



POUVOIR JUDICIAIRE

A/982/2023 LCI

JTAPI/409/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 15 avril 2025

dans la cause

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

Madame D_____ et Monsieur E_____ et Madame F_____, représentés par Me
Nicolas CASADA, avocat, avec élection de domicile

contre

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

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

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

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

4. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence M 4_____,
les préavis usuels ont été requis et émis. En particulier, la commission de la nature,
des monuments et des sites (ci-après : CMNS) a rendu un préavis favorable, le 16
mai 2022, sous condition que l'autorisation de construire du projet de remplacement
soit octroyée.
5. Le 9 juin 2022, par le biais du même architecte, G_____ Sàrl a déposé une
demande d'autorisation de construire préalable portant sur la construction d'une
habitation à deux logements auprès du département.
6. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence DP 5_____,
les préavis usuels ont été requis et émis :
 - le 5 juillet 2022, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a
requis la modification du projet. Les distances aux limites de propriété des
parcelles n^{os} 6_____, 7_____ et 8_____ n'étant pas respectées, la dérogation
prévue à l'art. 106 de la loi sur les constructions et les installations diverses du
14 avril 1988 (LCI - L 5 05) était nécessaire ;
 - le même jour, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN)
a requis la fourniture de pièces complémentaires, à savoir un plan mentionnant
toute la végétation, y compris celle sur les parcelles voisines, en l'occurrence
l'arbre (un érable) situé sur la parcelle n° 7_____ (propriété de la Fondation
Paroissiale du H_____) surplombant la construction actuelle et celle future. Il
a exigé que le bâtiment projeté n'empiète pas dans le système aérien de cet érable
et que sa hauteur ne dépasse pas la hauteur de la construction actuelle ;
 - le 6 juillet 2022, la police du feu et l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) ont
préavisé favorablement, sans observation ;
 - le 11 juillet 2022, l'office cantonal du génie civil (ci-après : OCGC) a préavisé
favorablement, sous conditions ;

- le 12 juillet 2022, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 14 juillet 2022, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant (ci-après : SABRA) a préavisé favorablement, sous condition ;
 - le 18 juillet 2022, l'office cantonal de l'énergie (ci-après :OCEN) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 19 juillet 2022, la commune a requis la modification du projet ;
 - le 2 août 2022, le service de l'environnement et des risques majeurs a préavisé favorablement, sans observations ;
 - le 22 août 2022, la CMNS et le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) ont requis la modification du projet, requérant la suppression des places de stationnement. La CMNS a indiqué avoir pris connaissance du projet et, après analyse, se prononcer favorablement à l'implantation, le gabarit, le volume de la nouvelle construction ainsi qu'aux dévestitures.
7. Le 2 août 2022, Madame A_____ et Monsieur B_____ ainsi que Monsieur C_____ ont adressé des observations au département quant au bâtiment projeté.
8. Le 13 août 2022, Madame D_____ et Monsieur E_____ ainsi que Madame F_____ ont fait de même.
9. En septembre 2022, après avoir été informée le 23 août 2022 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités, G_____ Sàrl a soumis une nouvelle version du projet au département. De nouveaux préavis ont alors été rendus sur cette seconde version du projet :
- le 3 octobre 2022, la DAC a préavisé favorablement, tant le projet que l'octroi d'une dérogation selon l'art. 106 LCI, sans qu'aucune explication sur les raisons de l'octroi de cette dérogation ne figure dans le préavis. Ce préavis relevait que la « chambre 1 ne dispose pas de vue droite suffisante pour être considérée comme habitable » ;
 - le 10 octobre 2022, l'OCAN a préavisé favorablement, sous condition ;
 - le 17 octobre 2022, l'OCEN a préavisé favorablement, sous conditions et avec souhaits ;
 - le 24 octobre 2022, l'OCT a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 1^{er} novembre 2022, la commune a requis la modification du projet ainsi que la fourniture de pièces complémentaires. Elle s'interrogeait sur la comptabilité entre l'accès chantier proposé pour le gros œuvre (par le passage couvert) avec le gabarit d'un camion et demandait que soit indiqué les gabarits du « tunnel » d'accès et explicité la compatibilité avec des camions gros œuvre. Cette question se posait aussi pour les accès SIS. Le projet étant par ailleurs en dérogation LCI pour les distances aux limites parcellaires, il conviendrait d'obtenir l'accord écrit des voisins afin d'éviter des recours. Un sondage racinaire devait être effectué

pour garantir l'intégrité du domaine vital de l'arbre de la parcelle n° 7 _____ et un accès pour les personnes à mobilité réduite pour le premier étage devait être étudié. Le plan d'installation de chantier prévoyant un container à l'endroit où se trouvaient deux arbres, il fallait se conformer à la directive cantonale relative aux travaux à proximité des arbres. Enfin, une végétalisation de l'ensemble de la toiture devait être intégrée ;

- le 14 novembre 2022, la CMNS et le SMS ont préavisé favorablement, sous conditions et avec dérogation selon l'art. 106 LCI. En particulier, la CMNS a apprécié la suppression des places de parking et a invité le département à octroyer la dérogation à l'art. 106 LCI, « considérant le parcellaire existant ».
10. Le 29 novembre 2022, l'architecte a dressé un compte rendu d'une séance sur site qui s'était tenue le 25 novembre 2022 en sa présence, celle du maître de l'ouvrage et celle d'un représentant de l'OCAN. Il en résulte que selon l'OCAN, les arbres existant sur la parcelle en cause n'étaient pas soumis à requête d'abattage et que l'érable situé sur la parcelle n° 7 _____ (contiguë à celle n° 1 _____) n'avait plus de caractéristiques dignes d'être préservées. Il n'y était pas fait mention du pin noir d'Autriche également situé sur la parcelle n° 7 _____.
11. Le 5 décembre 2022, après avoir été informée le 15 novembre 2022 que le projet devait être modifié pour se conformer au préavis de l'OCT précité, G _____ Sàrl a soumis une troisième version au département et de nouveaux préavis ont été rendus :
- le 6 décembre 2022, l'OCAN a préavisé favorablement, sous condition. Il a requis qu'une requête d'abattage en bonne et due forme ainsi qu'un plan d'aménagements paysagers (ci-après : PAP) soient fournis lors du dépôt de la requête en autorisation de construire définitive ;
 - le 12 janvier 2023, l'OCT a préavisé favorablement, sans observations.
12. Le 12 janvier 2023, G _____ Sàrl a déposé une requête en autorisation pour l'abattage de l'érable situé sur la parcelle n° 7 _____, laquelle contenait, sous la case « signature du propriétaire », une seule signature.
13. Par décisions du _____ 2023, publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour, le département a délivré l'autorisation de démolir M 4 _____ et l'autorisation de construire préalable DP 5 _____.

En son point 5, ladite autorisation de construire préalable stipulait que les conditions figurant dans les préavis de l'OCGC du 11 juillet 2022, de l'OCAN du 6 décembre 2022, du SABRA du 14 juillet 2022, de l'OCEN du 17 octobre 2022 et de la CMNS du 14 novembre 2022 devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation. Le préavis communal du 1^{er} novembre 2022 n'était pas mentionné en ce point, mais la décision transmettait, pour information, l'analyse de l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) relative audit préavis, pièce où les positions de l'OAC visant à clarifier les problèmes de forme dans les préavis ou à

écarter les demandes non justifiées par une base légale étaient indiquées en rouge tandis que le contenu du préavis formulé par la commune restait inchangé en noir. Le résultat de l'analyse de l'OAC était de considérer le préavis comme favorable avec souhaits dans la mesure où une des trois requêtes de fournir des pièces complémentaires était requalifiée comme souhait à prendre en considération et les deux autres écartées ; il en allait de même des requêtes de la commune de modifier le projet.

Selon les plans visés *ne varietur*, le projet prévoyait un bâtiment R+1 dont chaque niveau était destiné à accueillir un logement orienté vers le nord.

14. Par acte du 14 mars 2023, par l'intermédiaire de leur conseil, M. B _____ et Mme A _____ ainsi que M. C _____ ont interjeté recours contre la décision de construire préalable DP 5 _____ par devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal), concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, ils ont requis qu'un transport sur place soit ordonné.

Ils disposaient de la qualité pour recourir, étant propriétaires des parcelles contiguës n° 9 _____ respectivement voisine n° 8 _____ de la parcelle devant accueillir le projet litigieux, et étaient directement touchés par ce dernier sur lequel ils auraient une vue directe depuis leurs appartements. Ils faisaient par ailleurs valoir des griefs tirés du droit des constructions pouvant avoir une influence sur leur situation concrète.

La décision entreprise contrevenait aux art. 15 et 106 LCI. Alors qu'il était acquis qu'elle dérogeait à l'art. 106 LCI en raison des distances aux limites insuffisantes et que la législation exigeait dans un tel cas que les préavis soient motivés, tel n'était pas le cas. Le préavis de la DAC du 3 octobre 2022 ne contenait aucune explication sur les raisons justifiant l'octroi de la dérogation à l'art. 106 LCI, ceux de la CMNS des 22 août et 14 novembre 2022 se limitant à se prononcer favorablement « après analyse », sans développer les critères analysés, respectivement invitant le département à octroyer la dérogation à l'art. 106 LCI « considérant le parcellaire existant ». À cet égard, cette référence interpellait puisque si les limites parcellaires demeuraient certes inchangées, le bâtiment projeté n'avait rien d'existant puisque celui actuel n'avait jamais été autorisé, ne comportait qu'un rez-de-chaussée et n'avait jamais été habité. En outre, les préavis imposés par l'art. 106 LCI, qui devaient porter sur la sauvegarde du caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant, ne faisaient jamais mention de la conservation de l'harmonie et de l'identité de la zone protégée. Le préavis communal ne pouvait pas être qualifié de « préavis favorable avec souhaits », comme retenu par le département. Sa lecture attentive démontrait au contraire que la commune avait exprimé ses doutes sur la qualité de l'habitat et les rapports avec le voisinage, raison pour laquelle elle avait sollicité l'accord écrit des voisins vu les dérogations aux distances aux limites. Sur le fond, la dérogation octroyée n'était pas justifiée. La construction du bâtiment R+2 [recte : R+1] projeté en limite de propriété, en lieu et place d'un garage/dépôt, ne s'intégrait pas dans l'architecture

des lieux et dans le site environnant, mais viendrait au contraire dénaturer le caractère des cours et jardins privatifs, qui préservait une zone de verdure et de quiétude entre les différents bâtiments et qui était caractéristique du site. En outre, cela validerait une construction isolée destinée à rester comme telle avec des murs borgnes et concrétiserait une anomalie par rapport au caractère des lieux.

Le bâtiment n° D3_____ visant à être démolit était une construction basse sur cour, construite en limite de propriété avec les parcelles n°s 7_____, 6_____ et 9_____ et dont l'emprise au sol actuelle n'avait jamais été autorisée. Le projet querellé prévoyait sa démolition et la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation d'un étage supplémentaire qui devait aussi être qualifié de construction sur cour au sens des dispositions légales et ainsi respecter les art. 41 et 42 LCI et 241 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01). Tel n'était cependant pas le cas. D'une part, rien ne justifiait un régime d'exception (non motivé dans les préavis) : il n'existait aucun plan localisé de quartier ou d'autres motifs justifiant exceptionnellement l'édification d'une construction sur cour. Le bâtiment projeté, compte tenu de son gabarit et de sa position au sud des bâtiments des recourants, viendrait priver de lumière certains jours de leurs immeubles sis 10_____ et 11_____ route du H_____. En outre, le respect de l'angle de 30° selon l'art. 241 let. c RCI n'était pas vérifiable en l'état du dossier puisque les plans du géomètre ne le traçaient pas.

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

Ce recours, accompagné d'un chargé de vingt-et-une pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/982/2023.

15. Par acte du 20 mars 2023, par le biais de leur conseil, Mme D_____ et M. E_____ ont aussi recouru auprès du tribunal contre la décision de construire préalable DP 5_____, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Préalablement, ils ont requis qu'un transport sur place, en présence d'un représentant de la commune, de la CMNS et de l'OCAN, soit ordonné.

Copropriétaires d'un lot de propriété par étages (un appartement en attique) sur la parcelle n° 6_____, voisine directe de la parcelle sur laquelle s'inscrivait le projet querellé, ils disposaient de l'intérêt requis pour contester l'autorisation querellée.

Ils étaient directement et particulièrement touchés par celle-ci dans la mesure où la construction litigieuse leur causerait un préjudice. Compte tenu du non-respect des distances aux limites, la façade du bâtiment projeté serait située à 11 m environ de la façade de leur immeuble.

Il était prévu de construire un bâtiment bien plus imposant par son gabarit, qui culminerait à 5,73 m et qui serait encore surplombé de panneaux thermiques et photovoltaïques, que la construction existante actuellement - et dans une large partie non autorisée puisque seule la construction maçonnée surmontée d'un toit en tuiles avait été autorisée en son temps - dans le jardin situé à l'arrière de la parcelle en cause. Or, toutes les constructions aujourd'hui existantes et érigées dans les cours respectivement jardins avant l'adoption de la zone 4B protégée étaient des constructions de peu d'importance (un seul niveau et non destinées à l'habitation). Dans son préavis, la CMNS n'avait développé aucune considération ni motivation quant au concept architectural du projet se présentant, contrairement à son environnement immédiat, comme un bâtiment (probablement locatif) de caractère urbain, de forme parallélépipédique et pourvu d'un toit plat. Les plans des façades, notamment de la façade sud, ne laissaient pas apparaître la fenêtre envisagée dans l'une des chambres de l'appartement de l'étage. Dès lors, la CMNS respectivement le département n'avait pas pris en compte l'objectif de sauvegarde du caractère architectural du village protégé : le bâtiment projeté était en rupture complète avec les constructions avoisinantes, aucun des jardins situés à l'arrière des parcelles formant le village protégé n'accueillant un tel bâtiment. Dans un projet situé à quelques dizaines de mètres, sur la parcelle n° 12_____, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) avait rappelé, dans le cadre de son analyse de l'art. 106 LCI, que la CMNS avait considéré qu'une réhabilitation sous forme de rénovation était envisageable, « l'essentiel étant le maintien des gabarits existants et le respect des jardins privatifs situés à l'arrière des bâtiments. Il n'était pas non plus exclu qu'une reconstruction puisse être autorisée pour autant que le caractère des immeubles (en premier lieu les façades et les toits) et les gabarits actuels soient respectés ». Partant, le département avait, en autorisant sans motivation une construction d'un tel gabarit et d'une telle implantation, abusé de la liberté d'appréciation que lui conférait l'art. 106 LCI dans la mesure où il n'avait tenu compte ni de la position de la CMNS dans le cadre d'un projet voisin, ni de l'environnement immédiat du vieux village protégé et de la volonté de préserver cette zone 4B protégée.

La décision violait l'art. 14 LCI. L'OCAN avait certes exigé la remise d'un PAP lors du dépôt de la demande définitive, mais il n'en demeurait pas moins que le pin noir d'Autriche situé sur la parcelle n° 7_____ n'apparaissait pas sur les plans de l'intimée alors que le bâtiment querellé porterait atteinte à sa couronne (et à son espace vital), à l'instar de l'érable qui faisait l'objet d'une requête d'abattage signé par un seul des membres du conseil de fondation alors qu'ils disposaient tous d'une signature collective à deux. Au surplus, le local technique situé sur leur parcelle, en limite de la propriété sur laquelle le projet querellé s'inscrivait, abritait une

chaudière à gaz qui serait prochainement remplacée par une ou deux pompes à chaleur, lesquelles devraient impérativement prendre place dans, sur ou aux abords immédiats du local technique. Or, si le bâtiment querellé était autorisé, ils devraient alors prendre des mesures particulières au regard de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), pour autant qu'elles soient techniquement possibles, en raison du fait que le bâtiment querellé prévoyait des ouvrants/vitrages à proximité immédiate dudit local.

L'art 7 al. 2 let. i RCI était violé par la décision entreprise, l'intimée n'ayant pas fourni au département de plan désignant les arbres atteints par le projet litigieux, respectivement à abattre et à replanter. Si l'OCAN avait disposé d'un PAP en bonne et due forme, il aurait pu constater, en sus de l'abattage envisagé de l'érable, l'atteinte au pin noir d'Autriche et que le remplacement sur la parcelle de l'intimée de l'érable n'était pas réalisable compte tenu du peu d'espace restant en pleine terre.

Ce recours, accompagné d'un chargé de trente-cinq pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/1093/2023.

16. Par acte du même jour, par le biais de son conseil, Mme F_____ a également interjeté recours auprès du tribunal contre la décision de construire préalable DP 5_____, concluant, sous suite de frais et dépens, à son annulation. Elle a requis, préalablement, un transport sur place.

Elle avait un intérêt légitime à recourir dès lors que sa propriété, correspondant à une part de la propriété par étage sise sur la parcelle n° 6_____, était directement touchée par le bâtiment projeté.

La quasi-totalité des bâtiments, hormis le sien dont la construction était cependant antérieure à l'adoption de la loi du 2 juillet 2021 classant le village de H_____ en hameau protégé, étaient de style genevois classique, comportant une ou plusieurs habitations, avec toiture à deux pans. À cela s'ajoutait la proximité de deux églises très anciennes, dont l'une était un bâtiment classé. Le bâtiment devant être démolé, même si obsolète, restait une construction dont le style était analogue à tous les autres bâtiments précités. Tel n'était en revanche pas le cas du bâtiment projeté, un cube à toit plat avec panneaux solaires, dont le revêtement de façade n'était pas déterminé, qui tranchait singulièrement avec les bâtiments du hameau protégé. Le fait d'être situé en leur milieu et, cas échéant, d'être plus bas qu'eux ne signifiait pas qu'il s'inscrivait en harmonie avec ces bâtiments. Par extension, on pouvait considérer qu'il ne répondait à aucun intérêt public prépondérant, respectivement que l'intérêt privé de l'intimée se heurtait à l'intérêt privé des propriétaires des constructions alentours cherchant à préserver le style architectural présent dans l'ensemble du hameau protégé. Il n'existait donc aucun intérêt prépondérant à ce que le projet soit réalisé et son interdiction apparaissait dès lors proportionnée puisqu'elle sauvegardait une unité architecturale voulue par le Conseil d'État ayant adopté la loi du 2 juillet 2021.

L'autorisation de construire le bâtiment litigieux impacterait les possibilités pour sa propriété par étage d'installer un chauffage par pompe à chaleur sans risque de violer les normes en matière de bruit. Dans une telle hypothèse, le bâtiment projeté constituerait une restriction intolérable à son droit de propriété.

Un examen complet des plans produits, notamment le plan 01-16, démontrait que l'intimée projetait l'installation de fenêtres (vues droite) dans la façade sud du projet, sans doute aux fins de production de lumière. Dans un tel cas, le bâtiment projeté bénéficierait de vues droites dirigées directement sur le bâtiment de sa parcelle, ce qui était contraire au droit.

La construction projetée, un bâtiment de deux étages plus sous-sol remplaçant une annexe construite sur un seul niveau, viendrait détruire la cour existante au préjudice d'espaces aérés et verts, ce qui était intolérable dans le cadre d'un hameau protégé ayant pour vocation de maintenir en l'état une partie du patrimoine ancien de la commune. Cela constituait de la part du département un excès manifeste du pouvoir d'appréciation.

Ce recours, accompagné d'un chargé de treize pièces, a été ouvert sous le numéro de cause A/1094/2023.

17. Par décision du 2 juin 2023 (DITAI/247/2023), le tribunal a ordonné la jonction des causes n^{os} A/982/2023, A/1093/2023 et A/1094/2023 sous le numéro de cause n^o A/982/2023.
18. Dans ses observations du 30 mai 2023, déposées dans le délai prolongé accordé par le tribunal, le département a conclu au rejet des recours, s'en rapportant à justice s'agissant de leur recevabilité.

Un transport sur place n'était pas nécessaire, le dossier contenant les éléments qui permettaient d'apprécier avec précision tant les dimensions du bâtiment litigieux que son emplacement, son environnement et les caractéristiques architecturales du quartier dans lequel il s'insérerait.

Le projet litigieux n'était pas en rupture totale avec les bâtiments environnants et ne violait nullement les art. 15 et 106 LCI. La CMNS l'avait analysé, ainsi que son environnement, à trois reprises. La première fois dans le cadre de la requête en démolition M 4 _____, où elle avait requis, pour préserver l'environnement et les caractéristiques propres à la zone protégée, que la démolition soit subordonnée à l'octroi de l'autorisation de construire du projet de remplacement, condition reprise au chiffre 6 de l'autorisation de démolir. Ensuite, dans le cadre de l'instruction du projet en cause, elle avait demandé sa modification en requérant la suppression des places de parc initialement prévues, puis s'était déclarée favorable à l'implantation, le gabarit, le volume et aux dévestitures du projet. Ainsi, en suivant le préavis de l'instance composée de spécialistes, préavis d'ailleurs obligatoire dans la zone d'affectation concernée, il n'avait ni violé l'art. 106 LCI ni excédé son pouvoir d'appréciation. Les recourants tentaient en réalité de substituer leur appréciation à celle de la CMNS. Ils tentaient aussi d'invalider la décision en citant un arrêt qui

ne leur était cependant d'aucune aide. D'une part, la notion d'esthétique de l'art. 106 LCI devait s'interpréter selon les circonstances de chaque cas d'espèce, de sorte que les considérations retenues dans le cadre d'un autre projet, même voisin, n'étaient par définition jamais identiques et donc pas applicables mutatis mutandis. D'autre part, cet argument perdait de vue le fait qu'à la suite à la suppression des places de stationnement requise par la CMNS, la cour intérieure était en réalité préservée. Au surplus, les préavis n'avaient en principe pas besoin d'être motivés et l'absence d'indication quant à un élément particulier ne signifiait pas que celui-ci n'avait pas été examiné par l'instance de préavis ; rien n'indiquait que la CMNS n'aurait pas étudié la question. Le fait de suivre un préavis non motivé n'impliquait pas un abus du pouvoir d'appréciation. Les remarques et modifications figurant dans le préavis communal étant dépourvues de base légale, il n'avait pas été estimé nécessaire d'y donner suite.

Il n'était pas contesté que le projet litigieux était une construction basse au sens de l'art. 3 al. 2 LCI. La CMNS ayant spécifiquement analysé et préavisé favorablement l'implantation, le gabarit, le volume et la dévestiture du bâtiment projeté et ayant invité le département à octroyer une dérogation, la condition du régime d'exception prévue par le règlement, non uniquement réservé au cas où un plan localisé de quartier existerait, était remplie. Il ne fallait en outre pas minimiser l'intérêt public à la création de nouveaux logements. Le bâtiment projeté respectant les règles sur les gabarits et distances applicables à la zone en cause, aucune incidence sur la luminosité ne saurait être retenue. Le bâtiment projeté s'inscrivant largement, vu la distance entre les bâtiments, dans l'angle du gabarit de 30°, un plan représentant les jours sur les façades des bâtiments alentours n'était pas nécessaire pour évaluer le respect des conditions de l'art. 241 RCI. Aucune violation des art. 41 et 42 LCI et 241 RCI ne saurait ainsi être retenue.

Le projet étant conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone protégée en cause, il ne pouvait pas être source d'inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI. La perte de vue et d'intimité invoquée n'était pas protégée en tant que tel en droit public, si ce n'était de façon indirecte par le biais des règles de police des constructions, de sorte que la perte de vue résultant de constructions ne saurait constituer un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. L'argument selon lequel le projet litigieux empêcherait des recourants d'installer des pompes à chaleur sur leurs propriétés dans le futur était exorbitant au présent litige et aucun inconvénient ne pouvait être retenu avec l'hypothétique future installation invoquée. Enfin, les recourants n'avaient pas qualité pour se plaindre de la qualité du projet en lien avec l'habitabilité de la « chambre 1 », dont le jour était obstrué par l'escalier d'accès au premier étage.

Les recourants alléguaient une violation de l'art. 7 RCI au motif qu'aucun plan désignant les arbres atteints par le projet n'aurait été fourni. Pourtant, dans son préavis du 5 juillet 2022, l'OCAN avait requis la production d'un plan mentionnant toute la végétation, y compris celle située sur les parcelles voisines, et ce dernier

avait été produit et utilisé par l'OCAN pour se prononcer. Le fait que le projet soit encore soumis à la condition de fournir un PAP dans le cadre de la requête définitive ne remettait pas en cause sa validité au stade de la demande préalable.

19. Dans ses observations du 5 juillet 2023, déposées dans le délai prolongé accordé par le tribunal, l'intimée a conclu au rejet des recours et à la confirmation de la décision d'autorisation préalable DP 5 _____, sous suite de frais et dépens. Elle a également sollicité le rejet de la requête de transport sur place.

Le projet prévoyait de créer deux appartements dans un immeuble d'un étage sur rez-de-chaussée, pensé comme un bâtiment discret, d'un volume mesuré, avec une hauteur de 5,73 m, et non dérangeant pour le voisinage, en lieu et place du dépôt abandonné d'une hauteur de 4,79 m. Ce projet familial, visant à terme à loger les membres de la famille des associés de l'intimée, avait été examiné avec soin par les autorités spécialisées compétentes, puis préavisé favorablement, et rien ne laissait supposer que le dossier n'aurait pas été instruit exhaustivement, étant précisé que la procédure en question était une demande préalable et que son examen était donc limité au cadre de l'art. 5 al. 1 LCI. Dès lors, les recourants ne sauraient tirer grief du caractère prétendument « lacunaire » du dossier d'instruction.

Aucune violation des art. 14, 15 et 106 LCI n'était à déplorer. Les caractéristiques de la zone 4B protégée avaient été prises en compte durant l'instruction. La CMNS s'était ainsi exprimée formellement à trois reprises et avait notamment sollicité que les places de stationnement projetées soient supprimées, ce qui avait été fait. En outre, l'OCAN avait procédé à une inspection locale le 25 novembre 2022, lors de laquelle il n'avait pas pu ignorer l'existence du pin noir d'Autriche et les éventuels impacts liés à la construction projetée. Ce pin noir, qui avait une espérance de vie estimée à 2030 et qui n'était pas une espèce rare dans la mesure où à tout le moins 3'252 pins noirs avaient été observés dans le canton de Genève, n'était pas menacé par le projet envisagé. L'OCAN avait donc recueilli toutes les données nécessaires, telles que la situation des arbres environnants et l'impact éventuel du projet sur ceux-ci, pour se prononcer en toute connaissance de cause, puis avait préavisé favorablement. Dans ces circonstances, le projet visé était conforme à la zone et au site environnant. Il n'était de plus nullement en rupture totale avec les constructions environnantes. La hauteur maximale de 7 m en cas de construction basse sur cour était respectée. De plus, il devait être érigé en lieu et place d'une construction inutile laissée à l'abandon depuis de nombreuses années et ne mettant pas en valeur l'objectif de préservation du site environnant et du caractère de village. Il ne pouvait pas être comparé à un projet de construction à proximité visant à construire un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée abritant sept appartements. Le projet permettrait également de rendre la parcelle n° 1 _____ incomparablement plus propre et plus agréable à la vue du voisinage et du public et d'implanter une végétation supplémentaire et mieux entretenue que l'actuelle : les aménagements végétalisés futurs extérieurs passeraient de 80 à 196 m². La spatialité et la configuration de cour intérieure serait préservée, les places de stationnement ayant

été supprimées. La quiétude du quartier et les jardins privatifs demeuraient respectés. En somme, les recourants tentaient de substituer leur opinion, forcément subjective et biaisée, à l'analyse objective et approfondie des diverses autorités spécialisées appelées à se prononcer sur le projet. Au surplus, les recourants ne démontraient nullement en quoi le bâtiment projeté engendrerait des inconvénients graves, notamment s'agissant de la prétendue perte de lumière et d'intimité. Ses murs extérieurs auraient un revêtement en bois afin de s'intégrer parfaitement à la zone et être en harmonie avec son caractère villageois. Les plans en coupe visés ne varietur le 16 février 2023 montraient les plots de verre prévus sur les faces aux limites de propriété du bâtiment projeté, d'une dimension de 200 par 90 cm ; ces plots vitrés seraient translucides et non transparents, ne laissant pas distinguer ce qui se trouvait de l'autre côté tout en laissant passer la lumière. De plus, le bâtiment comprendrait une épaisse isolation ainsi qu'un triple vitrage de sorte qu'aucun bruit ne se dégagerait de la construction projetée et inversement. Un double mur séparerait les nouveaux logements du local technique des recourants, avec pour effet qu'une pompe à chaleur n'outrepasserait pas les normes en matière de protection contre le bruit.

Dans la mesure où le bâtiment projeté respectait les normes relatives aux gabarits applicables à la zone 4B protégée et aux constructions basses sur cour, c'était à tort que les recourants se plaignaient d'une privation de lumière. D'ailleurs, pour autant qu'une telle privation existerait, ils échouaient à le prouver. En outre, vu les distances entre les bâtiments, l'angle de 30° était amplement respecté. Les conditions de l'art. 241 al. 1 RCI étaient toutes remplies, permettant l'application valable du régime d'exception. De plus, la prétendue perte de vue ne constituerait pas un inconvénient grave. Enfin, l'érable à abattre sur la parcelle n° 7 _____ serait compensé par un autre arbre à planter sur la parcelle n° 1 _____ qui viendrait briser les lignes droites.

L'art. 7 RCI n'était pas violé par l'autorisation querellée, ainsi que démontré par le département.

20. Par réplique du 18 août 2023, déposée dans le délai prolongé accordé par le tribunal, M. B _____ et Mme A _____ ainsi que M. C _____ ont persisté intégralement dans leurs précédentes conclusions.

Se référant à l'ATA/824/2013 du 17 décembre 2013, ils ont affirmé que les préavis de la DAC du 3 octobre 2022 et de la CMNS du 22 août 2022 n'étaient pas motivés dans la mesure où les raisons de l'octroi de la dérogation n'étaient pas expliquées et qu'il n'était jamais fait mention de la conservation de l'harmonie et de l'identité de la zone protégée. Ce silence n'était pas conforme à l'art. 106 al. 3 LCI qui s'appliquait également aux préavis favorables ; à défaut, l'exigence de motivation accrue paraissait vaine. Le simple fait de s'exprimer à trois reprises ne dispensait pas la CMNS de son obligation de rendre un préavis motivé.

L'ensemble des maisons situées 16 _____ à 17 _____ route du H _____ avait un jardin sans construction et sans habitation sur la partie arrière. Ce poumon de

verdure non négligeable eu égard notamment au trafic bruyant de la route du H_____, devait être conservé. Le projet était dès lors en complète contradiction avec la protection du patrimoine et la qualité de vie de la population. Le dossier était insuffisamment instruit à cet égard.

À tort, les parties adverses prétendaient que le bâtiment projeté respecterait les règles sur le gabarit et la distance applicable à la zone 4B protégée, comme illustrés sur le croquis n° IV annexé au RCI et la coupe A-A', et s'inscrirait largement dans l'angle du gabarit de 30° au vu de la distance entre les bâtiments. En fait, la coupe A-A' correspondait au croquis n° III et ne traçait aucune droite faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des murs du bâtiment existant. Par ailleurs, on ne comprenait pas pour quel motif le calcul de cet angle débutait au niveau du toit et ne prenait pas appui sur l'avant-toit. Ainsi, les documents du géomètre ne permettaient pas de vérifier le respect de ce point. En réalité, le bâtiment projeté dépassait la ligne faisant un angle de 30° partant de la façade située 10_____ du H_____ et ne respectait donc pas les gabarits imposés pour une construction basse. En outre, l'intimée alléguait que la hauteur du bâtiment n° D3_____ était de 4,79 m alors qu'elle était, selon les plans du géomètre, de 3,62 m ; cette différence s'expliquait par la prise en compte par l'intimée du volume du faitage. L'intimée prétendait aussi que le bâtiment projeté serait haut de 5,73 m alors qu'il serait de 6 m puisqu'en zone 4, la hauteur se mesurait au gabarit réel et non pas à la dalle brute de couverture comme en zone 5. Par ailleurs, les coupes ne prévoyaient pas d'acrotère, de sorte que la hauteur du bâtiment projeté risquait de devoir être augmentée. La hauteur de deux étages du projet étant en complète rupture avec les autres constructions dans la cour, celui-ci constituait ainsi une atteinte au caractère villageois du site.

S'agissant de la violation de l'art. 14 LCI, l'intimée alléguait que le bâtiment projeté prévoyait des plots vitrés translucides et un triple vitrage qui permettraient de préserver l'intimité de tous, mais cette motivation était inefficace puisque non contraignante.

21. Par réplique du 18 août 2023, déposée dans le délai prolongé accordé par le tribunal, M. E_____ et Mme D_____ ainsi que Mme F_____ ont persisté intégralement dans leurs précédentes conclusions.

Le 11 mai 2023, par le biais de son architecte, l'intimée avait déposé une demande d'autorisation de construire définitive (suite à la délivrance de la DP 5_____) auprès du département en vue de construire sur la parcelle n° 1_____ une construction à deux logements sur deux niveaux ; cette demande avait été enregistrée le 2 juin 2023 sous la référence DD 18_____. Dans ce cadre, l'intimée avait précisé en mai 2023 que dans « la situation actuelle, il [était] peu probable que de futures constructions sur les fonds voisins et mitoyens soient demandées (...) seule la façade nord, donnant sur la cour, [était] pourvue d'ouvertures. Les trois autres façades [étaient] borgnes afin de respecter les vues présentes et le voisinage », la DAC avait sollicité, le 5 juin 2023, une modification du projet pour

le rendre conforme au règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI - L 5 05.06) du fait que les deux chambres au rez-de-chaussée et à l'étage ne disposaient pas des vues droites nécessaires, et la commune avait requis, le 3 juillet 2023, la modification du projet, souhaitant que soit étudié la possibilité de conserver tant l'arbre situé sur la parcelle n° 7_____, si son état le permettait, que tous les arbres existants sur la parcelle n° 1_____.

Dans le cadre d'une demande de construire (DD 19_____) en vue d'aménager une salle de restauration pour le restaurant « I_____ » appartenant à la commune, sis 20_____ de H_____, la CMNS avait rendu un préavis défavorable le 8 mai 2023, indiquant avoir pris « connaissance de l'historique de l'ancien fournil en bois situé dans l'arrière-cour de l'actuel I_____ », relevant que « bien qu'une partie de cet espace qui abritait l'ancien four ait été transformé au fil du temps (« DD 21_____/1997 APA 22_____/2002 »), le principe d'un espace ouvert [avait] toujours été conservé » et exposant que « dans ce cadre et afin de préserver le caractère architectural historique de cette cour ouverte, et de manière générale proscrire le noyautage des cours des ensembles villageois, [elle n'était] pas favorable à ce projet ».

Les positions fluctuantes sur une courte période de la CMNS et les préavis pas (ou peu) motivés de cette dernière dans le cadre de l'instruction de la demande préalable querellée et dans le cadre de l'instruction de la demande DD 19_____ (I_____), pourtant instruites à quelques mois d'intervalle et portant sur des projets situés à quelques dizaines de mètres dans le même périmètre protégé, justifiaient pleinement qu'il soit procédé à un transport sur place et à l'audition notamment de la CMNS à cette occasion, de sorte que celle-ci puisse exposer ses motivations.

De toute évidence, les préavis de la CMNS n'étaient pas motivés en violation de l'art. 106 al. 3 LCI et ne se référaient pas aux critères retenus par la jurisprudence.

Si le gabarit du projet de construction querellé n'était pas réduit, le bâtiment projeté porterait une atteinte certaine et définitive à la végétation (érable et pins noir d'Autriche) située sur la parcelle n° 7_____, à proximité immédiate de la parcelle en cause, laquelle leur causerait indéniablement des inconvénients graves puisqu'ils bénéficiaient en l'état d'une végétation relativement dense, hautement nécessaire avec les actuels étés caniculaires et structurante dans cette cour située en zone 4B protégée.

22. Par duplique du 27 septembre 2023, déposée dans le délai prolongé accordé par le tribunal, le département a persisté dans ses conclusions du 30 mai 2023.

L'arrêt ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 invoqué par les recourants n'était pas transposable au cas d'espèce et devait être considéré comme une exception n'étant pas de nature à remettre en cause la jurisprudence constante et établie selon laquelle les préavis favorables n'avaient pas besoin d'être motivés.

S'agissant du respect des règles sur le gabarit et la distance entre les bâtiments, le projet avait été dûment analysé par la DAC qui les avait estimées respectées. Quant au plan du géomètre (coupe A-A'), il présentait une version conservatrice puisque le fait de prendre les mesures au niveau de l'avant-toit au lieu de la façade laissait une marge de l'ordre d'environ 1 m, ce qui démontrait que les distances entre les bâtiments étaient respectées.

S'agissant de l'abattage de l'érable, l'OCAN avait rendu un préavis liant favorable prévoyant, au titre de condition, le dépôt d'une requête en abattage en bonne et due forme pour cet arbre, laquelle avait été déposée et obtenue. L'OCAN avait dès lors rendu un nouveau préavis liant favorable le 16 juin 2023 dans le cadre de la DD 18 _____. Quant au pin noir d'Autriche, le constat fait lors de l'inspection locale du 25 novembre 2022 n'avait pas amené l'OCAN à considérer que le projet l'impacterait. La présence du dépôt à l'emplacement du futur projet faisait que les fondations étaient déjà posées et qu'il n'y aurait pas d'impact sur son système racinaire. Sa couronne ne dépassait pas le bâtiment projeté, même avec l'augmentation de gabarit par rapport à celui actuellement en place. Les recourants ne démontraient pas en quoi l'abattage de l'érable les impacterait dans une plus large mesure que les autres personnes vivant dans le quartier.

Le projet du I _____ n'avait, en dehors de sa proximité spatiale, aucun point commun avec l'autorisation litigieuse. Il s'agissait d'une transformation d'un couvert existant en jardin d'hiver et non pas d'une construction sur cour avec préservation de la cour intérieure. Il était ainsi logique que la CMNS ait préavisé différemment ces deux projets et il ne pouvait de ce fait pas être question de préavis fluctuants.

23. Par duplique du 29 septembre 2023, l'intimée a persisté intégralement dans ses conclusions.

Le bâtiment litigieux s'inscrivait parfaitement dans le gabarit autorisé en quatrième zone protégée et la dérogation accordée ne saurait justifier une « motivation plus explicite » puisqu'une construction existait déjà à l'endroit où le bâtiment projeté serait implanté. Par ailleurs, si les autorités spécialisées s'étaient prononcées favorablement sur la construction projetée, c'était que la conservation de l'harmonie et de l'identité de la zone protégée était respectée. Ni les faits ni les développements juridiques de l'ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 ne pouvaient être transposés à la présente procédure, cet arrêt traitant d'un projet de surélévation d'un immeuble sis en deuxième zone de 17 m à presque 20 m afin de créer sept studios et un appartement de deux pièces et demie.

Le projet n'était pas non plus comparable avec celui du I _____, d'autant plus que chaque cas particulier devait être examiné concrètement. La salle de restaurant projetée serait une activité commerciale générant un flux très important de clients, ce qui était synonyme de nuisances conséquentes pour le voisinage et dénaturerait le quartier.

Le gabarit était conforme à la réglementation applicable, ainsi qu'il résultait du plan de géomètre 01-13 du 19 mai 2022 avec les commentaires (en rouge) de son architecte. L'angle de 35° était pertinent lorsqu'il y avait un retrait d'attique. Or, le bâtiment projeté prévoyait un toit plat de sorte que cette mesure n'était en tout état pas pertinente. De plus, son gabarit correspondait aux calculs décrits sur le croquis n° IV. Enfin, le bâtiment n° D3_____ avait bien une hauteur de 4,79 m, le faitage devant être pris en compte dans le calcul de sa hauteur. Les mesures avaient été établies selon les règles de l'art par des géomètres, puis approuvées par le département.

Les ouvertures de lumière par des plots de verre ressortaient clairement des pièces au dossier, en particulier du plan 01-16, coupe A-A' du 20 septembre 2022 ; le projet prévoyait du triple vitrage.

La végétation « relativement dense » du quartier ne serait nullement impactée négativement. Seul l'érable serait abattu mais il serait remplacé par un arbre sur la parcelle n° 1_____ où les espaces végétaux seraient doublés. Vu la distance de l'érable avec les habitations des recourants, on comprenait mal comment il leur procurerait de l'ombre aux recourants ou leur serait « hautement nécessaire avec les étés caniculaires ». Le pin noir d'Autriche n'était pas impacté par le projet litigieux. Il était en retrait de la parcelle n° 1_____ et suffisamment décalé de la construction projetée. En outre, sa couronne était à 10 m du sol, amplement au-dessus du bâtiment projeté, de sorte qu'aucune branche ne devrait être élaguée. Ses racines avaient certainement été stoppées par le mur de la parcelle adjacente.

L'intimée a produit la requête d'abattage de l'érable dûment signée par deux personnes autorisées à représenter la Fondation paroissiale du H_____ ainsi que le plan d'aménagement du rez-de-chaussée comprenant le pin noir d'Autriche.

24. Le 13 octobre 2023, M. E_____ et Mme D_____ ainsi que Mme F_____ ont adressé des écritures spontanées au tribunal.

Le département passait sous silence le fait qu'une importante partie du dépôt existant, en remplacement duquel le bâtiment litigieux était prévu, avait été érigée sans autorisation, de sorte que son implantation ne saurait servir de référence pour un projet de construction future. À cet égard, il ne ressortait pas des préavis de la CMNS qu'elle en aurait été informée et/ou qu'elle en aurait tenu compte, étant rappelé qu'elle s'était fondée sur le parcellaire existant pour inviter le département à octroyer la dérogation à l'art. 106 LCI.

Eu égard à la position de la CMNS dans le cadre de deux autorisations de construire récentes voisines du projet querellé, le département avait violé l'art. 106 LCI en accordant cette dérogation alors que le bâtiment projeté modifiait les gabarits existants (eux-mêmes en partie non autorisés) et créerait un précédent en portant atteinte à la cour intérieur/jardins privatifs. S'ils comprenaient que chaque cas particulier devait être examiné séparément, aucun motif objectif raisonnable ne

justifiait de distinguer, au regard de l'égalité de traitement, les DD 19_____ et DD 23_____ (instruites en respectivement 2023 et 2019) de la décision querellée.

S'agissant de la violation de l'art. 14 LCI, le département et l'intimée soutenaient que le constat opéré sur place par un représentant de l'OCAN aurait permis à cette autorité de préavis d'appréhender dans son ensemble la situation des arbres situés sur la parcelle n° 7_____. À titre liminaire, il convenait de noter que le compte-rendu de la séance locale de novembre 2022 avait été dressé par l'architecte de l'intimée et qu'il n'en ressortait nullement que l'OCAN avait appréhendé la situation particulière du pin noir d'Autriche. Le préavis de l'OCAN précisait que le nouveau bâtiment ne devait pas empiéter dans le système aérien de l'arbre, sans toutefois indiquer de quel arbre il s'agissait. A cet égard, on constatait sur les photographies prises le 5 octobre 2023 que la couronne du pin noir d'Autriche entraînait déjà en conflit avec la construction illicite. Cela serait d'autant plus le cas avec le bâtiment projeté puisqu'à cet endroit, la dalle de couverture serait située à 5,78m, alors que le dépôt n'y dépassait pas 3 m de hauteur. En outre, le sous-sol du bâtiment projeté entrerait forcément en conflit avec son système racinaire dans la mesure où le dépôt existant n'était pas excavé.

25. Le 27 octobre 2023, l'intimée s'est déterminée sur les écritures spontanées du 13 octobre 2023.

Hormis la zone concernée, les deux projets de construction que les recourants tentaient de mettre en relation n'étaient en rien comparables.

Il résultait des photographies produites dans les écritures du 13 octobre 2023 et sur celles figurant déjà au dossier que seule une branche du pin noir d'Autriche empiétait sur la parcelle n° 1_____, de sorte que son élagage éventuel ne saurait constituer un inconvénient grave pour les recourants.

26. Par décision du _____ 2023 publiée dans la FAO du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire définitive DD 18_____.

Par deux actes distincts des 26 et 29 janvier 2014, par l'intermédiaire de leurs conseils, Mme A_____ et MM. B_____ et C_____ (cause A/24_____) ainsi que la J_____ (cause A/25_____) ont interjeté recours contre cette décision par devant le tribunal

Par jugement du _____ 2025 (A/26_____), le tribunal a rejeté ces deux recours, après les avoir joints sous le numéro de cause A/24_____.

27. Le 18 avril 2024, le tribunal a procédé à un transport sur place.

Il s'est en premier lieu rendu sur la parcelle n° 1_____. Madame K_____, architecte-conservatrice rattachée à l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS) - SMS, a expliqué ne pas être membre de la CMNS, mais y avoir agi comme secrétaire et avoir ainsi participé aux réunions et rédigé les préavis en lien avec la présente procédure. S'agissant d'une demande préalable, l'analyse de la CMNS avait porté sur le volume, le gabarit du bâtiment projeté et les accès. Elle avait requis

la suppression du parking initialement prévu afin de préserver la cour, puis, une fois celui-ci supprimé, avait analysé la démolition et le nouveau bâtiment (gabarit, volume et accès) et s'était prononcée favorablement au projet. Pour tenir compte de la zone 4B protégée, elle avait analysé les gabarits non pas par rapport au gabarit légal - nettement plus haut que le gabarit autorisé -, mais par rapport aux caractéristiques du village concerné. Elle avait fait de même s'agissant des volumes. La mention « considérant le parcellaire existant » figurait dans le préavis de novembre 2022 car la CMNS avait invité le département à octroyer la dérogation à l'art. 106 LCI concernant les limites parcellaires. En effet, il y avait un parcellaire ancien - on voyait d'ailleurs qu'il y avait des murs - et on devait prendre en compte les contraintes liées à ce parcellaire existant. Le fait qu'une partie de la construction existante n'avait pas été autorisée n'avait pas été porté à sa connaissance, mais une telle information n'était pas pertinente par rapport à l'analyse qui lui avait été demandée. On se trouvait dans une zone 4B protégée et s'il y avait effectivement des éléments rappelant un peu un village, la zone avait été bien transformée, avec des interventions et transformations bien visibles sur les bâtiments voisins. À son avis, c'était la raison pour laquelle la CMNS avait accepté la construction du bâtiment de dimension réduite projeté. Normalement, la zone villageoise était une zone dans laquelle il y avait des maisons rurales, avec une toiture à deux pans, des volets et de la pierre. Ici, la zone avait été mise en zone 4B protégée pour protéger l'ensemble et avoir des gabarits rappelant cette zone ; le périmètre concerné n'était pas authentique à 100%. La demande relative au « I _____ » différait du présent cas, ce qui justifiait un traitement différencié. Sur la parcelle dudit café, la cour était beaucoup plus petite et s'il y avait déjà une terrasse avec un couvert, cela restait un espace ouvert. Le mandataire proposant la fermeture du couvert avec une structure vitrée, cela avait été refusé pour préserver l'espace. En l'espèce, la cour comportait un bâtiment existant qui serait remplacé par un autre bâtiment d'un gabarit plus élevé, mais la cour resterait ouverte. Les deux cas étaient ainsi différents. Quant à l'autre projet cité (M 27 _____ et DD 23 _____), la mesure de protection de la zone 4B protégée n'avait pas encore été adoptée mais le service s'y était opposé parce que les deux bâtiments concernés étaient des bâtiments des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, de valeurs intéressantes, raison pour laquelle le SMS (et non la CMNS) avait refusé la démolition. On avait en revanche en l'espèce une construction sans intérêt, de sorte que les situations étaient, à nouveau, différentes. Quant à l'insertion du bâtiment projeté dans son environnement, dont l'architecture était critiquée, la CMNS n'avait pas à analyser l'expression architecturale au stade de la demande préalable. Sur question d'un recourant quant au fait que le bâtiment existant serait surélevé d'un étage, qu'il resterait un bâtiment seul et unique dans le périmètre et qu'il laisserait définitivement trois murs pignons aveugles dans le site, Mme K _____ a indiqué que la CMNS avait effectivement analysé les gabarits, les volumes et les accès, prenant notamment en compte la situation existante. Il n'y avait pas de dérogation quant au gabarit, la dérogation concernant les limites parcellaires. En tout état, l'analyse de l'expression architecturale, des fenêtres, etc. se fera dans le cadre de la demande définitive, étant précisé qu'il ne revenait pas à

la CMNS de juger de l'habitabilité et/ou de l'orientation des appartements. S'agissant du respect de l'angle du gabarit de 30° (coupe B-B'), toutes les demandes de dérogations devaient apparaître sur les plans du géomètre et le SMS respectivement la CMNS se prononçait sur les dérogations à octroyer qui étaient mise en évidence par l'OAC. La représentante du département a signalé que l'angle du gabarit de 30° avait été analysée par la DAC qui avait validé le projet à cet égard et l'architecte de l'intimée a affirmé que les plans du géomètre tenaient compte de l'exigence des 30° sur les deux façades principale et latérale ; aucune remarque particulière n'ayant été faite à ce sujet, notamment par le géomètre, il n'y avait pas de raison d'aller au-delà du préavis. Sur question d'un recourant quant au fait que sur la représentation du volume de l'escalier en traitillé, comme s'il n'était pas existant (volume théorique), dans la coupe B-B' et dans le plan de situation alors qu'il s'agissait bel et bien d'un volume construit, l'architecte de l'intimée a expliqué que dans cet escalier, il y avait une partie ajourée qui était dans le plan de la demande préalable et que par la suite, étant donné qu'il fallait modifier les parties arrière et avant dans l'aménagement à l'intérieur de l'étage, il avait été décidé de le fermer complètement, d'une part, afin de respecter les modifications de l'aménagement et, d'autre part, pour ne pas avoir de problèmes avec les voisins. En résumé, l'escalier n'était pas fermé dans la demande préalable, mais il l'était dans la demande définitive.

Le tribunal s'est ensuite rendu sur les coursives de l'immeuble érigé sur la parcelle n° 6 _____, en passant par la parcelle n° 7 _____. À l'entrée de la parcelle n° 7 _____, sur la gauche, il a distingué l'érable qui serait abattu, accolé au bâtiment à reconstruire. À la suite de ce dernier, il a constaté la présence de trois pins noirs ; les recourants signalaient que ceux-ci venaient d'être élagués, le 18 ou 21 mars 2024. M. E _____ a expliqué qu'il habitait sur place depuis 1993 et que c'était la première fois qu'il voyait des gens élaguer ces pins. Il avait pu constater par le passé que d'autres arbres avaient été élagués, mais à l'arrière de la cure, côté route. L'intimée a précisé, par le biais de son architecte, que l'élagage n'avait pas eu lieu à sa demande et qu'elle n'en avait pas connaissance.

Le conseil de l'intimée a relevé que cet immeuble était une PPE moderne avec trois entrées, construite en 2004. Le tribunal s'est rendu au dernier étage dudit immeuble, sur les coursives. Depuis ces dernières, il a aperçu, à droite, le toit du couvert du « I _____ » dont la fermeture avait été refusée. Le bâtiment érigé sur la parcelle n° 8 _____ faisait face ; ce dernier avait été terminé en 2018 et avait donné lieu à l'instauration de la zone 4B protégée. Le tribunal a aussi eu une vue plongeante sur la parcelle n° 1 _____. Les recourants ont précisé que la hauteur de 4,79 m mentionnée par l'intimée était celle de la pointe du toit à quatre pans et non celle des toits plats. L'un d'entre eux a souligné que cela devait être pris en compte pour imaginer la hauteur du futur bâtiment. L'une des recourantes a expliqué que le bâtiment sur la parcelle n° 8 _____ avait été construit sur les anciens ateliers de son père ; lors de leur édification, tout avait été démoli, ce qui ne serait pas le cas du bâtiment visé par la présente procédure. Les recourants ont précisé que les

chambres des appartements du bâtiment sur lequel ils se trouvaient donnaient toutes sur le bâtiment litigieux, lequel culminerait à près de 6 m. Mme K_____ a expliqué ce qu'elle voyait, en termes d'architecture et de caractéristiques de la zone 4B protégée, depuis les coursives : par rapport à l'immeuble où ils se trouvaient, le bâtiment projeté serait bien plus bas, les murs pignons seraient certes plus hauts et plus visibles, mais on était déjà à ce jour en présence d'une façade borgne et la situation ne serait pas différente, hormis l'augmentation de la hauteur du bâtiment. De manière générale, on ne retrouvait plus ici la vraie situation d'une zone 4B protégée ; les bâtiments alentours avaient déjà totalement modifié le contexte et le bâtiment projeté serait sûrement moins impactant par rapport à ces bâtiments. Elle imaginait que c'était la raison pour laquelle la CMNS s'était prononcée favorablement au projet. La cour dans laquelle se situait le « I_____ » était déjà bien occupée, ce qui expliquait pourquoi la CMNS n'avait pas souhaité y rajouter une fermeture.

Le tribunal a constaté la présence de trois constructions d'une hauteur d'environ deux mètres sur la parcelle n° 6_____ ; il lui a été indiqué qu'il s'agissait de constructions de peu d'importance, l'une servant de cave de l'immeuble et les autres de local technique. Le tribunal a aussi constaté qu'une construction d'un étage accueillant des locaux commerciaux avait été accolée au bâtiment érigé sur la parcelle n° 28_____ ; un des recourants lui a indiqué que cet agrandissement avait été réalisé après 2004. Un autre recourant a souligné que le non-respect de l'angle de 30° serait problématique s'agissant en particulier de la fenêtre de l'appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble sur la parcelle n° 8_____. Le conseil de l'intimée a relevé que la vue était déjà impactée par le mur borgne. La représentante du département a affirmé que le bâtiment projeté remplissait les conditions posées pour les constructions sur cour. Une des recourants a relevé que le gabarit du couvert n'aurait pas été modifié et que la fermeture aurait été faite avec une verrière transparente.

28. Les parties à la procédure ont contresigné le procès-verbal du transport sur place du 18 avril 2024.

Dans ce cadre, par courrier du 16 mai 2024, l'intimée a relevé que contrairement aux dires de certains des recourants, seules quelques chambres [des immeubles sis sur la parcelle n° 6_____] donneraient sur la construction autorisée. Par ailleurs, du fait notamment que les trois façades Ouest, Sud et Est du bâtiment autorisé seraient borgnes, ces recourants ne subiraient aucune perte d'intimité. De même, vu le faible gabarit du bâtiment en cause et la distance le séparant des immeubles sis sur la parcelle n° 6_____, aucune perte d'ensoleillement n'aurait lieu. Elle a précisé qu'il ne s'agissait nullement d'une demande de rectification du procès-verbal, mais d'observations sur le fond des propos exprimés par les recourants.

Par courrier du même jour, les recourants ont indiqué avoir en mémoire que l'un d'entre eux avait indiqué que les bâtiments d'habitation construits avaient tous une

façade sur rue (avec accès depuis celle-ci), ce qui ne serait toutefois pas le cas de la construction litigieuse projetée à l'intérieur de la cour.

29. Le 3 juin 2024, M. B_____ et Mme A_____ ainsi que M. C_____ ont transmis au tribunal leurs déterminations suite au transport sur place.

La phrase du procès-verbal contestée par l'intimée concernait les parcelles n^{os} 8_____ et 9_____ ; les chambres des appartements qui y étaient situés donnaient toutes sur le bâtiment querellé. Aucune dérogation au gabarit n'ayant été accordée, on ne savait pas sur quel motif se fondait l'application du régime dérogatoire de l'art. « 271 LCI ». L'ignorance de la CMNS qu'une partie de la construction existante n'avait pas été autorisée confirmait le caractère lacunaire du dossier d'instruction, étant souligné le caractère décisif de cet élément puisque l'intimée soutenait que le volume du bâtiment projeté était quasi-similaire à celui de l'actuelle construction.

L'architecte de l'intimée avait indiqué que l'escalier, non fermé dans la demande préalable, l'était dans la demande définitive. Pourtant, aucune modification dans ce sens ne ressortait de l'extrait du plan cadastral visé ne varietur ou de la coupe B-B' de l'autorisation définitive ; la cage d'escalier y était toujours représentée par des traitillés. La CMNS avait confirmé, s'agissant des caractéristiques architecturales de la zone, qu'il y avait bien « des éléments qui rappellent un peu un village » ; le couloir de verdure à l'arrière des maisons situées 16_____ à 17_____ route du H_____ en faisait incontestablement partie. Le bâtiment litigieux ne s'intégrait aucunement dans cette zone puisque le rez-de-chaussée comprenait une habitation et qu'il s'agissait d'une construction d'un étage sur rez avec un accès uniquement depuis la partie arrière. De plus, l'autorisation contestée prévoyait que les murs du bâtiment litigieux soient accolés aux parcelles n^{os} 6_____ et 8_____, alors que seule une toute petite partie, purement esthétique et non fondatrice, du bâtiment n^o D3_____ touchait la parcelle n^o 29_____. L'aménagement d'un revêtement traditionnel en bois des murs extérieurs du bâtiment litigieux paraissait difficilement plausible ; on voyait mal comment l'entretien nécessaire à la conservation du bois serait réalisable compte tenu du fait que les murs projetés seraient accolés aux murs des parcelles n^{os} 6_____ et 8_____.

30. Le 5 juin 2024, le département a signalé ne pas avoir d'observations particulières à formuler sur le procès-verbal du transport sur place. Les remarques spontanées des parties n'étaient pas de nature à modifier sa position.

31. Le même jour, M. E_____ et Mme D_____ ainsi que Mme F_____ ont transmis leurs observations suite au transport sur place.

La déclaration de la CMNS, selon laquelle le fait qu'elle ignorait qu'une partie de la construction existante n'avait pas été autorisée était sans pertinence, était surprenante au regard de son préavis du 14 novembre 2022. L'acceptation du bâtiment litigieux au motif que le périmètre en cause n'était pas authentique à 100% - ce qui laissait entendre que l'objectif de sauvegarde du caractère architectural et

de la cohérence urbanistique du vieux village du H_____ voulu par l'adoption de la zone 4B protégée n'avait aucune portée - était insoutenable tant au regard de l'exposé des motifs ayant conduit à l'adoption de ladite zone qu'au fait que le projet querellé était le premier projet de construction (à l'intérieur de la cour) instruit depuis l'instauration de ladite zone en 2021. Contrairement aux dires de la CMNS, le vieux village avait conservé nombre de bâtiments historiques, les deux églises, une cure et plusieurs vieilles maisons villageoises. La CMNS s'était opposée à la fermeture de la cour couverte du « I_____ » au motif que celle-ci était « déjà bien occupée » mais la fermeture de ladite cour par une verrière latérale aurait été bien moins impactante pour la cour intérieure et les jardins privatifs situés à l'arrière des bâtiments que le bâtiment litigieux. Partant, la CMNS respectivement le département ayant suivi son préavis avaient abusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation à l'art. 106 LCI.

Le transport sur place avait permis de constater la présence de trois imposants pins noirs d'Autriche sur la parcelle n° 7_____ qui ne figuraient pas correctement sur les plans versés au dossier d'autorisation de construire, mais dont la couronne s'inscrivait dans le volume (aérien et souterrain) du bâtiment litigieux.

32. Le 28 juin 2024, l'intimée a adressé des écritures spontanées au tribunal.

Toutes les chambres des appartements situés sur les parcelles n°s 8_____ et 9_____ ne donnaient pas sur la parcelle n° 1_____. Des recourants avaient parlé d'une telle situation lorsqu'ils se trouvaient sur les coursives d'un des trois immeubles sis sur la parcelle n° 6_____, étant d'ailleurs noté que les chambres de ces trois immeubles faisaient en réalité principalement face aux parcelles n°s 8_____ et 9_____.

Les recourants soutenaient que le département n'aurait pas été fondé à appliquer le régime dérogatoire de l'art. « 271 LCI ». Cette disposition n'existait pas et s'ils se référaient à l'art. 241 RCI, il convenait de rappeler que le projet litigieux avait été conçu et autorisé en tant que construction sur cour, avec les conséquences en découlant ; en particulier, l'angle de 30° était respecté comme cela résultait de la coupe A-A' notamment (correspondant au croquis n° III) et en tout état un arbre sera planté sur la parcelle afin de pallier aux éventuelles vues droites. Les recourants prétendaient être étonnés que la CMNS n'avait pas été informée que l'extension du bâtiment n° D3_____ n'avait pas été autorisée. Cette déclaration de Mme K_____, non membre de la CMNS, était inexacte : son architecte avait informé l'OAC, par courrier du 10 mars 2022 notamment, que le bâtiment n° D3_____ avait été construit en 1940 et avait fait l'objet d'une extension sans autorisation réalisée dans les années 1960 environ. Les autorités spécialisées ayant accès au dossier et se fondant aussi sur celui-ci pour se prononcer, il était faux de croire que la CMNS n'était pas au courant respectivement qu'elle se serait contentée de délivrer l'autorisation de construire querellée simplement parce que la zone avait déjà subi par le passé des modifications et transformations, qui étaient d'ailleurs incomparables au projet querellé. À titre d'exemples, les immeubles des recourants

étaient, d'une part, une construction moderne et imposante (14,25 m de hauteur) achevée en automne 2018 et, d'autre part, un immeuble s'étirant sur près de 30 m avec une hauteur de 10 m. Il était donc faux d'interpréter les propos de Mme K_____ en ce que les objectifs de sauvegarde de la zone protégée n'auraient eu aucune portée en l'espèce. C'était même tout l'inverse puisque le bâtiment autorisé permettait de préserver la cohérence urbanistique et le caractère architectural du site environnant.

Le bâtiment autorisé n'aurait pas d'incidence négative sur son environnement. Dans ce cadre, les recourants parlaient « d'éventuelles nuisances sonores » alors qu'il leur appartenait de prouver en quoi ils subiraient un inconvénient grave dans le contexte de l'art. 14 LCI. Les pins noirs avaient été élagués en mars 2024 du propre chef de la propriétaire de la parcelle n° 7_____ ; cela démontrait qu'un éventuel élagage supplémentaire du pin noir en cause ne poserait aucun problème dans le cadre de la construction autorisée. Cet arbre était d'ailleurs en fin de vie et il était probable que la Fondation paroissiale du H_____ décide dans un avenir proche de l'abattre ou élaguer davantage. Là encore, les recourants ne démontraient pas en quoi le bâtiment, respectivement l'éventuel abattage ou élagage du pin noir, aurait pour eux des inconvénients graves alors qu'il leur revenait pourtant de le prouver. De plus, la demande définitive DD 18_____ avait été délivrée le _____ 2023 et l'OCAN n'aurait pas statué favorablement dans ce cadre en l'absence d'un PAP complet.

La délivrance de la DD 18_____, dans le cadre de laquelle l'analyse détaillée de l'expression architecturale avait eu lieu, validait le fait que le bâtiment litigieux s'intégrerait parfaitement dans son environnement. Les questions relatives à la DD 18_____ étaient hors-sujet et il était donc inutile de discuter des quelques modifications minimales intervenues dans la demande définitive comme la fermeture de la cage d'escalier (sans incidence sur le gabarit, l'implantation ou un quelconque autre paramètre) et de s'attarder sur l'esthétique du bâtiment autorisé.

Étant donné que les préavis de la CMNS et de la commune étaient tous les deux positifs, le département n'avait manifestement pas pu commettre d'excès ou d'abus de son pouvoir d'appréciation.

33. Le 8 novembre 2024, se référant à la demande formulée par le tribunal le 16 octobre 2024 dans la cause A/24_____, l'intimée a versé à la procédure un extrait du plan cadastral et les plans coupes A-A' et B-B' datés du 23 octobre 2024 ainsi que les plans du rez-de-chaussée et de l'étage de la construction autorisée du _____ 2023.

Ces pièces permettaient, en tant que de besoin, de confirmer que l'angle de 30° était parfaitement respecté selon l'art. 241 RCI tant s'agissant des façades à proximité où s'ouvraient des jours des bâtiments nos D2_____ et 30_____ que des bâtiments situés en diagonale nos 31_____ et 32_____. Ces plans, établis dans le cadre de la demande définitive, tenaient compte du fait que la cage d'escalier était fermée, ce qui n'était pas le cas dans la demande préalable.

Ils invitaient le tribunal à bien vouloir rendre un jugement avant la fin de l'année.

34. Le 19 novembre 2024, les recourants ont versé à la procédure leur détermination du 14 novembre 2024 et ses annexes dans la cause A/24_____ (recours contre l'autorisation de construire définitive), persistant pour le surplus dans leurs conclusions.

Dans leur détermination, ils précisaient notamment que le problème du gabarit impactant l'angle de 30° concernait en particulier les jours de l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment n° 32_____. La coupe B-B' produites le 29 octobre 2024 n'établissait pas le respect de l'angle de 30° depuis la façade du rez-de-chaussée du bâtiment précité, aucune ligne démontrant le respect de cet angle alors qu'une telle ligne figurait dans la coupe A-A' pour le bâtiment n° 30_____. Un simple calcul démontrait que cet angle n'était pas respecté : en tenant compte de la différence de niveau de 5,19 m entre l'acrotère de la construction projetée et la base inférieure des jours de l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment n° 32_____, on constatait que la distance entre constructions devrait être de 8,99 m et non de 5,26 m, comme indiqué dans le plan du géomètre. Ils s'étaient permis d'annoter les plans fournis le 29 octobre 2024, en reportant de façon indicative, mais proportionnelle, les distances entre constructions nécessaires pour le respect de l'angle de 30°. Par ailleurs, le volume de l'escalier était représenté de manière erronée dans les plans et coupes du géomètre dans les DP 5_____ et DD 33_____. Les plans du géomètre de l'intimée ne mentionnant ni le respect ni les éventuelles dérogations à l'art. 241 LCI, ni le SMS ni la CMNS n'avait pu se déterminer au sujet du respect des distances précisées à l'art. 241 RCI et du dépassement du gabarit du projet en lien avec l'angle de 30°.

35. Par courrier du 11 février 2025, le tribunal a encore transmis aux parties, pour information, copie de ses courriers dudit jour ainsi que des déterminations et du chargé de pièces complémentaire du 7 février 2025 de G_____ Sàrl dans la cause A/24_____.

EN DROIT

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

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

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

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). Outre les propriétaires voisins, les propriétaires par étage, les superficiaires, les locataires et les preneurs à ferme sont également susceptibles de bénéficier de cette qualité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_390/2021 du 3 septembre 2022 consid. 1.1 ; ATA/1075/2020 du 27 octobre 2020 consid. 2d).

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

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d). En revanche, des voisins situés à environ 100 m de la construction projetée ne sont pas particulièrement atteints par celle-ci, s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (cf. arrêts 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1 ;

1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1 ; cf. aussi ATA/93/2021 du 26 janvier 2021 consid. 4b).

6. En l'espèce, les divers recourants sont respectivement domiciliés sur des parcelles contiguës de celle devant accueillir le projet litigieux. Ils se prévalent en outre de dispositions de droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. La qualité pour recourir doit dès lors leur être reconnue.
7. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

En effet, sous peine d'être irrecevable, une conclusion ne peut être exorbitante à l'objet du litige (ATA/195/2022 du 22 février 2022 consid. 3). Cet objet est défini principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1367/2023 du 19 décembre 2023 consid. 4.8).

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

Par ailleurs, le tribunal ne peut examiner un grief qui se fonde uniquement sur l'hypothèse d'une atteinte future, faute d'intérêt actuel dans l'examen d'un tel grief (ATA/1201/2022 du 29 novembre 2022 consid. 6.2 ; ATA/399/2009 du 25 août 2009 consid. 2b et les références citées). D'une manière générale, le principe de la légalité implique qu'une décision fasse application du droit en fonction de la situation existant au moment où elle est rendue, et non pas d'une hypothétique évolution future de la situation.

Enfin, l'application du droit d'office par les juridictions administratives ne saurait avoir un quelconque effet sur la question d'un refus d'examiner un grief. En effet, si la juridiction administrative arrive à la conclusion que l'administré ne dispose

pas d'un avantage pratique par rapport au grief soulevé, les règles de procédure imposent à celle-ci de ne pas entrer en matière et de déclarer irrecevable le grief invoqué (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11d ; ATA/881/2022 du 30 août 2022 consid. 3d).

8. En l'espèce, le grief de certains des recourants, selon laquelle la construction du bâtiment litigieux impacterait leurs possibilités d'installer dans un proche avenir un chauffage par pompe à chaleur sans risque de violer les normes en matière de bruit, repose à l'évidence sur une atteinte hypothétique future. Il ne peut par conséquent être examiné par le tribunal, faute d'un intérêt digne de protection actuel.

Le grief relatif à l'habitabilité d'une des chambres du rez-de-chaussée du bâtiment litigieux, dans la mesure où son jour serait obstrué par l'escalier menant au premier étage, est également irrecevable. Les recourants qui invoquent cette situation ne démontrent en effet nullement en quoi celle-ci serait susceptible d'exercer une influence directe sur leur situation factuelle ou juridique.

Enfin, les éléments cités en relation avec la demande d'autorisation de construire définitive DD 18 _____ n'ont pas à être traités dans le cadre de la présente procédure, ceux-ci ne faisant pas partie de l'objet du présent litige qui se circonscrit à la décision DP 5 _____ querellée.

9. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 146 V 16 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_706/2022 du 5 décembre 2023 consid. 6.1.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

10. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1331/2023 du 12 décembre 2023 consid. 3).
11. En premier lieu, les recourants estiment que la décision entreprise contreviendrait aux art. 15 et 106 LCI. Dérogeant à l'art. 106 LCI en raison des distances aux limites insuffisantes, la décision querellée respectivement le préavis de la CMNS ne

seraient pas motivés. En outre, le préavis communal ne saurait être qualifié de favorable. De plus, la dérogation octroyée ne serait pas justifiée ; le département avait abusé de la liberté d'appréciation que lui conféraient ces dispositions.

12. Aux termes de l'art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles, les zones à protéger et les autres zones et territoires, prévus par le droit cantonal (al. 2).

L'art. 17 LAT prévoit que les zones à protéger comprennent notamment les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels (let. c).

13. À Genève, les zones protégées et les zones à protéger sont définies par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

Selon l'art. 19 al. 2 LaLAT, parmi les zones à bâtir, la quatrième zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, des activités peuvent également y être autorisées. Elle est divisée en deux classes, la 4ème zone urbaine (zone 4A) et la 4ème zone rurale (zone 4B), applicable aux villages et aux hameaux.

Ces zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 LaLAT). Sont notamment désignées comme zones à protéger, au sens de l'art. 17 LAT, les villages protégés, selon les art. 105 à 107 LCI (art. 29 al. 1 let. f LaLAT). La LCI définit le régime concret applicable à ces zones, dont le but est la conservation de l'harmonie et de l'identité du secteur, notamment par le biais de règles sur les alignements, les gabarits et les couleurs (cf. Lucien LAZZAROTTO, La protection du patrimoine, in : Bénédicte FOËX/Michel HOTTELIER [éd.], La garantie de la propriété à l'aube du XXIème siècle, 2009, p. 113).

14. Selon l'art. 106 LCI, dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la CMNS, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations, ainsi que le site environnant (al. 1). Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites. Les préavis sont motivés (al. 3 LCI).
15. De manière générale, l'art. 106 LCI confère un large pouvoir d'appréciation au département compétent. Celui-ci peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires (arrêts du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2). Cette disposition renferme une clause d'esthétique particulière, plus précise que l'art. 15 LCI, soit une notion qui varie

selon les conceptions de celui qui l'interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce. Cette notion juridique indéterminée laisse donc un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1358/2020 du 22 décembre 2020 consid. 18b et les références citées). Le département compétent peut fixer lui-même les règles applicables aux constructions dans le but de sauvegarder le caractère d'un village et le site environnant, et déroger aux dispositions ordinaires (arrêt du Tribunal fédéral 1C_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2 ; ATA/537/2017 du 9 mai 2017).

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

La clause d'esthétique de l'art. 15 LCI fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/896/2021 du 31 août 2021 consid. 4b ; ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 6b).

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

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/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les références citées).

La loi ne prévoit aucune hiérarchie entre les différents préavis requis. Néanmoins, dans le cadre de l'application de l'art. 106 al. 1 LCI où la commune et la CMNS doivent être consultées, la chambre administrative a toujours jugé qu'en cas de préavis divergents, une prééminence était reconnue à celui de la CMNS (ATA/435/2023 du 25 avril 2023 consid. 5g ; ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 10a).

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/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les références citées).
19. Lorsque la loi autorise l'autorité administrative à déroger à l'une de ses dispositions, notamment en ce qui concerne les constructions admises dans une zone, elle confère à cette dernière un pouvoir d'appréciation qui n'est limité que par l'excès ou l'abus, les juridictions de recours n'ayant pas compétence pour apprécier l'opportunité des décisions prises (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5e et la référence citée).

L'autorité administrative jouit ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations qui ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d ; ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 5f ; ATA/45/2019 du 15 janvier 2019 consid. 5d).

20. En l'espèce, le tribunal doit en premier lieu constater que le préavis de la CMNS du 14 novembre 2022 en lien avec l'art. 106 LCI ne peut pas être considéré comme dûment motivé. Les formulations sibyllines « après analyse » et « considérant le parcellaire existant » sont en effet à l'évidence insuffisantes pour permettre de

cerner le ou les motifs ayant conduit la CMNS à octroyer une dérogation selon l'art. 106 LCI. À cet égard, le simple fait que cette commission se soit prononcée à trois reprises sur le projet en cause n'implique nullement le respect de son devoir de motivation. Cela étant, force est de relever que l'absence de motivation explicite a été réparée suite au transport sur place du 18 avril 2024, lors duquel Mme K_____ a expliqué le raisonnement ayant conduit la CMNS à octroyer la dérogation, raisonnement sur lequel que les parties ont ensuite pu se déterminer dans leurs écritures subséquentes, ce qu'elles ont d'ailleurs fait. Le grief formulé quant à l'absence de motivation du préavis doit par conséquent être écarté.

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

Les recourants arguent que la construction du bâtiment litigieux - qu'ils qualifient de construction isolée destinée à rester comme telle qui dénaturait le caractère des cours et jardins privés - ne s'intégrait pas dans l'architecture des lieux et dans le site environnant protégé qui devait être préservé, qu'elle n'était justifiée par aucun intérêt public prépondérant et qu'elle heurtait leur intérêt privé à préserver le style architectural présent dans l'ensemble du hameau protégé. Ces critiques, pour autant qu'elles soient recevables - il est en effet douteux que les recourants puissent juridiquement se prévaloir d'un intérêt privé à préserver le style architectural de l'ensemble du hameau protégé -, ne peuvent pas être suivies. En effet, ce faisant, les recourants entendent en réalité substituer leur propre appréciation à celle du département. Le fait que ce dernier et la CMNS aient procédé à une analyse différente de la leur ne permet toutefois pas de retenir un abus ou un excès de pouvoir d'appréciation. La prise de décision de l'autorité intimée, forgée sur la base du préavis favorable du CMNS qui a été explicité lors du transport sur place, ne prête d'ailleurs pas le flanc à la critique. À cet égard, le tribunal tient à relever, d'une part, que les motifs retenus par la CMNS pour adouber le projet litigieux - qui découlent d'une analyse effectuée avec certaines limites dues au fait qu'on se trouve en présence d'une demande d'autorisation de construire préalable - ne sont nullement dénués de sens. D'autre part, il convient de rappeler que lorsque le législateur a voulu conférer à l'autorité de décision un pouvoir d'appréciation dans l'application d'une norme, le juge qui, outrepassant son pouvoir d'examen, corrige l'interprétation ou l'application pourtant défendable de cette norme à laquelle ladite autorité a procédé, viole le principe de l'interdiction de l'arbitraire. Par conséquent,

le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée au département, ne saurait corriger le résultat de sa pondération des éléments du dossier en fonction d'une autre conception, même si celle-ci n'est pas dénuée de pertinence, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA).

Les recourants estiment que le département a abusé de son pouvoir d'appréciation en ne tenant pas compte de la position de la CMNS dans le cadre de projets voisins, soit la DD 19_____ relatif au I_____ et la DD 23_____ relatif à une construction prévue au 34_____, L_____, sise dans la même zone 4B protégée. À ce sujet, le tribunal considère que les explications fournies par Mme K_____ le 18 avril 2024 sont convaincantes et que les motifs exposés justifient effectivement de traiter différemment le projet litigieux de celui relatif au I_____, étant aussi noté que ce dernier n'aurait pas seulement « fermé » la cour, mais également généré un flux de clients entraînant des nuisances nettement plus importantes que celles pouvant résulter de la simple occupation du bâtiment litigieux. Quant au projet concerné par la DD 23_____, il n'est également pas comparable à celui litigieux, les bâtiments concernés destinés à la démolition étant des immeubles des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, de valeurs intéressantes, et non une construction édifiée en 1940 avec une annexe bâtie sans autorisation. En présence de situations différentes, tant la CMNS que le département pouvaient parfaitement adopter une solution différente.

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

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

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

L'art. 241 RCI, qui concerne les constructions en 4^{ème} zone, prévoit ainsi que des constructions basses peuvent être, exceptionnellement, notamment lorsqu'un plan localisé de quartier le prévoit, édifiées sur cour, à proximité de façades où s'ouvrent des jours, à condition qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière (let. a), qu'elles soient implantées à 4 m au moins de la façade, à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours (let b) et qu'elles soient

inscrites dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours selon le croquis n° IV (let. c). Des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées sur cour, aux conditions prévues à l'alinéa précédent.

23. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet litigieux est une construction basse au sens de l'art. 3A RCI. En outre, la simple lecture littérale de l'art. 241 RCI conduit à retenir que le régime d'exception prévue par cette disposition n'est pas uniquement réservé au cas où un plan localisé de quartier existerait, vu le terme « notamment » utilisé. Pour le surplus, la condition stipulant que la construction basse ne prive pas les jours s'ouvrant dans les façades situées à proximité d'air et de lumière doit être considérée comme respectée dès lors que le bâtiment litigieux n'enfreint pas les règles sur les gabarits et distances applicables à la zone en cause. Enfin, s'agissant de l'angle de 30°, il résulte, en particulier, des pièces complémentaires du 7 février 2025 qu'il est respecté. À ce sujet, le tribunal note que les explications des recourants du 14 novembre 2024 ne sont pas convaincantes dans la mesure où ils effectuent leur calcul et leurs annotations sur le plan du géomètre à partir de l'angle de la façade du bâtiment n° 32_____, dans le prolongement du mur de celui-ci, alors que le début du jour de l'appartement sis au rez-de-chaussée ne se situe pas à cet endroit, mais plusieurs dizaines de centimètres plus loin, ainsi qu'il résulte de l'extrait cadastral [A03] et des photographies complémentaires du 7 février 2025, ce qui fausse à l'évidence la base de leur démonstration. Ils ne parviennent ainsi pas à démontrer que l'angle de 30° ne serait pas non plus respecté par rapport à cet immeuble. Partant, aucune violation des art. 41 et 42 LCI et 241 RCI n'est à déplorer.
24. Les recourants reprochent à la décision litigieuse de violer l'art. 14 LCI, arguant que le projet contesté serait source d'inconvénients graves en termes de lumière, de bruit et de perte d'intimité. Ils semblent également se plaindre d'une possible perte d'ensoleillement.
25. Selon l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le département peut refuser de délivrer l'autorisation de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. Cette règle rejoint celle de l'art. 19 al. 2 LaLAT (cf. ATA/80/2009 du 17 février 2009 consid. 8).

Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Depuis l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01), la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodantes, notamment contre le bruit, est réglée par la législation fédérale. L'art. 14 LCI, qui réserve l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41) en son al. 2, conserve néanmoins une portée propre en matière d'inconvénients autre que le bruit.

26. L'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18b). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b).

La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/1101/2022 du 1er novembre 2022 consid. 5b et les références citées).

27. La législation en matière de construction appréhende les inconvénients qu'une construction peut apporter au voisinage en fixant des règles précises en matière de gabarit de hauteur, de constructions à la limite de propriétés, de distances aux limites, sur la rue et entre constructions, ainsi que de calcul des vues droites (ATA/752/2014 du 23 septembre 2014 ; ATA/99/2012 du 21 février 2012).

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

En s'inspirant de la réglementation existante, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'une perte d'ensoleillement pour les bâtiments environnants due à une ombre qui recouvre la totalité de l'habitation ou du bien-fonds voisin, de deux heures au maximum, à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver était, en principe, admissible. Toutefois, la question devait être examinée par l'autorité avec un large pouvoir d'examen, compte tenu des circonstances locales. Le critère de deux heures ne saurait au surplus avoir une portée absolue et constituer à lui seul l'élément décisif (ATF 100 Ia 334 consid. 9b et 9d ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a et les références citées). Il a également indiqué que, dans la mesure où la construction projetée respectait les prescriptions applicables à la zone (indice d'utilisation du sol, gabarit, distances aux limites, etc.), il n'existait pas de droit du voisin à voir sa parcelle ensoleillée (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 4.3). La chambre administrative a aussi précisé qu'en l'absence

de réglementation cantonale en la matière, un inconvénient grave peut exister au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI lorsque les nouvelles constructions occasionnent sur celles existantes une absence d'ensoleillement supplémentaire de deux heures, cette mesure étant prise par rapport à la date des équinoxes. Une perte plus importante est néanmoins admissible en fonction de l'intérêt public lié à la nouvelle construction (ATA/789/2002 du 10 décembre 2002). Il convient de noter que cette jurisprudence ne permet de tenir compte des ombres portées que sur les constructions déjà existantes, et non sur les bien-fonds sur lesquels elles se trouvent. Dans leur principe, ces règles jurisprudentielles sont applicables à toutes les zones (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 17b et les références citées). Le Tribunal fédéral a encore précisé que toute projection d'ombre ne saurait constituer une atteinte à la propriété et qu'il appartenait dès lors à l'intéressé d'apporter la preuve du fait qu'il alléguait et, en particulier de quantifier la perte d'ensoleillement subie, puisqu'il tentait d'en déduire un droit (arrêt du Tribunal fédéral 1C_582/2012 du 9 juillet 2013 consid. 3.2).

28. La protection des personnes contre le bruit est réglée par la LPE et par ses ordonnances d'exécution fédérales et cantonales, parmi lesquelles l'OPB qui a pour but de protéger contre le bruit nuisible ou incommode (art. 1 al. 1).

Selon l'art. 7 al. 2 LPE, les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont dénommés émissions au sortir des installations, immissions au lieu de leur effet. Par installations au sens de la LPE, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes ainsi que les modifications de terrain (art. 7 al. 7 1^{ère} phr. LPE). Les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur.

Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions (ci-après : VLI) applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 13 al. 1 LPE). Les VLI s'appliquant au bruit et aux vibrations sont fixées de manière que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE).

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

S'agissant tout d'abord des prétendues nuisances sonores et vues plongeantes sur leur propriété, en lien notamment avec l'utilisation du logement sis au premier étage et avec les d'éventuelles ouvertures transparentes et non translucides, si l'on comprend certes qu'en pareille situation certains des recourants puissent se sentir gêner dans leur bien-être et leur tranquillité, il ne faut pas perdre de vue que les normes en matière de construction n'ont pas pour vocation de protéger la tranquillité et l'intimité des habitants (ATA/197/2022 du 22 février 2022 consid. 4c ; ATA/498/ 2020 du 19 mai 2020 consid. 7b). En tout état, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser, quant aux griefs concernant les vues plongeantes des futurs habitants, que celles-ci concernaient le droit privé et qu'il ne lui appartenait dès lors pas de statuer en la matière (ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 8). Ainsi, même une potentielle perte d'intimité avérée, aussi regrettable soit-elle pour les personnes concernées, fait parties des conséquences pratiquement incontournables d'une nouvelle construction.

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

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

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

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

30. En dernier lieu, des recourants considèrent que l'absence d'un plan désignant les arbres atteints par le projet litigieux va à l'encontre de l'art. 7 al. 2 let. i RCI. À leur sens, si l'OCAN avait disposé d'un PAP en bonne et due forme, il aurait pu constater tant l'atteinte au pin noir d'Autriche que le caractère irréalisable, compte tenu du peu d'espace restant en pleine terre, du remplacement de l'érable sur la parcelle n° 1_____.
31. Selon l'art. 7 RCI, la demande préalable doit être adressée au département sur formule officielle, en 10 exemplaires. Dans le but d'accélérer l'instruction d'une demande impliquant le recueil de nombreux préavis ou en fonction de l'importance de l'objet, le département peut solliciter un nombre inférieur ou supérieur d'exemplaires (al. 1). Il y a lieu de joindre notamment les plans et documents suivants : un plan situant les arbres à abattre et à conserver; les emplacements réservés pour de nouvelles plantations doivent pareillement être mentionnés. Cas échéant, la décision de constatation de la nature forestière doit également être présentée (al. 2 let. i).

De jurisprudence constante, la demande préalable d'autorisation de construire constitue une demande simplifiée qui peut être présentée avant le dépôt d'un projet définitif. Elle vise à épargner aux intéressés d'être contraints de dresser des plans de détail et à l'administration de compulsuer de tels plans, tant que les questions de principe ne sont pas résolues. Le but d'une telle demande est de déposer dans un premier temps un dossier simplifié afin de gagner du temps et de réduire les frais. En effet, si l'un des éléments du dossier visé dans la demande préalable n'est pas conforme, il est inutile d'engager des frais supplémentaires pour présenter un projet plus précis afin de déposer une demande en autorisation définitive. En déposant une demande d'autorisation préalable d'implantation, le constructeur cherche à obtenir une décision de principe sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet. Il s'agit d'éviter d'engager des frais considérables liés à un projet d'envergure, compliqué ou potentiellement controversé, sans obtenir certaines assurances quant au caractère réalisable du projet (ATA/146/2021 du 9 février 2021 consid. 6c).

32. En l'espèce, un plan situant les arbres à abattre et à conserver et mentionnant les emplacements réservés pour de nouvelles plantations a été déposé dans le cadre de l'instruction par le département de la demande préalable suite à la requête en ce sens de l'OCAN du 5 juillet 2022.

Ce plan ne mentionnait certes pas le pin noir d'Autriche situé sur la parcelle n° 7_____, mais il faut rappeler que le plan requis par l'art. 7 al. 2 let. i RCI se rapporte à la parcelle concernée par le projet en cause et non à celles contiguës, de sorte que ni le département ni l'OCAN n'étaient obligés de s'interroger quant à une éventuelle atteinte aux arbres sis sur les parcelles voisines. Il ne peut dès lors leur être reproché de ne pas avoir fait porter leur analyse sur le pin noir d'Autriche, ce d'autant plus qu'il s'agissait d'une demande préalable et que l'OCAN avait expressément requis qu'une requête d'abattage en bonne et due forme ainsi qu'un

PAP soient fournis lors du dépôt de la requête en autorisation de construire définitive. Au demeurant, l'OCAN s'est enquis de la situation de l'érable, compte tenu de sa proximité presque immédiate au bâtiment litigieux, et a de plus procédé à une inspection locale le 25 novembre 2022, ce qui démontre qu'il a correctement analysé les éléments présents, sans strictement limiter son analyse aux éléments de la parcelle en cause, et en toute connaissance de cause. Compte tenu de ce qui précède, la condition relative au plan d'abattage d'arbres selon l'art. 7 al. 2 let. i RCI a été respectée.

Quant à l'allégation selon laquelle le remplacement sur la parcelle de l'intimée de l'érable n'était pas réalisable compte tenu du peu d'espace restant en pleine terre, les recourants n'apportent aucun élément probant permettant d'adhérer à leur thèse. Ils ne font en fait en réalité qu'opposer leur appréciation à celle de l'OCAN. Le tribunal, faisant application de la retenue qui doit être la sienne dans de tels cas, retiendra, faute d'éléments contraires, l'avis du service spécialisé.

Ainsi, ces griefs seront écartés.

33. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.
34. 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 2'100.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'100.-, à la charge d'un tiers pour Mme A_____ et M. B_____ ainsi que M. C_____, d'un tiers pour Mme D_____ et M. E_____ et d'un tiers pour Mme F_____, sera allouée à l'intimée (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable les recours interjetés les 14 et 20 mars 2023 par Messieurs et Mesdames A_____ et B_____, C_____, D_____ et E_____ et F_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2023 ;
2. les rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 2'100.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;
4. condamne Messieurs et Mesdames A_____ et B_____, C_____, D_____ et E_____ et F_____ à verser à G_____ Sàrl, selon la clé de répartition précisée aux considérants, une indemnité de procédure de CHF 2'100.-;
5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 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 : Marielle TONOSI, présidente, Patrick BLASER et Carmelo STENDARDO,
juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Marielle TONOSI

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière