

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/300/2024 et A/341/2024 LCI

JTAPI/408/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 15 avril 2025

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____ ainsi que Monsieur C_____, représentés par
Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, avec élection de domicile

COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D_____, représentée par Me Nicolas
CASADA, avocat, avec élection de domicile

contre

E_____ SÀRL, représentée par Me Alexandre AYAD, avocat, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. E_____ Sàrl est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune de F_____ (ci-après : la commune), qui se situe en zone 4B protégée.
2. Des bâtiments y sont érigés, dont un immeuble d'habitation à plusieurs logements (n° D2_____) et un bâtiment comprenant un garage, une buanderie et un local artisanal (n° D3_____).
3. Le 17 mars 2022, par le biais de son architecte, E_____ Sàrl a déposé une demande en vue de démolir le bâtiment n° D3_____ auprès du département du territoire (ci-après : le département).

L'architecte a indiqué que sa mandante désirait démolir ce bâtiment construit en 1940, qui n'était plus utilisé depuis plusieurs années, et une extension, édifiée sans autorisation, servant de dépôt et atelier.

4. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence M 4_____, les préavis usuels ont été requis et émis. En particulier, la commission de la nature, des monuments et des sites (ci-après : CMNS) a rendu un préavis favorable, le 16 mai 2022, sous condition que l'autorisation de construire du projet de remplacement soit octroyée.
5. Le 9 juin 2022, par le biais du même architecte, E_____ Sàrl a déposé une demande d'autorisation de construire préalable portant sur la construction d'une habitation à deux logements auprès du département ; cette demande a été enregistrée sous la référence DP 5_____.
6. Par décisions du _____ 2023, publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour, le département a délivré l'autorisation de démolir M 4_____ et l'autorisation de construire préalable DP 5_____.
7. Par trois actes distincts des 14 et 20 mars 2023, par l'intermédiaire de leurs conseils, Madame A_____, Messieurs B_____ et Monsieur C_____ (cause A/6_____), Madame G_____ et Monsieur H_____ (cause A/7_____) ainsi que Madame I_____ (cause A/8_____) ont interjeté recours contre la décision de construire préalable DP 5_____ par devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal).

Par jugement du _____ 2025 (JTAPI//2024), le tribunal a rejeté ces trois recours, qu'il avait préalablement joints sous le numéro de cause A/6_____ par décision du 2 juin 2023 (DITAI/247/2023).

8. Le 11 mai 2023, toujours par le biais du même architecte, E_____ Sàrl a déposé une demande d'autorisation de construire définitive pour la construction d'une habitation à deux logements et abattage et/ou élagage d'arbres hors forêt.
9. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence DD 9_____, les préavis usuels ont été requis et émis.

- les respectivement 5 et 8 juin et 3 juillet 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), la police du feu et la commune ont requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet ;
 - les respectivement 5, 23, 27, 30 juin et 18 juillet 2023, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau), le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA), l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN), le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) et l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) ont requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 5 juin 2023, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a préavisé favorablement, sans observation, signalant que le projet devait être évalué par le SMS ;
 - le 6 juin 2023, la direction de l'information du territoire a préavisé favorablement, sous condition ;
 - le 16 juin 2023, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a préavisé favorablement, sous conditions. Il a aussi émis un préavis liant favorable sous conditions concernant le dossier d'abattage n° 10_____ pour les arbres hors forêt ;
 - le 19 juin 2023, l'office cantonal du génie civil a préavisé favorablement, sous conditions ;
 - le 30 juin 2023, le service de l'environnement et des risques majeurs a préavisé favorablement, sans observations ;
 - les 5 et 14 juillet 2023, le service de la protection civile et des affaires militaires a préavisé favorablement, sous conditions.
10. En août 2023, après avoir été informée le 19 juillet 2023 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités, E_____ Sàrl en a soumis une nouvelle version au département. De nouveaux préavis ont alors été rendus sur cette seconde version du projet :
- le 25 août 2023, la DAC a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet. Les deux étages et le sous-sol devaient être accessibles pour une personne en situation de handicap. Le projet devait donc être conforme au règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06) ;
 - le 28 août 2023, la police du feu a préavisé favorablement, sous conditions ;
 - les respectivement 26 et 29 et 4 septembre août 2023, l'OCEau, l'OCEN et le SABRA on requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 18 septembre 2023, la CMNS a émis un préavis favorable, sous conditions. La requête était liée à la demande de démolition M 4_____, pour laquelle elle avait préavisé favorablement le 16 mai 2022, ainsi qu'à la demande préalable DP 5_____, dans le cadre de laquelle elle s'était aussi prononcée favorablement le 14 novembre 2022. Considérant ces éléments, elle prenait connaissance du

projet de construction d'une habitation à deux logements et relevait sa cohérence avec les précédentes requêtes. Elle se prononçait dès lors favorablement aux conditions que le revêtement des cheminements extérieurs soit perméable et leur emprise réduite au minimum, d'une part, et que les matériaux et teintes choisis pour le projet s'accordent aux matériaux traditionnels du village et au contexte immédiat, d'autre part. Elle rappelait que les fenêtres et portes devaient être réalisées avec des menuiseries en bois, les garde-corps être en bois ou métal et non vitrés, etc. Plus généralement, l'ensemble des choix définitifs de matériaux et teintes concernant l'enveloppe du bâtiment ainsi que les détails de façade et les règles de menuiseries devaient être soumis au SMS pour approbation avant commande et travaux ;

- le même jour, le SMS a préavisé favorablement, sous conditions, renvoyant au préavis de la CMNS précité ;
- le 20 septembre 2023, l'OCT a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet, rappelant que la construction de logements devait respecter le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP - L 5 05.10). Ainsi, les ratios de stationnement correspondant au nombre de places de stationnement qu'il convenait de prévoir en fonction des caractéristiques des constructions envisagées devaient être considérés comme un minimum d'agissant d'un logement ;
- le 21 septembre 2023, la commune a préavisé favorablement, sous conditions. L'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) a requalifié ce préavis de favorable avec souhaits.

11. Le 10 octobre 2023, après avoir été informée le 22 septembre 2023 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités, E_____ Sàrl a soumis une troisième version au département, exposant souhaiter déroger au RACI. Le projet comptait trois niveaux : le sous-sol et deux appartements de trois pièces. La construction était en limite de parcelle sur trois de ses façades et en limite de distance avec un immeuble sur la quatrième. Aucune surface complémentaire pour l'ajout d'un ascenseur n'était possible. L'emprise d'un tel ajout à l'intérieur de la surface habitable se ferait au détriment de chambres parentales et conduirait à la perte de ces pièces. Conformément à l'art. 8 al. 1 RACI, elle pouvait configurer les escaliers de manière à pouvoir les équiper ultérieurement, et en cas de besoins, d'un monte-escalier.

Par le biais d'un formulaire DGT-N04 du 12 octobre 2023, E_____ Sàrl a sollicité une dérogation au RPSFP en faisant valoir que l'accès à l'emplacement des places de parc était difficile et au travers d'un immeuble d'habitation, qu'il s'agissait d'une cour intérieure au milieu d'un poumon de verdure, que le projet jouissait d'une excellente desserte en transports publics avec une station de tram à moins de 50 m, et en mobilité douce, qu'un emplacement couvert pour les vélos se trouvait dans le passage sous le bâtiment voisin et que l'accès aux véhicules motorisés, à cet

emplacement, serait préjudiciable pour le voisinage et ferait l'objet d'oppositions justifiées.

12. De nouveaux préavis ont ainsi été rendus :

- le 13 octobre 2023, la DAC a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet ;
- le 16 octobre 2023, l'OCEau et l'OCEN ont préavisé favorablement, sous conditions ;
- le 17 octobre 2023, le SMS a émis un préavis favorable, avec dérogations et sous conditions. « Après examen attentif du projet modifié déposé qui se rév[était] être identique au précédent soumis à la CMNS » et en application de l'art. 47 al. 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), il invitait le département à octroyer la dérogation aux art. 109 al. 1 ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) et 3 al. 1 ss RACI ;
- le 23 octobre 2023, l'OCT a préavisé favorablement, avec dérogation selon l'art. 8 al. 2 let. d RPSFP « sur des améliorations notables en matière d'offre de transport public » ;
- le 9 novembre 2023, le SABRA a préavisé favorablement, sous conditions ;
- le 10 novembre 2023, la DAC a requis la fourniture de pièces complémentaires et la modification du projet. Elle a demandé que le registre des signatures lui soit fourni, le document déposé datant de 2022 et concernant la demande de démolition.

13. Le 10 novembre 2023, le département a invité E_____ Sàrl à lui faire parvenir les pièces requises par la DAC, ce qu'elle a fait.

14. Le 14 novembre 2023, la DAC a préavisé favorablement, avec dérogations selon les art. 106 et 109 LCI et 3 al. 1 RACI.

15. Par décision du _____ 2023 publiée dans la FAO du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire définitive DD 9 _____.

16. Par acte du 26 janvier 2024, par l'intermédiaire de leur conseil, Mme A_____ et M. B_____ ainsi que M. C_____ ont interjeté recours contre cette décision par devant le tribunal, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, ils ont requis qu'un transport sur place soit ordonné.

Ils disposaient de la qualité pour recourir, étant propriétaires des parcelles contiguës n° 11_____ respectivement voisine n° 12_____ de la parcelle devant accueillir le projet litigieux, et étaient directement touchés par ce dernier sur lequel ils auraient une vue directe depuis leurs appartements. Ils faisaient par ailleurs valoir des griefs tirés du droit des constructions pouvant avoir une influence sur leur situation concrète.

La décision entreprise contrevenait aux art. 15 et 106 LCI. Alors qu'il était acquis que le projet dérogeait à l'art. 106 LCI en raison des distances aux limites insuffisantes et que la législation exigeait dans un tel cas que les préavis - même favorables - soient motivés, tel n'était pas le cas. Le préavis de la DAC du 3 octobre 2022 ne contenait aucune explication sur les raisons justifiant l'octroi de la dérogation à l'art. 106 LCI, ceux de la CMNS des 22 août et 14 novembre 2022 - relatifs d'ailleurs à la DP 5 _____, non entrée en force, et non à la DD 9 _____ - se limitant à se prononcer favorablement « après analyse », sans développer les critères analysés, respectivement invitant à l'octroi de la dérogation à l'art. 106 LCI « considérant le parcellaire existant ». À cet égard, cette référence interpellait puisque si les limites parcellaires demeuraient certes inchangées, le bâtiment projeté n'avait rien d'existant puisque celui actuel n'avait été ni autorisé ni habité et ne comportait qu'un rez-de-chaussée. De plus, la jurisprudence (ATA/286/2023 du _____ 2023) avait précisé que l'instance judiciaire n'avait aucune raison d'observer la retenue qu'elle s'imposait habituellement lorsque le département se conformait aux préavis émis par une instance composée de spécialistes si les préavis de celle-ci, quand bien même elle s'était déterminée cinq fois, ne contenaient aucune motivation explicite. En outre, les préavis imposés par l'art. 106 LCI, qui devaient porter sur la sauvegarde du caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que sur le site environnant, ne faisaient jamais mention de la conservation de l'harmonie et de l'identité de la zone protégée. Le préavis communal ne pouvait être qualifié de « préavis favorable avec souhaits », comme retenu par le département. Sa lecture attentive démontrait au contraire que la commune avait exprimé des doutes sur la qualité de l'habitat et les rapports avec le voisinage, raison pour laquelle elle avait sollicité l'accord écrit des voisins vu les dérogations aux distances aux limites. Sur le fond, la dérogation octroyée n'était pas justifiée. La construction du bâtiment litigieux projeté en limite de propriété, en lieu et place d'un garage/dépôt, ne s'intégrerait nullement dans l'architecture des lieux et dans le site environnant, mais viendrait au contraire dénaturer le caractère des cours et jardins privatifs, qui préservait une zone de verdure et de quiétude entre les différents bâtiments et qui était caractéristique du site. En outre, cela validerait une construction isolée destinée à rester comme telle avec des murs borgnes et concrétiserait une anomalie par rapport au caractère des lieux.

Le bâtiment n° D3 _____ destiné à être démolit était une construction basse sur cour, construite en limite de propriété avec les parcelles n°s 14 _____, 11 _____ et 15 _____ et dont l'emprise au sol actuelle n'avait jamais été autorisée. Le projet querellé prévoyait sa démolition et la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation d'un étage supplémentaire, lequel devait aussi être qualifié de construction sur cour au sens des dispositions légales et ainsi respecter les art. 41, 42 LCI et 241 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Tel n'était cependant pas le cas. D'une part, rien ne justifiait un régime d'exception, non motivé dans les préavis : il n'existait aucun plan localisé de quartier ou d'autres motifs justifiant

exceptionnellement l'édification d'une construction sur cour. La construction projetée, compte tenu de son gabarit et de sa position au sud, viendrait priver de lumière certains jours de leurs immeubles. En outre, le respect de l'angle de 30° selon l'art. 241 let. c RCI n'était pas vérifiable en l'état du dossier dans la mesure où les plans du géomètre ne le traçaient pas. De plus, la hauteur du bâtiment n° D3_____ était, selon les plans du géomètre, de 3.62 m (niveau faitage de 401,25 - niveau sol de 397,63) tandis que la hauteur de construction projetée était de 6 m, ce qui ressortait notamment de la coupe A-A', et non pas de 5,80 m puisqu'en zone 4, la hauteur se mesurait au gabarit réel. Les coupes ne prévoyaient d'ailleurs pas d'acrotère et la hauteur de la construction projetée risquait ainsi de devoir être augmentée. La hauteur du projet était donc en complète rupture avec les autres constructions dans la cour.

Du fait que trois façades sur quatre du bâtiment litigieux se situaient en limite parcellaire, ses jours seraient uniquement ouverts côté nord, soit directement en face de leurs habitations, orientées côté sud. Il en résulterait une importante perte d'intimité, renforcée par la proximité des constructions entre elles. À ce sujet, ils s'interrogeaient sur l'habitabilité de la « chambre 1 » du rez-de-chaussée dans la mesure où son jour était obstrué par l'escalier d'accès au logement du premier étage. La construction de deux logements dans une cour tranquille jusqu'alors composée de jardins privatifs était de nature à nuire à la tranquillité de l'habitat, en créant une zone habitable au milieu d'un espace de verdure et de calme. Pour ces motifs, le projet contesté était source d'inconvénients graves en termes de lumière, de bruit et de perte d'intimité.

Ce recours, accompagné d'un chargé d'une trentaine de pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/300/2024.

17. Par acte du 29 janvier 2024, par le biais de son conseil, la D_____ (ci-après : la communauté) a aussi interjeté recours contre la décision DD 9_____ par devant le tribunal, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. Elle a requis, préalablement, qu'un transport sur place en présence d'un représentant de la CMNS, de l'OCCAN et de l'OCT soit ordonné.

Ses membres étant propriétaires de lots PPE compris dans l'immeuble érigé sur la parcelle n° 14_____, voisine directe de celle devant accueillir le projet litigieux, ils disposaient de l'intérêt requis pour contester l'autorisation, étant directement et particulièrement touchés par celle-ci dans la mesure où la construction en cause leur causerait un préjudice. La procuration produite était signée par l'administrateur de la communauté, à savoir J_____ SA, qui avait été expressément autorisée à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 18 octobre 2023 à mandater un avocat dans le but de déposer un recours à l'encontre de la décision querellée.

À teneur des plans des façades et coupes du 9 août 2023 visés *ne varietur*, la dalle de couverture de la construction projetée culminerait désormais à 5,78 m - voire 5,80 m en fonction des plans - alors que dans le cadre de la DP 5_____, celle-ci devait culminer à 5,73 m.

Le projet querellé visait la construction, au milieu d'une zone 4B protégée, d'un bâtiment bien plus imposant par son gabarit que la construction actuellement existante, étant rappelé que contrairement à ce que prétendait la CMNS dans son préavis rendu dans le cadre de la DP 5_____, il n'y avait aucun « parcellaire existant » dans la mesure où le bâtiment n° D3_____ était dans une très large mesure non autorisé. Au-delà du fait que la construction projetée dépassait largement le gabarit du bâtiment existant, la CMNS n'avait ni motivé ni évalué le concept architectural du projet. Contrairement à son environnement immédiat, ce dernier se présentait comme un bâtiment de caractère urbain, de forme parallélépipédique et pourvu d'un toit plat, qui ne s'intégrait pas à son environnement, sauf à cumuler des dérogations. La CMNS n'avait pas pris en compte l'objectif de sauvegarde du caractère architectural du village protégé, alors même qu'elle avait considéré, dans le cadre d'un projet situé à quelques dizaines de mètres sur la parcelle n° 16_____, qu'une réhabilitation sous forme de rénovation était envisageable, l'essentiel étant le maintien des gabarits existants et le respect des jardins privatifs situés à l'arrière des bâtiments. Dans ces circonstances, le département avait abusé du libre pouvoir d'examen que lui conférait l'art. 106 LCI, violant cette disposition.

Les art. 14 LCI et 9 al. 2 let. e RCI étaient violés. Le plan « OCANnature » soumis par l'intimée le 11 mai 2023, qui avait permis à l'OCAN de se prononcer sur le projet litigieux, ne faisait pas apparaître correctement la végétation voisine du projet de construction, laquelle figurait pour la première fois de manière détaillée dans le plan déposé le 13 novembre 2023, soit après que l'OCAN se soit définitivement prononcé. Or, selon ledit plan visé *ne varietur*, le projet querellé empiétait sur le domaine vital du pin noir d'Autriche situé sur la parcelle voisine n° 15_____ et dont la couronne de 12m de diamètre surplombait le bâtiment n° D3_____. Cet arbre offrait un véritable écran végétal permettant de réduire très sensiblement les nuisances provenant de la route K_____ et créant une ombre agréable en plein été. De plus, l'intimée n'avait pas indiqué, en violation de l'art. 9 al. 2 let. e RCI, les mesures qu'elle entendait prendre pour préserver ce pin noir d'Autriche durant le chantier. Or, l'échafaudage entrerait de toute évidence en conflit avec sa couronne, sachant que l'OCAN ne pouvait pas exiger des mesures conservatrices puisque les plans qui lui avaient été soumis ne faisait pas mention de cet arbre.

Il était exact que la parcelle n° 1_____ n'était nullement adaptée pour accueillir des véhicules motorisés ; elle ne l'était déjà pas pour accueillir le projet en cause. Cela étant, vu le nombre de logements existants à proximité immédiate et les difficultés de stationnement notoires dans le quartier, il était étonnant que l'OCT ait octroyé une dérogation sans aucune véritable motivation et surtout sans aucune condition alors même qu'il avait conditionné, dans le projet sis à proximité (DD 17_____), son préavis favorable à la remise par la requérante « 3 mois avant l'ouverture du chantier [d']une copie de la convention ou bail signé avec le propriétaire du parking pour des places de stationnement habitants à usage privé vacantes dans des parkings situés dans un rayon de 300 mètres ». En ne tenant

compte que de l'accessibilité en transport public de la construction projetée et sans fixer de conditions à la dérogation à l'art. 8 RPSFP, le département avait abusé de son pouvoir d'appréciation et par-là violé cette disposition.

Ce recours, accompagné d'un chargé d'une quarantaine de pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/341/2024.

18. Dans ses observations du 28 mars 2024, le département a conclu au rejet des recours dont il a sollicité la jonction, s'en rapportant à justice quant à leur recevabilité.

Un transport sur place n'était pas nécessaire.

Les préavis motivés requis par l'art. 106 al. 3 LCI étaient ceux de la CMNS et de la commune, qui avaient émis un préavis favorable, de sorte que le grief d'une absence de motivation du préavis de la DAC était infondé. Les motifs ayant conduit la CMNS à préavis favorablement ressortaient clairement de son préavis du 18 septembre 2023 ; le fait que la DP 5 _____ faisait l'objet d'un recours ne remettait pas en cause cette motivation. Le contenu des recours et les griefs invoqués démontraient d'ailleurs que les recourants avaient compris le sens et la portée de ce préavis et qu'ils avaient pu attaquer la décision litigieuse en toute connaissance de cause. En outre, l'arrêt ATA/824/2013 n'était pas applicable en l'espèce. Les critiques sur l'appréciation de la CMNS devaient être écartées, les recourants ne faisant que tenter de substituer leur appréciation à celle de cette instance spécialisée, qu'il avait suivie, sans démontrer d'abus ou d'excès du pouvoir d'appréciation. La CMNS ayant examiné le projet et son environnement à quatre reprises, son analyse était circonstanciée et cohérente. La notion d'esthétique de l'art. 106 LCI devait en tout état s'interpréter selon les circonstances de chaque cas d'espèce et la suppression des places de stationnement requise par la CMNS avait pour effet de préserver la cour intérieure.

Le projet litigieux était une construction basse au sens de l'art. 3 al. 2 LCI. Après analyse, la CMNS avait octroyé une dérogation selon le régime d'exception prévu à l'art. 241 RCI, lequel n'était pas réservé au cas où il y avait un plan localisé de quartier. Au surplus, le bâtiment projeté respectait les règles sur les gabarits et les distances applicables à la zone 4BP, de sorte qu'aucune incidence sur la luminosité ne saurait être retenue. Les plans présentés par les recourants en lien avec l'angle de 30° n'étaient pas pertinents, la construction projetée s'inscrivant largement dans l'angle du gabarit de 30° au vu de la distance entre les bâtiments. Partant, aucune violation des art. 41 et 42 LCI et 241 RCI ne saurait être retenue. Enfin, il ressortait de la coupe A-A' que la construction autorisée respectait le gabarit légal pour la zone 4B protégée, ce que confirmait le préavis favorable de la DAC. Ce projet ne saurait dès lors, en raison de sa hauteur, constituer une atteinte au caractère villageois du site.

Le projet autorisé, conforme aux normes applicables à la zone d'affectation, ne pouvait en principe pas être source d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. La perte du vue et d'intimité invoquée n'était protégée que de façon indirecte par

le biais des règles de police des constructions, en l'espèce respectées. Dès lors, la perte de vue ne saurait constituer en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Au surplus, les recourants ne pouvaient pas se plaindre de la question de l'habitabilité de la chambre dont le jour serait obstrué par l'escalier.

L'OCAN connaissait l'existence et l'emplacement du pin noir d'Autriche sis sur la parcelle n° 15_____ malgré le fait qu'il ne figurait pas sur le plan « OCAN-Nature » du 11 mai 2023 ; un de ses représentants s'était rendu sur place le 25 novembre 2022 et cet arbre ressortait du rapport photographique produit le 11 mai 2023 dans le cadre de la DD 9_____. L'OCAN avait manifestement considéré que celui-ci ne nécessitait pas de mesures de protection particulières durant les travaux, estimant que la couronne ne dépassait pas le bâtiment litigieux, même avec l'augmentation de gabarit par rapport au dépôt actuellement en place. Ainsi, l'art. 9 al. 2 let. e RCI n'avait pas été violé.

L'OCT ayant considéré, sur requête de l'intimée, que les motifs énoncés pour obtenir la suppression des places de stationnement étaient justifiés, il avait octroyé la dérogation de l'art. 8 RPSFP. Sans remettre en cause ces motifs, les recourants se limitaient à comparer la présente affaire avec celle DD 17_____ du _____ 2022 où l'OCT avait posé une condition supplémentaire. La situation s'était toutefois modifiée depuis lors, du fait notamment au plan d'action stationnement 2020-2025 - adopté par le Conseil d'État le 1^{er} mars 2023 suite au vote du Grand Conseil du 27 janvier 2023 - qui proposait un programme adapté aux évolutions récentes, notamment celles liées aux objectifs du plan climat cantonal, et suggérait notamment une baisse des ratios pour les places de stationnement voitures et motos. La dérogation en cause concrétisait les orientations retenues dans ledit plan et se fondait sur des considérations pertinentes. On peinait à saisir à quel titre les recourants pourraient se prévaloir d'une inégalité de traitement, compte tenu du fait qu'ils n'étaient pas bénéficiaires de la DD 17_____. Aucun abus du pouvoir d'appréciation n'était donc à déplorer.

19. Le 18 avril 2024, dans le cadre de la procédure DP 5_____ (cause A/6_____), le tribunal a procédé à un transport sur place.

Il s'est en premier lieu rendu sur la parcelle n° 1_____. Madame L_____, architecte-conservatrice rattachée à l'office du patrimoine et des sites - SMS, a expliqué ne pas être membre de la CMNS, mais y avoir agi comme secrétaire et avoir ainsi participé aux réunions et rédigé les préavis en lien avec la procédure DP 5_____. S'agissant d'une demande préalable, l'analyse de la CMNS avait porté sur le volume, le gabarit du bâtiment projeté et les accès. Elle avait requis la suppression du parking initialement prévu afin de préserver la cour, puis, une fois celui-ci supprimé, avait analysé la démolition et le nouveau bâtiment (gabarit, volume et accès) et s'était prononcée favorablement au projet. Pour tenir compte de la zone 4B protégée, elle avait analysé les gabarits non pas par rapport au gabarit légal - nettement plus haut que le gabarit autorisé -, mais par rapport aux caractéristiques du village concerné. Elle avait fait de même s'agissant des volumes. La

mention « considérant le parcellaire existant » figurait dans le préavis de novembre 2022 car la CMNS avait invité le département à octroyer la dérogation à l'art. 106 LCI concernant les limites parcellaires. En effet, il y avait un parcellaire ancien - on voyait d'ailleurs qu'il y avait des murs - et on devait prendre en compte les contraintes liées à ce parcellaire existant. Le fait qu'une partie de la construction existante n'avait pas été autorisée n'avait pas été porté à la connaissance de la CMNS, mais une telle information n'était pas pertinente par rapport à l'analyse qui lui avait été demandée. On se trouvait dans une zone 4B protégée et s'il y avait effectivement des éléments rappelant un peu un village, la zone avait été bien transformée, avec des interventions et transformations bien visibles sur les bâtiments voisins. À son avis, c'était la raison pour laquelle la CMNS avait accepté la construction du bâtiment de dimension réduite projeté. Normalement, la zone villageoise était une zone dans laquelle il y avait des maisons rurales, avec une toiture à deux pans, des volets et de la pierre. Ici, la zone avait été mise en zone 4B protégée pour protéger l'ensemble et avoir des gabarits rappelant cette zone ; le périmètre concerné n'était pas authentique à 100%. La demande relative au « M_____ » différait du présent cas, ce qui justifiait un traitement différencié. Sur la parcelle dudit café, la cour était beaucoup plus petite et s'il y avait déjà une terrasse avec un couvert, cela restait un espace ouvert. Le mandataire proposant la fermeture du couvert avec une structure vitrée, cela avait été refusé pour préserver l'espace. En l'espèce, la cour comportait un bâtiment existant qui serait remplacé par un autre bâtiment d'un gabarit plus élevé, mais la cour resterait ouverte. Les deux cas étaient ainsi différents. Quant à l'autre projet cité (M 19_____ et DD 20_____), la mesure de protection de la zone 4B protégée n'avait pas encore été adoptée mais le SMS s'y était opposé parce que les deux bâtiments concernés étaient des bâtiments des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, de valeurs intéressantes. On avait en revanche en l'espèce une construction sans intérêt, de sorte que les situations étaient, à nouveau, différentes. Quant à l'insertion du bâtiment projeté dans son environnement, dont l'architecture était critiquée, la CMNS n'avait pas à analyser l'expression architecturale au stade de la demande préalable. Sur question d'un recourant quant au fait que le bâtiment existant serait surélevé d'un étage, qu'il resterait un bâtiment seul et unique dans le périmètre et qu'il laisserait définitivement trois murs pignons aveugles dans le site, Mme L_____ a indiqué que la CMNS avait effectivement analysé les gabarits, les volumes et les accès, prenant notamment en compte la situation existante. Il n'y avait pas de dérogation quant au gabarit, la dérogation concernant les limites parcellaires. En tout état, l'analyse de l'expression architecturale, des fenêtres, etc. se déroulera dans le cadre de la demande définitive, étant précisé qu'il ne revenait pas à la CMNS de juger de l'habitabilité et/ou de l'orientation des appartements. S'agissant du respect de l'angle du gabarit de 30° (coupe B-B'), toutes les demandes de dérogations devaient apparaître sur les plans du géomètre et le SMS respectivement la CMNS se prononçait sur les dérogations à octroyer qui étaient mise en évidence par l'OAC. La représentante du département a signalé que l'angle du gabarit de 30° avait été analysée par la DAC, qui avait validé le projet à cet égard, et l'architecte de

l'intimée a affirmé que les plans du géomètre tenaient compte de l'exigence des 30° sur les deux façades principale et latérale ; aucune remarque particulière n'ayant été faite à ce sujet, notamment par le géomètre, il n'y avait pas de raison d'aller au-delà du préavis. Sur question d'un recourant quant au fait que sur la représentation du volume de l'escalier en traitillé, comme s'il n'était pas existant (volume théorique), dans la coupe B-B' et dans le plan de situation alors qu'il s'agissait bel et bien d'un volume construit, l'architecte de l'intimée a expliqué que dans cet escalier, il y avait une partie ajourée qui était dans le plan de la demande préalable et qu'il avait été par la suite décidé de le fermer complètement afin de respecter les modifications de l'aménagement et pour ne pas avoir de problèmes avec les voisins. En résumé, la cage d'escalier n'était pas fermée dans la demande préalable, mais elle l'était dans la demande définitive.

Le tribunal s'est ensuite rendu sur les coursives de l'immeuble de la communauté en passant par la parcelle n° 15_____ où il a distingué. À l'entrée, sur la gauche, l'érable qui serait abattu, accolé au bâtiment n° D3_____. À la suite de ce dernier, il a constaté la présence de trois pins noirs ; les recourants ont signalé que ceux-ci venaient d'être élagués, le 18 ou 21 mars 2024. M. H_____ a expliqué qu'il habitait sur place depuis 1993 et que c'était la première fois qu'il voyait des gens élaguer ces pins. Il avait pu constater par le passé que d'autres arbres avaient été élagués, mais à l'arrière de la cure, côté route. L'intimée a indiqué, par le biais de son architecte, que l'élagage n'avait pas eu lieu à sa demande et qu'elle n'en avait pas connaissance.

Le conseil de l'intimée a relevé que l'immeuble de la communauté était une PPE moderne avec trois entrées, construite en 2004. Le tribunal s'est rendu au dernier étage dudit immeuble, sur les coursives. Depuis ces dernières, il a aperçu, à droite, le toit du couvert du « M_____ » dont la fermeture avait été refusée. Le bâtiment érigé sur la parcelle n° 12_____ faisait face ; achevé en 2018, ce dernier avait donné lieu à l'instauration de la zone 4B protégée. Le tribunal a eu une vue plongeante sur la parcelle n° 1_____. Il a été indiqué que la hauteur de 4,79 m mentionnée par l'intimée était celle de la pointe du toit à quatre pans et non celle des toits plats, ce qui devait être pris en compte pour imaginer la hauteur du futur bâtiment, et que les chambres des appartements de l'immeuble de la communauté donnaient toutes sur le bâtiment litigieux, lequel culminerait à près de 6 m. Mme L_____ a expliqué ce qu'elle voyait, en termes d'architecture et de caractéristiques de la zone 4B protégée, depuis les coursives : par rapport à l'immeuble où ils se trouvaient, le bâtiment projeté serait bien plus bas, les murs pignons seraient certes plus hauts et plus visibles, mais on était déjà à ce jour en présence d'une façade borgne et la situation ne serait pas différente, hormis l'augmentation de la hauteur du bâtiment. De manière générale, on ne retrouvait plus ici la vraie situation d'une zone 4B protégée ; les bâtiments alentours avaient déjà totalement modifié le contexte et le bâtiment projeté serait sûrement moins impactant par rapport à ces bâtiments. Elle imaginait que c'était la raison pour laquelle la CMNS s'était prononcée favorablement au projet. La cour dans laquelle se situait le « M_____ »

était déjà bien occupée, ce qui expliquait pourquoi la CMNS n'avait pas souhaité y rajouter une fermeture.

Le tribunal a constaté la présence de trois constructions d'une hauteur d'environ deux mètres sur la parcelle n° 14_____ ; il lui a été indiqué qu'il s'agissait de constructions de peu d'importance, l'une servant de cave de l'immeuble et les autres de local technique. Le tribunal a aussi constaté qu'une construction d'un étage accueillant des locaux commerciaux avait été accolée au bâtiment érigé sur la parcelle n° 21_____ ; il lui a été indiqué que cet agrandissement avait été réalisé après 2004. Un recourant a souligné que le non-respect de l'angle de 30° serait problématique s'agissant en particulier de la fenêtre de l'appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble sur la parcelle n° 12_____. Le conseil de l'intimée a relevé que la vue était déjà impactée par le mur borgne. La représentante du département a affirmé que le bâtiment projeté remplissait les conditions posées pour les constructions sur cour. Une des recourants a relevé que le gabarit du couvert n'aurait pas été modifié et que la fermeture aurait été faite avec une verrière transparente.

Le procès-verbal dudit transport sur place a été formellement versé par l'intimée à la procédure des causes A/300/2024 et A/341/2024 en date du _____ 2024.

20. Dans ses observations du 2 mai 2024, l'intimée a conclu principalement au rejet des recours et à la confirmation de l'autorisation de construire définitive DD 9_____, sous suite de frais et dépens. Préalablement, elle a requis que le nom des « parties recourantes » dans la cause A/341/2024 soit rectifié dans le rôle du tribunal, en ce sens que seule la communauté avait recouru, le rejet de la demande de transport sur place et la jonction des causes A/300/2024 et A/341/2024. Elle s'en est remis à justice quant à la recevabilité du recours formé le 26 janvier 2024, mais a conclu à ce que le recours formé le 29 janvier 2024 soit déclaré irrecevable.

La communauté n'avait pas pris part à la procédure devant le département ayant abouti à la décision attaquée, sans avoir été empêchée de le faire. Elle n'avait pas non plus été partie à la procédure relative à la contestation de la DP 5_____ ; seuls quelques-uns de ses membres avaient agi de manière isolée. La communauté n'avait pas démontré précisément l'intérêt digne de protection propre de ses membres ou qu'elle disposait elle-même d'un intérêt personnel digne de protection. En réalité, on comprenait que ses membres avaient souhaité partager les coûts de la procédure judiciaire, choix qui ne saurait fonder la qualité pour agir de la communauté. Les courriers du tribunal indiquaient à tort les noms des personnes physiques membres de la communauté puisque ceux-ci n'étaient pas parties à la présente procédure.

Un transport sur place ayant eu lieu dans le cadre de la procédure DP 5_____, elle s'opposait à un nouveau déplacement.

Le grief selon lequel les préavis n'étaient pas motivés tombait à faux puisque la jurisprudence constante retenait que les préavis favorables n'avaient en principe pas besoin de l'être et qu'en tout état, ils l'étaient. Les recourants ne sauraient se fonder

sur les développements dans la jurisprudence citée et les transposer à la présente affaire, celle-ci concernant l'art. 11 LCI et traitant d'un projet de surélévation d'un immeuble sis en deuxième zone de 17 m à une hauteur de presque 20 m afin de créer sept studios et un appartement de deux pièces et demi. Pour ce qui avait trait à l'implantation, au gabarit, au volume et au style de la construction, le projet litigieux était identique à celui de la DP 5_____, où la commune et la CMNS s'étaient prononcées favorablement. Les autorités spécialisées s'étaient déterminées à de nombreuses reprises et connaissaient ainsi parfaitement le projet. Lors du transport sur place du 18 avril 2024, la CMNS avait confirmé que la construction projetée aurait été autorisée même sans prendre en compte l'extension du dépôt n° D3_____ non autorisée vu les limites parcellaires inchangées. Les recourants faisaient preuve de mauvaise foi en prétendant que le dossier serait « lacunaire ». En tout état, le projet était conforme à la zone et s'intégrait aux caractéristiques du site environnant, améliorant même le « poumon vert » qui passerait de 80 à 196 m² ; la toiture de la construction projetée serait aussi végétalisée. Le principe de proportionnalité n'avait pas non plus été violé et les intérêts privés des recourants, dûment pris en compte, ne sauraient justifier une restriction à son droit de propriété. Les recourants ne démontraient pas en quoi ils disposeraient d'un intérêt prépondérant. Le département n'avait donc pas violé les art. 15 et 106 LCI ni abusé et/ou excédé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée.

L'immeuble projeté était une construction basse sur cour. D'autres raisons qu'un plan localisé de quartier pouvait justifier l'application du régime d'exception. Les recourants faisaient une analyse erronée des conditions spécifiques de l'art. 241 let. a à c RCI. Aucune privation d'air ou de lumière ne serait subie par l'intimée et les recourants. L'immeuble n° D2_____ était à plus de 12 m, hors balcons, de la façade du bâtiment projeté. En outre, le gabarit de ce dernier ne serait que légèrement plus important que celui du bâtiment actuellement à l'abandon et il n'y aurait donc aucune incidence sur l'air ou la lumière. Les recourants ne démontraient pas le contraire. Les gabarits et distances prescrites étaient respectées. En plus d'avoir été réalisés par un architecte expérimenté, les plans avaient été examinés par les autorités spécialisées, étant rappelé que chaque cas particulier devait être analysé concrètement dans le régime dérogatoire de l'art. 106 LCI. Les recourants cherchaient à créer la confusion en s'appuyant sur le croquis n° III, alors que le croquis pertinent était celui n° IV. En l'occurrence, seule la façade de l'immeuble n° D2_____ était pertinente et compte tenu de la distance de plus de 4 m, soit 12,12 m hors balcons, l'angle de 30° était respecté. Il en allait de même de l'immeuble sis sur la parcelle n° 14_____, pour autant qu'il doive être pris en compte, distant d'au moins 6,13 m. Quant au bâtiment n° 22_____ sis sur la parcelle n° 12_____, les recourants se fondaient sur un plan issu de la DP 5_____, où la cage d'escalier de la construction projetée était ouverte, pour soutenir faussement que l'angle de 30° ne serait pas respecté avec celui-ci. Or, ce bâtiment n° 22_____ n'était pas en face de la construction projetée et ne donnait sur aucune

ouverture (transparente). En tout état, la distance était aussi respectée puisqu'au moins 5,26 m le séparait de la construction autorisée. Un plan spécifique au croquis n° IV n'était pas nécessaire et il était évident que les autorités spécialisées l'auraient requis en cas de doute. Toutes les conditions de l'art. 241 RCI étaient ainsi remplies. Le gabarit total de l'immeuble projeté serait de tout au plus 6 m de hauteur sur les 7 m possibles. La hauteur du dépôt à l'abandon étant de 4,79 m, la différence de hauteur entre ces édifices était très faible. La construction projetée s'intégrerait harmonieusement dans le site environnant, la configuration de cour ouverte étant préservée et les matériaux de construction choisis en parfaite adéquation avec les caractéristiques du site environnant.

21. Par réplique du 17 juin 2024, M. B. _____ et Mme A. _____ ainsi que M. C. _____ ont persisté intégralement dans leurs précédentes conclusions.

En soutenant que les préavis favorables n'avaient en principe pas besoin d'être motivés, le département et l'intimée faisaient fi de l'art 106 al. 3 LCI. Il convenait de comprendre ce qui motivait un avis favorable au projet ; à défaut, l'exigence de motivation accrue paraissait vaine. En l'espèce, les préavis de la CMNS n'étaient pas motivés : celui du 5 septembre 2023 se contentait d'un renvoi au préavis non motivé rendu dans le cadre de l'autorisation préalable ; il n'était jamais fait mention de la conservation de l'harmonie et de l'identité de la zone protégée, alors qu'un tel examen devait être réalisé par la CMNS dans le cadre de l'autorisation définitive, ainsi que précisé par Mme L. _____ lors du transport sur place du 18 avril 2024.

Le projet était en contradiction avec la protection du patrimoine et la qualité de vie de la population. Les maisons situées 23 _____ à 24 _____ route du K _____ avaient un jardin sans construction et sans habitation sur la partie arrière, couloir de verdure devant être conservé, et leurs rez-de-chaussées étaient uniquement affectés à des activités professionnelles bénéficiant d'un accès direct depuis la route, ce qui préservait la cour et protégeait les habitations situées dans les étages supérieurs d'éventuelles nuisances sonores. Les comparaisons effectuées par l'intimée entre le bâtiment projeté et les immeubles sis sur les parcelles n° 14 _____ et 12 _____ tombaient à faux, ces derniers ayant utilisé la même surface au sol que les anciens bâtiments et ne comportaient pas d'habitation sur cour. L'autorisation querellée prévoyait que les murs du bâtiment projeté seraient accolés aux parcelles n° 14 _____ et 12 _____ alors qu'actuellement seule une toute petite partie, purement esthétique, du bâtiment D3 _____ touchait la parcelle n° 12 _____. Le « revêtement traditionnel en bois » des murs extérieurs du bâtiment projeté paraissait difficilement plausible puisqu'on voyait mal comment l'entretien nécessaire à la conservation du bois serait réalisable, les murs projetés devant être accolés à ceux des parcelles n° 14 _____ et 12 _____. Enfin, la différence de gabarit entre le bâtiment à démolir et celui à construire n'était pas minime.

Le bâtiment projeté dépassait la ligne faisant un angle de 30° partant de la façade située 25 _____ K _____ et ne respectait en ce sens pas les gabarits imposés pour l'édification d'une construction basse. De plus, lors du transport sur place du 18

avril 2024, l'architecte de l'intimée avait indiqué que l'escalier serait fermé dans la demande définitive, ce qui n'était pas le cas à teneur de l'extrait du plan cadastral visé *ne varietur* ni de la coupe B-B' de l'autorisation définitive ; la cage d'escalier était toujours représentée par des traitillés alors même qu'il s'agissait d'un volume construit. Les chambres des appartements des bâtiments sur les parcelles n^{os} 12_____ et 11_____ donnaient toutes sur le bâtiment litigieux, lequel culminerait à 6 m, soit près du double de la hauteur de l'actuelle construction. Le non-respect de l'angle du gabarit de 30° serait particulièrement problématique pour les fenêtres du 1^{er} étage de l'appartement de l'immeuble sis sur la parcelle n° 12_____.

L'OAC errait en prétendant que la CMNS l'avait spécifiquement invité à octroyer une dérogation au sens de l'art. 241 RCI et n'indiquait pas sur quel motif il s'était fondé pour justifier l'application du régime d'exception de cette disposition.

L'intimée alléguait que le bâtiment projeté prévoyait des plots vitrés translucides et un triple vitrage permettant de préserver l'intimité de tous, mais cette motivation était inefficace puisque non contraignante.

22. Le département et l'intimée ont dupliqué le 25 juin 2024.

Le département a précisé que la jurisprudence qu'il avait évoquée avait été citée en rapport avec le préavis rendu par la DAC et non celui de la CMNS, qui était dûment motivé. Le préavis de la CMNS du 28 septembre 2023 ne se limitait pas à un renvoi au préavis émis dans le cadre de la demande préalable : si cette instance indiquait certes prendre en considération ses remarques émises dans les précédentes requêtes de démolition et de demande préalable, elle ajoutait avoir pris connaissance du projet de demande définitive et relevait sa cohérence par rapport aux requêtes précédentes. Les conditions imposées par la CMNS démontraient qu'elle s'était penchée de manière précise sur l'expression architecturale du projet. L'appréciation que les caractéristiques du projet autorisé seraient en contradiction avec la protection du patrimoine et la qualité de vie de la population relevait de l'avis subjectif des recourants. La cage d'escalier critiquée était entourée de murs, comme cela était déjà le cas au stade de la demande préalable selon les plans d'architecte visés *ne varietur*. Il n'avait jamais indiqué que la CMNS l'aurait invité à accorder une dérogation au sens de l'art. 241 RCI, mais simplement noté que l'avis favorable de la CMNS quant à l'octroi de la dérogation de l'art. 106 LCI permettait l'application du régime d'exception prévu par l'art. 241 RCI, ce qui en constituait aussi le motif.

Pour sa part, l'intimée a réitéré que le préavis de la CMNS était dûment motivé et qu'en tout état, selon la jurisprudence du tribunal, l'absence d'une éventuelle observation écrite sur le préavis ne signifiait pas que l'autorité spécialisée n'avait pas procédé à un examen circonstancié et rigoureux de la situation. Les recourants n'avaient nullement établi en quoi le département ou la CMNS aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation querellée, respectivement en octroyant la dérogation aux distances aux limites de propriété. À tort, ils soutenaient que le bâtiment litigieux serait en contradiction avec la protection du

patrimoine et la qualité de vie de la population et que le dossier était insuffisamment instruit. Les caractéristiques architecturales de la zone avaient été au centre de l'analyse de la CMNS, qui connaissait parfaitement le dossier, l'ayant déjà examiné au stade de la demande préalable. Outre le fait que la configuration de la cour actuelle était préservée, le bâtiment projeté doublerait l'espace végétalisé dont la végétation serait de meilleure qualité et mieux entretenue. Ce bâtiment, d'une hauteur de tout au plus 6 m, stopperait mieux le bruit du trafic de la route K_____ que l'actuelle construction à 4,79 m du sol. Le cheminement actuel était cimenté, partant imperméable, et relativement large, tandis que la CMNS avait imposé que les revêtements des cheminements extérieurs soient perméables et leur empreinte réduite au maximum. L'argument portant sur l'entretien des matériaux était infondé, à supposer qu'il soit recevable vu l'absence de qualité des recourants pour recourir sur ce point. En tout état, les surfaces des façades en contact avec le mur les séparant de la parcelle n° 11_____ seraient étanchées. Le gabarit légal étant de 7 m, le bâtiment litigieux présentait une empreinte très discrète et était adapté au contexte environnant qui n'avait plus rien d'un village protégé. S'agissant de la prétendue violation des art. 41 s. LCI et 241 RCI, les recourants interprétaient mal le RCI et faisaient fausse route en estimant que leur immeuble, sis sur la parcelle n° 12_____, devait également être pris en compte dans l'analyse de l'art. 241 RCI. Ainsi que l'exprimait le croquis n° IV, la ligne horizontale partait de l'immeuble qui donnait sur sa propre cour et non pas des immeubles voisins. En l'occurrence, le bâtiment litigieux était une construction sur cour sur la parcelle n° 1_____ où était déjà implanté l'immeuble n° D2_____, de sorte que la ligne horizontale partait de la base des jours de ce dernier. C'était uniquement sur la façade Nord du bâtiment autorisé que des jours seraient ouverts. Eu égard à la distance de plus de 12 m - trois fois supérieure à celle prescrite par le RCI - séparant l'immeuble n° D2_____ et le bâtiment litigieux, l'angle de 30° était amplement respecté. La coupe A-A' correspondant au croquis n° III, où les distances latérales n'étaient pas mentionnées puisqu'en limite de propriété, le démontrait. Par ailleurs, même à supposer que l'immeuble des recourants devrait être pris en compte, celui-ci était distant d'au moins 5,26 m, soit plus que les 4 m requis. De plus, les façades du bâtiment autorisé et de l'immeuble voisin sis sur la parcelle n° 12_____ ne se faisaient pas face. La cage d'escalier, ouverte au stade de la demande préalable, avait été fermée lors de la procédure d'autorisation définitive, ainsi que cela ressortait des plans de l'étage et de la façade Est notamment, et été validée par la décision querellée. Ce point n'avait plus de pertinence. Le fait de fermer la cage d'escalier n'ayant rien changé au gabarit du bâtiment autorisé, aucune adaptation des coupes A-A' et B-B' n'était nécessaire. Enfin, sa fermeture était sans aucune incidence sur les voisins ; tout au plus, cela permettrait de préserver d'autant mieux l'intimité de tous. S'il devait par impossible être retenu que l'angle de 30° ne serait pas respecté, il s'agirait ni plus ni moins du régime de l'art. 106 al. 1 LCI permettant à l'autorité de décision de déroger aux règles ordinaires régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites. L'art. 241 RCI avait en effet manifestement pour but de régler les distances

entre les bâtiments et les vues droites. Or, une dérogation aux distances aux limites de propriété avait été accordée dans la décision querellée.

23. Par réplique du 17 juin 2024, la communauté a persisté intégralement dans ses précédentes conclusions.

L'autorisation de construire préalable étant distincte de l'autorisation de construire définitive querellée, il était irrelevait que la communauté n'ait pas recouru contre la DP 5 _____. Elle avait valablement formé recours, conformément à la décision de son assemblée générale extraordinaire du _____ 2023.

Lors du transport sur place du 18 avril 2024, la représentante de la CMNS avait déclaré qu'il n'était pas pertinent, s'agissant de l'analyse du projet, que l'OAC n'avait pas porté à sa connaissance qu'une partie du bâtiment n° D3 _____ n'avait pas été autorisée. Il en résultait que les différents préavis de la CMNS portaient d'un postulat incomplet, voire erroné. Force était aussi de douter que le SMS ait disposé de l'ensemble des informations nécessaires pour rendre son préavis, ce qui était d'autant plus choquant que le projet querellé était le premier projet instruit et autorisé dans le périmètre depuis l'adoption de la zone 4B protégée. Le préavis du SMS du 17 octobre 2023, qui renvoyait au préavis rendu par la CMNS le 14 novembre 2022 dans le cadre de l'instruction de la DP 5 _____ n'était pas motivé, en violation de l'art. 106 al. 3 LCI. Le département avait ainsi accordé la dérogation à l'art. 106 LCI avec légèreté, abusant de son pouvoir d'appréciation. Il ne pouvait pas valablement accorder la dérogation en cause au motif pris que le village aurait déjà perdu une partie de son caractère.

L'OACAN n'avait pas disposé d'un PAP complet et conforme à la réalité avant de rendre son préavis, certes favorable mais fondé sur des informations incomplètes. S'agissant de la surface « végétale », la surface indiquée par l'intimée tenait compte de la toiture végétalisée. La surface initiale de pleine terre de la parcelle n° 1 _____ aurait dû être bien plus importante qu'actuellement, en raison de l'emprise au sol de l'atelier construit sans autorisation et qui aurait dû être démoli. Au surplus, la construction projetée prévoyait un sous-sol, inexistant à l'heure actuelle, et s'inscrivait tant dans le domaine vital que dans la couronne du pin noir d'Autriche dont l'espérance de vie n'était qu'une estimation.

24. Le département et l'intimée ont dupliqué les respectivement 11 et 12 juillet 2024.

Le département a exposé que le préavis du SMS du 17 octobre 2023 faisait sienne la position exprimée par la CMNS le 14 novembre 2022. Par ailleurs, à teneur de l'art. 106 al. 1 LCI, c'était le préavis de la CMNS et non du SMS qui devait être recueilli et qui était prépondérant, la requête étant instruite en procédure définitive. Le fait que la CMNS n'aurait pas été informée qu'une partie de la construction existante sur la parcelle n° 1 _____ n'avait jamais été autorisée n'était pas pertinent par rapport à l'analyse qui lui était demandée, ainsi qu'exposé par Mme L _____. La comparaison du projet litigieux avec celui du « N _____ » n'était pas possible pour les motifs exposés lors du transport sur place. L'avis de la recourante selon

lequel le département n'aurait pas dû accorder de dérogation au motif que le village aurait déjà perdu une partie de son caractère, ce qu'elle ne contestait d'ailleurs pas, était contredit par la CMNS. Or, la recourante ne démontre aucunement que la prise en compte du contexte, en l'occurrence, serait arbitraire. Il ressortait en outre du préavis rendu par la CMNS que cette dernière, après une analyse minutieuse du projet, avait imposé des conditions permettant de préserver le caractère architectural et l'échelle de l'agglomération ainsi que le site environnant.

Pour sa part, l'intimée a fait valoir que la communauté n'avait pas pris part à la procédure ayant abouti à la décision attaquée et qu'elle n'avait donc pas la qualité pour recourir. Aucun rapprochement ne saurait être fait entre ses membres et la communauté, qui disposait de la personnalité juridique propre et qui ne démontrait pas en quoi les copropriétaires auraient un intérêt digne de protection propre ou qu'elle disposerait elle-même d'un intérêt personnel digne de protection. Le projet autorisé ne se trouvait pas sous les fenêtres des copropriétaires d'étages, cette place étant occupée par le local technique de l'immeuble de la communauté. Celle-ci n'établissait pas l'existence d'un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI et la distance d'une dizaine de mètres environ entre le bâtiment n° D3_____ et les immeubles précités ne changeait pas : le bâtiment autorisé s'implanterait en lieu et place du bâtiment à l'abandon. On peinait à comprendre en quoi l'abattage de l'érable et le remplacement par d'autres arbres constituerait un intérêt digne de protection pour recourir, ce d'autant plus que l'érable appartenait à un tiers ; il en allait de même de la prétendue mise en péril des pins noirs d'Autriche voisins. Le bâtiment autorisé, d'un gabarit très discret, ne causerait aucune atteinte excessive et s'intégrerait parfaitement au site environnant. La surface végétale serait non seulement de bien meilleure qualité et mieux entretenue qu'actuellement mais aussi augmentée de manière conséquente. Le large passage bétonné actuel reliant la route K_____ à la cour de la parcelle serait remplacé par un cheminement au revêtement perméable et à l'emprise réduite au minimum ; la surface en pleine terre passerait ainsi de 78 m² à 106 m². Le fait que les installations techniques soient enterrées, partant invisibles, contribuait à la discrétion et à l'adéquation du bâtiment autorisé par rapport au site environnant et permettait de garder la spatialité de la cour actuelle. L'espérance de vie du pin noir d'Autriche était une estimation, si bien qu'il pouvait périr aussi bien avant 2030. En tout état, cet arbre était en fin de vie. Le fait qu'il ait été élagué jusqu'à mi-hauteur environ en mars 2024 démontrait qu'un éventuel élagage supplémentaire ne poserait aucun problème dans le cadre de la construction autorisée. La communauté avait faussement retenu que la CMNS était représentée lors du transport sur place du 18 avril 2024 et que les déclarations de Mme L_____ en constituaient la voix ; cette dernière n'était cependant pas membre de la CMNS, mais du SMS. L'art. 106 LCI ne rendait obligatoires que les préavis de la commune et de la CMNS ; le préavis du SMS, par ailleurs motivé, était consultatif. L'architecte de l'intimée avait informé l'OAC, par courrier du 10 mars 2022, que le bâtiment n° D3_____ avait été construit en 1940 et avait fait l'objet d'une extension sans autorisation, puis il avait rappelé, le 10 mai 2023, au

département que l'extension de la construction à l'abandon existante avait été réalisée sans autorisation dans les années 1970. Toutes les autorités spécialisées ayant accès au dossier, la CMNS, la commune et le SMS connaissaient la situation de la parcelle n° 1 _____. La CMNS n'était donc pas partie « d'un postulat incomplet, voire erroné » et il était faux de soutenir que celle-ci et les autres instances spécialisées ne s'étaient pas prononcées en toute connaissance de cause. Le préavis de la CMNS ne faisait pas que renvoyer au dossier de la demande préalable : en relevant la cohérence du projet de construction avec les précédentes requêtes, cette commission avait forcément dû étudier le projet de la demande définitive afin de le comparer à celui de la demande préalable. Elle avait également formulé des conditions propres aux choix des revêtements et matériaux afin que la construction autorisée s'intègre parfaitement dans le site environnant. Le projet relatif au « N_____ » n'était pas comparable : le bâtiment n° D3_____ n'avait aucun intérêt d'être préservé, contrairement à l'ancien fournil à bois historique. Le fait que la CMNS soit parvenue à des résultats différents démontrait que chaque cas particulier était analysé concrètement. Mme L_____ avait confirmé qu'il s'agissait de situations différentes. Le département n'avait pas accordé la dérogation à l'art. 106 LCI avec légèreté : il s'était fondé sur des éléments pertinents et s'inscrivant dans le but de la loi et s'était appuyé sur un ensemble de préavis, tous favorables. Il était faux de prétendre que l'OCAN n'aurait pas disposé d'un PAP complet et conforme à la réalité. Cette autorité avait procédé à une inspection locale en date du 25 novembre 2022 et disposait d'un rapport photographique paysagiste. Son préavis ne prêtait pas le flanc à la critique : il n'était pas établi que le bâtiment autorisé aurait un impact sur le pin noir d'Autriche en cause. Si un éventuel élagage devenait indispensable, il ne serait pas de nature à porter atteinte au bien-être de cet arbre et ne saurait fonder un intérêt digne de protection en faveur de la communauté. Son espérance de vie était à 2030, de sorte qu'il pourrait périr avant. Sous l'angle du principe de la proportionnalité aussi, l'éventuel élagage d'une branche de cet arbre ne saurait empêcher que la construction du bâtiment autorisé.

25. Le 29 octobre 2024, faisant suite à une requête du tribunal du 16 octobre 2024, l'intimée a versé à la procédure un extrait du plan cadastral et les plans coupes A-A' et B-B' datés du 23 octobre 2024 ainsi que les plans du rez-de-chaussée et de l'étage de la construction autorisée du _____ 2023.

Les plans coupes A-A' et B-B' démontraient que l'angle de 30° était parfaitement respecté selon l'art. 241 RCI tant s'agissant des façades à proximité où s'ouvraient des jours des bâtiments n^{os} D2_____ et D26_____ que des bâtiments situés en diagonale n^{os} 27_____ et 22_____. Les plans tenaient compte du fait que la cage d'escalier était fermée, au même titre notamment que les plans du rez-de-chaussée et de l'étage de la construction autorisée du _____ 2023. Cette modification par rapport à la demande préalable avait été prise en compte dans la procédure d'instruction de l'autorisation définitive délivrée. La conformité du projet autorisé ne faisait ainsi aucun doute.

26. Le 14 novembre 2024, les recourants ont précisé que le problème du gabarit impactant l'angle de 30° concernait en particulier les jours de l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment n° 22_____. La coupe B-B' produites le 29 octobre 2024 n'établissait pas le respect de l'angle de 30° depuis la façade du rez-de-chaussée du bâtiment précité, aucune ligne démontrant le respect de cet angle alors qu'une telle ligne figurait dans la coupe A-A' pour le bâtiment n° 26_____. Un simple calcul démontrait que cet angle n'était pas respecté : en tenant compte de la différence de niveau de 5,19 m entre l'acrotère de la construction projetée et la base inférieure des jours de l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment n° 22_____, on constatait que la distance entre constructions devrait être de 8,99 m et non de 5,26 m, comme indiqué dans le plan du géomètre. Ils s'étaient permis d'annoter les plans fournis le 29 octobre 2024, en reportant de façon indicative, mais proportionnelle, les distances entre constructions nécessaires pour le respect de l'angle de 30°. Par ailleurs, le volume de l'escalier était représenté de manière erronée dans les plans et coupes du géomètre dans les DP 5_____ et DD 28_____/1. Les plans du géomètre de l'intimée ne mentionnant ni le respect ni les éventuelles dérogations à l'art. 241 LCI, ni le SMS ni la CMNS n'avait pu se déterminer au sujet du respect des distances précisées à l'art. 241 RCI et du dépassement du gabarit du projet en lien avec l'angle de 30°.
27. Le 18 novembre 2024, le département s'en est rapporté à justice quant au courrier du 29 octobre 2024 et des pièces l'accompagnant.
28. Par courrier du 4 décembre 2024, le tribunal a impartit à E_____ Sàrl un délai au 16 décembre 2024 pour se déterminer sur le courrier des recourants et ses annexes, l'invitant par ailleurs, dans ce même délai, à lui faire parvenir :
- le calcul détaillé par le géomètre du respect de l'angle de 30° à l'égard de l'immeuble n° 22_____, en mentionnant la côte d'altitude de la terrasse et le plan du rez-de-chaussée de cet immeuble (parcelle n° 12_____) pour le calcul du début des jours à préserver ;
 - l'indication par le géomètre, en plan en en coupe, du calcul de la ligne des 30° à partir de la base inférieure des jours selon l'art. 241 RCI. Les jours ne doivent pas être pris à l'angle de l'édifice, mais au début de la partie vitrée ;
 - l'indication par le géomètre, en plan, de la position des coupes A-A' et B-B'.
29. Le 7 février 2025, après avoir sollicité - et obtenu - deux prolongations de délai, l'intimée s'est déterminée sur les écritures du 14 novembre 2024 et a produit trois nouvelles pièces.

La coupe B-B' représentait les parcelles situées à l'Est et à l'Ouest du bâtiment autorisé et ne comportait donc, logiquement, aucune ligne démontrant le respect de l'angle de 30° avec l'immeuble n° 26_____, qui était situé au Sud de la parcelle.

L'interprétation de l'art. 241 RCI faite par les recourants ne saurait être suivie, ceux-ci considérant l'extrémité de l'immeuble n° 22_____ dans le calcul de l'angle de 30° alors que seuls les jours devaient être pris en compte, ce

perpendiculairement. Les nouvelles pièces produites, soit les coupes A-A' et D-D' ainsi qu'un extrait du plan cadastral à jour, annotées par le géomètre, laissaient apparaître que l'angle de 30° était respecté. La coupe D-D' permettait de constater que les jours avaient été correctement pris en compte au début de la partie vitrée du rez-de-chaussée, ce perpendiculairement à la façade de l'immeuble n° 22_____. La ligne de coupe D-D' passait bien au-dessus du bâtiment projeté. Ainsi, ce bâtiment s'inscrivait dans le gabarit limité par l'angle de 30°, tant au niveau de la terrasse à l'étage (plan en coupe B-B') qu'au rez-de-chaussée (plan en coupe D-D'). La distance séparant les jours de l'immeuble n° 22_____ du bâtiment autorisé, d'environ 9 m, était bien supérieure à la distance de 4 m prescrite à l'art. 241 al. 1 let. b RCI ; on constatait d'ailleurs en traitillés sur l'extrait du plan cadastral à jour que l'espace de 4 m devant être laissé libre était respecté. Par conséquent, le bâtiment autorisé ne privait pas les façades à proximité d'air ni de lumière. En tout état, même si cela avait été nécessaire, la dérogation accordée sur la base de l'art. 106 LCI aurait permis de déroger à l'art. 241 RCI. Il convenait enfin de noter que la construction autorisée s'alignait sur le mur de séparation existant qui contribuait tant à casser les vues droites depuis les façades respectives qu'à préserver l'intimité de tous. L'art. 241 RCI était aussi respecté s'agissant du bâtiment n° 29_____ sis sur la parcelle n° 11_____, compte tenu de l'éloignement encore plus important.

Dans la demande préalable, la cage d'escalier était initialement ouverte, puis elle avait été fermée en cours d'instruction, de sorte que le gabarit de ce projet comprenait le volume de l'escalier fermé. Ce gabarit était identique au gabarit autorisé dans la demande définitive. Dans celle-ci, sur demande du département, la configuration intérieure avait dû être revue en ce que les chambres avaient été placées vers l'avant du bâtiment et l'escalier déplacé vers l'arrière. Ce changement de configuration intérieure, qui avait induit la fermeture de la cage d'escalier, n'avait eu aucun impact sur le volume de la construction. Le volume représenté ainsi tant dans le projet qui avait fait l'objet de l'autorisation de construire préalable que définitive était le même. Aucune adaptation des plans de coupes A-A' et B-B' n'était donc nécessaire, ce que confirmait l'extrait du plan cadastral où l'on voyait bien la partie pleine et construite de l'accès à l'escalier. Il était donc faux de prétendre que le fait que la cage d'escalier telle que représentée initialement dans le cadre de la demande préalable aurait eu un effet trompeur sur l'appréciation de la CMNS dans le cadre de cette demande, respectivement sur l'appréciation des autorités dans l'instruction de la demande définitive, laquelle avait fait l'objet d'une instruction complète et extensive, avec pour effet que les autorités spécialisées consultées, et en particulier la CMNS, avaient rendu leurs préavis en parfaite connaissance de cause sur la base des plans établis dans le cadre de la demande définitive.

Au demeurant, les recourants se référaient au procès-verbal du transport sur place de la procédure A/6_____ relative à l'autorisation de construire préalable et se rapportaient ainsi au gabarit de la construction autorisée au stade de la demande préalable. Ils perdaient de vue que la présente procédure avait trait à la demande

définitive, lors de laquelle les autorités spécialisées avaient pas pris en compte le gabarit réel et actualisé au moment de la délivrance des décisions d'autorisation de construire préalable et définitive. Par ailleurs, seule la dérogation à l'art. 106 LCI devait, en tant que de besoin apparaître, sur les plans, puisque c'était justement la dérogation accordée notamment aux distances aux limites de propriété sur la base de l'art. 106 LCI qui permettait l'application du régime de l'art. 241 RCI. Or, la dérogation à l'art. 106 LCI apparaissait bien sur le plan cadastral figurant au dossier.

30. Le 26 février 2025, le département a informé le tribunal qu'il s'en rapportait à justice s'agissant des déterminations et pièces produites le 7 février 2025.
31. Le 3 mars 2025, les recourants se sont déterminés sur les écritures et le chargé de pièce complémentaire produits le 7 février 2025.

L'intimée considérait encore que le projet litigieux respecterait les prescriptions prévues par l'art. 241 RCI s'agissant de l'angle de 30°. Ils avaient déjà eu l'occasion de se prononcer sur ce point dans leurs précédentes écritures et s'en rapportaient à justice pour le surplus, soit les considérations techniques portant sur le respect de l'angle à 30° tel qu'il était prévu par la loi. Ils relevaient toutefois qu'avant la production des plans de géomètre supplémentaires en date du 7 février 2025, rien ne permettait d'établir que l'angle de 30° était effectivement respecté, et encore moins le plan coupe B-B', qui ne contenait aucune information à ce sujet.

L'intimée soutenait que le changement de configuration de la cage d'escalier ainsi que son déplacement au sud de la construction n'avaient eu aucun impact sur le volume ou le gabarit de la construction autorisée et que, de ce fait, ces différences n'avaient eu aucun impact sur l'appréciation des autorités tant dans le cadre de la demande préalable que de celle définitive. Or, l'exigence de production de plans de géomètre dans le contexte d'une demande d'autorisation de construire avait pour objectif d'apprécier le gabarit d'une construction et son respect des distances prévues par la LCI en vue de son autorisation. Dès lors, la production d'un plan erroné entachait le dossier d'un vice puisque l'appréciation de l'autorité compétente, se basant sur une représentation fautive de la situation, pourrait être biaisée. En l'espèce, les plans de géomètre ne correspondaient manifestement pas au projet dessiné dans les plans de l'architecte, et la procédure d'autorisation avait ainsi été instruite sur la base d'éléments erronés.

32. Par écritures du 11 avril 2025, l'intimée a brièvement rappelé l'évolution du projet entre la DP et la DD. En l'occurrence, les instances de préavis consultées, en particulier la DAC, avaient rendu des préavis favorables, ce qui démontrait la parfaite conformité de la construction projetée.

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 (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. À teneur de l'art. 70 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune.
3. En l'occurrence, les recours interjetés dans les causes n^{os} A/300/2024 et A/341/2024 reposent sur un complexe de faits semblables et liés, concernant une seule et même autorisation de construire, de sorte qu'ils soulèvent des questions connexes. Les parties se sont d'ailleurs déclarées favorables à la jonction des causes dans leurs écritures respectives.

Il se justifie dès lors, au vu des éléments rappelés ci-dessus et par souci d'économie de procédure, d'ordonner leur jonction sous le numéro de cause A/300/2024.

4. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, les recours sont recevables au sens des art. 62 à 65 LPA.
5. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
6. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée sont titulaires de la qualité pour recourir.

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision attaquée, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_98/2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3).

7. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont également susceptibles de bénéficier de cette qualité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_390/2021 du 3 septembre 2022 consid. 1.1 ; ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 2d). La distance constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque

l'opposant est situé à une distance allant jusqu'à 100 m environ du projet litigieux (ATF 140 II 214 consid. 2.3 et les arrêts cités ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_112/2019 du 3 décembre 2019 consid. 3.1.3).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). En revanche, 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 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b).

8. S'agissant de la qualité pour agir de la communauté, il sera rappelé que dans le régime de la propriété par étages, les copropriétaires constituent de plein droit une communauté (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2007 du 14 mars 2008 consid. 3). Cette communauté n'est pas propriétaire de l'immeuble, qui appartient en copropriété à ses membres; elle a simplement pour but de permettre la gestion de l'immeuble, dans la mesure où cette dernière relève de la sphère commune des propriétaires d'étage. La communauté n'a pas la personnalité juridique; néanmoins la loi lui confère certains droits. Ainsi, aux termes de l'art. 712l al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210), elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie (al. 2). Ces aptitudes n'existent cependant que dans le cadre restreint de la gestion, autrement dit pour ce qui se rapporte aux prétentions ou contestations relevant de l'administration commune des copropriétaires (ATF 116 II 55 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2007 du 14 mars 2008 consid. 3; arrêt du Tribunal administratif fédéral A-578/2014 du 23 juillet 2014 consid. 1.2.1.3).

Ainsi, la capacité judiciaire de la communauté englobe toutes les procédures, y compris celles de droit public, lorsqu'elles peuvent concerner la gestion de la

propriété par étages. Cette capacité s'étend aux procédures dans le domaine de l'aménagement du territoire, pour peu que la propriété par étages soit lésée ou concernée ou pour celles relevant de la police des constructions, tel le permis de construire délivré à un voisin. La communauté a la capacité d'agir en réparation du dommage causé aux parties communes ou en cessation de trouble en relation avec de telles parties (cf. Valérie DEFAGO GAUDIN La propriété par étages en droit public, in La propriété par étages aujourd'hui, une alerte centenaire p. 135 ss). La qualité pour agir a notamment été reconnue à une communauté de copropriétaires d'étages pour contester un changement d'affectation dans les locaux mêmes de la copropriété, la procédure touchant tant les parties communes que les parties exclusives de l'immeuble (ATA/369/2005 du 24 mai 2005 consid. 2d).

9. Selon l'art. 712t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2).

Vu les exigences de forme strictes auxquelles sont soumises les décisions de l'assemblées des copropriétaires, l'autorisation ne saurait être remplacée par la production de procès-verbaux attestant du suivi de la procédure et de l'absence d'objections des copropriétaires (arrêt du Tribunal fédéral 5A_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.3).

10. En l'occurrence, les divers recourants sont domiciliés sur une des parcelles contiguës de celle devant accueillir le projet litigieux, dans un rayon d'environ 30 m de celui-ci, à savoir à une distance pour laquelle la qualité pour recourir a été admise par la jurisprudence. Ils se prévalent en outre de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait.

En outre, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 octobre 2023 que l'administrateur de la communauté, J_____ SA, a été expressément autorisé à mandater un conseil pour recourir contre la décision litigieuse. Le tribunal retiendra que J_____ SA pouvait valablement recourir au nom de la communauté et avait reçu les instructions pour ce faire, étant relevé que la communauté n'avait nullement l'obligation de recourir contre la décision préalable DP 5_____.

La qualité pour recourir doit dès lors être reconnue à l'ensemble des recourants.

11. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

En effet, sous peine d'être irrecevable, une conclusion ne peut être exorbitante à l'objet du litige (ATA/195/2022 du 22 février 2022 consid. 3). Cet objet est défini principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du

litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1367/2023 du 19 décembre 2023 consid. 4.8).

De plus, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, 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 situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 5b). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 1P.282/2005 du 7 juillet 2005 consid. 1 ; 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d).

Enfin, l'application du droit d'office par les juridictions administratives ne saurait avoir un quelconque effet sur la question d'un refus d'examiner un grief. En effet, si la juridiction administrative arrive à la conclusion que l'administré ne dispose pas d'un avantage pratique par rapport au grief soulevé, les règles de procédure imposent à celle-ci de ne pas entrer en matière et de déclarer irrecevable le grief invoqué (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11d ; ATA/881/2022 du 30 août 2022 consid. 3d).

12. En l'espèce, le grief relatif à l'habitabilité d'une des chambres du rez-de-chaussée du bâtiment litigieux, dans la mesure où son jour serait obstrué par l'escalier menant au premier étage, est irrecevable. Les recourants qui invoquent cette situation ne démontrent en effet nullement en quoi celle-ci serait susceptible d'exercer une influence directe sur leur situation factuelle ou juridique.
13. 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 146 V 16 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal

fédéral 8C_706/2022 du 5 décembre 2023 consid. 6.1.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

14. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1331/2023 du 12 décembre 2023 consid. 3).
15. Les recourants sollicitent qu'un transport sur place soit effectué. Il ne sera pas donné une suite favorable à cette requête dans la mesure où un tel acte d'instruction a été effectué par le tribunal le 18 avril 2024 dans le cadre des trois causes concernant la DP 5_____ et que le procès-verbal établi à la suite de celui-ci a été versé à la présente procédure. En outre, le tribunal de céans dispose d'un dossier contenant les éléments utiles et nécessaires lui permettant de statuer en toute connaissance de cause.
16. En premier lieu, les recourants estiment que la décision entreprise contreviendrait aux art. 15 et 106 LCI. Dérogeant à l'art. 106 LCI en raison des distances aux limites insuffisantes, la décision querellée respectivement les préavis de la CMNS et du SMS ne seraient pas motivés. En outre, le préavis communal ne saurait être qualifié de favorable. De plus, la dérogation octroyée ne serait nullement justifiée ; le département avait abusé de la liberté d'appréciation que lui conféraient ces dispositions.
17. 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).
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).
18. 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).

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.

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).

19. 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).
20. 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).
21. Pour sa part, l'art. 15 LCI stipule que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). Sa décision se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou ses services compétents (al. 2).

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors

une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b).

L'art. 15 LCI reconnaît au département un large pouvoir d'appréciation. Ce dernier n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/1065/2018 du 9 octobre 2018 consid. 3e et la référence citée). Constitue un abus du pouvoir d'appréciation le cas où l'autorité reste dans le cadre fixé par la loi, mais se fonde toutefois sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 précité ; Thierry TANQUEREL, op. cit., p. 179).

22. 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).

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 jurisprudence a toujours retenu 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).

23. 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).
24. 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).

25. En l'espèce, le tribunal doit en premier lieu constater que le préavis de la CMNS du 18 septembre 2023 en lien avec l'art. 106 LCI peut être considéré comme dûment motivé. En effet, la lecture de ce préavis laisse apparaître que la CMNS ne s'est pas limitée à un renvoi au préavis émis dans le cadre de la demande préalable. Si elle a certes indiqué prendre en considération ses remarques émises dans les précédentes requêtes de démolition et de demande préalable, elle a néanmoins précisé avoir pris connaissance du projet de demande définitive et s'est déterminé à son sujet, relevant sa cohérence par rapport aux requêtes précédentes. En outre, les conditions qu'elle a imposées démontrent qu'elle s'est penchée sur l'expression architecturale du projet. Le grief formulé quant à l'absence de motivation de ce préavis doit par conséquent être écarté.

En second lieu, la question de savoir s'il est acceptable que le préavis communal du 1^{er} novembre 2022 puisse être requalifié de « préavis favorable avec souhaits », comme retenu par l'OAC et par le département, peut souffrir de rester ouverte. En effet, le département pourrait en tout état écartier ce préavis communal et suivre celui de la CMNS qui bénéficie, selon la jurisprudence, d'une prééminence par rapport au préavis communal. Ainsi, dans la mesure où il importe peu que le préavis communal du 1^{er} novembre 2022 soit qualifié de favorable ou de défavorable, le grief des recourants à cet égard sera rejeté. Cela étant et à toutes fins utiles, les recourants ne démontrent pas que l'OAC respectivement le département se seraient fondés, en procédant comme ils l'ont fait, sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la législation en vigueur.

En troisième lieu, le fait que le préavis de la DAC du 3 octobre 2023 ne contient aucune motivation au sujet de la dérogation selon l'art. 106 LCI n'est pas problématique dans la mesure où l'exigence de motivation résultant de l'art. 106 al.

3 LCI ne concerne pas les préavis de cette instance et que la jurisprudence (ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b) retient qu'un préavis favorable n'a point besoin d'être motivé.

Les recourants arguent que la construction du bâtiment litigieux - qu'ils qualifient de construction isolée destinée à rester comme telle qui dénaturait le caractère des cours et jardins privatifs - ne s'intégrait pas dans l'architecture des lieux et dans le site environnant protégé qui devait être préservé, qu'elle n'était justifiée par aucun intérêt public prépondérant et qu'elle heurtait leur intérêt privé à préserver le style architectural présent dans l'ensemble du hameau protégé. Ces critiques, pour autant qu'elles soient recevables - il est en effet douteux que les recourants puissent juridiquement se prévaloir d'un intérêt privé à préserver le style architectural de l'ensemble du hameau protégé -, ne peuvent pas être suivies. En effet, ce faisant, les recourants entendent en réalité substituer leur propre appréciation à celle du département. Le fait que ce dernier et la CMNS aient procédé à une analyse différente de la leur ne permet toutefois pas de retenir un abus ou un excès du pouvoir d'appréciation. La prise de décision de l'autorité intimée, forgée sur la base du préavis favorable du CMNS ne prête d'ailleurs pas le flanc à la critique. À cet égard, le tribunal tient à relever, d'une part, que les motifs retenus par la CMNS pour adouber le projet litigieux -ne sont nullement dénués de sens. D'autre part, il convient de rappeler que lorsque le législateur a voulu conférer à l'autorité de décision un pouvoir d'appréciation dans l'application d'une norme, le juge qui, outrepassant son pouvoir d'examen, corrige l'interprétation ou l'application pourtant défendable de cette norme à laquelle ladite autorité a procédé, viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire. Par conséquent, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée au département, ne saurait corriger le résultat de sa pondération des éléments du dossier en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'est pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA).

Les recourants estiment que le département a abusé de son pouvoir d'appréciation en ne tenant pas compte de la position de la CMNS dans le cadre de projets voisins, soit la DD 30 _____ relatif au M _____ et la DD 20 _____ relatif à une construction prévue au 31 _____ du O _____, sise dans la même zone 4B protégée. À ce sujet, le tribunal considère que les explications fournies par Mme L _____ le 18 avril 2024 sont convaincantes et que les motifs exposés justifient effectivement de traiter différemment le projet litigieux de celui relatif au M _____, étant aussi noté que ce dernier n'aurait pas seulement « fermé » la cour, mais également généré un flux de clients entraînant des nuisances nettement plus importantes que celles pouvant résulter de la simple occupation du bâtiment litigieux. Quant au projet concerné par la DD 20 _____, il n'est également pas comparable à celui litigieux, les bâtiments concernés destinés à la démolition étant des immeubles des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, de valeurs intéressantes, et non une construction édifée en 1940 avec une annexe bâtie sans autorisation. En présence de situations différentes, tant la CMNS que le département pouvaient parfaitement adopter une solution différente.

Il résulte de ce qui précède que l'octroi de l'autorisation querellée est conforme au droit, et plus particulièrement aux art. 15 et 106 LCI, et que le département n'a ainsi ni abusé ni excédé de son pouvoir d'appréciation la délivrant.

26. Des recourants estiment que les art. 41 et 42 LCI et 241 RCI seraient violés, aucun régime d'exception n'étant justifié et le respect de l'angle de 30° n'étant pas assuré. Ils affirment que le bâtiment litigieux provoquerait une perte de lumière de certains de leurs jours.
27. L'art. 41 LCI prescrit qu'il est interdit de couvrir les cours au-dessus des jours des pièces habitables. Toutefois, selon l'art. 42 al. 2 LCI, en 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} zone, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour aux conditions fixées par le règlement d'application.

Sont réputés constructions basses celles qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 7 m (art. 3 al. 2 let. a RCI), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (art. 3 al. 2 let b RCI).

L'art. 241 RCI, qui concerne les constructions en 4^{ème} zone, prévoit ainsi que des constructions basses peuvent être, exceptionnellement, notamment lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit, édifiées sur cour, à proximité de façades où s'ouvrent des jours, à condition qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière (let. a), qu'elles soient implantées à 4 m au moins de la façade, à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours (let b) et qu'elles soient inscrites dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours selon le croquis n° IV (let. c). Des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées sur cour, aux conditions prévues à l'alinéa précédent.

28. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet litigieux est une construction basse au sens de l'art. 3A RCI. En outre, la simple lecture littérale de l'art. 241 RCI conduit à retenir que le régime d'exception prévue par cette disposition n'est pas uniquement réservé au cas où un plan localisé de quartier existerait, vu le terme « notamment » utilisé. Pour le surplus, la condition stipulant que la construction basse ne prive pas les jours s'ouvrant dans les façades situées à proximité d'air et de lumière doit être considérée comme respectée dès lors que le bâtiment litigieux n'enfreint pas les règles sur les gabarits et distances applicables à la zone en cause. S'agissant pour le surplus de l'angle de 30°, il résulte des pièces produites le 7 février 2025 qu'il est respecté. À ce sujet, le tribunal note que les explications des recourants du 14 novembre 2024 ne sont pas convaincantes dans la mesure où ils effectuent leur calcul et leurs annotations sur le plan du géomètre à partir de l'angle de la façade du bâtiment n° 22_____, dans le prolongement du mur de celui-ci, alors que le début du jour de l'appartement sis au rez-de-chaussée ne se situe pas à cet endroit, mais plusieurs dizaines de centimètres plus loin, ainsi qu'il résulte de l'extrait cadastral [A03] et des photographies produits par l'intimée le 7 février 2025, ce qui fausse à l'évidence la base de leur démonstration. Ils ne parviennent

ainsi pas à démontrer que l'angle de 30° ne serait pas non plus respecté par rapport à cet immeuble. Partant, aucune violation des art. 41 et 42 LCI et 241 RCI n'est à déplorer.

Le grief de représentation erronée du volume de l'escalier dans les plans et coupes de géomètre de la DP 5_____ et dans la DD 28_____/1 doit enfin être écarté, l'examen de la présente cause n'ayant pas permis de constater que la procédure d'autorisation DD 28_____/1 aurait été instruite sur la base d'éléments erronés.

29. Les recourants reprochent à la décision litigieuse de violer l'art. 14 LCI, arguant que le projet contesté serait source d'inconvénients graves en termes de lumière, de bruit et de perte d'intimité. Ils semblent également se plaindre d'une possible perte d'ensoleillement. Ils font enfin valoir une violation de l'art. 9 al. 2 let. e RCI au motif que les mesures à prendre pour préserver le pin noir d'Autriche durant le chantier n'avaient pas été indiquées.
30. Selon l'art. 14 al. 1 let. a LCI, 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).

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 incommodes, 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.

31. 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/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; 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).

32. 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).

S'agissant de la perte de vue, la jurisprudence admet que ce droit n'est en tant que tel pas protégé en droit public, si ce n'est de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions (distances aux limites et entre bâtiments, hauteurs maximum, notamment ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). En conséquence, la perte de vue qui résulte de constructions ne saurait constituer en soi un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/1261/2022 du 13 décembre 2022 consid. 7d).

En s'inspirant de la réglementation existante, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a et les références citées). Il a également indiqué que, dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3). La chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a précisé qu'en l'absence de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent. Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 17b et les références citées). Le Tribunal fédéral a encore précisé que toute projection d'ombre ne saurait constituer une atteinte à la propriété et qu'il appartenait dès lors à l'intéressé d'apporter la preuve du fait qu'il alléguait et, en particulier de quantifier la perte d'ensoleillement subie, puisqu'il tentait d'en

déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

33. La protection des personnes contre le bruit est 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 incommodant (art. 1 al. 1).

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 1^{ère} 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.

Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI) applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodantes (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).

34. En l'espèce, ainsi qu'il a été retenu ci-dessus, le bâtiment litigieux est conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone protégée en cause et il a été préavisé favorablement par l'ensemble des instances de préavis consultées. Partant, il ne peut être retenu que le département a fait un usage abusif ou excessif de son large pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation de construire querellée. À l'instar de l'analyse effectuée ci-dessus en lien avec les art. 15 et 106 LCI, le fait qu'il a procédé, en tenant compte de tous les intérêts en présence, à une appréciation différente de celle des recourants ne permet pas de retenir qu'il se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur, étant également rappelé que le tribunal de céans ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée.

S'agissant tout d'abord des prétendues nuisances sonores et vues plongeantes sur leur propriété, en lien notamment avec l'utilisation du logement sis au premier étage et avec les d'éventuelles ouvertures transparentes et non pas translucides, si l'on comprend certes qu'en pareille situation certains des 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). En tout état, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser, 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). Ainsi, même une potentielle perte d'intimité avérée, aussi regrettable soit-elle

pour les personnes concernées, fait parties des conséquences pratiquement incontournables d'une nouvelle construction.

Quant aux nuisances sonores à proximité d'habitations existantes, le SABRA, soit l'instance compétente dans ce domaine, a émis un préavis favorable au projet sans relever de quelconques problèmes sonores, que les recourants n'étaient d'ailleurs pas de manière convaincante, ne formulant que des généralités à cet égard. Au demeurant, rien ne permet de supposer que les éventuelles nuisances sonores auxquelles seraient exposés les recourants, du simple fait de l'occupation du bâtiment autorisé, pourraient être excessives, compte tenu notamment du triple vitrage prévu.

Concernant l'éventuelle perte d'ensoleillement, il n'est nullement démontré que celle-ci atteindrait les deux heures supplémentaires d'ombrage, ni même qu'elle recouvrirait les bâtiments des recourants. À nouveau, le tribunal rappelle que le projet se trouve dans une zone permettant la construction projetée, de sorte que les voisins doivent en principe souffrir une diminution d'ensoleillement de leurs parcelles, qui ne peut en l'espèce être qualifiée de grave en l'absence de tout élément probant contraire.

Enfin, le pin noir d'Autriche n'est pas directement impacté par le projet litigieux, étant en retrait de la parcelle n° 1 _____ et suffisamment décalé de la construction projetée. Cela étant, même en admettant hypothétiquement que ce soit le cas pour sa couronne, par exemple lors de la pose des échafaudages, les recourants ne démontrent pas en quoi l'éventuel élagage, voire même l'abattage de cet arbre, entraînerait pour eux des inconvénients graves, alors qu'il leur revient pourtant de le prouver. Au surplus, le tribunal considère que la perte d'une végétation « relativement dense », hautement nécessaire avec les actuels « étés caniculaires » et structurante dans la cour, n'est ni suffisamment établie ni assez grave pour admettre qu'ils subiraient un inconvénient grave au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI.

Il découle de ce qui précède que les griefs tirés de la violation de l'art. 14 al. 1 LCI et de la législation sur le bruit doivent être écartés.

35. La communauté considère que l'absence d'un plan désignant les arbres atteints par le projet litigieux va à l'encontre de l'art. 9 al. 2 let. e RCI. À son sens, si l'OCAN avait disposé d'un PAP en bonne et due forme, il aurait pu constater l'atteinte portée au pin noir d'Autriche.
36. L'art. 9 al. 2 let. e RCI définit les documents devant être joints à une demande définitive, soit notamment un plan des arbres à abattre et à conserver. 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 ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 ; ATA/636/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5 et 6).

Dans sa jurisprudence, la chambre administrative a confirmé l'annulation d'autorisation de construire eu égard au fait que les plans étaient lacunaires ou erronés (ATA/213/2018 du 6 mars 2018 ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 6 ; ATA/636/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5 et 6).

37. En l'espèce, le tribunal ne saurait retenir que l'OCAN ne disposait pas de toutes les données nécessaires pour se déterminer en toute connaissance de cause puisqu'un de ses collaborateurs s'est, dans le cadre de la procédure DP 5 _____, rendu sur place et qu'il disposait d'un rapport photographique paysagiste.

Par ailleurs, il n'est pas démontré que la réalisation du projet porterait atteinte au pin noir d'Autriche, celui-ci ayant d'ailleurs été élagué en mars 2024. Au surplus, ainsi que relevé ci-dessus, la recourant ne démontre pas non plus en quoi un nouvel élagage, voire même l'abattage de cet arbre, entraînerait pour elle des inconvénients graves, alors qu'il lui revient pourtant de le prouver.

Ce grief doit par conséquent être rejeté.

38. La communauté reproche en dernier lieu au projet de violer l'art. 5 RPSFP, le nombre de places de stationnement n'étant pas suffisant.
39. Conformément aux principes généraux du droit intertemporel, lorsqu'un changement de droit intervient au cours d'une procédure administrative contentieuse ou non contentieuse, la question de savoir si le cas doit être tranché sous l'angle du nouveau ou de l'ancien droit se pose. En l'absence de dispositions transitoires, s'il s'agit de tirer les conséquences juridiques d'un événement passé constituant le fondement de la naissance d'un droit ou d'une obligation, le droit applicable est celui en vigueur au moment dudit événement. Pour les autorisations faisant suite à une requête, le droit applicable est en principe celui qui est en vigueur au moment où la décision est prise (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 3.7 et les références citées).

Dans la version du RPSFP du 17 mai 2023 actuellement en vigueur, l'art. 12 al. 2 intitulé « dispositions transitoires » stipule que les dispositions du RPSFP en sa version du 16 décembre 2015 restaient applicables aux requêtes d'autorisation de construire déposées avant son entrée en vigueur.

40. Selon son art. 1, le RPSFP vise à préciser les modalités régissant l'aménagement des places de stationnement sur fonds privés à l'occasion de la construction ou de la modification d'une construction, ou encore du changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 1 1^{ère} phr.). Il régit notamment les ratios de stationnement applicables au nombre de places de stationnement à aménager à l'occasion de la construction, de la modification d'une construction, d'un agrandissement ou encore d'un changement d'affectation de bâtiments ou d'installations (al. 2 let. c RPSFP).

Pour le secteur IV, concerné par le projet litigieux, le RPSFP prévoit un nombre de cases habitants de 0,8/100 m² de SBP et de cases habitants de 0,1/100 m² de SBP.

Après consultation des services cantonaux compétents et du département chargé du transport, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire peut déroger à cette exigence. La demande de dérogation peut se fonder sur des sur des améliorations notables en matière d'offre en transports publics (art. 8 al. 2 let. d RPSFP).

41. La protection contre l'arbitraire et celle de l'égalité (art. 8 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst - RS 101) sont étroitement liées. Une décision est arbitraire lorsqu'elle ne repose pas sur des motifs sérieux et objectifs ou n'a ni sens ni but. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst., lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (cf. ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/ du 1er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3 ; 8C_107/2019 du 4 juin 2019 consid. 4.2.1 ; 1C_564/2015 du 2 juin 2016 consid. 3.1). Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une solution autre que celle choisie semble concevable, voire préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable ; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du 1er avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1).

42. En l'occurrence, la demande d'autorisation de construire ayant été déposée avant l'entrée en vigueur de la version du 17 mai 2023 du RPSFP, il faudrait appliquer les dispositions du RPSFP dans sa version du 16 décembre 2015

Il n'est pas contesté que le nombre de places de stationnement prévu par le projet ne correspond pas entièrement aux ratios résultant de l'art. 5 al. 1 RPSFP. La recourante estime que l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 8 RPSFP qui avait été accordée par le département serait incorrecte.

En l'espèce, l'OCT avait, dans un premier temps, requis la modification du projet, rappelant que la construction de logements devait respecter RPSFP, puis, suite à une demande de l'intimée du 12 octobre 2023 faisant en particulier valoir que l'accès à l'emplacement des places de parc était difficile et au travers d'un immeuble d'habitation, que le projet jouissait d'une excellente desserte en transports publics, avec une station de tram à moins de 50 m, et en mobilité douce, avait octroyé la dérogation en cause compte tenu des améliorations notables en matière d'offre de transport public. Il n'apparaît pas que, ce faisant, l'instance spécialisée aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation et la recourante n'a fait d'ailleurs aucune démonstration convaincante, au-delà de sa propre appréciation de la situation. On peut d'ailleurs s'interroger sur la recevabilité de son grief relatif à la violation du RPSFP dans la mesure où elle ne démontre pas en quoi cet argument serait susceptible d'exercer une influence directe sur sa situation factuelle ou juridique ou celle de ses membres.

Au surplus, la comparaison de la présente affaire avec celle DD 17 _____ du _____ 2022, où l'OCT avait posé une condition supplémentaire, ne permet pas de retenir l'existence d'une inégalité de traitement. En effet, ainsi que souligné par le département, la situation s'est modifiée depuis lors, les nouvelles orientations cantonales suggérant une baisse des ratios pour les places de stationnement voitures et motos. Partant, la dérogation en cause, en concrétisant ces orientations, se fonde sur des considérations pertinentes. La recourante n'est de plus pas bénéficiaires de la DD 17 _____.

Le grief de violation du RPSFP sera donc écarté.

43. Au vu de ce qui précède, le recours, entièrement mal fondé, sera rejeté.
44. 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, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'800.- ; il est couvert par les avances de frais versées à la suite du dépôt des recours.
45. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'400.-, à la charge pour moitié de la communauté et pour moitié des autres recourants, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. ordonne la jonction des causes A/300/2024 et A/341/2024 sous le numéro de cause A/300/2024 ;
2. déclare recevables les recours interjetés joint contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
3. les rejette ;
4. met à la charge de Madame et Messieurs A_____, B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
5. les condamne à verser à E_____ Sàrl une indemnité de procédure de CHF 700.- ;
6. met à la charge de la D_____, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
7. la condamne à verser à E_____ Sàrl une indemnité de procédure de CHF 700.- ;
8. 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 30 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 : Marielle TONOSSI, présidente, Patrick BLASER et Stendardo CARMELO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier