

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/402/2024 LCI

JTAPI/232/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 4 mars 2025

dans la cause

Monsieur A_____ et Madame B_____, représentés par Me Aurèle MULLER, avocat,
avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. Monsieur A_____ et Madame B_____ sont respectivement propriétaires des parcelles n° 1_____ (d'une surface de 2300 m²) et n° 2_____ (d'une surface de 1'815 m²) de la commune de C_____ (ci-après : la commune), sises en zone 4B protégée du village de D_____, situées à l'adresse chemin _____[GE].

Une habitation à un logement (n° 3_____) de 132 m² est érigée sur la parcelle n° 1_____ et une habitation à un logement (n° 4_____) de 382 m² sur la parcelle n° 2_____.

2. La parcelle n° 1_____ est notamment grevée d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules n° 5_____, en faveur de la parcelle n° 3_____, dont l'assiette est située sur la partie libre de construction, au sud du logement existant. Elle est en outre grevée d'une servitude n° 4_____ de distance et vue droite, également en faveur de la parcelle n° 3_____, dont l'assiette est située entre le bâtiment existant et celle de la servitude de passage.
3. Le 12 juin 2012, le Conseil municipal de la commune a adopté son plan directeur communal révisé (ci-après : E_____), lequel a été approuvé par le Conseil d'Etat le _____ 2014.

Il ressortait notamment de ce dernier la volonté politique de garantir une urbanisation dans le respect des structures urbaines, paysagères et sociales existantes. Elaboré en parallèle du plan directeur cantonal 2030, il intégrait la vision de conférer à la commune le statut de véritable pôle régional. Il intégrait également les défis du développement durable sur la base de principes fondamentaux: maîtrise de la croissance du cadre bâti et des finances communales par un phasage des réalisations dans le temps ; intégration des critères de durabilité et mise en place d'éco-quartiers novateurs (promotion de concepts énergétiques tels que chauffage à distance, gestion de l'eau, etc.) ; diversification des équipements pour conférer un rayonnement cantonal au centre régional de de la commune ; activation des liens entre l'existant et les développements, notamment au niveau des mobilités douces, du paysage et de la programmation.

En septembre 2019, la commune a lancé un processus de mise à jour de son E_____ adopté en 2014.

4. Les 22 juillet 2022, par le biais de leur mandataire professionnellement qualifié, M. A_____ et Mme B_____ ont déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département), soit pour lui l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC), une requête d'autorisation de construire portant sur la construction d'un immeuble de neuf logements avec couverts à vélo et garage souterrain sur leurs parcelles.

Cette requête a été enregistrée sous le n° DD 4_____.

5. Le 2 août 2022, les propriétaires ont modifié leur requête et sollicité une autorisation pour la construction alignée d'un immeuble de six logements et de trois villas contigües, avec couverts à vélos, garage souterrain, abattage d'arbres et pose de sondes géothermiques.
6. Le 14 octobre 2022, dans le cadre de l'instruction de cette demande, la commission des monuments et des sites (ci-après : la CMNS) a requis la modification de l'implantation du projet afin que celui-ci soit parallèle et non perpendiculaire au chemin F_____. Cette implantation, assurant un front avec des maisons mitoyennes récemment construites au sud des parcelles, permettrait de préserver une partie importante de jardin, de conserver le verger et de garder des espaces à l'abri des circulations.
7. Le 6 décembre 2022, une rencontre a eu lieu entre le mandataire des propriétaires, les délégués de la CMNS, les représentants du service des monuments et des sites (ci-après : le SMS) et ceux de l'urbanisme de la commune, afin d'explicitier la position de la CMNS.
8. Le 8 février 2023, suite à cette réunion, les propriétaires ont soumis un nouveau projet au département pour lequel les préavis suivants ont été recueillis :
 - défavorable le 4 mai 2023 de la CMNS, qui a relevé que, malgré les modifications apportées au projet, celui-ci ne tenait toujours pas compte des caractéristiques urbanistiques du village. Les évolutions pointées ne changeaient pas fondamentalement l'implantation des nouvelles constructions qui restaient perpendiculaires au chemin E_____. Or, il était nécessaire de préserver l'espacement bâti au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin F_____, la route G_____, les chemins de H_____ et F_____. La solution proposée ne permettait pas de compléter le tissu villageois selon ses règles spécifiques et préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest. De plus, elle ne résolvait pas la relation avec l'espace public. Enfin, la position de la rampe de parking péjorait la situation en empiétant longuement sur l'espace rue. Une piste pouvait être de placer l'immeuble de logements en front de rue et placer le programme individuel en retrait ou en front de rue ;
 - défavorable le 5 mai 2023 du SMS, se référant au préavis précité de la CMNS.
9. Par courrier du 27 juin 2023 adressé à l'OAC, la commune a réaffirmé que sa position n'avait pas changé depuis des décennies quant à l'implantation d'un bâtiment à cet endroit et qu'elle serait d'ailleurs consolidée et précisée avec la révision de son E_____ en cours. Ainsi, la nouvelle version du projet des requérants était fidèle à l'autorisation précédemment délivrée en 2005 et à ses souhaits constants. A cet endroit, une implantation de nouvelles bâtisses perpendiculairement à la voirie communale était préférable à celle en front de rue pour de multiples raisons :

- 1) L'harmonie architecturale générée par les bâtisses anciennes du chemin F_____ devait être clairement lisible et reconnaissable. Elle ne devait pas être altérée dans un mode opératoire systématique d'implantation en pourtour d'îlot qui en dénaturerait la valeur patrimoniale. Le chemin E_____ n'était pas le chemin F_____ caractérisant, lui, le cœur historique du village de D_____.
- 2) Une implantation en front du chemin E_____ aggraverait l'impact brutal sur le paysage qu'avaient provoqué récemment les opérations suivantes : un immeuble de logements construits aux 5_____ à 6_____ du chemin de H_____ (DD 7_____/1) et une surélévation-densification des immeubles sis aux 7_____ à 8_____ (DD 9_____/1-4).
- 3) Un front continu bâti dégraderait aussi le rapport du village à la zone agricole qui avait besoin ici de perméabilité pour faire circuler l'air et faire profiter les riverains de la fraîcheur du cœur d'îlot.

Pour préserver au mieux cet espace non bâti au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin des E_____, la route G_____, le chemin de H_____ et le chemin E_____, une réduction du programme des requérants était néanmoins souhaitable.

10. Le 1^{er} novembre 2023, par l'intermédiaire de leur mandataire, les propriétaires ont déposé une troisième version du projet, maintenant globalement l'implantation perpendiculaire des bâtiments.
11. Le 21 novembre 2023, le SMS a émis un préavis défavorable.

En dépit de quelques ajustements, ce nouveau projet ne tenait toujours pas compte des caractéristiques urbanistiques du village et des remarques émises par la CMNS. Les évolutions apportées ne changeaient pas fondamentalement l'implantation des nouvelles constructions qui restaient perpendiculaires au chemin E_____ et ne permettaient pas de préserver les espaces non bâtis au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin des F_____, la route G_____, le chemin de H_____ et le chemin E_____. De plus, l'emplacement de l'entrée du parking restait identique à l'emplacement proposé dans le projet initial. Dès lors, la CMNS réitérait sa demande pour que celle-ci soit intégrée au bâti afin de préserver la pleine terre. Sans un changement important tenant compte de ces principes, déjà exprimés lors de la séance du 6 décembre 2022, il restait défavorable au projet.

Les autres instances de préavis consultées se sont déterminées favorablement au projet avec ou sans réserves.

En particulier, le 23 novembre 2023, la commune a émis un préavis favorable, sous conditions. En substance, le conseil administratif, appréciait les modifications apportées dans cette troisième version du projet, tout en maintenant une implantation conforme au E_____ en vigueur. Il remerciait les requérants d'avoir concrétisé les principales demandes communales exprimées aux deux précédents préavis. Pour améliorer le rapport de l'opération à la voie publique, le Conseil

administratif demandait néanmoins aux requérants de compléter la plantation d'arbres à haute tige entre la façade Sud-Ouest et la limite du domaine public. La plantation de deux arbres à feuilles caduques permettrait également d'offrir aux logements un filtre au rayonnement solaire générateur de surchauffe estivale en fin d'après-midi tout en maintenant le niveau d'éclairage naturel en hiver. Cette végétalisation était nécessaire à la valorisation de la bordure de la voie publique, qui était actuellement trop sacrifiée par la juxtaposition de fonctionnalités techniques (accès parking souterrain, stationnement véhicules, stationnement motos, sortie de secours du parking enterré, accès pompiers, etc...).

12. Par décision du _____ 2023, faisant siens les préavis du SMS et de la CMNS, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire sollicitée eu égard à l'aspect négatif qu'elle aurait sur le village protégé de D_____ et plus particulièrement sur ses caractéristiques urbanistiques. Un bordereau d'émoluments d'un montant de CHF 13'800.- (facture 7_____ du 21 décembre 2023) était joint à sa décision.
13. Par acte du 1^{er} février 2024, sous la plume de leur conseil, M. A_____ et Mme B_____ (ci-après: les recourants) ont interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) concluant principalement, sous suite de frais et dépens, à son annulation, à l'annulation du bordereau d'émoluments de CHF 13'800.-, et à la délivrance de l'autorisation de construire DD 4_____.

Préalablement, ils ont conclu à l'audition des parties, en particulier M. A_____, et de représentants de la commune, notamment Messieurs I_____ (conseiller administratif en charge du dossier) et J_____ (Chef du Service Développement urbain), ainsi que de Monsieur K_____ (leur architecte). Ils ont également conclu à ce qu'il leur soit donné acte qu'ils s'engageaient à faire établir de nouveaux plans de coupe par le géomètre, conformément à la dernière variante du projet.

Le refus d'autorisation de construire reposait uniquement sur les préavis défavorables de la CMNS, respectivement du SMS, qui préféraient une implantation parallèle - plutôt que perpendiculaire - du bâtiment au chemin E_____. Or, l'autorité avait commis un abus de son pouvoir d'appréciation, et partant violé l'art. 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), en suivant l'avis subjectif de la CMNS alors qu'il n'était pas en adéquation avec la réalité du tissu villageois existant (lequel était défendu par la commune), qu'il s'agisse de l'absence d'îlot dans le village de D_____ ou de la présence de constructions dans les espaces situés au sud des bâtiments bordant le chemin des F_____. La CMNS avait en outre omis l'existence de servitudes de distance et vue droite, respectivement de passage, qui restreignaient considérablement l'emprise possible d'un bâtiment parallèle au chemin E_____. Elle avait également contrevenu tant au E_____ en vigueur (dont le respect était obligatoire pour le Conseil d'Etat et les services départementaux qui en dépendaient ; cf. art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi

fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 [LaLAT - L 1 30]), qu'au E_____ de seconde génération actuellement en cours d'élaboration. De plus, elle avait consacré un volte-face complet par rapport à ses précédentes prises de position sur le secteur, notamment lors de l'adoption des E_____ de 2001 et 2014, ainsi que lors de l'instruction de la DD 8_____. Enfin, elle allait à l'encontre des préavis positifs de l'ensemble des autres instances consultées, en particulier celui de la commune.

Pour rappel, l'art. 106 LCI imposait au département de consulter la commune dont le préavis, certes sans force obligatoire, disposait néanmoins d'une certaine force probante et ne pouvait être ignoré comme en l'espèce.

La municipalité s'était par ailleurs penchée de manière très approfondie sur le dossier, puisqu'elle avait organisé le 6 octobre 2022 une séance de coordination avec les requérants, ce qui avait donné lieu à un procès-verbal de cinq pages retenant des objectifs communs. Elle s'était ensuite adressée par écrit à l'OAC le 27 juin 2023 afin de défendre et expliquer sa position par rapport à celle, contradictoire, de la CMNS. Ce suivi particulièrement attentif du dossier par la commune, comparé à celui fait par la SMS, que leur architecte n'avait jamais pu rencontrer malgré de nombreuses demandes, devait conduire à accorder un poids prépondérant à l'avis communal. Ceci était d'autant plus vrai qu'il était notoire que la commune était actuellement en pleine expansion, dans le cadre de la mise en œuvre du « Grand Projet C_____ » lequel faisait l'objet de la fiche 14_____. Dans cette perspective et au vu des développements ayant cours sur son territoire, cette dernière disposait d'un véritable « Service du Développement urbain » composé de professionnels ayant une parfaite connaissance des spécificités de chaque village et des enjeux locaux. Ainsi, et contrairement à ce qui pouvait être le cas dans d'autres communes genevoises, les préavis émis par la commune dans le cadre des dossiers d'autorisation de construire étaient rédigés par les personnes jouissant, tout comme celles composant la CMNS, de compétences professionnelles spécifiques, avec une connaissance du terrain, de sorte que leurs appréciations étaient fiables et objectives. Pour cette raison également, un poids tout particulier devait être reconnu, *in casu*, à ses préavis.

Par ailleurs, le projet ne contrevenait à aucune règle de droit matériel, et notamment pas aux prescriptions de police des constructions, ayant été refusé uniquement sur la base de l'avis subjectif de la CMNS. En s'estimant liée par ce dernier, malgré les spécificités du dossier, l'autorité intimée avait commis un excès négatif de son pouvoir d'appréciation. De plus, en imposant une implantation située en plein milieu des surfaces devant rester libres de construction, la solution préconisée par la CMNS contrevenait au E_____ en vigueur. Une telle manière de procéder violait également l'art. 106 LCI.

La CMNS avait indiqué vouloir « préserver l'espace non bâti au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin F_____, la route G_____, le chemin de H_____ et le chemin E_____ ». Elle entendait ainsi profiter du projet pour « préparer

l'interface avec la zone de développement à l'ouest [afin de] recomposer la disposition des espaces traditionnels rue, cour, bâti, jardin ». Or, une telle position n'était pas défendable. En premier lieu, l'emploi du terme « pièce urbaine », pour un hameau villageois comprenant quelques maisons individuelles était un abus de langage, qui permettait déjà de mettre en doute la réelle connaissance du terrain par la CMNS. En outre, cette logique d'îlot qu'elle entendait imposer ne se retrouvait nulle part ailleurs dans le village de D_____, ce que la vue aérienne du site permettait de constater. De plus, « l'espace non bâti » que la CMNS disait vouloir préserver l'était déjà, puisqu'il existait d'ores et déjà plusieurs constructions à cet endroit. Cette réalité permettait ainsi de relativiser très fortement les motifs avancés par la CMNS dans ses préavis.

La solution d'implantation qu'elle préconisait était en outre manifestement inapplicable, respectivement générerait une perte extrêmement importante des surfaces constructibles, au point de rendre le projet irréalisable. En effet, si elle avait indiqué être « prête à demander des dérogations aux distances aux limites pour permettre le développement d'un projet » selon ses souhaits, elle ne semblait pas avoir conscience de l'existence de servitudes de distance et vue droite, respectivement de passage, grevant la parcelle n° 1_____, de sorte que la zone disponible pour un implantation parallèle au chemin E_____ était largement insuffisante pour le projet, ce indépendamment d'une éventuelle dérogation aux distances.

À cela s'ajoutait le fait que la CMNS entendait « préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest ». Une telle motivation était critiquable, dès lors que l'édification de bâtiment dans la zone de développement située à cet endroit nécessitait l'adoption préalable d'un Plan localisé de quartier (ci-après : PLQ), lequel définirait l'implantation des constructions, de sorte que la CMNS n'avait aucune idée, à ce jour, de ce à quoi le secteur à l'ouest du chemin E_____ pourrait ressembler dans le futur. Dans ces conditions, il était difficile de saisir comment l'implantation du bâtiment litigieux, dans un sens ou dans l'autre, pourrait anticiper « l'interface avec la zone de développement ». A ce propos, le E_____ en vigueur prévoyait, dans la fiche 5.13 dévolue au village de D_____, qu'un PLQ devait être développé sur l'ensemble de la ZD4BP « pour garantir un projet cohérent et harmonieux ». C'était donc bien lors de l'élaboration de ce PLQ qu'il s'agirait de prévoir une implantation harmonieuse en fonction des bâtiments existants, et non l'inverse. Bloquer aujourd'hui le projet litigieux sans connaître la nature des futures formes urbaines n'avait ainsi aucun sens. À cet égard, il n'était pas inutile de relever que, selon la carte figurant en p. 148 du E_____, l'implantation - certes indicative - du bâtiment prévu dans la zone de développement juste en face de la parcelle n° 1_____, était perpendiculaire au chemin E_____. Enfin et surtout, l'implantation parallèle au chemin E_____, que la CMNS tentait d'imposer, était parfaitement contraire à la planification en vigueur. Il résultait du E_____, que l'espace situé au sud des maisons bordant le chemin des F_____ constituait une surface devant rester libre de toute construction. Or, dans ces circonstances, il était

incompréhensible que la CMNS demande que le bâtiment soit implanté au milieu de ces espaces à préserver, afin de permettre au village de D_____ de conserver son caractère et son identité. Au demeurant, cette vision de la planification du secteur, avec l'implantation à cet endroit d'un bâtiment perpendiculaire à la voirie, était constante depuis plus de deux décennies puisque le E_____ de 2001 prévoyait déjà tant l'obligation de préserver la zone libre de construction au sud des logements bordant le chemin des F_____, que celle d'implanter un bâtiment perpendiculaire au chemin E_____. Un projet de construction avait d'ailleurs été autorisé à cet endroit, avec une implantation identique à celle prévue par le projet litigieux et la planification directrice, et pour laquelle la CMNS s'était prononcée favorablement. Dans cette mesure, le volte-face qu'elle opérait aujourd'hui était difficilement défendable. En particulier, elle ne pouvait justifier ce revirement par l'anticipation des futures constructions prévues à l'ouest du périmètre litigieux, comme elle semblait le prétendre, puisque la zone de développement en question était déjà existante tant lors de l'adoption du E_____ de 2001 que lors de la délivrance de la DD 8_____. La situation n'avait ainsi pas connu d'évolution significative sur ce point.

À cela s'ajoutait le fait que la commune avait d'ores et déjà indiqué que sa position quant à l'obligation d'implanter un bâtiment perpendiculaire au Chemin E_____, et non parallèle, serait consolidée et précisée avec la révision du E_____ en cours. Ainsi, elle s'était exprimée très clairement dans ses divers préavis, mais également dans son courrier circonstancié du 27 juin 2023, adressé à l'OAC, dans lequel elle avait exposé les raisons pour lesquelles la proposition de la CMNS devait être écartée. A ce propos, la commune pourrait donner au tribunal des explications utiles et circonstanciées lors de son audition.

Enfin, dans un arrêt 14_____, la chambre administrative de la Cour de Justice (ci-après : la chambre administrative), avait considéré que le département était en droit de s'écarter d'un préavis défavorable de la CMNS afin de privilégier celui, favorable et également obligatoire, de la commune et ceux des autres instances toutes favorables au projet (consid. 8).

La décision violait également le principe de proportionnalité en les privant *de facto* de la possibilité de réaliser un projet économiquement viable sur leurs parcelles et de créer des logements destinés à leurs enfants, portant atteinte à leurs droits constitutionnels tels que leur garantie de la propriété (art. 26 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; Cst - RS 101) et leur liberté économique (art. 27 Cst).

À cet égard, s'il n'était pas contesté que la préservation du village de D_____ constituait un intérêt public digne de protection, il apparaissait que le projet litigieux n'était pas susceptible de porter atteinte au caractère du site protégé. Au demeurant, la commune, qui connaissait parfaitement les spécificités de son territoire et disposait d'un service spécialisé sur ces questions, estimait au contraire qu'une implantation parallèle au chemin E_____ générerait un effet de cloisonnement

délétère pour le site. En d'autres termes, la décision entreprise violait le principe de proportionnalité en ce qu'elle n'était pas apte à atteindre le but visé, soit la protection du village de D_____.

Si la position de la CMNS devait être suivie, la taille du projet serait divisée par deux environ et priverait en outre Mme B_____ de la possibilité de créer un logement sur sa parcelle pour son fils et sa famille. Pour M. A_____, le projet litigieux comportait huit logements sur sa parcelle (le neuvième étant prévu chez Mme B_____), soit deux dans la partie ouest destinés à accueillir ses enfants, et les six autres dans la partie centrale, prévus à la vente ou à la location. Cette opération permettrait d'atteindre une taille suffisante et ainsi de dégager un bénéfice financier indispensable au recourant. Or, un projet réduit s'avérerait irréalisable sur le plan économique, car il ne générerait pas un bénéfice suffisant pour permettre à M. A_____, vigneron, d'assumer la charge fiscale consécutive à la réévaluation de son terrain et à son passage de sa fortune commerciale agricole à sa fortune privée.

Par ailleurs, les études effectuées par leur architecte avaient démontré qu'il n'était pas possible de réaliser un projet alternatif avec des surfaces comparables, tout en respectant les souhaits de la CMNS (cf. pièces 56 à 58). Par conséquent, si les exigences de cette commission devaient être suivies, les potentialités constructives de la parcelle n° 9_____ seraient réduites à quatre logements - voire six logements de très petites tailles - en lieu et place des huit projetés, ce qui ne serait pas économiquement viable.

La décision violait également le principe d'égalité de traitement. Une vue aérienne du secteur permettait de constater que les bâtiments du village de D_____ ne se cantonnaient pas aux bordures des voiries, pas plus qu'ils ne formaient des « pièces urbaines » fermées avec des cœurs d'îlots laissés vides, mais qu'ils s'implantaient au contraire de manière disparate dans le territoire. Ainsi, il existait à ce jour de nombreuses ruptures du tissu bâti le long des routes et chemins, lesquelles offraient une importante perméabilité à ce dernier et permettaient d'éviter un effet de cloisonnement, notamment dans la transition entre la zone agricole et le bâti. De nombreux bâtiments étaient d'ailleurs implantés en second rang, dans les espaces arrière, notamment les jardins. Par ailleurs, de nombreux autres projets avaient été récemment autorisés en quatrième zone protégée, avec une implantation perpendiculaire, qui ne conduisaient aucunement à des îlots fermés, comme préconisé par la CMNS. L'autorisation DD 10_____ en constituait notamment un exemple, l'implantation de ce projet, non remise en cause par la CMNS, revenant à fractionner le front bâti de manière nettement plus importante que dans le cas d'espèce, en occupant les parties arrière de la parcelle concernée.

De même, plusieurs documents de planification, notamment des plans de sites, prévoient expressément des implantations perpendiculaires en zone 4BP, tout à fait similaires à celle à laquelle s'opposait la CMNS dans le présent dossier (notamment à O_____ et à P_____).

Le projet litigieux respectait donc en tout point la législation applicable, de sorte qu'ils avaient un droit à se voir accorder l'autorisation de construire sollicitée.

Conformément à l'art. 67 LPA, rien ne s'opposait à ce que le tribunal délivra l'autorisation sollicitée, étant précisé que seule la question de l'implantation du bâtiment demeurait encore litigieuse. A l'exception des plans de coupe du géomètre, qui pourraient être fournis sur demande, les autres pièces avaient déjà été produites dans le cadre du recours. A défaut, il pourrait renvoyer le dossier à l'autorité intimé en lui intimant de terminer l'instruction et de délivrer l'autorisation de construire malgré le préavis défavorable de la CMNS, conformément à leurs conclusions subsidiaires. Dans une telle hypothèse, il conviendrait alors de procéder à l'annulation du bordereau d'émolument de CHF 13'800.-, dont ils ne contestaient pas le calcul. Cela étant, si le refus d'autorisation de construire devait être confirmé, ils sollicitaient une réduction de l'émolument, d'au moins 50% en application de l'art. 254 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01).

14. Dans ses observations du 8 avril 2024, le département a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Il a produit son dossier.

Il s'opposait aux mesures d'instruction sollicitées par les recourants, celles-ci ne paraissant pas nécessaires pour la résolution du litige.

Sur le fond, il n'avait pas violé l'art. 106 LCI ni excédé son pouvoir d'appréciation en suivant le préavis défavorable de la CMNS, composée de spécialistes en matière de patrimoine. A cet égard, les critiques émises par les recourants relevaient globalement d'une tentative de substituer leur appréciation à celle de cette instance spécialisée.

La CMNS avait proposé une solution d'implantation alternative alors qu'elle n'avait aucune obligation de le faire. L'inapplicabilité alléguée de cette implantation n'enlevait rien à la qualité de l'analyse du projet à laquelle avait procédé l'instance spécialisée, étant précisé que cette solution permettait d'inscrire ce projet dans une implantation conforme à ce que proposait aujourd'hui le village de D_____. Quant à l'arrêt 14_____ invoqué par les recourants, il ne leur était d'aucune utilité, la chambre ayant écarté le préavis de la CMNS en raison du fait que celui-ci ne portait pas principalement sur les questions en lien avec la sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle du village protégé comme le prévoyait l'art. 106 LCI. Or, tel n'était pas le cas en l'espèce, la CMNS ayant motivé sa position défavorable spécifiquement par le fait que l'implantation, qui était un des éléments à prendre en compte dans les zones protégées, n'était pas satisfaisante et portait atteinte à l'harmonie et à l'identité du secteur.

Pour le surplus, le E_____ ne produisait aucun effet juridique à l'égard des particuliers lesquels ne pouvaient former recours à son encontre ni à titre principal, ni à titre préjudiciel (art. 10 al. 8 LaLAT). De plus, selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit des constructions ne pouvait être refusé au seul

motif qu'il contreviendrait au E_____. En outre, le E_____ de 2ème génération de la commune de C_____ était en cours d'études et n'avait ainsi pas encore été adopté.

Il n'avait pas ignoré l'avis de la commune. Cependant, dans le cadre de la pesée des intérêts à laquelle il avait dû procéder, en présence de préavis divergents, celui de la commune, bien que détaillé et exhaustif, n'avait pas été de nature à invalider celui de la CMNS, notamment en raison du fait que sa position favorable était principalement fondée par le fait que l'implantation du projet était conforme à son E_____. Or, celui-ci n'étant pas encore en vigueur, il ne s'agissait pas d'un élément à prendre en compte dans la pesée des intérêts.

S'agissant de l'élaboration du E_____, la CMNS n'avait analysé ce dernier que de manière globale à ce stade, sans se pencher sur des détails spécifiques. Ce n'était que dans le cadre de l'instruction d'une requête en autorisation de construire, comme en l'espèce, qu'elle analysait de manière détaillée la conformité du projet avec son environnement direct. Ainsi, sa position favorable initiale n'était pas de nature à invalider sa position défavorable, au terme de l'analyse détaillée et concrète d'une demande d'autorisation de construire.

Quant à l'autorisation DD 8_____, devenue caduque, les recourants ne pouvaient en tirer aucun effet aujourd'hui.

Au surplus, les intérêts purement personnels liés à la une hypothétique péjoration de leur situation fiscale ou à l'impossibilité de construire un logement pour leurs enfants ne pouvaient primer sur l'intérêt à une protection patrimoniale des villages protégés. Il n'existait donc aucun motif pertinent et relevant d'un intérêt public supérieur qui aurait permis de ne pas tenir compte du préavis de la CMNS, essentiel selon jurisprudence.

Dans la mesure où, dans le cadre de l'instruction d'une requête en autorisation de construire, il analysait si les conditions prévues par le droit de la construction étaient remplies ou non, lorsque tel n'était pas le cas, comme en l'espèce, il n'avait d'autre choix que de refuser de délivrer l'autorisation sollicitée (art. 1 al. 6 LCI *a contrario*). Le principe de proportionnalité n'entraîne ainsi pas en ligne de compte et ce grief devait donc également être écarté.

Le grief de violation du principe de l'égalité de traitement n'était également qu'une tentative des recourants de substituer leur appréciation à celle de l'instance spécialisée. La clause d'esthétique prévue à l'art. 106 LCI étant une notion variable, selon les conceptions de chacun et les circonstances du cas d'espèce, les considérations retenues dans d'autres projets, même voisins, n'étaient par définition jamais identiques et, par conséquent, inapplicables *mutatis mutandis*. De plus, le fait que d'autres autorisations de construire eurent été autorisées avec une implantation perpendiculaire n'était pas un élément suffisant pour considérer les situations comme similaires, au vu des exigences relatives au principe d'égalité de traitement. Par ailleurs, les exemples donnés par les recourants se situaient dans

d'autres communes du canton. Or, la CMNS procédait dans chaque cas à un examen du contexte pour apprécier l'intégration du projet concerné dans son environnement. Partant, il n'est pas possible d'assimiler leur cas aux exemples cités, simplement sur la base de leur implantation par rapport aux voies.

15. Les recourants ont répliqué le 17 mai 2024, sous la plume de leur conseil, persistant dans les termes et conclusions de leur recours.

La position de l'OAC qui considérait que l'art. 106 LCI aurait été respecté au seul motif que les préavis de la CMNS, respectivement du SMS, devaient par principe être automatiquement suivis, était formellement contestée. Pour rappel, dans le cas d'espèce, les positions défendues par la CMNS et la commune étaient diamétralement opposées et contradictoires, la commission souhaitant un bâtiment parallèle au chemin F_____ alors que la commune exigeait une construction perpendiculaire à ce dernier. Compte tenu de cette divergence, l'OAC aurait dû se livrer une véritable analyse des deux positions en se basant sur des motifs objectifs et en exerçant son pouvoir d'appréciation.

Il était erroné d'affirmer que la commune se serait basée sur son E_____, non encore en vigueur. L'absence d'analyse de la position de la commune était particulièrement dommageable car un examen complet de la situation aurait permis de déterminer que le préavis de la CMNS devait être écartée au profit de celui de la commune. Le département n'expliquait au demeurant pas pourquoi il s'était écarté dudit préavis.

Alors qu'ils avaient démontré que le souhait de la CMNS d'implanter un bâtiment parallèle au chemin F_____ contrevenait de manière claire au E_____, l'autorité intimée avait indiqué que ce E_____ n'était pas entrée en vigueur de sorte qu'il ne s'agissait pas d'un élément à prendre en compte dans la pesée des intérêts. Or, le E_____ adopté en 2014 était toujours pleinement en vigueur et, selon ce dernier, la zone située le long du chemin F_____ était classée comme surface devant rester libre de construction, alors que la partie sud de la parcelle perpendiculaire audit chemin, était en revanche disponible à la construction.

L'autorité intimée avançait par ailleurs que des circonstances s'étaient modifiées depuis les précédentes prises de position de la CMNS sans autre précision. De fait, aucune modification significative ne pouvait être mise en avant dans le cas d'espèce. La planification directrice était inchangée depuis des dizaines d'années, y compris l'existence d'une zone de développement à l'ouest du chemin F_____, alors que les bâtiments existants dans le village de D_____ étaient anciens, de sorte que leur implantation était identique depuis des décennies. Dans ces conditions, il appartenait à l'autorité intimée de prendre un minimum de distance avec la nouvelle position de la CMNS.

Pour le surplus, ils ont repris les arguments déjà invoqués dans leurs écritures précédentes notamment le fait que la solution préconisée par la CMNS et le SMS était impossible à mettre en œuvre au motif qu'elle violerait le E_____, qu'elle ne

permettrait pas de respecter les distances aux limites, sauf à édifier un bâtiment beaucoup plus court avec une perte considérable de surface, qu'elle entrerait en conflit avec la servitude de passage réduisant encore les possibilités d'implantation, et qu'elle ne permettrait pas de créer suffisamment de logements pour que le projet soit économiquement rentable.

La collaboration et les discussions avec la CMNS avaient été très compliquées à mettre en œuvre tout au long du dossier faute de réactivité de ses répondants. Sur ce point, les auditions sollicitées permettraient de faire la lumière sur le contenu exact de la séance du 6 décembre 2022, lors de laquelle il avait été décidé en présence de toutes les parties prenantes, de procéder à des ajustements du projet tout en maintenant l'implantation du bâtiment, ce qui avait conduit aux modifications du projet du 8 février 2023. Ils avaient ainsi été très surpris de recevoir ensuite les préavis défavorables du SMS et de la CMNS.

Par ailleurs le département n'avait pas répondu au grief de violation du principe de proportionnalité. Or, dans la mesure où l'art. 106 LCI ne fixait pas de règles strictes, cette disposition offrait une marge d'appréciation à l'autorité laquelle devait s'exercer dans le respect des principes applicables, notamment celui de la proportionnalité. Le département aurait ainsi parfaitement pu - et même dû - décider de suivre les préavis de la commune et délivrer l'autorisation litigieuse, le projet respectant l'ensemble des règles impératives lui étant applicables.

16. Le département a dupliqué le 11 juin 2024.

Après analyse et pondération des divers intérêts en jeux, il avait considéré que le préavis de la CMNS devait prévaloir. Cela ne signifiait cependant pas qu'il aurait « automatiquement » suivi la position des instances spécialisées en matière de patrimoine. Pour rappel, selon la jurisprudence, en cas de préavis divergents entre la CMNS et la commune, il convenait de donner la prééminence à celui de la CMNS.

Le E_____ de la commune avait été pris en compte dans cette analyse, les préavis de la commune se fondant sur ce dernier. Il avait toutefois considéré que tant le E_____ actuel que le E_____ en voie d'adoption n'étaient pas aptes à supplanter la position de l'instance spécialisée en matière de patrimoine qui devait spécifiquement veiller à la protection des zones protégées, comme le village de D_____.

Il renvoyait pour le surplus à ses déterminations du 8 avril 2024 et persistait intégralement dans les conclusions prises dans ses précédentes écritures.

17. En date du 2 octobre 2024, le tribunal a procédé à un transport sur place en sa présence et celles des parties. Les recourants étaient accompagnés de M. L_____, fils de la recourante, et de leur architecte, M. K_____.

A cette occasion, des photos ont été réalisées et le tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins assermentés, à savoir Monsieur M_____, architecte

conservateur du SMS, M. N_____, chef de service de l'aménagement de la commune et M. I_____, conseiller administratif de la commune.

- a. Le tribunal a débuté le transport sur place au croisement des chemins des E_____ et F_____.

Avant de débiter, M. M_____ a été invité à préciser les critères posés dans le prévis de la CMNS du 4 mai 2023.

Il a expliqué, s'agissant de la « nécessité de préserver l'espace non bâti au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin des E_____ », que c'était une demande relativement courante de la CMNS dans les villages protégés. Ces espaces étaient caractéristiques des villages et la CMNS entendait les préserver, notamment les espaces lacunaires végétalisés tels que présents sur les parcelles des recourants, avec le verger.

Quant à la « possibilité par ce type d'implantation de compléter des tissus villageois », il a indiqué que l'implantation proposée par la CMNS tenait compte des règles d'implantation qu'on trouvait historiquement et traditionnellement dans les villages, à savoir : un développement qui se fait le long d'une seule rue, avec : la rue, une cour (soit un espace tampon qui permet de gérer la relation à l'espace public), le bâti (qui permet d'habiter et qui gère la hiérarchie des espaces) puis derrière, en retrait, les espaces privés avec le jardin. La rue des E_____ en était le meilleur exemple. La demande de la CMNS de changer l'implantation du projet visait à réitérer une continuité dans le tissu bâti sur le chemin F_____.

Concernant la « possibilité de préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest », il expliquait que cette zone 4B de développement était destinée dans un futur proche à être urbanisée. Il y avait dès lors une volonté de construire en tenant compte du fait que le paysage actuel serait modifié et de déjà étudier le rapport de ces futurs logements par rapport à ce paysage et aux futurs logements de la zone 4B de développement.

- b. Le conseil des recourants a demandé à M. M_____ s'il connaissait la date du déclassement de la parcelle en zone 4B de développement, respectivement s'il savait quand pourrait se concrétiser ce projet de développement, ce à quoi le représentant de la SMS a répondu par la négative, en expliquant qu'il n'y avait actuellement aucun projet proposé ni PLQ à l'étude, donc pas de visibilité quant à la future densification.

M. N_____ a indiqué que le déclassement avait eu lieu en 1962.

M. I_____ a expliqué qu'il n'y avait pas de projet à l'heure actuelle sur ce périmètre. Une étude de potentialité avait été faite l'année passée et la réalisation de projets était effectivement souhaitée. Pour une concrétisation, il faudrait compter en dizaine d'années. Il pouvait se déterminer de manière aussi précise à ce sujet, car une large partie des terrains était en main communale.

Le conseil des recourants a fait remarquer à M. M_____ que dans le E_____ en vigueur, les implantations signalées sur la zone de développement n'étaient pas en front de rue mais perpendiculaires au chemin F_____, ce à quoi M. M_____ a répondu qu'un nouveau E_____ était à l'étude. Les implantations seraient reprécisées dans ce cadre et ce serait à la commune d'étayer sa position. L'implantation n'était qu'un principe dans le E_____ et la CMNS pouvait parfaitement demander des modifications ou adaptations, notamment pour des motifs de préservation du village et de prise en compte de la qualité de sa morphologie, urbaine surtout.

- c. S'agissant de la « relation avec l'espace public », M. M_____ a expliqué que l'idée était de s'inscrire dans la continuité du village et pas en rupture avec ce dernier. Il s'agissait donc de reprendre la typologie : rue, cour, bâti, jardin et de venir la répliquer le long du chemin F_____ pour gérer plus facilement la relation à l'espace bâti. Avec une implantation perpendiculaire au chemin, il était beaucoup plus délicat de délimiter ou hiérarchiser les espaces privés/publics.

M. I_____ a confirmé, concernant le PDcom en cours d'élaboration, que les implantations prévues étaient dans la ligne du projet des recourants. Les explications données par la commune dans son courrier du 27 juin 2023 étaient complètes et toujours pertinentes aujourd'hui.

Concernant ces explications, M. M_____ renvoyait à ce qu'il avait dit précédemment. La position de la CMNS visait à assurer une harmonie avec le village et à éviter tout effet de rupture. Concernant la remarque des recourants, exemples à l'appui, quant au fait que dans plusieurs villages en zone 4B protégée l'implantation n'était pas en front de rue mais perpendiculaire, il expliquait que chaque cas était unique et méritait une analyse approfondie de son contexte et des différents enjeux qui le concernaient, qu'ils fussent urbains, paysagers ou socio-économiques, par exemple. Chacun de ces enjeux devait faire l'objet d'une pesée d'intérêts et méritait une réponse adaptée. Des implantations perpendiculaires à une route étaient ainsi possibles. En l'espèce toutefois, l'évaluation du contexte dans lequel se plaçait la construction projetée, que ce fut la prise en compte de la rue des E_____ mais aussi celle des logements construits en 2014, avaient abouti à la demande de la CMNS d'avoir une implantation parallèle à la route.

M. A_____ a expliqué que l'implantation en front de rue des habitations chemin F_____ résultait des contraintes posées par la parcelle qui les accueillait, soit une bande rectangulaire située le long dudit chemin. Il n'y avait dans ce cas pas d'autre moyen que de construire le long de la route.

- d. En réponse à la remarque de la commune soulignant que les chemins F_____ et des E_____ n'avaient pas les mêmes caractéristiques, le premier étant le chemin du village d'origine alors que le deuxième, à teneur des photos d'époque, n'accueillait aucune construction, M. M_____ a confirmé qu'ils

n'avaient pas les mêmes caractéristiques. Cela étant, dans le cadre de l'analyse de l'intégration d'un projet dans un village protégé, il fallait raisonner dans une logique d'ensemble. Ainsi, quand on venait s'intégrer dans l'existant, on ne pouvait pas nier totalement tout ce qui avait été fait auparavant. On devait essayer d'appliquer certains principes afin qu'il y eut une cohérence d'ensemble.

Le juge assesseur architecte a relevé que, par exemple, la construction située au Nord-Ouest du chemin des E_____, chemin N_____, n'avait pas repris ces règles formelles. On avait également une problématique de rapport à la rue historique villageoise s'agissant de l'immeuble situé au Nord-Ouest du chemin des E_____. Il s'interrogeait par ailleurs sur la prise en compte de la règle selon laquelle les villages se développaient historiquement également selon les vents dominants (la bise et le vent d'ouest), lesquels impactaient leur orientation. Si l'on souhaitait une cohérence du développement historique, il convenait d'en tenir compte.

M. M_____ a répondu que la cohérence dans ce cas, et selon la position de la CMNS, se faisait uniquement au niveau de l'implantation, par l'application du principe de l'orientation du faîte parallèle à la voie. Concernant le bâtiment signalé par le juge assesseur architecte, d'autres choses, telles que les choix de l'expression architecturale et la caractérisation des espaces, entraient en ligne de compte et faisaient que ce type d'opération n'était pas forcément très réussi. C'était des choses qui s'affinaient dans un second temps, au-delà de l'implantation. Quant à l'immeuble situé au Nord-Ouest du chemin des E_____, qui n'était effectivement pas implanté en front dudit chemin, il s'agissait typiquement d'une implantation réalisée dans les années 70-80, faite en rupture dans un second front. On n'était pas du tout dans la logique du village, ce qui posait la question de l'insertion dans le site de constructions réalisées dans le passé. Ce bâtiment se situait en zone 4B de développement. En réponse à la question du tribunal, la présence dans le village, d'à tous le moins deux blocs d'immeubles en rupture avec les implantations en front requises, ne réduisait pas, sur le principe, les exigences posées pour les nouvelles constructions. La commission réfléchissait au cas par cas lorsqu'elle évaluait un projet. Il était cependant vrai que la présence de ces cas particuliers plaidait à la fois dans un sens et dans l'autre. Ceux-ci avaient certainement été pris en compte. C'était pour cela que la CMNS avait en l'espèce procédé à une pesée des intérêts et proposé l'implantation querellée, pour les motifs qu'elle avait explicités.

La représentante du département a souligné que la CMNS s'était déterminée à deux reprises sur le projet et avait donc fait une pesée des intérêts dans ce cadre.

- e. M. N_____ a rappelé que la CMNS se prononçait dans le cadre de l'adoption des E_____. Il ne comprenait dès lors pas pour quelle raison, elle n'avait pas

suivi les orientations posées par le E_____ en vigueur, ce d'autant que le futur E_____ confirmait les mêmes orientations concernant la zone protégée.

M. M_____ a expliqué que le E_____ fixait des orientations à l'échelle du village. En aucun cas il était suffisamment précis pour délimiter les orientations à l'échelle d'une parcelle. C'était pour cela que la CMNS, pour les motifs qu'elle avait fournis, avait demandé un changement d'implantation.

M. N_____ a souligné que le E_____ en vigueur mentionnait une zone de non bâtir que le choix de la commission d'implanter le bâtiment projeté en front de rue ne permettrait pas de préserver. Le E_____ était précis à cet égard et la CMNS, qui l'avait examiné, n'avait pas fait de remarques à ce sujet à l'époque. Il y avait une incompréhension de la commune par rapport à cette non prise en compte de la planification en vigueur.

Le conseil des recourants a montré le plan d'aménagement au représentant du SMS sur lequel on voyait la partie grisée qui devait rester libre de toute construction et lui a demandé si la CMNS avait pris en compte cet élément.

M. M_____ a réitéré ce qu'il avait déjà dit et a insisté sur le fait que le E_____ fixait un principe. N'ayant pas participé aux délibérations de la CMNS concernant ce dossier, il ignorait si cet élément avait été porté à sa connaissance mais supposait que oui. En tout état, la CMNS pouvait choisir de ne pas en tenir compte. Le E_____ était surtout contraignant pour les autorités et pas de la même manière pour les particuliers.

M. A_____ a exposé que l'implantation du projet tenait compte de cette zone grisée non bâtie et qui devait le rester. Elle tenait également compte de la forme de la parcelle, rectangulaire. Ils avaient été très surpris de recevoir un préavis négatif de la CMNS alors qu'ils avaient respecté ce que la commune leur demandait de faire.

- f. Sur question du tribunal, M. M_____ a reconnu que l'implantation souhaitée par la CMNS permettait une moindre perméabilité des parcelles, en particulier vis-à-vis de la parcelle située en face, vouée à développement. Cela était cependant normal puisque cette implantation se basait sur celle historique des villages qui, comme déjà dit, permettait d'aménager, sur la façade rue, un espace public, un espace tampon avec la cour et, derrière le bâtiment, un espace privé qui n'est pas forcément voué à être perméable. Le critère de l'implantation « en prévision du futur développement de la parcelle située en face » n'était pas pris en compte en lien avec la perméabilité mais avec la construction projetée et son gabarit, et le lien qu'elle ferait avec l'espace de la rue et la manière dont elle caractériserait cet espace.
- g. Sur question de la représentante du département, M. M_____ a indiqué qu'il n'avait pas été chargé de procéder à l'analyse du nouveau E_____ mais qu'à sa connaissance il n'y avait pas de mention d'une implantation précise sur

cette parcelle, ce à quoi M. N_____ a répondu que le nouveau projet de E_____ reprenait les mêmes orientations concernant D_____ que l'ancien projet. L'implantation telle que prévue pour le projet était également reprise avec une demande de préservation de la même zone que celle mentionnée dans le E_____ en vigueur (zone grise). Pour la commune, les principaux enjeux étaient le traitement des rues historiques (soit depuis G_____) qui étaient des voies IVS d'importance locale et régionale, ce qui n'était pas le cas du chemin F_____ qui faisait face à un développement hypothétique de parcelles déclassées depuis 70 ans.

- h. M. I_____ a confirmé l'exactitude de l'orientation indiquée par M. N_____. S'agissant d'un E_____ à l'étude, ils attendaient encore des retours des services de l'Etat. Rien n'était définitif et à ce stade, le E_____ dépendait un peu moins de la commune mais plus des services de l'Etat.
- i. Sur question du tribunal, M. A_____ a confirmé que plusieurs implantations avaient été envisagées pour le projet. S'ils devaient suivre l'implantation souhaitée par la CMNS, ils ne pourraient plus du tout faire le même projet, du fait en particulier du droit de passage du voisin établi depuis plus de trente ans. Vu en outre les zones de jardin devant le bâti, ils ne pourraient pas construire jusque devant les maisons, coté chemin des E_____.

Le conseil des recourants a relevé que la construction projetée ne pourrait pas non plus venir s'accoler au bâtiment chemin F_____ (photographie 6) dès lors que ce dernier avait des ouvrants sur sa façade pignon. Des distances devaient être respectées.

S'agissant de la servitude de passage et de la limitation quant aux possibilités de construction avancées par M. A_____, M. M_____ a expliqué que les prérogatives de la commission se limitaient à la préservation patrimoniale et aucunement aux dimensions et au nombre de logements pouvant être réalisés sur les parcelles concernées.

- j. Mme B_____ et M. A_____ ont expliqué qu'ils s'étaient mis ensemble pour faire un projet commun et notamment permettre à Mme B_____ de construire sur sa parcelle, sans accès direct en voiture. Etant directement voisins de la construction projetée, ils avaient eu à cœur de faire un projet avec une implantation cohérente. Ils avaient également tenu compte de l'exposition des futures habitations, bien meilleure en cas d'implantation perpendiculaire à la route. Une implantation en front de rue ne permettrait pas à Mme B_____ de construire sur son terrain, pourtant à bâtir.
- k. Sur question du tribunal s'interrogeant sur les limites du village, à savoir s'il s'agissait ici de la rue, des maisons et du jardin à l'arrière, M. M_____ a répondu que la CMNS se basait sur la limite administrative qu'était la zone 4B protégée pour déterminer la limite du village. Les parcelles des recourants

en faisant partie, elle les considérait comme partie du village et les avait traitées en conséquence.

Le juge assesseur architecte a relevé qu'il s'agissait plus d'une considération administrative que patrimoniale, ce à quoi M. M_____ a répondu que ces limites administratives, auxquelles la CMNS était soumise, l'invitait ensuite à réfléchir à l'identité des villages concernés, à la manière dont on s'en servait et, finalement, à créer cette cohérence qui participait à l'identité de ces villages. Ces deux considérations allaient de paires.

M. I_____ a relevé qu'il avait plus une vision politique de la situation n'étant pas un spécialiste du patrimoine. Cela étant, autant la rue des E_____ ressemblait manifestement à quelque chose d'historique, de belle qualité, dans le village de D_____, autant c'était assez clair que l'on se sentait moins dans le village dès que l'on quittait cette rue, les bâtiments ayant alors des caractéristiques, à son sens, beaucoup moins patrimoniales.

- l. Le conseil des recourants a précisé que la zone 4B de développement est également une zone protégée. Il a souligné que le projet avait été pensé afin de reproduire, dans une certaine mesure, les caractéristiques des maisons situées le long du chemin des E_____.
- m. M. K_____ a souligné que l'implantation perpendiculaire projetée était beaucoup plus équilibrée au niveau de l'ensoleillement des bâtiments avec une façade sud-est avec le soleil le matin et une partie de l'après-midi, et une façade arrière nord-ouest avec le soleil couchant. Une orientation parallèle au chemin F_____ aurait pour résultat une façade sud-ouest trop ensoleillée - avec la problématique qu'on connaissait aujourd'hui de réchauffement - et une façade arrière nord-est, avec l'espace de jardin libre de construction, jamais ensoleillée.
- n. Sur question du tribunal quant à la prise en compte de la direction des vents pour l'implantation des bâtiments, M. M_____ a répondu qu'il s'agissait effectivement d'un critère qui pouvait être pris en compte. L'analyse se faisait au cas par cas. En l'occurrence, la commission avait toutefois priorisé l'implantation en front de rue, telle qu'elle se faisait historiquement dans les villages.
- o. Sur question du conseil des recourants concernant le rapport des bâtiments existants sur le chemin F_____ avec le village historique, M. M_____ a relevé que ces constructions n'étaient pas forcément ce qui était souhaité architecturalement. L'implantation correspondait en revanche aux exigences de la CMNS. Il rappelait qu'en l'espèce, seule l'implantation posait problème, la CMNS n'ayant par ailleurs fait aucune remarque sur l'expression architecturale du projet.

Toujours concernant ces constructions, le conseil des recourants a observé une privatisation des espaces au bord de la rue qui ne correspondait pas forcément au tissu villageois traditionnel.

Le tribunal a effectivement constaté que les jardins étaient à l'avant du bâtiment alors que la CMNS souhaitait pour le bâtiment projeté les avoir à l'arrière.

M. M_____ a acquiescé, tout en relevant qu'en l'espèce se posait uniquement la question de l'implantation du bâtiment projeté. Le reste, soit la définition des espaces autour, était à étudier pour que justement il y eut un minimum de porosité et que ces espaces fussent plus des espaces tampon et non des espaces privatifs comme c'était le cas pour ces bâtiments.

- p. Le juge assesseur architecte a expliqué, en lien avec le principe historique du village, que ce dernier se développait sur une partie plane car la pente était à éviter. Avec l'exemple cité, on voyait ce que signifiait de venir construire perpendiculairement à la pente. Cela générerait certes des espaces privatifs, mais c'était surtout la gestion des niveaux entre la rue et le bâtiment qui était très problématique et qui risquait de se reproduire si le principe de l'implantation en front était adopté.

M. M_____ a admis que cela créerait inévitablement des décrochements.

- q. Le Tribunal a poursuivi le transport sur place jusqu'au croisement des chemins F_____ et de H_____, puis sur le chemin de H_____ et la route G_____.

M. M_____ a confirmé que la construction (plusieurs blocs d'immeubles) au chemin de H_____ se trouvait en zone 4B de développement protégé. Il s'agissait d'une construction plus récente qui ne présentait effectivement pas les caractéristiques requises pour la zone de village. Elle était cependant beaucoup plus éloignée du tissu urbain historique du village que l'étaient les parcelles concernées par le projet. Pour lui, l'implantation de cette construction était parallèle au chemin F_____.

Les juges assesseurs ont relevé que la façade de la construction était plus longue côté chemin de H_____, soulignant que la perception était trompeuse en raison de la pente. Le juge assesseur architecte a par ailleurs relevé qu'on voyait ici une figure d'îlot, même si l'implantation était un « L », soit des éléments fermés sur la rue. C'est également ce qui était préconisé concernant le projet querellé. Il craignait la création d'une forme urbaine qui était totalement étrangère au tissu villageois, soit celle de l'îlot.

M. M_____ a rejoint le précité quant au fait qu'une implantation en îlot était complètement étrangère à ce que l'on retrouvait dans les villages historiques. C'était pour cela qu'à aucun moment la CMNS, dans ses préavis, ne faisait référence à la forme de l'îlot mais préférait évoquer la forme d'un front bâti

uni. Par ailleurs, à aucun moment la CMNS n'appelait à venir accoler le bâtiment projeté au bâtiment existant pour fermer l'espace.

M. N_____ a relevé que l'îlot était la résultante *in fine* de l'implantation souhaitée par la CMNS. Même si elle ne le disait pas, c'était de fait ce qui risquait de se produire, raison pour laquelle la commune ne souhaitait pas cette implantation.

M. M_____ a expliqué que l'implantation en îlot pouvait être évitée en trouvant dans l'expression architecturale du bâtiment des moyens de diminuer cette sensation, en travaillant au niveau de la perméabilité du bâtiment.

- r. Le tribunal a constaté la présence de plusieurs bâtiments récents chemin de H_____ et route G_____ et a invité M. M_____ à se déterminer à leur égard par rapport aux exigences de préservation du site historique.

M. M_____ a expliqué qu'il s'agissait de bâtiments construits dans les années 70, à une époque où le rapport au patrimoine et à la préservation du contexte dans les villages historiques était différent, ce qui avait abouti à des formalisations et à des architectures qui n'était pas forcément en rapport avec ce qu'on pouvait voir couramment dans les noyaux historiques des villages. Cela pouvait expliquer également ce décalage que l'on avait peut-être par rapport à la décision querellée et ce qui était attendu dans le cadre du projet.

- s. Sur question du tribunal au sujet de la présence de ces villas qui rendrait moins importants les critères de préservation du site historique sur les chemins F_____ et de H_____ par rapport au chemin des E_____, M. M_____ a répondu que la CMNS en tenait compte puisqu'elle n'analysait pas uniquement la parcelle mais également le tissu urbain environnant et le tissu villageois. Il a rappelé que les parcelles concernées étaient directement accolées au noyau historique du village et au chemin des E_____, ce qui expliquait que les exigences étaient beaucoup plus importantes que lorsque l'on s'éloignait du noyau historique où là certaines implantations étaient plus facilement tolérables. Il a précisé que le noyau historique se situait le long du chemin des E_____ (photographies 2, 3 et 14) ainsi qu'en partie sur le haut de la route G_____. Les exigences étaient moindres en termes de préservation dès que l'on s'éloignait dudit noyau.

M. M_____ et le tribunal ont constaté que certains bâtiments situés à l'Est de la route G_____ avaient une implantation en front mais que ce n'est pas le cas de toutes les constructions, ainsi, par exemple, celles érigées à l'arrière, sur les parcelles n^{os} parcelle n° 17_____ et 18_____.

- t. Le tribunal s'est arrêté au croisement chemin des E_____/route G_____, considéré comme faisant partie du tissu historique.

Sur remarque de M. I_____, M. M_____ a relevé que les notions de « noyau historique » et « tissu historique » n'étaient aucunement subjectives. Elles se basaient sur des critères très simples : de quelle époque dataient les

bâtiments, quels étaient les moyens de construction et comment ils avaient évolué dans le temps. On se rendait très facilement compte dans les villages qu'il y avait une certaine manière de les construire, que ce soit urbanistiquement ou architecturalement, ce qui avait participé à constituer une entité et qui fondait le tissu historique. En Ville de Genève, par exemple, la Vieille-Ville constituait le noyau historique ancien. A l'échelle de D_____, c'était ce croisement. En outre, les bâtiments ayant été cadastrés à l'époque, on savait de quand ils dataient et si on pouvait les rattacher ou non à la date de fondation du village et donc à son noyau historique.

M. N_____ y voyait une contradiction avec ce qui avait été dit auparavant et se demandait si la CMNS prenait en compte le noyau historique ou la zone 4B protégée, voire la zone 4B de développement, dans son ensemble.

M. M_____ a précisé que la CMNS était amenée à se prononcer sur tous les projets situés en zone 4B protégée. Elle devait avoir connaissance des bâtiments et des formes urbaines dans ces espaces-là. Maintenant, inévitablement, du fait de ses prérogatives, elle rattachait toujours ça au noyau historique, surtout quand, comme en l'espèce, il était aussi proche du projet.

Sur question du juge assesseur architecte, qui se demandait, s'agissant des limites administratives et réelles, s'il ne fallait pas redéfinir ce qui réellement aujourd'hui devait être protégé, M. M_____ a répondu qu'il le rejoignait sur cette remarque. Ce point avait d'ailleurs été soulevé avec la commune sur la requalification des espaces de la zone 4B protégée qui dataient pour la plupart des années 60 et qui n'étaient plus tout à fait valides par rapport aux formes urbaines qu'on pouvait constater aujourd'hui.

Sur remarque du tribunal qui relevait que les constructions sur la parcelle n° 11_____ étaient perpendiculaires à la route G_____, M. M_____ a relevé qu'ils étaient aussi en front du chemin du O_____. Pour juger de l'implantation, il était tenu compte de la permanence des tracés, c'est-à-dire des voies qui existaient depuis un certain temps et étaient reproduites ou agrandies au fur et à mesure du temps. Pour lui, ce bâtiment avait toujours fait l'angle entre ces deux voies. Pour ce type de bâtiments il fallait donc se référer aux deux routes, en l'occurrence chemin du O_____ et route G_____.

M. A_____ a expliqué que lors de la construction des bâtiments, le chemin du O_____ était un chemin en herbe qui servait à accéder aux vignes. Il s'agissait d'un chemin piétonnier. La voie d'accès principal était la route G_____ et l'implantation du bâtiment sur la parcelle n° 12_____ était ainsi perpendiculaire à la route.

Mme B_____ a souligné qu'aujourd'hui ce chemin était accessible uniquement aux riverains et ensuite il s'agissait d'un chemin agricole.

M. M_____ a relevé que le rapport du bâtiment audit chemin était un bon exemple de ce qu'il avait expliqué auparavant : on retrouvait la configuration historique des villages avec la rue, l'espace tampon de cour, la bâti et le jardin qui était en retrait derrière, ce qui laissait penser qu'on n'avait pas forcément un rapport direct avec la route G_____. Concernant le chemin sur la parcelle du recourant, il ne pouvait être pris en compte car il s'agissait d'un chemin privatif contrairement au chemin de O_____.

M. A_____ et Mme B_____ ont précisé que le bâtiment à l'arrière de la fontaine n'existait pas à l'époque. Il s'agissait des jardins du bâtiment ancien situé en face, n° 19_____ chemin de O_____. Historiquement ses jardins ne se situaient ainsi pas à l'arrière de celui-ci mais en face.

Sur question du tribunal de savoir si un chemin uniquement accessible aux riverains ou agricole était pris en compte de la même manière qu'un chemin tout public concernant les exigences d'implantation des futurs bâtiments, M. M_____ a répondu que ce qui était pris en compte, pour l'implantation du bâtiment, était l'implantation des voies existantes, leur hiérarchie et aussi leur historicité, à savoir de quand elles dataient, si elles avaient pu être transformées, élargies avec le temps, et le rapport à celles-ci. La partie supérieure de la route G_____ et le chemin des E_____ faisait encore partie du noyau historique, ce qui n'était plus le cas du bâtiment visible plus au nord, route G_____, avec des panneaux solaires. Bien que l'on était à proximité du noyau historique, ce bâtiment n'avait pas de valeur historique à proprement parler.

- u. Sur question du tribunal, M. M_____ a confirmé que tout le long du chemin des E_____, l'on était en présence de bâtiments historiques d'origine, avec la répartition rue, cour, bâti et jardin privatif sur l'arrière.

Le tribunal a relevé que le bâtiment situé sur la parcelle n° 13_____ était à double front avec des ouvertures sur sa façade perpendiculaire au chemin des E_____, disposant, contrairement au bâtiment situé sur la parcelle n° 2_____ de nombreuses ouvertures sur sa façade perpendiculaire à la route, ce à quoi M. M_____ a répondu que ces ouvertures avaient pu être rajoutées après coup, vraisemblablement au 20ème siècle au vu de la typologie et de l'emplacement de ces ouvertures.

Le représentant des recourants a relevé que le bâtiment en face était implanté dans la même logique, avec également des ouvertures sur les façades perpendiculaires à la route, ce à quoi M. M_____ a répondu que ce bâtiment avait un espace cour à l'avant du bâtiment.

- v. Le tribunal s'est rendu sur la parcelle de Mme B_____.

Le tribunal a demandé à M. M_____ si, hormis la problématique de l'implantation du bâtiment projeté, ce dernier s'implantait de façon harmonieuse dans le tissu villageois, respectivement la zone 4B protégée au

vu des espaces libres de construction prévus, ce à quoi le représentant du SMS a répondu qu'outre la problématique de l'insertion dans le tissu villageois et le rapport qu'on venait créer avec celui-ci, venir construire de la sorte aurait pour conséquence de complètement supprimer le verger, alors que la CMNS demandait qu'il soit préservé. On cherchait en effet également à préserver ces espaces verts qualitatifs qu'on retrouvait régulièrement dans les espaces villageois et qui étaient une part importante de leur identité.

M. A_____ a précisé qu'il s'agissait de vergers de fruitiers qui étaient là depuis une cinquantaine d'années et qui n'avaient aucune valeur patrimoniale. L'OCAN leur avait d'ailleurs indiqué, dans le cadre de l'instruction du projet que ces arbres pouvaient être enlevés et qu'il suffisait qu'ils fussent remplacés. Le projet avait par ailleurs été réduit par rapport à ce qui avait été initialement prévu afin de notamment préserver le noyer sur la parcelle de Mme B_____. De fait, le projet avait été conçu de manière à préserver une partie importante de zone de verdure.

M. M_____ a expliqué que la CMNS avait estimé que ces arbres avaient une valeur patrimoniale et, pour cette raison, demandé leur préservation. Cela valait pour l'ensemble du verger, fruitiers compris, comme formulé dans le préavis.

M. K_____ a relevé que quand bien même le projet serait réalisé en front du chemin F_____, une grande partie dudit verger devrait être enlevée, notamment en lien avec le chantier. L'on était à 48% de pleine terre sur les deux parcelles avec en sus des parties végétalisées qui n'étaient pas en pleine terre. L'emplacement de la rampe tenait compte des requêtes de l'OCT et de la commune. Il avait proposé une modification de cette dernière afin de respecter les souhaits de la CMNS mais cela n'avait pas été validé par l'OCT.

M. I_____ a relevé que, sur la question de la pleine terre, ce projet, notamment sa deuxième version, satisfaisait pleinement la commune. C'était d'ailleurs un projet exemplaire, car les recourants connaissaient le territoire concerné, ayant un passé assez proche avec la viticulture et l'agriculture.

- w. Sur question du juge assesseur architecte concernant le nombre de places de parc (douze en sous-sol pour neuf logements), M. I_____ a expliqué que ce périmètre de la commune n'était pas très bien desservi par les transports publics. La réalisation d'un minimum de places en sous-sol était donc nécessaire. Cela permettait aussi d'éviter d'avoir trop de stationnements en surface, ce qui en termes d'espaces publics n'est pas idéal.

M. A_____ et Mme B_____ ont expliqué qu'ils habitaient à 50 mètres du futur projet. Ils avaient donc voulu faire quelque chose d'harmonieux, d'esthétique et proche de l'existant. Ils avaient tous deux des enfants et de la famille qui étaient intéressés à rester dans le village, raison pour laquelle ils avaient conceptualiser ce projet en commun. M. A_____ a rappelé qu'il était

agriculteur et que lorsqu'un terrain agricole passait en zone à bâtir et qu'on construisait, il y avait des impôts et des taxes sur la plus-value foncière de 60%. Il fallait donc faire un projet suffisamment intéressant pour pouvoir payer ces taxes, l'impôt étant très élevé. Le projet tel que souhaité par la CMNS ne leur permettrait pas de payer ces taxes.

- x. S'agissant des autres implantations étudiées par les recourants, M. M_____ a confirmé que l'implantation telle que prévue sur les pièces 57 et 58 n'était pas possible. Pour le surplus, lorsque la CMNS étudiait un projet, elle ne tenait pas compte des problématiques de charges fiscales ou d'intérêts personnels. Elle étudiait avant tout l'intérêt commun, l'intégration dans le village et la préservation patrimoniale. Concrètement, pour la CMNS, seule une construction avec une implantation en front du chemin F_____ était possible.
18. Le 19 novembre 2024, le tribunal a fixé aux parties un délai au 4 décembre 2024 pour lui transmettre leurs observations finales.
19. Par écritures du 2 décembre 2024, le département a indiqué qu'il n'avait pas d'observations complémentaires à formuler et qu'il persistait intégralement dans ses déterminations et conclusions précédentes.
20. Dans leurs observations finales du 4 décembre 2024, les recourants ont intégralement persistés dans les termes de leurs précédentes écritures. Pour le surplus, en lien avec le procès-verbal du 2 octobre 2024, ils se sont limités à relever les points accreditant leurs griefs.

En premier lieu, M. M_____ avait indiqué ne pas avoir participé aux délibérations de la CMNS concernant ce dossier. Ses explications devaient dès lors être considérées avec prudence, étant rappelé que leur architecte n'avait jamais réussi à rencontrer la CMNS ou le SMS pour discuter de leur projet en amont et que la CMNS avait rendu son préavis alors que la personne alors en charge du dossier était absente.

Sur le fond, l'argument principal de la CMNS pour s'opposer à leur projet consistait à vouloir imposer une construction parallèle au chemin F_____ afin de respecter la prétendue implantation historique des bâtiments dans le village de D_____. Or, le transport sur place avait permis d'identifier divers autres bâtiments qui se trouvaient également dans ce périmètre et qui ne répondaient pas à cette règle, notamment la construction située au nord-ouest du chemin des E_____, au chemin N_____, ainsi que de l'immeuble situé au nord-ouest du chemin des E_____. Appelé à se déterminer à ce propos, le représentant du SMS avait expliqué qu'il s'agissait de constructions des années 50 et 70, et surtout qu'elles se trouvaient en zone de développement 4B, semblant ne pas avoir conscience que les périmètres colloqués dans cette zone étaient également protégés. Par ailleurs, la visite du centre historique du village de D_____ avait permis de constater que divers bâtiments, y compris les plus anciens, ne reprenaient pas une implantation parallèle à la rue

principale, notamment les constructions situées sur la parcelle n° 11_____, lesquelles étaient perpendiculaires à la route G_____, ou encore du bâtiment situé sur le bien-fonds n° 16_____, qui disposait d'ouvertures sur sa façade perpendiculaire au chemin des E_____. Le bâtiment en face était également implanté selon la même logique. De même, l'implantation d'un certain nombre de constructions plus ou moins récentes dans le périmètre élargi du village de D_____ ne correspondait pas à celle préconisée par la CMNS, et leur qualité et intégration au tissu bâti étaient médiocres. Ces exemples démontraient que plusieurs constructions récentes dans le secteur protégé du village de D_____ avaient altéré la qualité de ce dernier. Les explications données quant aux critères à prendre en compte dans l'implantation des bâtiments dans les villages historiques ne parvenaient pas à convaincre, sans compter que, comme déjà été relevé, les attentes de la CMNS entraient en contradiction avec la planification directrice, et en particulier le E_____ qui imposait une implantation perpendiculaire. Dans la mesure où ni la commune ni le SMS n'étaient à ce jour en mesure d'anticiper la future implantation des bâtiments situés en vis-à-vis du chemin F_____, on ne voyait pas comment cet élément inconnu pouvait influencer la manière d'implanter le bâtiment litigieux de l'autre côté de la route. L'implantation parallèle préconisée engendrerait enfin de nombreux problèmes (réduction significative de la zone constructible le long du chemin F_____ du fait de la servitude de passage, absence de connexion avec les bâtiments historiques situés le long du chemin des E_____, réduction de la zone potentielle d'implantation des bâtiments au sud de la parcelle n° 1_____ du fait des distances minimales à respecter, diminution des surfaces brutes de plancher et de la rentabilité du projet, cloisonnement de l'espace, perte d'exposition et d'orientation au soleil etc).

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

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).
2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision

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

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, n. 515 p. 171).

4. Saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1024/2020 du 13 octobre 2020 consid. 1 et les références citées).
5. Les recourants considèrent que l'autorisation de construire a été refusée à tort puisque le projet litigieux ne nuirait aucunement au caractère architectural du village de D_____. Ils font grief au département d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation en privilégiant le préavis de la CMNS, qui reposerait sur des considérations étrangères et/ou erronées aux caractéristiques propres de ce village et, dès lors, arbitraires à celui des autres instances de préavis, dont la commune, tous favorables. Ce faisant, ils estiment que le département a violé l'art. 106 LCI et les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement.
6. Conformément à l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si, notamment, la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT).
7. L'art. 17 let. c LAT stipule que les zones à protéger comprennent notamment les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels.
8. La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) définit les zones protégées et les zones à protéger.
9. En vertu de l'art. 12 al. 5 LaLAT, les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés. L'art. 28 LaLAT régit les zones « protégées » en disposant que les villages protégés font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI ; celles-ci figurent aux art. 105 à 107 LCI.
10. Les zones protégées correspondent à différents secteurs urbains appartenant principalement au pourtour de la vieille ville de Genève, ainsi qu'aux villages protégés, et font l'objet de dispositions particulières incluses dans la LCI (art. 28 LaLAT). En outre, sont notamment désignées comme zones à protéger au sens de l'art. 17 LAT, les villages protégés, selon les art. 105 à 107 LCI

(art. 29 al. 1 let. f LaLAT). Le but de ces zones est la conservation de l'harmonie et de l'identité du secteur, par le biais de règles notamment sur les alignements, les gabarits et les couleurs (T_____, La protection du patrimoine, in : U_____/V_____, La garantie de la propriété à l'aube du XXIème siècle, 2009, p. 113).

L'aménagement et le caractère architectural d'un village à protéger doivent être préservés (ATA/305/2012 du 15 mai 2012 ; ATA/232/2006 du 5 mai 2006).

11. La LCI définit le régime concret applicable à ces zones, dont le but est la conservation de l'harmonie et de l'identité du secteur, notamment par le biais de règles sur les alignements, les gabarits et les couleurs (cf. T_____, op. cit., p. 113).
12. En l'occurrence, il n'est pas contesté que la parcelle concernée par le projet litigieux se situe en zone 4B protégée, de sorte que les dispositions spécifiques des art. 105 ss LCI lui sont applicables, en plus des dispositions applicables à la 4ème zone (art. 30 ss LCI).
13. En vertu de l'art. 106 al. 1 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations, ainsi que le site environnant ; le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites.

Les préavis sont motivés (art. 106 al. 3 LCI).

Cette disposition renferme une clause d'esthétique particulière, soit une notion qui varie selon les conceptions de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce (cf. ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8b ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6c ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017 consid. 4c ; ATA/305/2012 du 15 mai 2012 consid. 7). Il laisse un large pouvoir d'appréciation au département, qui peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires. Ce large pouvoir d'appréciation et de décision implique la possibilité de refuser un projet qui, ne respectant pas ces prescriptions spéciales, porterait une atteinte excessive au caractère d'un village protégé, soit que les bâtiments existants méritent une protection particulière, soit que le projet en lui-même n'est pas satisfaisant du point de vue de l'intégration (arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 5.1 ; 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2 ; 1C_123/2010 du 25 mai 2010 consid. 3.3 ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8b ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6b s. ; ATA/141/2009 du 24 mars 2009 et les références citées).

14. Le juge ne peut revoir l'application de cette disposition à laquelle le département procède dans un cas d'espèce qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 61 al. 2 LPA ;

ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 18b ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6b ; ATA/305/2012 du 15 mai 2012). Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

15. 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.3.1). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5c ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 8a). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5c ; ATA/1247/2019 du 13 août 2019 consid. 4a ; ATA/1275/2018 du 27 novembre 2018 consid. 11 et les arrêts cités). Il n'en demeure pas moins que la délivrance d'autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 3c ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4b ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).
16. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) institue la CMNS, composée de spécialistes en matière d'architecture, d'urbanisme et de conservation du patrimoine (cf. art. 46 al. 2 LPMNS ; ATA/1059/2017 du 4 juillet 2017 consid. 6d), qui comporte trois sous-commissions (architecture, monuments et antiquités, nature et sites) et dont la compétence est codifiée dans le règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (RPMNS - L 4 05.01) (cf. art. 3 al. 1 RPMNS).
17. La CMNS donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission (art. 47 al. 1 LPMNS), étant noté que le SMS est une subdivision de cet office à teneur de l'organigramme du département. La CMNS peut proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la présente loi (art. 47 al. 2 LPMNS).

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

18. En l'état de la législation, les préavis, en particulier lorsqu'ils sont obligatoires, ont un poids certain. Toutefois, ce poids n'oblige jamais l'administration à les suivre, pour autant qu'elle ait des motifs d'agir ainsi. De plus, lorsque deux préavis obligatoires sont opposés, aucun d'entre eux n'a une prééminence automatique sur le second. Il appartient à l'autorité d'en apprécier globalement les motifs avant de rendre sa décision (ATA/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3f). Néanmoins, dans le cadre de l'application de l'art. 106 al. 1 LCI, où la commune et la CMNS doivent être consultées, la chambre administrative a toujours jugé qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS, de sorte que lorsque sa consultation est imposée par la loi, son préavis, émis à l'occasion d'un projet concret, revêt un caractère prépondérant (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g ; ATA/670/2012 du 2 octobre 2012 consid. 6 ; cf. aussi ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 10a et ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 18c). Elle a par ailleurs étendu cette règle aux cas soumis aux préavis du SMS (cf. ATA/1275/2018 du 27 novembre 2018 consid. 13).

Toutefois, lorsqu'il procède lui-même à des mesures d'instructions et dispose ensuite d'information plus précises et complètes que celles sur lesquelles ladite instance a fondé son point de vue, voire d'informations qui remettent en cause le raisonnement tenu par cette instance, le tribunal s'autorise à faire prévaloir sa propre appréciation (JTAPI/1367/2017 du 21 décembre 2017).

19. Selon une jurisprudence bien établie, les autorités de recours observent une certaine retenue pour éviter de substituer leur propre appréciation à celle des commissions de préavis, pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Elles se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4d ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 7c et 10e ; ATA/1311/2020 du 15 décembre 2020 consid. 7d ; ATA/37/2020 du 14 janvier 2020 consid. 5d).

Il ne faut par ailleurs pas perdre de vue que les instances de recours ne peuvent annuler la décision du département que si celle-ci emporte une violation de la loi ; si plusieurs interprétations sont soutenables, le juge n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité de première instance (ATA/629/2008 du 16 décembre 2008 consid. 11).

20. L'autorité de recours peut apprécier librement le caractère esthétique d'une construction lorsque d'une part, elle a elle-même procédé à un transport sur place et à une instruction complète de la cause et que, d'autre part, elle a à faire à des préavis divergents, des préavis empreints d'éléments subjectifs sortant du cadre de la seule appréciation de l'impact d'une construction, ou encore à des préavis ne répondant pas aux exigences légales. Dans les autres cas, l'autorité de recours suit en principe les préavis (RDAF 2010 p. 159, 175). En application de ces principes, le Tribunal

administratif, devenu depuis le 1er janvier 2011 la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a confirmé l'autorisation de construire un couvert à voiture, le juge ayant constaté lors d'un transport sur place que l'ensemble architectural du quartier ne représentait pas une identité particulière (ATA/401/2009 du 25 août 2009).

21. Une mesure viole le principe de la proportionnalité garanti par les art. 5 al. 2 et 36 Cst notamment si elle excède le but visé et qu'elle ne se trouve pas dans un rapport raisonnable avec celui-ci et les intérêts compromis (ATF 142 I 49 consid. 9.1 p. 69; 130 I 65 consid. 3.5.1 p. 69 et les arrêts cités).

Le principe de la proportionnalité exige que la mesure envisagée soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité). En outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il postule un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts ; ATF 147 IV 145 consid. 2.4.1 ; ATF 146 I 70 consid. 6.4 ; ATF 143 I 403 consid. 5.6.3 ; ATF 142 I 76 consid. 3.5.1 ; ATF 136 IV 97 consid. 5.2.2).

22. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst, lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 143 I 361 consid. 5.1 ; 142 V 316 consid. 6.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_555/2023 du 5 avril 2024 consid. 6.1 ; 1C_238/2023 du 27 novembre 2023 consid. 4.1 ; 1C_278/2022 du 27 juin 2023 consid. 5.1 ; 1C_497/2022 du 14 juin 2023 consid. 3.1).

Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 146 II 56 consid. 9.1 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; 142 I 195 consid. 6.1 ; 137 I 167 consid. 3.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_195/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.1.2 ; 1C_270/2021 du 1er octobre 2021 consid. 3.1 ; 2C_538/2020 du 1er décembre 2020 consid. 3.2 ; 2C_949/2019 du 11 mai 2020 consid. 6.3). Il n'y a pas d'arbitraire du seul fait qu'une solution autre que celle choisie semble concevable, voire préférable. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable ; il faut encore que cette décision soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 318 consid. 5.4 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 1C_523/2019 du

1^{er} avril 2021 consid. 2 ; 2C_713/2020 du 8 décembre 2020 consid. 2.3 ; 1C_12/2019 du 11 novembre 2019 consid. 2.1.1).

Le principe d'égalité de traitement s'adresse tant au législateur (égalité dans la loi) qu'aux autorités administratives et judiciaires (égalité dans l'application de la loi ou égalité devant la loi), qui sont tenus de traiter de la même manière des situations semblables et de manière différente celles qui ne le sont pas (ATF 139 V 331 consid. 4.3 ; 137 V 334 consid. 6.2.1).

23. En l'espèce, le refus d'autorisation de construire se base sur les préavis défavorables de la CMNS et du SMS. Pour rappel, ces instances estiment que le projet ne tient pas compte des caractéristiques urbanistiques du village et des remarques émises : l'implantation des nouvelles constructions restait perpendiculaire au chemin F_____ et ne permettait pas de préserver les espaces non bâtis au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin des E_____, la route G_____, le chemin de H_____ et le chemin F_____. La solution proposée ne permettait en outre pas de compléter des tissus villageois et de préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest. De plus, elle ne résolvait pas la relation avec l'espace public. L'emplacement de l'entrée du parking restait enfin identique alors qu'elle aurait dû être intégrée au bâti afin de préserver la pleine terre.

Le préavis de la CMNS, obligatoire dans le cadre de l'application de l'art. 106 LCI a été suivi par l'autorité intimée, de sorte qu'il revêt un poids particulier dans l'appréciation de l'autorité de recours, le tribunal se devant dès lors d'observer une certaine retenue.

Cela étant, comme rappelé plus haut, si le tribunal s'abstient en principe de revoir la position exprimée par la CMNS ou le SMS, il n'en va pas nécessairement de même lorsqu'au terme d'une mesure d'instruction, il dispose d'éléments d'appréciation supplémentaires et qui ont un poids significatif dans l'appréciation de la situation. Tel est le cas en l'occurrence suite au transport sur place auquel le tribunal a procédé le 8 octobre 2024.

Invité lors du transport sur place à préciser ce qu'il entendait par la « nécessité de préserver l'espace non bâti au centre de la pièce urbaine délimitée par le chemin des E_____ », le représentant de la SMS a expliqué qu'il s'agissait d'une demande relativement courante de la CMNS dans les villages protégés. Ces espaces étaient caractéristiques des villages et la CMNS entendait les préserver, notamment les espaces lacunaires végétalisés tels que présents sur les parcelles des recourants, avec le verger.

Quant à la « possibilité par ce type d'implantation de compléter des tissus villageois », il a indiqué que l'implantation proposée par la CMNS tenait compte des règles d'implantation qu'on trouvait historiquement et traditionnellement dans les villages, à savoir : un développement qui se fait le long d'une seule rue, avec : la rue, une cour (soit un espace tampon qui permet de gérer la relation à l'espace public), le bâti (qui permet d'habiter et qui gère la hiérarchie des espaces) puis derrière, en retrait,

les espaces privés avec le jardin. La rue des E_____ en était le meilleur exemple. La demande de la CMNS de changer l'implantation du projet visait à réitérer une continuité dans le tissu bâti sur le chemin F_____.

S'agissant de « préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest », il a expliqué que cette zone 4B de développement était destinée dans un futur proche à être urbanisée. Il y avait dès lors une volonté de construire en tenant compte du fait que le paysage actuel serait modifié et de déjà étudier le rapport de ces futurs logements par rapport à ce paysage et aux futurs logements de la zone 4B de développement.

Concernant enfin de la « relation avec l'espace public », le représentant du SMS a expliqué que l'idée était de s'inscrire dans la continuité du village et pas en rupture avec ce dernier. Il s'agissait donc de reprendre la typologie : rue, cour, bâti, jardin et de venir la répliquer le long du chemin F_____ pour gérer plus facilement la relation à l'espace bâti. Avec une implantation perpendiculaire au chemin, il était beaucoup plus délicat de délimiter ou hiérarchiser les espaces privés/publics. La position de la CMNS visait à assurer une harmonie avec le village et à éviter tout effet de rupture.

En lien avec ces critères, le représentant du SMS a cependant admis que dans plusieurs villages en zone 4B protégée l'implantation n'était pas en front de rue mais perpendiculaire, expliquant que chaque cas était unique et méritait une analyse approfondie de son contexte et des différents enjeux qui le concernaient, qu'ils fussent urbains, paysagers ou socio-économiques, par exemple. Chacun de ces enjeux devait faire l'objet d'une pesée d'intérêts et méritait une réponse adaptée. Des implantations perpendiculaires à une route étaient ainsi possibles.

Il a par ailleurs confirmé que les chemins F_____ et des E_____ n'avaient pas les mêmes caractéristiques, après que la commune ait signalé que le premier étant le chemin du village d'origine alors que le deuxième, à teneur des photos d'époque, n'accueillait aucune construction, précisant qu'il fallait néanmoins, dans le cadre de l'analyse de l'intégration d'un projet dans un village protégé, raisonner dans une logique d'ensemble et précisé que le noyau historique se situait le long du chemin des E_____ ainsi qu'en partie sur le haut de la route G_____ et que les exigences étaient moindres en terme de préservation dès que l'on s'éloignait dudit noyau.

De même il a convenu en lien avec la présence dans le village, d'à tous le moins deux blocs d'immeubles en rupture avec les implantations en front requises, que si ces derniers ne réduisaient pas, sur le principe, les exigences posées pour les nouvelles constructions, il était cependant vrai que la présence de ces cas particuliers plaidait à la fois dans un sens et dans l'autre. Ceux-ci avaient certainement été pris en compte, dans le cadre de la pesée des intérêts effectuée par la CMNS.

Faisant suite aux explications du juge assesseur architecte, à savoir que les villages se développaient historiquement également selon les vents dominants (la bise et le

vent d'ouest), lesquels impactaient leur orientation, règle dont il convenait de tenir compte si l'on souhaitait une cohérence du développement historique, il a répondu qu'il s'agissait effectivement d'un critère qui pouvait être pris en compte, que l'analyse se faisait au cas par cas et qu'en l'occurrence, la commission avait toutefois priorisé l'implantation en front de rue, telle qu'elle se faisait historiquement dans les villages.

Après que le juge assesseur architecte ait souligné qu'en lien avec le principe historique du village celui-ci se développait sur une partie plane et que venir construire perpendiculairement dans la pente, comme en l'espèce, générerait certes des espaces privatifs, mais était en revanche problématique s'agissant de la gestion des niveaux entre la rue et le bâtiment, ce qui risquait de se reproduire si le principe de l'implantation en front était adopté, il a admis que cela créerait inévitablement des décrochements.

En l'occurrence, le transport sur place a notamment permis d'observer que le village de D_____ est composé de petits immeubles, d'habitats groupés et de villas et que son cœur historique était constitué par le chemin des E_____ et la route G_____, mais pas par le chemin F_____. En outre, seul l'un des côtés de ce chemin est construit, l'autre, sis en zone de développement 4B protégée, étant actuellement vierge de construction, contrairement au chemin des E_____, lequel compte des bâtiments sur ses deux côtés.

Il a de plus été constaté que le voisinage direct autour de la pièce urbaine délimitée par le chemin E_____, la route G_____, les chemins de H_____ et F_____, présentait un caractère hétéroclite. Cette information est également vérifiable par une consultation des données librement accessibles sur la plateforme du SITG, lesquelles montrent que l'implantation des bâtiments dans le village, hormis sur le chemin des E_____, ne suit pas une logique d'implantation uniforme.

Autour du projet litigieux, l'implantation de bâtiments à l'architecture et au gabarit similaires n'est pas uniforme, certains étant construits à front de rue et d'autres perpendiculairement à la rue, par exemple les bâtiments construits sur la parcelle n° 11_____ perpendiculairement à la route G_____, ou la construction située au Nord-Ouest du chemin des E_____ sur le chemin N_____.

Concernant les bâtiments existants sur le chemin F_____, on constate une privatisation des espaces au bord de la rue ne correspondant pas au tissu villageois traditionnel, les jardins sont à l'avant du bâtiment alors que la CMNS souhaite pour le bâtiment projeté les avoir à l'arrière. A cet égard, le représentant du SMS a d'ailleurs admis que ces constructions n'étaient pas forcément ce qui était souhaité architecturalement tout en soulignant que leur implantation correspondait aux exigences de la CMNS tout en précisant qu'en l'espèce, se posait uniquement la question de l'implantation du bâtiment projeté. Le reste, soit la définition des espaces autour, était à étudier pour que justement il y ait un minimum de porosité et que ces espaces soient plus des espaces tampon et non des espaces privatifs comme c'était le cas pour ces bâtiments.

Le long du chemin de H_____ puis route G_____, le tribunal a observé la présence de plusieurs blocs d'immeubles et villas ne présentant pas les caractéristiques requises pour la zone de village. Le juge assesseur architecte a notamment relevé, concernant les blocs d'immeuble, qu'on voyait ici une figure d'îlot, même si l'implantation était un « L », soit des éléments fermés sur la rue, soulignant que c'était également ce qui était préconisé concernant le projet querellé et qu'il craignait la création d'une forme urbaine qui était totalement étrangère au tissu villageois, soit celle de l'îlot. S'agissant des autres constructions, le représentant du SMS a expliqué qu'il s'agissait de bâtiments construits dans les années 70, à une époque où le rapport au patrimoine et à la préservation du contexte dans les villages historiques était différent, ce qui avait abouti à des formalisations et à des architectures qui n'étaient pas forcément en rapport avec ce qu'on pouvait voir couramment dans les noyaux historiques des villages. La CMNS en tenait compte puisqu'elle n'analysait pas uniquement la parcelle mais également le tissu urbain environnant et le tissu villageois. A cet égard, il a souligné que les parcelles concernées étaient directement accolées au noyau historique du village et au chemin des E_____, raison pour lesquelles les exigences posées étaient beaucoup plus importantes que lorsque l'on s'éloignait du noyau historique où là certaines implantations étaient plus facilement tolérables.

Il est également constaté que certains bâtiments situés à l'Est de la route G_____ avaient une implantation en front mais que ce n'est pas le cas de toutes les constructions, ainsi, par exemple, celles érigées à l'arrière, sur les parcelles n^{os} 17_____ et 18_____, voire 19_____.

Le long du chemin des E_____, la présence de bâtiments historiques d'origine, avec la répartition rue, cour, bâti et jardin privatif sur l'arrière est constatée mais également le fait que le bâtiment situé sur la parcelle n° 13_____ est à double front avec des ouvertures sur sa façade perpendiculaire audit chemin, disposant, contrairement au bâtiment situé sur la parcelle n° 2_____, de nombreuses ouvertures sur sa façade perpendiculaire à la route, et que le bâtiment en face est implanté dans la même logique, avec également des ouvertures sur les façades perpendiculaires à la route, tout en ayant un espace cour à l'avant du bâtiment.

Il résulte de ce qui précède qu'il n'apparaît pas que l'implantation de construction à front de rue constitue une norme spécifique en lien avec le développement architectural historique du village de D_____, hormis au niveau de son centre historique, ce que confirme la planification directrice communale déjà depuis 2001 et qui est encore maintenue à ce jour, étant par ailleurs relevé que le représentant du SMS, dans l'examen de l'insertion dans le bâti existant d'un village, a souligné qu'il fallait procéder à une réflexion d'ensemble lors de l'examen de l'insertion dans le bâti existant d'un village. Dans cette mesure, on perçoit mal en quoi la préservation du tissu villageois de D_____ serait mise à mal par l'implantation prévue du projet, dès lors que d'autres bâtiments du même village contreviennent directement à ce principe d'implantation à front de rue tel que prôné par la CMNS.

Le juge assesseur architecte a également rappelé que les villages se développaient historiquement également selon les vents dominants (la bise et le vent d'ouest), lesquels impactaient leur orientation, et sur une partie plane, car la pente était à éviter, règle et principe dont il faut tenir compte dans la pesée des intérêts en présence, si l'on souhaite une cohérence du développement historique et qui peuvent ainsi justifier une implantation différente des bâtiments en fonction des circonstances locales. Une construction à front de rue érigé dans la pente du terrain, à l'image du bâtiment directement voisin (DD 5_____/1), a ainsi notamment été identifié comme problématique en terme de gestion des niveaux, générant des espaces privatifs qui ne s'inscrivent pas dans la logique villageoise. En outre, si une implantation à front de rue permettrait certes de préserver les espaces non-bâties existants – soit les jardins – au centre de la pièce urbaine, en raison de l'exposition et de l'orientation du soleil s'agissant de la parcelle en cause, une telle implantation aurait à l'évidence pour effet de concentrer l'exposition au soleil uniquement sur la façade sud-ouest, donnant sur la rue F_____, faisant ainsi obstacle à l'ensoleillement des espaces non-bâties à préserver au nord-est de la parcelle. On peut ainsi raisonnablement douter qu'une telle implantation serait apte à atteindre l'objectif de maintien de la qualité des espaces non-bâties concernés voulue par la CMNS.

S'il est également vrai que la CMNS n'a jamais fait référence à une architecture en forme d'îlot, s'agissant de son souhait de construction à front de rue, mais uniquement à un « front bâti uni », il n'en demeure pas moins qu'en réalité, une implantation du bâtiment projeté autre que perpendiculaire à la rue aurait pour effet de créer une image architecturale très proche de celle d'un îlot, soit une forme urbaine étrangère au tissu villageois, en particulier celui de D_____. La réalisation d'une construction à front de rue, compte tenu de la présence du bâtiment voisin, aurait ainsi pour effet que le chemin F_____s apparaîtrait comme un front bâti uni et imperméable, en contradiction directe avec l'expression architecturale du chemin des E_____, cœur historique du village et proche du chemin F_____s, causant ainsi un effet de rupture par rapport au reste du village. C'est d'ailleurs uniquement grâce à cette forme architecturale étrangère au tissu villageois que les espaces non-bâties au centre de la pièce urbaine concernée pourraient être préservés selon l'implantation voulue par la CMNS, laquelle aurait ainsi pour conséquence de porter encore plus préjudice au tissu villageois existant.

À cela s'ajoute que le représentant du SMS a indiqué que si l'implantation en front de rue requise par la CMNS constitue une attente ordinaire de cette instance pour les villages genevois, dans le cas d'espèce, la présence de ces bâtiments déjà érigés dans une logique d'implantation perpendiculaire à la rue plaiderait à la fois dans un sens et dans l'autre. Cette particularité permet dès lors que l'on s'écarte du raisonnement ordinaire applicable, s'agissant de la préservation du tissu villageois du village de D_____.

Il ne faut également pas perdre de vue qu'hormis les préavis défavorables de la CMNS et du SMS, le projet a recueilli l'avis favorable de l'ensemble des autres instances de préavis consulté, notamment celui de la commune, favorable sous conditions, et qui revêt lui-aussi un poids important dans le cadre de l'application de l'art. 106 LCI. Or, il ressort tant du préavis de la commune du 23 novembre 2023 que de ses différentes prises de positions, notamment à l'occasion de son courrier du 27 juin 2023, qu'une implantation autre que perpendiculaire aurait pour effet de rompre l'harmonie urbanistique du village de D_____ et donc d'entrer pleinement en contradiction avec les objectifs poursuivis par l'art. 106 al. 1 LCI. En effet, il ressort des explications de la commune que le projet respecte la planification directrice communal en vigueur ainsi la volonté de développement architectural de la commune élaborée depuis de nombreuses années et conservée intacte à ce jour. À cela s'ajoute que la révision du E_____ en cours devrait maintenir cette logique d'implantation. Une implantation perpendiculaire du projet apparait ainsi manifestement comme celle permettant de conserver au mieux la logique urbanistique propre au village de D_____.

Quant à l'argument de prise en compte de la possibilité de préparer l'interface avec la zone de développement à l'ouest il apparait discutable. Sa portée doit en tout état être relativisée. En effet, si l'on comprend la volonté de construire en tenant compte du fait que le paysage actuel serait modifié et de déjà étudier le rapport entre le projet, ce paysage et les futurs logements de la zone 4B de développement, force est de constater que depuis le déclassement de ce périmètre en 1962, aucun projet concret de densification n'a été élaboré. Il n'y a à ce jour aucun projet de PLQ et ainsi aucune visibilité concrète de cette future densification. Par ailleurs, il ressort des explications obtenues lors du transport sur place qu'une large partie de ces terrains est en main de la commune.

L'on relèvera également que, si de jurisprudence constante, les recourants ne peuvent certes pas se prévaloir d'arguments en lien avec de possibles violations d'un E_____, ce document doit néanmoins être pris en compte par les autorités dans leur réflexion. Il en va de même de l'intérêt public à la création de logements, l'intérêt privé des recourants n'ayant en revanche qu'une portée relative face à l'intérêt public à la conservation du patrimoine bâti.

S'agissant enfin du verger, il ne présente manifestement pas en tant que tel une valeur patrimoniale particulière et ne fait d'ailleurs pas l'objet d'une quelconque mesure de protection. Si l'on comprend certes le souhait de la CMNS de le maintenir, dès lors que ce type d'espaces verts se retrouverait régulièrement dans les espaces villageois, la présence de vergers n'apparait pas être un élément caractéristique propre au village de D_____. Il convient aussi de prendre en compte que même à suivre la CMNS sur la logique d'implantation à front de rue qu'elle préconise, une grande partie du verger devrait à l'évidence disparaître pour permettre la réalisation d'un projet de construction à front de rue, sauf à rendre toute construction sur la parcelle des recourants d'emblée impossible en raison des

contraintes existantes, tant d'ordre public que privé. L'on rappellera par ailleurs que, l'OCAN, soit l'instance spécialisée en matière de protection de la nature et de la zone agricole notamment, n'a soulevé aucune objection à sa disparition. Ainsi, le verger existant ne saurait faire obstacle au projet litigieux.

En conséquence, si l'analyse effectuée par la CMNS porte certes sur des éléments en lien avec la sauvegarde du caractère architectural et de l'échelle du village protégé, comme le prévoit l'art. 106 al. 1 LCI, compte tenu de ce qui précède, en particulier des constatations effectuées lors du transport sur place du 2 octobre 2024, le tribunal de céans estime qu'une plus grande souplesse aurait dû prévaloir concernant le projet des recourants, lequel s'inscrit dans le tissu hétéroclite propre au village de D_____ et respecte la volonté communale en lien avec son développement urbanistique.

En se fondant sur les seuls préavis défavorables de la CMNS et du SMS pour refuser l'autorisation de construire litigieuse, le département a ainsi procédé à une pesée des intérêts en présence qui ne saurait être confirmée et abusé de son pouvoir d'appréciation. Compte tenu des caractéristiques propres à ce village, l'atteinte que pourrait porter une implantation perpendiculaire à la rue n'apparaît en effet pas suffisamment importante pour que soit refusée, pour ce motif, la délivrance de l'autorisation de construire requise, sauf à violer le principe de proportionnalité.

En conséquence, vu les développements qui précèdent et compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, le tribunal de céans estime que le département aurait dû s'écarter des préavis défavorables de la CMNS et du SMS et délivrer l'autorisation de construire requise.

24. Le recours sera donc admis et la décision annulée, entraînant *de facto* l'annulation du bordereau d'émolument également contesté. La cause sera renvoyée au département pour qu'il délivre l'autorisation en question.
25. Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants, qui obtiennent gain de cause, de sorte que leur avance de frais leur sera restituée (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'500-, à la charge de l'autorité intimée, sera allouée aux recourants (art. 87 al. 2 LPA et 6 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03), valant participation aux honoraires d'avocat qu'ils ont dû supporter aux fins de la procédure (cf. ATA/1089/2016 du 20 décembre 2016 consid. 12h).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 1^{er} février 2024 par Monsieur A_____ et Madame B_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023, ainsi que le bordereau d'émolument en lien avec celle-ci ;
2. l'admet ;
3. annule les décisions du département du territoire attaquées et renvoi la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants ;
4. dit qu'il n'est pas perçu d'émolument et ordonne la restitution aux recourants de l'avance de frais de CHF 900.- ;
5. condamne l'État de Genève, soit pour lui le département du territoire, à verser aux recourants une indemnité de procédure de CHF 1'500.-;
6. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Marielle TONOSSI, présidente, Diane SCHASCA et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

Le greffier