

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 471/2020

Arrêt du 19 mai 2021

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Kneubühler, Président,
Chaix et Hofmann, Juge suppléant.
Greffière : Mme Tornay Schaller.

Participants à la procédure

1. A.A. _____ et B.A. _____,
2. C.C. _____ et D.C. _____,
3. E. _____,
4. F. _____,
5. G.G. _____ et H.G. _____,
tous représentés par Me Nicolas Wisard, avocat,
recourants,

contre

I. _____,
représenté par Me Julien Pacot, avocat,
intimé,

Département du territoire d u 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 Cour de justice du canton
de Genève, Chambre administrative, du 30 juin 2020 (ATA/638/2020 - A/4484/2018-LCI).

Faits :

A.

J. _____ est propriétaire des parcelles n os 4'759, 4'760 et 4'866, du registre foncier de la commune de Thônex, situées au 38A route de Sous-Moulin. Ces biens-fonds, sis en cinquième zone de construction (zone villas), ont une surface totale de 2'008 m². La parcelle n° 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 au nord-est à la route de Sous-Moulin par un chemin privé sans issue desservant actuellement cinq villas et présentant un virage à 90° sur la gauche. Le premier tronçon de ce chemin dessert trois villas, tandis que le second tronçon, après le virage précité, dessert exclusivement 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 dudit chemin; la parcelle no 4'759 jouit pour sa part d'une servitude de passage à pied sur la parcelle n o 4'760. Une requête tendant à l'unification des parcelles nos 4'759 et 4'760 a été déposée au registre foncier; cette requête aurait été suspendue en raison de l'incertitude quant aux effets de cette réunion sur la portée de la servitude de passage à tous usages dont bénéficie la parcelle no 4'760 (cf. art. 974b al. 3 CC).

Le 25 août 2016, K. _____ SA, par l'entremise de I. _____, a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la construction d'un habitat groupé de huit logements.

Dans le cadre de l'instruction de cette requête, diverses modifications ont été demandées par

l'autorité compétente. Le projet a été modifié en conséquence. Selon les derniers plans remis, un parking souterrain comptant douze places de stationnement ainsi que deux places visiteurs en extérieur ont été prévus; le parking souterrain devrait être construit intégralement sur la parcelle n° 4'760. A la suite des adaptations opérées, tous les préavis des services spécialisés, de la commune et de la Direction des autorisations de construire étaient favorables, certains sous condition.

Par décision du 16 novembre 2018, le Département du territoire du canton de Genève (ci-après: le Département) a délivré à K. _____ SA, l'autorisation de construire sollicitée, laquelle était assortie d'un certain nombre de conditions.

B.

A.A. _____ et B.A. _____, H.G. _____ et G.G. _____, F. _____ et E. _____ ainsi que D.C. _____ et C.C. _____ (ci-après: A.A. _____ et consorts) ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance du canton de Genève (ci-après: le TAPI) contre la décision précitée, concluant principalement à l'annulation de l'autorisation de construire entreprise. Par jugement du 6 février 2020, le TAPI a rejeté le recours et confirmé l'autorisation de construire contestée. Il a notamment considéré que l'accès prévu était suffisant pour les usagers privés et les services de secours, que le projet n'engendrait aucun problème du point de vue de la sécurité et de l'augmentation du trafic et que l'absence de servitudes de raccordement - servitudes de passage et des canalisations - relevait du strict droit privé et n'était pas de nature à remettre en cause la validité de l'autorisation.

A.A. _____ et consorts ont interjeté un recours contre le jugement du 6 février 2020 auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: la Cour de justice). Par arrêt du 30 juin 2020, la cour cantonale a rejeté le recours, en retenant que le terrain sur lequel était envisagée la construction litigieuse devait être considéré comme équipé au sens des art. 19 et 22 LAT. Elle a en effet estimé, d'une part que, dans la mesure où l'intégralité du parking souterrain et son accès se trouveront sur la parcelle n° 4'760 bénéficiant d'une servitude de passage à tous usages et où la parcelle n° 4'759 bénéficie elle-même d'un droit de passage à pied sur la parcelle n° 4'760, l'accès devait être considéré comme juridiquement garanti pour les deux parcelles. Elle a, d'autre part, jugé que l'habitat groupé projeté pouvait se raccorder sans frais disproportionnés aux canalisations d'ores et déjà existantes.

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A.A. _____ et consorts demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du 30 juin 2020 et l'autorisation de construire du 16 novembre 2018.

La Cour de justice s'en rapporte à justice quant à la recevabilité du recours et persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. L'intimé conclut, principalement, à ce que le recours soit déclaré irrecevable, subsidiairement, à ce que le grief portant sur la prétendue violation de l'art. 19 LAT soit déclaré irrecevable et, encore plus subsidiairement, à ce que le recours soit rejeté. Le Département s'en rapporte à justice quant à la recevabilité du recours et conclut au rejet du recours. Au terme d'un second échange d'écritures, les parties persistent dans leurs conclusions respectives. Les recourants se sont encore spontanément exprimés par acte du 11 janvier 2021.

Considérant en droit :

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 141 II 113 consid. 1 p. 116).

Dirigé contre une décision prise dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recours a été formé en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d, 90 et 100 al. 1 LTF).

1.1. La qualité pour recourir est en outre définie à l'art. 89 al. 1 LTF: les recourants doivent avoir pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente (let. a), être particulièrement atteints par la décision (let. b) et avoir un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c). Pour satisfaire aux critères de l'art. 89 al. 1 LTF, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Il doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui

permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 p. 46; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 33 s.). L'intérêt digne de protection au sens de l'art. 89 al. 1 LTF ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 p. 46; 143 II 506 consid. 5.1 p. 512; 142 V 395 consid. 2 p. 397). Outre les propriétaires de biens-fonds voisins, les locataires sont également susceptibles de remplir les conditions énoncées à l'art. 89 al. 1 LTF (ATF 116 la 177 consid. 3a p. 179 et les arrêts cités; arrêt 1C 572/2011 du 3 avril 2012 consid. 1.2 et la référence citée).

En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; arrêt 1C 382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir (pour un aperçu de la jurisprudence rendue à cet égard, cf. notamment arrêt 1C 2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4 et les références citées). Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; arrêt 1C 27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). En bref, le voisin est admis à recourir lorsqu'il est atteint de manière certaine ou du moins avec une probabilité suffisante par la gêne que la décision peut occasionner (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219). Il doit retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252).

1.2. En l'espèce, A.A. _____ et consorts ont pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente. En outre, ils sont domiciliés aux 38, 40, 40A et 40B route de Sous-Moulin et propriétaires des parcelles n°s 4'761, 4'763, 4'764 et 4'765, voisins directs du projet, ainsi que riverains et copropriétaires du chemin privé qui devrait desservir en tant qu'accès unique le projet litigieux. Ils sont ainsi particulièrement atteints par le projet (cf. ATF 141 II 50 consid. 2.1 p. 52 et les références citées; arrêt 1C 412/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 1.2). De plus, une issue favorable du litige pourrait conduire, directement, à la non-réalisation de la construction telle que projetée et, indirectement, à une diminution du trafic sur le chemin privé qui mène à leurs propriétés, voire à une réduction de l'ampleur du projet ou à son abandon. Ils pourraient donc en retirer un avantage pratique et ont ainsi un intérêt digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué.

Les recourants bénéficient donc de la qualité pour recourir.

1.3. Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière sur le recours.

2.

Les recourants font valoir une constatation manifestement inexacte des faits (art. 97 al. 1 LTF).

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si elles ont été établies de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui entend se plaindre d'un établissement manifestement inexact - c'est-à-dire arbitraire (art. 9 Cst.; ATF 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence) - des faits doit se conformer au principe d'allégation, ce qui implique d'invoquer expressément et de motiver de façon claire et détaillée un tel grief (art. 106 al. 2 LTF; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

2.2. En l'espèce, les recourants reprochent à la Cour de justice d'avoir omis de constater certains faits relatifs à la configuration de la construction projetée, qu'ils estiment essentiels pour apprécier l'utilité de la servitude de passage existante. Il s'agit en particulier du fait que le projet d'habitat groupé visé par l'autorisation de construire s'étendra "à cheval" sur les parcelles n°s 4'759 (approximativement pour un tiers du bâtiment) et 4'760 (approximativement pour deux tiers) et qu'il exploite au maximum les droits à bâtir résultant de l'addition de la surface desdites parcelles (en y ajoutant même une quote-part de la parcelle n° 4'866); la part du bâtiment projeté sur la parcelle n° 4'759 comprend deux logements sur deux niveaux qui n'ont pas d'autre accès au domaine public que

l'utilisation de la parcelle n° 4'762; le parking a été dimensionné quant à son nombre de places pour les voitures en fonction des surfaces des logements prévues sur l'ensemble du bâtiment en application du règlement genevois du 16 décembre 2015 relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPFSP; RS/GE L 5 05.10); ledit parking compterait douze places de stationnement soit au moins une place attribuée à chaque logement; ni le préavis de la Direction générale des transports (DGT; aujourd'hui, l'Office cantonal des transports [OCT]) ni l'autorisation de construire elle-même n'ont libéré la construction de son obligation de réaliser l'entier des places de stationnement légalement requises.

Dans l'arrêt attaqué, la Cour de justice a estimé que seuls étaient déterminants le fait que l'intégralité du parking souterrain et son accès se trouveraient sur la parcelle n° 4'760 bénéficiant d'une servitude de passage à tous usages et le fait que la parcelle n° 4'759 bénéficiait elle-même d'un droit de passage à pied sur la parcelle n° 4'760. Elle a jugé que ces faits étaient suffisants pour retenir que le projet litigieux bénéficiait d'un accès juridiquement garanti et a implicitement considéré que les autres éléments de fait invoqués par les recourants (qui ressortent malgré tout de l'arrêt attaqué; cf. p. 14, pt. 29) n'étaient pas pertinents; elle a ajouté que le fait que J. _____ 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 modifiait 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.

La question de savoir si d'autres faits devaient nécessairement être retenus est tributaire de la définition et de l'interprétation de la notion d'accès juridiquement garanti, qui relèvent du droit seul. Il s'agit ainsi d'une question de droit qui sera examinée avec le fond (voir infra consid. 3).

En tant que tel, le grief de la constatation arbitraire des faits est donc rejeté.

3.

Les recourants se plaignent ensuite d'une violation des art. 19 et 22 LAT. Ils soutiennent que la Cour de justice a retenu à tort que l'équipement, l'accès et les conduites étaient assurés d'un point de vue juridique.

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.

3.1. S'agissant de la voie d'accès, elle 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. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a et les arrêts cités; arrêt 1C 225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1 et les références citées). La loi n'impose pas des 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 (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; arrêt 1C 155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités).

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. aussi arrêt 1C 379/2019 du 7 août 2020 consid. 3.3; ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173).

3.1.1. En l'espèce, l'instance précédente a d'abord relevé que l'Office cantonal des transports, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, avait rendu un préavis favorable et n'avait émis aucune remarque quant à la sécurité ou à une éventuelle augmentation du trafic. Elle a aussi souligné que la police du feu avait émis un préavis favorable sous conditions, confirmant que le projet de construction et notamment son accès, était compatible avec les règles de sécurité incendie.

La Cour de justice a ensuite estimé qu'on ne saurait d'emblée considérer que ces nouvelles constructions (comprenant huit logements) engendreront une augmentation du trafic conséquente. Elle a pris en compte le fait que la voie d'accès était déjà garantie, le chemin étant emprunté par la propriétaire des parcelles 4'760 et 4'759 pour sortir et entrer dans sa propriété: un croisement à vue était 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; 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.

3.1.2. Les recourants ne contestent pas la conformité du projet aux exigences techniques d'accès du droit genevois des constructions. Ils soutiennent en revanche que l'accès ne serait pas juridiquement garanti, puisque seule la parcelle n° 4'760 bénéficie d'une servitude de passage à tous usages sur la parcelle n° 4'762 représentant un chemin privé débouchant sur la route principale. Ils font grief à la Cour de justice d'avoir anticipé l'opération de fusion parcellaire (opération suspendue par le Conservateur du registre foncier, faute d'accord des recourants quant aux effets de cette réunion sur la portée de la servitude de passage). Ils estiment que le projet litigieux ne bénéficie pas d'un accès suffisant, pour ce qui est de sa partie qui serait construite sur la parcelle n° 4'759, sauf à trancher incidemment le procès civil en admettant que la servitude de passage peut être étendue au bénéfice de cette dernière servitude, en aggravant la charge incombant à la parcelle n° 4'762. Ils soutiennent que la Cour de justice aurait dû à tout le moins suspendre le traitement du recours dont elle était saisie, plutôt que de statuer sur le fond.

3.1.3. 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 CC, 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 1C 52/2017 du 24 mai 2017 consid. 5.4 et les références citées; voir aussi SACHA VALLATI, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Analyse und Lösung von Konflikten zwischen Bauherren und dienstbarkeitsberechtigten oder -belasteten Dritten, thèse, 2021, p. 215, 253 à 255).

3.1.4. En l'occurrence, rien, dans la désignation de la servitude de passage à tous usages sur le premier tronçon du chemin privé débouchant sur la route principale de Sous-Moulin, ne permet de considérer que celle-ci serait limitée au passage d'un certain nombre de véhicules et qu'elle serait insuffisante pour l'accès aux constructions projetées. Les recourants - qui ne contestent pas que l'accès aux logements projetés sur la parcelle n° 4'760 est juridiquement garanti -, perdent en effet de vue que le parking souterrain prévu par le projet de construction se situe entièrement sur la parcelle n° 4'760. La Cour de justice a dès lors retenu à bon droit que le fait que l'intégralité du parking souterrain et son accès se trouvaient sur la parcelle n° 4'760 bénéficiant d'une servitude de passage à tous usages et le fait que la parcelle n° 4'759 jouissait à son tour d'un droit de passage à pied sur la parcelle n° 4'760 étaient suffisants pour retenir que le projet litigieux bénéficiait d'un accès juridiquement garanti au sens des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 let. b LAT. Sous l'angle du droit privé, il apparaît en effet vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant (voir art. 739 CC; cf. arrêt 5A 756/2008 du 9 septembre 2009 consid. 4.2 in RNRF 2012 229).

Dans ces conditions, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas. Or les recourants n'apportent pas la preuve que la servitude ne serait pas à même d'endiguer le trafic occasionné par les logements projetés, ni qu'il en résulterait une aggravation pour le fonds servant. Ils se contentent d'affirmer que le parking sis sur la parcelle n° 4'760 a été dimensionné en fonction des surfaces de plancher habitables de l'ensemble de l'habitat groupé situé sur les parcelles n°s 4'759 et 4'760, alors que s'il avait été uniquement tenu compte d'un bâtiment calibré en fonction des droits à bâtir de la seule parcelle n° 4'760, il aurait généré un trafic moindre sur le chemin privé leur appartenant, puisque deux places de stationnement desservent des logements projetés sur la parcelle n° 4'759. Ce faisant, les recourants font valoir une aggravation de la charge de la servitude de passage: cela constitue le principal argument de leur grief portant sur la

violation de l'art. 19 LAT, sous l'angle des voies d'accès. Se limitant à cette approche exclusivement théorique, ils négligent d'exposer en quoi l'accès au parking sis sur la parcelle n° 4760 serait concrètement contraire à la servitude de passage

à tous usages ou l'aggraverait par rapport au but poursuivi par les parties lors de sa constitution. Ils ne démontrent pas que la servitude ne serait pas à même de recevoir le trafic généré par une construction conforme au règlement communal sur la parcelle en cause ni qu'il en résulterait une aggravation de celle-ci. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, il peut ainsi être admis que l'accès au projet de construction litigieux est garanti sur le plan juridique, les recourants n'ayant pas démontré que l'accès n'était pas suffisant en vertu du droit privé.

Cela se justifie d'autant plus en l'espèce que la notion d'accès suffisant est à concrétiser par le droit cantonal (ATF 123 II 350 consid. 5b). Or le droit genevois ne contient pas de réglementation analogue à l'art. 104 al. 3 de la loi cantonale vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC, RS/VD 700.11), selon lequel l'autorité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Selon la jurisprudence, le projet doit disposer de l'équipement routier au plus tard au moment de sa réalisation (ATF 127 I 103 consid. 7d p. 111; arrêts 1C 271/2011 du 27 septembre 2011 consid. 2.5; 1C 554/2008 du 7 juillet 2009 consid. 4.3).

Quant à la procédure civile actuellement pendante sur la portée de la servitude dont bénéficie la parcelle n° 4760 - que les recourants ne souhaitent pas voir étendue au profit de la parcelle n° 4759 -, elle n'est pas de nature à modifier cette appréciation, 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 constructions. Les recourants auront par ailleurs toute latitude de défendre leurs droits quant à la servitude dans le cadre de la procédure civile.

Mal fondé, le grief doit être écarté.

3.2. S'agissant des conduites de canalisation, les recourants ne contestent pas que le projet litigieux pourra se raccorder sans frais disproportionnés aux canalisations existantes. Ils font uniquement valoir que l'exigence de garantie juridique s'étend aussi aux conduites et que, dans la mesure où ils s'opposent à la constitution d'une servitude de canalisation en raison notamment du tracé prévu qu'ils estiment irrationnel, une telle garantie ferait défaut.

Cette argumentation ne peut être suivie pour au moins deux motifs. D'une part, elle ne ressort pas du texte de l'art. 19 al. 1 LAT, lequel prévoit que le terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi 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.

D'autre part, en matière de conduites, le raccordement n'est pas exigé de façon absolue. Le principe de la proportionnalité permet une certaine flexibilité, notamment lorsqu'un équipement en énergie ou en eau n'est pas obligatoirement nécessaire pour des raisons de police ou environnementales (ELOI JEANNERAT, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, n° 36 ad art. 19 LAT; ANDRÉ JOMINI, Commentaire LAT, 2010, n° 29 ad art. 19 LAT).

Or en l'espèce, il ressort de l'état de fait de l'arrêt attaqué - qui est demeuré incontesté par les recourants - que le terrain est techniquement déjà équipé de canalisations existantes auxquelles la villa actuellement située sur la parcelle n° 4760 est raccordée, que le raccordement au projet litigieux non seulement ne mettrait pas en péril l'alimentation en eau des recourants (ou son évacuation) mais l'améliorerait et que les propriétaires concernés ont déjà convenu d'un système d'utilisation et de participation aux frais d'entretien et/ou de réparation des canalisations communes; la Direction générale de l'eau a par ailleurs indiqué ne pas avoir d'observation au sujet du réseau et du raccordement. C'est par conséquent à bon droit que la Cour de justice a considéré que la parcelle était équipée au sens des art. 19 et 22 LAT puisque le projet pourra se raccorder sans frais disproportionnés aux canalisations d'ores et déjà existantes. Dans ces circonstances, l'absence d'inscription d'une servitude de canalisation au registre foncier ne permet pas de considérer que le terrain ne serait pas équipé au sens de l'art. 19 al. 1 LAT. Les recourants ne font d'ailleurs pas valoir que les conduites existantes auraient été illégalement posées et paraissent concentrer leur action civile sur le tracé prévu pour lesdites conduites, problématique exorbitante à l'objet du litige.

4.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

Les frais judiciaires sont supportés par les recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF); le Département en est exempté (art. 68 al. 3 LTF). L'intimé, qui obtient gain de cause avec l'assistance

d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge des recourants (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Une indemnité de dépens de 3'000 fr. est allouée à l'intimé, à la charge des recourants.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des recourants et de l'intimé, au Département du territoire du canton de Genève et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre administrative.

Lausanne, le 19 mai 2021

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

Le Président : Kneubühler

La Greffière : Tornay Schaller