



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4086/2018-LCI

ATA/461/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 7 mai 2020

3^{ème} section

dans la cause

**Madame et Monsieur A _____, Madame et Monsieur B _____, Madame C _____,
Madame D _____, Madame E _____ et Monsieur F _____, Madame et Monsieur
G _____, Monsieur H _____, Madame et Monsieur I _____,**
représentés par Me Guillaume Rychner, avocat

contre

J _____ SA ET K _____ SA
représentées par Me Patrick Blaser, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
17 juillet 2019 (JTAPI/673/2019)**

EN FAIT

- 1) La société J_____ SA (ci-après : J_____) est propriétaire de la parcelle n° 2'504 de la commune de L_____ (ci-après : la commune), d'une surface de 4'714 m², située au chemin de la M_____. Celle-ci a fait l'objet d'une division parcellaire inscrite au registre foncier le 27 septembre 2018 et porte dorénavant les n^{os} 4'170 à 4'176 (ci-après : parcelle n° 2'504). Ce terrain est situé en 5^{ème} zone de développement, dans un périmètre inscrit dans le plan directeur cantonal 2030.
- 2) K_____ SA (ci-après : K_____) est une société anonyme ayant son siège à N_____ dans le canton de Fribourg et dont le but est de participer à toutes entreprises commerciales, industrielles et financières en Suisse et à l'étranger, d'en créer, d'en acquérir, d'en prendre bail, d'en financer, de leur faire des avances ou des prêts, d'acquérir et de réaliser des immeubles et tous papiers-valeur ou titres analogues.
- 3) Plusieurs parcelles se situent sur le chemin de la M_____.

Madame et Monsieur A_____ sont propriétaires de la parcelle n° 3'358, Madame et Monsieur B_____ sont propriétaires de la parcelle n° 3'361, Madame C_____ est propriétaire de la parcelle n° 3'902, Madame D_____ est propriétaire de la parcelle n° 3'903, Madame E_____ et Monsieur F_____ sont propriétaires de la parcelle n° 3'908, Madame et Monsieur G_____ sont propriétaires de la parcelle n° 3'909, Monsieur H_____ est propriétaire de la parcelle n° 3'125, et Madame et Monsieur I_____ sont propriétaires de la parcelle n° 3'127.

Mmes C_____, D_____ et E_____, ainsi que M. F_____ et les époux G_____ sont également propriétaires de la parcelle n° 3'901 de la commune, soit un chemin privé constituant une dépendance à leurs parcelles respectives, et sur laquelle la parcelle n° 2'504 bénéficie d'un droit de passage formalisé par l'inscription de deux servitudes au registre foncier afin de la relier au domaine public communal.



- 4) Le 21 septembre 2017, pour le compte de J_____, K_____, soit pour elle Monsieur O_____, architecte, a requis 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), l'autorisation de construire sur la parcelle n° 2'504, deux habitats groupés d'un total de seize logements, avec un parking souterrain de vingt-trois places.

La demande a été enregistrée sous la référence DD 1_____.

- 5) Mmes D_____ et E_____, M. F_____ et les époux G_____ se sont opposés à la requête en déposant des observations auprès du département en décembre 2017, respectivement en août 2018.

- 6) Dans le cadre de l'instruction de la DD 1_____, les préavis suivants ont notamment été émis :

- le 11 décembre 2017, la police du feu a constaté que le dossier présenté ne permettait pas de juger du respect des prescriptions de protection incendie. Les voies d'accès des engins du service d'incendie et de secours (ci-après : SIS) devaient être conformes à la directive n° 7 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). Étaient ainsi notamment demandés un

plan des aménagements extérieurs indiquant clairement les accès réservés aux engins du SIS, soit les rayons de courbure et la largeur des voies prévues (en ligne droite /virage) et les places de travail destinées aux bâtiments ;

- le 20 décembre 2017, préavis favorable sous conditions, de la direction générale des transports (ci-après : DGT).

7) Après avoir reçu de K_____ les documents demandés, de nouveau préavis ont été délivrés :

- le 23 février 2018, préavis favorable de la direction des autorisations de construire aux dérogations notamment à l'art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;

- le 21 mars 2018, la police du feu a constaté que le dossier présenté ne permettait toujours pas de juger du respect des prescriptions de protection incendie et demandé des pièces complémentaires, soit qu'il soit clairement indiqué sur « plan d'accès service du feu » les modifications projetées sur la parcelle n° 3'902. Lesdites modifications devaient être représentées par les codes de couleur requis, soit jaune pour les démolitions et rouge pour les constructions. Sur le parcours projeté pour le SIS devait être indiqués la pente et les dévers définitifs, notamment à l'intérieur de la parcelle n° 2'504 ;

- le 3 avril 2018, la direction générale des Transports (ci-après: DGT) a sollicité une modification du projet s'agissant des places pour les vélos et la situation des places de stationnement.

8) Le 4 juin 2018, K_____ a déposé une troisième version du projet, auquel tous les préavis recueillis ont été favorables :

- le 12 juin 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) a rendu un préavis favorable à la dérogation selon l'art. 59 LCI sous conditions de lui soumettre les teintes et les matériaux pour approbation avant la commande ;

- le même jour, la DGT a émis un préavis favorable sans observation ;

- le 6 juillet 2018, la police du feu a émis un préavis favorable, sous conditions.

9) Le 19 octobre 2018, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, publiée le même jour dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO). Les conditions figurant dans les préavis devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

10) Par acte du 19 novembre 2018, Mme et M. A_____, Mme et M. B_____, Mme C_____, Mme D_____, Mme E_____ et M. F_____, Mme et

M. G_____, M. H_____, Mme et M. I_____ (ci-après : les consorts) ont formé recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI), concluant, principalement, à ce que soit constatée sa nullité et, subsidiairement, à ce qu'elle soit annulée, le tout sous suite de frais et dépens.

a. La demande d'autorisation de construire querellée était entachée de vices formels. Les plans visés « ne varietur » n'étaient pas signés, de sorte que l'autorisation de construire querellée était nulle. Elle ne se référait par ailleurs pas aux bonnes parcelles puisqu'elle mentionnait uniquement la parcelle n° 2'504 qui n'existait plus.

b. Le projet violait par ailleurs les règles fondamentales en matière de sécurité. Le plan intitulé « plan d'accès service du feu » sur lequel s'était basé la police du feu pour rendre un préavis positif n'était pas conforme à la réalité. Mme C_____, propriétaire de la parcelle n° 3'902, était en effet formellement opposée à un quelconque octroi d'une servitude sur sa parcelle, alors que le plan en indiquait l'existence.

c. Le projet ne pouvait bénéficier d'un accès suffisant. L'accès, par le biais de la parcelle n° 3'901, ne garantirait pas la sécurité des usagers. Le chemin privé, d'une largeur de 4 m en moyenne, étant très étroit, tout croisement était impossible. Le petit rayon de courbure de ses virages le rendait impraticable pour de longs véhicules. Il ne bénéficiait ni d'éclairage ni de trottoir. Cet accès ne permettrait pas d'absorber le trafic supplémentaire et seules trois places visiteurs étaient prévues. Ainsi, on pouvait s'attendre à un parking sauvage bloquant le passage.

Enfin, il s'agissait d'un chemin très emprunté par les piétons.

d. L'augmentation du trafic mais également du nombre de résidences créerait des nuisances, en particulier sonores et lumineuses de sorte que l'art. 14 LCI était également violé.

e. L'harmonie architecturale du quartier, actuellement composé de bâtisses de haut standing et dignes d'un intérêt architectural, serait mis en péril par le projet envisagé.

f. Parmi les nombreuses pièces produites à l'appui de leur recours figure la servitude n° 20'061 inscrite sur les fonds servants n^{os} 3'901 et 3'902 au bénéfice de la parcelle n° 2'504, laquelle « ne profitera qu'à la villa (bâtiment n° 434) actuellement construite sur ladite parcelle, et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci est destinée à remplacer la villa actuelle ».

11) Le 22 janvier 2019, J_____ et K_____ (ci-après : les requérantes) ont conclu principalement au rejet du recours, subsidiairement à ce qu'il soit ordonné

à M. O _____ de signer de façon manuscrite les plans du dossier DD 1 _____. Les conclusions étaient prises sous suite de frais et dépens.

a. M. O _____, signataire de la requête en autorisation de construire, était reconnu comme mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ) et les noms des auteurs des plans figuraient sur l'ensemble de ceux déposés. Ainsi, même si le MPQ ne les avait pas tous signés, le but d'intérêt avait été respecté.

La requête en autorisation de construire comportait un plan d'ensemble réalisé par le géomètre officiel, qui avait permis aux voisins de se faire une idée de l'implantation des futurs bâtiments et de recourir en connaissance de cause.

La mutation parcellaire n'avait pas modifié le projet de construction et un tel plan n'était pas requis.

b. La largeur de la chaussée en ligne droite de la voie d'accès était de 4,5 m, et, dans le virage, de 9 m. L'autorité technique consultative, composée de spécialistes, s'était déclarée favorable.

c. La parcelle était suffisamment équipée et trois cases de stationnement visiteurs avaient été prévues alors que seules deux étaient exigées.

d. La réalisation de deux habitats groupés comprenant seize logements ne constituait pas une source d'inconvénients graves.

e. Le projet était conforme aux limitations prévues par la loi sur le plan de la densité et les services spécialisés avaient préavisé favorablement le projet sur le plan esthétique.

12) Dans ses observations du 23 janvier 2019, le département a également conclu au rejet du recours.

a. L'annulation de l'autorisation de construire en raison de l'absence de signature des plans s'apparenterait à du formalisme excessif. Les plans visés « ne varietur » indiquaient leurs auteurs, qui étaient tous MPQ, et la requête portait la signature de la propriétaire.

La subdivision de la parcelle n° 2'504 avait été enregistrée au registre foncier quelques jours seulement avant la délivrance de l'autorisation, si bien que cette information n'était pas encore parvenue à l'office des autorisations, qui n'avait pas pu faire figurer cette nouvelle donnée sur sa décision. Ce défaut n'avait pas lésé les intérêts des consorts qui l'avaient d'ailleurs aisément relevé.

b. L'instance de préavis compétente avait constaté que les modifications apportées au projet, conformément à ses demandes et précisément, le « plan

d'accès service du feu » déposé le 4 juin 2018 étaient de nature à garantir l'accès des véhicules du feu.

c. Les parcelles étaient au bénéfice d'une servitude de passage, de sorte qu'elles bénéficiaient d'un accès garanti. Le grief relatif à l'étendue, voire à l'aggravation d'une servitude, ressortait du droit civil.

Ce chemin d'accès était rectiligne et sa largeur était d'au moins 5 m. Il permettait ainsi de garantir la sécurité des usagers, ce qu'avait confirmé l'instance spécialisée en émettant un préavis favorable. Une surcharge de trafic n'était pas à craindre, le risque de stationnement sauvage n'était pas documenté et le nombre de places de parc prévues par le projet était suffisant.

d. Enfin, l'habitat groupé était conforme à la zone 5 et tant la CA que la commune s'étaient déclarées favorables au projet.

13) Le 20 mars 2019, les consorts ont dupliqué et persisté dans leurs conclusions.

14) Dans leur duplique du 11 avril 2019, les requérantes ont relevé que le « plan d'accès service du feu » n'était pas visé « ne varietur », de sorte qu'il ne les autorisait pas à détruire la clôture (et non pas le mur) de Mme C_____ sans son accord.

15) Le même jour, le département a persisté dans ses conclusions.

16) Par jugement du 17 juillet 2019, le TAPI n'a pas donné suite à la demande des consorts d'effectuer un transport sur place, a déclaré recevable le recours interjeté le 19 novembre 2018 contre la décision du département du 19 octobre 2018, l'a rejeté et a mis à la charge de ces derniers, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.- et les a condamnés, conjointement et solidairement, à verser à J_____ et K_____ une indemnité de procédure totale de CHF 1'200.-.

a. Le dossier n'était pas entaché de vices formels. La requête d'autorisation de construire datée du 21 septembre 2017 avait été signée par la propriétaire de la parcelle sur laquelle portait le projet, soit J_____, ce qui était suffisant pour atteindre le but visé par l'exigence de la signature du propriétaire de la parcelle concernée, soit de s'assurer de l'accord de ce dernier. Si les plans visés « ne varietur » n'étaient effectivement pas signés, ils indiquaient le nom de leurs auteurs, dont M. O_____, qui disposait bien de la qualité de MPQ et qui avait au demeurant également signé la requête en autorisation de construire. De plus, le département s'étant déclaré valablement saisi suite au dépôt de la demande d'autorisation de construire, il y avait lieu de retenir qu'elle était valable.

Le fait que le dossier d'autorisation de construire ne comportait pas le plan de mutation parcellaire et que la demande d'autorisation de construire désignait l'ancienne parcelle n° 2'504, sans préciser qu'une mutation était en cours, n'était pas pertinent. En effet, la demande contenait de nombreux documents, dont un extrait du plan d'ensemble établi par le géomètre officiel le 19 septembre 2017 et un plan cadastral. Ces documents avaient permis aux consorts de saisir le sens et la portée du projet et la mutation parcellaire en cours n'avait aucune incidence sur le projet.

La subdivision de la parcelle n° 2'504 avait par ailleurs été enregistrée au registre foncier le 28 septembre 2018, soit bien après le dépôt de la demande d'autorisation de construire, et seulement trois semaines avant la délivrance de cette autorisation, le département ayant indiqué au demeurant ne pas avoir reçu l'information à ce moment.

Les informations et documents produits avaient permis aux consorts d'exercer leur droit de recours en connaissance de cause - et même préalablement de faire valoir leur opposition -, et à la présente autorité de recours d'en effectuer son contrôle.

Quant au « plan d'accès service du feu », il n'était pas listé parmi les documents devant impérativement être joints à une requête en autorisation de construire, si bien qu'il ne s'agissait pas d'un élément indispensable. Ce plan, qui n'était pas visé « ne varietur », n'était ainsi pas définitivement fixé et n'autorisait pas de destruction sur la parcelle n° 3'902 sans l'accord de sa propriétaire. Ce plan n'était pas signé par celle-ci mais indiquait ses auteurs, dont M. O_____ qui disposait de la qualité de MPQ.

Ainsi, la conformité du projet aux exigences légales avait pu être contrôlée et aucune des parties au litige n'avait subi de préjudice.

Sauf à verser dans le formalisme excessif, la requête d'autorisation était valable.

b. L'autorisation de construire querellée prévoyait à son chiffre 5 que les conditions figurant dans les préavis, dont celui de la police du feu du 6 juillet 2018, devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation. Le grief des consorts relatif à l'absence de constitution de servitude était expressément réservé par l'autorisation querellée, en son chiffre 2, qui indiquait que « les droits des tiers étaient réservés » et en son chiffre 6 qui faisait primer les réserves sur les plans visés « ne varietur ». Il appartiendrait ainsi au département de s'assurer que le préavis du service du feu soit respecté au moment de la réalisation du projet.

c. En suivant les préavis positifs tant de la CA que de la commune, l'autorité n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant la dérogation à la densification.

De plus, la CA n'avait émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

d. La voie d'accès était garantie. L'impact du projet sur la circulation resterait insignifiant. La sécurité des piétons n'apparaissait pas non plus compromise compte tenu de la vitesse très réduite à laquelle les automobilistes étaient contraints de circuler et du tracé rectiligne du chemin qui offrait de bonnes conditions de visibilité. Le département s'était fondé sur le préavis favorable de la DGT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière, qui n'avait émis aucune observation. De même, la police du feu avait émis un préavis positif. Le nombre de places de parc prévu par le projet était conforme et le risque de parking sauvage n'était pas démontré.

Quant à l'usage comme voie d'accès de la parcelle n° 3'901, ce grief était irrecevable, l'interprétation d'une servitude étant une contestation de nature civile et la question de savoir si un projet entraînait une aggravation des servitudes ressortait du droit privé.

e. Rien ne permettait de considérer que ces aménagements génèreraient des nuisances visuelles et/ou sonores, étant rappelé que la construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone n'était en principe pas source d'inconvénients graves. Quoiqu'il en soit, les éventuelles nuisances sonores qui en découleraient pourraient être contestées en temps utile devant l'autorité concernée.

17) Par acte du 16 septembre 2019, les consorts ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement du TAPI, concluant préalablement à ce que l'effet suspensif soit accordé au recours, que l'audition d'un représentant du service du feu soit ordonnée, ainsi qu'un transport sur place ; principalement à l'annulation du jugement du TAPI et de la décision querellée, ou à ce que la nullité de celle-ci soit constatée. Les conclusions étaient prises sous suite de frais et dépens.

a. Le transport sur place, s'il n'était pas nécessaire, était utile à l'appréciation des faits, afin de constater la largeur exacte de la voie d'accès, l'absence de trottoir, l'absence de lumière et la mauvaise visibilité, ainsi que l'étroitesse du virage.

Devait également être ordonnée l'audition du représentant du service du feu ayant rendu le préavis favorable en se basant sur un plan fallacieux.

b. Les vices formels devaient également être constatés. Les plans n'étaient signés ni par K_____ et J_____, ni par la propriétaire de la parcelle n° 3'902 alors que le projet portait également sur sa parcelle.

De plus, la demande d'autorisation de construire ne désignait ni les bonnes parcelles ni qu'une mutation était en cours.

Ils maintenaient leurs arguments développés devant le TAPI en lien avec les règles de sécurité qui n'étaient pas respectées.

L'accès, soit une desserte routière adaptée, devait être garanti au moment de la délivrance de l'autorisation de construire et non au moment de la réalisation. Or, ce ne serait qu'une fois que les requérantes auraient obtenu l'autorisation de passer par la parcelle n° 3'901.- de détruire le mur de la parcelle n° 3'902, d'y construire une route et d'y constituer une servitude de passage de 25 m² que l'accès nécessaire à l'obtention d'une autorisation de construire serait garanti.

Quant à la servitude, il devait être constaté à la seule lecture de son libellé, qu'elle ne s'appliquait pas en cas de construction d'immeuble ou de plusieurs villas.

- 18) Le 23 septembre 2019, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.
- 19) Les 24 et 30 septembre 2019, le département de même que J_____ et K_____, s'en sont rapportés à justice quant à l'octroi de l'effet suspensif.
- 20) Le 1^{er} octobre 2019, le juge délégué a informé les parties que la chambre administrative ne rendrait pas de décision formelle sur la question de l'effet suspensif, dès lors que celui-ci était accordé de plein droit dans le cadre du recours et que ni la décision initiale, ni le jugement du TAPI n'avaient été déclarés exécutoires nonobstant recours.
- 21) Le 21 octobre 2019, le département a conclu au rejet du recours, reprenant en substance les mêmes arguments que devant le TAPI.

Le fait que la propriétaire de la parcelle n° 3'902 n'avait pas apposé sa signature sur la requête en autorisation de construire n'était pas pertinent, le projet ne concernant pas sa parcelle. Quant au « plan d'accès service du feu », il n'était pas couvert par l'autorisation de construire et n'était pas de nature à fonder la réalisation de travaux sur la parcelle précitée.

- 22) Dans leurs observations du 21 octobre 2019, les requérantes ont conclu préalablement au rejet des réquisitions de preuves et, principalement, au rejet du recours, subsidiairement à ce qu'il soit ordonné à M. O_____ de signer de façon manuscrite les plans du dossier. Les conclusions étaient prises sous suite de frais et dépens.

Il n'existait pas de mur sur la parcelle n° 3'902, mais un simple grillage. Afin de démontrer qu'ils procéderaient à la réalisation du projet en conformité avec les réserves émises par la police du feu, ils produisaient le dossier de mutation parcellaire du 28 août 2019, modifié le 29 août 2019, duquel ressort la division envisagée de la parcelle n° 3'902, selon le plan de la police du feu.

Les autres arguments développés seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit ci-après.

- 23) Dans leur réplique du 20 décembre 2019, les consorts ont persisté dans leurs conclusions.

Le dossier de mutation parcellaire produit par les intimés ne faisait que confirmer qu'aucune autorisation de mutation parcellaire, de création de servitude ou de construction d'une route n'existait à la date de la délivrance de l'autorisation de construire.

- 24) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

- 25) Dans leur duplique spontanée du 7 janvier 2020, les requérantes ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

Leur bien-fonds bénéficiait déjà des servitudes de passage n^{os} 20'061 et 20'062 qui permettaient un accès aux voitures et aux piétons sur la parcelle n° 3901.

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).
- 2) a. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles

ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_585/2014 du 13 février 2015 consid. 4.1).

Le droit de faire administrer des preuves découlant du droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction, lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_635/2016 du 3 août 2017 consid. 4.2).

b. En l'espèce, les recourants ont pu s'exprimer dans leur acte de recours et dans leur réplique, produire toutes pièces utiles, de sorte qu'ils ont pu valablement exercer leur droit d'être entendus.

Les données accessibles sur le système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) permettent de visualiser la configuration des lieux et plusieurs plans figurent à la procédure, si bien qu'un transport sur place n'apparaît pas nécessaire.

Le dossier contient les préavis détaillés de toutes les instances nécessaires, notamment du service du feu. Il n'est en conséquence pas pertinent d'auditionner le représentant dudit office.

Les faits en relation avec le droit privé, n'ayant pas à être établis, toute offre de preuve y relative doit être écartée.

Le dossier comprend ainsi tous les éléments pertinents pour la solution du litige, si bien qu'il ne sera pas donné suite aux demandes d'actes d'instructions.

- 3) En vertu de l'art. 61 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 ; al. 1) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).
- 4) Sur tout le territoire du canton de Genève, une autorisation de construire est nécessaire notamment pour élever en tout ou en partie une construction, pour rebâtir une construction, ou encore pour modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 LCI).

Les demandes d'autorisation déposées sont rendues publiques par une insertion dans la FAO, indiquant le cas échéant les dérogations nécessaires (art. 3 al. 1 et al. 5 LCI). Pendant un délai de trente jours à compter de la publication,

chacun peut consulter les demandes d'autorisation et les plans au département et lui transmettre ses observations par une déclaration écrite (art. 3 al. 2 LCI). D'après l'art. 3 al. 5 LCI, les autorisations sont publiées dans la FAO. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées.

Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI).

Selon une jurisprudence constante de la chambre administrative, la législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers, auxquelles aucune autorisation ne peut être opposée (art. 3 al. 6 LCI). Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (ATA/1515/2017 du 21 novembre 2017; ATA/588/2017 du 23 mai 2017).

- 5) a. Aux termes de l'art. 2 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département (al. 1). Le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (al. 2). Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la FAO doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des MPQ dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur du 17 décembre 1982 (LPAI - L 5 40). Demeurent réservés les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire (al. 3).
- b. Les pièces devant être jointes à la demande d'autorisation de construire ainsi que les visas nécessaires sont énumérés à l'art. 9 al. 2 à 7 RCI.

Doit notamment être joint à la demande d'autorisation un extrait du plan d'ensemble, lequel peut être obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel, avec indication de la ou des parcelles concernées (art. 9 al. 2 let. a RCI), ainsi qu'un extrait du plan cadastral conforme aux al. 2 et 4 de l'art. 7 de l'ordonnance fédérale sur la mensuration officielle, du 18 novembre 1992, obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel (art. 9 al. 2 let. b RCI).

Les exigences formelles imposées par l'art. 9 al. 2 RCI ne sont pas seulement destinées à permettre au département d'instruire les demandes et de

contrôler leur conformité à la loi, ou encore de faciliter le travail du juge. Elles permettent également de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter - et de comprendre - les projets de construction qui sont déposés, et celui des personnes disposant d'un intérêt digne de protection de recourir, cas échéant, en connaissance de cause (art. 3 al. 2 et 145 LCI, 18 RCI et 60 LPA ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 ; ATA/213/2018 du 6 mars 2018 et les références citées).

La précision des plans a également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protège, de ce point de vue, tant le bénéficiaire de l'autorisation qui, une fois celle-ci entrée en force, peut se prévaloir d'un droit clairement défini, que les éventuels opposants ou l'autorité compétente, qui peuvent s'assurer que les travaux, une fois exécutés, sont conformes à l'autorisation délivrée (ATA/1829/2019 précité).

c. Selon l'art. 11 al. 4 RCI, toutes les demandes d'autorisation doivent être datées et signées par le propriétaire de l'immeuble intéressé, ainsi que par les requérantes ou l'éventuel MPQ, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI.

Selon la jurisprudence, une requête déposée en vue de la délivrance d'une autorisation de construire doit émaner, ou du moins avoir l'assentiment préalable et sans équivoque, du propriétaire de la parcelle concernée. Il ne s'agit pas d'une simple prescription de forme, car elle permet de s'assurer que les travaux prévus ne sont pas d'emblée exclus et que le propriétaire qui n'entend pas réaliser lui-même l'ouvrage y donne à tout le moins, son assentiment de principe (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2 ; ATA/1459/2019 du 1^{er} octobre 2019; ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et l'arrêt cité). Ainsi, la signature du propriétaire du fonds a également comme but d'obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent (arrêt du Tribunal fédéral 1C_7/2009 du 20 août 2009 consid. 5.2)

d. Aux termes de l'art. 13 al. 1 RCI, les demandes ne sont valablement déposées et, partant, l'autorité saisie, que si les prescriptions concernant les documents et pièces à joindre ont été respectées et si l'émolument d'enregistrement a été acquitté. Les dossiers incomplets sont retournés pour complément. Ils ne sont pas enregistrés.

e. Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., est réalisé lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi, complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 135 I 6 consid. 2.1 ; 134 II 244 consid. 2.4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1).

- 6) a. Aux termes de l'art. 6 al. 1 LCI, la direction des travaux dont l'exécution est soumise à autorisation de construire doit être assurée par un mandataire inscrit au tableau des MPQ, dont les capacités professionnelles correspondent à la nature de l'ouvrage. Demeurent réservées les constructions ou installations d'importance secondaire, qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire.
- b. L'exercice indépendant de la profession d'architecte ou d'ingénieur civil ou de professions apparentées sur le territoire du canton est restreint, pour les travaux dont l'exécution est soumise à autorisation en vertu de la LCI, aux MPQ reconnus par l'État (art. 1 al. 1 LPAI).
- 7) a. En l'espèce, la requête d'autorisation de construire a été signée par la propriétaire, si bien que le but de l'art. 11 al. 4 RCI, soit de s'assurer que l'assentiment préalable et sans équivoque du propriétaire est acquis, est atteint. Celle-ci est également signée par le MPQ.

Par contre, le MPQ n'a pas signé les plans visés « ne varietur », contrairement aux exigences de l'art. 2 al. 3 LCI selon lesquelles les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la FAO doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des MPQ. Ces plans portent toutefois le nom de leur auteur, soit notamment M. O _____, qui est inscrit au tableau précité. C'est également ce dernier qui a signé la requête en autorisation.

La renvoyer au motif qu'il manquait la signature du MPQ sur les plans, alors qu'il y était indiqué qu'il en était l'auteur et qu'il avait également signé, aux côtés du propriétaire, la requête en autorisation, aurait relevé du formalisme excessif.

Par conséquent, c'est à bon droit que l'autorité s'est déclarée valablement saisie.

b. L'autorisation querellée n'autorise aucune construction sur la parcelle n° 3'902, si bien que la signature de la propriétaire de celle-ci n'était pas exigée sur ce document. Par ailleurs, elle n'est pas propriétaire du terrain à bâtir.

Si les plans des services du feu prévoient certes la destruction d'un mur, d'une haie et la création d'une voie d'accès sur la parcelle n° 3'902, ces plans ne sont pas signés « ne varietur » et peuvent encore être modifiés. Ils n'autorisent pas ces travaux et une demande devra être cas échéant déposée en parallèle. Ces travaux ne sont qu'une condition à la construction du projet, objet de l'autorisation, mais n'en font pas partie.

Par conséquent, ni l'accord de principe de la propriétaire de la parcelle n° 3'902 quant à la réalisation de travaux sur sa parcelle, ni sa signature sur les

plans, n'étaient nécessaires au stade du dépôt de la demande, étant encore précisé que les droits des tiers étant réservés par la législation genevoise en matière de police des constructions, l'autorisation contestée n'est pas opposable à la propriétaire de la parcelle n° 3'902.

Enfin, si le « plan d'accès service du feu » était entaché d'un vice de forme, ce dernier ne justifierait pas l'annulation de la décision querellée. En effet, ce document ne figure pas parmi les pièces devant être jointes à la demande énumérée à l'art. 9 al. 2 à 7 RCI, étant relevé qu'ils sont signés par un MPQ, qui a ainsi attesté de leur conformité.

c. Si la demande d'autorisation de construire se réfère à l'ancien numéro de parcelle et n'indique pas qu'une mutation est en cours, les recourants n'en ont subi aucun préjudice puisqu'ils ont pu prendre connaissance et comprendre la portée du projet. Conformément aux pièces requises par l'art. 9 al. 2 RCI, le dossier contient en effet un extrait du plan d'ensemble établi par un géomètre officiel et un plan cadastral. Quant à la mutation parcellaire, elle n'a pas d'effet sur le projet, ne faisant que subdiviser le bien-fonds.

De plus, au moment de son dépôt le 21 septembre 2017, la requête désignait la bonne parcelle, puisque la division de la parcelle n° 2'504 a été enregistrée au registre foncier le 28 septembre 2018, soit une année plus tard.

d. Les informations fournies et les documents produits ayant permis aux recourants de comprendre la portée du projet, de s'y opposer, puis d'interjeter recours, il doit être constaté que les exigences formelles ont été respectées. L'annulation de la décision querellée pour vice de forme constituerait un excès de formalisme.

Ce grief doit par conséquent être rejeté.

- 8) a. La loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 janvier 1990 (LPSSP - F 4 05) régit les mesures de prévention et de lutte contre les sinistres (art. 1 al. 1 LPSSP).

Aux termes de l'art. 2 LPSSP, le Conseil d'État veille à la bonne exécution de la loi (al. 1) et désigne le département qui exerce cette surveillance (al. 2). Ce dernier nomme une commission consultative (art. 4 al. 1 LPSSP) qui donne son avis sur les orientations générales de l'État et des communes sur les projets de construction, les problèmes techniques et l'organisation de la prévention et de la défense.

Selon l'art. 10 let. d LPSPP, les mesures de prévention applicables figurent notamment dans les règlements, directives et prescriptions édictés en vertu de la LPSPP.

b. Aux termes de l'art. 1 RPSSP, le département et le département de la sécurité, de l'emploi et de la santé sont chargés de l'application de la loi et du RPSSP. Ils agissent en qualité d'autorité de surveillance (al. 1). Le département est chargé de la prévention des sinistres (al. 2).

Par prévention, on entend toutes mesures propres à assurer la protection des personnes et des biens, à éviter un dommage et à limiter l'extension d'un sinistre (art. 4 RPSSP).

c. La directive n° 7 du RPSSP, prévention et sécurité incendie, (ci-après : la directive) règle les accès.

Hormis les villas, toute construction au sens de l'art. 96 RCI doit être facilement accessible aux engins du service du feu (art. 7.2 de la directive)

Pour les immeubles d'habitations jusqu'à trois niveaux, des emplacements résistants doivent être aménagés de façon à permettre aux engins de sauvetage du service du feu d'atteindre celui-ci par une façade au minimum (art. 7.3 de la directive).

S'agissant des voies d'accès, selon l'art. 7.4 let. b de la directive, la largeur minimale de la chaussée doit être de 3,5 m en ligne droite, et en virage elle doit être de 5 m pour un rayon intérieur égal ou supérieur à 7 m, et de 4,5 m pour un rayon intérieur égal ou supérieur à 9 m, et de 4 m pour un rayon intérieur égal ou supérieur à 13 m.

d. Le respect des règles de sécurité relève de l'examen de la conformité de la construction à l'autorisation de construire, soit à l'exécution de celle-ci, dont la conformité échappe à la chambre de céans et appartient au département qui est chargé de veiller au respect de la loi et des autorisations délivrées (ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 6 ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 5).

Ainsi, en l'espèce, seule la conformité de l'autorisation à la loi et la réglementation doit être vérifiée.

- 9) Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019). De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue

car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/238/2020 du 3 mars 2020 et les références).

- 10) Le 6 juillet 2018, l'instance spécialisée en matière de sécurité incendie, soit la police du feu, a préavisé favorablement le projet sous conditions, au vu de l'existence du « plan d'accès service du feu » du 4 juin 2018 et après avoir demandé deux modifications.

Dans son premier préavis du 11 décembre 2017, la police du feu a demandé la production d'un plan des aménagements extérieurs indiquant clairement les accès réservés aux engins du SIS, soit les rayons de courbure et la largeur des voies prévues tant en ligne droite que dans les virages, les places de travail destinées aux bâtiments, etc. Elle y exige que les voies d'accès des engins des SIS soient conformes à la directive précitée. Le 21 mars 2018, elle a encore demandé des pièces complémentaires et notamment que les modifications projetées sur la parcelle n° 3'902 soient indiquées sur le « plan d'accès service du feu ».

Par conséquent, l'instance spécialisée a rendu son préavis en toute connaissance de cause et après avoir vérifié la conformité du projet aux exigences de la directive n° 7 du RPSSP.

L'autorisation ayant été délivrée aux conditions que la nouvelle construction respecte les exigences posées par la législation et ses règlements d'application en matière de sécurité, elle est conforme à la loi. Il appartiendra au service du feu de s'assurer que le préavis et ses conditions sont respectées.

Quant aux travaux à entreprendre et aux servitudes nécessaires à la réalisation de l'accès pour les services de secours, les réserves assorties à la délivrance du permis de construire étant contraignantes, il appartiendra à la propriétaire de prendre les dispositions qui s'imposent pour les acquérir, en faisant les démarches nécessaires afin de conclure cas échéant un accord avec la propriétaire du fond servant.

Le fait que cette servitude n'a pas encore été constituée ne fait pas obstacle à la délivrance du permis de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_530/2008 du 30 juin 2010 consid. 5). La jurisprudence a également eu l'occasion de préciser qu'en matière d'équipement routier, le projet doit en disposer au plus tard au moment de sa réalisation et non pas de son autorisation (arrêt 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 consid. 4.1). Elle a ainsi précisé qu'il est suffisant, pour entrer en force, que l'autorisation de construire soit assortie de la condition que l'accès routier est garanti (arrêt 1C_245/ 2014 précité consid. 4.1). De même, en matière d'accès des SIS, l'accès doit pouvoir être garanti, ce qui est le cas en l'espèce, moyennant les interventions réalisables sur la parcelle no 3'902.

Pour ces motifs, ce grief doit être également écarté.

- 11) a. Selon l'art. 22 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700, une autorisation de construire est délivrée notamment si le terrain est équipé (let. b). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). L'art. 19 al. 1 LAT précise qu'un terrain est réputé équipé notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès.

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/1279/2018 du 27 novembre 2018; ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017 et les arrêts cités ; André JOMINI, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, ad. art. 19, p. 8 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, p. 8 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/259/2020 du 3 mars 2020 ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 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 et les arrêts cités). La chambre administrative avait notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/259/2020 précité).

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'espèce, la parcelle sur laquelle le projet sera bâti est au bénéfice d'une servitude de passage à véhicules et à pied par les parcelles n° 3'901 et 3'902. Elle bénéficie ainsi d'un accès juridiquement garanti. Ainsi, et conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, il appartient aux recourants de démontrer que tel n'est pas le cas.

Ces derniers soutiennent que cette servitude reste valable pour une construction ultérieure, pour autant qu'il s'agisse d'une villa. En effet, inscrite au registre des servitudes, il y est précisé qu'elle « ne profitera qu'à la villa (bâtiment n° 434) actuellement construite sur ladite parcelle, et non à des constructions ultérieures, sauf si celle-ci est destinée à remplacer la villa actuelle. L'intitulé de la servitude ne permet toutefois pas de conclure qu'elle resterait valable uniquement dans le cas de la construction d'une nouvelle villa.

Quoiqu'il en soit, l'interprétation d'une servitude ressort du droit privé, si bien que les recourants devront saisir les juridictions civiles pour trancher cette question. Ainsi, et conformément au jugement du TAPI, ce grief est irrecevable.

Il appartient toutefois aux juridictions administratives saisies de vérifier, lorsque le grief lui est soumis, si l'autorisation de construire a été délivrée en tenant compte de l'accessibilité du projet. Tel est le cas en l'espèce.

En effet, le département s'est fondé sur le préavis favorable de la DGT, instance spécialisée en matière de mobilité et de sécurité routière. Celle-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/259/2020 du 3 mars 2020) et qu'un préavis sans observation est considéré comme un préavis favorable (ATA/1276/2018 du 27 novembre 2018 ; ATA/162/2014 du 18 mars 2014). De même, la police du feu a émis un préavis positif, 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 ont suivi les préavis favorables des instances spécialisées, si bien que la chambre de céans se doit d'observer une certaine retenue.

Le projet consiste en la construction de deux habitats groupés d'un total de seize 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 tous les jours par des véhicules qui doivent s'y croiser. La sécurité des piétons ne sera pas péjorée, dès lors que les véhicules ne peuvent y rouler à grande vitesse. De plus, le chemin étant rectiligne, il offre une bonne visibilité. 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. La nouvelle construction étant conforme aux normes applicables au régime de celle-ci, les autres nuisances invoquées par les recourants, qu'elles soient visuelles ou sonores, ne sauraient être considérées comme des inconvénients graves.

Enfin, les recourants évoquent le risque d'un parking sauvage. Toutefois, ils ne contestent pas que le nombre de places prévu par le projet respecte le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP - L 5 05.10). Ce grief doit par conséquent être rejeté. De plus, une telle pratique n'étant pas autorisée, les recourants pourront, cas échéant, s'y opposer.

Ces griefs seront également rejetés.

12) Pour ces motifs, c'est conformément au droit que le TAPI a confirmé l'autorisation querellée, le département n'ayant pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

13) En conséquence, le recours, en tous points mal fondé, sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à J_____ et K_____ valant participation aux honoraires de leur avocat (art. 87 al. 1 et 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 16 septembre 2019 par Madame et Monsieur A_____, Madame et Monsieur B_____, Madame C_____, Madame D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____, Madame et Monsieur G_____, Monsieur H_____, Madame et Monsieur I_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 17 juillet 2019 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Madame et Monsieur A_____, Madame et Monsieur B_____, Madame C_____, Madame D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____, Madame et Monsieur G_____, Monsieur H_____, Madame et Monsieur I_____, pris conjointement et solidairement ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, conjointement et solidairement, à J_____ SA et K_____ SA, à la charge de Madame et Monsieur A_____, Madame et Monsieur B_____, Madame C_____, Madame D_____, Madame E_____ et Monsieur F_____, Madame et Monsieur G_____, Monsieur H_____, Madame et Monsieur I_____, 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 Guillaume Rychner, avocat des recourants, au département du territoire, à Me Patrick Blaser, avocat des intimées, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, MM. Thélin et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière :

C. Meyer

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :