire exploitait au maximum les droits à bâtir résultant de l'addition de la surface des parcelles n^{os} 4'760 et 4'759 (en y ajoutant également une part de la parcelle n° 4'866). De plus, le parking avait été dimensionné, quant à son nombre de places pour les voitures, en fonction des surfaces de logement de l'ensemble du bâtiment, en application du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPFSP - L 5 05.10).

Pris conjointement, ces éléments signifiaient que le parking souterrain, quand bien même il était situé exclusivement sur la parcelle n° 4'760, constituait un élément constructif nécessaire à la part du bâtiment qui était érigée sur la parcelle n° 4'759. Il était donc abusif de considérer le statut de la parcelle n° 4'759 serait sans pertinence pour l'appréciation de la problématique des droits de passage. Or, cet abus de droit était contesté par l'action civile intentée par les recourants contre Mme NIEDERHAUSER, de sorte que la réalisation du parking n'était pas juridiquement garantie.

- 30) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 149 LCI).

- 2) Les recourants soutiennent que le terrain sur lequel est projeté la construction ne serait pas juridiquement équipé, au sens des art. 19 LAT et 22 al. 2 let. b LAT.
- 3) En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).
- 4) a. Selon l'art. 22 LAT, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

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

Au sens de ces dispositions, une desserte routière est adaptée lorsque la sécurité des automobilistes et des autres utilisateurs est garantie, lorsque le revêtement est adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter et lorsque la visibilité et les possibilités de croisement sont suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulances, service du feu) et de voirie est assuré. Ces dispositions poursuivent ainsi des buts de police, tandis qu'il appartient au droit cantonal de régler avec plus de précision les caractéristiques des voies d'accès selon leur fonction (arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1 ; ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11a et les arrêts cités ; André JOMINI, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, ad. art. 19 LAT n. 19).

Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut pas être considéré comme équipé si, une fois construit, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1 ; André JOMINI, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 20). La loi n'impose toutefois pas de voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs (arrêt du Tribunal fédéral 1C_318/2014 du 2 octobre 2014 consid. 7.1).

b. Le département peut refuser des autorisations de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection ; 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 (art. 14 al. 1 let. a à e LCI).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/461/2020 précité consid. 11b ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 10a et les arrêts cités).

c. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI ; de fait, 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/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7b et les arrêts cités).

d. Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210), dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue. En cas de doute sur la capacité de l'accès prévu à répondre aux besoins de la future construction, l'autorisation de construire doit en principe être refusée, la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'étant alors pas réalisée. S'il apparaît toutefois vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (arrêt du Tribunal fédéral 1C_52/2017, 1C_54/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.4 et les références citées).

e. En l'occurrence, il est vrai que seule la parcelle n° 4'760 bénéficie d'une servitude de passage à tous usages sur la parcelle n° 4'762 représentant le chemin privé débouchant sur la route principale de Sous-Moulin.

Toutefois et selon les plans visés ne varietur, force est de constater que l'intégralité du parking souterrain et son accès se trouveront sur la parcelle n° 4'760 qui bénéficie justement d'une servitude de passage à tous usages. En outre, la parcelle n° 4'759 bénéficie elle-même d'un droit de passage à pied sur la parcelle n° 4'760, selon les extraits du registre foncier figurant au dossier.

Le projet visé bénéficie ainsi d'un accès juridiquement garanti et cet accès est propre techniquement à répondre aux besoins de la construction projetée.

Le fait que Mme NIEDERHAUSER ait intenté une action civile visant à faire inscrire au registre foncier une servitude de passage à pied et en voiture sur la parcelle n° 4'762 au profit de la parcelle n° 4'759 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.

Or et en l'occurrence, le département s'est fondé sur le préavis favorable de l'OCT du 6 avril 2018, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière. Celui-ci n'a émis aucune remarque quant à la sécurité ou à une éventuelle augmentation du trafic, étant rappelé que la loi n'exige pas une telle motivation (ATA/461/2020 précité consid. 11e) et qu'un préavis sans observation est considéré comme un préavis favorable (ATA/1276/2018 du 27 novembre 2018 consid. 4d). De même, la police du feu a, le 29 septembre 2016, émis un préavis favorable sous conditions, confirmant que le projet de construction et notamment son accès, était compatible avec les règles de sécurité incendie.

Ainsi, tant le département que le TAPI, composé de personnes possédant des compétences techniques spécifiques, ont suivi les préavis favorables des instances spécialisées, si bien que la chambre 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 projet consiste en la construction d'un habitat groupé d'un total de huit logements, si bien qu'il ne saurait être d'emblée considéré que ces nouvelles constructions engendreront une augmentation de trafic conséquente. La voie d'accès est déjà garantie. En effet, le chemin est emprunté par Mme NIEDERHAUSER pour sortir et entrer dans sa propriété. Un croisement à vue est possible compte tenu de la faible distance de 22 m du chemin à parcourir, de son tracé rectiligne et des zones d'attente situées de part et d'autres du tronçon, soit à la sortie du parking souterrain et au niveau de l'élargissement du virage reliant à la partie du chemin menant sur la route de Sous-Moulin. Enfin, si l'augmentation du nombre de résidents devait engendrer un accroissement de la circulation, il resterait insignifiant et ne saurait être considéré comme une source de nuisances importantes liée au trafic et resterait ainsi compatible avec les caractéristiques de la zone.

Compte tenu de ces éléments, c'est de manière conforme au droit que le département, puis le TAPI, ont considéré que le terrain était équipé au sens des art. 22 al. 2 let. b et 19 al. 1 LAT par rapport à la problématique des voies d'accès suffisant.

f. S'agissant des exigences d'équipement en termes de conduites de canalisations, la DGEau, dans son préavis du 26 septembre 2018, à propos de la rubrique « Réseau et Raccordement », a indiqué ne pas avoir d'observations à ce sujet.

La position de la DGEau sur ce point se recoupe avec les plans visés ne varietur qui attestent de l'existence des canalisations qui traversent les parcelles n^{os} 4'763 à 4'765, étant relevé que la villa sur la parcelle n^o 4'760 est actuellement raccordée à ces canalisations, ce qui n'est pas contesté. D'ailleurs et selon les pièces produites par l'intimé, Mme NIEDERHAUSER participe financièrement à leur entretien.

En outre et s'agissant du préavis précité, l'OCEau a modifié, le 16 octobre 2019, sa position quant au diamètre de la canalisation des eaux pluviales située sur les parcelles des recourants ne l'estimant finalement pas nécessaire. Il en découle que l'OCEau s'est, d'une part, préoccupé de la problématique de la canalisation des eaux usées et pluviales et, d'autre part, qu'il a mis en place des exigences et conditions à respecter afin de s'assurer de la conformité du projet avec les normes en vigueur en la matière (cf. les autres conditions figurant dans ce préavis du 26 septembre 2018 dont notamment les documents à fournir avant l'ouverture de chantier [nouveau plan des canalisations] ainsi qu'à la fermeture du chantier et qui font partie intégrante de l'autorisation DD 109'428). Il ne ressort en outre pas du dossier que le raccordement mettrait en péril l'alimentation en eau des recourants ou son évacuation. Au contraire, toujours selon le courrier du 16 octobre 2019, les contraintes de rejet imposées amélioreront la situation existante.

Force est donc de constater que l'habitat groupé projeté pourra se raccorder sans frais disproportionnés aux canalisations d'ores et déjà existantes, si bien que 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.

Enfin, 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. Comme vu supra, la législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction. Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/1829/2019 précité consid. 9a ; ATA/97/2019 du 29 janvier 2019 consid. 5). Dès lors, la problématique relative à la constitution de servitudes de canalisation sur les parcelles n^{os} 4'763 à 4'765 relèvent du droit privé et sont

donc exorbitantes à l'objet du litige. Cette assertion est en conformité avec la doctrine qui, contrairement à la problématique de la voie d'accès suffisant, ne prévoit pas de garantie sur le plan juridique à propos des conduites d'aménage en eaux et d'évacuation des eaux usées. Il convient uniquement de procéder à une analyse globale de la situation (Éloi JEANNERAT, Commentaires pratiques LAT : planifier l'affectation, 2016, ad. art. 19 LAT n. 36 et ss et André JOMINI, op. cit., ad. art. 19 LAT n. 23 et 29 ss).

Les griefs des recourants sont donc mal fondés.

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

En tous points infondé, le recours sera rejeté.

- 6) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. FLANDINET qui y a conclu, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 mars 2020 par Madame Eva et Monsieur Oscar BRANDER, Madame Charlotte et Monsieur Olivier ERNOULT, Madame Viviana ARMANINO et Monsieur Stéphane MAYOR, Madame Mathilde et Monsieur Emile SALAWI contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 février 2020 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'500.- à la charge de Madame Eva et Monsieur Oscar BRANDER, Madame Charlotte et Monsieur Olivier ERNOULT, Madame Viviana ARMANINO et Monsieur Stéphane MAYOR, Madame Mathilde et Monsieur Emile SALAWI, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Monsieur Eric FLANDINET, à la charge de Madame Eva et Monsieur Oscar BRANDER, Madame Charlotte et Monsieur Olivier ERNOULT, Madame Viviana ARMANINO et Monsieur Stéphane MAYOR, Madame Mathilde et Monsieur Emile SALAWI, pris conjointement et solidairement ;

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

communique le présent arrêt à Me Nicolas Wisard, avocat des recourants, à Me Julien Pacot, avocat de l'intimé, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :