

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 315/2021

Arrêt du 22 mars 2022

Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux
Kneubühler, Président, Chaix et Haag.
Greffière : Mme Nasel.

Participants à la procédure

1. A.A. _____ et B.A. _____,
2. C. _____,

tous les trois représentés par Me Gabriel Raggenbass, avocat,
recourants,

contre

D. _____,
représenté par Me Andreas Fabjan, avocat,
intimé,

Département du territoire de la République et canton de Genève, Office des autorisations de construire, Service des affaires juridiques, case postale 22, 1211 Genève 8.

Objet

Autorisation de construire,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, du 20 avril 2021
(ATA/439/2021 - A/1409/2020-LCI).

Faits:

A.

E.E. _____, F.E. _____ et G.E. _____ sont copropriétaires de la parcelle n° 6'290, feuille 46 de la commune de U. _____, sise chemin de la W. _____, à V. _____, sur laquelle est érigée une villa de 122 m² au sol. Ladite parcelle, d'une superficie totale de 1'321 m², est située en 5^{ème} zone à bâtir.

A.A. _____ et B.A. _____ sont propriétaires de la parcelle n° 9'821 sise, chemin X. _____, à V. _____, parcelle contiguë à la parcelle n° 6'290. Quant à C. _____, il est propriétaire de la parcelle n° 6'289 sise, chemin de la W. _____, à V. _____, contiguë à la parcelle n° 6'290.

B.

Le 13 mars 2018, D. _____, d'une part, E.E. _____, F.E. _____ et G.E. _____, d'autre part, ont signé une promesse de vente et d'achat portant sur la parcelle n° 6'290.

Le 21 décembre 2018, D. _____, par l'intermédiaire de son architecte, a déposé auprès du département du territoire une requête en autorisation de construire sur la parcelle précitée, portant sur la construction de quatre villas contiguës de haute performance énergétique (HPE) pour un indice d'utilisation du sol de 44%, avec couverts à voitures et à vélos, places de parking et abattage d'arbres. Outre des plans, divers formulaires étaient joints à la requête dont celui relatif à la demande d'application de l'art. 59 al. 4 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI; RS/GE L 5 05).

C.

Le 14 avril 2020, après avoir consulté la commune et les offices compétents, le Département du

territoire de la République et canton de Genève (DT) a délivré à D._____ l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le même jour.

Cette décision précisait que les conditions figurant dans les préavis, notamment ceux de la commission d'architecture (CA) du 3 septembre 2019, de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) du 29 janvier 2019, de l'office cantonal de l'eau (OCEau) du 24 septembre 2019 et de l'office cantonal des transports (OCT) du 21 janvier 2020 devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation globale.

D.

Par jugement du 2 décembre 2020, le Tribunal administratif de première instance de la République et canton de Genève a rejeté le recours déposé par B.A._____, A.A._____ et C._____ le 18 mai 2020.

Par arrêt du 20 avril 2021, la Chambre administrative de la Cour de justice de la République et canton de Genève a rejeté le recours déposé par B.A._____, A.A._____ et C._____ le 22 janvier 2021.

E.

Par acte du 25 mai 2021, B.A._____, A.A._____ et C._____ forment un recours en matière de droit public par lequel ils demandent au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt entrepris ainsi que l'autorisation de construire délivrée le 14 avril 2020, subsidiairement d'annuler l'arrêt attaqué et de renvoyer la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Invitée à se déterminer sur le recours, la Cour de justice y renonce et renvoie à ses considérants. Le Département du territoire et l'intimé concluent à son rejet. Au terme d'un second échange d'écriture, les parties persistent dans leurs conclusions.

Par ordonnance du 21 juin 2021, le Président de la I^{re} Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif.

Considérant en droit:

1.

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente (art. 89 al. 1 LTF). En tant que propriétaires de biens immobiliers directement voisins du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué, qui confirme l'autorisation de construire délivrée le 14 avril 2020. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué et bénéficient dès lors de la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

2.

Les recourants se plaignent d'une interprétation et application arbitraires de plusieurs normes de droit cantonal.

2.1. Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF). Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (ATF 141 I 36 consid. 5.4; 138 V 67 consid. 2.2; 134 II 349 consid. 3). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 145 I 108 consid. 4.4.1; 144 IV 136 consid. 5.8; 144 I 170 consid. 7.3; arrêt 1C 46/2021 du 27 janvier 2022 consid. 3.1).

Dans ce contexte, le recours est soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF.

2.2. Les recourants reprochent à l'autorité précédente d'avoir interprété et appliqué arbitrairement l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

2.2.1. Applicable à la cinquième zone et traitant du rapport des surfaces, l'art. 59 LCI, dans sa version en vigueur jusqu'au 28 novembre 2020, a la teneur suivante:

" 1 La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

2...

3...

4 Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département:

a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent;

b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 50% de la surface du terrain, 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance.

... "

Au contraire de l'accord exigé à l'art. 59 al. 4 let. b LCI, la consultation des communes requise à l'art. 59 al. 4 let. a LCI, applicable en l'espèce, prend la forme d'un préavis qui ne lie pas davantage le département que celui qu'elles sont amenées à rendre pour tout projet de construction dans le cadre de l'art. 3 al. 3 LCI (arrêt 1C 535/2019 du 4 novembre 2019 consid. 2.4). L'exigence de la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier au sens de l'art. 59 al. 4 LCI, constitue une clause d'esthétique au même titre que la disposition générale de l'art. 15 LCI, dont l'application s'examine sous l'angle restreint de l'arbitraire (arrêt 1C 658/2020 du 20 janvier 2022 consid. 2.2).

2.2.2. En l'occurrence, la cour cantonale a constaté que, le 28 novembre 2019, le département avait annoncé ne plus accorder, dès cette date, de dérogation pour les projets de densification en zone villas au sens de l'art. 59 al. 4 LCI dans l'attente de l'établissement de conditions-cadre pour plus de durabilité au développement de la 5ème zone. Elle a toutefois relevé que, s'il était vrai que l'autorisation de construire contestée avait été délivrée le 14 avril 2020 soit après l'adoption du gel des dérogations, ce dernier était valable uniquement à compter du dépôt de nouvelles autorisations de construire, de sorte que c'était en vain que les recourants semblaient s'en prévaloir.

2.2.3. Selon les recourants, par sa déclaration du 28 novembre 2019, le Conseiller d'Etat aurait décidé de ne plus accorder de dérogations concernant la densification en zone villas, au motif que ces dérogations seraient devenues la règle, ce qui aurait conduit à la consommation de 160 hectares de zone villas durant les cinq années précédentes (cf. arrêts 1C 676/2019 et 1C 454/2020 du 23 mars 2021 concernant la nature de ce moratoire). Il aurait ainsi admis que son département aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant systématiquement les autorisations de construire requises sur la base de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, ce qui démontrerait que l'autorisation de construire litigieuse, fruit de cette pratique illicite, ne remplirait pas les conditions posées par cet article.

Les recourants ne prétendent pas que l'autorisation litigieuse aurait dû être gelée, car sa délivrance serait postérieure à la déclaration du Conseiller d'Etat. Ils soutiennent, en se fondant uniquement sur la déclaration du 28 novembre susmentionnée, que l'autorisation de construire litigieuse serait illégale, car elle serait le fruit d'un abus systématique du pouvoir d'appréciation dont bénéficie le département

lors de l'application de l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Toutefois, une telle argumentation générale et abstraite n'est pas à même de démontrer qu'en l'espèce, l'examen concret de la cause auquel les autorités précédentes ont procédé relèverait d'un abus de leur pouvoir d'appréciation, respectivement serait entaché d'arbitraire. Or, l'instance inférieure, après une analyse approfondie de l'application de l'art. 59 al. 4 LCI au présent litige, et ce, notamment au vu des divers préavis rendus par les différents offices compétents, a estimé que le département n'avait pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation que lui conférait cet article. En outre, le Tribunal fédéral n'examinant que sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des règles du droit cantonal, les recourants ne sauraient en

particulier se contenter de prétendre que l'autorisation de construire litigieuse ne remplirait pas les conditions de l'art. 59 al. 4 let. a LCI sans démontrer que la solution retenue en l'espèce serait insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore qu'elle aurait été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain (art. 106 al. 2 LTF).

2.3. Les recourants se plaignent également d'une interprétation et application arbitraires de l'art. 8 du règlement genevois relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP; RS/GE L 5 05.10) et de l'art. 14 LCI. Selon eux, dans la mesure où les places de stationnement du projet litigieux ne respecteraient pas la norme VSS 40 291a, une dérogation au sens de l'art. 8 RPSFP aurait été nécessaire. De plus, le dimensionnement des places engendrerait des problèmes de nuisances et de sécurité justifiant l'application de l'art. 14 LCI.

2.3.1. Aux termes de l'art. 2 al. 1 RPSFP, est une case de stationnement, la surface, généralement limitée par un marquage, destinée à recevoir un véhicule individuel léger, à savoir une voiture automobile de catégorie B, un véhicule deux-roues motorisé ou un vélo (cycles ou vélo à propulsion électrique). L'art. 5 al. 3 RPSFP prévoit que dans tous les périmètres, le nombre minimum exigé de places pour les voitures est de deux pour les maisons individuelles ou contiguës dont la SBP excède 125 m². Pour les logements collectifs, le ratio minimal exigible ne peut pas excéder deux places de stationnement pour voitures par logement.

Selon l'art. 8 al. 1 RPSFP, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire sollicitée peut accorder, après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé des transports, des dérogations quant au nombre de places à aménager. La demande de dérogation fait intégralement partie du dossier de requête d'autorisation de construire et se fonde sur des engagements ou conventions particulières lorsque ceux-ci comportent des clauses permettant de justifier objectivement la réduction du nombre de places de stationnement et qui lient les usagers futurs et figurent au registre foncier (al. 2 let. c).

A teneur de l'art. 14 al. 1 let. a-e LCI, le département peut refuser d'autoriser l'édification d'un bâtiment lorsque cette construction peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public; ne remplit pas des 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; ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation.

2.3.2. En l'occurrence, la cour cantonale a retenu que le projet litigieux prévoyait huit places de stationnement conformément à l'art. 5 al. 3 RPSFP, de sorte qu'une dérogation au sens de l'art. 8 RPSFP n'était pas nécessaire. Elle a estimé que, si les normes VSS pouvaient trouver application dans le projet litigieux, elles ne devaient pas être appliquées de manière trop rigide et schématique. De plus, elle a relevé que l'autorisation de construire querellée reprenait les conditions figurant dans le préavis de l'OCT du 21 janvier 2020, rappelant que les engagements pris par l'intimé dans son courrier du 20 janvier 2020 devaient être intégralement respectés et qu'une attention particulière serait portée à la géométrie des seuils d'entrée des villas situés à côté des places de stationnement, afin qu'ils soient compatibles avec les manoeuvres des véhicules. Par ailleurs elle a laissé indécise la question de savoir si les recourants pouvaient se prévaloir d'un avantage pratique à contester la taille des places de stationnement dans la mesure où celles-ci ne se situaient pas sur leurs parcelles et qu'on ne saurait retenir que des manoeuvres pouvaient engendrer pour eux des problèmes de sécurité et des nuisances excessives et graves.

2.3.3. Les recourants soutiennent que l'OCT aurait, de façon arbitraire, préavisé favorablement le projet dès lors que les places de stationnement n'auraient pas été dimensionnées conformément à la norme VSS 40 291a: selon eux, la taille des places extérieures ne permettrait pas d'y garer la quasi-totalité des véhicules de catégorie B. C'est pourquoi, ils considèrent que le projet ne comporterait

pas les huit places requises et qu'une dérogation au sens de l'art. 8 RPSPF aurait dû être sollicitée. Les recourants se contentent toutefois d'opposer leur propre opinion à celle de la Cour de justice. Il ressort notamment des faits constatés par l'instance précédente, et incontestés par les recourants, que le propriétaire intimé s'est engagé à faire figurer dans les actes de vente notariés des villas, les informations relatives aux dimensions des places de stationnement et aux restrictions d'accessibilité qui en découlaient pour certains véhicules et les simulations " Autoturn " démontrant que l'accessibilité des places de stationnement intérieures et extérieures était garantie pour les deux catégories de véhicules mentionnées dans le courrier. Quoiqu'il en soit, les recourants ne démontrent pas qu'il serait insoutenable de qualifier ces places de stationnement en tant que telles, car il serait impossible d'y parquer un quelconque véhicule de catégorie B conformément à l'art. 2 al. 1 RPSFP. De plus, MALGRÉ CE QUE PRÉTENDENT LES RECOURANTS, faute de renvoi explicite de la loi cantonale, les normes VSS ne constituent pas des règles de droit et ne lient en principe pas le juge (cf. arrêts 1C 476/2018 du 3 juillet 2019 consid. 4.2.4; 1C 430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.2). Quant à l'art. 14 LCI, les recourants prétendent encore qu'à cause du non-respect de la norme VSS 40 291a, le sous-dimensionnement de ces places obligerait les propriétaires de voitures aux dimensions excessives à effectuer de nombreuses manoeuvres, dont " une périlleuse marche arrière de plus de 40 mètres ", qui engendreraient des inconvénients graves et créeraient un danger, et qui justifieraient de refuser le projet en application de cet article. Ils perdent toutefois de vue qu'il s'agit d'une disposition potestative et on ne voit pas que les autorités précédentes auraient arbitrairement refusé d'appliquer cette norme au cas d'espèce, respectivement abusé de leur pouvoir d'appréciation dans le traitement de la présente question juridique: les recourants ne le démontrent en particulier pas. De plus, il apparaît douteux que les recourants puissent subir des inconvénients graves à cause des prétendues manoeuvres de stationnement à réaliser à proximité de leur parcelle. Quoiqu'il en soit, selon les faits retenus par l'autorité précédente, l'accessibilité aux places litigieuses est garantie et ce, notamment par le respect de l'engagement pris par l'intimé qui est une condition figurant dans le préavis de l'OCT; en outre, aucun danger n'a été relevé par ce dernier. Les recourants se contentent ainsi de substituer de façon appellatoire leur appréciation des faits et leur propre opinion à celles de la Cour de justice.

2.4. Au vu de ce qui précède, l'autorité précédente n'a pas appliqué arbitrairement le droit cantonal et les griefs doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

3.

Les recourants se plaignent enfin d'une interprétation et application arbitraires des art. 19 et 22 LAT. Ils reprochent à l'autorité précédente d'avoir estimé que le terrain était équipé.

3.1. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Dans le cadre de l'interprétation et de l'application des notions de raccordement et d'accès suffisants, 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; arrêt 1C 471/2021 du 19 mai 2021 consid. 3.1).

3.2. En l'occurrence, la cour cantonale a constaté que le dernier préavis de l'OCEau tenait en trois pages et posait onze conditions, ce qui témoignait du soin mis par l'OCEau au traitement du dossier: celui-ci prévoyait notamment que l'ouverture du chantier était subordonnée au règlement des éléments de droit privé et exigeait de " raccorder les canalisations privées au système d'assainissement des eaux du secteur par l'intermédiaire des réseaux privés desservant la parcelle n° 6'289 " et " de vérifier l'état, le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements privés susmentionnés, jusqu'aux équipements publics ". Selon l'instance inférieure, bien que seule l'ouverture du chantier et non la délivrance de l'autorisation de construire était conditionnée à l'obtention desdites garanties, le résultat était le même: dès lors que les travaux ne pouvaient être entrepris qu'une fois les problèmes liés aux évacuations des eaux réglés, preuve à l'appui et à satisfaction des spécialistes du département, elle a jugé que les conditions fixées dans le préavis répondaient aux exigences légales et jurisprudentielles.

3.3. Les recourants soutiennent au contraire que la condition, posée par le préavis de l'OCEau de raccorder les canalisations par l'intermédiaire des réseaux privés desservant la parcelle n° 6'289, serait irréalisable puisque la dernière villa du projet ne prévoirait pas de raccordement au réseau

préexistant et qu'une nouvelle canalisation devrait être créée sur toute la largeur de la parcelle n° 6'289 nécessitant l'inscription d'une servitude au registre foncier. Ils soutiennent que cette nouvelle canalisation ne serait pas garantie faute d'autorisation de construire et d'abattage des arbres sur son tracé, de définition de ce dernier sur un plan de servitude et d'accord du propriétaire de la parcelle concernée. Selon eux, ces faits auraient échappé à l'OCEau qui serait ainsi faussement parti du principe qu'il suffirait de raccorder le projet aux canalisations existantes sur la parcelle n° 6289. C'est pourquoi, ils soutiennent que le terrain concerné par le projet litigieux ne serait pas équipé conformément aux art. 19 et 22 LAT.

Cette argumentation ne peut être suivie, à tout le moins pour les motifs suivants. 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 (cf. arrêt 1C 471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.2; 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 un raccordement des nouvelles villas sans frais disproportionnés est possible: le préavis de l'OCEau prévoit le raccordement des " canalisations privées au système d'assainissement des eaux du secteur par l'intermédiaire des réseaux privés desservant la parcelle n° 6'289 ". Les recourants n'allèguent pas, ni a fortiori ne démontrent le contraire. Le prétendu raccord de l'une des villas à une nouvelle canalisation qui devrait être construite sur la parcelle n° 6'289 n'y change rien: cette allégation, qui ne ressort pas des faits retenus par l'autorité précédente, ne permet pas de démontrer que le raccord de toutes les villas aux canalisations préexistantes serait impossible, ce qu'au surplus les recourants n'allèguent pas. De plus, 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 (cf. arrêt 1C 471/2020 du 19 mai 2021 consid. 3.1.4). En outre, quand bien même une nouvelle canalisation d'évacuation des eaux devrait être construite et une nouvelle servitude créée, les recourants ne rendent pas vraisemblable que l'inscription de cette dernière serait impossible. De plus, comme l'a constaté l'instance précédente, l'ouverture du chantier est subordonnée au règlement des éléments de droit privé. Par conséquent, la Cour de justice pouvait considérer que la parcelle était équipée au sens des art. 19 et 22 LAT et du droit cantonal pertinent.

4.

Vu ce qui précède, le recours est rejeté aux frais des recourants solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ceux-ci devront également verser une indemnité de dépens à l'intimé D. _____ (art. 68 al. 1 et 2 LTF). Il n'y a pas lieu d'octroyer des dépens au département qui obtient gain de cause dans l'exercice de ses attributions officielles (art. 68 al. 3 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, solidairement entre eux.

3.

Les recourants verseront à l'intimé D. _____ une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens, solidairement entre eux.

4.

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

Lausanne, le 22 mars 2022

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

Le Président : Kneubühler

La Greffière : Nasel