RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3140/2021 LCI JTAPI/548/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 24 mai 2022

dans la cause

Madame A_____, **Madame B_____**, **Madame C_____**, **Monsieur D_____**, **Monsieur E_____**, **Madame F_____**, **Monsieur G_____, Madame H_____ et Monsieur I_____**, représentés par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

Madame J_____, représentée par Me Michel SCHMIDT, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. La parcelle n° 1_____, située sur la Commune de K_____(ci-après : la commune) en 5ème zone de construction à l'adresse route de L_____ 2_____-3_____, appartient à Madame J_____. D'une surface totale de 7'677 m^2, elle abrite, à teneur du registre foncier, deux habitations à un logement (nos 4_____ et 5_____) une habitation à deux logements (n° 6_____) et trois bâtiments annexes (nos 7_____, 8_____ et 9_____).

2. Mme J_____ est également propriétaire de la parcelle n° 10_____, d'une surface de 252 m^2, vierge de toute construction. Cette parcelle, adjacente à la parcelle n° 1_____, est sise en zone agricole.

3. Dans cette même commune, sises chemin des M_____, se trouvent notamment les parcelles : nos 11_____ et 12_____, propriétés de Madame A_____ ; n° 13_____ appartenant à Madame B_____ ; n° 14_____, propriété de Madame C_____; nos 15_____ et 16_____, dont Monsieur D_____ est copropriétaire ; nos 17_____, dont sont copropriétaires Messieurs G_____ et E_____; nos 18_____ et 19_____, dont Madame N_____ et Monsieur O_____ sont propriétaires.

4. Par arrêté n° 20_____ du _____ 2017 (MS-c281), le Conseil d'État a déclaré monuments classés plusieurs bâtiments et parcelles composant l'ancien domaine P_____, conformément à un périmètre défini dans le plan n° 21_____, qui faisait partie intégrante de cet arrêté, notamment les bâtiments nos 5_____, 6_____, 9_____, 4_____, 7_____ et 8_____ sis sur la parcelle n° 1_____, ainsi qu'une partie de cette parcelle n° 1_____, parmi d'autres parcelles environnantes (pt. 1). Il en allait de même des aménagements non cadastrés, tels que les cheminements, les murs, les jardins aménagés au sud-ouest de la maison de maître et ornés d'un bassin ainsi que les « grottes » (voûtes en éventail) situées sous l'extrémité est de la terrasse (pt. 2).

   Cet arrêté précisait notamment que les six parcelles - dont la parcelle n° 1_____ - , qui formaient, avec les bâtiments précités, ce domaine historique, constituaient un véritable parc d'agrément, présentant des aménagements dignes d'intérêt, des qualités paysagères indéniables, des parties boisées et des vues remarquables (p. 4). Retenant qu'il convenait de limiter l'assiette de classement de l'ancien domaine à un périmètre défini dans le plan n° 21_____, cet arrêté précisait que ce périmètre de classement défini n'intégrait pas certaines parties des parcelles concernées, situées à l'est du domaine à partir de la seconde rupture de pente de la terrasse, ce périmètre ayant été avalisé par la CMNS. Pour tenir compte des intérêts respectifs des propriétaires et des potentiels de densification restant à déterminer sur les parcelles ou parties de parcelles incluses dans le périmètre de classement, le plan n° 21_____ ne fixait aucune aire libre de construction ni

aucune aire d'implantation de nouvelles constructions, tout projet envisagé à l'intérieur du périmètre délimité par le plan précité devant être examiné au cas par cas et dans le respect des contraintes patrimoniales du site. Cette option était conforme à la jurisprudence constante, qui prévoyait qu'une mesure de classement d'un bien-fonds n'était pas de nature à faire obstacle à tout projet de construction, pour autant que les éléments dignes de protection soient préservés (pp. 5-6).

5. Le recours interjeté par Mme J_____, tous comme ceux déposés par des tiers, contre l'arrêté n° 20_____du 21 juin 2017 a été rejeté, par arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) du 8 janvier 2019 (ATA/22_____ désormais entré en force.

6. Par courrier adressé le 9 octobre 2018 au conseil de Mme J_____, l'office de protection des sites (ci-après : OPS), se référant à une séance qui s'était déroulée le 26 septembre 2018 en présence notamment des conseils de la précitée, de Monsieur Q_____, architecte, pour le compte de R_____ Sàrl, et du conseil de l'État de Genève et se félicitant des échanges constructifs dans la recherche des possibilités de construction de qualité sur la parcelle n° 1_____, a confirmé qu'il ne serait pas opposé au principe du développement d'un projet de construction dans la pente de la parcelle précitée. Cet accord de principe, qui ne préjugeait en rien la décision de l'autorité compétente, se fondait sur plusieurs éléments, notamment la préservation des vues depuis et sur le domaine P_____ compte tenu de l'implantation des futures constructions projetées en contrebas du muret de la piscine, qui ne devraient pas constituer un front trop massif, la limitation de l'impact visuel des futures constructions par un traitement végétalisé des dalles sur toitures, l'insertion en sous-sol des parkings sans impliquer de mouvements de terrain significatifs et l'aménagement des accès carrossables au parking sur une parcelle située en dehors du périmètre de classement. Le dossier devrait être soumis à la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) pour examen.

7. Par requête enregistrée par l'office des autorisations de construire du département du territoire (ci-après : DT ou le département) le 7 août 2020, Mme J_____ a sollicité, par le biais de M. Q_____, la délivrance d'une autorisation définitive en vue de construire, sur les parcelle n^{os} 1_____ et 10_____, trois villas jumelles de deux logements (29,7 % THPE) et un garage souterrain, avec abattage d'arbres.

   Plusieurs documents étaient joints, dont le contenu sera repris dans la partie « En droit » ci-après, en tant que de besoin, notamment un courrier explicatif de R_____ Sàrl du 7 août 2020, précisant que le projet respectait les demandes formulées par la CMNS dans son préavis du 17 octobre 2018. L'accès à la parcelle n° 1_____, plus particulièrement au bâtiment n° 5_____, se ferait depuis la parcelle n° 10_____, qui avait été achetée en 1977 par le père de Mme J_____ afin de l'utiliser comme voie d'accès et de parking. Cette parcelle avait été utilisée à cette fin depuis son achat, comme le démontraient les attestations

jointes, établies par Mme J_____, son époux, ses enfants et l'ami d'enfance de l'un de ses fils, Monsieur S_____, à teneur de laquelle, dès le début des années 90, il passait par la maison sise route de L_____ 3_____ afin d'accéder à la piscine en contrebas de la propriété. La parcelle n° 10_____ était alors utilisée comme parking et il y avait parqué, dès 1996, son scooter, puis sa voiture.

8. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, enregistrée sous le n° DD 23_____, diverses instances de préavis ont été consultées par le DT et la requérante a produit plusieurs versions modifiées de son projet les 17 décembre 2020, 3 mars et 1er juin 2021. Ainsi :

- Après avoir sollicité la production de pièces complémentaires et/ou la modification du projet par préavis des 25 août et 18 septembre 2020, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a rendu un préavis défavorable le 2 février 2021, au motif que les aménagements projetés, soit la construction d'un accès au garage souterrain de trois villas jumelles, n'étaient pas conformes à la zone. La rubrique « Remarques » de ce préavis précisait, sous la mention « Instructions à l'OAC », que, « vu l'historique de la parcelle, qui est en partie recouverte d'un revêtement en gravillons depuis plus de 30 ans et qu'il n'y a aucun impact sur la surface agricole utile ni sur les surfaces d'assolement, nous laissons le soin à l'autorité compétente de procéder à une pesée des intérêts en présence et d'octroyer, le cas échéant, une autorisation exceptionnelle en application du régime dérogatoire pour répondre aux besoins objectifs de l'habitation ». Dans l'hypothèse où l'OAC écarterait la valeur défavorable de ce préavis, la réalisation du projet nécessiterait l'abattage d'arbres hors forêt et, partant, l'établissement d'un préavis liant, que l'OCAN a émis, le 16 avril 2021, sous conditions ;

- L'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) et l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEn), après avoir requis la production de pièces complémentaires, ont respectivement rendu un préavis favorable sous conditions le 28 janvier et le 2 février 2021 ;

- Après avoir requis, les 24 septembre 2020 et 4 février 2021, un plan des aménagements extérieurs plus détaillé comprenant notamment l'accessibilité à la parcelle n° 1_____, un plan complet des canalisations et une synthèse de l'ensemble des servitudes grevant ces parcelles, la commune a émis un préavis favorable sans remarque le 25 mars 2021 ;

- La direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après avoir émis un préavis favorable sous conditions le 11 août 2020 puis requis la modification du projet s'agissant de la surface des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) prise en compte le 21 avril 2021, a rendu, le 3 juin 2021, un préavis favorable sous conditions d'une dérogation à l'art. 59 LCI, retenant notamment que le gabarit théorique du bâtiment était respecté,

que les CDPI existantes avaient été érigées avant 1919 et que le projet ne prévoyait aucune nouvelle CDPI ;

- Par préavis respectifs des 12 août, 19 août, 27 août, 11 septembre, 16 septembre et 8 octobre 2020, la direction de l'information du territoire (ci-après : DIT), la police du feu, l'office de l'urbanisme (ci-après : le SPI), l'office cantonal de l'environnement (ci-après : GESDEC), le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) et l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) se sont prononcés favorablement sous conditions, avec souhaits s'agissant de l'OCT et sans observations quant au SPI ;

- Le 8 septembre 2020, la CMNS a requis la production de pièces complémentaires et la modification du projet. Cette requête s'inscrivait dans « une sorte de continuité » avec la demande informelle analysée le 17 octobre 2018 sous forme de consultation. À l'époque, le préavis de consultation avait admis la densification de cette partie du terrain et avait donné quelques directives de principes (gabarit, implantation, volume et accès), sans toutefois entrer en matière sur les questions d'expression, de typologie ou de matérialité. Au regard de ce préavis, la requête, nonobstant des points positifs (réduction du nombre de niveaux habitables ; suppression du parking initialement prévu trop près des bâtiments anciens, l'accès principal n'étant pas remis en question ; volumétrie affirmant une certaine contemporanéité avec des toitures plates et de grandes baies vitrées ; pas de dérogations nécessaires selon le préavis de la DAC du 11 août 2020), diverses options importantes demeuraient problématiques compte tenu des enjeux paysagers de ce site classé et certains points devaient être éclaircis. Même si le nouveau gabarit proposé de deux niveaux d'habitation sur la longue façade est était apprécié, la masse formée par ces volumes n'était pas admissible et il était demandé de diminuer fortement cette volumétrie afin de revenir à une échelle plus adéquate avec deux niveaux, le rééquilibrage des hauteurs sous plafond et la réduction des épaisseurs des dalles végétalisées. L'affinage des acrotères était éventuellement préconisé. Il était suggéré de limiter l'épaisseur de terre végétale sur les dalles au minimum pour recevoir une simple prairie extensive, la présence de haies n'étant pas nécessaire sur ces terrasses. Au vu des qualités paysagères du périmètre, le traitement des aménagements extérieurs devait faire l'objet d'un vrai plan complet et précis, tout comme la question du traitement général de l'enveloppe des trois volumes projetés. Le feuillu existant entre les deux volumes projetés le plus au sud de la parcelle devait être maintenu et les capteurs solaires devaient être posés à plat. Une erreur de dessin devait être corrigée quant à la profondeur des terrasses latérales au rez-de-chaussée supérieur, le mur existant devait être mieux documenté et les interventions qui y étaient prévues devaient être clairement explicitées ;

- Le 28 janvier 2021, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a rendu un préavis favorable sous conditions. L'essentiel des modifications effectuées dans la version du projet déposée le 17 décembre 2020 et transmise à l'OPS le 23 décembre 2020 répondait aux requêtes figurant dans le préavis de la CMNS du 8 septembre 2020. Les « grottes » étaient suffisamment éloignées pour ne pas être impactées par le projet. La diminution de la hauteur générale des bâtiments projetés était appréciée, tout comme le traitement plutôt sobre de l'enveloppe des villas, et les principes généraux retenus pour les aménagements extérieurs n'étaient pas remis en question. Toutefois, les « très importantes réserves » suivantes étaient émises : les engagements peu clairs relatifs au traitement réservé au grand mur ancien existant étaient regrettés, le maintien de cet élément inscrit dans le périmètre classé étant attendu et les travaux envisagés devant être présentés pour approbation. La présence de pierre pour les aménagements paysagers (murs et murets) était admise mais les murs, les têtes de dalles et les acrotères des trois villas devaient recevoir une finition enduite au lieu d'un placage minéral.

9. Se sont par ailleurs opposés à la requête auprès du DT :

   - Par courrier du 16 septembre 2020, sous la plume de leur conseil, Mmes A_____, B_____ et C_____, Madame T_____ et M. D_____, M. U_____ ainsi que Madame H_____ et M. I_____, au motif que le garage souterrain serait implanté dans le périmètre du classement, que les constructions projetées nuiraient au caractère du site et que d'éventuels problèmes hydrologiques ne pouvaient être exclus, au vu de l'imperméabilisation du terrain que provoquerait la construction projetée ;

   - Par pli du 9 novembre 2020, V_____ a requis des mesures complémentaires, en lien avec la protection de la faune et de la flore locales.

10. Par résolution du 26 janvier 2021, le Conseil municipal de la commune a proposé l'inscription de la commune dans l'inventaire fédéral des sites d'importance nationale à protéger en Suisse (ci-après : ISOS). À teneur des plans y relatifs établis le 22 janvier 2020, le périmètre en consultation englobait les deux parcelles de Mme J_____, l'objectif étant notamment la sauvegarde de tous les espaces libres inclus dans ce périmètre.

    Par décision du 21 juillet 2021, se référant à la version du projet n° 4 du 1er juin 2021, au préavis liant de l'OCAN du 16 avril 2021 et à l'art. 27 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) le DT a délivré l'autorisation DD 23_____, qui a été publiée dans la feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour.

    Les conditions figurant dans les préavis de l'OCAN du 2 février 2021, de l'OCEn du 2 février 2021, du SMS du 28 janvier 2021, de l'OCT du 8 octobre 2020, du

SABRA du 16 septembre 2020, du GESDEC du 11 septembre 2020, de la police du feu du 19 août 2020, de la DIT du 12 août 2020 et dans le préavis liant de l'OCAN devraient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation, étant précisé que les réserves qui y figuraient primaient les plans visés ne varietur.

11. Par courriers du 21 juillet 2021, le DT a informé les personnes qui avaient présenté des observations ainsi que V_____ de la délivrance de cette autorisation.

12. Par acte du 14 septembre 2021, Madame A_____, Madame B_____, Madame C_____, Monsieur D_____, Monsieur E_____, Madame F_____, Monsieur G_____, Madame H_____ et Monsieur I_____ (ci-après les voisins) ont interjeté recours, sous la plume de leur conseil, devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) à l'encontre de la décision d'autorisation de construire DD 23_____, concluant, principalement, à la constatation de la nullité de celle-ci et, subsidiairement, à son annulation, sous suite de frais et dépens.

13. Ils ont allégué être propriétaires ou copropriétaires des parcelles n^{os} 15_____, 17_____, 18_____, 16_____, 11_____, 12_____, 19_____ et 13_____, produisant des extraits du registre foncier relatifs à ces différentes parcelles.

    La décision attaquée avait été prise par une autorité incompétente, au vu de l'art. 15 al. 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), de sorte que sa nullité devait être constatée. Le Conseil d'État, compétent pour prononcer le classement, l'était également pour rendre une autorisation de construire requise sur un immeuble classé, sauf à annihiler le pouvoir de décision de ce dernier au profit d'un rôle de simple exécutant. La construction massive d'un garage souterrain de plus de 400 m^2 à l'intérieur d'un périmètre de classement, qui devait être qualifiée de transformation importante au sens de la disposition légale précitée, viderait de son sens la mesure de classement des abords de la parcelle n° 1_____, dont l'intérêt résidait précisément dans la préservation de ces derniers.

    Une violation de l'art. 22 de de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT – 700) était également à déplorer. La parcelle n° 10_____ supportait un parking dans sa partie haute et un chemin d'accès piétonnier dans sa partie basse. La construction sur cette parcelle d'un chemin d'accès au parking souterrain constituait un aménagement non conforme à la zone agricole, cette non-conformité ressortant d'ailleurs du préavis négatif de l'OCAN, qui avait toutefois laissé le soin au DT de procéder à une pesée des intérêts en vue de l'éventuel octroi d'une autorisation exceptionnelle dérogatoire. Toutefois, il n'était fait mention du respect des conditions d'une telle autorisation exceptionnelle ni dans l'autorisation de construire, ni dans les pièces au dossier. Les conditions

dérogatoires posées par les art. 24, 24a et 24c LAT n'étaient pas remplies. L'accès par la parcelle n° 10_____ se justifiait uniquement afin d'optimiser les possibilités de densifier le bas de la parcelle n° 1_____, soit dans un but de valorisation des terrains et non en raison d'exigences techniques relatives à la nature du sol ou à l'exploitation de la parcelle en cause. La parcelle n° 10_____ se situait dans la pénétrante de verdure du coteau de L_____, qui avait une importance sur le plan de la préservation de la nature, du paysage et de la biodiversité, ces motifs ayant été retenus à titre d'intérêt prépondérant par la jurisprudence. Les plans produits à l'appui du calcul IVER) envisageaient une modification du tracé et du revêtement du chemin d'accès sur la parcelle n° 10_____, étant précisé que, contrairement à ce que soutenait l'architecte du projet en indiquant que la parcelle continuerait à être utilisée en la maintenant à l'identique, il apparaissait peu probable que ces éléments demeurent inchangés, vu l'accès prévu à un parking souterrain pour douze véhicules. La condition de l'absence d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement n'était pas remplie, dès lors que le trafic sur la parcelle sise en zone agricole serait manifestement plus intense. La requérante ne pouvait se prévaloir d'une quelconque garantie de la situation acquise, la parcelle n° 10_____ ayant été acquise par M. W_____ en 1977 et l'aménagement d'un parking dans la partie haute de celle-ci n'ayant jamais été autorisé. En outre, la dérogation prévue à l'art. 24c LAT ne trouvait pas application, l'utilisation actuelle de la partie haute de la parcelle n° 10_____ comme parking n'équivalant pas à l'aménagement d'un accès à la rampe d'un parking souterrain. En effet, cette parcelle n'était pas utilisée comme voie d'accès, au vu de l'existence d'un muret partant du bâtiment n° 5_____ et encerclant partiellement les autres bâtiments, avec pour conséquence que les voitures empruntant ce chemin ne pouvaient accéder qu'à la piscine, comme le confirmaient l'attestation établie par M. S_____ et le plan IVER, qui indiquait que le bas de la parcelle était utilisé comme accès « depuis moins de 30 ans selon orthophoto SITG ». Aucune prescription trentenaire ne pouvait être invoquée, en l'absence de statu quo et au vu de la jurisprudence fédérale selon laquelle l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteignait pas après trente ans en zone agricole.

Enfin, l'autorisation querellée violait l'art. 15 LCI. La construction d'un garage souterrain à l'intérieur du périmètre de classement était en contradiction avec les principes de protection énoncés dans la fiche de bonnes pratiques « Travaux d'excavations en sous-œuvre sous des bâtiments et des sites protégés » édictée le 26 novembre 2018 par la CMNS (ci-après : fiche de bonnes pratiques. A cet égard, la création de sept places de stationnement pour deux-roues en toiture de ce garage enlaidirait les vues que le classement visait à maintenir. Les préavis de la CMNS et du SMS n'examinaient pas la problématique de la construction souterraine à l'intérieur du périmètre classé et se limitaient à traiter de l'emplacement, de l'architecture et de la volumétrie des bâtiments hors sol. Les constructions projetées hors du périmètre de classement mais dans le voisinage

direct de ce dernier nuiraient au caractère du site, un bétonnage massif étant prévu dans les pentes de la parcelle, alors même que l'OPS avait insisté, dans son courrier du 9 octobre 2018, sur l'importance de la préservation des vues depuis et sur le domaine P_____. Si la hauteur des constructions semblait avoir été discutée afin de préserver les vues depuis les hauts de la parcelle n° 1_____, il n'en allait pas de même des vues sur le domaine, qui seraient enlaidies. Les parcelles concernées, sises sur le coteau de L_____, étaient situées à l'intérieur d'une pénétrante de verdure identifiée comme telle par le plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCant 2030). La fiche A11 du PDCant 2030 retenait en outre qu'un projet « Parcs de la pénétrante de L_____ » était en cours et le bas de la parcelle n° 1_____ destiné à accueillir les constructions querellées était référencé, selon le Système d'Information du Territoire à Genève (ci-après : SITG), comme un milieu de « prairies artificielles intensives », en continuité avec les parcelles contiguës. Le plan directeur communal (ci-après : PDCom) approuvé par le Conseil d'État le 25 juillet 2007 précisait, s'agissant du secteur dans lequel était situé la parcelle n° 1_____, « pas de densification » et « qualités paysagères du site à préserver ». Enfin, les parcelles avoisinantes présentaient toutes une faible densité – le PDCom limitant du reste la densité à un indice de 0,2 pour la parcelle n° 1_____, lequel était dépassé in casu – et le territoire était fortement cloisonné par la présence de grands axes de communication qui limitaient les liaisons avec les milieux naturels voisins. Ainsi, le bétonnage et la pollution lumineuse découlant du projet porteraient atteinte à la faune (blaireaux, hérissons, renards, orvets, hiboux, faucons, etc.) présente en nombre dans ce périmètre.

14. Dans ses observations du 19 novembre 2021, le DT a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité du recours et, sur le fond, à son rejet et à la confirmation de la décision attaquée, sous suite de frais.

Tous les griefs étant irrecevables, le recours l'était également. La violation alléguée de l'art. 15 al. 1 LPMNS en lien avec la construction du garage souterrain, portait sur un ouvrage réalisé exclusivement en sous-sol. Quant à l'utilisation de la parcelle sise en zone agricole comme chemin d'accès au garage souterrain, les parcelles des recourants se situaient toutes de 40 à plus de 80 m. du projet, hormis la parcelle n° 13_____, qui était cependant vide de toute construction, de sorte que les distances, les dénivelés et la présence des constructions futures impliqueraient que les recourants n'auraient pas de vue sur la parcelle n° 10_____. S'agissant de la prétendue atteinte au caractère du site, les recourants ne prétendaient pas être touchés plus intensément que n'importe quel habitant des environs, l'invocation de ce grief s'apparentant ainsi à une action populaire.

En tout état, le recours devait être rejeté sur le fond. La construction projetée dans le périmètre classé, qui se trouvait exclusivement en sous-sol, ne prétéritait pas les vues depuis et sur les objets classés, de sorte qu'il n'était pas certain qu'un accord

du Conseil d'État soit nécessaire. En tout état, conformément à la jurisprudence, l'obtention d'une telle autorisation pouvait intervenir postérieurement à l'obtention de l'autorisation de construire, jusqu'à l'ouverture du chantier.

Les conditions d'octroi d'une dérogation au sens des art. 24 LAT et 27 LaLAT étaient réunies. Il ressortait du préavis de l'OCAN que le projet n'avait aucun impact sur la surface agricole utile, la parcelle n° 10_____ ne se prêtant pas, pour le surplus, à l'agriculture et étant recouverte de gravillons depuis plus de trente ans. Le projet visait à utiliser cette parcelle sans autres travaux que l'abattage de haies demandé par l'OCAN. L'utilisation du parking actuel comme chemin d'accès sur cette parcelle était imposée par sa destination. Compte tenu de la déclivité du terrain et du classement de la partie de la parcelle n° 1_____ longeant la route de L_____, un nouveau chemin d'accès situé hors du périmètre de classement était nécessaire, comme exigé par l'OPS le 9 octobre 2018. La solution projetée, qui préservait la valeur patrimoniale du site en ne lésant pas la surface agricole utile, était la seule envisageable et n'avait aucun impact sur de prétendus intérêts opposés, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface agricole utile.

Le grief relatif à la prétendue violation de l'art. 15 LCI devait être écarté, le parking étant situé intégralement en sous-sol et les dimensions des trois bâtiments projetés ayant été revues à la baisse.

15. Par observations du 19 novembre 2021, la requérante a conclu, sous la plume de son conseil, au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, sous suite de frais et dépens, tout en requérant l'audition de M. Q_____.

La parcelle n° 10_____ avait été acquise par son père en 1977 afin de servir de parking et de seconde voie d'accès à la parcelle n° 1_____ depuis la route de L_____, plus particulièrement pour les habitants du bâtiment n° 5_____, sis route de L_____ 3_____, soit actuellement la famille de son fils, M. X_____, laquelle bénéficiait d'une entrée et d'un parking différent de ceux desservant le bâtiment principal sis route de L_____ 2_____, habité par elle-même. Le chemin en prolongation de la parcelle n° 10_____, situé en partie sur cette parcelle et en partie sur la parcelle n° 1_____, permettait également de desservir le contrebas de la parcelle n° 1_____, notamment la piscine. Profondément attachée à la parcelle n° 1_____ et à la vue dégagée qu'elle offrait, son but n'était pas de porter atteinte à la beauté du site mais de permettre à d'autres habitants d'en profiter, tout en préservant l'esprit de l'arrêté de classement.

L'approbation du Conseil d'État n'était pas nécessaire s'agissant de l'essentiel du projet, qui se situait en dehors du périmètre classé. Ainsi, la décision du DT et la position de la CMNS étaient suffisantes. Ce projet avait fait l'objet d'une analyse minutieuse, notamment par la CMNS et le SMS, qui l'avaient autorisé, considérant de ce fait que l'implantation prévue pour le garage souterrain ne

mettait pas en danger les objets classés. L'aval du Conseil d'État, s'il devait être nécessaire, pourrait en tout état être obtenu avant que les travaux ne débutent, étant précisé que le représentant du conseil de l´État avait participé en 2018 aux réunions lors desquelles le principe du projet de construction querellé avait été admis, marquant ainsi l'approbation de ce dernier pour ce projet.

L'autorisation querellée n'entraînait aucune violation de l'art. 22 LAT. La parcelle n° 10_____ bénéficiait de la prescription trentenaire, laquelle permettait de continuer à l'utiliser comme accès à la parcelle n° 1_____ et comme parking. La jurisprudence fédérale récente qui retenait que l'obligation de rétablir un état conforme au droit en zone agricole ne s'éteignait pas après trente ans était un arrêt isolé ou un revirement de jurisprudence et concernait, en tout état, plusieurs constructions illicites sises en zone agricole, de sorte qu'elle n'était pas comparable avec l'autorisation de laisser perdurer un chemin recouvert de gravillons depuis plus de trente ans qui n'avait jamais été exploité à des fins agricoles. Le projet querellé ne modifierait en rien la situation existante, dès lors que tant la pente que le revêtement de la parcelle seraient strictement conservés. En tout état, les conditions de dérogation pour une construction hors de la zone à bâtir étaient remplies. Conformément à une jurisprudence de la chambre administrative, l'accès à de nouvelles habitations par une zone agricole remplissait les conditions posées par l'art. 24 LAT et pouvait être autorisé à titre dérogatoire. Aucun autre accès aux constructions prévues n'était possible en zone constructible. L'assiette de la servitude de passage au bénéfice de la parcelle n° 1_____ n'était pas suffisante pour permettre un accès au projet par le chemin des M_____, la seconde partie de ce chemin était de plus une dépendance sur laquelle elle ne disposait d'aucun droit de passage, et l'accès depuis la route de L_____ était impossible.

L'autorisation querellée ne violait pas l'art. 15 LCI. La CMNS avait analysé avec attention les enjeux relatifs à l'implantation du garage souterrain en partie dans le périmètre classé, ainsi que la volumétrie et les aménagements extérieurs du projet. Les indications générales du PDCant 2030 et du PDCom ainsi que la proposition d'inscription à l'ISOS, non validée à ce stade, ne prévalaient pas sur l'examen du projet par les instances spécialisées.

16. Par réplique du 16 décembre 2021, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

Tout en confirmant leurs arguments, ils ont précisé que leurs parcelles se situaient à proximité immédiate de celles destinées à accueillir le projet litigieux et qu'ils auraient théoriquement vue sur les constructions projetées par le haut, par le bas, et latéralement. Les photographies – jointes –, prises notamment depuis l'une de ces parcelles et depuis le chemin des M_____, démontraient que les constructions projetées dégraderaient la vue et la tranquillité des lieux. Le garage ne serait pas invisible, au vu des places de stationnement pour deux-roues prévues

en toiture. L'admission de leurs griefs était susceptible de leur procurer un avantage pratique, soit la non-réalisation du projet contesté dans sa globalité.

L'argument de la prescription trentenaire tombait à faux, au vu de la jurisprudence et de l'absence d'usage trentenaire de la parcelle n° 10_____ en tant que voie d'accès. Celle-ci n'accueillait pas de voie d'accès motorisée et les photographies aériennes historiques issues du SITG – jointes – démontraient que l'accès, à l'exclusion du parking, avait été créé entre mars 2005 et juin 2009, de sorte qu'il existait, au jour du dépôt de la demande d'autorisation de construire, depuis quinze ans au plus. La pesée des intérêts prétendument effectuée par le DT était erronée dans son principe, puisque fondée sur un usage de plus de trente ans de la parcelle concernée comme voie d'accès, alors même qu'une telle pesée des intérêts n'avait pas lieu d'être, la condition relative à l'existence d'une utilisation imposée par sa destination n'étant pas remplie. Il ressortait des observations du DT du 19 novembre 2021 qu'il avait fait application de l'art. 24 LAT, nonobstant le fait que le terrain visé ne disposait pas d'un accès suffisant et que les aménagements sur la parcelle n° 10_____ étaient manifestement non conformes à la zone agricole. L'art. 24 LAT pourrait éventuellement s'appliquer pour justifier la présence d'un parking et d'un accès au bâtiment n° 5_____ limité au haut de la parcelle n° 10_____, mais non pour créer un accès à de nouvelles constructions en violation de la zone de fond. Par conséquent, la parcelle n° 1_____ n'était pas équipée. L'argument selon lequel le terrain visé ne se prêtait pas à l'agriculture devrait être étayé, ce d'autant que la parcelle contiguë n° 24_____ était également sise en zone agricole et qu'une parcelle en zone agricole n'avait pas nécessairement vocation à être cultivée, mais pouvait servir à sauvegarder le paysage et à assurer l'équilibre écologique, ce qui était le cas ici. Le préavis de l'OCAN, fondé sur des faits inexacts, n'entravait en rien le pouvoir d'appréciation du tribunal.

17. Par duplique du 14 janvier 2022, le DT a persisté dans ses conclusions et arguments.

Aucune des habitations des recourants n'était réellement proche de la parcelle n° 1_____ et la proximité avec la parcelle n° 10_____ – sur laquelle portait une partie importante de leurs griefs – n'était pas invoquée. S'il était exact que le chemin situé après le parking sur la parcelle n° 10_____ se limitait, selon le SITG, à un chemin piéton jusqu'à 2005-2009, il s'agissait néanmoins depuis lors d'une voie carrossable de plus de 15 m de long et de 3 m de large.

18. Dans sa duplique du 14 janvier 2022, l'intimée a persisté dans ses conclusions.

Les photographies historiques démontraient bien une utilisation supérieure à trente ans de la quasi-totalité du chemin d'accès sis sur la parcelle n° 10_____. La mention, sur le plan IVER, selon laquelle le bas de la parcelle n° 10_____ était utilisé « comme accès depuis moins de 30 ans selon orthophoto SITG »

prouvait qu'elle avait attiré l'attention du DT sur le revêtement de la totalité du chemin d'accès permettant de desservir le parking souterrain des constructions projetées. Comme cela ressortait des plans, une grande partie de ce chemin se trouvait sur la parcelle n° 1_____. Il était exact que des gravillons avaient été rajoutés plus récemment sur une petite partie du chemin sur la parcelle n° 10_____. Toutefois, ce périmètre était très restreint par rapport aux deux autres périmètres, le premier bénéficiant de la prescription trentenaire et le second étant situé en zone 5. La parcelle n° 10_____ serait maintenue à l'identique, comme cela ressortait du nouveau plan d'ensemble modifié le 2 mars 2021, même s'il avait été envisagé, avant d'y renoncer, de changer le revêtement, comme cela apparaissait sur le plan IVER.

Elle s'engageait, une fois l'autorisation de construire litigieuse entrée en force, à solliciter l'acceptation du Conseil d'État préalablement à l'ouverture du chantier.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. L'autorité intimée se prévaut de l'irrecevabilité du recours, arguant de ce que l'ensemble des griefs formulés par les recourants seraient irrecevables.

4. La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

   Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 1C_382/2020 du 16 novembre 2020 consid. 4.1 ; 1C_246/2016 du 10 octobre 2016 consid. 3.1 ; 1C_38/2015 du 13 mai 2015 consid. 3.2 ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 ; ATA/289/2014 du 29 avril 2014 consid. 3).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021

consid. 1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir. Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel mais il n'est pas à lui seul déterminant ; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les voisins, ces derniers peuvent aussi se voir reconnaître la vocation pour recourir, même s'ils sont situés à une distance supérieure à celle habituellement requise pour reconnaître la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 ; 136 II 281 consid. 2.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1 ; 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1 ; 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b).

Les immissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire, que la loi veut précisément exclure (ATF 121 II 176 consid. 3a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_554/2019 du 5 mai 2020 consid. 3.1 ; 1C_343/2014 du 21 juillet 2014 consid. 2.2 ; 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.5; ATA/1087/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 4c et les arrêts cités).

6. De plus, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, qui peut consister dans le fait que la construction prévue pourrait ne pas être réalisée du tout ou devoir l'être différemment de ce qui est prévu (cf. ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C_226/2018 du 3 septembre 2019 consid. 1.1), lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa propre situation de fait ou de droit (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 1.2 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1 ; 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 4.1).

Le tiers peut ainsi être habilité à se prévaloir de normes qui ne sont pas destinées à le protéger seulement si l'admission de son grief est susceptible de lui procurer un avantage pratique (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3-2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_56/2015 du 18 septembre 2015 consid. 4 ; 1C_386/2014 du 13 novembre 2014 consid. 1.2 ; 1C_15/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.1 ; 1C_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3).

7. Selon le Tribunal fédéral, des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée ne sont pas particulièrement atteints par celle-ci, s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (cf. arrêts 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 ; 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2).

   Un intérêt digne de protection est en principe dénié au voisin s'agissant de l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêts 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ; 1C_907/2013 du 1er mai 2014 consid. 1.1 ; 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1-2.3 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b ; ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 2 ; Pierre MOOR/Etienne POLTIER, op. cit., p. 736).

   Une telle incidence doit aussi être niée en ce qui concerne la taille des parties souterraines des bâtiments ou la conception des escaliers intérieurs (cf. arrêts 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ; 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.3 ; 1C_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 7.7). Dans le même sens, la doctrine considère qu'un voisin ne dispose pas de la qualité pour recourir lorsqu'il se plaint d'une construction ne lui causant aucune immission, par exemple exclusivement du sous-sol (Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, Berne 2017, n° 746).

8. En l'espèce, le tribunal relève qu'il ressort du plan cadastral versé au dossier que la parcelle n° 13_____, propriété de Mme B_____, ainsi que les parcelles n^{os} 25_____ et 17_____, appartenant à MM. E_____ et G_____, sont directement voisines de la parcelle n° 1_____ notamment concernée par l'autorisation litigieuse. La parcelle n° 14_____ appartenant à Mme C_____ est, quant à elle, séparée par quelques mètres de l'extrémité de la parcelle n° 1_____. Quant aux autres recourants, à teneur du SITG, leurs parcelles sont toutes situées à moins de 100 m à vol d'oiseau de la partie basse de la parcelle n° 1_____, soit à environ 40 m s'agissant des parcelles n^{os} 11_____ et 12_____ appartenant à Mme A_____, à environ 80 m pour les parcelles n^{os} 15_____ et 16_____ appartenant à M. D_____. Partant, s'agissant des personnes mentionnées ci-dessus, il y a lieu de retenir que les parcelles dont elles sont propriétaires sont situées à proximité du projet de construction querellé. Le fait qu'aucune de ces personnes ne possède de parcelle située à proximité de la parcelle n° 10_____ n'est pas déterminant, dès lors que le projet de construction querellé, destiné à être réalisé sur les parcelles adjacentes n^{os} 10_____ et 1_____, doit être pris en considération dans son ensemble, avec pour conséquence que la proximité des parcelles susmentionnées avec l'une de ces

deux parcelles est suffisante. En outre, les parcelles des personnes susmentionnées étant situées en contrebas de la parcelle n° 1_____, il ne peut être exclu que ces dernières aient vue sur le projet de logements prévu, ce que tendent d'ailleurs à démontrer les photographies prise depuis la parcelle de l'un des recourants, produites en annexe de la réplique. Ainsi, dès lors que les personnes susmentionnées résident dans le même quartier et dans l'environnement direct du projet de construction querellé, il ne peut être d'emblée exclu, sous l'angle formel de l'examen de la recevabilité du recours, que ledit projet puisse être à l'origine d'immissions les touchant spécialement. Il y a donc lieu de retenir l'existence d'un intérêt digne de protection en faveur des personnes susmentionnées.

9. En ce qui concerne Mme F_____, qui se présente comme l'épouse et l'héritière de feu M. U_____, les extraits du registre foncier qu'elle produit par l'intermédiaire de son conseil ne la désignent pas comme propriétaire des parcelles n° 17_____ et 25_____. Le fait qu'elle soit l'héritière de feu son époux ne signifie pas nécessairement qu'elle soit devenue à sa place propriétaire ou copropriétaire de ces deux parcelles, compte tenu de la possibilité que le de cujus ait pris à ce sujet certaines dispositions particulières (par exemple règles de partage).

10. S'agissant de Mme H_____ et de M. I_____, les extraits du registre foncier qu'ils ont produit par l'intermédiaire de leur conseil ne les désignent pas non plus comme propriétaires des parcelles n° 18_____ et 19_____, qualité que lesdits extraits attribuent à Mme N_____ et M. O_____.

11. Par conséquent, le recours sera déclaré irrecevable, faute d'intérêt pour recourir, en tant qu'il émane de Mme F_____, de Mme H_____ et de M. I_____.

Quant à la recevabilité des griefs invoqués, il convient tout d'abord de relever que la violation alléguée de l'art. 15 al. 1 LPMNS en lien avec l'autorisation du Conseil d'État requise par cette disposition légale serait éventuellement susceptible, en cas d'admission sur le fond, de conduire à l'annulation de l'autorisation querellée, avec pour conséquence que la construction projetée ne pourrait pas être réalisée, ce qui serait à même de supprimer les prétendues nuisances relatives au projet dont les recourants se prévalent sur le fond. Par conséquent, l'existence d'un avantage pratique à l'admission de ce grief doit être retenue, conformément à la jurisprudence précitée. Le fait que l'autorisation du Conseil d'État concernerait, cas échéant, un ouvrage réalisé en sous-sol n'est pas déterminant, dès lors que, comme vu supra, la constatation d'une violation de l'art. 15 LPMNS serait, dans le présent cas, susceptible de conduire à l'annulation du projet. Il en irait différemment si les recourants avaient formulé un grief en lien avec une installation en sous-sol dont l'admission n'aurait pas d'incidence sur la délivrance de l'autorisation querellée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Le même raisonnement trouve application s'agissant du grief de non-conformité du chemin d'accès au parking souterrain à la zone agricole. En effet, dès lors que, comme on

le verra plus loin, il ressort des éléments au dossier que l'accès projeté et querellé est la seule solution envisageable pour accéder au projet de construction, la constatation de l'illégalité de cet accès conduirait à l'annulation de l'autorisation contestée. À ce titre, il n'est pas déterminant que les recourants ne puissent pas se prévaloir d'une vue sur ce chemin d'accès depuis leurs parcelles respectives, dès lors que le grief y relatif serait susceptible de conduire à l'annulation de l'autorisation litigieuse, ce qui correspond à l'avantage pratique qu'ils recherchent. Enfin, s'agissant de la violation alléguée du principe de l'esthétique des constructions, il apparaît que les recourants, en qualité de propriétaires de terrains et d'habitants du voisinage du projet, sont touchés de manière particulière quant aux répercussions que celui-ci pourrait avoir sur leur situation, l'invocation de ce grief ne pouvant dès lors être comparée à une action populaire, contrairement à l'argumentation de l'autorité intimée.

En conclusion, l'admission des griefs des recourants, pris séparément, serait susceptible de leur procurer l'avantage pratique qu'ils recherchent, à savoir l'absence de construction qui selon eux, provoquera des nuisances, question qui sera examinée sur le fond. En conséquence, conformément au développement qui précède, l'intérêt pratique des recourants à recourir doit être reconnu. Le recours sera donc déclaré recevable au sens des art. 60, 61 et 65 LPA également.

12. L'intimée sollicite l'audition de M. Q_____.

13. Le droit d'être entendu, garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 41 LPA, comprend, en particulier, le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 132 II 485 consid. 3.2). Ce droit ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (art. 41 in fine LPA ; ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_901/2014 du 27 janvier 2015 consid. 3 ; 8C_8/2012 du 17 avril 2012 consid. 1.2).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

14. En l'occurrence, le dossier contient les éléments utiles permettant au tribunal de statuer en connaissance de cause sur le recours, de sorte qu'il ne se justifie pas de

donner suite à l'offre de preuve formulées par l'intimée tendant à l'audition de son architecte, laquelle n'apparaît de toute façon pas utile vu l'issue du litige. Partant, cette requête d'acte d'instruction, en soi non obligatoire, sera rejetée.

15. Dans un premier grief, les recourants concluent à la constatation de la nullité de la décision attaquée, au motif qu'elle aurait été prise par une autorité incompétente.

16. Aux termes de l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut notamment, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a).

17. Les demandes d'autorisation sont adressées au département (art. 2 al. 1 LCI).

18. Selon l'art. 15 al. 1 LPMNS, un immeuble classé ne peut, sans l'autorisation du Conseil d'Etat, être démoli, faire l'objet de transformations importantes ou d'un changement dans sa destination.

    Le Conseil d'Etat peut interdire de modifier les abords immédiats de l'immeuble, jusqu'à une distance déterminée dans chaque cas (al. 4).

19. À teneur de l'art. 24 al. 1 RPMNS, l'exécution de travaux sur un immeuble ou meuble classé est subordonnée à l'autorisation du Conseil d'Etat. Le département peut cependant autoriser des travaux d'importance secondaire qui, sans modifier l'aspect de l'immeuble ou du meuble, sont nécessaires à sa conservation.

    L'autorisation visée à l'al. 1 ne dispense pas de l'autorisation prescrite par la loi sur les constructions et les installations diverses (al. 4).

20. D'après la jurisprudence, la nullité d'un acte commis en violation de la loi, qui peut être invoquée en tout temps, devant toute autorité et doit être constatée d'office (cf. arrêt du Tribunal fédéral 9C_333/2007 du 24 juillet 2008 consid. 2.1), doit résulter ou bien d'une disposition légale expresse, ou bien du sens et du but de la norme en question. En d'autres termes, hormis les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire (cf. ATF 121 III 156 consid. 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013, 6B_563/2013 du 14 octobre 2013 consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3). Ainsi, d'après la jurisprudence, la nullité d'une décision n'est admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de procédure spécifiques comme l'incompétence de l'autorité qui a pris la décision conduisent à la constatation de la nullité de cette dernière (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 ; 137 I 273 consid. 3.1 ; 132 II 21 consid. 3.1 ; 129 I 361 consid. 2.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 6B_538/2013, 6B_563/2013 du 14

octobre 2013 consid. 5.3 ; 2C_34/2013 du 21 janvier 2013 consid. 6.3)., mais tout vice de forme n'entraîne pas une telle conséquence.

21. Dans une jurisprudence du 3 mai 2016, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a retenu, s'agissant de la violation alléguée de l'art. 15 al. 1 LPMS en raison de l'absence d'autorisation expresse du Conseil d'État pour procéder à des travaux sur un immeuble classé, que la question pouvait demeure indécise, dans la mesure où la requérante de l'autorisation de construire litigieuse s'était engagée, par écrit, à solliciter, une fois cette autorisation entrée en force, préalablement à l'ouverture du chantier, l'autorisation du Conseil d'État (ATA/373/2016 du 3 mai 2016 consid. 10).

    Dans le cadre du recours interjeté contre cet arrêt, le Tribunal fédéral a rejeté le grief selon lequel la chambre administrative aurait arbitrairement violé l'art. 15 al. 1 LPMNS au motif que l'autorisation de construire concernée n'aurait pas été précédée d'une autorisation du Conseil d'État.

22. En l'espèce, le tribunal constate que l'autorisation de construire contestée a été délivrée par l'autorité compétente, soit le DT, étant relevé que selon les dispositions légales et réglementaires précitées, l'autorisation du Conseil d'État requise lors de travaux sur un immeuble classé ne dispense pas le requérant d'obtenir l'autorisation du DT prescrite par la LCI. Ainsi, il ne peut être retenu, dans le présent cas, que l'autorisation litigieuse a été prononcée par une autorité incompétente. En outre, aucun motif de nullité, au sens de la jurisprudence citée ci-dessus, ne ressort des éléments au dossier. Partant, le tribunal ne saurait constater la nullité de la décision attaquée.

    Sous l'angle de l'annulabilité de l'autorisation querellée, il convient de relever que le mandataire du Conseil d'État était présent lors de la séance qui s'est tenue en 2018 et qui avait pour objet le projet de construction de la requérante dans les pentes de la parcelle n° 1_____, comme cela ressort du courrier de l'OPS du 9 octobre 2018 au dossier. En outre, cette autorité a décidé, dans l'arrêté de classement du 21 juin 2017, que le plan n° 21_____ ne fixerait aucune aire libre de construction ni aucune aire d'implantation de nouvelles constructions, tout projet envisagé à l'intérieur du périmètre délimité par le plan précité devant être examiné au cas par cas et dans le respect des contraintes patrimoniales du site, ce qui démontre que le Conseil d'État n'était pas opposé au principe d'une construction dans la zone concernée, celle-ci devant, en tout état, faire l'objet d'un examen individualisé. Il n'existe donc pas d'indication selon laquelle le Conseil d'État serait a priori opposé au principe d'une construction sur la parcelle qui fait l'objet du classement. Il n'en demeure pas moins qu'en application de l'art. 15 al. 1 LPMNS, le projet querellé doit faire l'objet d'une autorisation du Conseil d'État parallèlement à celles que l'autorité intimée a délivrées sous l'angle de la LCI. Cela ne signifie pas que la décision querellée est illégale, puisqu'elle ne tranche que des questions liées au droit des constructions. En revanche, le projet ne saurait

se matérialiser sans que cela ait été précédé de l'autorisation prévue par disposition précitée. Il conviendra par conséquent, au lieu de l'engagement pris par l'intimée, de réformer la décision litigieuse en complétant d'une condition supplémentaire consistant dans l'obligation d'obtenir l'autorisation du Conseil d'État avant l'ouverture du chantier.

Il convient enfin de constater que les recourants ne subiront aucun préjudice en lien avec le fait que cette autorisation sera délivrée postérieurement au prononcé de l'autorisation de construire querellée.

En conclusion, bien que le grief de violation de l'art. 15 LPMNS doive être écarté, il s'imposera de réformer la décision litigieuse au sens des considérants qui précèdent, ce qui aboutit techniquement à l'admission partielle du recours sur ce point.

23. Dans un second grief, les recourants se prévalent du fait que la voie d'accès prévue sur la parcelle n° 10_____ ne serait pas conforme à la zone agricole, ni susceptible de bénéficier d'une dérogation.

24. Selon l'art. 16 al. 1 LAT, les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délassement et à assurer l'équilibre écologique. Elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole et comprennent : les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture (let. a) ; les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture (let. b).

25. Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice (art. 16a al. 1 1ère phr. LAT).

26. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 LAT).

Pour qu'une autorisation soit délivrée, la construction ou l'installation doit être conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT) et le terrain doit être équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT).

27. Les art. 24 ss LAT déterminent quelles constructions non conformes à la zone peuvent, à titre exceptionnel, être édifiées hors de la zone à bâtir.

28. Selon l'art. 24 LAT, des autorisations de construire peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si leur implantation hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b).

L'implantation d'une construction est imposée par sa destination au sens de l'art. 24 let. a LAT, lorsqu'un emplacement hors de la zone à bâtir est dicté par des motifs techniques, des impératifs liés à l'exploitation d'une entreprise, la nature du sol (arrêt du Tribunal fédéral 1C_383/2010 du 11 avril 2011 consid. 4.1) (implantation dite imposée "positivement" par la destination de la construction) ou lorsque l'ouvrage est exclu de la zone à bâtir pour des motifs particuliers (implantation dite imposée "négativement" par la destination de la construction). Il suffit que l'emplacement soit relativement imposé par la destination: il n'est pas nécessaire qu'aucun autre emplacement n'entre en considération; il doit toutefois exister des motifs particulièrement importants et objectifs qui laissent apparaître l'emplacement prévu plus avantageux que d'autres endroits situés à l'intérieur de la zone à bâtir (ATF 136 II 214 consid. 2.1 ; 129 II 63 consid. 3.1). Seuls des critères objectifs sont déterminants, à l'exclusion des préférences dictées par des raisons de commodité ou d'agrément (ATF 129 II 63 consid. 3.1 ; 124 II 252 consid. 4a ; ATF 123 II 499 consid. 3b/cc). L'examen du lieu de situation imposé par la destination apparaît incomplet lorsqu'aucune solution alternative ni aucun emplacement alternatif n'ont été débattus (ATF 136 II 214 consid. 2.2 et les références citées). L'application du critère de l'art. 24 let. a LAT doit être stricte, dès lors que cette disposition contribue à l'objectif de séparation du bâti et du non-bâti (ATF 124 II 252 consid. 4a ; 117 Ib 270 consid. 4a).

29. Aux termes de l'art. 24a al. 1 LAT, auquel renvoie l'art. 27A de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22 al. 1 LAT, l'autorisation doit être accordée aux conditions suivantes : ce changement d'affectation n'a pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement (let. a); il ne contrevient à aucune autre loi fédérale (let. b).

    L'art. 24a LAT s'applique à toutes les constructions sises hors de la zone à bâtir, qu'elles aient ou non été conformes à l'affectation de la zone non constructible, lorsqu'elles ont été autorisées. Ce changement d'affectation ne peut concerner que des constructions légales (ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 consid. 6c ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction et expropriation, Berne 2001, pages 273ss, p. 275). Un tel changement peut également être autorisé même si la nouvelle affectation n'est pas imposée par la destination. Il résulte des travaux préparatoires que le législateur, en adoptant l'art. 24a LAT, avait en vue le changement d'affectation des constructions agricoles existantes (RDAF 2002 I p. 341, 343).

30. À teneur de l’art. 24c LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la

rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (al. 2).

Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (art. 41 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1)) (cf. arrêts 1C_318/2013 du 10 décembre 2013 consid. 4.1.1 ; 1C_660/2012 du 16 octobre 2013 consid. 4.2). La date déterminante est celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; arrêts 1C_491/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.1; 1C_162/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.1 et les références citées).

31. Dans un arrêt du 19 décembre 2017, la chambre administrative a considéré que la reconstruction, en zone agricole, d'un chemin d'accès - au bénéfice d'une autorisation s'agissant de sa configuration initiale, dont la modification était requise - à un nouveau bâtiment de logements devait être considéré comme étant imposé par sa destination au sens de l'art. 24 LAT (ATA/1638/2017 du 19 décembre 2017).

Par arrêt 1C_74/2018 du 12 avril 2019, le Tribunal fédéral a admis le recours interjeté contre cet arrêt cantonal, considérant que la question de savoir si l'extension de l'assiette de la route, par rapport à l'assiette autorisée antérieurement, était imposée par sa destination n'avait pas été instruite à satisfaction. L'hypothèse selon laquelle une voie d'accès à des habitations projetées pouvait être imposée par sa destination en zone agricole n'a toutefois pas été remise en cause par l'instance fédérale.

32. Dans une jurisprudence du 28 avril 2021, citée récemment notamment dans l'arrêt 1C_197/2021 du 12 novembre 2021 (consid. 2.1.4), le Tribunal fédéral a retenu qu'à l'inverse de ce qui prévaut pour les zones à bâtir, l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après trente ans s'agissant de bâtiments et installations érigés illégalement en dehors de la zone à bâtir (ATF 147 II 309 consid. 4 et 5). La situation de fait et de droit, hors de la zone à bâtir, de même que les intérêts concernés, sont si différents de ceux prévalant à l'intérieur de la zone à bâtir qu'une réglementation distincte apparaît nécessaire (ATF 147 II 309 consid. 5.1-5.4). Un délai de péremption de trente ans, hors de la zone à bâtir, remettrait en particulier en cause le principe constitutionnel de la séparation du territoire bâti et non bâti (art. 75 al. 1 Cst.) ainsi que l'application uniforme du droit fédéral. Les situations particulières liées à la protection de la confiance légitime doivent être prises en considération au cas par cas. Ainsi, s'il peut certes

être tenu compte de situations exceptionnelles par le biais de solutions spécifiques, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long, une utilisation illégale, qui contrevient au principe fondamental en matière d'aménagement du territoire de la séparation du territoire bâti et non bâti, ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (ATF 147 II 309 consid. 5.5 et 5.6).

33. En l'espèce, il n'est pas contesté que la voie d'accès au parking souterrain du futur projet de construction litigieux, prévue en partie sur la parcelle n° 10_____, n'est pas conforme à la zone agricole dans laquelle elle est située. Partant, cet ouvrage ne peut être autorisé en vertu de l'art. 22 LAT.

S'agissant tout d'abord de l'allégation selon laquelle cette voie d'accès bénéficierait de la prescription trentenaire, il ressort du dossier que la parcelle précitée est actuellement en partie recouverte de gravillons et accueille, s'agissant de la surface recouverte de gravillons, dans sa partie haute à proximité de la route de L_____, un emplacement utilisé comme parking et, plus bas, une voie d'environ 3 m de large sur 15 m de long qui aboutit à la parcelle n° 1_____, hors du périmètre de classement de cette dernière, aux environs de la hauteur de la piscine. A teneur du dossier, aucun élément ne permet de retenir que cet ouvrage a été réalisé au bénéfice d'une autorisation. La requérante a en outre admis, dans sa duplique, que des gravillons avaient été rajoutés récemment sur une petite partie de la parcelle n° 10_____. Dans le même sens, les photographies aériennes historiques de cette parcelle issues du SITG, produites par les recourants, permettent de retenir que cette voie d'accès, à l'exclusion du parking, a été créée entre 2005 et 2009. Partant, il convient de constater que la voie d'accès prévue dans le cadre du projet litigieux n'existe pas, dans son état actuel, depuis plus de trente ans. Les attestations produites par la requérante et certains de ses proches ne démontrent d'ailleurs pas le contraire, puisque ceux-ci se contentent de confirmer que cette parcelle a toujours été utilisée pour accéder au bâtiment n° 5_____ et au bas de la parcelle n° 1_____, voire pour y garer des véhicules s'agissant de la partie haute de la parcelle, ce qui n'est pas contesté. Toutefois, le tribunal constate qu'il n'a pas été démontré que la parcelle n° 10_____ possédait le même revêtement et un tracé identique depuis au moins trente ans. Dès lors que la prolongation, voir la création, d'une voie d'accès à l'aide de gravillons ne relève à l'évidence pas de travaux en lien avec l'entretien de cet ouvrage mais d'une modification de celui-ci, qui aurait en tout état eu lieu il y a moins de trente ans, le principe de la prescription acquisitive ne saurait s'appliquer. En tout état, conformément aux principes clairs posés par la jurisprudence fédérale récente - publiée aux ATF et citée dans d'autres arrêts par le Tribunal fédéral, de sorte qu'il ne peut être retenu, comme l'allègue la requérante, qu'il s'agit d'une jurisprudence isolée -, l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après trente ans s'agissant des installations érigées illégalement en dehors de la zone à bâtir, ce qui est le cas en l'espèce. Par conséquent, en application de ces

principes, nécessaires au respect du principe fondamental de la séparation du territoire bâti et du non bâti, la voie d'accès du projet querellé ne bénéficie d'aucune prescription. Il convient par conséquent d'examiner si celle-ci peut être autorisée à titre dérogatoire.

Quant à une éventuelle application de l'art. 24c LAT, il ressort des éléments au dossier, notamment des déclarations de la requérante, qui ne sont pas contestées, que son père avait acquis la parcelle n° 10_____ afin de l'utiliser comme voie d'accès et de parking en 1977. Cette date étant postérieure à celle du 1er juillet 1972, retenue comme étant déterminante en vue de l'application de l'art. 24c LAT, conformément à la jurisprudence exposée supra, force est de constater que cette disposition légale ne saurait trouver application in casu.

Il en va de même de l'art. 24a LAT, la voie d'accès concernée n'ayant, à teneur des éléments au dossier, jamais été autorisée, condition requise en vue de l'application de cette disposition, comme vu supra

S'agissant de l'art. 24 LAT, se pose tout d'abord la question de savoir si l'implantation de la voie d'accès en zone agricole est imposée par sa destination.

Durant l'instruction de l'autorisation querellée, les préavis émis étaient tous, à l'exception de celui de l'OCAN, favorables, certains sous conditions. Aucune des instances spécialisées qui se sont prononcées favorablement n'a fait état de problématique spécifique en lien avec l'accès, par la zone agricole, au parking souterrain projeté. Au contraire, la CMNS a considéré, dans son préavis du 8 septembre 2020, que l'accès principal du projet n'était pas remis en question. Quant à l'OCAN, s'il a émis un préavis défavorable le 2 février 2021, au motif que l'accès au garage souterrain n'était pas conforme à la zone, (ce qui n'est pas contesté), il a également relevé, dans ce même préavis, l'historique de la parcelle, qui était en partie recouverte d'un revêtement en gravillons depuis plus de trente ans, ainsi que l'absence d'impact sur la surface agricole utile et sur les surfaces d'assolement. De ce fait, il précisait laisser le soin à l'OAC de procéder à une pesée des intérêts en présence et d'octroyer, cas échéant, une autorisation exceptionnelle en application du régime dérogatoire afin de répondre aux besoins de l'habitation, tout en mentionnant l'hypothèse dans laquelle l'office précité écarterait la valeur défavorable de son préavis, ce que l'autorité intimée a d'ailleurs fait. Il ressort de ce qui précède que l'instance spécialisée en matière de protection de l'agriculture et de la nature a explicitement fait état, nonobstant le prononcé d'un préavis défavorable en raison de la non-conformité de l'ouvrage à la zone, de l'absence d'impact de la voie d'accès souhaitée sur la surface agricole utile, tout en invitant l'OAC à examiner l'application du régime dérogatoire. Pour le surplus, il convient de relever que la jurisprudence cantonale et fédérale citée ci-dessus, n'a pas remis en cause l'hypothèse selon laquelle une voie d'accès à des habitations projetées pouvait être imposée par sa destination en zone agricole.

De plus, il ressort des explications de la requérante, lesquelles sont corroborées par les plans et les documents au dossier et ne sont pas contredites par les recourants, qu'aucune autre voie d'accès au projet de construction ne serait envisageable. Il a ainsi été fait état de l'impossibilité d'accéder aux nouvelles constructions par l'entrée existante sur la parcelle n° 1_____ donnant sur la route de L_____. Un accès par cette parcelle nécessiterait en tout état des transformations de la partie de cette dernière dont le classement a été prononcé, ce qui ne saurait évidemment être considéré comme une solution préférable par rapport au maintien en l'état de la parcelle n° 10_____. Dans le même sens, un accès au projet litigieux par le bas de la parcelle n° 1_____, soit en passant par le chemin des M_____, de part et d'autre duquel sont situées les parcelles des recourants, n'apparaît pas davantage envisageable, l'assiette de la servitude dont bénéficie la parcelle n° 1_____ sur ce chemin ne le permettant pas et aucun droit ne portant en tout état sur la dernière portion de ce chemin. Enfin, il sera rappelé que l'OPS avait explicitement exigé, par pli du 9 octobre 2018, que l'aménagement des accès carrossables au parking prenne place sur une parcelle située en dehors du périmètre de classement, la CMNS s'étant notamment référée à l'analyse de la situation effectuée en 2018. Il convient ainsi de constater l'impossibilité objective de réaliser l'accès concerné à un autre emplacement, celui-ci nécessitant, de par sa destination, d'être situé à proximité des habitations projetées. En outre, il apparaît que l'emplacement retenu est celui qui sera le moins dommageable, tant à l'égard de la zone agricole concernée qu'à l'égard de la zone mise au bénéfice d'une mesure de classement, la valeur patrimoniale du site étant ainsi préservée et la surface agricole n'étant, selon le préavis de l'OCAN, pas lésée. Par conséquent, eu égard aux développements qui précèdent et à la jurisprudence précitée, il apparaît que l'implantation de la voie d'accès querellée à l'emplacement retenu est imposée, tant positivement que négativement, par la destination de la construction querellée. Partant, la condition de l'art. 24 let. a LAT est remplie.

Quant à la pesée des intérêts en présence, il ressort des éléments au dossier que la validation de la voie d'accès au parking souterrain prévue dans le projet querellé n'entrainera aucune modification du terrain de la parcelle n° 10_____ par rapport à la situation actuelle, laquelle a cours à tout le moins depuis juin 2009, à teneur des photographies aériennes versées au dossier. En effet, il ressort du plan d'ensemble n° 068 E01 établi le 2 mars 2021 par M. Q_____ que le revêtement de sol existant de cette voie d'accès sera conservé en l'état. En outre, la requérante a confirmé, dans sa duplique, que la parcelle n° 10_____ serait maintenue à l'identique par rapport à son état actuel. Le plan sur lequel se fondent les recourants pour invoquer une modification du tracé et du revêtement de cette voie d'accès, soit le plan n° 068 B03 daté du 12 juin 2020, est antérieur au plan d'ensemble précité. De plus, il ressort des explications de la requérante, dans le cadre de sa duplique, qu'après avoir envisagé une modification du revêtement de ce chemin d'accès, comme indiqué sur le plan du 12 juin 2020 précité, il y avait

été renoncé. Par conséquent, il convient de retenir que la voie d'accès prévue, dans le cadre du projet litigieux, sur la parcelle n° 10_____ n'entraînera aucune modification du terrain par rapport à la situation actuelle de cette parcelle. Dès lors, l'argument des recourants tendant à la préservation de la nature, du paysage et de la biodiversité ne saurait être suivi, ces éléments, dont l'importance n'est pas déniée, n'étant pas lésés par le maintien d'une voie d'accès présente depuis plus d'une dizaine d'années en l'état, et, depuis plus de trente ans s'agissant de l'emplacement utilisé comme parking en haut de la parcelle. En outre, comme vu supra, il ressort de l'analyse effectuée par l'instance spécialisée que l'impact de la présence, depuis de nombreuses années, du revêtement en gravillons sur la surface agricole utile et sur les surfaces d'assolement était inexistant. Ainsi, contrairement aux allégations des recourants, qui se contentent de substituer leur propre appréciation des faits à celle de l'instance spécialisée, il apparaît que la présence de cette voie d'accès n'est pas de nature à nuire à la qualité de pénétrante de verdure du coteau de L_____.

Pour le surplus, l'argument selon lequel la fréquentation de cette voie d'accès serait augmentée par rapport à la situation actuelle doit être écarté, les recourants n'étant nullement impacté par cette augmentation potentielle du trafic et aucune des instances spécialisées consultées n'ayant, après examen de la requête, soulevé une quelconque problématique en lien avec ce point. Il faut en outre rappeler que le projet porte en tout état sur le nombre très restreint de six logements, de sorte qu'un accroissement du trafic sera en tout état très marginal. On ne saurait donc admettre que les requérants disposeraient d'un intérêt privé prépondérant s'opposant à l'autorisation litigieuse, s'agissant de l'accès prévu aux futures habitations par la parcelle n° 10_____. Enfin, au vu des circonstances particulières du cas d'espèce, notamment de la position de l'OCAN telle qu'exposée ci-dessus, il y a lieu de retenir que l'intérêt public à la réalisation de logements prime sur l'intérêt à préserver vierge de toute installation une parcelle sise en zone agricole qui comprend un revêtement en gravillons – sans incidence sur la qualité de la zone selon l'instance spécialisée -, depuis de nombreuses années. Le fait que la parcelle n° 24_____, contiguë à la parcelle n° 10_____, soit également située en zone agricole ne permet pas de parvenir à une autre conclusion, dès lors qu'il s'agit de deux terrains différents appartenant à deux propriétaires distincts et que l'éventuelle exploitation à des fins agricoles de la parcelle n° 24_____, de dimension largement supérieure à la parcelle n° 10_____, n'aurait pas d'incidence sur cette parcelle, et vice-versa. Enfin, l'intérêt public important à la réalisation de logements respectant les dispositions légales et réglementaires applicables dans un canton où sévit depuis de nombreuses années une pénurie de logements doit également être prise en compte dans le cadre de la pesée des intérêts. Enfin, il faut observer qu'en l'absence d'ordre de remise en état de la parcelle n° 10_____, l'annulation de l'autorisation querellée ne changerait rien à la configuration et à l'utilisation actuelle de cette parcelle, qui est déjà soustraite de fait à l'agriculture. Son utilisation future en tant

que voie d'accès aux habitations du projet querellé n'entraînera aucun changement sous l'angle des intérêts publics poursuivis par la LAT, de sorte qu'il n'existe pas d'intérêt public réel à empêcher son utilisation à ce titre. En conclusion, il convient de retenir qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à ce que la voie d'accès projetée soit autorisée, la condition de l'art. 24 let. b LAT étant remplie.

Au vu de ce qui précède, il apparaît que c'est sans abuser de son pouvoir d'appréciation que l'autorité intimée a estimé que le projet contesté respectait les conditions de l'art. 22 LAT, en application du régime dérogatoire prévu par l'art. 24 LAT. Mal fondé, le grief de violation de l'art. 22 LAT sera rejeté.

34. Dans un dernier grief, les recourants se plaignent de l'absence d'harmonie du projet avec l'esthétique du quartier.

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

La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

36. La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Leur contenu variant selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce, ces notions laissent à l'autorité un large pouvoir d'appréciation, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus de celui-ci. L'autorité de recours s'impose une retenue particulière lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est manifestement mieux en mesure qu'elle d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, en matière de technique, en matière économique, en matière de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/778/2014 du 30 septembre 2014 consid. 4 ; ATA/692/2013 du 15 octobre 2013 ; ATA/649/2012 du 25 septembre 2012 et la jurisprudence citée ; André GRISEL, Traité de droit administratif, 1984, p. 332 s ; Blaise KNAPP, Précis de droit administratif, 1991, nos 160-169 p. 34-36 ; cf. aussi ATA/569/2015 du 2 juin 2015 consid. 21b ; ATA/86/2015 du 20 janvier 2015 consid. 5c).

37. Lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain, notamment dans l'appréciation qu'est amenée à

effectuer l'autorité de recours, dont le pouvoir d'examen est limité à l'excès ou à l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/537/2017 du 9 mai 2017 ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 , ATA/535/2013 du 27 août 2013 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 et les arrêts cités), en particulier lorsqu'il s'agit de la CMNS (cf. not. arrêt du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 20 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 ; ATA/61/2015 du 13 janvier 2015 ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 et les références ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/670/2012 du 2 octobre 2012, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2).

La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis. Selon une jurisprudence constante, en cas de préavis divergents, une prééminence est reconnue à celui de la CMNS lorsque son préavis est requis par la loi, dans la mesure où cette dernière est composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (art. 46 al. 2 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 - LPMNS - L 4 05 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 20 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 et les références ; ATA/670/2012 du 2 octobre 2012 consid. 6, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2). À ce titre, son préavis, émis à l'occasion d'un projet concret, revêt un caractère prépondérant (ATA/61/2015 du 13 janvier 2015 consid. 4c ; ATA/956/2014 du 2 décembre 2014 consid. 6 ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 consid. 8c ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 consid. 9c et l'arrêt cité).

38. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (cf. ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; 135 I 302 consid. 1.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet consid. 5.1 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 5.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 ; ATA/284/2016 du 5 avril 2016 ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 et les arrêts cités ; ATA/1005/2015 du 29 septembre 2015 consid. 12b et 12c et les références citées).

39. Selon l'art. 47 al. 1 LPMNS, la CMNS est consultative. Elle donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis

complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission.

40. En l'espèce, la CMNS, instance spécialisée en matière de protection des sites, a retenu, dans son préavis du 8 septembre 2020, par le biais duquel elle a requis la production de pièces complémentaires et la modification du projet, plusieurs points positifs s'agissant de la version du projet qui lui était présentée, soit la réduction du nombre de niveaux habitables et la suppression du parking initialement prévu trop près des bâtiments anciens. Dans le même sens, l'accès principal n'était pas remis en question et elle n'était pas opposée à une certaine contemporanéité avec des toitures plates et de grandes baies vitrées. Nonobstant ces points positifs, elle a également fait état de divers points importants qui demeuraient problématiques au regard des enjeux du site classé. Ainsi, elle a notamment requis une forte diminution de la volumétrie, le rééquilibrage des hauteurs sous plafond et la réduction des épaisseurs des dalles végétalisées. Elle a encore préconisé l'affinage des acrotères ainsi que la limitation au minimum de l'épaisseur de terre végétale sur les dalles. En outre, tout en se référant explicitement aux qualités paysagères du périmètre, elle a requis la production d'un plan complet et précis s'agissant du traitement des aménagements extérieurs et du traitement général de l'enveloppe des trois bâtiments projetés. Elle a enfin requis le maintien d'un arbre, la pose des capteurs solaires à plat et la correction d'une erreur de dessin. Par préavis favorables sous conditions du 28 janvier 2021, le SMS a relevé que la version du projet déposée le 17 décembre 2020 répondait aux requêtes formulées par la CMNS dans le préavis mentionné ci-dessus. Ce service a par ailleurs salué la diminution de la hauteur générale des bâtiments projetés et le traitement sobre de l'enveloppe des villas, tout en précisant que les principes généraux retenus pour les aménagements extérieurs n'étaient pas remis en question. Il a enfin émis d'importantes réserves en lien avec le grand mur ancien existant et des recommandations concernant la réalisation d'une finition enduite pour certains ouvrages au lieu d'un plaquage minéral.

L'ensemble des éléments précités démontrent que tant la CMNS que le SMS ont examiné de manière complète et circonstanciée les critères d'octroi de l'autorisation sollicitée, en particulier l'intégration du projet de construction dans l'environnement spécifique destiné à l'accueillir. Pour le surplus, l'ensemble des instances spécialisées consultées, à l'exception de l'OCAN, se sont prononcées favorablement, ce projet ne nécessitant en outre, comme retenu par la DAC, aucune dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI. Il sera également rappelé, comme déjà exposé plus haut, que l'arrêté de classement concerné ne prévoit pas de parcelles libres de toute construction dans le périmètre concerné.

S'agissant de l'absence alléguée d'examen de la construction souterraine, il convient de relever que le projet contesté a été soumis dans son ensemble aux instances spécialisées. Il ne peut être déduit du fait que ni la CMNS ni le SMS ne

se sont déterminés s'agissant du garage souterrain, dont l'existence ressort clairement de la requête d'autorisation et des plans y relatifs, que ces instances ont omis de traiter cette question. En outre, le fait qu'elles n'aient pas estimé utile de mentionner cet ouvrage, destiné à prendre place en sous-sol, ne prête pas flanc à la critique, étant rappelé que ni la loi ni la jurisprudence n'exige qu'un préavis soit motivé quant à l'ensemble des éléments d'un projet, sauf à compliquer d'autant le travail des autorités compétentes et à rallonger en conséquence le délai de traitement des procédures de requête d'autorisation de construire. Le préavis favorable émis par le SMS, tout comme celui de la CMNS qui ne mentionnent pas l'aménagement souterrain comme un point qu'il s'agirait de modifier, démontrent ainsi que ces instances, comme les autres instances consultées, ont implicitement admis la réalisation de cet ouvrage souterrain. À ce titre, il apparaît évident que l'impact d'une construction souterraine sur son environnement est moindre par rapport à celui de constructions prévues en surface. Le fait que des places de stationnement pour deux-roues soient prévues en surface de ce parking souterrain ne permet pas de parvenir à une autre conclusion, au vu de l'impact moindre sur la partie de la parcelle concernée, située hors périmètre de classement et échappant vraisemblablement à la vue des recourants.

S'agissant de la fiche de bonnes pratiques relatives aux travaux d'excavation en sous-œuvre sous des bâtiments et des sites protégés, édictées le 26 novembre 2018 par la CMNS, les recourants en déduisent que la construction du garage souterrain à l'intérieur d'un périmètre classé serait prohibée. Le tribunal rappelle que le document précité constitue, comme l'indique son titre, un résumé de pratiques. Ce document n'a toutefois nullement force obligatoire et ne saurait prévaloir sur l'examen concret effectué par les instances spécialisées compétentes, notamment la CMNS.

Quant aux allégations des recourants selon lesquelles les constructions projetées nuiraient au caractère classé du site, même situées en dehors de son périmètre, et enlaidiraient les vues sur le domaine P_____, il convient de constater que les précités se contentent de substituer leur propre appréciation à celle des instances spécialisées, qui, nonobstant des exigences précises s'agissant de l'esthétique des constructions au vu des qualités du périmètre, n'ont pas émis de critique s'agissant de ce point. Partant, les recourants ne sauraient être suivis.

S'agissant de la prétendue absence de conformité du projet querellé avec le PDCant 2030, il sera précisé que la description, dans ce plan, en qualité de pénétrante de verdure, de la zone destinée à accueillir le projet de construction litigieux ne permet nullement de conclure que ledit projet nuirait à ce statut, celui-ci portant, en surface, sur trois bâtiments pour lesquels aucune dérogation de gabarit n'a été nécessaire et sur le maintien d'une voie d'accès en gravillons qui se trouve sur la parcelle concernée depuis plusieurs années.

Pour le surplus, les recourants ne peuvent valablement invoquer le PDCom pour étayer leur grief en matière d'esthétisme, car le préavis favorable émis par la commune le 25 mars 2021 démontre qu'elle considérait implicitement que le PDCom avait été respecté. Il sera en tout état rappelé que ce plan constitue un outil général ayant force obligatoire pour les autorités et non pour les particuliers, qu'il ne lie pas (art. 10 al. 8 1ère phr. LaLAT).

Quant aux atteintes à la faune invoquées par les recourants, qui ne ressortent d'aucun élément au dossier et dont l'OCAN n'a notamment pas fait mention, il convient de relever qu'elles n'ont pas été démontrées, étant en outre constaté que V_____, qui avait interpellé le DT en novembre 2020 lors de la phase d'instruction de la requête s'agissant de la prise de mesures complémentaires en lien précisément avec la protection de la faune et de la flore locales, ne s'est plus opposée au projet par la suite, ce qui tend à démontrer qu'elle a considéré que ses requêtes avaient été entendues.

Enfin, s'agissant de l'inscription ISOS de la commune, entrée en vigueur le _____ 2022 (RO 26_____), dont le plan de consultation y relatif prévoyait, pour le périmètre englobant les deux parcelles de la requérante, un objectif de sauvegarde de tous les espaces libres, le tribunal constate, comme précisé ci-dessus, qu'il s'agit uniquement d'un objectif et non d'une stricte interdiction d'édifier des constructions, étant en outre rappelé que cette inscription est entrée en vigueur après la délivrance de l'autorisation querellée et que cette dernière n'était donc pas soumise aux effets de cette inscription, quels qu'ils soient.

En définitive, eu égard au préavis favorable du SMS, lequel constatait que les requêtes émises par la CMNS dans son dernier préavis avaient été suivies, il ne peut être reproché au DT d'avoir choisi de suivre ces préavis, étant aussi rappelé que tous les autres, à l'exception du cas particulier de celui de l'OCAN, étaient favorables. Il n'apparaît pas, ce faisant, que le département ait fait un usage excessif ou abusif de son pouvoir d'appréciation, étant rappelé que lorsque le législateur confère 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 (cf. ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les références citées). Une telle approche, déjà soumise au Tribunal fédéral, n'a d'ailleurs pas été considérée comme arbitraire (cf. arrêt 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3 et 4.3.2, confirmant l'arrêt de la chambre administrative ATA/828/2015 du 11 août 2015).

Partant, aucun élément ne permet de retenir que l'autorisation querellée aurait été rendue en violation de l'art. 15 LCI. Infondé, ce grief doit être rejeté.

41. En conclusion, eu égard aux développements qui précèdent, presque entièrement infondé, le recours sera très partiellement admis.

42. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent pour l'essentiel, sont condamnés, pris solidairement, au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 2'000.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 1'500.- versée à la suite du dépôt du recours.

43. Vu l'issue du litige et tenant compte des mérites respectifs des positions défendues par les parties, une indemnité de procédure légèrement réduite de CHF 2'000.-, à la charge des recourants, pris solidairement, sera allouée à Mme J_____ (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 14 septembre 2021 par Madame A_____, Madame B_____, Madame C_____, Monsieur D_____, Monsieur E_____ et Monsieur G_____, à l'encontre de l'autorisation de construire DD 23_____ prononcée le 21 juillet 2021 par le département du territoire ;

2. le déclare irrecevable en tant qu'il émane de Mme F_____, de Mme H_____ et de M. I_____ ;

3. l'admet très partiellement ;

4. réforme l'autorisation de construire DD 23_____ en y ajoutant la condition que l'ouverture du chantier ne pourra avoir lieu qu'après l'obtention de l'autorisation du Conseil d'Etat au sens des considérants ;

5. met à la charge des recourants, pris solidairement, un émolument de CHF 2'000.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;

6. condamne les recourants, pris solidairement, à verser à Madame J_____ une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;

7. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Olivier BINDSCHEDLER TORNARE, président, Bénédicte MONTANT et Aurèle MULLER, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Olivier BINDSCHEDLER TORNARE

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière