



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3491/2023-LCI

ATA/17/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 7 janvier 2025

3^{ème} section

dans la cause

A _____

représenté par Me Alain MAUNOIR, avocat

recourant

contre

B _____

représentée par Me François BELLANGER, avocat

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
6 juin 2024 (JTAPI/545/2024)**

EN FAIT

A. a. B_____ est propriétaire de la parcelle n° 4'773 de la commune de C_____ (ci-après : la commune), sur laquelle se trouve un ensemble bâti composé des bâtiments cadastrés n^{os} 1_____, 2_____ et 3_____.

Elle est également propriétaire de la parcelle voisine n° 3'211, sur laquelle se trouve notamment le bâtiment cadastré n° 4_____ (ci-après : la maison de maître).

b. Les parcelles se trouvent dans le périmètre d'un site inscrit à l'inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS) avec un objectif de sauvegarde A, soit le plus élevé.

Elles sont aussi incluses dans le périmètre du plan de site n° 5_____ (ci-après : le plan de site) adopté par arrêté du Conseil d'État du 21 juin 2017, lequel a, selon son règlement d'application adopté le même jour, pour but de protéger le sud du village de D_____, qui figure dans l'ISOS, pour l'ensemble de ses qualités architecturales et paysagères.

Les bâtiments susmentionnés bénéficient, conformément à ce plan, d'une protection accrue dans la mesure où il est prévu qu'ils doivent être maintenus en raison de leurs qualités architecturales ou historiques.

c. A_____ est propriétaire des parcelles n^{os} 1'725, 1'740 et 3'156 de la commune, qui se situent en face de la parcelle n° 4'773 de l'autre côté de la route du E_____.

La parcelle n° 1'725 abrite le bâtiment cadastré n° 6_____, soit une habitation de quatre logements.

d. En octobre 2021, B_____ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation visant la rénovation et transformation du bâtiment n° 3_____ (ci-après : le bâtiment en cause) et l'installation d'une pompe à chaleur (ci-après : PAC) sur la parcelle n° 4'773.

e. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence DD 7_____, les préavis usuels ont été requis et émis. Le projet a été remanié à cinq reprises, de manière importante, pour répondre aux diverses exigences des instances de préavis :

- le 8 mars 2023, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a rendu un préavis favorable sous conditions ; il a requis que soit établie et enregistrée la servitude de stationnement et d'accès à la cour sur la parcelle n° 3'211 en faveur de la parcelle n° 4'773 et que cela lui soit envoyé un mois avant l'ouverture du chantier ;
- le 20 avril 2023, la commune a préavisé favorablement, sous conditions ; d'une part, elle a requis que soit fourni, avant l'ouverture du chantier, l'acte de création de servitude sur la parcelle n° 3'211 (passage à pied et à véhicules ainsi que d'usage de parking) en faveur de la parcelle n° 4'773 ; d'autre part, elle a

exigé que l'ensemble des places de stationnement pour véhicules rattachées aux logements existants sur la parcelle n° 3'211 soient, au vu de la situation particulière en matière de stationnement sur le domaine public dans le village de D_____, contenues dans l'espace de la cour, sur fonds privé ;

- le 21 juin 2023, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a émis un préavis favorable, sous conditions ; l'installation de la PAC air/eau devait être effectuée selon les exigences du constructeur afin de minimiser la génération de bruit ; le niveau d'évaluation de la PAC était « de non 41.9 dB(A) » (*sic*) comme indiqué dans le formulaire ; cette valeur respectait la valeur de planification pour la période nuit, de 45 dB(A) ;
- le 14 août 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a émis un préavis favorable, avec dérogation pour un vide d'étage à 2,40 m au rez-de-chaussée, au sens de l'art. 49 al. 5 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ;
- le 20 septembre 2023, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a préavisé favorablement, sous conditions et avec dérogation ; il encourageait l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 49 al. 5 LCI pour le vide d'étage au rez-de-chaussée dans la mesure où la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) avait, lors de sa séance du 12 juillet 2022, requis la préservation des structures primaires de la construction (la charpente) et s'était déclarée défavorable au projet d'excaver exagérément le niveau naturel pour gagner de la hauteur habitable ; la dernière version du projet montrait qu'il avait été majoritairement tenu compte de ses remarques émises en juillet 2023 et de celles de la CMNS du 12 juillet 2022 ; la reprise en sous-œuvre ne devait se produire qu'au niveau des seuils ; il devait s'agir d'une excavation modérée pour la mise en place d'une isolation/étanchéité contre sol ; en cas de modifications, il devait en être informé au plus tôt, en amont de l'ouverture du chantier ; les places de stationnement et leur affectation aux logements A (sis dans la maison de maître), B (sis dans le bâtiment cadastré n° 1_____) et C (projet en cause) devaient être respectées ; aucun stationnement n'était autorisé devant la porte de la grange pour le logement C ; s'agissant d'un bâtiment figurant dans la catégorie « maintenu » sur le plan de site, un crépi à la chaux devait être mis en œuvre – et toutes les couches appliquées à la main en respectant le retrait des encadrements en pierre et des chaînes d'angle existants – en cas de travaux de rénovation des façades. Les installations intérieures (structures et escaliers) devaient être réalisées par un système porteur traditionnel – solivage en bois, plots – sur corbeaux et filière – ou autre système indépendant « sec » tels que plots, briques afin de minimiser les atteintes sur les murs porteurs en maçonnerie ; le béton coulé était proscrit ; toutes les ouvertures existantes anciennes – portes, fenêtres et volets – devraient faire l'objet d'une opération de conservation/restauration ; l'ensemble des nouvelles menuiseries extérieures – volets, portes – devraient être en bois ; le système

oscillo-battant était proscrit sur les nouvelles menuiseries à double vantaux ; l'ensemble des règles d'exécution devaient lui être soumises pour validation avant commande des travaux et des divisions au moyen de partitions ou de doubles de vantaux pourraient dans ce cadre être demandées, y compris pour les grandes baies ; les matériaux naturels et traditionnels dont la mise en œuvre, la durabilité et l'intégration étaient confirmées étaient requis ; pour la toiture : tuile traditionnelle, ferblanterie en cuivre sans blindage des vire-vents et des plates-bandes, maintien de la finesse actuelle des avant-toits ; les châssis de toiture devaient recevoir une pose affleurée au matériau de couverture et ne devaient pas comporter de système d'obscurcissement extérieur, de type volet roulant ; s'agissant de l'amélioration thermique du bâtiment, il demandait que les principes d'isolation intérieure prévus (murs et toitures) fassent l'objet d'une étude de physique du bâtiment afin de permettre de s'assurer de la pérennité des éléments anciens après les travaux d'isolation, au regard notamment des phénomènes hygrothermiques, et de lui faire valider le parti pris constructif et les détails de bords de toit ; toutes clôtures éventuelles devaient être en serrurerie traditionnelle, signifier tout pare-vues entre logements, etc. ; les aménagements extérieurs devaient être précisés à l'exécution et il faudrait proposer des matériaux perméables et traditionnels, dans des teintes adaptées à ce contexte rural – type gravier, boulets dans la cour historique, pavé, sol argilo calcaire – et des plantations d'essences indigènes ; les pavés en béton étaient proscrits ; le projet de mutation parcellaire devait être accompagné de toutes les servitudes permettant au nouveau logement de jouir pleinement de ce statut ; il fallait lui soumettre, pour validation avant commande des travaux, l'ensemble des détails d'exécution, description des matériaux et teintes des éléments ;

- le 31 janvier 2022, se prononçant sur la version initiale du projet, le SMS a rapporté la position de la CMNS adoptée le 18 janvier 2022 s'agissant de la façade nord du bâtiment en cause, qui s'était déclarée défavorable à tout percement aussi important sur cette façade pignon, borgne à l'origine, mais avait précisé que si les services de la mobilité l'acceptaient (chaussée exigüe et absence de trottoir), la création d'un accès route du E_____ serait possible moyennant un percement de largeur correspondant à une porte d'accès standard, au maximum ;
- les autres instances sollicitées ont émis des préavis favorables, notamment l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) en date du 27 octobre 2021.

f. Par décision du 27 septembre 2023, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 7_____.

En son point 7, celle-ci dispose que les conditions figurant dans les préavis des différentes instances consultées ou dans les analyses de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation de construire.

- B. a.** Par acte du 23 octobre 2023, A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, concluant implicitement à son annulation.

Le projet était entaché d'erreurs et des points essentiels, relevés dans ses observations du 10 novembre 2021 au département, n'avaient pas été pris en compte. L'importance patrimoniale exceptionnelle du bâtiment en cause, non seulement régionale, mais nationale, n'avait pas été prise en considération.

Les places de stationnement posaient problème. La cour était déjà envahie par les véhicules de la famille de l'intimée et des actuels locataires. Le respect d'un espace devant la porte maintenue de la grange était peu probable vu les aménagements existants dans la partie nord-est de la cour et les deux bancs en pierre devant les fenêtres du salon de la maison de maître et ne figurant pas sur les plans rendaient douteuse la création de deux places de parc à cet emplacement. Les futurs habitants iraient stationner leurs véhicules dans la rue du village déjà encombrée, comme le faisaient déjà en partie les locataires actuels. L'architecte était conscient que le problème du stationnement n'était pas résolu puisqu'il avait préconisé de garer des véhicules dans les parkings souterrains prévus dans le plan de site. Ces parkings ne seraient toutefois probablement jamais construits.

La parcelle n° 4'773 se trouvait sur le site archéologique de D_____ et des vestiges de l'époque romaine avaient été découverts à proximité. Des excavations profondes y avaient toutefois été réalisées sans que l'archéologue cantonal en soit averti. Le service archéologique cantonal devait dès lors suivre de près les travaux envisagés.

L'autorisation entreprise consistait à régulariser des travaux déjà accomplis.

La porte prévue sur la façade nord du bâtiment en cause, au ras de la route du E_____ victime d'un fort trafic de transit, n'était pas nécessaire car ce bâtiment disposait déjà de plusieurs accès sur la façade ouest, qui donnaient sur la cour. La partie nord de la maison de maître, qui bordait également la route du E_____, avait été rénovée récemment sans qu'il ait été nécessaire d'y pratiquer une ouverture dans la façade. L'ouverture d'un tel accès ne pourrait être envisagée que si une solution assurant la sécurité des piétons et respectant la physionomie du site était trouvée ; cette porte donnerait en effet sur le tronçon de la route du E_____ situé en face de l'entrée donnant accès à deux des quatre logements de sa maison et il faudrait prévoir les protections nécessaires des deux côtés de la route, ce qui rendrait le passage des véhicules fort problématique voire impossible. S'agissant de la fenêtre avec volets sur la façade nord, il convenait de rappeler que la rue était bordée de maisons d'habitations anciennes, séparées par des jardins et qui avaient été disposées de façon à éviter d'avoir des vis-à-vis. Lorsque l'intimée était devenue propriétaire, il avait été convenu qu'elle s'abstiendrait de créer des ouvertures sur cette façade et lui-même s'était engagé à ne pas créer un appartement dans les combles de sa demeure et à ne pas ouvrir de nouvelles fenêtres bénéficiant d'une vue plongeante sur la propriété de sa voisine. Le projet ne respectait pas cet accord.

En raison de la particularité de la route, le problème de la levée des ordures était particulièrement épineux à D_____ et non résolu puisque la commune ne disposait d'aucun emplacement pour les enterrer ou les stocker. On assistait donc à une prolifération des poubelles en bordure de la route, en face de la fontaine historique, avec toutes les nuisances que cela impliquait pour le voisinage.

S'il était légitime de valoriser un bien, le cas d'espèce ne constituait qu'une opération purement commerciale visant à rentabiliser au maximum un bien récemment acheté. Or, un projet devrait viser une mise en valeur et non une rentabilisation maximum d'un bâtiment qui faisait partie d'un ensemble d'une valeur patrimoniale exceptionnelle. Il faudrait donc revoir ce projet en évitant les enlaidissements et les nuisances signalés.

b. Le 29 décembre 2023, B_____ a conclu au rejet du recours.

c. Le 3 janvier 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Le projet initial avait considérablement évolué et l'excavation redoutée par A_____ en relation avec des vestiges archéologiques avait été abandonnée. Le département n'avait pas connaissance de travaux d'excavation effectués sans autorisation.

S'agissant de la façade nord, les distances et vues droite prises en considération apparaissaient conformes à ce que permettait d'imposer l'art. 106 LCI.

d. Le 29 février 2024, A_____ a formellement conclu à l'annulation de la décision entreprise.

Le plan de site de D_____ prévoyait le maintien de la cour historique située entre la maison de maître et les anciens bâtiments de ferme (bâtiments n^{os} 1_____, 2_____ et 3_____) ainsi que du portail en fer forgé existant à l'entrée, depuis la route du E_____. En plus de la partie en fer forgé, ce portail était encadré de deux piliers et de deux bornes de pierre blanche également historiques, qui délimitaient l'espace d'accès à la cour. Le portail historique grillagé avait été déposé et, plus récemment, les bornes situées au sol avaient été sciées à leur base. Ces éléments historiques formant un tout digne de protection, le département devait ordonner leur remise en place respectivement leur reconstitution à l'identique. Or, cela aurait pour effet que les surfaces de parking prévues seraient concrètement impossibles à utiliser. Partant, le projet ne respectait pas les dispositions du plan de site puisque s'il était réalisé, il serait incompatible avec la conservation du portail dans son ensemble, incluant les parties en fer forgé ainsi que la remise en état des bornes blanches.

La création de nombreuses places de parking provoquerait une importante modification de l'utilisation de la cour. Le 21 juillet 2022, la CMNS avait exigé l'établissement d'un plan des aménagements paysagers (ci-après : PAP) incluant les parcelles n^{os} 3'211 et 4'773 et avait demandé que les droits de jour en direction de cette cour, liés à l'éventuel futur nouveau logement, soient garantis, par exemple par une servitude adéquate. À l'examen du dossier, aucun véritable PAP n'avait été

établi, l'architecte ayant produit un « plan masse, PAP, places de stationnement – N 06 » daté du 8 février 2023 qui ne tenait pas compte des grandes qualités historiques et architecturales de la cour : ni le portail historique, ni la fontaine adossée au mur dans l'axe du portail, ni les autres éléments dignes de protection tels que les bancs en pierre et la terrasse située au nord-ouest de la cour historique n'y étaient dessinés. De plus, les droits de jour donnant sur cette même cour n'y étaient pas représentés. Ainsi, l'enchevêtrement des fonctionnalités de la cour n'avait fait l'objet d'aucune analyse exhaustive et sérieuse, permettant de respecter sa substance historique. Sous cet angle, le projet litigieux ne respectait ni les principes de conservation déduits de l'ISOS ni les exigences exprimées dans le préavis de la CMNS du 21 juillet 2022. À tout le moins, un véritable PAP devait être produit par l'intimée et soumis à la CMNS pour nouveau préavis. Par ailleurs, les interventions et nouveaux percements prévus dans la façade nord constituaient une violation manifeste du contenu de l'ISOS, portant une atteinte aux murs extérieurs d'une maison rurale attestée en 1723 et contrevenant à l'art. 6 al. 1 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1^{er} juillet 1966 (LPN - RS 451), notamment. Le plan de site exigeait également que les murs historiques caractéristiques soient conservés dans leur état d'origine. D'un point de vue fonctionnel, la création d'une nouvelle porte sur la façade nord n'était pas indispensable, un accès aux bâtiments n^{os} 1_____ et 3_____ existant par la cour à l'ouest ou par la façade est.

La maison de maître était occupée par deux logements indépendants l'un de l'autre : le plus grand, situé dans la partie sud, était occupé par l'intimée et sa famille, soit quatre adultes et un enfant presque majeur. Si le projet litigieux se réalisait, un total de quatre habitations serait desservi par la cour, le bâtiment n^o 1_____ étant aujourd'hui déjà occupé. Compte tenu du ratio de 1,40 par 100 m² habitables découlant du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP - L 5 05.10), le total des surfaces habitables ne pouvait pas dépasser, avec six places de stationnement, 428 m². Or, selon le plan masse n^o N 06 C du 8 février 2023, le bâtiment n^o 1_____ disposait de 185,60 m² habitables, le logement litigieux à créer s'étendrait sur 93,80 m² habitables et on ignorait les surfaces habitables dans la maison de maître, d'une surface au sol de 381 m² et qui disposait d'au moins deux niveaux habitables. Il était certain que les surfaces habitables actuellement existantes dépassaient largement les capacités de parking de la cour.

La distance entre le bâtiment en cause et son bâtiment cadastré n^o 8_____, de l'autre côté de la route du E_____, était inférieure à 6 m. Compte tenu du gabarit de hauteur des bâtiments existants de part et d'autre de cet axe routier, soit environ 10 m pour son bâtiment et environ 7,50 m au faite du bâtiment en cause, il était manifeste que la distance de vues droites entre ces deux bâtiments n'était pas respectée. Le projet contesté créait de nouvelles vues droites dans la façade nord du bâtiment en cause jusqu'à présent toujours affecté à un usage purement agricole. L'intimée provoquait une situation nouvelle, ce qui la contraignait à respecter la

distance minimale de vues droites. Dans sa réponse, le département avait prétendu que l'art. 106 LCI permettrait de déroger aux longueurs minimales de vues droites, mais cet argument se heurtait au fait que cette disposition ne prévoyait de dérogation que si celle-ci était justifiée par un objectif de sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle de l'agglomération ainsi que du site environnant. Or, on peinait à comprendre en quoi la violation de la distance minimale de vues droites permettrait de sauvegarder le caractère architectural de D_____ ; le département ne l'expliquait nullement. Au contraire, le plan de site indiquait que les murs existants « doivent conserver leur caractère d'origine » et l'art. 6 al. 1 LPN ainsi que le contenu de l'ISOS prescrivait que les bâtiments existants devaient être conservés intacts. En tout état, aucune dérogation au sens de l'art. 106 LCI n'avait été octroyée. La CMNS ne s'était pas prononcée sur le non-respect des distances de vues droites et le SMS n'avait fait état que d'une dérogation à l'art. 49 LCI.

Le projet litigieux engendrerait une violation de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41). En effet, la fenêtre prévue sur la façade nord constituerait l'unique ouverture vers l'extérieur d'une nouvelle chambre à coucher et la route du E_____ était un axe routier très fréquenté, au moins à certaines périodes de la journée, qui générerait donc un important niveau de bruit routier.

Les plans autorisés ne prévoyaient aucun emplacement permettant le tri puis la levée des déchets des habitants de l'ensemble bâti formé des bâtiments cadastrés n^{os} 1_____, 2_____ et 3_____. Bien qu'un plan spécifique lui ait été demandé, l'intimée n'avait fourni qu'un plan masse (n° N 06 C) incomplet. Le dossier étant lacunaire à cet égard, il convenait de le renvoyer au département, étant noté que même à supposer que la compétence relative aux installations de récolte, de tri et de levée des déchets soit de la seule compétence communale, les mesures constructives correspondantes devaient être prises dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, en application du principe de coordination.

Il avait été allégué que la nouvelle porte d'accès depuis la façade nord serait indispensable pour accéder aux surfaces de logement, ce qui était inexact puisque les bâtiments susvisés formaient un tout et bénéficiaient d'un accès existant depuis la cour à l'ouest ainsi qu'à travers leur façade est. Cette porte provoquerait une situation de danger, tant pour les usagers de la route que pour les futurs habitants. Eu égard à l'étroitesse de la route du E_____ à cet emplacement et de l'absence de trottoirs, toute personne franchissant cette porte se trouverait directement sur la chaussée, exposée à la circulation motorisée. Cela était d'autant plus problématique que le projet prévoyait que cette porte devrait aussi servir d'accès pour les vélos. Enfin, son percement était contraire aux dispositions du plan de site ainsi que de l'ISOS dès lors que les murs historiques existants devaient être conservés intacts.

e. Le 26 mars 2024, le département a persisté dans ses conclusions.

La problématique du portail qui aurait été déposé sans droit par l'ancien propriétaire de la parcelle et en violation du plan de site était sans rapport avec la cause et constituait par ailleurs un nouveau grief soulevé au stade de la réplique.

f. Le 15 avril 2024, A_____ a persisté dans ses conclusions.

Le département prétendait que la décision n'avait aucun lien avec l'aménagement de la cour. Il n'en était évidemment rien puisque l'autorisation litigieuse exigeait que la totalité des places de stationnement liées à l'ensemble des logements situés sur les parcelles n^{os} 3'211 et 4'773 y prissent place. Or, il était matériellement impossible d'y aménager de nouvelles places de parc.

Ses griefs, liés notamment au respect du plan de site et de l'ISOS, n'étaient pas irrecevables. Il n'avait pas l'obligation de formuler tous ses griefs dès le dépôt de l'acte de recours. Il avait en outre un intérêt digne de protection à se prévaloir de la violation de l'OPB dans les futurs locaux à créer.

g. Le 25 avril 2024, B_____ a persisté dans ses conclusions.

Le portail évoqué par A_____ était celui de la parcelle voisine n^o 3'211, alors que le projet concernait la parcelle n^o 4'773. A_____ confondait la partie en maçonnerie, qui était effectivement visée par le plan de site, et la partie ferronnerie, soit les battants du portail, qui n'existait plus depuis plusieurs dizaines d'années. Le portail en fer forgé ne pouvait donc être inclus dans le plan de site.

h. Le 27 mai 2024, A_____ a persisté dans ses conclusions.

Il faisait valoir la violation de règles susceptibles d'aboutir à l'annulation de l'autorisation litigieuse et disposait partant de la qualité pour recourir. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, il était légitimé à faire valoir que les valeurs limites d'immission ne seraient pas respectées à l'intérieur des locaux à créer.

La décision attaquée ne portait pas exclusivement sur la transformation du bâtiment cadastré n^o 3_____ (et partiellement sur le bâtiment n^o 1_____) dans la mesure où elle exigeait que la totalité des places de stationnement liées à l'ensemble des logements situés sur les parcelles n^{os} 3'211 et 4'773 prennent place dans la cour historique. Celle-ci n'offrait pas suffisamment d'espace à l'intérieur de son périmètre pour accueillir les places de stationnement requises par la législation, étant précisé que la maison de maître accueillait deux logements. Un transport sur place devait être ordonné afin notamment de vérifier ce point. En outre, le PAP n'avait pas été établi de manière conforme à la requête de la CMNS, de sorte qu'un nouveau PAP devait être produit afin que cette commission puisse, nanti de ce dernier, formuler un nouveau préavis.

L'allégation selon laquelle il n'existerait aucune possibilité d'accès au bâtiment litigieux depuis la cour historique était inexacte. S'il était vrai que la partie en ferronnerie du portail ornemental avait été retirée quelques années auparavant, il était contesté qu'elle ait été détruite ou supprimée. En tout état, le portail, y compris

les éléments ornementaux en ferronnerie, se trouvait sur place en octobre 2004, lors de l'établissement du recensement ICOMOS des parcs et jardins historiques de la Suisse. L'apport de l'ensemble du dossier relatif à l'élaboration puis à l'adoption du plan de site, qui exigeait la conservation voire la restitution de ce portail ornemental dans son ensemble, devait être ordonné.

i. Par jugement du 6 juin 2024, le TAPI a écarté la demande de mesures d'instruction et rejeté le recours.

La fiche ISOS du site de D_____ indiquait que « dans un environnement champêtre marqué à l'arrière-plan par les falaises abruptes du Salève, le village anciennement agro-viticole de D_____ est l'une des quelques localités historiques du canton de Genève à ne pas avoir connu de développement résidentiel. L'importance nationale du site résultait en particulier de son implantation au sein d'un écrin de verdure vierge de constructions - les jardins en sont la prolongation intra-muros - et de la symbiose entre un tissu rural dense, daté du XVII^e au XIX^e siècle, et un bâti patricien qui lui est plus ou moins contemporain ». Selon la fiche, ses qualités de situation et ses qualités spatiales et celles historico-architecturales étaient considérées comme « hautes ».

À teneur du document « Clôture de la consultation relative à la révision de l'OISOS : examen des faits sur l'ISOS » du mois d'avril 2019, l'office fédéral de la culture avait précisé que l'ISOS faisait ressortir les qualités des sites qu'il répertoriait, mais qu'il ne plaçait aucun objet sous protection. Il n'équivalait pas à une mesure de protection absolue, mais à un document de référence devant être pris en compte lors des processus de décisions concernant des mesures d'aménagement du territoire, dans le but de sauvegarder au mieux les sites les plus remarquables de Suisse. L'ISOS constituait une base pour la pesée des intérêts, et non son résultat. Sa mise en application était souvent source d'incertitudes, notamment pour ce qui était du développement vers l'intérieur du milieu bâti. En effet, combiner protection des sites et densification du bâti nécessitait de vastes compétences de planification et de réalisation, ainsi qu'une conscience aiguë des intérêts en présence. Dans certains cas, il arrivait que l'ISOS soit instrumentalisé pour servir des intérêts particuliers. Il s'agissait là d'un abus de cet instrument (https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/bau_kultur/isos-und-ortsbildschutz/isos-in-kuerze.html).

Le règlement du plan de site prévoyait, en son article premier, que le plan de site et son règlement avaient pour but de protéger le sud du village de D_____, qui figurait dans l'ISOS, pour l'ensemble de ses qualités architecturales et paysagères. Il pouvait ainsi être retenu que le plan de site intégrait les objectifs de préservation du patrimoine visés par l'ISOS (ATA/1252/2023 du 21 novembre 2023 consid. 8).

L'art. 4 de ce règlement précisait que le plan désignait les bâtiments maintenus, en raison de leur qualité architecturale ou historique ou de leur appartenance à un ensemble cligne d'intérêt (al. 1). Les bâtiments maintenus pouvaient faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformation nécessaires à une adaptation des locaux ou

à une amélioration du confort. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection devaient être sauvegardés (al. 2).

Le projet avait fait l'objet d'un examen particulièrement minutieux – dès réception du projet initial, un commissaire avait effectué une visite sur place et a sollicité un reportage photographique – de la part de la CMNS et du SMS, lesquels avaient exigé d'importantes modifications par rapport au projet initial. Le projet avait ainsi été repris à cinq reprises avant d'être finalement validé par ces instances, qui avaient encore émis de nombreuses conditions à sa mise en œuvre. Il avait été exigé que certains éléments patrimoniaux soient non seulement maintenus, mais aussi restaurés en respectant certaines règles d'intervention. A_____ ne remettait pas en cause les derniers préavis de ces instances, dont les conditions étaient reprises dans la décision litigieuse.

Le grief selon lequel le plan de site était violé du fait que le portail d'accès à la cour était protégé alors que ses battants en ferronnerie et les bornes l'encadrant avaient été supprimés était irrecevable. Le portail était sis sur la parcelle n° 3'211, qui n'était pas concernée par l'autorisation querellée, et il ne découlait pas du dossier qu'une quelconque intervention fût prévue sur celui-ci. L'impossibilité alléguée pour le projet de respecter les dispositions du plan de site si le portail était maintenu ouvert était sans fondement, ledit portail n'existant plus.

Le PAP fourni était suffisant, ce d'autant plus que les aménagements extérieurs n'étaient pas modifiés et que la substance historique et les qualités de la cour n'étaient dès lors pas touchées. La servitude concernant les droits de jour donnant sur la cour figurait au dossier et tant la CMNS que le SMS avaient donc pu se prononcer en toute connaissance de cause. Il résultait du plan de site que la façade nord du bâtiment ne constituait pas un mur ancien à préserver.

Il ne pouvait être reproché au département d'avoir fait siens les préavis précités, en particulier celui de la CMNS et du SMS, et d'avoir admis que le projet était conforme tant au plan de site qu'à l'ISOS.

Le grief relatif à la violation du RPSFP était irrecevable, dans la mesure où A_____ ne démontrait pas en quoi il était susceptible d'exercer une influence directe sur sa situation factuelle ou juridique. Il était également irrecevable dès lors qu'il revenait à remettre en question la situation existante de bâtiments ne faisant pas l'objet de l'autorisation de construire querellée. Les deux places de parc prévues suffisaient pour respecter l'art. 5 RPSFP.

La problématique de parking sauvage excédait le cadre du litige tel que défini par la décision attaquée. Les véhicules parkés sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation – tous comme ceux parkés sans droit sur un terrain privé, moyennant le dépôt d'une plainte pénale – pouvaient être enlevés, saisis ou mis en fourrière (cf. art. 11 let. c et f de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 18 décembre 1987 - LaLCR - H 1 05). Le prononcé des telles

mesures échappait à la compétence tant du département que du TAPI, de sorte que le grief était irrecevable.

Aucun élément au dossier ne permettait de confirmer la réalité des excavations sur la parcelle n° 4'773. B_____ le contestait et le commissaire de la CMNS qui s'était rendu sur place n'en avait pas fait mention. Il était retenu que de telles excavations n'avaient pas eu lieu et qu'elles ne seraient pas réalisées à l'avenir, puisque la décision entreprise n'autorisait qu'une légère excavation au rez-de-chaussée, notamment pour mettre en place une isolation ou étanchéité au niveau du sol.

En soutenant que la porte litigieuse n'était pas nécessaire, A_____ critiquait le fait d'avoir prévu un accès au bâtiment en cause à cet endroit. Un tel grief était irrecevable dans la mesure où le TAPI n'avait pas, en vertu de l'art. 61 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), compétence pour apprécier l'opportunité d'une décision. On ne voyait pas par ailleurs quelle autre solution pourrait offrir un accès à chacun des deux appartements que la porte à créer donnant sur la route du E_____, que l'OCT avait préavisée favorablement. L'allégation de forte fréquentation de la route était contredite par le SABRA, selon lequel aucun cadastre du bruit n'était disponible au vu du faible trafic sur les axes environnants. La porte querellée s'ouvrait sur l'intérieur et n'empiéterait pas sur la route et le recourant disposait d'un accès identique dans son bâtiment sans que cela semble poser le moindre problème de circulation.

L'accord qu'A_____ soutenait avoir passé avec B_____ au sujet distances n'était pas prouvé, et il n'appartenait pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. Dans la mesure où le bâtiment n° 8_____ auquel se référait A_____ avait été érigé au XVIII^e siècle et que l'intéressé ne disposait pas, à teneur des éléments au dossier, d'une servitude de vues droites en faveur de sa parcelle n° 1'725, les dispositions concernant les distances et les vues droites n'étaient pas applicables au projet si bien qu'une dérogation n'était pas nécessaire.

Les remarques et griefs formulés à l'égard de la levée des ordures n'étaient pas démontrés à satisfaction de droit, ne présentaient aucun lien direct avec la décision entreprise et étaient irrecevables.

S'agissant de l'esthétique, A_____ ne faisait que substituer sa propre appréciation de la situation à celle du département, elle-même fondée sur les préavis positifs des instances spécialisées, notamment ceux de la CMNS et du SMS – qui s'étaient prononcés en faveur du projet, se penchant notamment sur ses caractéristiques esthétiques et son insertion dans le quartier – et ne démontrait pas en quoi leurs préavis seraient insoutenables ou encore fondés sur des considérations étrangères aux buts de protection de la loi.

La question de savoir si un projet correspondait à une opération purement commerciale était irrelevante sous l'angle de la LCI et le grief soulevé à ce propos irrecevable.

A_____ ne soutenait pas qu'il serait affecté sous l'angle des nuisances sonores prises en compte sous l'angle de l'OPB. Son grief relatif à cette réglementation était irrecevable.

- C. a.** Par acte remis à la poste le 8 juillet 2024, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation et à l'annulation de l'autorisation de construire. Subsidiairement, la cause devait être renvoyée au département pour compléter l'instruction et rendre une nouvelle décision.

À teneur des surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP), le nombre de places de parc à créer serait de 8.12. Le projet violait le RPFSP puisqu'il était impossible d'insérer autant de places dans la cour. Si les SBP étaient contestées, un transport sur place devrait être organisé.

Les battants en ferronnerie du portail étaient mentionnés sur le plan de site de D_____ (« objets maintenus ») et décrits comme constitutifs de l'objet à protéger par le recensement de l'ICOMOS. Le projet autorisé ne respectait pas le plan de site. Contrairement à ce qu'avait conclu le TAPI, l'autorisation portait également sur la parcelle n° 3'211 puisqu'elle comportait une condition d'un préavis de placer tous les espaces de stationnement dans la cour. Le préavis de la CMNS portait également sur la parcelle n° 3'211 dès lors qu'il exigeait un PAP s'étendant à celle-ci. En écartant le grief sans l'examiner, le TAPI avait violé son droit d'accès au juge.

La modification en logement d'un ancien corps de ferme constituait une modification notable au sens de l'OPB. Les nuisances du trafic toucheraient immédiatement la fenêtre à construire au rez-de-chaussée. Le département aurait dû faire établir un rapport sur le bruit routier. Il avait produit devant le TAPI des images du trafic pendulaire frontalier et produisait une pétition des habitants se plaignant des nuisances sonores. Les autorités communales devaient être invitées à produire le dossier complet de la demande d'autorisation de construire. Le TAPI avait déclaré ce grief irrecevable sans l'examiner. Or, un voisin était admis à invoquer des normes dont l'application lui procurerait au moins un avantage pratique. Tel serait le cas puisque l'annulation de l'autorisation entraînerait celle de la création de fenêtres en façade.

La distance minimale de vues droites n'était pas respectée par les fenêtres à créer ou à modifier sur la façade nord. La prise en compte du fait que le bâtiment avait été construit avant 1940 pour exclure l'application de la loi était contestable car l'objectif était de ne pas désavantager le constructeur d'une nouvelle maison à réaliser près d'un bâtiment ancien. En présence de plusieurs bâtiments antérieurs à

1940, la règle des vues droites devait s'appliquer, faute de quoi des fenêtres pourraient être créées à quelques dizaines de centimètres les unes des autres.

Le projet litigieux violait l'inventaire ISOS. Il provoquait une importante modification de l'utilisation de la cour historique en y prévoyant la création de nombreuses places de parking, ainsi que des interventions et des percements dans la façade nord. Aucun véritable PAP n'avait été établi. Ni le portail en ferronnerie ni la fontaine n'y étaient dessinés, et les droits de jour n'y étaient pas représentés. L'enchevêtrement des fonctionnalités de la cour n'avait fait l'objet d'aucune analyse exhaustive et sérieuse. La CMNS n'avait d'ailleurs jamais produit de préavis favorable de la version finale de ce projet, puisque dans son dernier préavis elle expliquait que le projet était encore trop destructeur, ce qui confirmait que le plan de site et l'ISOS n'étaient pas respectés. Un véritable PAP devait être produit par la constructrice et soumis à la CMNS.

Le projet violait le règlement communal sur la gestion des déchets. Il ne contenait aucune indication sur l'emplacement permettant le tri puis la levée des déchets, alors qu'il créait une habitation supplémentaire. Le principe de coordination imposait de régler cet aspect d'autant plus s'agissant d'un site protégé.

La création d'une nouvelle porte dans la façade nord engendrait une situation de danger. Le fait que l'OCT n'avait émis aucune remarque ne signifiait pas qu'il avait effectivement examiné les problèmes de sécurité que posait la création de la porte. Cette porte n'était pas indispensable pour accéder aux logements, contrairement à ce qu'avait retenu le TAPI. Il produisait une photographie de la façade ouest d'où il ressortait que l'ancien bâtiment de ferme disposait de plusieurs portes existantes permettant d'accéder aux surfaces intérieures. La création de la porte était contraire au plan de site.

b. Le 15 août 2024, le département a conclu au rejet du recours.

Le plan de site prévoyait le maintien de certains bâtiments avec la possibilité de les transformer pour les adapter ou améliorer leur confort, la possibilité de démolir, transformer ou reconstruire d'autres bâtiments dans la même implantation et le même gabarit.

La demande ne portait que sur la parcelle n° 4'773. L'ensemble des préavis était favorable. L'OCT et la commune avaient posé la condition d'une servitude d'accès et de stationnement sur la parcelle n° 3'211 en faveur de la parcelle n° 4'773. La CMNS avait exigé un PAP incluant la parcelle n° 3'211 soit établi uniquement pour s'assurer que le stationnement n'impacterait pas la cour, de très grande qualité.

C'était uniquement sur la base de la nouvelle SBP proposée que le département avait à se prononcer. Les surfaces des autres logements n'avaient pas à être prises en considération. Le grief était irrecevable en tant qu'il se rapportait à des éléments ne concernant pas la procédure ayant abouti à l'autorisation.

La suppression du portail n'entraîne pas dans le projet instruit et autorisé par le département. Elle pourrait éventuellement faire l'objet d'un constat d'infraction,

mais était exorbitante au litige, étant précisé qu'une remise en état ne pourrait avoir d'influence sur les nouvelles places de stationnement, qui se situaient à l'exact opposé de l'entrée de la cour.

Le recourant n'avait pas d'intérêt pratique, et partant pas qualité pour se plaindre de la violation des normes sur le bruit. Son grief était également irrecevable pour avoir été soulevé dans sa réplique seulement, soit hors du délai de recours. Sur le fond, le SABRA n'avait fait valoir aucune remarque, constatant que la parcelle n'était pas cadastrée au regard du bruit routier en raison du faible trafic.

Selon la jurisprudence, les dispositions sur les vues droites ne s'appliquaient pas non plus aux bâtiments antérieurs à 1940 comme en l'espèce. En toute hypothèse, le département pouvait, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixer dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions pour sauvegarder le caractère architectural et l'échelle des agglomérations et le site environnant. En l'espèce, toutes les instances, commune et CMNS compris, avaient préavisé favorablement, ce qui incluait selon la jurisprudence un préavis favorable à l'octroi d'une dérogation.

Le plan de site tenait compte de l'inventaire ISOS. Il ressortait des préavis de la CMNS et du SMS que le projet était conforme au plan de site et à l'ISOS, au terme d'un examen minutieux. Ni l'inventaire ni le plan de site ne prévoyaient comment la cour devait être utilisée. Le PAP versé au dossier permettait très clairement de comprendre où seraient situées les places de stationnement.

Le recourant n'avait aucun intérêt personnel concernant les installations de tri sélectif. La commune avait préavisé favorablement. La création d'un local à conteneur pouvait être exigée lors d'une transformation mais cela n'était pas obligatoire.

Le projet supprimait l'accès actuel du logement existant. Il n'était pas démontré que le village de D_____ serait soumis à un problème de trafic de transit, et cela était d'ailleurs infirmé par le SABRA, qui relevait le faible trafic sur les axes environnants. L'OCT n'avait pour sa part émis aucune remarque.

c. Le 15 août 2024, B_____ a conclu au rejet du recours.

La façade du bâtiment du recourant donnant sur la route du E_____ comptait par moins de huit fenêtres ainsi que d'autres ouvertures. La presque totalité des autres immeubles de la rue connaissaient la même situation. En toute hypothèse, les vues droites n'impacteraient nullement le recourant.

d. Le 7 octobre 2024, le recourant a persisté dans ses conclusions.

Le logement existant disposait d'un accès depuis la cour historique, qui ne serait ni supprimé ni modifié selon le projet.

En automne 2024, une conseillère municipale habitant D_____ avait déposé un projet de résolution auprès du conseil municipal pour réduire le trafic de transit, et

notamment le bruit et la pollution sur la route du E_____. La production de cette pièce devait être requise du conseil municipal.

La commune avait exigé dans son préavis que l'ensemble des places de stationnement des bâtiments n° 4_____, n° 1_____ et n° 9_____ se situe dans la cour. Le département n'en avait pas tenu compte, et ignorait les SBP des bâtiments n^{os} 4_____ et 1_____. Compte tenu de la surface totale de tous les logements, soit 380 m², la cour ne disposait plus d'aucun espace pour aménager les places nécessaires pour le nouveau logement. Aucune dérogation n'avait été demandée ni octroyée en l'espèce. Son grief fondé sur le RPSFP était recevable, dès lors que l'annulation de l'autorisation constituait pour lui un avantage pratique.

L'avis de la CMNS et du SMS sur la portée de l'inventaire ISOS en l'espèce devait être sollicité. Le cas échéant, une expertise pourrait être demandée. Il découlait notamment du préavis de la commune que l'autorisation litigieuse portait également sur la cour historique puisqu'il exigeait que les places de parc soient aménagées dans celle-ci.

Il avait mentionné dans son recours les nuisances dues à l'accroissement du trafic pendulaire dans le hameau de D_____. Le département ne contestait pas les travaux de modération du trafic ni la réalité de la pétition adressée en 2021 aux autorités communales par une centaine d'habitants, soit près de la moitié des habitants de D_____, évoquant les nuisances toujours plus importantes causées par le trafic de transit. Or, le département n'avait procédé à aucune évaluation des immissions de bruit.

Il était contraire au droit fédéral de mettre en place une zone à bâtir dans laquelle toutes les distances minimales seraient supprimées. L'exception de l'art. 106 LCI invoquée par le département visait à la sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle de l'agglomération. On peinait en l'espèce à comprendre en quoi la violation de la distance minimale permettait de sauvegarder le caractère architectural de D_____. La CMNS ne s'était pas prononcée sur les vues droites et le SMS ne s'était pas prononcé sur une dérogation de l'art. 106 LCI, et l'autorisation ne mentionnait pas non plus cette disposition.

L'intimée n'avait rien prévu au sujet du tri des déchets et le département n'avait rien exigé. Le projet était lacunaire et l'équipement du terrain insuffisant.

La façade ouest était équipée à son extrémité sud d'une porte donnant accès au bâtiment n° 1_____, dont les plans et élévations au dossier ne faisaient mention. Un transport sur place était requis pour le démontrer.

e. Le 8 octobre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

Dans une écriture spontanée du 15 octobre 2024, le département a exposé que son analyse des places de parc ne portait que sur les nouvelle SBP. Il serait exigé des habitants des logements existants ou à venir qu'ils parquent leurs véhicules dans la cour.

Le recourant n'avait jamais fait valoir dans son recours de nuisances sonores auxquelles il serait confronté. Le SABRA n'avait fait valoir aucune remarque à ce sujet. Le fait qu'une autorisation avait été délivrée pour une zone de rencontres était sans lien avec les nuisances sonores.

Les bâtiments avaient été érigés avant 1940 et les développements du recourant sur les vues droites ne pouvaient être prises en considération. La CMNS et le SMS n'avaient rien trouvé à redire au projet concernant l'ouverture de fenêtres et de porte sur la façade.

La coursive intérieure conduisant à la porte d'accès de l'appartement existant avait été supprimée pour créer un nouveau logement.

f. Dans une écriture spontanée du 28 octobre 2024, le recourant a relevé que le département admettait que toutes les places de parking des logements devaient se trouver dans la cour. Or, il n'avait pas pris en compte toutes les SBP et ne pouvait déterminer le nombre de places nécessaire. Celui-ci excédait vraisemblablement la capacité de la cour.

Le département persistait à affirmer contre l'évidence qu'aucune autre solution que la création d'une nouvelle porte n'était possible. Il avait omis de tenir compte des circonstances concrètes du village, de l'intensité du trafic routier et des nuisances que celui-ci générerait. Les autorités communales devaient être interpellées au sujet de ces nuisances.

g. Le 28 octobre 2024, les parties ont été informées que la cause restait gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).
- 2.** Le recourant a conclu dans ses écritures successives à plusieurs mesures d'instruction.

2.1 Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des

constatations ressortant du dossier (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_245/2020 du 12 juin 2020 consid. 3.2.1). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement ni celui d'entendre des témoins (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2).

2.2 En l'espèce, il sera vu plus loin que les préavis du SABRA et de l'OCT fondent la décision querellée et que le dépôt d'une motion en matière de trafic à l'automne 2024 au conseil municipal – dont il n'est pas soutenu qu'elle aurait été suivie d'effets – n'est pas de nature à infirmer ces préavis, de sorte que sa production ne sera pas ordonnée. Pour les mêmes motifs, il n'y a pas lieu d'entendre les autorités municipales sur les doléances des habitants, lesquelles ne sont pas à même d'établir la réalité de nuisances que les autorités de préavis spécialisées n'ont pas retenues.

La CMNS et le SMS ont établi des préavis dont rien n'indique qu'ils n'ont pas pris en compte l'inventaire ISOS. Le recourant ne rend pas vraisemblable que cet inventaire n'aurait pas été pris en compte. Le dossier suffit par ailleurs pour établir que le plan de site a tenu compte de l'inventaire ISOS. Il n'y a partant pas lieu d'interpeller ces instances spécialisées, ni d'ordonner une expertise.

Les plans et les illustrations figurant à la procédure suffisent à la chambre de céans pour se faire une idée des accès aux logements, étant précisé que ce critère n'est pas déterminant pour juger d'une éventuelle violation de la loi ou d'un abus du pouvoir d'appréciation dans l'autorisation de la création d'une porte en façade. Il n'y a ainsi pas lieu d'ordonner un transport sur place.

3. Dans un premier grief, le recourant se plaint d'une violation du RPSFP.

3.1 Le RPSFP vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion de la construction ou de la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installation (art. 1 al. 1 RPSFP), en particulier les *ratios* de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager à l'occasion de la construction, de la modification d'une construction, d'un agrandissement ou encore d'un changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (art. 1 al. 2 let. c RPSFP).

3.2 En l'espèce, le recourant fait valoir que l'autorisation querellée incorpore les conditions du préavis de la commune du 20 avril 2023, soit notamment que l'ensemble des véhicules rattachés aux logements existants sur la parcelle n° 3'211 doit être également contenu dans l'espace de la cour, sur fonds privé.

Le TAPI a jugé le grief irrecevable, faute pour le recourant de démontrer en quoi son invocation pourrait exercer une influence directe sur sa situation factuelle ou juridique. Il a également relevé à titre superfétatoire que les deux places de parc prévues suffisent pour respecter l'art. 5 RPSFP.

L'extrait du plan cadastral figurant au dossier indique que six places de parc sont prévues, dont deux au profit du bâtiment A (n° 4_____) se trouvant sur la parcelle n° 3'211 et quatre au profit des bâtiments B (n° 1_____) et C (n° 9_____) se trouvant sur la parcelle n° 4'773.

Le recourant a produit devant le TAPI les offres de location des appartements du nord du bâtiment n° 4_____ et du sud du bâtiment n° 1_____, dont les surfaces annoncées seraient de 180 m² et 200 m². Selon lui, le *ratio* de 1.4 place / 100 m² imposerait 2.52 respectivement 2.8 places pour ces appartements, auxquelles s'ajouteraient au moins 2.8 places pour l'appartement du sud du bâtiment n° 4_____.

Le département fait valoir que les surfaces des autres logements qui ne sont pas l'objet de l'autorisation n'ont pas à être prises en considération.

Ce raisonnement doit être suivi. L'autorisation ne porte que sur la transformation du bâtiment n° 9_____, auquel deux places de parc ont été réservées, dont il n'est pas soutenu qu'elles ne respecteraient pas le *ratio* de 1.3 (et non 1.4 comme retenu par le recourant) prévu par l'art. 5 al. 1 RPSFP. Le fait que les autres places disponibles pour les logements des bâtiments n° 4_____ et 1_____ ne seraient pas conformes au *ratio* excède ainsi le cadre de la présente procédure. Enfin, rien ne laisse supposer en l'état que la condition posée par la commune – soit que toutes les voitures des habitants du bâtiment n° 4_____ soient parkées dans la cour – ne serait pas respectée, étant observé que les annonces immobilières produites par le recourant devant le TAPI indiquent pour chaque appartement qu'une place de stationnement est disponible dans la cour.

Le grief devant en toute hypothèse être écarté, il n'y a pas lieu de déterminer si, comme le prétend le recourant dans sa réplique, il était recevable du seul fait que son admission aurait entraîné l'annulation de l'autorisation et servi ses intérêts.

4. Dans deux griefs distincts, qu'il convient d'examiner ensemble, le recourant se plaint de la violation du plan de site n° 11_____ et de l'inventaire ISOS.

4.1 Il convient de rappeler le cadre juridique de l'ISOS.

4.1.1 Selon l'art. 78 Cst., la protection de la nature et du patrimoine est du ressort des cantons (al. 1). Dans l'accomplissement de ses tâches, la Confédération prend en considération les objectifs de la protection de la nature et du patrimoine. Elle ménage les paysages, la physionomie des localités, les sites historiques et les monuments naturels et culturels, elle les conserve dans leur intégralité si l'intérêt public l'exige (al. 2). Elle légifère sur la protection de la faune et de la flore et sur le maintien de leur milieu naturel dans sa diversité. Elle protège les espèces menacées d'extinction (al. 4).

4.1.2 En se fondant sur l'art. 78 al. 4 Cst., l'Assemblée fédérale a adopté la LPN. Selon l'art. 5 al. 1 1^{re} phr. LPN, le Conseil fédéral établit, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale ; il peut se fonder à cet effet sur des inventaires dressés par des institutions d'État ou par des organisations

œuvrant en faveur de la protection de la nature, de la protection du paysage ou de la conservation des monuments historiques. Selon l'art. 26 2^e phr. LPN, le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution nécessaires.

4.1.3 En se fondant sur l'art. 5 LPN, le Conseil fédéral a adopté l'ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse du 13 novembre 2019 (OISOS - 451.12). Selon l'art. 1 al. 1 OISOS, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS) comprend les objets énumérés dans l'annexe 1. Selon l'art. 2 OISOS, l'ISOS peut être consulté gratuitement sur le géoportail de la Confédération. Selon l'art. 5 al. 1 OISOS, les objets de l'ISOS sont les sites construits. Selon l'art. 5 al. 2 OISOS, les sites construits sont des agglomérations considérées dans leur globalité. Ils comprennent, d'une part, des surfaces bâties comportant des espaces tampons tels que des rues et des places et, d'autre part, des surfaces non bâties telles que des jardins, des espaces verts aménagés ou des terres agricoles qui entretiennent un rapport de spatialité avec le bâti. Selon l'art. 6 al. 1 OISOS, l'ISOS distingue entre les catégories d'agglomérations suivantes : a) ville ; b) petite ville / bourg ; c) village urbanisé ; d) village ; e) hameau ; f) cas particulier.

4.1.4 Selon l'art. 11 al. 1 OISOS, les cantons tiennent compte de l'ISOS lors de l'établissement de leurs planifications, en particulier des plans directeurs, conformément aux art. 6 à 12 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700). Selon l'art. 11 al. 2 OISOS, ils veillent à ce que l'ISOS soit pris en compte sur la base des plans directeurs cantonaux, en particulier lors de l'établissement des plans d'affectation au sens des art. 14 à 20 LAT.

4.1.5 En vertu de l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible. Cette disposition n'impose pas une interdiction absolue de modifier tout objet inscrit à l'ISOS ; une atteinte à un bien protégé est possible dans la mesure toutefois où elle n'altère pas son identité ni ne contrevient au but assigné à sa protection (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1 et les références citées ; ATA/603/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.3). Pour déterminer ce que signifie, dans un cas d'espèce, l'obligation de « conserver intact » un bien protégé, il faut se référer à la description, dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent, du contenu de la protection (ATF 127 II 273 consid. 4c ; 123 II 256 consid. 6a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1 et les références citées ; ATA/603/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.3).

4.1.6 L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 5.1 ; ATA/603/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.5).

4.1.7 Lorsque des transformations ou des aménagements sont prévus sur une partie de site à sauvegarder, il est indiqué de requérir le conseil du service des monuments historiques, d'autres instances officielles spécialisées ou d'experts. Pour son application concrète, l'ISOS formule des recommandations générales concernant la conservation, l'entretien et la valorisation des sites construits (art. 24 al. 1 OISOS). Lorsqu'il s'agit de « sauvegarder la substance », les dispositions générales sont l'interdiction de démolir, l'interdiction de constructions nouvelles et l'obligation d'arrêter des prescriptions détaillées en cas d'intervention (art. 24 al. 2 OISOS).

4.1.8 La fiche ISOS de D_____ (api.isos.bak.admin.ch/ob/1848/doc/ISOS_1848.pdf), attribuée au noyau historique un objectif de sauvegarde A – sauvegarde de la substance (p. 7). Elle relève la valeur de la cour animée par deux platanes, soit une « Cour pavée de galets formée à l'O par une maison de campagne du XVII^e s. et à l'E par une dépendance agricole, bassin adossé au mur S. » (p. 8). Elle note que les façades des fermes et des maisons rurales contribuent fortement aux qualités du site et sont particulièrement vulnérables et ajoute qu'il convient, lors d'éventuelles rénovations, de respecter la substance préexistante et de porter un soin tout particulier à la préservation d'une matérialité fidèle au site (p. 12).

4.2 Il ressort du plan de site de D_____ -Sud n°12_____ adopté par le Conseil d'État le 12 juin 2017 que les bâtiments n^{os} 4_____, 1_____ et 9_____ ainsi que les murs bordant la cour intérieure doivent être maintenus, que les arbres de la cour sont remarquables et doivent impérativement être conservés et que le portail doit être maintenu.

Selon l'art. 4 al. 2 du règlement du plan de site, les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien et de transformation nécessaires à une adaptation des locaux ou à une amélioration du confort. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés.

4.3 Selon l'art. 15 al. 1 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

Selon l'art. 15 al. 2 LCI, la décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département.

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

4.4 Le recourant se plaint tout d'abord que le portail a été démonté, en violation des dispositions du plan de site.

Il ne conteste toutefois pas que la dépose du portail a eu lieu il y a plusieurs années, avant la procédure ayant conduit à la délivrance de l'autorisation querellée. Surtout, ni le portail ni la cour ne se trouvent sur la parcelle n° 4'773 objet de l'autorisation. Le fait que des conditions assortissant l'autorisation mentionnent la cour, s'agissant notamment du parage des véhicules, n'a pas pour effet d'étendre à celle-ci l'autorisation querellée, comme le soutient le recourant.

Il s'ensuit que le grief concernant le portail et la violation du plan de site est exorbitant au litige et irrecevable. Le département a pour le surplus fait observer que la disparition du portail pourrait faire l'objet d'une procédure distincte d'infraction et de remise en état. C'est le lieu d'observer que l'argument selon lequel la remise en place du portail ferait obstacle au parage est purement spéculatif.

Le recourant se plaint ensuite qu'aucun véritable PAP n'a été établi et que le projet viole l'inventaire ISOS en modifiant profondément l'utilisation de la cour historique par l'implantation de places de parc et en perçant par ailleurs des jours dans la façade nord.

Or, un PAP a bien été produit et le TAPI l'a à juste titre considéré comme suffisant dès lors que les aménagements extérieurs n'étaient pas modifiés et que la substance historique et les qualités de la cour n'étaient pas touchées.

Le projet n'altère nullement le cadre bâti que l'ISOS entend voir préserver et dont le plan de site ordonne le maintien sans pour autant interdire des aménagements. L'autorisation ne porte pas sur la cour, ni formellement ni matériellement puisque le parage de véhicules ne constitue pas une modification de la destination d'une construction au sens de l'art. 1 al. 1 let. b LCI et que l'art. 1 al. 1 let. e LCI, qui vise la création de places de parc sur la voie publique, n'est pas applicable s'agissant d'un espace privé. La cour est de fait conservée comme telle. Son usage actuel à des fins de parage correspond à une pratique répandue, et est conforme à sa destination, une cour ayant vocation à accueillir des véhicules, notamment agricoles, lorsque les bâtiments sont exploités comme ferme, puis des véhicules individuels lorsque les bâtiments deviennent des habitations non agricoles. Enfin, il a été vu plus haut que la remise en place du portail n'est à ce jour qu'une conjecture, dont l'effet sur la validité de l'autorisation n'a partant pas à être examiné.

Les percements dans la façade nord sont compatibles tant avec les objectifs de la fiche ISOS de D_____ que les prescriptions du plan de site, puisque la volumétrie et l'enveloppe du bâtiment, auxquelles aucune signification spécifique n'a été attribuée par la fiche ISOS – en dehors des qualités spatiales et historico-architecturales communes à l'ensemble formé par le noyau historique –, ne sont pas touchées, ou alors s'agissant de l'enveloppe, de manière très limitée, à

des fins d'aménagement d'un logement, et de manière conforme à la typologie des bâtiments et en harmonie avec les autres bâtiments de la même rue du E_____.

Il sera enfin relevé que ni la CMNS ni le SMS, soit des instances spécialisées dont le département a suivi les préavis, n'ont soulevé la moindre critique relative à l'usage de la cour et au percement de la façade nord en relation avec l'ISOS et le plan de site.

Le grief sera écarté.

5. Le recourant reproche au projet de contrevenir à l'OPB.

5.1 L'art. 11 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l'environnement, LPE - RS 814.01) dispose que les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont limités par des mesures prises à la source (limitation des émissions) (al. 1). Indépendamment des nuisances existantes, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable (al. 2). Les émissions seront limitées plus sévèrement s'il appert ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, seront nuisibles ou incommodantes (al. 3).

L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant (art. 1 al. 1). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la LPE (art. 1 al. 2 let. a).

À teneur de l'art. 32 OPB, le maître de l'ouvrage d'un nouveau bâtiment doit s'assurer que l'isolation acoustique des éléments extérieurs et des éléments de séparation des locaux à usage sensible au bruit, ainsi que des escaliers et des équipements, satisfont aux règles reconnues de la construction (al. 1, 1^{re} phrase). Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées et que les conditions fixées à l'art. 31 al. 2 pour l'attribution du permis de construire sont remplies, l'autorité d'exécution renforce dans une mesure appropriée les exigences posées en matière d'insonorisation des éléments extérieurs (al. 2). Les exigences s'appliquent également aux éléments extérieurs, aux éléments de séparation, aux escaliers et aux équipements qui sont transformés, remplacés ou montés à neuf. Sur requête, l'autorité d'exécution accorde des allègements lorsque le respect des exigences est disproportionné (al. 3).

L'art. 2 OPB prévoit que les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur (al. 1 1^{re} phr.). Les limitations d'émissions sont des mesures techniques, de construction, d'exploitation, ainsi que d'orientation, de répartition, de restriction ou de modération du trafic, appliquées aux installations, ou des mesures de construction prises sur le chemin de propagation des émissions. Elles sont destinées à empêcher

ou à réduire la formation ou la propagation du bruit extérieur (al. 3). Les valeurs limites d'exposition sont des valeurs limites d'immission, des valeurs de planification et des valeurs d'alarme. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (al. 5). Les locaux à usage sensible au bruit sont notamment les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits.

Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation L_r ou de niveau maximum L_{max} sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1 OPB). Pour les bâtiments, les immissions de bruit seront déterminées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. Les immissions de bruit des avions peuvent aussi être déterminées à proximité des bâtiments (art. 39 al. 1 OPB).

À teneur de l'art. 40 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution évalue les immissions de bruit extérieur produites par les installations fixes sur la base des valeurs limites d'exposition selon les annexes 3 et suivantes. Les valeurs limites d'exposition sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB).

L'art. 43 al. 1 let. b OPB dispose que le degré de sensibilité II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que celles réservées à des constructions et installations publiques.

5.2 En l'espèce, dans son préavis du 21 juin 2022, le SABRA a relevé que la parcelle n'était pas cadastrée au regard du bruit routier du fait du faible trafic sur les axes environnants, si bien que les exigences de l'art. 31 OPB annexe 3 étaient respectées, et il a posé comme condition que le maître de l'ouvrage s'assure de l'isolation phonique du bâtiment dans le respect de l'art. 32 OPB.

La consultation du site d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) montre que le village de D_____ n'est effectivement pas cadastré au titre des nuisances sonores.

Le recourant fait valoir une hausse de ces nuisances dues au trafic pendulaire, une pétition et une récente motion au conseil municipal. Il a été vu plus haut qu'il n'a pas été allégué que ces éléments auraient donné lieu à des constats officiels de nuisances ni à des mesures concrètes. Ceux-ci ne sauraient donc contredire la détermination d'une autorité spécialisée comme le SABRA. Il peut en outre être observé que le village de D_____ n'a pas, selon le SITG, de connexion routière directe avec la France voisine, se trouve géographiquement à l'écart des axes de transit passant par l'échangeur de l'autoroute de contournement et la douane d'Archamps et semble de ce fait naturellement préservé du trafic pendulaire.

Le recourant demande encore la production du dossier de l'autorisation de construire DD 10_____ octroyée en 2017 à la commune, et l'audition des autorités communales au sujet du bruit routier. Le département a toutefois expliqué sans être contredit que cette autorisation avait été délivré pour l'aménagement d'une zone de

rencontres qui n'était « clairement pas liée » aux nuisances évoquées par le recourant. L'argument tombe ainsi à faux et il a été vu plus haut que les mesures d'instruction requises ne sont pas nécessaires pour la solution du litige.

Le grief sera écarté, sans qu'il soit nécessaire de déterminer s'il était irrecevable, somme le soulève le département.

6. Le recourant se plaint d'une violation des dispositions sur les distances et vues droites

6.1 L'art. 45 LCI prévoit que les distances entre 2 constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles (al. 1). Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe, sur la propriété voisine, une construction autorisée avant le 1^{er} mai 1940 et qui ne bénéficie pas d'une servitude sur le fonds où s'élève la nouvelle construction (al. 2).

Il a été vu plus haut que selon l'art. 106 al. 1 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites.

La chambre de céans a relevé, dans un précédent de 1994, que du point de vue du but de la loi, il existe une correspondance étroite et naturelle entre vues droites et distances entre constructions, en ce sens que la longueur des vues droites dépend à l'évidence de celle existant entre deux constructions. Si des distances *minimum* répondent à des préoccupations urbanistiques, le plus souvent les façades des habitations sont pourvues de fenêtres et ces distances concourent à assurer des espaces suffisants pour que les logements disposent du minimum d'air et de lumière qui leur est indispensable. Si les constructions d'autrefois étaient implantées de manière plus ou moins désordonnée, et sans égard aux limites de propriété - preuve en est la villa X, distante de 2 m de la limite de la propriété voisine - le législateur a entendu peu à peu imposer des distances limites. Il a cependant prévu des dérogations, notamment lorsque des bâtiments étaient anciens. Or, si des dérogations sont possibles en matière de distances entre constructions, elles doivent l'être aussi pour les vues droites. Il serait absurde d'autoriser l'implantation de deux bâtiments en-deçà de la distance prévue, sans permettre du même coup une distance plus faible pour les vues droites. Cela signifierait que deux bâtiments plus proches l'un de l'autre que la limite légale devraient être dépourvus de toute baie ou de tout jour. Ainsi, en introduisant une exception aux distances entre bâtiments pour les constructions antérieures à 1940, le législateur avait certainement à l'esprit d'autoriser des dérogations semblables pour les vues droites. Examinée sous l'angle du but de la loi, l'exception contenue à l'art. 45 al. 2 LCI pour les distances entre

constructions vaut également pour les vues droites (ATA/321/1994 du 28 juin 1994 consid. 5).

6.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que tous les bâtiments concernés sont antérieurs à 1940, si bien que l'exception de l'art. 45 al. 2 LCI leur est applicable à teneur de la jurisprudence suscitée. Il ressort des photographies au dossier que la presque totalité des maisons de la rue possèdent des portes et des fenêtres sur rue.

Le recourant fait valoir que l'exception ne s'appliquerait pas aux percements nouveaux de fenêtres, faute de quoi des fenêtres pour habitations pourraient être créées à quelques mètres, voire centimètres, ce qui ne pourrait être la volonté du législateur. Cet argument ne convainc pas. Outre le fait que l'ouverture prévue n'est pas plus proche que ses vis-à-vis, et qu'il est question de mètres et non de centimètres, le précédent de 1994 postule que si la proximité entre immeubles anciens doit être admise par dérogation, alors les jours et les aérations nécessaires doivent l'être également. Or, ce sont bien les jours et aérations nécessaires qui ont été autorisés en l'espèce, sur un bâtiment dont l'implantation, antérieure à 1940, n'a pas varié.

- 7.** Le recourant fait valoir la violation du règlement communal sur la gestion des déchets.

Le TAPI a retenu que ce grief, au demeurant non démontré à satisfaction de droit, ne présentait aucun lien direct avec la décision entreprise. Le département a fait observer que la commune avait préavisé favorablement sans émettre aucune réserve, en particulier en matière de déchets, qu'il ne faisait aucun doute qu'un petit conteneur pourrait être installé entre la pompe à chaleur et l'emplacement prévu pour les vélos, et qu'il n'était pas obligatoire d'exiger la création d'un local à poubelles lors de la transformation d'un immeuble qui en était dépourvu.

Ce raisonnement n'appelle aucune critique. Le grief fait par le recourant dans sa réplique à la commune et au département de n'avoir rien exigé ni prévu tombe à faux vu le caractère facultatif d'une telle exigence en matière de déchets.

Le grief sera écarté.

- 8.** Le recourant critique enfin le percement d'une nouvelle porte dans la façade nord.

Il a été vu que ce percement n'est contraire ni à l'ISOS ni au plan de site et qu'il n'a suscité aucune critique de la CMNS ou du SMS.

Le recourant fait valoir qu'un tel accès créerait un danger en raison du trafic de transit. Or, le SABRA a exposé que la rue n'était pas cadastrée en raison de la faiblesse du trafic et l'OCT n'a soulevé aucune réserve en matière de trafic et de sécurité. L'intimée a produit des illustrations montrant que plusieurs autres maisons ont un accès sur la route du E_____.

Le recourant fait encore valoir que la porte d'accès ne serait pas nécessaire. Il ne l'établit toutefois pas et son affirmation ne trouve en tout cas pas appui dans les plans à la procédure. Quoi qu'il en soit, l'argument de l'utilité n'est pas pertinent.

Le grief sera écarté, sans qu'il y ait lieu de déterminer s'il est recevable.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

9. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à l'intimée, à la charge du recourant (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 juillet 2024 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 6 juin 2024 ;

au fond :

le rejette ;

condamne A_____ à un émolument de CHF 2'000.- ;

alloue à B_____ une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge d'A_____ ;

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, avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Alain MAUNOIR, avocat du recourant, à Me François BELLANGER; avocat de l'intimée, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Florence KRAUSKOPF, Patrick CHENAUX, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. SCHEFFRE

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :