RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4323/2021 LCI JTAPI/1103/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 19 octobre 2022

dans la cause

Madame et Monsieur A_____, représentés par Me Karin ETTER, avocate, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

B_____ SA, représentée par Me Julien PACOT, avocat, avec élection de domicile

EN FAIT

1. La société B_____ SA est propriétaire de la parcelle n° 1_____ de la commune C_____ (ci-après: la commune), à D_____, d'une surface de 923 m^2, sise principalement en zone 4B protégée et partiellement en zone agricole, pour sa partie sud.

   Sa portion en zone agricole est également comprise à l'intérieur du périmètre du plan de site n° 2_____ (ci-après : le plan de site n° 2_____), lequel interdit la circulation des véhicules automobiles à l'intérieur de son périmètre, sauf sur les routes cantonales, pour l'accès aux propriétés privées et pour le trafic agricole et forestier, ainsi que dans le périmètre du site Emeraude n° 3_____. L'extrémité Sud de la parcelle n° 1_____ jouxte également le périmètre de l'objet 4_____ répertorié à l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (ci-après: objet IFP 4_____), mais n'est pas comprise à l'intérieur de son périmètre.

   Cette parcelle comporte une habitation d'un logement d'une surface de 223 m^2 (bâtiment n° 5_____), une habitation d'un logement de 36 m^2 (bâtiment n° 6_____) et un abri (bâtiment n° 7_____). Les deux bâtiments principaux sont inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés selon l'arrêté du Conseil d'État du 15 mai 1978.

2. Madame et Monsieur A_____ sont propriétaires des parcelles n° 8_____ et 9_____ de la commune, adjacentes à la parcelle n° 1_____.

3. Le 7 avril 2021, B_____ SA, par l'intermédiaire de son mandataire, a déposé une requête en autorisation de construire auprès du département du territoire (ci-après: le département ou DT), portant sur la transformation d'une habitation en créant trois appartements et l'abattage d'arbres. Cette requête a été enregistrée sous la référence DD 10_____.

4. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, plusieurs instances de préavis ont été amenées à se prononcer sur le projet, notamment:

   - le 19 avril 2021, la direction des autorisations de construire (ci-après: la DAC) a sollicité la modification du projet, en validant sa conformité avec l'art. 46C du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01) ;

   - le 26 mai 2021, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après: OCAN) a requis la production de pièces complémentaires ainsi que la modification du projet, relevant notamment que vu la zone agricole, il convenait de supprimer l'accès au parking, les places de parking et le

revêtement prévus dans la zone agricole, ces aménagement n'y étant pas conformes. En outre, vu la proximité d'un site prioritaire faune, et afin de limiter les émissions lumineuses, si un éclairage extérieur était envisagé, celui-ci devrait respecter les recommandations pour la prévention des émissions lumineuses de l'office fédéral de l'environnement (ci-après : OFEV).

- le 5 mai 2021, la commune a rendu un préavis favorable sans observation ;

- le 7 mai 2021, l'office de l'urbanisme (ci-après: OU) a requis la modification du projet. La rampe d'accès aux garages n'était pas conforme à l'affectation de la zone agricole. En outre, les garages en sous-sol en limite de la zone agricole contrevenaient au principe d'une séparation stricte entre la zone à bâtir et la zone de non-bâtir. Un retrait raisonnable de la façade de la construction de la limite de zone devait être prévu afin de répondre à un double impératif paysager et fonctionnel ;

- le 18 mai 2021, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant (ci-après: le SABRA) a rendu un préavis favorable, sous conditions. Les valeurs de planification devraient être respectées. La distance au récepteur mentionnée dans le formulaire d'attestation du bruit des pompes à chaleur (ci-après: PAC) (H03) fourni par le requérant, était sous-estimée (10 m au lieu de 20 m pour le local sensible le plus proche, ce qui impliquait que le bruit pour le voisin était plus faible que ce qui était indiqué) ;

- le 20 mai 2021, le service des monuments et des sites (ci-après: le SMS) a requis la production d'un reportage photographique complet ainsi que des plans, coupes et élévations de l'état actuel des deux bâtiments.

5. Le 22 juillet 2021, B_____ SA a soumis au département une nouvelle version du projet en tenant compte des demandes des instances de préavis.

6. Lors de l'instruction de cette deuxième version, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- le 3 août 2021, la DAC a émis un préavis favorable sous conditions, validant toujours la conformité du projet avec l'art. 46C RCI ;

- le 3 août 2021, l'OCAN a préavisé favorablement le projet, sous conditions, reprenant en particulier sa condition relative aux émissions lumineuses ;

- le 9 août 2021, la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après: CMNS) a subordonné son appréciation du dossier à la tenue d'une visite sur place fixée au 6 septembre 2021, et a invité le mandataire à explorer d'autres solutions pour les places de parking afin de préserver le jardin ;

- le 19 août 2021, la commune s'est prononcée favorablement, sans observation ;

- le 26 août 2021, l'OU a rendu un préavis favorable avec dérogation selon l'art. 27C de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Le projet prévoyait en zone agricole un chemin perméable aux garages qui n'était pas conforme à l'affectation de la zone agricole. La configuration de la parcelle ne permettait toutefois pas d'alternatives d'accès sans passage en zone agricole. L'aménagement d'un chemin perméable sans mouvement important de terre ne représentait pas un impact fort en termes d'aménagement du territoire et l'interdiction de créer ce chemin d'accès représenterait une restriction disproportionnée aux droits fonciers de cette parcelle ;

- le 31 août 2021, l'OCAN a rendu un préavis favorable sous conditions, reprenant la teneur de ses précédents préavis ;

- le 31 août 2021 également, l'OCAN a rendu un préavis liant favorable quant à l'abattage d'arbres

7. Le 8 septembre 2021, B_____ SA a soumis une troisième version du projet au département.

8. Cette dernière version du projet a notamment recueilli les préavis suivants :

- le 27 septembre 2021, l'office cantonal des transports (ci-après: OCT) a rendu un préavis favorable, sous conditions et avec dérogations. Aucun élément constructif ni plantation de haie végétalisée ne serait toléré de part et d'autre de l'accès véhicule le long de la parcelle longeant la route de D_____. Cette instance dérogeait et acceptait l'utilisation du parking public situé dans un rayon de moins de 300 m pour la place visiteur ;

- le 18 octobre 2021, la CMNS a préavisé favorablement le projet sous conditions et avec dérogations. Relevant que le bâtiment était inscrit à l'inventaire depuis le 15 mai 1978 et qu'il était situé en zone 4B protégée, le département était invité à octroyer une dérogation à l'accessibilité aux places à mobilité réduite, au vide d'étage admissible pour le vide d'étage du séjour du logement « A » de 2,37 m et à l'éclairage des locaux d'habitation pour la chambre du logement « B ».

  Selon le compte rendu de la visite effectuée le 6 septembre 2021, la substance patrimoniale de ces bâtiments était actuellement fortement altérée par des interventions qui s'étaient succédées pendant plusieurs dizaines d'années, la plupart sans autorisation. Le projet présenté respectait l'essentiel des éléments patrimoniaux encore présents (murs, planchers et percements de façade) et permettait d'envisager une revitalisation de ces bâtiments

inscrits à l'inventaire. La création nécessaire des places de parkings dans la pente vers la route de D_____ ne péjorait pas trop la situation grâce à une végétalisation en terrasse. Les quelques fruitiers, dont l'abattage s'avérait nécessaire pour ce nouvel aménagement extérieur, étaient déjà en fin de vie.

Elle entendait également les arguments développés par le mandataire concernant l'impossibilité d'une solution différente de celle proposée pour les places de parking à réaliser côté jardin.

De nombreuses conditions en lien avec la transformation du rural étaient imposées, dont notamment le maintien des structures porteuses anciennes et de tous les éléments constitutifs de l'intérêt patrimonial et historique du bâtiment, ainsi que le choix de son expression architecturale. Au sujet des aménagements extérieurs, qui devraient être traités avec sobriété, le caractère du site et du paysage devrait être préservé, tout comme les valeurs naturelles. Les revêtements devraient être perméables, sans marquage au sol des places de stationnement. En outre, les plantations devraient être d'essence indigènes avec suffisamment d'espace libre permettant le développement de la couronne des végétaux à maturité, les haies préférées aux clôtures et la prolifération de mobilier urbain évitée ;

- le 18 octobre 2021, le SMS a rendu un préavis favorable sous conditions et avec dérogations, reprenant le préavis de la CMNS du même jour ;

- le 16 novembre 2021, la DAC a émis un préavis favorable avec dérogations, concernant la chambre à 10 m^2 de l'appartement « C », le vide d'étage ainsi qu'à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements.

9. Par décision du 21 octobre 2021, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée.

10. Par acte du 22 novembre 2021, sous la plume de leur conseil, les époux A_____ ont interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après: le tribunal). La procédure a été enregistrée sous le n° de procédure A/11_____.

11. Le 1er décembre 2021, le département a délivré une nouvelle autorisation de construire, annulant et remplaçant celle du 21 octobre 2021, constatant que certains éléments devaient être modifiés sur les plans (fenêtres et panneaux solaires).

12. Le 17 décembre 2021, Mme et M. A_____ ont retiré leur recours dans le cadre de la procédure A/11_____.

13. Par acte du 21 décembre 2021, sous la plume de leur conseil, Mme et M. A_____ (ci-après: les recourants) ont formé recours contre la décision du 1er

décembre 2021 auprès du tribunal, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens, et reprenant la teneur de leur précédent recours contre la décision annulée. La procédure a été enregistrée sous le n° A/4323/2021.

En tant que propriétaires des deux parcelles voisines, ils avaient la qualité pour recourir. Ils étaient directement impactés par les travaux de construction projetés, lesquels touchaient le mur mitoyen en sous-sol et le mur construit en limite de propriété, et ajoutaient une construction de plus de 6 m de hauteur avec ouverture à moins de 5 m de la limite de propriété tout en modifiant l'aspect du terrain naturel par la construction de terrasses d'une hauteur non déterminée sur les plans.

Les plans n'étaient pas clairs, ils étaient incomplets et affectés de défauts. Ils ne faisaient pas apparaitre toutes les cotes de la construction projetée, nécessaires pour se rendre compte de la manière dont celle-ci s'insérerait dans le paysage et les distances par rapport à la limite de propriété étaient respectées. La hauteur des terrasses, des garages et de la chaufferie n'était pas indiquée. Une coupe transversale par rapport aux terrains voisins faisait défaut. Le plan cadastral du 21 octobre 2021 présentait deux rectangles pour les constructions en sous-sol dans le jardin, sans qu'aucun élément n'expliqua à quoi ils correspondaient. Les joues latérales du côté de leurs parcelles ne figuraient pas sur le plan de coupe du sous-sol, de sorte qu'il n'était pas possible de déterminer comment serait aménagée la bande de terrain d'environ 1,5 m ni comment seraient réalisées les différences de niveau entre le terrain naturel et les terrasses sur les garages ainsi que la chaufferie. Les plans indiquaient une différence de niveau abrupte de 2,40 m à une distance de 1,50 m de la limite de la parcelle. Les plans n'indiquaient pas où serait située la PAC, ni où se trouverait la prise d'air de la chaufferie. Le projet prévoyait de modifier complètement la topographie du terrain naturel par la réalisation des terrasses avec des murs verticaux d'une hauteur non déterminée par les plans mais manifestement importante.

Il n'était pas possible de mesurer le bruit de la PAC affectant la parcelle voisine ni de soutenir que la distance entre la PAC et le bâtiment voisin avait été sous-estimée. Par ailleurs, le bruit avait été estimé par rapport aux habitations et non par rapport au jardin, lieu de vie qui devait rester calme, surtout à la campagne et proche d'un site prioritaire faune selon l'OCAN. Des mesures supplémentaires de protection contre le bruit devaient encore être imposées. Le bruit ambiant de la route cantonale, qui venait d'être équipée de feux de régulation (route de D_____), au sud des parcelles, générant du bruit de trafic transfrontalier, n'avait pas été pris en compte par le SABRA.

La construction de trois appartements dans une maison qui n'en comptait qu'un à l'origine impliquait une augmentation du besoin en places de stationnement. Or, si les deux places habitants existantes dans la cour avaient été conservées au lieu de prévoir la construction d'une terrasse couverte ainsi qu'un hall d'entrée, il n'aurait

pas été nécessaire de prévoir une construction aussi importante dans le jardin de l'immeuble.

L'accès aux places de stationnement prévu entièrement en zone agricole n'était pas conforme à l'affectation de la zone et couvrait près de 40% de la surface dans cette zone, sans aucune compensation.

L'inscription à l'inventaire de la maison nécessitait une protection particulière. La création de trois appartements, en modifiant l'aspect extérieur de l'existant, impliquait la création d'immenses ouvertures zénithales. Le style architectural de la nouvelle construction était complétement différent et choquant, et interrompait l'alignement des bâtiments existants. Le fait que le bâtiment avait subi diverses interventions ayant altéré sa substance patrimoniale ne permettait pas de continuer d'y ajouter de nouvelles constructions sans aucun lien architectural. Cette nouvelle construction ajoutait près de 3 m à la profondeur du bâtiment depuis la voie publique, laquelle dépasserait largement les 20 m et la rendrait contraire à l'art. 33 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05). À l'extrémité la plus éloignée de la façade principale, la construction mesurerait 6,59 m de haut et serait située à moins de 5 m de la limite de propriété avec la parcelle n° 1'616, alors que selon l'art. 34 al. 1 LCI, la distance devrait être d'au moins 5,59 m. Il en allait de même par rapport à la parcelle n° 1_____. En outre, l'ouverture en façade se situait à moins de 5 m de la limite de la parcelle, ce qui posait problème en termes de vue droite.

La modification de l'inclinaison du toit de la construction n'avait pas été soumise à la consultation préalable des voisins.

L'excavation nécessaire pour disposer du vide d'étage pour la cuisine/salle-à-manger impliquait de creuser le long d'un mur en boulets en limite de propriété, porteur pour les deux maisons, datant des années 1850. Or, aucune mesure n'était prévue pour ces travaux en sous-œuvre afin de protéger les murs mitoyens alors que ces travaux étaient susceptibles de mettre en danger la stabilité de l'immeuble voisin.

L'abattage d'arbres fruitiers, alors que des arbres en fins de vie seraient conservés, avait pour conséquence que tous les arbres finiraient pas être abattus, les arbres conservés ne pouvant pas supporter de tels travaux. La compensation financière prévue était dès lors insuffisante.

14. Par écriture du 18 mars 2022, sous la plume de son conseil, B_____ SA a répondu au recours, concluant à son rejet, sous suite de frais et dépens.

À l'appui de ses observations, elle a transmis deux nouveaux plans intitulés respectivement « Coupes et gabarits – Coupe D-D » du 10 mars 2022 et « extrait du plan cadastral pour autorisation de construire [A03] » du 15 mars 2022, et

sollicitait du tribunal qu'il lui donne acte, ainsi qu'au département, que le projet serait réalisé selon ces plans et serait validé dans le cadre de l'attestation globale de conformité (ci-après: AGC).

Les critiques des recourants ne visaient aucun aspect spécifique et concret. Les cotes relatives à la hauteur des terrasses prévues dans le jardin étaient indiquées sur le plan d'aménagements paysagers et de coupe FF-EE n° 312C ainsi que sur la coupe EE. Concernant la coupe transversale par rapport aux terrains voisins, un nouveau plan de géomètre avait été produit au sujet des vues droites et validé par l'office des autorisations de construire (ci-après: OAC). Le plan du sous-sol mentionnait l'emplacement de la chaufferie et aucune indication de hauteur ne manquait. De plus, il n'était pas possible de comprendre exactement à quoi se référaient les recourants en parlant des rectangles rouges. En tout état, les plans avaient été établis correctement et avaient été complétés par la production de nouveaux plans. La hauteur des terrasses prévues dans le jardin et les différences de niveaux avec le terrain naturel étaient représentées sur le plan d'aménagements paysagers et de coupe FF-EE n° 312C.

Au sujet des terrasses, la CMNS s'était rendue sur place et avait observé la configuration et les caractéristiques des lieux. En outre, cette instance avait émis un grand nombre de conditions, sans qu'aucune d'entre elles ne concerna les terrasses. Les recourants ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité spécialisée.

Un plan illustrant le cercle de bruit évalué pour la PAC avait été produit dans le dossier DD 10_____. Le SABRA était pleinement en mesure d'évaluer les nuisances sonores prévisibles compte tenu de l'emplacement prévu de cette installation. L'évaluation du bruit n'avait pas à être examinée par rapport au jardin et les recourants n'alléguaient pas qu'ils seraient susceptibles d'être atteints dans leur santé par le bruit de la PAC située en sous-sol. Enfin, la problématique du bruit routier était exorbitante au litige.

L'OCT avait préavisé favorablement le projet et validé la dérogation au règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP - L 5 05.10), limitant le nombre de places de stationnement à cinq pour les habitants et une pour les visiteurs, ce que les recourants ne contestaient pas.

L'OAC avait accordé une dérogation permettant la réalisation de la voie d'accès menant aux places de stationnement intérieures et extérieures sur la base de l'art. 27C LaLAT, bien que le fondement de cette dérogation était en réalité l'art. 27 LaLAT. Contrairement à la première version du projet, les places de stationnement seraient situées en zone constructible. Ainsi, seule la voie d'accès empièterait pour partie sur la zone agricole, étant précisé que la desserte depuis la route de D_____ s'effectuerait au moyen d'un cheminement d'une largeur maximale de 3 m prenant la forme d'un revêtement perméable. De plus, la

commune lui avait confirmé ne pas pouvoir aménager de places de stationnement autres que la place visiteur. Par ailleurs, la configuration de la parcelle ne permettait pas d'autre emplacement et l'implantation des places à environ 25 m de la limite de propriété était l'unique solution susceptible de préserver au maximum l'espace de la cour intérieure donnant sur la rue du village. En d'autres termes, aucune autre solution n'était techniquement envisageable au sujet des places de stationnement, ce qui avait été confirmé par plusieurs instances spécialisées, notamment l'OU, l'OCAN, la CMNS ainsi que la commune. Il fallait aussi souligner que les habitants du logement actuel, à l'instar des occupants des parcelles voisines dont la configuration était similaire, garaient régulièrement leurs véhicules de l'autre côté de la parcelle, au niveau de la route de D_____, en zone agricole. L'atteinte à la zone agricole était donc minime.

La CMNS avait relevé que si le bâtiment était inscrit à l'inventaire, l'essentiel avait été reconstruit à la fin des années 1960. Il était évident que cette autorité avait pu apprécier les caractéristiques des bâtiments existants et les transformations prévues, ce d'autant plus qu'elle avait émis de nombreuses conditions et réserves en relation avec la transformation du rural ainsi que concernant le choix de l'expression architecturale ainsi que des matériaux et des teintes, ce qui suffisait à garantir la protection particulière voulue pour les constructions dignes d'intérêt inscrites à l'inventaire. L'art. 33 LCI était également respecté, dès lors que le plafond de 20 m de profondeur ne s'appliquait que lorsque le bâtiment était situé en limite de propriété, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. En outre, la distance minimale de 5 m en limite de propriété était respectée, comme le démontrait l'extrait de plan cadastral produit et rectifiant une erreur figurant sur l'ancienne version du projet (les dimensions rectifiées étant : 5 m + 4,74 m + 5,52 m). Enfin, le nouveau plan de géomètre illustrant la coupe D-D et la problématique des vues droites par rapport aux bâtiments mitoyens situés sur les parcelles des recourants attestaient de la conformité du projet avec les art. 45 LCI et 46C RCI, et que les gabarits de la construction prévues étaient bien en-deçà des maximas autorisés. Ces plans avaient été validés par l'OAC.

Les recourants affirmaient de manière péremptoire que la modification de l'inclinaison du toit aurait un impact sur leurs parcelles. Or, le mur auquel ils faisaient référence était situé sur la parcelle n° 1_____ de l'intimée. Leur accord préalable n'était donc pas nécessaire.

La protection du mur en boulets était exorbitante au litige car elle relevait de l'exécution des travaux et non de la procédure d'autorisation de construire. Au demeurant, le danger allégué n'était pas démontré.

S'agissant de la mesure compensatoire des arbres à supprimer, les recourants se contentaient de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité compétente.

15. Le 18 mars 2022, le département a transmis son dossier au tribunal accompagné de ses observations. S'en rapportant à justice quant à sa recevabilité, il concluait à au rejet du recours.

Les éléments prétendument manquants ou peu clairs figuraient au dossier, qui avait été examiné à plusieurs reprises par l'ensemble des instances de préavis, lesquelles avaient demandé des compléments lorsqu'elles l'avaient estimé nécessaire, pour finalement se prononcer favorablement au projet.

L'emplacement de la PAC était visible sur le plan n° 20'153 « nuisances sonores » produit avec la demande d'autorisation de construire. Le SABRA avait ainsi pu évaluer la distance entre l'installation et le local à usage sensible le plus proche et s'assurer du respect des valeurs limites, tel que cela ressortait de son préavis du 18 mai 2021. Cette instance avait évalué le bruit au niveau de la fenêtre du logement conformément au droit fédéral. En outre, la PAC était prévue en sous-sol et non en extérieur. Par ailleurs, le bruit de la route avait été analysé dans le préavis précité. Au sujet du site prioritaire faune, les émissions lumineuses pouvaient certes être problématiques mais avaient été appréhendées par le préavis de l'OCAN du 31 août 2021 qui imposait le respect de certaines recommandations.

Concernant les garages et les places de parking, l'existence de solutions alternatives n'avait pas à être examinée puisqu'il était tenu de délivrer l'autorisation de construire dès que les conditions légales étaient réunies.

La CMNS avait analysé le projet et les plans autorisés et s'était déterminée favorablement, tout comme le SMS. Les considérations exprimées par la CMNS relatives aux aménagements extérieurs ne concernaient aucunement les constructions elles-mêmes, mais les aménagements qui seraient réalisés autours de celles-ci. Les places de stationnement avaient été validées par la CMNS, pour autant qu'elles ne soient pas marquées. En outre, dans le contexte de pénurie de logements, le projet permettrait d'en créer. Par ailleurs, selon la coupe FF, il était clair que le projet respectait la topographie du terrain existant et qu'il ne prévoyait pas la création de talus abrupts.

L'OCAN avait analysé le dossier à plusieurs reprises. Dans un premier temps, l'OU avait relevé que l'accès au parking n'était pas conforme à l'art. 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT – RS 700) (préavis du 26 mai 2021). Après une séance commune entre le mandataire, l'OU et l'OCAN, il était apparu qu'il n'existait aucun intérêt agricole in casu et qu'il serait disproportionné d'exiger une modification de zone. C'était d'un commun accord avec l'OU que l'OCAN avait finalement admis que le projet pouvait être autorisé. La configuration de la parcelle ne permettait pas d'alternatives d'accès sans passage en zone agricole. L'aménagement d'un chemin perméable sans mouvement important de terre ne causerait pas d'impact fort en termes d'aménagement du territoire et l'interdiction de créer ce chemin d'accès

représenterait une restriction disproportionnée aux droits fonciers de cette parcelle. L'indication d'une dérogation selon l'art. 27C LaLAT dans le préavis de l'OU était une erreur de plume et devait être comprise en réalité comme une référence à la dérogation fondée sur l'art. 27 LaLAT, dont les conditions était remplies en l'espèce. Le département n'avait donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant l'avis favorable des instances spécialisées.

Selon les plans, une bande de terrain de plus d'un mètre (entre 1,53 m et 1,8 m en fonction de l'endroit selon le plan cadastral et le plan d'aménagement) était maintenue en limite de propriété. De plus, les constructions prévues en sous-sol n'auraient que peu d'impact en surface, celles-ci s'inscrivant dans l'angle de 30° prévu par l'art. 46 RCI et elles ne seraient aucunement en surplomb de la parcelle des recourants, sans création de fond dominant.

Le bâtiment existant avait fait l'objet d'un arrêté du 15 mai 1978 approuvant son inscription à l'inventaire mais il n'avait pas été classé. La CMNS avait préavisé favorablement le projet, sous conditions et avec dérogations, après une visite sur place et l'établissement d'un rapport de visite. La CMNS avait ajouté diverses réserves afin de s'assurer du maintien de la substance protégée du bâtiment existant et demandait en particulier le maintien de ses structures porteuses anciennes (murs et charpentes) ainsi que de tous les éléments constitutifs de son intérêt patrimonial et historique. De plus, les nouveaux châssis des ouvertures en toiture devraient avoir une pose affleurée au matériaux de la couverture et ne pourraient pas comporter de systèmes d'obscurcissement extérieurs. La même demande avait été faite pour les prises de jours zénithales. Il était donc possible d'autoriser le projet litigieux malgré son inscription à l'inventaire, dès lors que le projet ne portait pas atteinte à la protection du bâtiment. Les recourants tentaient uniquement de substituer leur appréciation à celle de l'instance spécialisée.

La nouvelle construction projetée n'était pas prévue en limite de propriété et la construction existante qui y était située n'était pas modifiée. L'art. 33 LCI n'était donc pas applicable et la construction totale ne dépassait pas les 20 m maximum fixés par celle-ci.

Selon le plan cadastral, 5,39 m séparaient la parcelle des recourants de la construction. Il manquerait toutefois 3 cm du côté de la parcelle n° 1_____. La requérante avait produit des nouveaux plans assurant le respect de la distance de 5 m de la nouvelle construction aux limites de propriété de toute part de la construction, ce qui avait pour avantage de faire reculer la construction à 5,52 m. Par ailleurs, il ressortait de la coupe D-D que la distance aux limites prévue était suffisante, la construction projetée respectant pleinement le gabarit légal. Il ressortait aussi du préavis de la DAC du 16 novembre 2021 que les vues droites étaient pleinement respectées, ce que la coupe du géomètre du 10 mars 2022 démontrait également.

La construction existante et le mur situé en limite de propriété se situaient entièrement sur la parcelle n° 1_____ et le projet querellé ne prévoyait pas de toucher audit mur. Les recourants n'étaient donc pas atteints par les transformations prévues et n'avaient pas à donner leur approbation préalable. Au demeurant, la modification de l'inclinaison serait modeste et avantageuse pour les recourants.

La profondeur de l'excavation était visible sur les plans (coupe EE) et serait effectuée à une hauteur de 412 m. Par ailleurs, le prétendu danger relatif à la stabilité de l'immeuble voisin n'était aucunement documenté et se basait sur l'appréciation purement hypothétique des recourants. Pour le surplus, le propriétaire/MPQ était responsable de la sécurité et de la salubrité des constructions et devait veiller notamment au respect de la stabilité du terrain et au bon déroulement du chantier. En outre, les éventuels problèmes de stabilité découlant du chantier n'étaient ni des nuisances au sens de l'art. 14 LCI ni de la compétence du tribunal.

Les recourants ne se plaignaient pas de l'abattage d'arbres prévu mais uniquement du montant de la compensation. Or, ils n'exposaient pas en quoi ils subiraient un préjudice du fait de la fixation d'un montant de compensation qu'ils estimaient trop bas. Ce grief était donc irrecevable. En tout état, les arbres qu'ils évoquaient n'étaient pas impactés par le chantier, raison pour laquelle leur abattage n'avait pas été demandé et l'OCAN avait posé comme condition que toutes les précautions soient prises afin de protéger les arbres maintenus. Ils ne pouvaient donc être compris dans une éventuelle compensation et le montant demandé par l'OCAN était justifié.

16. Le 26 avril 2022, sous la plume de leur conseil, les recourants ont répliqué.

Les plans nouvellement produits dans le cadre de l'instruction du recours n'avaient pas été soumis aux autorités de préavis concernées et n'étaient pas visés ne varietur. Ils ne faisaient donc pas partie de l'autorisation de construire litigieuse. De plus, l'emprise réelle des murs construits dans le jardin n'y apparaissait pas et le mur figurant sur le plan du sous-sol n'était pas dessiné sur la coupe HH ni sur la coupe GG. Les coupes CC, EE et FF nouvellement produites ne permettaient pas de se rendre compte de la différence de niveaux entre la parcelle de l'intimée et les parcelles voisines. Aucune coupe n'était faite en dessous de chaque mur de soutènement ni à la hauteur des places extérieures, où un mur vertical était prévu le long de la limite de parcelle et dont la hauteur ne pouvait être déterminée, en l'absence de cotes. Or ce mur était très proche de la parcelle voisine et rien n'indiquait une protection quelconque pour prévenir sa chute. De plus, ce mur était manifestement vertical et donc largement supérieur au 30° mentionnés à l'art. 46C RCI. Les plans autorisés démontraient que le jardin serait constitué en terrasses avec des différences de niveau de 1,79 m, respectivement de 2,12 m à la verticale. Soit le SMS n'avait pas examiné les plans en détail, soit il s'était laissé tromper par

les coupes EE et FF, les terrasses prévues ne permettant pas de conserver la topographie du terrain. De surcroît, les arbres à abattre n'étaient pas indiqué sur la coupe et les plans du sous-sol alors que les arbres à maintenir et les nouveaux arbres l'étaient.

L'intimée avait modifié ses plans en cours de procédure, reconnaissant ainsi que son projet n'aurait pas dû être autorisé. De plus, elle avait redimensionné son plan en réduisant la longueur de la nouvelle construction de 4,90 m à 4,47 m afin de respecter les distances légales par rapport au limite de propriété. Aucun plan produit n'indiquait que la hauteur de l'ajout aurait été réduite de 6,59 à 5 m. Au contraire, le faîte était toujours indiqué à +418.68.

Au surplus, les recourants ont repris leurs arguments développés dans le cadre de leur recours. Il y sera revenu dans la partie « En droit ».

17. Par écriture du 19 mai 2022, le département a dupliqué, reprenant en substance ses arguments développés dans le cadre ses observations.

Les recourants ne parvenaient pas à démontrer de manière claire et convaincante que le dossier comportait des erreurs flagrantes et des plans erronés, reprenant au surplus son argumentation à ce sujet.

Le plan cadastral produit par l'intimée avait été soumis à la DAC, laquelle s'était déterminée favorablement à son sujet, dans la mesure où il ne s'agissait que de la diminution de quelques centimètres de la construction soit une pure question de droit des constructions. Bien que les plans produits n'avaient pas été visés ne varietur, ils pouvaient être validés, compte tenu du principe d'économie de la procédure et de l'effet dévolutif du recours, vu la position favorable de la DAC, et il pouvait être acté dans le cadre de la présente procédure que le projet serait réalisé conformément à ceux-ci.

18. Par écriture du 19 mai 2022, l'intimée a dupliqué.

Seul le nouvel extrait de plan cadastral du 15 mars 2022 produit visait à rectifier une erreur minime figurant sur l'ancien plan (longueur du bâtiment C). Le plan de coupe D-D du 10 mars 2022 était nouveau et permettait d'illustrer la problématique des gabarits et des vues droites par rapport aux limites et bâtiments mitoyens situés sur les parcelles voisines appartenant aux recourants. Il n'avait donc pas vocation de corriger une erreur. En tout état, il s'agissait d'une modification purement technique et mineure apportée aux plans et qui ne touchait pas à la substance du projet. Une validation des plans et coupes dans le cadre de l'AGC était compatible avec le principe d'économie de procédure et ne violait pas le droit d'être entendu si les parties avaient eu la possibilité de s'exprimer au sujet de la modification avant que le tribunal ne rende sa décision, ce qui était le cas en l'espèce. En outre, il n'était pas possible de produire des plans et coupes sous tous

les angles d'un projet de construction et toutes les indications d'un plan ne devaient pas nécessairement se retrouver sur un autre.

Il ressortait du plan de la coupe C-C, que l'angle prévu pour le mur de soutènement, lequel descendait avec le terrain selon la pente du terrain naturel, était conforme à l'art. 46C RCI. Il résultait aussi de la coupe D-D que les gabarits de la construction prévues étaient en-deçà des maximas autorisés.

19. Par pli du 10 août 2021, le tribunal a sollicité des informations au sujet de l'instruction du dossier afin de déterminer si les questions de la compatibilité du projet avec le plan de site n° 2_____ et de l'incidence de la proximité immédiate de l'objet IFP 4_____ avaient été examinées.

20. Le 25 août 2022, le département a transmis des explications complémentaires.

Le plan de site n° 2_____ avait pour objet de déterminer un périmètre où la circulation était interdite, sauf pour l'accès aux propriétés privées, et une zone d'activités militaires, et se recoupait en grande partie avec le tracé de la zone agricole. Seul l'accès aux places de stationnement prévu depuis la partie de la parcelle n° 1_____ située en zone agricole était compris le périmètre dudit plan de site. Ce plan ne faisait donc pas obstacle au projet et n'avait dès lors pas été examiné ni invoqué dans les préavis.

La parcelle n° 1_____ n'était pas comprise dans le périmètre de l'objet IFP 4_____. L'OCAN avait considéré que le projet n'avait pas d'incidence sur ledit objet, d'autant moins qu'il s'agissait de travaux de transformation d'un bâtiment déjà existant. De plus, les objectifs de protection de l'IFP 4_____ pouvaient être atteints à l'intérieur du large périmètre de cet objet et il n'était donc pas besoin de l'élargir aux parcelles voisines. Il n'était donc pas nécessaire de le mentionner dans le préavis de l'OCAN, contrairement au site prioritaire faune.

21. Le 31 août 2022, sous la plume de son conseil, B_____ SA a déclaré faire siennes les explications fournies par le département.

22. Le 14 septembre 2022, sous la plume de leur conseil, les recourants se sont déterminés.

Le fait que les plans cantonaux et fédéraux de sites protégés touchant la parcelle n'avaient pas été pris en compte démontrait que la procédure n'avait pas été menée avec soin et exhaustivité.

Le périmètre de l'objet IFP 4_____ dépassait la route de D_____ et la parcelle n° 1_____ ne s'arrêtait qu'à ladite route. En outre, la parcelle était comprise dans le périmètre Emeraude de l'IFP 4_____. Le département ainsi que les différentes instances consultées auraient dû se pencher davantage sur l'implication de la construction prévue à cet égard, puisque celle-ci pouvait déployer un effet négatif

sur les espèces en danger et les habitats protégés en raison des nombreux passages de voitures et des places de stationnement projetées, ce d'autant que les travaux prévus ne consistaient pas uniquement en la transformation d'un bâtiment existant, mais une toute nouvelle construction transformant le jardin.

EN DROIT

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

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

3. La recevabilité du recours suppose encore que ses auteurs disposent de la qualité pour recourir.

4. Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision en cause, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). La qualité pour recourir peut également être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b ; ATA/790/2012 du 20 novembre 2012). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/66/2012 du 31 janvier 2012 ; ATA/793/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2c et la jurisprudence citée). Elle a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 800, respectivement 600, 220, 200, voire 150 m (arrêt du Tribunal Fédéral 1A.47/2002 du 16 avril 2002 consid. 3.1 ; ATA/25/2007 du 23 janvier 2007 et les références citées).

6. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 arrêts du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; 1C_226/2016 du 28 juin 2017 consid. 1.1). Le recourant doit ainsi rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (cf. ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/ 2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

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

8. En effet, le voisin ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 et 1.3.3 ; ATA/85/2022 du 1er février 2022 consid. 5b).

9. Enfin, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant, la législation genevoise en matière de police des constructions ayant pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagement intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/439/2021 du 20 avril 2021 consid. 8c ; ATA/307/2021 du 9 mars 2021 consid. 4a).

10. En l'espèce, les recourants fondent leur qualité pour recourir sur la proximité de leurs parcelles avec celle visée par l'autorisation querellée. Il ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève (ci-après: SITG) que les parcelles des recourants sont adjacentes à la parcelle n° 1_____ où se situe le projet litigieux. En invoquant notamment des nuisances liées au projet, ils se prévalent de disposition du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait.

    Partant, leur qualité pour recourir contre l'autorisation de construire doit être admise.

À l'appui de leur recours, ils soutiennent que les plans produits ne seraient pas clairs et que certaines cotes et coupes seraient manquantes, ce qui ne permettrait pas de visualiser le projet. Ils allèguent également que l'emplacement de la PAC n'apparaitrait pas sur les plans et que le SABRA aurait mal effectué l'évaluation du niveau de bruit. Ils critiquent l'emplacement extérieur des places de stationnement tout en prétendant que l'accès auxdites places ne pourrait pas être autorisé en zone agricole. Ils allèguent que le projet modifierait complètement la topographie du terrain. Ils font valoir que la construction nouvelle ne serait pas réalisable en raison de l'inscription à l'inventaire de la maison existante et contestent la modification de la toiture de la partie de la construction existante située en limite de propriété avec leur parcelle, laquelle fragiliserait la structure de ladite construction. Enfin, ils invoquent de potentielles nuisances liées à l'exécution du chantier.

Les recourants se prévalent ainsi de griefs liés au droit des constructions ayant trait dans les grandes lignes à l'implantation et à la réalisation du projet. L'admission de ceux-ci est donc susceptible d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. Ces griefs sont donc recevables.

11. En revanche, concernant leur grief relatif à la compensation des arbres supprimés, force est de constater qu'ils ne remettent pas en question en soi la suppression des arbres, mais se contentent de critiquer le montant de la compensation requise par l'OCAN, sans démontrer en quoi ce montant, qu'ils jugent trop bas, aurait une incidence sur leur situation personnelle.

Ils font également valoir une absence de consultation préalable des voisins au sujet de la modification de l'inclinaison du toit. Or, la législation cantonale en matière de police des constructions a pour but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément les droits des tiers. La procédure de recours prévue par l'art. 145 LCI n'a donc pas pour vocation de veiller au respect de droits réels, le contrôle du respect de ceux-ci - de même que l'examen de tout autre litige ressortissant au droit privé - restant dévolu aux tribunaux civils (cf. ATA/638/2015 du 16 juin 2015 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 consid. 7c ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine). En conséquence, l'éventuel défaut d'accord des voisins ressort ainsi d'une problématique de droit privé, échappant à la cognition du tribunal.

Ainsi, force est de constater que les recourants n'ont pas d'intérêt digne de protection à soulever ces griefs, lesquels doivent par conséquent être déclarés irrecevables.

12. À titre préalable, l'intimée sollicite du tribunal qu'il lui donne acte ainsi qu'au département, que le projet sera réalisé selon les deux plans transmis après la

délivrance de l'autorisation de construire et sera validé dans le cadre de l'attestation globale de conformité.

13. Le tribunal de céans a déjà jugé qu'une modification purement technique et mineure apportée aux plans après le dépôt du recours et qui ne touche pas à la substance du projet n'exige pas le dépôt d'une nouvelle demande ni d'être publiée. La validation des plans et coupes dans le cadre de l'attestation globale de conformité peut être conforme au principe d'économie de procédure et ne pas violer le droit d'être entendu si les parties ont eu la possibilité de s'exprimer au sujet de la modification du projet avant que le tribunal ne rende son jugement (cf. p. ex JTAPI/700/2020 du 26 août 2020 consid. 13 en force et les réf. citées).

14. En l'espèce, l'extrait cadastral nouvellement produit fait état d'une correction qui doit être qualifiée de mineure. En effet, la comparaison des versions du plan montre uniquement une réduction de la longueur du séjour au niveau du jardin laquelle passe de 4,90 m à 4,74 m, soit une différence de l'ordre de 16 cm. Cette différence a été reportée au niveau des distances aux limites de propriété avec les parcelles adjacentes et permet ainsi au projet de disposer d'une distance minimale de 5 m des deux côtés de la nouvelle construction prévue, alors que dans la version précédente, il manquait théoriquement 3 cm du côté sud de ladite construction. La substance du projet n'a dès lors en aucun cas été remaniée et cette modification peut être considérée comme mineure.

    Le plan de coupe D-D produit est quant à lui nouveau. Il ne fait cependant que de montrer plus précisément un autre angle de la construction projetée, mais qui ressortait déjà des plans précédemment produits.

    En outre, les recourants ont eu l'occasion de consulter ces nouveaux plans dans le cadre de la présente procédure et se sont déterminés quant à leur contenu, de sorte que leur droit d'être entendu n'a pas été violé. Par ailleurs, il ressort du courriel du 17 mars 2022 entre l'OAC et le conseil de l'intimée que le département a validé ces nouveaux plans.

    Dans ces circonstances, par économie de la procédure, il sera donné acte aux intimés de ce que ces nouveaux plans font partie intégrante de l'autorisation de construire et doivent être intégralement respectés

15. 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 dans le cas d’espèce. Il n’en résulte toutefois pas que l’autorité est libre d’agir comme bon lui semble, puisqu’elle ne peut pas faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l’égalité de

traitement, la proportionnalité et l'interdiction de l'arbitraire (ATA/366/2013 du 11 juin 2013 consid. 3a et la référence citée).

16. À teneur de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. Au sens de l'art. 1 let. d RCI, sont réputées constructions ou installations toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires, soit notamment les ascenseurs et monte-charges, les installations de chauffage, de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité et les antennes électromagnétiques.

17. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 6a et les références citées). Néanmoins, lorsque la consultation d'une instance de préavis est imposée par la loi, son préavis a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours et il convient de ne pas le minimiser (ATA/1633/2019 du 5 novembre 2019 consid. 6b).

18. 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/532/2021 du 18 mai 2021 consid. 4 et la référence citée).

19. Les recourants font valoir que les plans ne seraient pas clairs, qu'ils seraient incomplets et contiendraient des erreurs, de sorte que l'autorisation querellée n'aurait pas dû être délivrée.

20. Aux termes de l'art. 2 LCI, les demandes d'autorisation sont adressées au département (al. 1). Le RCI détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente (al. 2). Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la FAO doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur du 17 décembre 1982 (LPAI - L 5 40). Demeurent réservés les projets de

construction ou d'installation d'importance secondaire qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire (al. 3).

Les pièces devant être jointes à la demande d'autorisation de construire ainsi que les visas nécessaires sont énumérés à l'art. 9 al. 2 à 7 RCI. L'art. 9 al. 2 RCI établit la liste des différents plans et coupes nécessaires.

21. Les exigences formelles imposées par l'art. 9 al. 2 RCI ne sont pas seulement destinées à permettre au département d'instruire les demandes et de contrôler leur conformité à la loi, ou encore de faciliter le travail du juge. Elles permettent également de garantir l'exercice du droit de chacun de consulter - et de comprendre - les projets de construction qui sont déposés, et celui des personnes disposant d'un intérêt digne de protection de recourir, cas échéant, en connaissance de cause (art. 3 al. 2 et 145 LCI, 18 RCI et 60 LPA ; ATA/1829/2019 du 17 décembre 2019 ; ATA/213/2018 du 6 mars 2018 et les références citées).

22. La précision des plans a également pour fonction de déterminer avec exactitude les détails de l'ouvrage et d'en fixer les contours une fois pour toutes, rendant un contrôle possible au stade de l'exécution. Cette exigence protège, de ce point de vue, tant le bénéficiaire de l'autorisation qui, une fois celle-ci entrée en force, peut se prévaloir d'un droit clairement défini, que les éventuels opposants ou l'autorité compétente, qui peuvent s'assurer que les travaux, une fois exécutés, sont conformes à l'autorisation délivrée (ATA/1829/2019 précité).

23. Dans un arrêt du 11 octobre 2011 (ATA/636/2011, consid. 5 et 6), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a confirmé un jugement du tribunal renvoyant le dossier au département en vue de la poursuite de l'instruction de la procédure d'autorisation de construire, eu égard au fait que les plans étaient lacunaires. Les plans n'indiquaient ni les éléments à démolir ni les hauteurs de certaines pièces. Ce renvoi avait pour seul but de déterminer avec précision les contours de l'autorisation et de permettre son contrôle par l'autorité judiciaire, le cas échéant.

24. En l'espèce, la consultation des plans versés au dossier d'autorisation de construire ne laisse pas apparaitre les irrégularités ou les éléments manquants tels que l'allèguent les recourants. En effet, les plans « aménagement paysagers – coupes FF – EE », « sous-sol chaufferie - coupe GG », « sous-sol parking - coupe HH » et « nuisances sonores » exposent, la hauteur des jardins, l'emplacement et les dimensions du local chaufferie sous le jardin « B » ainsi que l'emplacement de la PAC intérieure (selon le formulaire « cercle bruit ») ainsi que la hauteur des terrasses et la hauteur des garages. En outre, concernant les joues latérales des constructions en sous-sol, le plan de coupe EE montre qu'une bande latérale de plus d'1,5 m a été laissée entre le jardin et la limite de propriété des recourants la plus proche des constructions en sous-sol. À cet égard, il ressort de la lecture des

plans visés ne varietur du 24 août 2021 que la hauteur du jardin s'inscrit en tout état dans un angle de 30° par rapport au terrain naturel, de sorte que l'art. 46C RCI est respecté, comme le relèvent les préavis de la DAC. Par ailleurs, contrairement à ce que prétendent les recourants, il est manifeste que les plans produits lors de l'instruction de la demande d'autorisation comportent les cotes et hauteurs nécessaires afin de visualiser avec précision le projet dans son ensemble. Au surplus, la coupe FF laisse apparaitre que la topographie du terrain existant est respectée, sans création de talus abrupts, ce d'autant plus qu'aucune instance de préavis n'a émis de réserves à ce sujet. Enfin, le plan d'arborisation et la coupe FF comportent les indications relatives aux arbres existants, aux arbres à abattre et aux arbres à planter.

Dans ces circonstances, force est de constater que les plans contiennent les indications nécessaires exigées par l'art. 9 RCI et ne sont dès lors ni lacunaires, ni erronés.

Partant, le grief sera rejeté.

25. Les recourants prétendent ensuite que le SABRA n'aurait pas effectué correctement l'analyse liée au bruit de la PAC, et que l'installation de celle-ci entraînerait des inconvénients graves pour le voisinage.

26. L’art. 14 al. 1 LCI prévoit que le département peut refuser les autorisations prévues à l’art. 1 lorsqu’une construction ou installation peut être la cause d’inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a) ; ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu’exige son exploitation ou son utilisation (let. b) ; ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l’égard des voisins ou du public (let. c) ; offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ; peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e). L’art. 14 al. 2 LCI réserve l’application de l’ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB – RS 814.41).

27. Le bruit constitue une atteinte au sens de l'art. 1 al. 1 de la loi fédérale sur la protection de l’environnement du 7 octobre 1983 (loi sur la protection de l’environnement, LPE - RS 814.01) (art. 7 al. 1 LPE). Le bruit est dénommé émission au sortir de l'installation et immission au lieu de son effet (art. 7 al. 2 LPE).

28. L'art. 11 al. 1 LPE dispose que les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons doivent être limités par des mesures prises à la source (limitation des émissions).

29. Selon l'art. 13 al. 1 LPE, le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodantes. Pour ce qui est du bruit, ces valeurs limites d'immissions figurent aux annexes 3 et suivantes de l'OPB. L'art. 23 LPE prévoit que, aux fins d'assurer la protection contre le bruit causé par de nouvelles installations fixes et en vue de la planification de nouvelles zones à bâtir, le Conseil fédéral établit des valeurs limites de planification inférieures aux valeurs limites d'immissions.

30. Les valeurs limites d'immissions s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). De nouvelles installations fixes ne peuvent être construites que si les immissions causées par le bruit de ces seules installations ne dépassent pas les valeurs de planification dans le voisinage ; l'autorité qui délivre l'autorisation peut exiger un pronostic de bruit (art. 25 al. 1 LPE).

31. L'OPB a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommodant (art. 1 al. 1). Elle régit, entre autres, la limitation des émissions de bruit extérieur produites par l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes au sens de l'art. 7 de la LPE (art. 1 al. 2 let. a).

32. L'art. 2 OPB prévoit que les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur (al. 1 1ère phr). Les limitations d'émissions sont des mesures techniques, de construction, d'exploitation, ainsi que d'orientation, de répartition, de restriction ou de modération du trafic, appliquées aux installations, ou des mesures de construction prises sur le chemin de propagation des émissions. Elles sont destinées à empêcher ou à réduire la formation ou la propagation du bruit extérieur (al. 3). Les valeurs limites d'exposition sont des valeurs limites d'immission, des valeurs de planification et des valeurs d'alarme. Elles sont fixées en fonction du genre de bruit, de la période de la journée, de l'affectation du bâtiment et du secteur à protéger (al. 5). Les locaux à usage sensible au bruit sont notamment les pièces des habitations, à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, des locaux sanitaires et des réduits.

33. Selon l'art. 7 al. 1 OPB, les émissions de bruit d'une nouvelle installation fixe seront limitées conformément aux dispositions de l'autorité d'exécution : dans la mesure où cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable, et (let. a) de telle façon que les immissions de bruit dues exclusivement à l'installation en cause ne dépassent pas les valeurs de planification (let. b).

34. Les immissions de bruit sont déterminées sous forme de niveau d'évaluation Lr ou de niveau maximum Lmax sur la base de calculs ou de mesures (art. 38 al. 1

OPB). Pour les bâtiments, les immissions de bruit seront déterminées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. Les immissions de bruit des avions peuvent aussi être déterminées à proximité des bâtiments (art. 39 al. 1 OPB).

35. À teneur de l'art. 40 al. 1 OPB, l'autorité d'exécution évalue les immissions de bruit extérieur produites par les installations fixes sur la base des valeurs limites d'exposition selon les annexes 3 et suivantes. Les valeurs limites d'exposition sont valables pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB).

36. L'art. 43 al. 1 let. b OPB dispose que le degré de sensibilité II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que celles réservées à des constructions et installations publiques.

37. Pour le bruit produit par les installations de chauffage, de ventilation et de climatisation dans une zone où s'applique le degré de sensibilité II, l'annexe 6 de l'OPB fixe la valeur de planification Lr à 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit. La valeur limite d'immission est de Lr 60 dB(A) de jour et de Lr 50 dB(A) de nuit.

38. En l'espèce, il est constant que la PAC litigieuse est une installation fixe nouvelle et que la parcelle sur laquelle il est prévu qu'elle prenne place se trouve en zone 4B protégée avec un DS II, selon le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit de la commune, de sorte que les valeurs limites d'immission - à savoir du bruit au lieu de ses effets - sont de Lr jour 60 dB(A) et de Lr nuit 50 dB(A). Quant aux valeurs de planification, elles ne doivent pas dépasser 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit.

    Selon le plan « nuisances sonores » et le formulaire « cercle bruit », la PAC litigieuse est prévue pour une installation intérieure, au niveau du local chaufferie situé sous le jardin « B », éloignée de la façade.

    Il ressort du préavis du SABRA du 18 mai 2021, que celui-ci a validé le formulaire d'attestation du bruit de la PAC produit par le mandataire de l'intimé, indiquant un niveau d'évaluation du bruit de cette installation à 44 dB(A), soit en dessous de la valeur de planification au récepteur de 45 dB(A). Le SABRA a par ailleurs expressément souligné que la distance au récepteur avait été sous-estimée (10 m au lieu de 20 m pour le local sensible le plus proche), ce qui implique que le bruit pour le voisin le plus proche est plus faible que ce qui était indiqué dans le formulaire, ce d'autant plus que la PAC litigieuse est prévue entièrement en sous-sol à teneur des plans visés ne varietur. En outre, la mesure n'avait pas à être effectuée au niveau du jardin mais uniquement au niveau des locaux à usage sensible de l'habitation voisine la plus proche conformément à l'art. 39 OPB

précité. De plus, ledit préavis précise expressément qu'il n'y a pas de source de bruit routier, ferroviaire ou aérien à proximité susceptible de générer un dépassement de ces valeurs limites. Il ne saurait donc être reproché au SABRA de ne pas avoir pris en compte le bruit de la route de D_____. Dans ces circonstances, rien n'amène le tribunal de céans à retenir que le SABRA aurait mal évalué l'impact du bruit de la PAC prévue.

Au sujet de la prise en compte du site prioritaire faune à proximité, le préavis de l'OCAN du 31 août 2021 ne relève aucun problème par rapport au bruit de la PAC, se limitant à préciser que si un éclairage extérieur est envisagé, les recommandations pour la prévention des émissions lumineuses de l'OFEV devront être respectées.

Le grief doit donc également être rejeté.

39. Les recourants font ensuite valoir que la création des cinq places de stationnement prévue n'aurait pas été nécessaire si les places existantes au niveau de la cour n'avaient pas été supprimées et que des nouveaux logements n'avaient pas été créés.

Les recourants se limitent cependant à critiquer le choix du projet de l'intimé, sans faire valoir une quelconque violation du droit des constructions notamment du RPSFP.

Or, il ne revient ni au département ni au tribunal d'examiner si d'autres alternatives au projet sont envisageables si celui-ci est conforme au droit des constructions, ce qui est le cas en l'espèce vu les préavis favorables de la CMNS, de la commune et de l'OCT, validant l'emplacement des places de stationnement.

Le grief est donc rejeté.

40. Les recourants contestent ensuite l'accès aux places de parking prévu dans la partie en zone agricole de la parcelle, au motif que celui-ci ne serait ni conforme à la zone ni imposé par sa destination à cet endroit.

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

42. À teneur de l'art. 16a al. 1 LAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à

l'horticulture productrice ; seules les constructions dont la destination correspond à la vocation agricole du sol peuvent y être autorisées, le sol devant être le facteur de production primaire et indispensable (ATF 133 II 370 consid. 4.2 ; 129 II 413 consid. 3.1 ; 125 II 278 consid. 3a et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_314/2009 du 12 juillet 2010 consid. 5.1 ; 1C_72/2009 du 15 décembre 2009 consid. 2.1). L'art. 34 al. 1 OAT reprend cette définition en précisant que sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à l'exploitation tributaire du sol ou au développement interne.

43. À Genève, ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui sont destinées durablement à l'activité agricole ou horticole et aux personnes l'exerçant à titre principal (art. 20 al. 1 let. a LaLAT) et qui respectent la nature et le paysage (art. 20 al. 1 let. b LaLAT) ainsi que les conditions fixées par les art. 34 ss OAT (art. 20 al. 1 let. c LaLAT).

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

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

46. En l'espèce, il n'est pas contesté que l'aménagement de la voie d'accès en zone agricole aux places de stationnement situées elles en zone constructible n'est pas conforme à la zone agricole. Il convient dès lors d'examiner si l'installation litigieuse peut être autorisée à titre dérogatoire.

47. En vertu de l'art. 24 LAT, une autorisation dérogatoire peut être délivrée pour de nouvelles constructions ou installations, hors de la zone à bâtir, lorsque l'implantation de celles-ci est imposée par leur destination (let. a) et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 124 II 252 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_618/2014 du 29 juillet 2015 consid. 4.3).

48. À Genève, selon l'art. 27 LaLAT, qui correspond à l'art. 24 LAT (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1A.196/2006 du 12 mars 2007 consid. 5.3 ; 1A.69/2004 du 11 août 2004 consid. 2.1), hors des zones à bâtir, en dérogation à l'art. 20 LaLAT, une autorisation ne peut être délivrée pour une nouvelle construction ou installation ou pour tout changement d'affectation que si l'emplacement de la construction prévue est imposé par sa destination (let. a) et si elle ne lèse aucun intérêt prépondérant, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface agricole utile pour l'entreprise agricole (let. b).

49. De façon générale, une construction est imposée par sa destination au sens de l'art. 24 let. a LAT, lorsqu'un emplacement hors de la zone à bâtir est dicté par des motifs techniques, des impératifs liés à l'exploitation d'une entreprise, la nature du sol (arrêt du Tribunal fédéral 1C_383/2010 du 11 avril 2011 consid. 4.1) (implantation dite imposée « positivement » par la destination de la construction) ou lorsque l'ouvrage est exclu de la zone à bâtir pour des motifs particuliers (implantation dite imposée « négativement » par la destination de la construction). Il suffit que l'emplacement soit relativement imposé par la destination: il n'est pas nécessaire qu'aucun autre emplacement n'entre en considération; il doit toutefois exister des motifs particulièrement importants et objectifs qui laissent apparaître l'emplacement prévu plus avantageux que d'autres endroits situés à l'intérieur de la zone à bâtir (ATF 136 II 214 consid. 2.1 ; 129 II 63 consid. 3.1). Seuls des critères objectifs sont déterminants, à l'exclusion des préférences dictées par des raisons de commodité ou d'agrément (ATF 129 II 63 consid. 3.1 ; 124 II 252 consid. 4a ; ATF 123 II 499 consid. 3b/cc). L'examen du lieu de situation imposé par la destination apparaît incomplet lorsqu'aucune solution alternative ni aucun emplacement alternatif n'ont été débattus (ATF 136 II 214 consid. 2.2 et les références citées). L'application du critère de l'art. 24 let. a LAT doit être stricte, dès lors que cette disposition contribue à l'objectif de séparation du bâti et du non-bâti (ATF 124 II 252 consid. 4a ; 117 Ib 270 consid. 4a). Son respect revêt donc une importance toute particulière et il y a lieu d'être extrêmement restrictif dans l'admission de dérogations à la règle légale (arrêts du Tribunal fédéral 1C_131/2019 du 17 juin 2019 consid. 3.2.1; 1C_273/2017 du 20 juin 2018 consid. 2.1; 1C_176/2016 du 10 mai 2017 consid. 7.1).

50. L'examen du caractère relativement imposé par sa destination de l'emplacement implique une pesée de l'ensemble des intérêts en présence, pesée qui se recoupe avec celle imposée par l'art. 24 let. b LAT (ATF 141 II 245 consid. 7.6.2). Il s'agit évidemment d'abord des intérêts poursuivis par la LAT elle-même (notamment la préservation des terres cultivables, l'intégration des constructions dans le paysage, la protection des rives, sites naturels et forêts, la protection des lieux d'habitation), mais aussi des autres intérêts protégés dans les lois spéciales (LPE, LPN, LFo, OPB, OPAir) ; les intérêts privés sont également pris en compte (ATF 134 II 97 consid. 3.1 ; 129 II 63 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_877/2013 du 31 juillet 2014 consid. 3.2.1). L'autorité doit ensuite apprécier ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent. La pesée des intérêts proprement dite tient compte, dans la mesure du possible, de l'ensemble des intérêts en présence et doit être motivée (art. 3 OAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_877/2013 du 31 juillet 2014 consid. 3.2.1). Des préférences dictées par des idées et des vœux subjectifs ou des critères de commodité ou d'agrément ne peuvent être pris en considération (ATF 129 II 63 consid. 3.1 ; ATF 124 II 252 consid. 4a ; ATF 123 II 499 consid. 3b/cc et la référence ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.98/2005 du 19 février 2007 consid 3.1 ; ZEN-RUFFINEN, GUY-ECABERT, op. cit., p. 266 n. 575).

51. Il ne suffit pas que les activités prévues ne contredisent pas la finalité de la zone, mais il doit exister un lien étroit avec cette finalité (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., p. 227 et les références citées). Ainsi, la jurisprudence a retenu qu'une installation de téléphonie mobile relevait de l'infrastructure, au même titre, par exemple, qu'un mât d'éclairage, un transformateur électrique, une conduite de transport de fluides et était donc admissible, s'agissant de sa destination, dans n'importe quelle zone constructible, donc également dans la zone villas (arrêt du Tribunal fédéral 1A.280/2004 du 27 octobre 2005 consid. 3.7.1 ; ATA/24/2014 du 14 janvier 2014 consid. 8a ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/595/2007 du 20 novembre 2007). De même, un centre collecteur de déchets (verre, huiles, piles, fer-blanc, aluminium) a également été reconnu comme conforme à la zone d'habitation (arrêt du Tribunal administratif du canton de Berne du 11 mars 1991 in JAB 1992 p. 14 consid. 2).

52. Dans un arrêt du 19 décembre 2017, la chambre administrative a considéré que la reconstruction, en zone agricole, d'un chemin d'accès - au bénéfice d'une autorisation s'agissant de sa configuration initiale, dont la modification était requise - à un nouveau bâtiment de logements devait être considéré comme étant imposée par sa destination au sens de l'art. 24 LAT (ATA/1638/2017 du 19 décembre 2017), sans égard au fait que le chemin d'accès projeté était à considérer comme une nouvelle construction ou une reconstruction d'un élément préexistant.

    Par arrêt 1C_74/2018 du 12 avril 2019, le Tribunal fédéral a admis le recours interjeté contre cet arrêt cantonal, considérant que la question de savoir si l'extension de l'assiette de la route, par rapport à l'assiette autorisée antérieurement, était imposée par sa destination, n'avait pas été instruite à satisfaction. L'hypothèse selon laquelle une voie d'accès à des habitations projetées pouvait être imposée par sa destination en zone agricole n'a toutefois pas été remise en cause par l'instance fédérale. Cependant, il a été relevé que la particularité de ce cas résidait dans le fait que le chemin d'accès par la zone agricole était préexistant et autorisé depuis 1986.

53. L'autorité n'est en principe pas tenue d'accorder une dérogation, sauf si ce refus est entaché d'arbitraire, et peut interpréter restrictivement une norme dérogatoire (ATA/690/1999 du 23 novembre 1999 et les références). Selon la jurisprudence, la dérogation sert fondamentalement à éviter des cas d'extrême dureté, en permettant de prendre en considération des situations exceptionnelles. La plupart du temps, toutefois, des considérations générales ou d'ordre économique ne permettent pas de justifier une dérogation qui ne peut en tout cas pas être accordée pour fournir « une solution idéale » au maître de l'ouvrage (ATF 107 Ia 214, consid. 5, p. 216 ; ATA/690/1999 précité et les références). A cet égard, il convient de souligner qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte les considérations de convenance personnelle du constructeur (ATF 123 II 499 consid. 3b /cc p. 508

et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral 1A.213/2005 du 27 mars 2006 ; ATA/194/2004 du 9 mars 2004).

54. Les autorités de recours doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 ; ATA/784/2013 du 26 novembre 2013 ; ATA/537/2013 du 27 août 2013 ; ATA/117/2011 du 15 février 2011 ; ATA/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/377/2002 du 25 juin 2002).

55. En l'espèce, dans la dernière version du projet, les places de stationnement se situent exclusivement dans la partie de la parcelle sise en zone à bâtir et seul l'accès à celles-ci est prévu sur la partie en zone agricole. Ce nouvel accès projeté a fait l'objet de préavis successifs de l'OU, de la CMNS et de l'OCAN, instances compétentes en matière de protection de l'agriculture et de la nature. Après avoir requis des modifications du projet, en relevant que cette voie d'accès n'était pas conforme à la zone agricole et que des solutions alternatives devaient être envisagées, ces instances ont finalement préavisé favorablement le projet.

Selon le préavis de l'OU du 26 août 2021, si le projet prévoit en zone agricole un chemin perméable aux garages qui n'est pas conforme à l'affectation de la zone agricole, la configuration de la parcelle ne permettrait toutefois pas d'alternatives d'accès sans passage en zone agricole. Par ailleurs, il ressort des plans et des documents au dossier ainsi que des photographies aériennes librement accessibles par le biais du système d'information du territoire à Genève (ci-après: SITG) qu'aucune autre voie d'accès au projet de construction n'est envisageable, vu la configuration de la parcelle et l'existence des bâtiments inscrits à l'inventaire au nord de la parcelle. En effet, l'entrée existante, située en haut de la parcelle au niveau de la route du E_____, ne permettrait pas en l'état d'accéder aux emplacements de stationnement ou de créer les emplacements de stationnement nécessaires à la revitalisation des bâtiments existants, ou alors imposerait une modification importante de ceux-ci, ce qui ne saurait être considéré comme une solution préférable par rapport à leur maintien dans l'essentiel de leur substance, ce d'autant plus que la CMNS, bien que relevant que la valeur patrimoniale de ces bâtiments avait été fortement altérée, a notamment imposé comme condition le maintien des structures porteuses anciennes du bâtiment principal (murs et charpente) et de tous les éléments constitutifs de l'intérêts patrimonial et

historique des bâtiments. Il convient donc de constater que l'emplacement retenu représente la solution la moins dommageable, tant à l'égard de la zone agricole concernée qu'à l'égard de la valeur patrimoniale des bâtiments. Pour le surplus, il convient de relever que la jurisprudence cantonale et fédérale citée ci-dessus n'a pas remis en cause l'hypothèse selon laquelle une voie d'accès à des habitations projetées pouvait être imposée par sa destination en zone agricole.

Par conséquent, eu égard aux développements qui précédent et à la jurisprudence précitée, il peut être considéré que l'implantation de la voie d'accès querellée à l'emplacement retenu est imposé, tant positivement que négativement, par la destination de la construction querellée. Partant la condition de l'art. 24 let. a LAT est remplie.

56. À ce stade, il convient d'examiner encore si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à une telle installation (art. 24 let. b LAT).

La partie en zone agricole où l'accès aux places de stationnement est prévu est comprise dans le périmètre du plan de site n° 2_____ ainsi que dans celui du site Emeraude n° 3_____. En revanche, elle n'est pas comprise dans le périmètre de l'objet IFP 4_____, lequel se situe à proximité immédiate de la parcelle n° 1_____. Il ressort de la légende du plan de site n° 2_____ que celui-ci a pour objectif d'interdire la circulation sur son périmètre, sauf pour la circulation sur les routes cantonales, l'accès aux propriétés privées ou pour le trafic agricole ou forestier, afin de permettre des activités militaires sur le site. Il apparait ainsi que l'objectif de ce plan de site ne vise pas à protéger les aspects caractéristiques du paysage et de la faune compris à l'intérieur de son périmètre, de sorte qu'il ne fait à l'évidence pas obstacle à la réalisation de l'accès litigieux, ce d'autant plus qu'il prévoit de manière explicite que l'accès aux propriétés privées est réservé, comme c'est le cas en l'espèce.

Ensuite, la concrétisation de la Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe du 19 septembre 1979 (Convention de Berne – RS 0.455), entrée en vigueur pour la Suisse le 1er juin 1982, offre en particulier un réseau de sites protégés au niveau européen, appelé « réseau Émeraude ». Le réseau Émeraude a pour vocation de protéger les espèces et les milieux naturels de valeur écologique particulièrement élevée en Europe, laissant aux États contractants une importante marge de manœuvre dans sa mise en œuvre, hormis s'agissant d'espèces directement mentionnées dans l'une des annexes de la Convention de Berne (Astrid EPINEY/Markus KERN, in Peter M. KELLER/Jean-Baptiste ZUFFEREY/Karl-Ludwig FAHRLÄNDER, Commentaire LPN, 2e éd. 2019, chap. 3, partie générale n. 42 s., p. 146 s. ; Karin SIDI-ALI, La protection des biotopes en droit suisse – Étude de droit matériel, 2008 n. 83 s.). En Suisse, la mise en œuvre des sites Émeraude se fait par le biais des inventaires fédéraux (ATF 146 II 347 consid. 3.4, JdT 2021 I p. 280 ; Astrid EPINEY/Markus KERN, op. cit., n. 46 ss, p. 148 ss). Or, comme déjà indiqué,

bien que situé à proximité immédiate de l'objet IFP 2_____, la partie de la parcelle où se situe l'accès litigieux n'est pas comprise dans le périmètre de cet objet répertorié dans un inventaire fédéral.

Il résulte de ce qui précède que le fait que le projet soit situé dans le périmètre du plan de site n°2_____ et celui d'un site Émeraude, mais en dehors du périmètre d'un objet répertorié à l'IFP, ne constitue pas un intérêt prépondérant s'opposant à la réalisation de l'accès litigieux.

En outre, il ressort également du préavis de l'OU du 26 août 2021 que l'aménagement de la voie d'accès perméable ne représentera pas un impact fort en termes d'aménagement du territoire, dès lors qu'il n'impliquera pas de mouvements de terre important. Dans son préavis du 18 octobre 2021, la CMNS a également relevé, après une visite sur site, que la création des places de stationnement dans la pente vers la route de D_____ ne péjorera pas trop la situation grâce à la végétalisation des terrasses. Lors des échanges d'écritures, le département a aussi précisé qu'il était ressorti d'une séance commune entre le MPQ, l'OU et l'OCAN, qu'il n'existait aucun intérêt agricole in casu et qu'il serait disproportionné d'exiger une modification de zone. Ainsi, les instances compétentes n'ont pas relevé d'intérêts prépondérants faisant obstacles à la réalisation du projet.

La seconde condition prévue à l'art. 24 let. b LAT est donc également remplie.

Partant, il convient d'admettre que le département n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en accordant une dérogation fondée sur l'art. 24 LAT pour permettre un accès aux places de stationnement.

Le grief est donc rejeté.

57. Les recourants arguent ensuite que la nouvelle construction ne serait pas autorisable du fait de l'inscription à l'inventaire du bâtiment existant sur la parcelle n° 1_____ et que par son style architectural complétement différent.

58. Selon l'art. 9 al. 1 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés. Les art. 90 al. 1 et 93 al. 1, 2 et 4 LCI sont applicables par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles. Restent réservés les cas d'intérêt public.

59. À teneur de l'art. 90 al. 1 1ère et 2ème phrase LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

60. L’art. 93 LCI prévoit que les demandes d’autorisation, à l’exception de celles instruites en procédure accélérée (…) sont soumises, pour préavis, à la CMNS (al. 1). Les préavis sont motivés (al. 4).

61. En l'espèce, la construction existante a fait l'objet d'un arrêté du 15 mai 1978 approuvant son inscription à l'inventaire, mais aucun arrêté de classement n'existe pour ce bâtiment. En outre, la CMNS a rendu un préavis favorable sous conditions et avec dérogations le 18 novembre 2021, après avoir procédé à une visite sur place. Il ressort du rapport établi à la suite de cette visite que la substance patrimoniale des bâtiments concernés par le projet était actuellement fortement altérée par des interventions qui s'étaient succédées pendant plusieurs dizaines d'années, la plupart sans autorisation. Le projet présenté respectait ainsi l'essentiel des éléments patrimoniaux encore présents, murs, plancher, percement de façade, et permettait d'envisager une revitalisation de ces bâtiments inscrits à l'inventaire. En outre, la CMNS a posé de nombreuses conditions en lien avec la transformation du rural, dont notamment le maintien des structures porteuses anciennes et de tous les éléments constitutifs de l'intérêt patrimonial et historique du bâtiment, ainsi que le choix de son expression architecturale. Ainsi, il apparait qu'après un examen minutieux du dossier, la CMNS a préavisé favorablement le projet. Or, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à cette dernière, s'agissant d'un domaine faisant appel à des connaissances techniques, ne saurait en corriger le résultat, en l'occurrence parfaitement défendable, en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). L'inscription du bâtiment à l'inventaire ne constitue donc pas un obstacle à la réalisation du projet.

Le grief est donc rejeté.

62. Les recourants soutiennent que l'ajout de la nouvelle construction projetée porterait la profondeur du bâtiment à plus de 20 m de la voie publique, en violation de l'art. 33 al. 1 LCI.

63. Selon l'art. 33 al. 1 LCI, les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :

a) soit de l’alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées;

b) soit de part et d’autre de l’axe des implantations fixé par les plans d’aménagement et d’extension.

64. En l'occurrence, selon les plans du projet, la nouvelle construction n'est pas prévue en limite de propriété privée mais accolée au bâtiment principal, de sorte que l'art. 33 LCI n'est pas applicable. En effet, cette disposition ne s'applique qu'aux constructions en limite de propriété.

Le grief est donc rejeté.

65. Les recourants prétendent ensuite que les distances aux limites de propriété et aux vues droites ne seraient pas respectées.

66. Selon l'art. 34 al. 1 LCI, lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$). La distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m ($D \geq 5$) (art. 34 al. 2 LCI).

67. Selon l'art. 36 LCI, les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galeries, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini à l'art. 27 LCI, et son prolongement en saillie de 1,50 m au maximum (let. a), une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base (let. b) et une ligne de faîtage brute située à 4,80 m au maximum de la ligne de base.

68. À teneur de l'art. 47 LCI, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite.

    La longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 48 al. 1 LCI). Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie (art. 48 al. 2 LCI).

69. En l'espèce, les nouveaux plans validés par l'OAC produits en cours de procédure assurent le respect d'une distance de 5 m de toute part de la nouvelle construction, ce qui garantit le respect des règles relatives aux distances aux limites de propriété. De plus, selon le plan de coupe D-D du 10 mars 2022, le gabarit légal du projet est pleinement respecté et calculé conformément à l'art. 36 LCI. Enfin, selon le préavis de la DAC du 16 novembre 2021 et la coupe D-D du 10 mars 2022, la distance de 4 m prévue par l'art. 48 LCI pour les vues droites est également respectée.

    Partant, le grief est rejeté.

70. Les recourants allèguent enfin que l'excavation liée au chantier entrainera un risque au sujet de la stabilité des murs en limite de leur propriété.

71. Selon l'art. 121 al. 1 LCI, une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de

salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires.

72. À teneur de l'art. 122 LCI, les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations.

73. En l'espèce, ces dispositions n'ont pas de portée à ce stade. Il convient en effet de ne pas confondre les nuisances et autres inconvénients inhérents à la construction elle-même de ceux susceptibles de résulter de l'usage qui en sera fait, lequel devra être conforme à l'autorisation délivrée, y compris les conditions qu'elle contient.

Partant, s'il doit être constaté que la construction n'est pas réalisée dans le respect de l'autorisation querellée ou que son exploitation génère des nuisances dépassant ce qui est admissible, le département sera fondé à prendre d'éventuelles mesures, sur la base d'un constat concret effectué lors d'une inspection locale, pour y remédier (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1A.322/2000 du 1er juin 2001 consid. 3d ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 3c), cette problématique échappant à l'examen susceptible d'être opéré par le tribunal dans le cadre du présent recours, qui a seulement pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations (cf. not. ATA/638/2015 du 16 juin 2015 consid. 3). En tout état, cet argument demeure à ce stade purement hypothétique.

Partant, le grief sera rejeté.

74. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté.

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

76. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à B_____ SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 21 décembre 2021 par Madame et Monsieur A_____ contre la décision du département du territoire du 1er décembre 2021 ;

2. le rejette ;

3. donne acte aux parties intimées de ce que les nouveaux plans produits font partie intégrante de l'autorisation de construire et que celle-ci, telle que modifiée ci-devant, sera soumise à validation dans le cadre de l'attestation globale de conformité ;

4. met à la charge de Madame et Monsieur A_____ pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;

5. condamne Madame et Monsieur A_____ à verser B_____ SA une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;

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 trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Patrick BLASER et Saskia RICHARDET VOLPI, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties, ainsi qu'à l'office fédéral de l'environnement.

Genève, le La greffière