

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2136/2023 LCI

JTAPI/428/2024

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 7 mai 2024

dans la cause

**Monsieur A\_\_\_\_\_**, **Madame B\_\_\_\_\_**, **Monsieur C\_\_\_\_\_**, **Madame D\_\_\_\_\_** et **Monsieur E\_\_\_\_\_**, **Madame F\_\_\_\_\_** et **Monsieur G\_\_\_\_\_**, représentés par Me Michel SCHMIDT, avocat, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

**COMMUNE DE H\_\_\_\_\_**, représenté par Me Jean-Pierre CARERA, avocat, avec élection de domicile

**I\_\_\_\_\_**

---

---

## EN FAIT

1. Monsieur A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de H\_\_\_\_\_ (ci-après: la commune), à l'adresse 2\_\_\_\_\_, route du J\_\_\_\_\_, sur laquelle est érigée une villa (bâtiment n°3\_\_\_\_\_).

Monsieur C\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune, sise à l'adresse 5\_\_\_\_\_, route du J\_\_\_\_\_, laquelle abrite un bâtiment avec plusieurs appartements en propriété par étage.

Madame B\_\_\_\_\_ est la sœur de M. C\_\_\_\_\_ et bénéficie d'un usufruit de son vivant dans un appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée de la construction érigée sur la parcelle n° 4\_\_\_\_\_. Madame D\_\_\_\_\_, fille de M. C\_\_\_\_\_, et son mari Monsieur E\_\_\_\_\_ vivent dans un autre appartement de cette construction.

Madame F\_\_\_\_\_ et Monsieur G\_\_\_\_\_ sont locataires d'un appartement dans le bâtiment construit sur la parcelle n° 6\_\_\_\_\_ de la commune.

Toutes les parcelles précitées sont situées en zone 4B protégée (ci-après: 4BP) de la commune.

2. La commune est propriétaire des parcelles n°s 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_ et 9\_\_\_\_\_ sises 10\_\_\_\_\_ et 11\_\_\_\_\_, route du J\_\_\_\_\_ et 12\_\_\_\_\_ K\_\_\_\_\_. La parcelle n° 7\_\_\_\_\_ est située en zone 4B protégée alors que les parcelles n°s 8\_\_\_\_\_ et 9\_\_\_\_\_ sont situées en zone de développement 4B protégée, zone de fonds agricole. Un hangar (bâtiment n°13\_\_\_\_\_) est actuellement construit sur la parcelle n° 7\_\_\_\_\_. Un abri (bâtiment n°14\_\_\_\_\_) est érigé sur la parcelle n° 8\_\_\_\_\_. Une école et une habitation de deux logements sont présentes sur la parcelle n° 9\_\_\_\_\_ (bâtiments n°s 15\_\_\_\_\_ et n°16\_\_\_\_\_).
3. La I\_\_\_\_\_ (ci-après: la Paroisse) est propriétaire de la parcelle n° 17\_\_\_\_\_ de la commune, située en zone de développement 4B protégée, zone de fonds agricole, à l'adresse 18\_\_\_\_\_ K\_\_\_\_\_. La cure y est érigée (bâtiments n°s 19\_\_\_\_\_ et n°20\_\_\_\_\_).
4. Le \_\_\_\_\_ 2022, la commune et la Paroisse ont déposé au département du territoire (ci-après: le département) une requête en autorisation de construire définitive portant sur la construction de deux bâtiments communaux, l'un nommé « Le Principal » situé sur la parcelle n° 17\_\_\_\_\_, à destination d'une salle polyvalente, d'une arcade pour un commerce de proximité, d'une cuisine professionnelle et de deux salles de classes, et l'autre, « L'Annexe » sur la parcelle n° 7\_\_\_\_\_, destiné à accueillir un restaurant parascolaire, une salle de jeu et une salle de repos, un jardin d'enfant et une salle de musique. Le projet prévoyait également l'installation de panneaux solaires et l'abattage d'arbres. Cette demande a été enregistrée sous la référence DD 21\_\_\_\_\_.

- 
5. Le même jour, la commune et la Paroisse ont déposé au département une demande d'autorisation de démolir les bâtiments n<sup>os</sup> 19\_\_\_\_\_, n<sup>o</sup>20\_\_\_\_\_, n<sup>o</sup>22\_\_\_\_\_ et n<sup>o</sup>23\_\_\_\_\_, laquelle a été enregistrée sous la référence M 24\_\_\_\_\_.
  6. Dans le cadre de son instruction, toutes les instances de préavis se sont déclarées favorables au projet.

En particulier, le 8 août 2022, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après: la CMNS) a émis un préavis favorable à la condition que le projet de remplacement (DD 21\_\_\_\_\_) soit autorisé et que les portions à démolir de l'ancien mur d'enceinte soient réduites au strict minimum, précisant que cette requête était examinée conjointement à la requête DD 21\_\_\_\_\_.

7. Dans le cadre de l'instruction de la DD 21\_\_\_\_\_, plusieurs instances de préavis ont été sollicitées, en particulier :
  - le 22 juin 2022, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après: SABRA) a émis un préavis favorable sous conditions, notamment le respect des exigences de l'art. 32 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) concernant l'isolation phonique et que l'exploitation du bâtiment et de ses installations fixes ainsi que les activités ne devaient pas créer de nuisances pour le voisinage ;
  - le 22 juin 2022, la commune a préavisé favorablement le projet, sans observation ;
  - le 16 décembre 2022, l'office cantonal des transports (ci-après: OCT), après avoir requis la production de compléments s'agissant en particulier des prescriptions relatives aux places de stationnement vélos, a rendu un préavis favorable sans observations ;
  - le 23 janvier 2023, la CMNS a requis des modifications du projet ainsi que la production de pièces complémentaires ;
  - le 14 mars 2023, après avoir examiné le projet à plusieurs reprises et sollicité la production de pièces complémentaires, la direction des autorisations de construire (ci-après: DAC) a émis un préavis favorable sous conditions, notamment que la constitution des servitudes de distances et vues droites sur les parcelles n<sup>os</sup> 8\_\_\_\_\_ et 17\_\_\_\_\_ devait être réalisée avant l'ouverture du chantier ;
  - le 30 mars 2023, le service des monuments et des sites (ci-après: SMS) a rendu un préavis favorable, sous conditions, constatant que le projet répondait globalement aux directives émises par la CMNS dans son préavis du 23 janvier 2023, notamment eu égard de l'expression architecturale des façades pignon et en particulier des ouvertures ;
  - le 12 avril 2023, l'office de l'urbanisme (ci-après: OU) a préavisé favorablement le projet et l'octroi de la dérogation prévue à l'art. 2 al. 2 let. c

---

de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD – L 1 35).

8. Par arrêté du \_\_\_\_\_ 2023, le département a renoncé à l'établissement d'un plan localisé de quartier (ci-après: PLQ).
9. Au vu des procédures d'instruction, le département a délivré le \_\_\_\_\_ les décisions d'autorisation de construire et de démolition sollicitées, lesquelles ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) du même jour.
10. Par acte du 26 juin 2023, sous la plume de leur conseil, M. A\_\_\_\_\_, M. C\_\_\_\_\_, Mmes B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, M. E\_\_\_\_\_, Mme F\_\_\_\_\_ et M. G\_\_\_\_\_ (ci-après: les recourants) ont formé recours contre les décisions précitées auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal), concluant à titre préalable, à ce qu'un délai leur soit octroyé pour compléter leur recours et, à titre principal, à l'annulation des décisions précitées, sous suite de frais et dépens.

Dans la partie « En fait », après avoir posé le contexte parcellaire et avoir décrit le projet dans les grandes lignes, il était notamment indiqué que « les façades de ces bâtiments sont également prévues en bois, alors que la majorité des constructions voisines, dont l'école et l'église ne le sont pas » (para. 18), que « dans le dossier informatisé reçu de l'office des autorisations de construire (ci-après: OAC), les recourants n'ont pas trouvé de plan expliquant ce qui était prévu pour les places de parking du projet » (para. 22), que « [...] les recourants ont tenté à plusieurs reprises de trouver un accord amiable avec la commune, visant des adaptations d'aménagements extérieurs et la réduction de nuisances que ce projet pourrait leur causer, que ce soit en termes de perte d'ensoleillement, nuisances sonores ou vues plongeantes dans leurs logements » (para. 23), que « [...] l'affectation à un restaurant public du rez-de-chaussée de son bâtiment principal est toujours floue à ce jour, alors que l'autorisation querellée a été accordée. D'ailleurs, cette affectation ne ressort pas clairement des plans produits » (para. 29).

En droit, ils disposaient de la qualité pour recourir contre ces décisions, dès lors qu'ils étaient propriétaires de parcelles, respectivement locataires d'appartements, proches des parcelles qui devaient accueillir le projet querellé.

11. Le 8 août 2023, le département a indiqué que l'acte de recours du 26 juin 2023 ne contenait aucun grief et aucune motivation, de sorte qu'il devait être déclaré irrecevable et ne pouvait être complété en vertu de l'art. 65 al. 4 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
12. Le 15 août 2023, la commune, sous la plume de son conseil, a également relevé que le recours ne contenait aucune motivation.
13. Le 15 août également, les recourants ont complété leur recours dans le délai imparti par le tribunal à cet effet.

Ils sollicitaient l'audition des parties ainsi que la tenue d'un transport sur place.

Le recours était recevable, dès lors qu'il contenait une motivation sommaire dans l'exposé de la qualité pour recourir. Par ailleurs, l'exposé de faits était précis, ce qui permettait de retenir une motivation.

Aucune zone de développement n'avait été formellement adoptée par le Grand Conseil concernant la parcelle n° 17\_\_\_\_. Tout au plus, la loi n° 2'423 avait modifié des zones agricoles en zone de villages protégés et en aire d'expansion de la 4<sup>ème</sup> zone rurale protégée. La parcelle n° 17\_\_\_\_ avait été intégrée dans cette aire d'expansion, mais cela ne signifiait pas qu'elle devait être qualifiée de zone de développement. En outre, lors de l'adoption du Plan directeur de la commune (ci-après: PDCOM), la parcelle n° 17\_\_\_\_ avait été enregistrée sous « secteur non développé » devant être maintenu en l'état. La loi n° 8'923, adoptée en 2003, n'avait pas modifié cette affectation. Cette parcelle ne pouvait donc pas être considérée comme sise dans la zone de développement 4BP. En tout état, le Grand Conseil n'avait pas autorisé un équipement public sur ce périmètre. En conséquence, le projet autorisé n'était pas conforme à l'affectation de la parcelle n° 17\_\_\_\_. Il en allait de même de la parcelle n° 7\_\_\_\_, sur laquelle un jardin d'enfants, soit un équipement public était prévu.

L'arrêté du département du \_\_\_\_2023 était incorrect, puisqu'il relevait l'application de la LGZD, sans qu'aucune zone de développement n'eut été formellement adoptée et se référait aucunement à de l'équipement public. Cet acte ne pouvait donc pas justifier l'application de la LGZD dans le cas d'espèce.

Les constructions projetées consistaient en une école et un restaurant dans le bâtiment principal sur la parcelle n° 17\_\_\_\_ et une crèche dans le bâtiment secondaire sur la parcelle n° 7\_\_\_\_. Leurs façades étaient prévues en bois. Or, les bâtiments voisins présentaient presque tous des architectures totalement différentes, de sorte que le caractère architecturale et l'échelle des constructions voisines n'étaient pas respectés.

Le département des infrastructures avait déjà reconnu dans un courrier adressé à une voisine que les valeurs limites selon l'OPB étaient dépassées et qu'aucune mesure concrète ne permettrait de les réduire. Le projet querellé augmenterait plus encore les nuisances sonores, en violation de l'art. 24 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01). En particulier, la terrasse du restaurant était juste en face de la parcelle n° 1\_\_\_\_ et des arbres en limite de parcelles pouvant faire écran (végétal) au projet. La question des nuisances aurait donc dû être étudiée plus en détail par le SABRA et l'OCT.

Les établissements publics projetés engendreraient une dégradation importante de l'environnement bâti et causeraient des nuisances considérables aux recourants en violation de l'art. 14 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), notamment en raison de la proximité avec leurs habitations respectives. Par ailleurs, la construction du bâtiment principal sur la parcelle n° 17\_\_\_\_ engendrerait également des vues plongeantes dans la chambre à coucher et le dressing de M. A\_\_\_\_ depuis la salle de classe du 1<sup>er</sup> étage,

nuisance qui n'avait pas été analysée correctement en raison de l'erreur commise sur tous les plans s'agissant de l'implantation du bâtiment de M. A\_\_\_\_\_.

Aucune place de stationnement n'était prévue, que ce fut pour desservir l'école et le jardin d'enfant ou même le restaurant, en violation de l'art. 6 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP – L 5 05.10).

Les plans étaient erronés s'agissant de l'emplacement du bâtiment n°3\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_. L'art. 9 RCI était donc violé.

Concernant l'autorisation de démolir, le bâtiment à démolir n°14\_\_\_\_\_ était mitoyen au bâtiment n°3\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ appartenant à M. A\_\_\_\_\_. Le mur et la toiture du bâtiment à démolir étaient même implantés dans le mur nord du bâtiment n°3\_\_\_\_\_. Les plans de démolition étaient donc incorrects, et ne comportaient pas la signature de M. A\_\_\_\_\_.

14. Le 29 septembre 2023, le département a transmis ses observations, accompagnées de son dossier. Il a conclu à l'irrecevabilité du recours et de son complément, subsidiairement à son rejet.

Le mémoire de recours du 26 juin 2023 ne contenait aucun grief ni motivation. Il n'était pas conforme à l'art. 65 al. 2 LPA et les exigences de l'art. 65 al. 4 LPA s'agissant de la possibilité de compléter un recours n'étaient pas remplies, ce d'autant que les recourants étaient représentés par un avocat.

Les mesures d'instruction requises, outre le fait de ne pas être motivées, n'étaient pas nécessaires.

Les recourants ne contestaient pas que la parcelle n° 7\_\_\_\_\_ se situait en zone 4BP. Concernant la parcelle n° 17\_\_\_\_\_, la loi n° 2'423 avait instauré une zone d'expansion de la zone 4BP, ce qui correspondait, à l'époque, à la zone de développement 4BP actuelle, raison pour laquelle la zone avait *de facto* été renommée comme telle. Le règlement de la commune et la loi n° 8'923 mentionnaient d'ailleurs clairement cette zone de développement. Par ailleurs, le règlement de la commune datait de plus de trente-cinq ans et n'était plus totalement adapté à la réalité territoriale ainsi qu'au besoin du canton et du village. Quoiqu'il en soit, il comprenait la possibilité d'octroyer des dérogations à son art. 8 sur préavis de la commune et de la CMNS, ce qui avait été le cas *in casu*. Une construction, dont la démolition était prévue, était en outre déjà présente sur la parcelle n° 25\_\_\_\_\_. Dès lors, aucun secteur non développé n'était à maintenir. Ils avaient pu contester en temps utile l'autorisation de construire et prendre les conclusions leur permettant de faire valoir leurs droits. Les recourants n'avaient ainsi subi aucun préjudice du défaut de publication de l'octroi des dérogations liées à l'autorisation de construire. L'OU avait examiné le projet et considéré que celui-ci était conforme à la zone. Cet office avait en outre préavisé favorablement l'octroi de la dérogation prévue par l'art. 2 al. 2 let. c LGZD. C'était donc à raison que le département avait pris un arrêté mettant au bénéfice des normes de la zone 4BP la parcelle n° 7\_\_\_\_\_.

Le projet était conforme à la zone. Des bâtiments d'utilité publique trouvaient pleinement leur place en zone ordinaire et encore plus particulièrement dans la zone considérée vu la présence de l'école et de l'église. Le règlement de la commune prévoyait d'ailleurs déjà la possibilité d'implanter des constructions publiques dans le village. Il n'y avait pas de nécessité d'adopter une zone d'équipement public pour chaque parcelle située en zone à bâtir qui devrait être utilisée pour un bâtiment communautaire. L'adoption d'une telle zone ne se justifiait que pour de gros projets par exemple. De plus, le projet ne comportait pas que des affectations liées à de l'équipement public, puisqu'un commerce de proximité était aussi prévu. Une église et une école étaient également construites sur les parcelles situées dans la zone 4BP. L'arrêté ne devait en outre pas indiquer que les bâtiments étaient destinés à de l'équipement public.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, les prétendues différences avec les constructions érigées dans les environs ne suffisaient pas à remettre en cause l'analyse effectuée par le département, ce d'autant plus que le projet avait été examiné tant par la CMNS que par la commune et l'avaient préavisé favorablement, attestant de son intégration dans le site. Aucune violation de l'art. 106 LCI, lequel contenait une clause d'esthétique particulière à celle de l'art. 15 LCI, ne pouvait être retenue.

L'art. 24 LPE avait pour but de protéger les futurs habitants et donc de limiter de nouvelles constructions à destination de logements dans les zones où les valeurs limites d'immissions seraient déjà dépassées. Or, le projet querellé ne portait aucunement sur la construction de logements. Cette norme n'était donc pas pertinente.

Les deux bâtiments projetés ne créaient pas, pour eux-mêmes, de nuisances sonores. C'était leur utilisation qui posaient problème aux recourants. Or, le projet ne prévoyait pas la construction d'un restaurant autre que scolaire. Les potentielles nuisances sonores liées à l'exploitation de ces nouveaux bâtiments seraient limitées à des rires et cris d'enfants lors des récréations et sorties de classe, restreintes à la seule journée, pendant les heures de bureaux. Il était en outre peu vraisemblable que de telles nuisances fussent perceptibles durant les heures de cours. L'affectation projetée apparaissait moins dommageable en terme de nuisances sonores que des habitats groupés qui auraient pu voir le jour sur ces parcelles. S'agissant du trafic, le projet ne prévoyait pas d'autres places de stationnement que des places vélos, ni d'accès direct motorisé aux parcelles. Dès lors, le trafic engendré par les constructions ne serait pas un problème, étant relevé qu'un arrêt de transport public était situé à proximité et que seule deux classes étaient prévues dans le bâtiment « Le Principal » et non toute une école. En tout état, le SABRA avait examiné le projet et avait émis un préavis favorable le 22 juin 2022, sous conditions.

Les recourants ne démontraient pas quelles conséquences l'absence de places de stationnement aurait pour eux. Quoiqu'il en fut, l'art. 6 RPFSP ne fixait que des ratios de stationnement maximum. Aucune limite minimum n'était fixée par la loi.

L'OCT avait examiné cette question et n'avait demandé que des places vélos (préavis du 12 juillet 2022). Par la suite, cette instance avait préavisé le projet sans observation en date du 16 décembre 2022, ce qui démontrait qu'il était exempt de critiques au sujet du stationnement.

Le plan cadastral ne faisait en effet pas mention du tracé exact du bâtiment n°3\_\_\_\_\_ appartenant à M. A\_\_\_\_\_, suite à la réalisation de la DD 26\_\_\_\_\_ permettant l'agrandissement (à l'ouest) de sa villa. Cela était probablement dû au fait qu'il n'avait pas fait procéder à la cadastration de son bâtiment une fois l'agrandissement réalisé (art. 177 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC - E 1 05). Quoiqu'il en fut, concernant la parcelle n° 9\_\_\_\_\_, le projet ne portait que sur la démolition du bâtiment n°14\_\_\_\_\_, laquelle n'impliquait aucuns travaux sur la parcelle de M. A\_\_\_\_\_ ou sur l'extension absente des plans. L'agrandissement réalisé était d'ailleurs pleinement séparé de l'abri n°14\_\_\_\_\_ et un mur en limite de propriété séparait les parcelles. La présence de la construction de M. A\_\_\_\_\_ sur les plans de démolition, si elle était malheureuse, n'avait aucun impact. S'agissant de la DD 21\_\_\_\_\_, les bâtiments projetés n'étant pas situés à proximité de l'extension précitée, l'absence de celle-ci sur les plans ne portait également pas à conséquence.

L'extension de M. A\_\_\_\_\_ était venue s'implanter en limite de propriété postérieurement à la construction de l'abri. Il était dès lors malvenu de prétendre que l'abri était encastré dans sa construction, ce d'autant plus qu'un mur en limite de propriété les séparait. Ainsi, sa signature n'était pas exigée pour une intervention qui n'aurait lieu que sur la parcelle voisine, la démolition pouvait parfaitement intervenir sans toucher au bâtiment de M. A\_\_\_\_\_.

15. Le 29 septembre 2023 également, sous la plume de son conseil, la commune a transmis ses observations. Elle a conclu à l'irrecevabilité du recours à l'encontre de l'autorisation de démolir et s'en est rapporté à justice quant à la recevabilité de celui interjeté contre l'autorisation de construire. Au fond, elle a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Les recourants étaient tous voisins du projet de construction. Ils ne faisaient cependant valoir aucun grief à l'encontre de l'autorisation de démolir et n'indiquaient pas en quoi cette dernière était susceptible d'impacter concrètement leur situation. Elle doutait de la recevabilité du recours contre l'autorisation de construire, dès lors que l'acte de recours initial ne contenait aucune argumentation ni grief.

Au fil des modifications législatives, ce qui s'appelait, dans l'ancienne terminologie, « aire d'expansion » était devenue, selon la nomenclature actuelle, des zones de développement. De ce fait, les recourants se méprenaient en affirmant que le Grand Conseil n'avait jamais classé la zone en question en zone de développement, alors qu'il l'avait fait en adoptant la loi n° 2'423 et en classant la parcelle n° 17\_\_\_\_\_ en zone d'expansion. Les informations du SITG étaient donc exactes et le bien-fonds

était bien situé en zone 4BP de développement. L'adoption de la loi n° 8'923 en mai 2003 n'avait eu aucun effet sur la parcelle en question, celle-ci étant demeurée en zone agricole de développement 4BP. S'il était exact que la zone devant accueillir les constructions prévues n'était pas affectée à de l'équipement public, elle constituait une zone 4BP, ordinaire ou de développement. La question n'était pas de savoir si l'adoption d'une zone d'équipement public était nécessaire, mais de déterminer si le projet respectait les législations actuelles. Or, comme l'indiquait l'art. 19 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), des activités étaient admissibles lorsqu'elles n'étaient pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public dans la 4<sup>ème</sup> zone. Des bâtiments publics tels que des écoles, des commerces de proximités ou même des églises étaient ainsi admissibles en 4<sup>ème</sup> zone, y compris en zone rurale. L'intention du législateur n'avait jamais été de contraindre les autorités à planifier des zones dédiées à l'équipement public à chaque fois qu'un bâtiment administratif se trouvait dans un village. Le projet était donc conforme à la zone et aucun processus de modification de la planification n'était nécessaire. Au surplus, les griefs relatifs à l'arrêté du département tombaient également à faux.

La note explicative du projet exposait pourquoi des constructions intégrant du bois avaient été privilégiées, ce matériau prenant tout son sens dans un contexte villageois et agricole comme en l'espèce. Le projet avait donc été conçu avec un constant souci d'intégration harmonieuses au village protégé de H\_\_\_\_\_. Le projet avait été examiné à deux reprises par la CMNS et à trois reprises par le SMS. Ces instances avaient exigé des modifications du projet, notamment concernant la toiture du bâtiment principal. La CMNS avait également, en sa qualité d'autorité de préavis, émis un préavis favorable sans observation, sous l'angle de l'art. 106 al. 1 LCI. Les recourants ne faisaient que de substituer leur propre appréciation subjective à celles du département et des instances spécialisées, lesquelles avaient procédé à une analyse minutieuse du projet.

Le litige concernant des décisions d'autorisation de construire et de démolir, on peinait à comprendre la pertinence du grief relatif à l'art. 24 LPE, lequel s'appliquait au sujet d'une modification des limites de zones. Il était cependant exact que sous l'angle de l'art. 22 LPE, les valeurs limites d'immission (ci-après: VLI) ne devaient pas être dépassées pour la délivrance de permis de construire pour de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé des personnes, sous réserve de disposition judiciaire des pièces et l'adoption de mesures complémentaires de lutte contre le bruit. Le village de H\_\_\_\_\_ était exposé au bruit routier et les deux parcelles devant accueillir le projet litigieux s'étaient vues attribuer un degré de sensibilité au bruit III. En conséquence, les VLI, de 65dB(A) de jour et 50dB(A) de nuit étaient respectées. En outre, les bâtiments prévus n'étaient pas susceptibles de faire augmenter les valeurs de bruit sur les façades des recourants exposées au bruit routier, puisque le projet venait prendre place sur le côté opposé des constructions, où les niveaux de bruit étaient faibles. Ces questions avaient été examinées à

l'occasion du rapport acoustique. En outre, le SABRA avait préavisé favorablement le projet, sous conditions. Par ailleurs, les recourants n'apportaient aucun élément concret démontrant la création de nuisances sonores supplémentaires importantes en lien avec les nouvelles constructions, soit un commerce de proximité, une salle polyvalente, un restaurant scolaire ou encore deux salles de classe.

Aucun restaurant ouvert au public n'était prévu dans les bâtiments projeté. L'objectif de l'espace présenté comme « commerce de proximité » était de permettre la création d'un lieu de convivialité au bénéfice de tous les villageois, dans les horaires usuels pour ce type d'activité, mais pas de créer un restaurant. Au demeurant, une fois l'affectation des arcades décidée, celle-ci devait faire l'objet d'une procédure d'autorisation de construire par voie de procédure accélérée (ci-après: APA) permettant aux voisins de faire valoir leurs droits. Les autres affectations des locaux prévus constituaient des équipements que l'on retrouvait usuellement au cœur d'un village rural. Ils étaient conformes à la zone et ne créaient aucune nuisance incompatible avec cette dernière. S'agissant de la prétendue vue plongeante sur la chambre à coucher et le dressing de M. A\_\_\_\_\_, les recourants ne démontraient pas une quelconque violation d'une norme de construction applicable en zone 4BP. Par ailleurs, la fenêtre de la salle de classe donnant sur la propriété de M. A\_\_\_\_\_ sera pourvue d'un dispositif brise-vue, ce qui préserverait son intimité. En tout état, la proximité des habitations les unes des autres était le propre d'un village.

Concernant les places de stationnement, le territoire de la commune n'était inclus dans aucun des six secteurs définis par le RPSFP, mais se situait dans la catégorie « Reste ». De plus, l'art. 6 RPSFP ne visait que des ratios maximums, de sorte qu'il n'existait aucune obligation de prévoir la création de nouvelles places de stationnement. Par ailleurs, l'OCT avait préavisé favorablement le projet, lequel prévoyait au surplus une piétonisation des parcelles concernées, ce qui réduirait les nuisances provenant de véhicules. Les utilisateurs pourraient stationner dans le parking existant situé à l'arrière de l'église.

Il était vrai que la cadastration du bâtiment n°3\_\_\_\_\_ comportait une légère inexactitude, la construction étant un tout petit peu plus large (moins d'un mètre) que ce qui figurait au cadastre et sur le SITG. Ce minime écart était visualisable sur le SITG en superposant l'image aérienne et l'emprise au sol des bâtiments. Cela permettait de constater que c'était le bâtiment de M. A\_\_\_\_\_ qui n'était pas précisément cadastré, alors que le bâtiment n°14\_\_\_\_\_ prévu à démolir l'était. Or, il appartenait à M. A\_\_\_\_\_ de veiller à la cadastration correcte de ses bâtiments et il était donc responsable de l'informalité en question et ne pouvait ainsi s'en prévaloir. Les griefs relatifs à l'art. 9 RCI ainsi qu'à l'absence de signature de M. A\_\_\_\_\_ sur la requête d'autorisation de démolir tombaient à faux.

16. Le 3 novembre 2023, les recourants ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et leur argumentation. Ils sollicitaient l'audition de Monsieur L\_\_\_\_\_, architecte en charge du projet.

Ils n'avaient pas uniquement invoqué un grief formel à l'encontre de l'autorisation de démolir. Ils avaient démontré que les plans produits étaient incorrects. M. A\_\_\_\_\_ disposait d'un intérêt personnel, direct, immédiat et actuel à ce que cette autorisation fut annulée, dès lors qu'elle affecterait son bâtiment sans que son accord n'eut été obtenu au préalable.

Aucune disposition de la LGZD ne prévoyait que les aires d'expansion deviendraient automatiquement des zones de développement selon la nouvelle terminologie. Le Grand Conseil ne l'avait pas non plus précisé. Cela ne ressortait également pas de l'art. 2 de la loi n° 2'423. Seul le Grand Conseil était compétent pour prévoir l'adoption d'une zone de développement.

En outre, le PDCom et le règlement des constructions de la commune en vigueur (ci-après: le règlement communal), excluaient la construction d'équipement public sur la parcelle n° 17\_\_\_\_\_. S'ils étaient inadaptes, il conviendrait d'abord de les modifier selon la procédure requise, préalablement à tout aménagement contradictoire. L'argument relatif à une dérogation en vertu de l'art. 8 du règlement communal tombait aussi à faux, dès lors qu'aucun document du dossier ne se référait à une telle dérogation.

Lors de la séance du 28 septembre 2023, la commune leur avait expliqué que l'arcade abriterait un commerce servant aussi des plats chauds à consommer sur place, soit sur la terrasse dévolue à cet effet. L'OAC avait lui-même admis qu'une cuisine professionnelle était prévue. Ces deux autorités jouaient sur les mots. En plus des nuisances sonores, le projet causerait d'importantes pertes d'ensoleillement. En effet, selon l'étude produite, la parcelle n° 4\_\_\_\_\_, plus particulièrement la partie du bâtiment utilisé par Mme B\_\_\_\_\_ serait privée d'ensoleillement de 13h à 17h au mois de mars, soit à l'équinoxe du printemps. Une perte d'ensoleillement était également relevée pendant les solstices d'été et d'hiver à partir de 14h jusqu'au coucher du soleil. La marge de tolérance fixée par la jurisprudence était ainsi largement dépassée.

Il n'existait pas de mur en limite de propriété séparant les bâtiments n°s 22\_\_\_\_\_ et 27\_\_\_\_\_. Le plan produit par la commune permettait de le démontrer

17. Le 6 décembre 2023, la commune a dupliqué, maintenant ses conclusions et son argumentation.

C'était bien le Grand Conseil qui avait adopté la loi n° 2'423, laquelle modifiait les limites de zones du périmètre et créait une zone d'expansion. Rien ne permettait au surplus d'affirmer que les constructions projetées ne seraient pas admissibles en zone 4BP. Le fait que 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics eurent été envisagés sur une parcelle voisine dans le cadre d'une planification vieille de 20 ans n'y changeait rien. Il en était de même du règlement communal, adopté en 1988 avec le PDCom, lequel ne déployait plus d'effet à ce jour. Actuellement, la commune n'avait aucun PDCom en vigueur, celle-ci en étant dispensée (art. 10 al. 3 LaLAT), de sorte que l'ancien règlement communal n'était plus applicable.

Les recourants persistaient à affirmer que le bâtiment principal était destiné à accueillir un restaurant. Or, une telle occupation n'était à ce jour pas prévue. Si une cuisine de 23 m<sup>2</sup> était prévue, cela n'impliquait pas qu'un restaurant l'était également. Une cuisine était un équipement usuel pour une salle polyvalente communale. Ce grief lié à l'utilisation du local était ainsi un simple procès d'intention.

L'étude d'ensoleillement avait été réalisée sommairement par un architecte. Ce document ne donnait aucune information chiffrée quant à la perte d'ensoleillement sur les façades. Il était donc dépourvu de toute valeur probante. Quoiqu'il en soit, malgré son caractère imprécis, cette étude reconnaissait que le bâtiment « Le Principal » ne causait aucun problème en matière d'ombre portée, tant à l'équinoxe qu'aux solstices d'été et d'hiver. Il en était de même pour « L'Annexe ». S'il reconnaissait un prétendu préjudice sur la villa de l'un des recourants, en raison d'une ombre présente dès le début de l'après-midi, aucune donnée chiffrée n'était produite. En réalité, un examen de la simulation permettait de constater que la façade nord du bâtiment subissait déjà sa propre ombre à cette période, de sorte qu'elle n'était aucunement ensoleillée. Ainsi, l'ombre portée nouvellement créée par le bâtiment s'inscrivait avant tout au sol, mais non sur les pièces de vie. La perte d'ensoleillement n'atteignait pas la durée de deux heures évoquée dans la jurisprudence. En outre, les bâtiments projetés respectaient en tout point la législation applicable, notamment en termes de gabarits ou de distances aux limites.

18. Le 7 décembre 2023, le département a dupliqué, persistant dans ses conclusions et son argumentation.

Rappelant le changement de terminologie, vu le projet et les préavis rendus par la commune et l'OU, une dérogation avait été accordée en vertu du règlement communal.

Si un restaurant, un bar ou un tea-room comprenant le service de tiers sur place devait être prévu au niveau de l'arcade, une APA validant l'affectation devrait être déposée et un examen, notamment du SABRA, serait requis.

Sous l'angle de la perte d'ensoleillement, il existait un intérêt public important, voire prépondérant, à la création de salles de classes, d'un jardin d'enfant, de salles de musique ou encore d'un restaurant parascolaire. L'étude fournie par les recourants exposait que les prétendues ombres projetées aux équinoxes ne concernaient que « L'Annexe », mais qu'au surplus, en contradiction avec ce que retenait la jurisprudence, l'ombre de ce bâtiment ne touchait ni la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ ni le bâtiment qui y était construit dans leur totalité. Au contraire, l'ombre n'était projetée qu'au pied de la façade de la villa. L'ombre projetée aux solstices d'été et d'hiver était plus minime.

19. Le 22 janvier 2022 les recourants ont transmis des observations spontanées.  
20. Le 2 février 2022 la commune a transmis ses observations finales.

21. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

## EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 64 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Le département et l'intimée prétendent que le recours ne serait pas recevable, dès lors que celui-ci ne contiendrait aucun grief ni motivation au fond.
4. Reste toutefois à déterminer si l'acte adressé le 26 juin 2023 au tribunal par les recourants remplit les conditions de l'art. 65 LPA et si les précités disposent de la qualité pour recourir, ce qui implique en particulier de déterminer si les griefs dont ils se prévalent sont recevables (cf. not. Pierre MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3ème éd., 2012 p. 803).
5. L'art. 65 al. 1 LPA prévoit que l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant.

Par ailleurs, l'art. 65 al. 2 LPA indique que l'acte de recours doit également contenir l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. À défaut, la juridiction saisie impartit un bref délai au recourant pour satisfaire à ces exigences, sous peine d'irrecevabilité.

Enfin, à teneur de l'al. 4 de cette disposition légale, sur demande motivée du recourant dont le recours répond aux exigences des al. 1 à 3, la juridiction saisie peut autoriser ce dernier à compléter son recours et lui impartir à cet effet un délai supplémentaire convenable.

6. Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, la jurisprudence fait preuve d'une certaine souplesse s'agissant de la manière par laquelle sont formulées les conclusions du recourant, notamment si le recourant agit en personne. Le fait qu'elles ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est, en soi, pas un motif d'irrecevabilité, pour autant que l'autorité judiciaire et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant. Ainsi, une requête en annulation d'une décision doit être déclarée recevable dans la mesure où le recourant a, de manière suffisante, manifesté son désaccord avec la décision ainsi que sa volonté qu'elle ne déploie pas d'effets juridiques (ATA/64/2021 du 19 janvier

2021 consid. 2 ; ATA/1790/2019 du 10 décembre 2019 ; ATA/1199/2019 du 30 juillet 2019).

Pour y satisfaire, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi et pourquoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 133 II 249 consid. 1.4.2). En particulier, la motivation doit se rapporter à l'objet du litige tel qu'il est circonscrit par la décision attaquée (ATF 133 IV 119 consid. 6.4) et le recourant doit se référer à des motifs qui entrent dans le pouvoir d'examen de l'autorité de recours (ATA/32/2010 du 19 janvier 2010). Une brève motivation est suffisante, à condition toutefois que les motifs avancés se rapportent à l'objet de la contestation (arrêt du Tribunal fédéral 2A.143/2005 du 21 avril 2005). Encore faut-il que cette motivation soit topique, à savoir qu'il appartient au recourant de prendre position par rapport à la décision attaquée et d'expliquer en quoi et pourquoi il s'en prend à celle-ci (ATA/596/2011 du 20 septembre 2011 consid. 5 ; ATA/32/2010 du 19 janvier 2010 et les références citées). Il serait contraire au texte même de la loi de renoncer à ces exigences minimales (ATA/239/2013 du 16 avril 2013 ; ATA/173/2004 du 2 mars 2004).

7. L'absence de conclusions ne peut être réparée que dans le délai de recours. Hors ce délai, le fait d'être autorisé à compléter une écriture de recours ne permet pas de suppléer le défaut de conclusions (art. 65 al. 4 LPA ; ATA/342/2015 du 14 avril 2015 consid. 2b ; ATA/959/2014 du 2 décembre 2014 consid. 11b ; ATA/197/2013 du 26 mars 2013 consid. 6 ; ATA/294/2009 du 16 juin 2009 consid. 6 ; ATA/133/2012 du 13 mars 2012 consid. 2 ; ATA/118/2006 du 7 mars 2006 consid. 2 ; ATA/19/2006 du 17 janvier 2006 consid. 1).
8. Le formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), 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 ; 130 V 177 consid. 5.4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_734/2012 du 25 mars 2013 consid. 3.1).
9. En l'espèce, l'acte du 26 juin 2023 identifie les décisions attaquées, lesquelles sont d'ailleurs jointes à cette écriture. Les recourants concluent, à cette occasion, à leur annulation. S'il est vrai qu'ils ne formulent explicitement aucun grief et se contentent de motiver leur qualité pour recourir à l'encontre de ces décisions, la lecture de la partie « En fait » permet cependant de déceler une certaine argumentation en lien avec la contestation des deux autorisations querellées. En effet, on en comprend qu'ils relèvent un problème d'esthétique et d'harmonie du projet avec le voisinage par rapport aux façades en bois, de places de stationnement, de nuisances liées au projet, notamment en termes de bruits et de perte d'ensoleillement, ainsi que d'affectation de l'arcade. Diverses pièces relatives aux griefs précités étaient en outre jointes à cette écriture.

Ainsi, il convient de retenir que l'acte de recours précité contient les éléments essentiels pour constater sa recevabilité, sauf à verser dans le formalisme excessif. Pour le surplus, le conseil, constitué à la défense des recourants, a sollicité avec succès, un délai pour compléter le recours, conformément à l'art. 65 al. 4 LPA. Dans le délai imparti par le tribunal pour ce faire, les recourants ont ainsi déposé un complément au recours le 21 juin 2022, sous la plume de leur conseil, reprenant en substance les éléments évoqués précédemment et en l'étoffant.

Au vu de ce qui précède, le recours interjeté par les recourants remplit les conditions posées par l'art. 65 LPA, de sorte qu'il est recevable sous cet angle également.

10. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
11. La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).
12. Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C\_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C\_246/2016 du 10 octobre 2016 consid. 3.1 ; 1C\_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 3.2 ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 ; ATA/289/2014 du 29 avril 2014 consid. 3 ; ATA/208/2011 du 29 mars 2011 consid. 4).
13. D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3 ; 131 II 652 consid. 3.1 ; 131 V 300 consid. 3 ; 124 II 504 consid. 3b et les références citées). Il découle d'ailleurs du texte de l'art. 89 al. 1 let. b LTF que le législateur a voulu rendre encore plus stricte la condition de l'intérêt personnel au recours, puisqu'il est précisé que le recourant doit être « particulièrement atteint » par l'acte attaqué (ATF 133 II 468 consid. 1 et les auteurs cités ; cf. aussi Pierre MOOR/Etienne POLTIER, op. cit, pp. 734 s.).
14. L'intérêt digne de protection, qui ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; n°16V 395 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1), réside dans le fait d'éviter de subir directement un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre, qui serait causé par la décision entreprise. Il implique que le recourant, qui doit pouvoir retirer un avantage réel et pratique de l'annulation ou de la modification de la décision, doit se trouver dans une relation spécialement étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et doit être touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, de façon à exclure l'action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_442/2020 du 4 mars 2021 consid.

1.2.1 ; 1C\_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C\_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1 ; 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1). Tel n'est notamment pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 138 V 292 consid. 4 ; 130 V 202 consid. 3 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_1054/2016, 2C\_1059/2016 du 15 décembre 2017 consid. 2.2 ; ATA/988/2016 du 22 novembre 2016 consid. 2d ; ATA/229/2016 du 15 mars 2016 consid. 4 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3d).

15. Le recours ne sert donc pas à faire contrôler abstraitement la légalité objective de l'activité étatique, mais plutôt à procurer un avantage pratique à la partie recourante. Le simple objectif d'empêcher la partie adverse d'accéder à un avantage censément illicite ne suffit en outre pas à conférer la qualité pour recourir, si cet objectif ne se rattache pas à un avantage digne de protection pour le recourant (ATF 141 II 307 consid. 6.2 ; 141 II 14 consid. 4.4). Cela signifie que le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ou dans l'intérêt de tiers est irrecevable, parce qu'assimilable à une action populaire (cf. ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 138 II 162 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1 ; 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3 ; 1C\_236/2010 du 16 juillet 2010 consid. 1.4 et 1.5 et les références citées ; ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 8 ; ATA/931/2014 du 25 novembre 2014 consid. 3c).
16. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1 ; 1C\_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1).
17. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, qui peut consister dans le fait que la construction prévue pourrait ne pas être réalisée du tout ou devoir l'être différemment de ce qui est prévu (cf. ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C\_226/2018 du 3 septembre 2019 consid. 1.1), lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa propre situation de fait ou de droit (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C\_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 1.2 ; 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1 ; 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 4.1).
18. Le tiers peut ainsi être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger seulement si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un

avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_56/2015 du 18 septembre 2015 consid. 4 ; 1C\_386/2014 du 13 novembre 2014 consid. 1.2 ; 1C\_15/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.1 ; 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3).

19. Selon le Tribunal fédéral, des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée ne sont pas particulièrement atteints par celle-ci, s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (cf. arrêts 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 ; 1C\_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2).

Un intérêt digne de protection est en principe dénié au voisin s'agissant de l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts 1C\_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C\_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C\_907/2013 du 1er mai 2014 consid. 1.1 ; 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1-2.3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2 ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, op. cit., p. 736 ). Une telle incidence doit aussi être niée en ce qui concerne la taille des parties souterraines des bâtiments ou la conception des escaliers intérieurs (cf. arrêts 1C\_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C\_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3 ; 1C\_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 7.7). Dans le même sens, la doctrine considère qu'un voisin ne dispose pas de la qualité pour recourir lorsqu'il se plaint d'une construction ne lui causant aucune immission, par exemple exclusivement du sous-sol (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, Berne 2017, n° 746).

20. S'agissant d'un recourant, tiers locataire, il convient d'apprécier l'enjeu de la procédure pour lui, en fonction de sa situation concrète, soit d'apprécier la gravité de l'atteinte apportée par le projet à ses intérêts. Le Tribunal fédéral a jugé que s'il existe un moyen de droit privé, même moins commode, à sa disposition pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection doit lui être niée. Les intérêts du locataire dans ses rapports avec le bailleur sont plus spécifiquement protégés par les dispositions spéciales du droit du bail, complétées, le cas échéant, par certaines règles de droit public cantonal (cf. ATA/710/2021 du 6 juillet 2021 consid. 4b et les arrêts cités ; ATA/985/2020 du 6 octobre 2020 consid. 3b).
21. La qualité pour recourir contre une autorisation de construire des locaux dont les baux n'étaient pas résiliés a été admise, lorsque, si elle était confirmée, ladite autorisation les priverait de la jouissance de locaux situés dans les combles de l'immeuble dont la transformation était projetée. Certains des griefs invoqués portaient sur le gabarit de l'immeuble après travaux et sur les vices de forme ayant

affecté la procédure, qui, s'ils devaient se révéler bien-fondés, pourraient aboutir à un refus de l'autorisation de construire litigieuse, à l'abandon du projet, voire à un remaniement substantiel de celui-ci, et à la mise en œuvre d'une nouvelle enquête (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_61/2011 du 4 mai 2011 ; cf. aussi not. ATA/710/2021 du 6 juillet 2021 consid. 4c ; ATA/985/2020 du 6 octobre 2020 consid. 3c).

22. En l'occurrence, les recourants sont propriétaires de parcelles, respectivement locataires d'habitations qui y sont érigées, à proximité immédiate de celles devant accueillir le projet d'autorisation de construire litigieux. Il est par ailleurs vraisemblable d'admettre que l'usage prévisible des bâtiments projetées, notamment salle de classe, restaurant scolaire, salle polyvalente et commerce de proximité, est susceptible d'entraîner une hausse des nuisances pour les voisins, notamment en termes de bruit. Au surplus, ils font valoir des griefs en lien avec le droit de la construction s'agissant en particulier de la conformité du projet à l'affectation autorisée de la zone, de l'harmonie architecturale du projet à l'échelle du voisinage ainsi que d'erreurs dans les plans.

En revanche, concernant le grief relatif à la violation du RPSFP, dès lors que le projet ne prévoirait aucune place de stationnement, les recourants ne démontrent pas en quoi cet argument est susceptible d'exercer une influence directe sur leur situation factuelle ou juridique, de sorte que leur grief est irrecevable. À titre superfétatoire, le tribunal se contentera d'indiquer aux recourants que la lecture de l'art. 6 RPSFP impose uniquement un ratio maximum de places de stationnement pour les activités, contrairement à l'art. 5 RPSFP qui exige un nombre minimal de places pour le logement.

S'agissant de l'autorisation de démolir, M. A\_\_\_\_\_, en tant que voisin direct du bâtiment n°14\_\_\_\_\_ dont la démolition est prévue par l'autorisation querellée, prétend que les plans autorisés ne seraient pas conformes à la réalité, dès lors que sa villa, soit le bâtiment n°3\_\_\_\_\_, serait mitoyenne avec le bâtiment n°14\_\_\_\_\_, et que sa démolition entraînerait des effets sur sa propriété. Dans cette mesure, il apparaît de manière claire que M. A\_\_\_\_\_ est touché plus que quiconque par l'autorisation de démolir litigieuse, ce qui suffit à justifier que le tribunal entre en matière sur ce point également.

Au vu de ces développements, la recevabilité du recours sera admise, tant s'agissant de l'autorisation de construire que de l'autorisation de démolir.

23. Les parties sollicitent divers actes d'instruction, soit la tenue d'un transport sur place et la comparution personnelle des parties ainsi que celle de M. L\_\_\_\_\_, architecte en charge du projet.
24. 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 les parties de produire des preuves pertinentes, 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 n°142 II 218 consid. 2.3 ; 140 I 285 consid. 6.3.1).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche 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 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3).

Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ; 2C\_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2 ; ATA/1637/2017 du 19 décembre 2017 consid. 3d), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C\_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

25. En l'occurrence, les documents versés au dossier ainsi que la consultation du SITG permettent de visualiser le projet litigieux, ses dimensions, le périmètre dans lequel il s'insère et les données relatives aux parcelles voisines de celles destinées à accueillir le projet querellé. Ces éléments permettent aussi de se rendre compte de la portée de la démolition autorisée, notamment concernant le bâtiment n°14\_\_\_\_\_. Un transport sur place ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires au tribunal pour trancher le litige. Concernant les demandes de comparution personnelle des parties et d'audition de M. L\_\_\_\_\_, les recourants ont eu l'occasion de s'exprimer par écrit, d'exposer leur point de vue et de produire toutes les pièces qu'ils estimaient utiles à l'appui de leurs allégués par le biais des écritures usuelles ainsi qu'au moyen d'une écriture spontanée. Le dossier comporte en outre tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Partant, il n'y a pas lieu de procéder à la comparution personnelle des parties ni à l'audition de M. L\_\_\_\_\_, ces actes d'instruction n'étant au demeurant pas obligatoires.

Il ne sera ainsi pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées.

26. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision

attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

27. Les recourants prétendent qu'aucune zone de développement n'aurait été formellement adoptée au sujet des parcelles concernées par le projet litigieux. Ils contestent également la validité de l'arrêté du département du \_\_\_\_\_ 2023 autorisant l'application des normes de la 4<sup>ème</sup> zone B protégée, aux bâtiments à construire selon la DD 21\_\_\_\_\_ et renonçant à l'exigence d'élaboration d'un plan localisé de quartier (ci-après: PLQ). Ils font également valoir que le projet ne serait pas conforme au règlement communal des constructions.
28. Selon l'art. 75 al. 1 Cst., l'aménagement du territoire incombe aux cantons, la Confédération fixant les principes applicables à cette matière. Le droit fédéral comprend notamment des règles générales sur les plans d'affectation (art. 14 ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700), qui délimitent en premier lieu les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 ss LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). Conformément à l'art. 18 al. 1 LAT, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation, telles que, à Genève, les zone de développement au sens de l'art. 12 al. 4 de la loi d'application de la LAT (LaLAT - L 1 30 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_558/2009 du 25 mai 2010 consid. 3.1).
29. Les zones de développement ont pour objet de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes et la création de zones d'activités publiques ou privées. A l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue (art. 12 al. 4 LaLAT).

Ces zones spéciales trouvent leur origine dans un projet de loi de 1956 créant un périmètre d'expansion de l'agglomération urbaine élaboré par le Conseil d'Etat. Dans son rapport relatif à ce périmètre, l'exécutif cantonal indiquait la nécessité de disposer d'espaces permettant la construction (arrêt de la chambre constitutionnelle de la cour de justice ACST/5/2023 du 16 février 2023 ; François BELLANGER, Déclassement et autres mesures de planification dans le canton de Genève in Bénédict FOEX (éd.) Planification territoriale: Droit fédéral et spécificités cantonales, p. 85 ss, p. 92 s.).

- 
30. Les dispositions de la LGZD fixent les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1 LGZD).
  31. À teneur de l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve de deux exceptions non pertinentes en l'espèce, à l'approbation préalable par le Conseil d'État d'un PLQ, assorti d'un règlement (let. a), et des conditions particulières applicables au projet (let. b).

En dérogation à l'al. 1 let. a, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif, renoncer à l'établissement d'un PLQ dans certaines hypothèses décrites sous let. a à e (art. 2 al. 2 LGZD), dont celle d'une autorisation dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés (let. c). La compétence attribuée au Conseil d'Etat par l'art. 2 al. 2 LGZD est déléguée au département (art. 5 al. 2 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 [RGZD – L 1 35.01]).

L'arrêté du Conseil d'Etat appliquant les normes d'une zone de développement fait partie intégrante de l'autorisation définitive de construire (art. 3A al. 3 LCI). Les griefs soulevés à l'égard de l'arrêté doivent être examinés dans le cadre du recours contre l'autorisation de construire (ATA/653/2010 du 21 septembre 2010).

32. La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a interprété, à la lumière notamment des travaux préparatoires, l'art. 2 al. 2 let. c LGZD et la notion de « quartiers de développement déjà fortement urbanisés » qu'elle contient (ATA/595/2012 du 4 septembre 2012 ; ATA/384/2011 du 21 juin 2011 ; ATA/653/2010 du 21 septembre 2010).

Elle est parvenue à la conclusion que cette dérogation concernait une ou des parcelles situées en zone de développement, dans un périmètre dans lequel de nombreuses constructions ont déjà été érigées selon les normes de la zone de développement. L'échelle voulue par le législateur apparaît comme étant celle du « quartier » soit, selon les définitions courantes de ce mot, les environs immédiats, ou une partie d'une ville ayant sa physionomie propre et une certaine unité (ATA/595/2012 précité consid. 3c et les réf. citées).

33. En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que l'affectation des parcelles concernées par le projet a été définie par la loi n° 2'423 modifiant les limites de zones. Celles-ci ont été colloquées en zone « d'aire d'expansion de la 4<sup>ème</sup> zone rurale protégée » selon la loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine du 29 juin 1957 (L 1 11). Fin 1962 cette loi a été renommée dans le cadre du projet de loi n° 2'769, sous l'intitulé « loi sur le développement de l'agglomération urbaine » et le terme « expansion » a été remplacé par « développement » (MGC, 1964 19/III 2100-2107, 2105). Ensuite, courant 1977, dans le cadre du projet de loi n° 4'717

visant la modification de la loi sur le développement de l'agglomération urbaine, l'intitulé de la loi a encore une fois changé et est devenu « loi générale sur les zones de développements ». Son article premier a été lui aussi modifié afin de définir le but de la loi en fixant les conditions générales auxquelles le Conseil d'Etat peut autoriser l'application des normes d'une zone de développement (MCG 1978 20/II 1806-1811, 1807 et 22/II 1968-1977, 1970).

Il ressort ainsi des travaux parlementaires que l'ancienne notion « d'aire d'expansion » correspond en réalité à l'actuelle notion de « zone de développement ». En effet, bien que différents, ces termes trouvent leur fondement dans le même acte normatif adopté en 1957, sans que les principes prévus par cette loi n'aient subi de modifications essentielles. Il s'agit donc d'un changement de terminologie uniquement. Dans cette mesure, force est d'admettre que la loi n° 2'423, adoptée par le Grand Conseil, a bel et bien colloqué la parcelle en zone de développement 4B protégée.

C'est donc à juste titre, et conformément à ce que prévoit l'art. 2 al. 2 LGZD, que le département, sur délégation du Conseil d'Etat, a autorisé l'application des normes de la zone 4B protégée par son arrêté du \_\_\_\_\_ 2023 et, suite à l'accord de la commune, a dispensé le projet d'élaboration préalable d'un PLQ. Au demeurant, les recourants ne contestent pas l'application de l'art. 2 al. 2 let. c LGZD, étant relevé que le préavis favorable de l'OU du 12 avril 2023 y fait expressément référence.

La remarque des recourants s'agissant de la modification de zone découlant de la loi n° 8'923, en mai 2003, n'est pas propre à modifier ce résultat, dès lors que cette modification de zone n'a manifestement eu aucun effet sur l'affectation de la parcelle concernée par le projet litigieux.

Partant, ce grief sera écarté.

34. Les recourants prétendent ensuite que le projet violerait l'art. 19 al. 2 LaLAT, alléguant qu'il ne serait pas conforme à la zone et au règlement des constructions de la commune. Ils sont également d'avis que le choix de façades en bois romprait l'harmonie architecturale du quartier, en violation de l'art. 106 LCI.
35. Aux termes de l'art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles, les zones à protéger et les autres zones et territoires, prévus par le droit cantonal (al. 2).
36. L'art. 17 LAT prévoit que les zones à protéger comprennent notamment les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (let. c).
37. À Genève, les zones protégées et les zones à protéger sont définies par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

Ces zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de

l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT). Sont notamment désignées comme zones à protéger, au sens de l'art. 17 LAT, les villages protégés, selon les art. 105 à 107 LCI (art. 29 al. 1 let. f LaLAT). La LCI définit le régime concret applicable à ces zones, dont le but est la conservation de l'harmonie et de l'identité du secteur, notamment par le biais de règles sur les alignements, les gabarits et les couleurs (cf. Lucien LAZZAROTTO, La protection du patrimoine, in : Bénédicte FOËX/Michel HOTTELIER [éd.], La garantie de la propriété à l'aube du XXIème siècle, 2009, p. 113).

38. Selon l'art. 19 al. 2 LaLAT, parmi les zones à bâtir, la quatrième zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. Elle est divisée en deux classes, la 4ème zone urbaine (zone 4A) et la 4ème zone rurale (zone 4B), applicable aux villages et aux hameaux.

Il ressort ainsi du texte clair de la loi que des activités peuvent être autorisées en zone 4.

39. Selon l'art. 106 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 (al. 1). 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. Les préavis sont motivés (al. 3 LCI).

De manière générale, l'art. 106 LCI confère un large pouvoir d'appréciation au département compétent. Celui-ci peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2). Cette disposition renferme une clause d'esthétique particulière, plus précise que l'art. 15 LCI, soit une notion qui varie selon les conceptions de celui qui l'interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Cette notion juridique indéterminée laisse donc un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 18b et les références citées). Le département compétent peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017).

40. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité

reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les références citées).

41. La loi ne prévoit aucune hiérarchie entre les différents préavis requis. Néanmoins, dans le cadre de l'application de l'art. 106 al. 1 LCI où la commune et la CMNS doivent être consultées, la chambre administrative a toujours jugé qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g ; ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 10a).
42. Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles 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/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les références citées).
43. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5e et la référence citée).

L'autorité administrative jouit ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations qui ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d).

44. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) institue la CMNS, composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (cf. art. 46 al. 2 LPMNS ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d), qui comporte trois sous-commissions (architecture, monuments et antiquités, nature et sites) et dont la compétence est codifiée dans le règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (RPMNS - L 4 05.01) (cf. art. 3 al. 1 RPMNS).

La CMNS donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission (art. 47 al. 1 LPMNS), étant noté que le SMS est une subdivision de cet office à teneur de l'organigramme du département. La CMNS peut proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la présente loi (art. 47 al. 2 LPMNS).

Il a déjà été admis par la chambre administrative qu'une nouvelle consultation formelle de la CMNS ne s'imposait pas dans les cas où le SMS pouvait constater que le projet répondait aux demandes de la CMNS telles qu'exposées dans son préavis (ATA/1371/2018 du 18 décembre 2018; ATA/1187/2017 du 22 août 2017 ; ATA/455/2016 du 31 mai 2016).

45. En l'espèce, le projet prévoit la réalisation de deux bâtiments communaux devant accueillir des salles de classe, une arcade destinée au commerce de proximité, des salles polyvalentes, un jardin d'enfant, un restaurant scolaire et une école de musique. L'affectation des locaux créés correspond ainsi manifestement à la notion d'activités autorisées en zone 4B au sens de l'art. 19 al. 2 LaLAT. L'OU, dans son préavis favorable du 12 avril 2023, n'a d'ailleurs pas remis en cause la conformité du projet à la zone. Il n'y a ainsi aucune nécessité d'affectation préalable de la zone à une zone d'équipement public (art. 19 al. 8 LaLAT), dès lors que l'objectif d'une telle catégorie de zone vise à permettre la réalisation de projets, en dehors des trois premières zones de construction, ne correspondant pas aux normes des quatrième et cinquième zones (MGC, 1985 17/II 1872-1929, p. 1908), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

S'agissant de l'expression architecturale des bâtiments projetés et de leur insertion dans l'environnement bâti, en particulier le choix de réaliser des façades en bois, il ne faut pas perdre de vue que ce projet s'inscrit dans un contexte de village protégé. Or, il découle des préavis successifs de la CMNS et du SMS qu'une attention particulière a été accordée à ce contexte ainsi qu'aux qualités paysagères du site, raison pour laquelle le SMS, dans son préavis favorable du 20 mars 2023, a encore rappelé que les choix constructifs devaient s'orienter vers des matériaux sobres et de facture traditionnelle afin d'assurer l'intégration dans le site (fenêtres, portes et volet en bois notamment). Par ailleurs, la commune a également rendu un préavis favorable sans observation, et sans émettre de quelconques remarques quant à

l'intégration du projet dans son environnement direct. Aucun élément au dossier ne permet de remettre en cause l'appréciation de la situation faite par ces instances de préavis s'agissant de l'expression architecturale du projet de construction querellé.

C'est donc sans commettre d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation que le département, se basant sur les préavis des instances compétentes, a délivré l'autorisation de construire querellée en application de l'art. 106 LCI. Comme relevé ci-dessus, le tribunal doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, et ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire.

Les griefs seront ainsi écartés.

46. La critique des recourants relative à la prétendue irrégularité du projet par rapport au règlement des constructions de la commune n'est également pas fondée. En effet, ce règlement a été adopté en 1988 avec l'ancien PDCom. Or, à ce jour, selon les informations disponibles sur internet (<https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-communale/plans-directeurs-communaux-2e-generation> [consulté le 30 avril 2024]), la commune est dispensée de l'élaboration d'un PDCom, selon l'art. 10 al. 3 LaLAT, de sorte que la portée de l'ancien règlement des constructions doit être relativisée. À cela s'ajoute que la commune s'est exprimée favorablement au projet par préavis du 22 juin 2022, de sorte qu'il ne saurait lui être opposé aujourd'hui une volonté politique vieille de plus de trente-cinq ans.

Partant, ces griefs seront écartés.

47. Les recourants invoquent une violation de l'art. 24 LPE.
48. Selon l'art. 24 LPE, les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. Le changement d'affectation de zones à bâtir n'est pas réputé délimitation de nouvelles zones à bâtir (al. 1). Les zones à bâtir existantes mais non encore équipées, qui sont destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes et dans lesquelles les valeurs de planification sont dépassées, doivent être affectées à une utilisation moins sensible au bruit à moins que des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter les valeurs de planification dans la plus grande partie de ces zones (al. 2).
49. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation

---

historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique ; ATF 136 III 283 consid. 2.3.1 ; 135 II 416 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 140 V 485 consid. 4.1 ; 140 V 227 consid. 3.2 et les arrêts cités).

50. En l'espèce, hormis le fait que l'on peine à concevoir en quoi les recourants seraient directement touchés plus que quiconque par la violation de cette norme, il sera d'emblée relevé qu'il ressort du texte clair de l'art. 24 LPE que cette norme s'applique dans le cadre du processus de planification de zones à bâtir ou dans des zones à bâtir existantes mais non équipée, destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes. Or, il est manifeste que la situation du présent cas ne correspond à aucune de ces deux hypothèses. Dans cette mesure, l'art. 24 LPE n'est d'aucun secours pour les recourants.

Le grief sera ainsi écarté.

51. Les recourants estiment que le projet litigieux serait source d'importantes nuisances en ce sens qu'il aurait pour conséquence une violation du droit à leur vie privée, compte tenu de la vue plongeante sur leurs parcelles dont bénéficieraient, selon eux, les futurs utilisateurs des salles de classe au 1er étage du bâtiment « Le Principal » et des bruits que la fréquentation des locaux créés engendrerait.
52. L'art. 14 al. 1 let. a LCI prévoit que le département peut refuser de délivrer l'autorisation de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. Cette règle rejoint celle de l'art. 19 al. 2 LaLAT (cf. ATA/80/2009 du 17 février 2009 consid. 8).
53. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodantes, notamment contre le bruit, est réglée par la législation fédérale. L'art. 14 LCI, qui réserve l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) en son al. 2, conserve néanmoins une portée propre en matière d'inconvénients autre que le bruit.
54. L'art. 14 LCI 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. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-

être des voisins (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18b). 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/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b).

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5b et les références citées).

La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au voisinage en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites (ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 ; ATA/99/2012 du 21 février 2012).

55. La protection des personnes contre le bruit est donc réglée par la LPE et par ses ordonnances d'exécution fédérales et cantonales, parmi lesquelles l'OPB qui a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommode (art. 1 al. 1).
56. Selon l'art. 7 al. 2 LPE, les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont dénommés émissions au sortir des installations, immissions au lieu de leur effet. Par installations au sens de la LPE, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain (art. 7 al. 7 1ère phr. LPE). 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.
57. Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI) applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 13 al. 1 LPE). Les VLI s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Pour permettre d'apprécier l'urgence des assainissements (art. 16 et 20 LPE), le Conseil fédéral peut fixer, pour les immissions provoquées par le bruit, des valeurs d'alarme (ci-après : VA) supérieures aux VLI (art. 19 LPE). Aux fins d'assurer la protection contre le bruit causé par de nouvelles installations fixes et en vue de la planification de nouvelles zones à bâtir, le Conseil fédéral établit des valeurs limites de planification (ci-après : VP) inférieures aux VLI (art. 23 LPE).
58. Les valeurs limites d'exposition fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (art. 2 al. 5 OPB)

---

- sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB), à savoir les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits, et les locaux d'exploitations, dans lesquels des personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée ; en sont exclus les locaux destinés à la garde d'animaux de rente et les locaux où le bruit inhérent à l'exploitation est considérable (art. 2 al. 6 OPB).

59. Le DS II vaut en principe dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques (art. 43 al. 1 let. b OPB). Pour le DS II, s'agissant de l'exposition au bruit du trafic routier, les VP en Lr sont fixées à 55 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit et les VLI à 60 dB(A) le jour et 50 dB(A) la nuit et les VA à 70 dB(A) le jour et 65 dB(A) la nuit (ch. 2 annexe 3 OPB).

60. Aux termes de l'art. 8 par. 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), dont la teneur est à cet égard identique aux art. 13 al. 1 Cst. et 21 al. 1 Cst.-GE, toute personne a droit au respect de sa vie privée.

L'art. 8 par. 2 CEDH prévoit qu'il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.

61. Selon les art. 36 Cst. et 43 Cst.-GE, dont la teneur est identique, toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale. Les restrictions graves doivent être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés (al. 1). Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui (al. 2). Toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé (al. 3). L'essence des droits fondamentaux est inviolable (al. 4).

62. Le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive. En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).

63. En l'espèce, s'agissant des prétendues nuisances sonores et vues plongeantes sur leur propriété, notamment en lien avec l'utilisation des nouveaux locaux projetés, en particulier celle du restaurant scolaire et des salles de classe, si l'on comprend certes qu'en pareille situation les recourants puissent se sentir gêner dans leur bien-être et leur tranquillité, il ne faut pas perdre de vue que les normes en matière de construction n'ont pas pour vocation de protéger la tranquillité et l'intimité des

habitants (ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c ; ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 7b). À cet égard, il convient d'ajouter que le SABRA, soit l'instance compétente en termes d'analyse sonore d'un projet, a émis un préavis favorable au projet, sans relever de quelconques problèmes en matière de nuisances sonores. De plus, il faut garder à l'esprit que la construction projetée est conforme à la zone dans laquelle les parcelles devant l'accueillir se situent. Au demeurant, les nuisances sonores auxquelles seront exposés les recourants se limitent à l'évidence à des rires ou cris d'enfants durant la journée, en particulier au moment de la pause de midi ou des récréations.

À cela s'ajoute que l'autorisation de construire litigieuse réserve expressément l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'implique, en particulier à teneur des législations fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions autorisés (condition 3), de sorte que la question de l'affectation concrète du commerce de proximité n'est pas déterminante en l'espèce.

Enfin, et en tout état, la chambre administrative a eu l'occasion de préciser dans l'une de ses jurisprudences, quant aux griefs concernant les vues plongeantes des futurs habitants, que celles-ci concernaient le droit privé et qu'il ne lui appartenait dès lors pas de statuer en la matière (ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 8). Il n'en va donc pas différemment s'agissant d'éventuelles vues plongeantes depuis la salle de classe au 1er étage du bâtiment « Le Principal », étant précisé que selon les indications de l'intimée, des brises-vues seront installés. Ainsi, même une potentielle perte d'intimité avérée, aussi regrettable soit-elle pour les personnes concernées, fait parties des conséquences pratiquement incontournables de l'application des nouvelles normes constructives dans la zone considérée.

Dans ces circonstances, en présence de préavis - tous - favorables, il ne peut être retenu que le département aurait fait un usage abusif ou excessif de son large pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire querellée. Le fait qu'il a, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle des recourants - qui entendent avant tout opposer leur propre appréciation à celle du département - ne permet pas de retenir que celui-ci se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur. Comme relevé ci-dessus, le tribunal doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, et ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire.

64. Enfin, les recourants estiment que tous les plans produits et autorisés comporteraient une erreur s'agissant de l'emplacement du bâtiment n°3 \_\_\_\_\_ sis sur la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, en violation des exigences de l'art. 9 RCI. Sur cette base, ils prétendent que la villa de M. A \_\_\_\_\_ serait touché par la démolition du

bâtiment n°3 \_\_\_\_\_, sans que celui n'eut signé les plans de démolition du bâtiment n°14 \_\_\_\_\_ ou donné son accord.

65. Aux termes de l'art. 2 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département (al. 1). Le RCI 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 mandataires professionnellement qualifiés 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).
66. 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. L'art. 9 al. 2 RCI établit la liste des différents plans et coupes nécessaires.

Ainsi, il y a lieu de joindre à la demande d'autorisation définitive, 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 (OMO – RS 211.432.2), obtenu soit sur le guichet cartographique de la mensuration officielle, soit auprès d'un ingénieur-géomètre officiel.

Sur ce plan, la nouvelle construction doit être figurée et cotée par rapport aux limites de propriété, avec des niveaux aux angles des constructions, des coupes de principe sur la construction projetée, et l'indication des gabarits théoriques, afin qu'il soit facile de déterminer ses relations avec les voies les plus proches (publiques ou chemins privés) et les propriétés limitrophes sur une profondeur de 15 m au moins, en indiquant les constructions existantes et, le cas échéant, les distances aux lisières forestières, au lac et aux cours d'eau. Sont également précisés : les emplacements de stationnement, l'aménagement des accès, les raccordements à la voie publique, les sens de circulation prévus, ainsi que les raccords aux canalisations d'évacuation existantes, les bâtiments encore non cadastrés ou qui ne nécessitent pas de cadastration, éventuellement à conserver ou à démolir, et les arbres à abattre (10 ex.). La signature du plan cadastral par un ingénieur-géomètre officiel est obligatoire, sauf lorsque l'objet de la demande porte uniquement sur la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation d'une construction (let. b), doivent être joints des plans clairs, précis, bien ordonnés et cotés de tous les étages (sous-sols, caves et combles compris) avec désignation de tous les locaux (let. f), les coupes nécessaires à la compréhension du projet de construction : ces coupes doivent être cotées, notamment en ce qui concerne la hauteur du gabarit entre le niveau du sol adjacent naturel et le niveau supérieur de la dalle de couverture, tant sur rue que sur cour, les vides d'étages et les saillies (let. k), une élévation cotée de toutes les façades avec indication des parties ouvrantes : les

façades sur rue doivent toujours porter les cotes de hauteur au-dessus du niveau de la rue (let. l), pour les constructions et installations consommant de l'énergie, le formulaire énergétique ainsi que ses annexes (let. x).

67. 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).

68. 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 (art. 13 al. 1 RCI).
69. Selon l'art. 177 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC – E 1 05), le propriétaire est tenu de faire mettre à jour à ses frais et dans un délai de trois mois, par un ingénieur géomètre officiel ou toute autre personne autorisée, les données de la mensuration officielle après toute modification de l'état des lieux de sa parcelle (al. 1). En cas de refus ou si le propriétaire n'obtempère pas après une sommation du géomètre cantonal, ce dernier fait procéder d'office à la mise à jour. Les frais sont garantis par une hypothèque légale au sens de l'art. 147 LaCC (al. 2).
70. 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 le requérant ou l'éventuel MPQ, conformément à l'art. 2 al. 3 LCI.
71. 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 1er octobre 2019 consid. 2 ; ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 consid. 5g). 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 ; ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 11 b).

72. 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 n°142 IV 299 consid. 1.3.2 ; n°142 I 10 consid. 2.4.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_515/2020 du 10 février 2021 consid. 2.1 ; 2C\_607/2019 du 16 juillet 2019 consid. 3.2).
73. En l'espèce, le département admet que les plans autorisés des autorisations querellées, notamment les plans cadastraux, ne reflètent pas la réalité s'agissant de la proximité entre le bâtiment n°3\_\_\_\_\_ appartenant à M. A\_\_\_\_\_ et le bâtiment n°14\_\_\_\_\_ à démolir. Il est cependant d'avis que cette situation serait due à l'omission de M. A\_\_\_\_\_ de faire modifier les données du cadastre et qu'il existerait un mur de séparation entre les parcelles, et *de facto* entre les bâtiments susmentionnés. La démolition du bâtiment n°14\_\_\_\_\_ n'aurait ainsi aucun impact sur la propriété de M. A\_\_\_\_\_.

Sur les photographies produites sous pièce 7 du chargé de la commune, il appert que les bâtiments n°s n°22\_\_\_\_\_ et 27\_\_\_\_\_ sont collés l'un à l'autre, en particulier au niveau de la toiture du bâtiment n°14\_\_\_\_\_, dont la partie métallique est intégrée au mur de la villa de M. A\_\_\_\_\_, contrairement à ce qui est présenté sur les plans autorisés. Cette situation est également confirmée par la visualisation du SITG produite par la commune, sur laquelle on distingue que la toiture du bâtiment n°14\_\_\_\_\_ débute au niveau de la fin de l'agrandissement autorisé de la villa n°3\_\_\_\_\_ (DD 26\_\_\_\_\_).

Si l'on peut certes reprocher à M. A\_\_\_\_\_ l'absence de modification des données du cadastre depuis la fin de la réalisation de l'agrandissement autorisé de sa villa, conformément aux art. 177 al. 1 LaCC et 7 al. 5 LCI, force est de constater que cette irrégularité des plans est mineure. Elle n'est par ailleurs pas propre en soi à remettre en cause l'ensemble du projet. En effet, les recourants ne prétendent pas que cette irrégularité aurait des effets en termes de droit des constructions, s'agissant notamment des gabarits, distances ou vues droites. De plus, les photographies précitées ainsi que les données librement accessibles sur le SITG permettent de constater l'existence d'un mur de séparation entre le bâtiment n°14\_\_\_\_\_ à démolir et la villa de M. A\_\_\_\_\_. Dans ces circonstances, bien que les plans cadastraux des autorisations litigieuses comportent des irrégularités, admettre le recours sur cette base serait constitutif de formalisme excessif, dès lors que les quelques interventions sur le mur de séparation qu'impliquera la démolition du bâtiment n°14\_\_\_\_\_ ne seront que mineures et facilement réparables au frais de la requérante. Au demeurant, la question des éventuels dégâts causés sur la propriété de M.

A\_\_\_\_\_ relève du droit privé. Au surplus, l'autorisation de démolir, tout comme l'autorisation de construire, réserve expressément les droits des tiers.

S'agissant de l'absence de signature de M. A\_\_\_\_\_ des plans de l'autorisation de démolir, il convient de relever que le bâtiment à démolir n°14\_\_\_\_\_ se situe exclusivement sur la parcelle n° 8\_\_\_\_\_ et non sur la parcelle appartenant à M. A\_\_\_\_\_, de sorte que ce dernier n'avait pas à apposer sa signature. Les griefs sont donc écartés.

74. Mal fondé, le recours sera rejeté et les décisions confirmées.
75. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'600.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).
76. Une indemnité de procédure CHF 1'400.- sera allouée à la commune, qui y a conclu et compte moins de 10'000 habitants, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA ; ATA/1324/2017 du 26 septembre 2017 consid. 6 ; ATA/753/2016 du 6 septembre 2016 consid. 8 et les références citées).

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**  
**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 26 juin 2023 par Monsieur A\_\_\_\_\_, Madame B\_\_\_\_\_, Monsieur C\_\_\_\_\_, Madame D\_\_\_\_\_, et Monsieur E\_\_\_\_\_, Madame F\_\_\_\_\_ et Monsieur G\_\_\_\_\_ contre les décisions du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2023 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'600.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. condamne les recourants, solidairement, à verser à la commune de H\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 1'400.-;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Gwénaëlle GATTONI, présidente, Isabelle KOEHLIN-NIKLAUS et Julien PACOT, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Gwénaëlle GATTONI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier