

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3506/2020 LCI

JTAPI/211/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 20 février 2025

dans la cause

**A \_\_\_\_\_ SA, Madame B \_\_\_\_\_ et Monsieur C \_\_\_\_\_, Monsieur D \_\_\_\_\_, Madame E \_\_\_\_\_** représentés par Me Laurent WINKELMANN, avocat, avec élection de domicile

**OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL – ARE**, intervenant

contre

**Madame F \_\_\_\_\_, Madame G \_\_\_\_\_, Monsieur H \_\_\_\_\_, Monsieur I \_\_\_\_\_, Monsieur J \_\_\_\_\_, Monsieur K \_\_\_\_\_**, représentés par Me Philippe COTTIER, avocat, avec élection de domicile

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

---

---

## EN FAIT

1. Mesdames F\_\_\_\_ et G\_\_\_\_, Messieurs H\_\_\_\_, I\_\_\_\_, J\_\_\_\_ et K\_\_\_\_ (ci-après : les copropriétaires) sont copropriétaires de la parcelle n° 1\_\_\_\_ de la commune de L\_\_\_\_, sur laquelle sont notamment construits les bâtiments n°s 2\_\_\_\_, 3\_\_\_\_, 4\_\_\_\_, 5\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_.

La société A\_\_\_\_ SA (ci-après : A\_\_\_\_) est propriétaire de la parcelle adjacente n° 7\_\_\_\_ de cette même commune.

Monsieur D\_\_\_\_ est copropriétaire des parcelles n°s 8\_\_\_\_ et 9\_\_\_\_ de la commune de L\_\_\_\_, où est édifié un bâtiment d'habitation, sis M\_\_\_\_ 10\_\_\_\_, dans lequel il loge.

Monsieur N\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 11\_\_\_\_ de cette commune. S'y trouve notamment le bâtiment n° 12\_\_\_\_, loué à Monsieur C\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_ à usage d'habitation.

Ces parcelles font partie du hameau O\_\_\_\_ et se situent en zone agricole.

2. Le \_\_\_\_ 2013, le Conseil d'État a approuvé le plan de site n° 13\_\_\_\_ (ci-après : le plan de site) et son règlement, qui ont notamment pour but de protéger le hameau O\_\_\_\_ pour l'ensemble de ses qualités architecturales et paysagères.

Il ressort de l'exposé des motifs qu'en raison d'un nombre insuffisant de bâtiments le constituant, le hameau O\_\_\_\_ ne faisait pas partie de la liste, établie dans le plan directeur cantonal, des ensembles bâtis en zone agricole correspondant à la définition des hameaux et pouvant être déclassés, selon l'art. 22 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Néanmoins, une partie du site de P\_\_\_\_ méritait d'être soumise à un régime de protection spécifique. Certains bâtiments qui constituaient le hameau avaient perdu tout ou partie de leur vocation agricole et leurs propriétaires souhaitaient affecter à l'habitat les constructions qui présentaient une valeur historique et architecturale. L'art. 24d al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) permettait de modifier l'affectation de bâtiments agricoles si ces derniers bénéficiaient d'une mesure de protection assurant leur maintien durable. Dans ce contexte, la direction générale de l'agriculture (ci-après : DGA) avait accepté une proposition de modification des affectations selon un plan indiquant les bâtiments dont les surfaces actuellement affectées à des activités agricoles seraient dévolues à l'habitat et de ceux dans lesquels seraient regroupées les activités agricoles.

3. Le plan de site, qui englobe les parcelles n°s 14\_\_\_\_, 15\_\_\_\_, 16\_\_\_\_, 9\_\_\_\_ et 17\_\_\_\_, désigne les « bâtiments maintenus », pouvant être considérés comme dignes de protection, les « autres bâtiments », pouvant être démolis et reconstruits pour autant qu'ils soient affectés à l'exploitation agricole, ainsi que les « bâtiments ou parties de bâtiments dont la démolition (parcelle n° 1\_\_\_\_) ou le déplacement (parcelle n° 11\_\_\_\_) sont exigés en contrepartie de transformations nécessaires à

une adaptation des locaux ou à un changement d'affectation de bâtiments situés sur les parcelles concernées ».

Le bâtiment n° 6 fait partie de la première catégorie, le bâtiment n° 3 \_\_\_\_\_ de la deuxième et les bâtiments n°s 4 \_\_\_\_\_ 5 \_\_\_\_\_, 6 \_\_\_\_\_, et une partie du bâtiment n° 6, de la troisième.

4. Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2014 (ATA/18 \_\_\_\_\_), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté le recours interjeté par A \_\_\_\_\_ SA et M. D \_\_\_\_\_ contre l'arrêt du \_\_\_\_\_ 2013 précité, jugeant le plan de site conforme à la loi. Elle a notamment constaté que le bâtiment n° 6, construit à la fin du 19ème siècle dans le style « Heimatstil », méritait selon la commission des monuments de la nature et des sites (ci-après : CMNS), une valeur de « 4+ Bien intégré (volume et substance) », ce qui était en soi suffisant pour le considérer comme étant digne d'être protégé au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Elle n'avait aucun motif de s'écarter de l'appréciation de la commission, composée de spécialistes. Partant, les bâtiments que le plan de site maintenait pouvaient valablement être considérés comme dignes de protection, alors que les « autres bâtiments » ne pourraient en aucun cas faire l'objet d'un changement complet d'affectation régi par l'art. 24d LAT. Chaque changement d'affectation devrait faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire, procédure au cours de laquelle il serait vérifié que les conditions de l'art. 24d al. 2 et 3 LAT étaient respectées, tout comme les principes architecturaux et paysagés du site.
5. Le \_\_\_\_\_ 2019 les copropriétaires ont déposé une demande d'autorisation de construire afin de transformer la grange et y aménager huit logements avec création d'un sous-sol, installation de panneaux photovoltaïques et d'un abri pour voitures et vélos (demande DD 19 \_\_\_\_\_).
6. Suite aux préavis défavorables de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après: OCAN) et de la CMNS, le projet a été modifié et la demande n'a porté que sur la transformation de la grange en quatre logements.
7. Le 9 mars 2020, les copropriétaires ont déposé une demande d'autorisation de construire visant à l'agrandissement et à l'aménagement de la bergerie existante (demande DD 20 \_\_\_\_\_).
8. Dans son préavis positif du 22 juin 2020, relatif à ce dernier objet, l'OCAN a notamment relevé que les rénovations envisagées, qui consistaient en l'aménagement d'un avant-toit, permettraient une meilleure utilisation de la bergerie grâce à son agrandissement au rez-de-chaussée et à la création de volumes de stockage de fourrage à l'étage. Ces modifications étaient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation par les agriculteurs. Vu la zone agricole, les copropriétaires devaient fournir un bail à ferme signé avec les fermiers, d'une durée minimale de quinze ans, pour le bâtiment considéré et les terrains avoisinants.
9. Le 30 avril 2020, concernant le projet de transformation de la grange en logements, l'OCAN a rendu un nouveau préavis, favorable, avec dérogations et conditions. Les

travaux ne pourraient pas débiter avant d'avoir démontré l'entrée en force d'une autorisation de construire permettant l'agrandissement de la bergerie, laquelle devrait être accompagnée d'une déclaration d'intention des propriétaires quant à ces travaux et d'un bail à ferme à l'attention des exploitants agricoles pour une durée d'au moins quinze ans.

10. Le 12 mai 2020, la CMNS a constaté que le projet avait évolué de manière satisfaisante et proposait désormais un programme allégé permettant une meilleure réaffectation de la grande ferme et des qualités paysagères du site, à savoir une toiture sobre avec un unique percement technique, l'absence d'excavation, le maintien des structures, une diminution du nombre de places de stationnement et un emplacement unique le long du mur mitoyen, la création d'un verger, la plantation de haies indigènes, une perméabilité des surfaces minérales ou des aires de stationnement. S'agissant d'un bâtiment ayant valeur d'inscription à l'inventaire, il était attendu que les volumes d'origine soient toujours nettement lisibles. Elle comprenait que la géométrie très particulière de la toiture de la ferme rendait complexe les prises de jour sur les façades gouttereaux. Afin d'émettre un avis circonstancié sur la pertinence du balcon, d'avancées et de certaines prises de jour sur l'étage deux, elle demandait des précisions complémentaires. En outre, le plan de site ne prévoyait pas de nouvelles constructions en dehors des aires d'implantation significatives, à l'exception de constructions à affectation agricole, de sorte que l'aire d'implantation pour les deux abris à vélos à l'endroit signifié sur le plan de masse ne pouvait être acceptée. Enfin, elle demandait de réduire les épaisseurs de l'isolation intérieure, de poursuivre la réduction et l'ajustement des proportions des baies sur les façades pignons encore trop percées, et de conserver et restaurer les volets, portes et fenêtres anciennes situées dans les embrasures en pierres de taille ; en cas de remplacement, les nouvelles fenêtres devraient reconduire les partitions existantes, voire le type d'ouverture originelle.
11. Le 24 août 2020, le service des monuments et sites (ci-après : SMS) a préavisé favorablement le projet, avec dérogations et sous conditions. Le projet répondait désormais majoritairement aux remarques émises par la CMNS, respectant le bâtiment et les qualités paysagères du site. Il émettait un avis favorable au sujet des balcons et avancées sous toiture, vu qu'ils s'inséraient à l'intérieur des gabarits de cette dernière, à condition que l'ensemble de ces éléments soient traités en bois. Certaines tuiles du toit seraient en verre au droit des balcons ou d'autres prises de jour verticales selon un calepinage discret. L'isolation intérieure était réduite, la proportion des baies sur les façades pignons avait été réduite à 120 cm et les volets, portes et fenêtres anciens étaient conservés et restaurés.
12. Toutes les autres instances consultées se sont prononcées favorablement à la construction projetée, avec ou sans réserves.
13. Par décision du \_\_\_\_\_ 2020, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré l'autorisation de construire DD 19\_\_\_\_\_.

14. Le 15 mai 2019 les copropriétaires ont également sollicité l'autorisation de démolir des dépendances, soit les bâtiments n<sup>os</sup> 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_ et une partie du bâtiment n<sup>o</sup> 6 (demande M 21\_\_\_\_\_).

Toutes les instances de préavis consultées se sont prononcées favorablement à la démolition projetée.

15. Par décision du \_\_\_\_\_ 2020, le département a délivré l'autorisation de démolir M 21\_\_\_\_\_.
16. Par décision du \_\_\_\_\_ 2020, le département a délivré l'autorisation de construire DD 20\_\_\_\_\_.
17. Le 2 novembre 2020, A\_\_\_\_\_ SA, Monsieur D\_\_\_\_\_, Madame E\_\_\_\_\_, Monsieur C\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ (ci-après : les recourants) ont recouru contre les autorisations DD 19\_\_\_\_\_ et M 21\_\_\_\_\_ auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal). Ils ont conclu à leurs annulations et subsidiairement au renvoi du dossier à l'office des autorisations de construire (ci-après: OAC) afin d'instruire des mesures compensatoires pour les pertes de surfaces exploitables, permettant la continuation de l'exploitation agricole dans le hameau O\_\_\_\_\_ d'une manière profitable.
18. Par jugement du \_\_\_\_\_ 2021 (JTAPI/22\_\_\_\_\_), le TAPI a rejeté le recours.

Les conditions posées par l'art. 24d al. 2 LAT étaient remplies. Le plan de site et le caractère digne de protection du bâtiment n<sup>o</sup> 6 avaient été confirmés par jugement entré en force, constats qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause dans la mesure où l'état de fait n'avait pas changé.

Le bâtiment litigieux constituait un vaste volume qui n'était utilisé que de manière très marginale à des fins agricoles et dont les revenus, selon toute vraisemblance, étaient largement insuffisants pour couvrir à long terme les frais d'entretien. La transformation du bâtiment en vue d'y créer des logements paraissait être la meilleure option pour garantir sa conservation à long terme.

L'autorité intimée avait suivi les préavis favorables de l'OCAN, de la CMNS et du SMS, autorités composées de spécialistes. Lors du transport sur place du 13 juin 2014, il avait été constaté que le bâtiment n<sup>o</sup> 6 n'était que partiellement utilisé pour les activités agricoles. Une association louait le rez-de-chaussée pour ses réunions quatre à cinq fois par année, une petite partie de la moisson était stockée à l'étage supérieur et quelques chèvres se trouvaient dans une partie délabrée au sud du bâtiment. La DGA, dans une note de service du 2 juillet 2009 avait relevé que les activités agricoles déployées dans ce bâtiment pouvaient être transférées dans d'autres bâtiments existants, notamment dans les espaces vides de la bergerie, qui serait *a fortiori* agrandie vu la DD 20\_\_\_\_\_ délivrée à cet effet et entrée en force. Ainsi, le bâtiment n<sup>o</sup> 6 n'était plus nécessaire à l'usage agricole. De plus, l'agrandissement autorisé de la bergerie, d'une surface de 128 m<sup>2</sup>, par l'installation d'avant-toits, ne créait pas de nouveau volume, ni de modification de la toiture du bâtiment.

Le projet de construction avait été modifié pour tenir compte des préavis successifs de la CMNS, qui avait examiné avec toute l'attention voulue ses différents aspects, notamment le traitement des murs pignons et l'aménagement des jours. Le SMS avait en outre expressément qualifié certains de ces éléments de modifications mineures de la structure du bâtiment. Le SMS et la CMNS avaient conclu que l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment n° 6 étaient pour l'essentiel maintenus.

L'avenir de l'exploitation agricole n'était pas mis en péril et l'exploitation des terrains agricoles environnants n'apparaissait pas être menacée par le projet en cause. Il n'apparaissait pas qu'il existât en l'espèce d'intérêts prépondérants s'opposant au projet de construction. La diminution des exploitations agricoles était un fait qui ne résultait pas directement de l'activité de l'État, mais des actions privées.

19. Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2022 (ATA/23 \_\_\_\_\_), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: chambre administrative) a rejeté le recours introduit par les recourants contre le jugement du tribunal précité. Elle a notamment retenu que la question du caractère digne de protection de la grange, qui comprenait des écuries, des étables, une remise et un fenil, et de sa mise sous protection par l'autorité compétente, avait déjà été tranchée dans l'arrêt définitif et exécutoire ATA/18\_\_\_\_\_. Les immeubles que le plan de site maintenait pouvaient valablement être considérés comme dignes de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Le bâtiment n° 6, construit à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle dans le style « Heimatstil », méritait selon la CMNS une valeur de 4+ (bien intégré, en volume et en substance), ce qui était en soi suffisant pour le considérer comme étant digne d'être protégé au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. En outre, la commission avait clairement pris position en faveur d'une mise sous protection et du maintien des principes architecturaux de cette grange, dont elle avait rappelé les qualités historico-architecturales spécifiques dans son premier préavis défavorable. Dans son second préavis, favorable, elle avait relevé que la grange avait valeur d'inscription à l'inventaire. Enfin, le SMS avait relevé dans son préavis que les qualités architecturales relevées du bâtiment litigieux devaient être préservées. Ces récents constats, émanant d'entités composées de spécialistes, confirmaient la protection dont jouissait cette grange.

Par ailleurs, il ressortait du dossier que la grange constituait un vaste volume qui n'était utilisé que de manière très marginale. Les écuries et les étables paraissaient vides de tous animaux. Sans être contredits de manière étayée, les copropriétaires intimés avaient relevé que le rez-de-chaussée était utilisé quatre à cinq fois par année pour les réunions d'une association, que seule une partie de la moisson y était stockée et que quelques chèvres se trouvaient dans l'appentis en bois délabré au sud. Vraisemblablement, le revenu provenant de l'exploitation de la grange devait être minime et ne suffirait pas à couvrir des travaux permettant de conserver à long terme ce bâtiment qui méritait des travaux d'entretien. Le grief des recourants relatif au fait que les intimés n'auraient pas démontré que la conservation à long terme de

la grange ne pourrait être assurée d'une autre manière qu'en modifiant son affectation, au sens de l'art. 24d al. 2 let. b LAT, devait ainsi être rejeté.

20. Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2023 (1C\_24\_\_\_\_), le Tribunal fédéral a statué sur recours, annulé l'arrêt précité et renvoyé la cause à la chambre administrative pour nouvelle décision.

Il a rappelé que le droit fédéral ne prévoyait pas de prescriptions procédurales pour la reconnaissance du caractère digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT et que la mise sous protection formelle était régie par le droit cantonal. Tout au plus était-il nécessaire que la valeur de protection soit établie dans le cadre d'une procédure formelle selon des critères objectifs et techniques. Il a reproché à la chambre administrative de ne pas avoir procédé à un examen concret de la situation dans le cadre de l'autorisation de construire en cause, relevant que la note 4+ correspondant à un bâtiment « bien intégré » n'en faisait pas manifestement un bâtiment aux valeurs intrinsèques telles que sa protection justifierait un changement d'affectation au sens de l'art. 24d LAT. Un simple renvoi au plan de protection du site ne valait pas contrôle de l'applicabilité de l'art. 24d LAT au bâtiment concerné. Cette procédure formelle s'inscrivant dans le cadre du droit cantonal uniquement, un nouvel examen à la lumière du droit fédéral était nécessaire dans la procédure d'autorisation de construire dérogatoire afin de déterminer si la protection de la construction se justifiait matériellement au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT.

21. Par arrêt du \_\_\_\_\_ 2023 (ATA/25\_\_\_\_), la chambre administrative a admis partiellement le recours du 24 août 2021, a annulé le jugement du tribunal du 24 juin 2021 et lui a renvoyé la cause pour nouvelle décision au sens des considérants.

Dans son jugement du 24 juin 2021, le tribunal n'avait pas examiné concrètement si le bâtiment n° 6 présentait une qualité exceptionnelle lui permettant d'être qualifié de digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT, puisqu'il s'était uniquement référé au plan de site et à l'arrêt de 2014, à l'instar de la chambre administrative. Or, le Tribunal fédéral avait souligné qu'il appartenait au juge de vérifier si la protection se justifiait matériellement dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, et ce même si la mise sous protection formelle était déjà en force, et de procéder à sa propre appréciation de la situation et de l'éligibilité du bâtiment à une application de cette disposition. À toutes fins utiles, il incombait encore au tribunal de vérifier, cas échéant, si toutes les conditions cumulatives prévues par l'art. 24d al. 2 et 3 LAT étaient réalisées et d'en appliquer rigoureusement les critères à la lumière du message du Conseil fédéral.

22. Le 7 août 2023, l'office fédéral du développement territorial (ci-après: ARE) a requis sa participation à la procédure.
23. Le 29 septembre 2023, le tribunal a informé les parties qu'il reprenait l'instruction de la cause conformément au dernier arrêt rendu par la chambre administrative du 20 juin 2023 et qu'un transport sur place devait être fixé. Il invitait au préalable le département à procéder à une visite sur place par le service compétent afin de

recenser l'ensemble des éléments concourant à retenir cas échéant l'intérêt patrimonial du bâtiment n° 6, dans l'objectif de les identifier et les examiner plus rapidement lors du transport sur place, le tout accompagné d'un reportage photographique.

24. Le 25 octobre 2023, le département a transmis au tribunal le reportage photographique réalisé par l'Q\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2023, complémentaire au rapport de visite du 16 avril 2018 de l'Q\_\_\_\_\_ produit dans les documents joints à la DD 19\_\_\_\_\_.
25. Le 18 janvier 2024, le tribunal a procédé à un transport sur place en présence des parties.

Mme R\_\_\_\_\_, du service des monuments et sites, a proposé de commencer par prendre un peu de recul afin de voir le bâtiment dans son ensemble.

Le tribunal a constaté la présence d'un pignon en maçonnerie dont Mme R\_\_\_\_\_ a signalé que, comme le pignon opposé, il avait subsisté à un incendie à la suite duquel la reconstruction du bâtiment avait eu lieu en 1911.

Mme R\_\_\_\_\_ a souligné l'homogénéité du bâtiment qui se traduisait en particulier par le grand volume de toit d'un seul tenant avec ses deux demi croupes, le tout étant considéré par elle comme très équilibré. Outre sa tripartition, étable-écurie-grange, le bâtiment se caractérisait aussi par ses grands avant-toits qui permettaient d'y travailler à l'abri, ainsi que par un grand volume capable d'engranger des grandes quantités de fourrage et de maintenir une exploitation extensive. Mme R\_\_\_\_\_ a signalé également les parties inclinées sous l'avant-toit qui permettaient d'agrandir encore le volume de stockage du fourrage.

Sur question du tribunal de savoir si le caractère un peu exotique de cette architecture ne constituait pas plutôt un élément en défaveur du caractère exceptionnel du bâtiment, Mme R\_\_\_\_\_ a soutenu qu'il s'agissait plutôt d'un élément soulignant l'architecture d'une époque d'inspiration « Heimatstil ».

Le représentant de A\_\_\_\_\_ a noté pour sa part que le bâtiment se caractérisait justement actuellement par ses grands volumes et par le fait qu'il n'avait pas d'ouvertures particulières telles que celles qui étaient prévues par le projet litigieux.

Sur questions du conseil des recourants, Mme R\_\_\_\_\_ a admis que l'absence d'ouverture sur la toiture était effectivement l'une des caractéristiques de ce type de bâtiment et a confirmé que les pignons actuels en maçonnerie faisaient partie des caractéristiques intéressantes du bâtiment. Cela signifiait que l'intégrité de la maçonnerie devrait être maintenue au maximum.

M. H\_\_\_\_\_ a souligné pour sa part que c'était la toiture et son intégrité qui caractérisaient les lieux.

Sur questions des représentants de l'Office fédéral du développement territorial, Mme R\_\_\_\_\_ a précisé qu'à sa connaissance, il n'existait pas d'autres bâtiments de ce style dans le canton de Genève et, à sa connaissance également, très peu d'une

**Commenté [WAV1]:** L'OPS est l'office du patrimoine et des sites, ce n'est donc pas un nom à caviarder

telle dimension dans l'ensemble des cantons romands. Peut-être en existait-il davantage de plus petites tailles. A Genève, un bâtiment de style « Heimatstil » bien conservé dans sa substance était en principe digne d'être protégé.

Sur question du conseil des recourants de savoir comment, dans ces conditions, avait pu être autorisé l'appentis en bois qui se trouvait à l'extrémité sud du bâtiment principal, M. H.\_\_\_\_\_ a répondu qu'en réalité il n'avait jamais été autorisé.

Sur question du tribunal de savoir ce qu'il en était d'une autorisation pour le petit bâtiment en maçonnerie qui se trouvait à l'autre extrémité, l'OAC n'était pas en mesure de répondre, mais soulignait que ce bâtiment devait également être démoli dans le cadre du projet litigieux.

Le tribunal s'est déplacé à l'intérieur de la grange où Mme R.\_\_\_\_\_ a fait remarquer la charpente dite « à poteaux » qui se caractérisait par son caractère à la fois complexe et très efficace. Ce système de charpente existait en de très nombreux exemplaires dans le canton de Genève, mais, selon Mme R.\_\_\_\_\_, pas dans des dimensions telles que celles-ci, étant rappelé qu'il s'agissait d'une ferme modèle du début du 20<sup>ème</sup> siècle.

L'OAC et l'architecte du projet ont confirmé que toute la charpente ainsi que les deux ponts-roulants étaient conservés dans le projet. Il était précisé par l'architecte du projet que les ponts seraient situés en réalité au-dessus des habitations et qu'ils ne seraient donc pas visibles à l'intérieur de celles-ci. La partie haute du toit serait donc inoccupée et les ouvertures en tuiles transparentes qui étaient prévues sur les bas des toitures correspondaient aux habitations qui seraient créées à ce niveau-là.

Sur remarque du représentant de A.\_\_\_\_\_, qui considérait que le projet rendrait invisible tous ces éléments intéressants de la charpente et des ponts, l'architecte du projet a précisé que la dalle supérieure des habitations se situerait juste en dessous du niveau des deux ponts et situait la dalle à peu près à la hauteur de la dernière poutre horizontale que l'on voyait en dessous des ponts. Il a également précisé que lorsque l'on parlait de dalle, il ne s'agissait pas de maçonnerie mais que tout était intégralement en bois. La toiture serait néanmoins isolée et que les seuls éléments qui seraient noyés dans cette isolation étaient les chevrons, mais pas les pannes.

Sur question du représentant de A.\_\_\_\_\_, l'architecte du projet a encore confirmé qu'on ne pourrait plus faire rouler les ponts, même s'ils seraient par ailleurs visibles au-dessus de la dalle des habitations.

26. Le 23 février 2024, les recourants ont transmis leurs observations suite au transport sur place précité.

Le bâtiment n° 6 ne méritait pas la protection matérielle du droit fédéral. Les avis des instances de préavis figurant au dossier ne considéraient pas la grange comme exceptionnelle et/ou de grande valeur et ne lui conféraient aucune qualité en ce sens. Ces avis de spécialistes étaient au contraire nuancés et pondérés.

D'après le recensement architectural du canton fait par l'Q\_\_\_\_\_, une valeur inférieure à deux ne pouvait conférer à un bâtiment les qualités exceptionnelles et de grandes valeurs requises par le droit fédéral. Le bâtiment n° 6 n'avait qu'une valeur de 4+ (bien intégré), ou même de 3 (intéressant), ce qui était bien en deçà de la valeur préconisée.

Il ne ressortait ni du reportage photographique, ni du transport sur place que la grange était d'une qualité exceptionnelle et satisfaisait aux conditions strictes du droit fédéral. Ces actes d'instructions n'avaient fait que de reprendre les opinions des instances de préavis, en répertoriant et décrivant les éléments caractéristiques de la grange, soit à l'extérieur, sa toiture dépourvue d'ouverture et les pignons en maçonnerie, et à l'intérieur, la charpente à poteaux et les deux ponts roulants. Ils ne modifiaient en rien l'évaluation patrimoniale réalisée le 16 avril 2018. La seule qualité de la grange était d'être « caractéristique d'une époque », ce qui n'en faisait pas un bâtiment d'une qualité exceptionnelle.

Si le tribunal devait en juger autrement, s'agissant de l'analyse des autres conditions de l'art. 24d LAT, ils sollicitaient la production de toutes pièces comptables et financières concernant la grange, notamment tous les contrats de bail, toutes les factures d'entretien et tout élément de déclaration fiscale des 20 dernières années, et, concernant la bergerie, l'intégralité du dossier de la DD 20\_\_\_\_\_, ainsi que tout document relatif aux coûts de transformation. Ils sollicitaient également l'audition de Madame S\_\_\_\_\_ et Monsieur T\_\_\_\_\_, agriculteurs voisins, exploitant leur entreprise agricole sur la parcelle et en partie de la grange et la bergerie.

27. Le 8 février 2024, le département a formulé ses observations suite au transport sur place.

Cet acte d'instruction avait permis de confirmer que la mesure de protection dont bénéficiait le bâtiment n° 6 se justifiait encore matériellement, vu les explications apportées par Mme R\_\_\_\_\_ lors du transport sur place du 18 janvier 2024. En particulier, elle avait relevé les qualités architecturales de la grange qui étaient dignes de protection. Elle avait aussi précisé que le bâtiment, d'une époque d'inspiration « Heimatstil », vu sa faible présence sur le territoire romand, lui conférait une qualité historique indéniable. Elle avait en particulier indiqué qu'un bâtiment de ce style, bien conservé dans sa substance, était en principe digne de protection, ce qui était le cas en l'espèce. Le bâtiment présentait en outre d'autres caractéristiques à l'intérieur qui confirmaient sa valeur patrimoniale élevée. Les parties avaient en effet constaté sa charpente dite « à poteaux » dont Mme R\_\_\_\_\_ avait relevé la complexité et l'efficacité, précisant que malgré les nombreux exemplaires présents dans le canton de Genève, aucun ne présentait de telles dimensions.

De surcroît, les qualités patrimoniales du bâtiment seraient maintenues dans le cadre du projet autorisé, ce qui ressortait des plans visés *ne varietur*. S'agissant des ouvertures minimales prévues en toiture, ainsi que celles qui étaient autorisées en façade, il persistait à considérer, à l'instar du SMS et de la CMNS, qu'elles n'étaient

pas de nature à altérer sensiblement l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment. Par ailleurs, le mandataire avait confirmé sur place que la charpente et les deux ponts-roulants seraient conservés.

28. Le 23 février 2024, les intimés ont formulé leurs observations suite au transport sur place.

La grange se caractérisait par son volume important et par son style « Heimatstil », typiquement suisse, témoin d'une époque particulière.

L'objectif du projet était de maintenir la grange dans le patrimoine familial, tout en assurant sa conservation sur le long terme. Cette transformation n'avait pas pour but de dégager des bénéfices en lien avec son exploitation et il n'y avait aucune autre solution pour la maintenir.

La grange conserverait son aspect extérieur et sa structure architecturale, étant rappelé que seuls quatre logements seraient construits sur une surface équivalente à 75% de celle de la grange, qu'aucune ouverture – hormis un perçage technique en toiture – n'était prévue et que les structures en maçonnerie, les solives, les dalles, les charpentes et les ponts roulants seraient maintenus. La charpente et les murs en façades seraient aussi conservés, ce qui exigeait que les travaux de transformation de la grange fussent effectués depuis l'intérieur, par le montage d'une structure mixte bois/isolé. En outre, aucun accès routier nouveau ne serait réalisé. Seules quelques places de stationnement extérieures, le long du mur mitoyen du côté des habitations des recourants avaient été autorisées. Cela démontrait davantage encore que la transformation de la grange en quatre appartements était la solution la plus opportune au regard de la zone agricole environnante et en vue d'assurer la conservation de la bâtisse principale du hameau O\_\_\_\_\_ sur le long terme.

29. Par courrier du 10 avril 2024, le tribunal a invité les parties à se déterminer sur un passage de l'arrêt de la chambre administrative ATA/26\_\_\_\_\_ précité

30. Le 30 avril 2024, le département a transmis ses déterminations.

Le passage évoqué par le tribunal avait trait au critère d'adéquation prévu par l'art. 24d al. 3 let. a LAT. En l'espèce, l'autorisation de construire DD 19\_\_\_\_\_ permettait le changement d'affectation d'une grange en logements dans le respect de la condition précitée. En effet, le bâtiment n° 6 était désigné comme un bâtiment maintenu selon le plan de site du hameau O\_\_\_\_\_ n° 13\_\_\_\_\_, lequel était en force. L'adoption d'un tel plan faisait partie des mesures préconisées par l'ARE pour assurer le respect des critères prévus par l'art. 24d al. 2 et 3 LAT. L'adoption d'un tel acte permettait d'étudier les possibilités de transformation et de changement d'affectation des bâtiments à maintenir. Or, la transformation du bâtiment n° 6 était bien prévue par le plan de site précisé. L'art. 4 al. 3 de son règlement conditionnait les travaux nécessaires au changement d'affectation des bâtiments maintenus au respect des principes prévus par l'art. 3, ce qui était en l'occurrence le cas.

Cette compatibilité du bâtiment n° 6 avec l'utilisation envisagée (logements) avait été confirmée lors de l'instruction de l'autorisation de construire précitée,

notamment par l'OU, le SMS et l'OCAN, lesquels avaient tous préavisé favorablement le projet.

La transformation autorisée ne pouvait être qualifiée de lourde compte tenu du fait que le projet respectait les travées et les altimétries existantes. Il maintenait les structures de maçonnerie, les solives, les charpentes, le pont roulant, les dalles existantes ainsi que les structures de la charpente. L'ARE avait même considéré, dans ses déterminations du 11 août 2022 au Tribunal fédéral dans la cause 1C\_24\_\_\_\_, qu'une utilisation en tant que salle de réunions et d'événements pouvait être envisagée. Les travaux permettant une telle utilisation, à l'instar de celle de logements, nécessitant l'installation de chauffage, ne pouvaient dès lors être qualifiés de lourds.

Tout cela confirmait que le bâtiment n° 6 se prêtait à l'utilisation envisagée de manière conforme à l'art. 24d al. 3 let. a LAT.

31. Le 28 mai 2024, les intimés ont transmis leurs observations.

La typologie des bâtiments jouait un rôle déterminant pour le critère de l'adéquation à l'utilisation envisagée. Aussi, l'adéquation ne pouvait être reconnue que si tous les besoins en locaux liés à cette nouvelle utilisation pouvaient être satisfaits à l'intérieur du volume bâti. Ce critère impliquait également que l'emplacement du bâtiment fût examiné.

Les instances de préavis spécialisées s'étaient penchées sur l'adéquation du projet de réaménagement de la grange en locaux d'habitation, raison pour laquelle elles avaient sollicité des modifications importantes.

Compte tenu des projets de construction en cours d'instruction ou déjà validés, tel que les U\_\_\_\_\_, le projet litigieux n'aurait aucune incidence particulière en matière de circulation routière du V\_\_\_\_\_ ni d'impact sur l'exploitation agricole environnante. Tout autre type d'affectation, par exemple en salle polyvalente, aurait pour effet d'entraîner davantage de trafic. Le projet litigieux s'intégrait parfaitement aux constructions actuelles et à venir du V\_\_\_\_\_.

Au surplus, ils s'opposaient aux mesures d'instruction supplémentaires sollicitées par les recourants.

32. Le 21 juin 2024, les recourants ont formulé leurs observations, persistant au surplus dans leur demande d'instruction complémentaire.

D'après les exemples cités dans le message du Conseil fédéral à l'appui de la révision de la LAT en 1996, si l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment ne pouvaient demeurer inchangés, c'était que le bâtiment ne se prêtait pas à sa nouvelle utilisation et donc au changement d'affectation qu'elle impliquait. Ainsi, un changement d'affectation d'une grange agricole et sa transformation en habitation apparaissaient d'emblée déjà exclus des possibilités offertes par la LAT.

Même si comme le prétendaient les intimés, l'emplacement de la grange se prêtait au changement d'affectation et à la transformation envisagée, ceci ne dispenserait

pas le bâtiment n° 6 de se prêter lui-même à une nouvelle utilisation en habitation, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

L'importance des travaux de transformation envisagés sur l'aspect extérieur et la structure du bâtiment n° 6 démontraient que la grange ne se prêtait pas à l'utilisation envisagée. En effet, cette grange était si sombre que cela nécessitait la création d'un important nombre de jours dans son enveloppe, actuellement sans prise de lumière. Sans cette mesure, elle ne pouvait pas se prêter à l'habitation. Neuf ouvertures étaient prévues dans chacune des façades pignon en maçonnerie, lesquelles seraient composées de plus de vitrages que de maçonnerie, après les transformations litigieuses. Il n'était donc pas prévu de les maintenir. Les ponts roulants et la charpente dite « à poteaux » ne seraient plus visibles une fois les habitations créées. De plus, les ponts roulants deviendraient fixes, ce qui ôterait leur caractéristique. Pour que la grange puisse servir à l'habitation, il était nécessaire de modifier son aspect extérieur et sa structure architecturale, lesquels ne pouvaient dès lors demeurer inchangés.

33. Le 3 juillet 2024, les intimés ont transmis des observations spontanées.

Le bâtiment n° 6 disposait déjà d'un grand nombre d'ouvertures (jours) qui étaient maintenues dans le projet de transformation et qui permettaient de laisser passer suffisamment de lumière naturelle. C'était ce qui ressortait du préavis du SMS du 24 août 2020. À cela s'ajoutait que l'ouverture en toiture ne pouvait être considérée comme un jour. Les structures existantes, telles que maçonneries, solives ou charpentes étaient maintenues.

## EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. En l'occurrence le litige porte sur la question de savoir si les conditions de l'art. 24d LAT sont respectées.
4. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a) et si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 1 al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout

---

ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (al. 1 let. b). Le changement d'affectation d'un ouvrage est considéré comme une transformation soumise par le droit fédéral à autorisation de construire (art. 22 al. 1 LAT ; Alexander RUCH, in : Heinz Aemisegger et al. [éd.], Commentaire LAT : Autorisation de construire, protection juridique et procédure, Genève/Zurich/Bâle 2020, n. 42 ad art. 22 LAT). Le droit cantonal a repris ce principe à l'art. 1 LCI.

5. Selon l'art. 16a LAT, précisé par les art. 34 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) et 20 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (L 1 30 - LaLAT), sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture.
6. En l'espèce, dans la mesure où le projet prévoit la transformation d'une grange en logements non destinés à un exploitant agricole, il ne constitue pas une construction conforme à la zone agricole et desservant une exploitation agricole (art. 16a et 22 LAT ainsi que 20 al. 1 LaLAT) si bien qu'aucune autorisation ordinaire ne saurait être délivrée. Il convient dès lors d'examiner si l'octroi d'une autorisation dérogatoire fondée sur les art. 24 ss LAT et, en particulier sur l'art. 24d al. 2 LAT, est envisageable.
7. Conformément à l'art. 24 LAT – repris à l'art. 27 LaLAT –, en dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changements d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.
8. En l'occurrence, il est manifeste qu'aucun motif n'impose que les travaux projetés, destinés à de l'habitation, soient entrepris à cet endroit, au sens des art. 24 LAT et 27 LaLAT. L'autorisation ne peut dès pas non plus être rendue en se fondant sur ces dispositions.
9. Aux termes de l'art. 24d al. 1 LAT, l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. Selon l'art. 24d al. 2 LAT, le changement d'affectation de constructions et d'installations situées hors des zones à bâtir et jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente (let. a) et que leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière (let. b). Cette disposition vise à éviter que des constructions qui contribuent de manière décisive à façonner le paysage ou qui sont particulièrement précieuses du point de vue de la protection des monuments ou de l'histoire culturelle ne tombent en ruine ou ne soient démolies (Message du Conseil fédéral concernant une révision partielle de la LAT du 22 mai 1996, FF 1996 III p. 513 ss, en particulier p. 542).

10. Les bâtiments qui doivent faire l'objet d'un changement d'affectation au sens de l'art. 24d al. 2 LAT doivent répondre à des exigences particulières. Cette disposition exige en effet que les constructions ou installations – dont le changement d'affectation est requis – soient formellement mises sous protection en tant qu'objet individuel digne de protection ; la protection doit être accordée au plus tard au moment où l'autorisation dérogatoire est délivrée (Bernhard WALDMANN / Peter HÄNNI, *Stämpflis Handkommentar, Raumplanungsgesetz*, Berne 2006, n. 13 ad art. 24d LAT). De plus, elles doivent être matériellement dignes de protection en tant qu'objets individuels (Message du 22 mai 1996 relatif à une révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, FF 1996 III p. 513 ; Peter HÄNNI, *Planungs-, Bau-, und besonderes Umweltschutzrecht*, 7ème éd. 2022, p. 223 s. ; Chantal DUPRÉ, in : Heinz Aemissegger et al. [éd.], *Commentaire LAT VLP-ASPAN*, Genève/Zurich/Bâle 2010, n. 23 ad art. 24d LAT). Ces conditions sont cumulatives.

La nécessité de protection peut résulter de la valeur intrinsèque d'un bâtiment (objet isolé d'une qualité remarquable) ou d'un ensemble de bâtiments (cf. Rudolf MUGGLI, in : Heinz Aemissegger et al. [éd.], *Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir*, Zurich 2017, n. 23 ad art. 24d LAT). Cette valeur propre est déterminée par le type de construction, la qualité architecturale, les techniques artisanales, l'état de conservation, l'âge et la rareté de l'objet. La doctrine dominante soutient que la construction doit également être mise sous protection si elle présente une valeur de situation supérieure à la moyenne, laquelle s'apprécie du point de vue du paysage environnant. En revanche, il ressort des considérants du Tribunal fédéral dans l'ATF 147 II 465 qu'une éventuelle valeur de situation importante ne permet pas à une construction d'être protégée si elle ne dispose pas d'une valeur intrinsèque notable. Il est donc nécessaire que la construction soit matériellement digne de protection en tant qu'objet unique. Pour les constructions qui ne présentent, isolément, pas de valeur particulière, mais qui forment avec le paysage un ensemble digne de protection, un changement d'affectation, aux conditions de l'art. 39 al. 2 à 5 OAT, est envisageable (ATF 147 II précité 4.3.1 ; Rudolf MUGGLI, *op. cit.*, n. 24 ad art. 24d LAT).

11. La protection des ouvrages dignes de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT est régie par le droit cantonal (arrêt 1A.208/2006 du 24 mai 2007 consid. 4.3). Contrairement à la procédure prévue à l'art. 39 al. 2 OAT, le droit fédéral ne contient pas d'exigences procédurales à cet égard. Selon l'art. 24d al. 2 LAT, il est néanmoins nécessaire que la protection matérielle du bâtiment soit déterminée dans une procédure formelle selon des critères techniques objectifs. Il convient dès lors, en cas d'octroi d'une autorisation dérogatoire, d'examiner si la protection de la construction dont le changement complet d'affectation est envisagé est matériellement justifiée au sens de l'art. 24d al. 2 LAT (cf. art. 25 al. 2 LAT) et ceci même si la décision formelle de protection est déjà juridiquement contraignante (ATF 147 II 465 précité consid. 4.3.2 et les réf. citées). L'art. 24d al. 2 LAT se réfère aux constructions et installations existantes qui sont considérées comme

dignes de protection en raison de leur valeur architecturale, historique, culturelle ou paysagère et qui sont reconnues comme telles.

Cette disposition se distingue de l'art. 39 al. 2 OAT, qui s'applique aux constructions existantes qui méritent d'être protégées en raison de leurs caractéristiques paysagères. Dans ce cas, les bâtiments et le paysage doivent être protégés en tant qu'unité et faire l'objet de mesures de protection dans le cadre de la planification de l'utilisation. Le plan directeur cantonal définit les critères pour les paysages dignes de protection. Cette disposition poursuit donc un autre objectif de protection que celui des constructions individuelles dignes de protection (art. 24d al. 2 LAT).

L'exigence voulue que les objets concernés soient matériellement dignes de protection exclut du champ d'application de l'art. 24d al. 2 LAT les constructions qui ne présentent aucune valeur propre ou aucune valeur de situation particulière, constatée sur la base de critères objectifs (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 23 ad art. 24d LAT).

Aussi ne saurait-on placer sous protection les innombrables constructions sises hors de la zone à bâtir à la seule fin de les utiliser de façon plus lucrative. En cela, la compétence des cantons est limitée, dans la mesure où elle ne saurait conduire à une violation de l'interdiction de construire hors de la zone à bâtir. L'importance d'une construction peut découler de critères relevant soit de la protection du patrimoine bâti (objet isolé d'une qualité remarquable), soit de la protection du paysage (ensemble formé par un paysage digne de protection et les constructions qui le caractérisent) (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 23)

12. Le changement d'affectation de l'art. 24d al. 2 LAT ne concerne pas seulement les bâtiments d'habitation, mais aussi tous les types de constructions existantes, en particulier les bâtiments agricoles et industriels, indépendamment de leur conformité à l'affectation de la zone ou de leur localisation. Il est toutefois nécessaire que les constructions concernées se trouvent légalement en dehors des zones à bâtir, qu'elles soient encore utilisables, c'est-à-dire que les structures porteuses, les sols et le toit soient en majeure partie intacts (arrêts 1C\_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.1, 1C\_204/2019 précité consid. 2.2). Il peut donc s'agir d'étables, de granges, de mayens, de chalets d'alpage, de fours, de bâtiments destinés au séchage du tabac, de moulins ou de lavoirs (Message du Conseil fédéral concernant une révision partielle de la LAT du 22 mai 1996, FF 1996 III p.542), qu'ils apparaissent comme objets individuels ou comme groupes de constructions.
13. Pour que l'art. 24d al. 2 LAT soit applicable, il faut en outre prouver que la conservation durable de la construction ou de l'objet ne peut pas être assurée autrement que par un changement d'affectation. À cet égard, la réglementation ne confère pas forcément au propriétaire le droit de réaffecter l'ensemble du volume de la construction protégée à un usage – par exemple d'habitation – non conforme à l'affectation de la zone. S'il suffit par exemple d'aménager la moitié du volume bâti en espace habitable pour assurer la protection de la construction, il n'est pas admissible d'en réaffecter la totalité. Il convient en outre de prévoir certaines

surfaces utiles secondaires (espaces de rangement et autres), sans quoi les besoins correspondants nécessiteraient tôt ou tard d'empiéter sur les abords de la construction protégée et, ainsi, de leur porter atteinte (Rudolf MUGGLI, op. cit., 25).

Si ces conditions sont remplies, les bâtiments d'exploitation peuvent, dans certaines circonstances, être transformés à des fins d'habitation. De plus, les bâtiments existants peuvent également être réaffectés à un usage artisanal ou commercial. Le législateur fédéral s'est soucie du fait que cette disposition puisse déclencher un développement incontrôlé de la construction hors de la zone à bâtir. Selon le message du Conseil fédéral, cela paraissait très peu probable, et cela pour deux raisons ; premièrement, les constructions et installations répondant aux exigences du 2ème alinéa ne sont pas très nombreuses ; deuxièmement, un changement complet d'affectation ne peut être autorisé que si les autres conditions strictes fixées au 3e alinéa sont également remplies (Message du 22 mai 1996 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 1996 513 ch. 208.3).

La séparation entre terrains constructibles et terrains non constructibles étant imposée par la Constitution, les autorités compétentes sont tenues d'appliquer rigoureusement ces critères. Il importe donc d'examiner avec soin dans chaque cas si ces conditions sont réellement remplies (Message du 22 mai 1996, FF 1996 513 ch. 208.4).

14. Tout comme l'art. 24c LAT, l'art. 24d LAT concrétise la garantie de la situation acquise découlant de la garantie de la propriété (art. 26 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 [Cst. - RS 101] ; arrêt 1C\_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.1 ; Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 11 ad art. 24c LAT). Il en découle que, pour bénéficier de la protection de la situation acquise, la construction concernée doit être utilisable conformément à sa destination (arrêt 1C\_204/2019 du 8 avril 2020 consid. 2.2), ce qui exclut que des ruines soient transformées en des constructions à nouveau utilisables (Rudolf MUGGLI, op.cit., n. 16 ad art. 24c LAT). L'art. 24d al. 1 LAT exprime également cette préoccupation, vu que la locution « bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance » renvoie au principe – également applicable dans le cas de l'art. 24c LAT – voulant que les bâtiments à réaffecter puissent encore être utilisés conformément à leur destination (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 13 ad art. 24d LAT). Cette exigence vaut aussi pour l'alinéa 2 de cette disposition, car les conditions d'autorisation découlent aussi de la protection de la situation acquise (ATF 147 II précité consid. 4.2.1).
15. Le 1<sup>er</sup> mai 2014 est entrée en vigueur la révision partielle de la LAT du 15 juin 2012, qui met l'accent sur une densification dans les zones à bâtir déjà construites (art. 1 al. 1bis et art. 3 al. 3 let. a bis LAT; ATF 145 II 83 consid. 5.2.2). Cet objectif doit être réalisé en priorité dans les zones à bâtir et l'extension de celles-ci doit être limitée, raison pour laquelle la densification ne peut pas être déplacée sans raison convaincante dans la zone non urbanisée.

En outre, la délimitation de nouvelles zones à bâtir accroît la pression sur les zones non urbanisées. Compte tenu du nombre élevé d'objets potentiels à réaffecter en dehors des zones à bâtir et du risque important de mitage qui en découle, le Tribunal fédéral pose des obstacles importants à la réaffectation à des fins d'habitation de bâtiments initialement inhabités (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 11).

16. Les conditions strictes de l'art. 24d al. 3 let. a à e LAT doivent également être remplies pour l'octroi d'une dérogation. Il est notamment exigé que la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité (let. a). En outre, l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment doivent demeurer, pour l'essentiel, inchangés (let. b) et aucun intérêt prépondérant ne doit s'y opposer (let. e).

L'autorisation exceptionnelle permet le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation à protéger. Ce changement d'affectation peut également s'accompagner d'adaptations architecturales, pour autant que l'aspect extérieur et la structure de base du bâtiment restent pour l'essentiel inchangés (Bernhard WALDMANN/Peter HÄNNI, op. cit., n. 13 et 15 ad art. 24d LAT).

Les conditions énoncées à l'art. 24d al. 3 LAT sont cependant très restrictives (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 15). Elles visent à assurer la bonne intégration des constructions réaffectées dans leur environnement agricole et à régir la coexistence des usages agricoles et non agricoles (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 20)

17. S'agissant de la première condition de l'art. 24d al. 3 LAT (la construction n'est plus nécessaire à son usage antérieur et se prête à l'utilisation envisagée ; let. a), le message du Conseil fédéral précité prévoit que les changements complets d'affectation ne seraient autorisés que pour les constructions et installations ayant perdu leur vocation agricole à la suite de changements structurels. Tout changement d'affectation exige au préalable que l'on démontre que ladite construction ou installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur. La réaffectation de bâtiments existants ne peut être autorisée que s'il est prouvé que les locaux restants répondent aux besoins actuels et à venir de l'exploitation agricole ou horticole, faute de quoi l'exploitation agricole ou horticole risquerait d'exiger des bâtiments supplémentaires peu de temps après l'autorisation de changement d'affectation. Cela serait contraire aux objectifs de la révision de la LAT de 1996, qui visait à éviter les nouvelles constructions hors de la zone à bâtir en favorisant une réaffectation judicieuse des bâtiments existants. La question de savoir si les constructions et installations ne sont plus nécessaires à leur usage antérieur ne peut pas être examinée uniquement sur la base des explications données par le requérant. Un changement complet d'affectation ne peut être admis que s'il est constaté que les besoins de l'agriculture dans le territoire concerné continueraient d'être satisfaits même si la construction en question était soustraite à son usage agricole. S'il apparaît, après un examen objectif, que tel n'est pas le cas, l'autorisation doit être refusée. Une autorisation de changement d'affectation exige non seulement que

ladite construction ne soit plus nécessaire à son usage antérieur, mais aussi qu'elle se prête à l'utilisation envisagée, ce deuxième paramètre devant être apprécié selon des critères très stricts.

Dans les cas de changements complets d'affectation au sens du 2<sup>ème</sup> alinéa, cette adéquation doit généralement pouvoir être établie : une construction ayant à ce jour servi d'habitation à des agriculteurs se prêterait également à un usage d'habitation sans rapport avec l'agriculture, sous réserve de quelques aménagements nécessaires (modernisation des installations sanitaires, par exemple). Le critère d'adéquation à l'utilisation envisagée a une portée beaucoup plus grande en ce qui concerne les changements complets d'affectation au sens du 3<sup>ème</sup> alinéa. La typologie des bâtiments joue à cet égard un rôle déterminant : ainsi, une étable, qui est en général un bâtiment ventilé, froid en hiver et sombre ne se prêterait guère à une transformation en bureaux. Il faudrait en effet installer des fenêtres, des sols, un chauffage et effectuer des travaux d'isolation. Par contre, une étable pourrait convenir à une transformation en entrepôt ou en bâtiment à usage similaire. Par ailleurs, l'adéquation à l'utilisation envisagée ne peut être reconnue que si tous les besoins en locaux liés à cette nouvelle utilisation peuvent être satisfaits à l'intérieur du volume bâti. Ce critère implique également que l'emplacement du bâtiment soit examiné. Un bâtiment situé dans un endroit reculé ou difficilement accessible ne se prêterait par exemple pas à un usage commercial ou artisanal engendrant un trafic important (Message du 22 mai 1996, FF 1996 514 ch. 208.41). Cette condition d'adéquation exclut les transformations lourdes. La construction ne se prête au nouvel usage projeté que si son aspect extérieur et sa structure architecturale dignes de protection demeurent pour l'essentiel inchangés. Elle ne saurait subir de transformations assimilables à une reconstruction.

En édictant l'art. 24d al. 3 LAT, le législateur a expressément voulu répondre aux craintes, exprimées au sein du Parlement, que de simples étables ou granges ne soient utilisées à des fins d'habitations (Rudolf MUGGLI, op. cit., ad art. 24d, n. 32).

18. Le deuxième critère (aspect extérieur et structure architecturale ; let. b) est étroitement lié aux conditions énoncées à la lettre b, qui subordonnent l'octroi d'une autorisation de changement complet d'affectation à la conservation de l'aspect extérieur et de la structure architecturale des bâtiments. Selon le message du Conseil fédéral, la nouvelle affectation peut toutefois être visible. Les petites modifications - notamment celles qui apportent des améliorations esthétiques - sont autorisées si elles n'altèrent pas les caractéristiques du bâtiment. En revanche, l'aspect extérieur d'un bâtiment ne reste plus fondamentalement inchangé si le changement complet d'affectation implique l'aménagement d'annexes ou de superstructures. La question de savoir si l'aspect extérieur demeure pour l'essentiel inchangé malgré le changement complet d'affectation envisagé doit être examinée non seulement en fonction des caractéristiques du bâtiment lui-même mais également en fonction de son aire environnante (végétation notamment). Si celle-ci est totalement modifiée

en raison du changement d'affectation, force est alors de considérer que l'exigence selon laquelle l'aspect extérieur du bâtiment doit rester pour l'essentiel inchangé n'est plus remplie. On entend par « structure architecturale » les éléments statiques importants du bâtiment. Ainsi, on ne peut guère envisager de transformer à des fins de logement une grange n'ayant jamais été conçue pour être habitée. En effet, même si l'on pouvait conserver tel quel son aspect extérieur, la nouvelle utilisation entraînerait une transformation si importante de la structure architecturale que ces travaux ne seraient plus conformes aux exigences prévues à la lettre b. Par contre, on considérerait de façon générale qu'une réorganisation des pièces, plus adaptée à la nouvelle utilisation envisagée, ne bouleverserait pas fondamentalement la structure architecturale. Cependant, si l'on prévoyait de ne conserver que la façade et le toit d'un bâtiment dont on aurait vidé le volume intérieur qui serait remplacé, pour ainsi dire, par une nouvelle construction, les prescriptions de la lettre b seraient violées aussi bien sous l'angle de l'aspect extérieur du bâtiment que sous l'angle de sa structure architecturale. Etant donné que les changements complets d'affectation au sens du 3ème alinéa ne sont autorisés que pour des bâtiments placés sous protection, il va de soi que la lettre b doit être interprétée de façon plus restrictive que pour un changement d'affectation au sens du 2ème alinéa (Message du 22 mai 1996, FF 1996 515 ch. 208.42).

19. Concernant la troisième condition (équipements et répercussion des coûts ; let. c) l'octroi d'une autorisation de changement d'affectation suppose l'existence d'équipements généralement adaptés aux besoins de l'agriculture. Le fait que les aménagements apportés aux équipements doivent être limités à une « extension légère » exclut tant la construction de nouvelles dessertes que la création d'un réseau de canalisations. Si la nouvelle affectation nécessite de tels travaux, l'autorisation doit être refusée. Cependant, il serait illusoire de demander que les équipements existants correspondent parfaitement à la nouvelle affectation envisagée. Il semble par conséquent justifié de permettre une légère extension des équipements existants, par exemple le raccordement au réseau de canalisation ou un système d'assainissement des eaux usées conforme la législation sur la protection des eaux. Il importe néanmoins de souligner que la notion d'extension légère doit être interprétée de manière restrictive. La lettre c subordonne en outre l'octroi d'une autorisation de changement d'affectation à la condition expresse que les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par cette transformation soient à la charge du propriétaire. Cette obligation de droit fédéral montre clairement qu'il faut éviter à tout prix de subventionner les logements sans rapport avec l'agriculture situés hors de la zone à bâtir (Message du 22 mai 1996, FF 1996 515-516 ch. 208.43).

Enfin, s'agissant de la condition relative à la pesée des intérêts en présence (let. d), une autorisation de changement d'affectation ne peut être délivrée que si aucun intérêt prépondérant, public ou privé, ne s'y oppose. À cet égard, on accordera une importance particulière aux aspects liés à la protection du paysage (Message du 22 mai 1996, FF 1996 516 ch. 208.44).

20. Dans son arrêt du \_\_\_\_\_ 2023 (IC\_24\_\_\_\_\_), le Tribunal fédéral a rappelé que le devoir de vérifier, au stade de la procédure d'autorisation de construire, si la protection se justifie matériellement vaut également lorsque la mise sous protection formelle est déjà en force. Le droit fédéral ne prévoit pas de prescriptions procédurales pour la reconnaissance du caractère digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT et la mise sous protection formelle est régie par le droit cantonal. Tout au plus est-il nécessaire que la valeur de protection soit établie dans le cadre d'une procédure formelle selon des critères objectifs et techniques. Aussi, cette procédure formelle s'inscrivant dans le cadre du droit cantonal uniquement, un nouvel examen à la lumière du droit fédéral est nécessaire dans la procédure d'autorisation de construire dérogatoire, afin de déterminer si la protection de la construction se justifie matériellement au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT. Compte tenu des effets considérables sur la séparation entre le territoire constructible et non constructible, les exigences matérielles du caractère digne de protection étaient relativement restrictives, l'objet devant présenter une qualité exceptionnelle. Dans ce contexte, un simple renvoi au plan de protection du site ne valait pas contrôle de l'applicabilité de l'art. 24d LAT au bâtiment en cause (ATF 147 II 465 consid. 4.3.2 et les références citées).
21. En doctrine, on retrouve l'exemple des *rustici* tessinois afin d'appuyer le fait que la pratique de certains cantons ne se conforme guère à cette conception restrictive des possibilités de transformation selon les conditions de l'art. 24d al. 3 LAT. Ainsi le traitement de ces constructions tessinoises semblait plus attentif à la préservation de l'aspect extérieur des constructions qu'à la sauvegarde de leur structure architecturale. Or, ces constructions agricoles traditionnelles n'étaient en général pas des habitations, même si elles pouvaient offrir, le cas échéant, un abri pour la nuit. De fait, leur réaffectation en maisons de vacances modernes impliquait parfois une modification importante de leur structure architecturale – ce que ni la loi ni l'ordonnance n'autorisent. Du point de vue de la protection du paysage et du patrimoine, une démarche qui consiste à préserver les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments mais à intervenir plus lourdement à l'intérieur, apparaît certes comme un compromis viable. Toutefois, l'intensification des usages qu'engendre une telle pratique entraîne inéluctablement, surtout dans les régions touristiques, une dépréciation pernicieuse des paysages ruraux protégés, du fait de la prolifération d'aménagements extérieurs et d'éléments d'équipement pourtant interdits. Aussi le décalage entre droit applicable et pratique que l'on observait déjà – en particulier au Tessin et en Valais – avant la révision partielle de 1998 de la LAT, n'a-t-il pas disparu (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 32).
22. En droit genevois, conformément à l'art. 27D LaLAT, le département délivre les autorisations visant le maintien de l'habitation sans rapport avec l'agriculture ou le changement complet d'affectation de constructions ou installations dignes d'être protégées au sens et aux conditions fixées à l'art. 24d LAT (al. 1). Constituent des mesures de protection au sens de l'art. 24d al. 2 let. a LAT, celles qui sont prévues par la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976

(LPMNS - L 4 05), à savoir (al. 2) le classement (let. a) ; la mise à l'inventaire, dans les limites fixées par le règlement d'application de la présente loi (let. b), le maintien par un plan de site (al. 3).

23. S'agissant de savoir comment interpréter cette dernière disposition légale à la lumière de l'arrêt susmentionné du Tribunal fédéral du \_\_\_\_\_ 2023 (1C\_24\_\_\_\_), la question souffrira de rester ouverte, dans la mesure où, quoi qu'il en soit, la Haute Cour a retenu qu'une mesure de protection décidée en application du droit cantonal ne dispense pas l'autorité compétente d'examiner le caractère digne de protection d'un bâtiment dont la transformation est sollicitée sur la base de l'art. 24d LAT. C'est ce que le tribunal de céans fera plus loin, en application de l'arrêt précité.
24. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. L'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/462/2020 du 7 mai 2020 consid. 18 et les références citées).

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 (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 3c).

25. En l'espèce, les recourants contestent que la grange en question soit matériellement digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT. Ils sont également d'avis que les conditions de l'art. 24d al. 3 LAT ne seraient pas remplies.
26. Il convient tout d'abord d'examiner si la mise sous protection du bâtiment respecte les exigences légales et jurisprudentielles précitées.
27. En l'occurrence, conformément aux arrêts de renvoi du Tribunal fédéral et de la chambre administrative, il convient encore de trancher la question de la valeur matérielle intrinsèque de la grange concernée.

Selon les explications et les constatations recueillies durant le transport sur place du 18 janvier 2024, la grange en question est caractérisée par un très grand volume de toit d'un seul tenant avec ses deux demi croupes, doté également de grands avant-toits, l'ensemble de la toiture étant en outre marqué par son homogénéité et son équilibre. Le bâtiment dispose encore de ses deux murs pignons en maçonnerie. L'architecture du bâtiment est caractéristique d'une époque d'inspiration

« Heimatstil », ce qu'aucune des parties ne conteste. La toiture et les murs pignons du bâtiment sont demeurés sans ouvertures particulières, celles-ci n'étant présentes que le long des façades latérales. Il a été relevé qu'à la connaissance de l'Q\_\_\_\_\_, il n'existe pas d'autres bâtiments de ce style dans le canton de Genève et très peu d'une telle dimension dans l'ensemble des cantons romands. À l'intérieur, la collaboratrice de l'Q\_\_\_\_\_ a relevé que le système de charpente « à poteaux » existe en de nombreux exemplaires à Genève, mais pas dans de telles dimensions, précisant que ce système serait conservé avec la réalisation du projet.

En résumé, il ressort des constatations faites par le tribunal que la grange concernée se caractérise à la fois par un style architectural spécifique du début du XXème siècle, par ses dimensions impressionnantes, par son très bon état de conservation et par la relative rareté d'objets de ce type réunissant l'ensemble de ces caractéristiques. On peut ainsi reconnaître que ces éléments lui confèrent une valeur matérielle intrinsèque digne de protection au sens de l'art. 24d al. 2 LAT.

28. Pour ce qui concerne la let. b de l'art. 24d al. 2 LAT, le bâtiment en cause constitue actuellement un vaste volume qui n'est utilisé que de manière très marginale à des fins agricoles et dont les revenus, selon toute vraisemblance, sont largement insuffisants pour couvrir à long terme les frais d'entretien. Cette question a au demeurant déjà été traitée par la chambre administrative dans son arrêt du 11 janvier 2022, qui a confirmé que la condition légale prévue par l'art. 24d al. 2 LAT étaient réalisées (ATA/24/2022 consid. 8). Quand bien même cet arrêt a été annulé par le Tribunal fédéral, cette question n'a pas été abordée par la Haute Cour, de sorte que le tribunal fera sien le raisonnement de la chambre administrative, auquel il convient de renvoyer pour le surplus.
29. Les conditions de l'art. 24d al. 2 LAT peuvent ainsi être considérées comme remplies.
30. Ceci étant dit, comme exposé plus haut, reste encore à déterminer si les conditions de l'art. 24d al. 3 let. a à e LAT sont remplies.

À titre liminaire, il convient de retenir tout d'abord que l'autorité intimée, en prononçant les décisions litigieuses, a suivi les préavis favorables de l'OCAN, de la CMNS et du SMS, autorités composées de spécialistes. Conformément à la jurisprudence constante, le tribunal de céans doit dès lors faire preuve de retenue.

S'agissant de la nécessité pour l'usage agricole (art. 24d al. 3 let. a LAT), il a été constaté à l'occasion des transports sur place des 13 juin 2014 et 18 janvier 2024, que le bâtiment n° 6 n'est que partiellement utilisé pour les activités agricoles. En effet, une association loue son rez-de-chaussée pour ses réunions quatre à cinq fois par année, une petite partie de la moisson est stockée à l'étage supérieur et quelques chèvres se trouvent dans l'appentis en bois délabré au sud du bâtiment. Il a en outre été constaté par la DGA, dans sa note de service du 2 juillet 2009 que les activités agricoles déployées dans le bâtiment n° 6 pouvaient être transférées dans d'autres bâtiments existants, notamment dans les espaces vides de la bergerie n° 1041, qui

sera a fortiori agrandie vu la DD 20\_\_\_\_\_ délivrée à cet effet et entrée en force. Force est de constater que le bâtiment n° 6 n'est plus nécessaire à l'usage agricole, dans la mesure où l'activité agricole qui y est actuellement déployée peut être transférée dans d'autres bâtiments existants de l'exploitation agricole. De plus, l'agrandissement autorisé de la bergerie ne constitue pas une construction de remplacement. En effet, l'agrandissement prévu, d'une surface de 128 m<sup>2</sup>, consiste uniquement en la création d'avant-toits sur l'actuel bâtiment n° 1041. Il n'y a ainsi ni création de nouveau volume, ni modification de la toiture du bâtiment. Par ailleurs, il sied de rappeler que l'art. 24d al. 3 let. c LAT prévoit la possibilité d'effectuer de légers agrandissements des structures existantes.

Cela étant, s'agissant de la condition de l'adéquation à l'utilisation envisagée en logement, il ressort clairement du message du Conseil fédéral sur la révision de la LAT de 1996 et de la doctrine que l'objectif de l'art. 24d al. 3 let. a LAT est de proscrire la transformation de bâtiments agricoles - non affectés à l'habitation - en bâtiments d'habitation. En particulier, s'agissant de l'exemple de la transformation d'une grange en logements, le législateur fédéral a clairement exprimé l'idée que même si l'on peut conserver tel quel l'aspect extérieur du bâtiment agricole digne d'être protégé concerné, la nouvelle utilisation à titre de logements entraînerait une transformation si importante de la structure architecturale que ces travaux ne seraient plus conformes aux exigences prévues à l'art. 24d al. 3 let. b LAT.

En l'occurrence, malgré les préavis positifs des différentes instances consultées, il ressort du transport sur place du 18 janvier 2024 ainsi que du reportage photographique réalisé par l'Q\_\_\_\_\_ en date du 20 octobre 2023, que la réalisation du projet litigieux nécessitera manifestement des travaux relativement importants afin de permettre la transformation de cette grange en quatre logements habitables, nonobstant l'intention des propriétaires de ne pas en attendre un rendement locatif particulier. En effet, il appert que s'il existe actuellement des espaces dédiés au stockage de fourrages, une écurie pour chevaux et vaches, ainsi qu'une bergerie, soit des espaces absolument pas dévolus à l'habitation, la création de quatre logements impliquera différents travaux, en particulier l'installation d'un système de chauffage, notamment au niveau du fenil, la création de cuisines et locaux sanitaires, y compris les canalisations nécessaires à cet effet, ou encore des travaux d'isolation thermique. De plus, le fait que l'ARE a fait mention d'une possibilité de réaffectation en locaux dédiés à la tenue de réunions ou d'évènements n'est pas déterminant, dès lors qu'il ne s'agit pas d'affectations visant l'habitation. En d'autres termes, même si l'on admettait que la structure globale du bâtiment concerné resterait en substance inchangée, la totale réaffectation de l'intérieur du bâtiment en vue de la création de quatre logements, telle que prévue par le projet litigieux, entre de manière évidente en conflit avec les limites imposées par l'art. 24d al. 3 let. a LAT sous l'angle du critère d'adéquation.

31. A cela s'ajoute qu'en réalité, contrairement à l'hypothèse qui vient d'être énoncée, la transformation prévue se heurte également à la condition prévue par l'art. 24d al.

3 let. b LAT, à savoir le fait que l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment doivent demeurer pour l'essentiel inchangés. Certes, cette question a déjà été traitée par le tribunal dans son jugement JTAPI/22 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2021 (cons. 20), puis par la chambre administrative dans son arrêt du 11 janvier 2022 (ATA/24/2022 cons. 9), dans le sens de retenir que les instances de préavis compétentes, à savoir la CMNS et le SMS, avaient examiné cette question avec toute l'attention voulue et avaient conclu que les transformations projetées n'étaient pas de nature à altérer sensiblement l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment. Toutefois, l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_24 \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2023 renvoyant la cause à la chambre administrative, conduit à une lecture différente de l'art. 24d al. 3 let. b LAT. En effet, cet arrêt implique que la notion de construction ou d'installation dignes d'être protégées, au sens de l'art. 24d al. 2 LAT, soit analysée matériellement dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, et ce même si la mise sous protection formelle était déjà en force sur le plan cantonal. En d'autres termes, il s'agit d'un rappel du fait que l'art. 24d LAT se réfère par nature à des notions de niveau fédéral qui ne peuvent et ne doivent pas être confondues avec des critères juridiques de niveau cantonal. Ainsi, de la même manière, la condition relative au maintien pour l'essentiel inchangé de l'aspect extérieur et de la structure architecturale du bâtiment (art. 24d al. 3 let. b LAT) ne peut être analysée simplement selon la grille de lecture du droit cantonal en matière de construction et de protection du patrimoine, c'est-à-dire en se contentant d'examiner les qualités esthétiques du projet et l'impact des transformations sur la valeur patrimoniale du bâtiment considéré. Une telle interprétation, qui est celle sur laquelle se sont fondés le tribunal de céans et la chambre administrative dans les décisions citées plus haut, fait d'ailleurs abstraction de la lettre même de l'art. 24d al. 3 let. b LAT. Cette disposition légale n'implique pas de se demander si les transformations sont admissibles du point de vue de la protection patrimoniale du bâtiment, comme l'ont fait en l'espèce la CMNS et le SMS, mais si elles permettent de maintenir pour l'essentiel inchangé son aspect extérieur et sa structure architecturale, ce qui a trait bien davantage à une comparaison objective de l'état existant et de l'état futur. En l'occurrence, il faut souligner que lors du transport sur place du 18 janvier 2024, la représentante du service des monuments et sites a relevé que les murs pignons en maçonnerie faisaient partie des caractéristiques intéressantes du bâtiment et que leur intégrité devrait être maintenue au maximum. Or, il découle des plans de l'autorisation que les deux murs pignons seront percés de nombreuses ouvertures, totalement inexistantes à l'heure actuelle (plan 03 A intitulé « Façades » visé ne varietur). Par conséquent, vu les percements dont les deux murs pignons devraient faire l'objet selon le projet litigieux, l'aspect d'une partie importante de la grange en serait profondément modifié, ce qui fait que ledit projet ne respecte pas non plus la condition posée par l'art. 24d al. 3 let. b LAT.

32. Dans cette mesure, il n'est pas nécessaire d'examiner si les autres conditions cumulatives de l'art. 24d al. 3 sont remplies.

33. En conséquence, c'est en violation du droit fédéral que l'autorité intimée a délivré l'autorisation de construire querellée.
34. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera admis et la décision querellée annulée.
35. Vu l'issue du litige et 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), il ne sera pas perçu d'émolument.
36. L'avance de frais de CHF 1'500.- versée par les recourants leur sera restituée.
37. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 4'000.-, à la charge de l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, ainsi qu'à la charge des autres intimés, tous pris solidairement, sera allouée aux recourants (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA). Cette indemnité tient compte notamment des nombreux actes de procédure auxquels a participé le mandataire des recourants, avant le départ de la cause auprès du Tribunal fédéral, puis suite au renvoi du dossier au tribunal de céans.

---

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

1. déclare recevable le recours interjeté le 2 novembre 2020 par A\_\_\_\_\_ SA, Madame B\_\_\_\_\_ et Monsieur C\_\_\_\_\_, Monsieur D\_\_\_\_\_, Madame E\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2020 ;
2. l'admet ;
3. renonce à percevoir un émolument et ordonne la restitution à A\_\_\_\_\_ SA, à Madame B\_\_\_\_\_ et Monsieur C\_\_\_\_\_, à Monsieur D\_\_\_\_\_ et à Madame E\_\_\_\_\_ de leur avance de frais de CHF 1'500.- ;
4. condamne l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, ainsi que Mesdames F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, Messieurs H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, tous pris solidairement, à verser à A\_\_\_\_\_ SA, à Madame B\_\_\_\_\_ et Monsieur C\_\_\_\_\_, à Monsieur D\_\_\_\_\_ et à Madame E\_\_\_\_\_, pris ensemble, une indemnité de procédure de CHF 4'000.- ;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Olivier BINDSCHIEDLER TORNARE, président, Patrick BLASER et Saskia RICHARDET VOLPI, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**

**Le président**

**Olivier BINDSCHIEDLER TORNARE**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière