

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3724/2012-LCI

ATA/752/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 23 septembre 2014

2^{ème} section

dans la cause

Madame Francine DUGERDIL

contre

Madame Josiane et Monsieur Michel BULLIARD
représentés par Me François Bellanger, avocat

et

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
22 mars 2013 (JTAPI/352/2013)**

EN FAIT

- 1) Madame Josiane et Monsieur Michel BULLIARD sont propriétaires de la parcelle n° 732, feuillet 23 de la commune de Dardagny, sise à la route de La Plaine 39A, sur laquelle sont érigés les bâtiments n°s 408 et 409 du registre foncier faisant partie, avec les constructions n°s 410, 411 et 413 bâties sur la parcelle n° 731, propriété de Mesdames Anne-Marie et Francine DUGERDIL, d'un ensemble de bâtiments formant la « Ferme Dugerdil » datant des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.
- 2) Les parcelles contigues n°s 731, 732 et 733 de la commune de Dardagny se trouvent en zone 4B, zone de développement industriel et artisanal, et sont entourées de tous les côtés par le site de production de l'usine d'industrie chimique de la société Firmenich SA, propriétaire de toutes les parcelles alentours.
- 3) Les édifices n°s 409, 410 et 411 sont inscrits à l'inventaire des bâtiments dignes de protection depuis le 1^{er} octobre 2001, alors que les n°s 408 et 413 ne le sont pas.
- 4) Le 4 juillet 2011, Mme et M. BULLIARD ont déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE), une demande définitive en autorisation de construire pour la rénovation et la transformation d'un rural, enregistrée sous le n° DD 104'413-2.

Le rural à transformer et à rénover, à cheval sur les bâtiments n°s 408 et 409, comprenait une maisonnette de type unifamilial composée d'un local de dégagement, une cuisine-séjour au rez-de-chaussée et une chambre à l'étage. Deux chambres indépendantes inhabitées étaient accessibles par l'escalier de meunier de la cour, alors que deux autres locaux étaient directement accessibles. Le système de distribution se composait d'un rez-de-chaussée et d'un étage liés par deux escaliers en bois.

Le projet des époux BULLIARD prévoyait la création de trois logements totalisant dix pièces destinés à un regroupement de la famille, les fils des propriétaires et leurs enfants souhaitant venir s'établir dans le rural rénové. Le rez-de-chaussée serait occupé par un appartement, les deux autres logements seraient à l'étage.

- 5) Le 19 juillet 2011, la direction générale de la nature et du paysage (ci-après : DGNP) a indiqué qu'elle n'était pas concernée par le projet.

- 6) Le 21 juillet 2011, le DALE a requis des époux BULLIARD de lui fournir un projet de servitudes de distances et vues droites, établi par un géomètre officiel sur la parcelle n° 733 et le plan de servitudes de jour et vue grevant la parcelle n° 731.
- 7) Le 27 juillet 2011, la demande d'autorisation de construire des époux BULLIARD a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO).
- 8) Le 2 août 2011, l'office du génie civil (ci-après : OGC) de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a émis un préavis favorable sous conditions.

Les travaux exécutés sur le domaine public cantonal devaient faire l'objet d'une requête de permission pour fouille, travaux divers ou détention d'une installation sur ou sous le domaine public cantonal.

- 9) Le 3 août 2011, la commune de Dardagny a émis un préavis favorable.
- 10) Le même jour, la sous-commission monuments et antiquités (ci-après : SCMA) de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) a émis un préavis favorable.

L'essentiel des caractéristiques architecturales et matérielles des façades donnant sur la cour (nord-est), sur la route (nord-ouest) et sur le site industriel voisin (sud-est) était respecté. Les structures intérieures et les pans des toitures intégrant des apports de jour constitués de surfaces de tuiles translucides disposées dans le plan de la couverture étaient maintenus.

En revanche, le traitement de la façade sud-ouest devait être amélioré. La taille, la disposition et la quantité des ouvertures à créer devaient être revues de manière à préserver au maximum les pans de maçonnerie pleine. Les propriétaires devaient modifier leur projet dans le sens de diminuer la surface des prises de jour, de conserver les parties de mur en maçonnerie entre les ouvertures et de disposer la face des vitrages sur le côté intérieur du mur ancien ou dans une embrasure.

- 11) Par courrier du 8 août 2011, la société Firmenich SA s'est opposée à la demande d'autorisation de construire sollicitée.

La parcelle concernée par la rénovation était classée depuis le 7 mai 1981 en zone de développement industriel à proximité immédiate de son site de production. Elle était incluse dans le plan directeur d'aménagement n° 26'573A-519 adopté par le Conseil d'État (recte : le Grand Conseil) le 13 septembre 1978. La parcelle n° 732 était en zone industrielle. Les époux BULLIARD avaient du reste obtenu une autorisation de réaliser un atelier de serrurerie sur cette base. Le rural à rénover n'avait plus été utilisé depuis de

longues années à titre d'habitation proprement dite. Il n'était pas opportun de déroger à l'affectation industrielle et artisanale de la zone et d'augmenter le nombre d'habitations dans le secteur, entraînant ainsi un accroissement des habitants.

- 12) Le 11 août 2011, la direction générale de l'eau (ci-après : DGEau) a émis un préavis favorable sous conditions.

Les canalisations d'évacuation des eaux polluées et non polluées devaient être exécutées en système séparatif et raccordées à des collecteurs primaires existants. Leurs réseaux devaient être indépendants l'un de l'autre. Avant le branchement, les propriétaires devaient vérifier l'état, le bon fonctionnement et la capacité hydraulique des équipements. Le cadastre du réseau d'assainissement des eaux devait être mis à jour.

- 13) Le 15 août 2011, la police du feu du DALE a émis un préavis favorable sous conditions.

Plusieurs équipements et installations destinés à lutter contre l'incendie et à l'évacuation du bâtiment en cas d'incendie devaient être mis en place.

- 14) Le 29 août 2011, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) de l'office du patrimoine et des sites du DALE a pris connaissance des plans soumis en consultation et a constaté que les recommandations émises dans le préavis du 3 août 2011 par la CMNS pour la façade sud-ouest avaient été prises en compte.

Le traitement contemporain de la façade dans le respect du mur ancien répondait à la demande formulée. Une plus grande attention devait être accordée au système d'obscurcissement. Le service était opposé à l'installation de stores à lamelles métalliques. Les requérants étaient invités à déposer une nouvelle version de leur projet à la DAC et l'ensemble des détails d'exécution relatifs à la mise en œuvre. Les teintes choisies et les matériaux devaient lui être soumis pour approbation avant commande.

- 15) Selon les plans définitifs du 1^{er} septembre 2011 reçus par le DALE le 15 décembre 2011 et visés *ne varietur* le 5 novembre 2012, la modification et la rénovation requises concernaient les bâtiments n^{os} 408 et 409.

Le n° 408 était appelé à être partiellement démoli et remplacé par une terrasse couverte accolée à l'extrémité sud de la façade sud-ouest du n° 409. Celui-ci devait extérieurement bénéficier de deux nouveaux jours au rez-de-chaussée et de quatre supplémentaires à l'étage, le tout dans la façade sud-ouest du bâtiment, et sa toiture devait être partiellement couverte par des tuiles transparentes. Les principales modifications de l'édifice n° 409 concernaient le changement de l'emplacement d'un escalier intérieur, la création de deux

ouvertures favorisant la circulation interne au rez-de-chaussée ainsi que la réorganisation partielle de l'étage par des cloisons et par des escaliers intérieurs.

- 16) Le 14 septembre 2011, les sœurs DUGERDIL ont envoyé au DALE des observations suite à la publication de la demande des époux BULLIARD dans la FAO.

Le rural concerné faisait partie d'un ensemble remarquable d'une grande valeur. La parcelle n° 732 était incluse dans une zone de développement industriel et artisanal. Son changement d'affectation en un logement n'était pas conforme à la zone. Les époux BULLIARD avaient du reste construit sur leur fonds une serrurerie à proximité de l'entreprise Firmenich SA. La rénovation allait provoquer la destruction de la toiture dont une partie des tuiles devait être remplacée par des éléments translucides afin de rendre le rural habitable. Des pans entiers de murs devaient être remplacés par des baies vitrées à meneaux. L'inscription d'une servitude de jours et vues droites était nécessaire en rapport avec la parcelle n° 733. La création des jours dans la façade sud-ouest était problématique en raison de la proximité entre les parcelles n^{os} 731 et 732. La réalisation d'une terrasse sans la protection visuelle de la parcelle n° 731 sur la façade nord-est n'entraînait pas en ligne de compte, elle n'était pas couverte par la servitude existante. Les plans des canalisations versés dans le dossier étaient obsolètes et leur branchement éventuel au collecteur nécessitait l'accord des propriétaires de la parcelle n° 731.

- 17) Le 19 septembre 2011, le SMS a émis un préavis favorable sous réserves.

L'intervention sur l'enveloppe bâtie devait prendre en compte la qualité architecturale et matérielle de l'ensemble du domaine qui était d'origine ancienne. Les interventions sur les structures et la substance intérieure du rural devaient privilégier des matériaux et une mise en œuvre de type traditionnel. Les murs, les dalles ou la nappe de compression ne devaient pas être en béton armé. Le traitement des fenêtres et des portes, de la fermeture vitrée de l'ancienne porte de grange, ainsi que du nouvel appenti-terrasse devaient faire l'objet de détails à soumettre à son approbation, avant la commande des travaux.

- 18) Le 29 octobre 2011, Madame Francine DUGERDIL (ci-après : Mme DUGERDIL) a demandé au DALE des renseignements relatifs aux plans déposés par les époux BULLIARD.

La serrurerie industrielle de près de 500 m² n'y figurait pas, alors qu'elle était en exploitation depuis deux ans déjà. Cette omission était susceptible de porter préjudice à une juste appréciation du dossier.

- 19) Le 1^{er} novembre 2011, la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : FTI) n'a pas souhaité préavisier le projet.

Celui-ci entrerait dans un objectif de préservation d'une ferme vétuste appartenant à un patrimoine rural genevois qui ne pouvait pas accueillir des activités industrielles et artisanales.

- 20) Le 17 novembre 2011, l'office de l'urbanisme du DALE a émis un préavis favorable et a indiqué que le projet était à traiter selon les normes de la zone 4B.
- 21) Le 14 décembre 2011, les époux BULLIARD ont transmis au DALE les plans de servitudes de jour et vue grevant la parcelle n° 731.

La parcelle n° 733 était inconstructible vu sa situation et son inscription à l'inventaire. Elle appartenait en copropriété pour un tiers aux époux BULLIARD et pour deux tiers aux sœurs DUGERDIL. Les plans des servitudes n'avaient pas à être fournis.

- 22) Le 10 février 2012, les époux BULLIARD ont requis du DALE une autorisation pour procéder à la réfection de la toiture du bâtiment n° 409.
- 23) Le 27 février 2012, le SMS a donné un préavis favorable aux travaux de réparation et d'entretien de la toiture.
- 24) Le 9 mars 2012, le DALE a donné son accord pour les travaux d'entretien de la toiture.

Ces travaux n'étaient pas assujettis à la demande d'autorisation de construire en vue de la modification et de la rénovation du rural en cours d'instruction.

- 25) Le 19 mars 2012, les époux BULLIARD ont informé Mme DUGERDIL que les travaux de réparation de la toiture du bâtiment n° 409 allaient débuter le 14 mai 2012.

Ils prévoyaient de supprimer les conduits de cheminée et de ventilation qu'elle utilisait. Elle était priée de prendre les mesures nécessaires suite à l'annonce de ces travaux.

- 26) Le 3 mai 2012, Mme DUGERDIL a dénoncé au DALE les travaux de réparation de la toiture.

Les travaux envisagés par les époux BULLIARD étaient en contradiction avec leur demande d'autorisation de construire en cours d'examen au DALE. Les conduits concernés étaient maintenus dans les plans déposés à l'appui de cette demande et faisaient l'objet d'une servitude d'usage grevant l'immeuble n° 409 en faveur du fonds n° 731.

- 27) Le 9 mai 2012, le DALE a interpellé les époux BULLIARD au sujet des travaux dénoncés par Mme DUGERDIL et en a informé celle-ci.

Il avait été saisi d'une plainte concernant les travaux relatifs à la demande d'autorisation de construire en cours d'instruction. Si cette situation était avérée, elle était susceptible de constituer une infraction à la loi. Ils avaient dix jours pour se déterminer.

28) Dans leurs observations du 20 mai 2012, les époux BULLIARD ont indiqué au DALE que les travaux en cours ne présentaient aucun lieu avec la procédure DD 104'413-2.

29) Le 18 mai 2012, Mme DUGERDIL a demandé au département de la tenir informée de l'évolution de la situation.

Les travaux de réparation de la toiture du bâtiment n° 409 devaient être adaptés aux règlements du DALE, une autorisation de construire devant être obtenue.

30) Le 23 mai 2012, le DALE a classé la plainte de Mme DUGERDIL relative aux travaux de réfection de la toiture du bâtiment n° 409 au vu des explications fournies par les époux BULLIARD.

31) Le 18 octobre 2012, le service de l'énergie du département de la sécurité, devenu le département de la sécurité et de l'économie (ci-après : DSE), a émis un préavis favorable sous conditions portant sur la demande DD 104'413-2.

Les prescriptions et les standards énergétiques applicables devaient être respectés et aucune installation soumise à autorisation énergétique ne devait être mise en place.

32) Le 23 octobre 2012, la DAC a émis un préavis favorable sous conditions du respect des exigences énergétiques.

33) Par décision du 5 novembre 2012, publiée dans la FAO du 9 novembre 2012, le DALE a délivré aux époux BULLIARD l'autorisation de construire sollicitée.

34) Par acte posté le 10 décembre 2012, Mme DUGERDIL a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre la décision précitée, concluant à son annulation.

La rénovation d'un rural en une maison d'habitation moderne n'était pas conforme à l'affectation de la zone de développement industriel et artisanal. Seule une dérogation à l'affectation de la zone, dont les conditions n'étaient pas réalisées, pouvait permettre la construction projetée. Les travaux prévus étaient en contradiction avec l'inscription du rural sur l'inventaire des monuments et sites protégés. Les travaux prévus allaient dénaturer son aspect extérieur et intérieur. Sa modification avait pour conséquence de lui faire perdre son « cachet rural ». Le

rural et ses alentours étaient protégés par l'inventaire. Sur le plan esthétique, la construction envisagée portait atteinte à l'ensemble formé par la « ferme Dugerdil », le rural et les dépendances.

- 35) Dans leurs observations du 11 janvier 2013, les époux BULLIARD ont conclu au rejet du recours.

La parcelle n° 732 se trouvait en zone 4B, zone de développement industriel et artisanal, et était incluse dans le périmètre du plan d'aménagement n° 26'573A. Celui-ci s'appliquait uniquement aux terrains appartenant à Firmenich SA. Les transformations intérieures et les petites modifications des ouvertures prévues dans le rural étaient conformes à l'affectation de la zone 4B. Les travaux envisagés respectaient la structure porteuse du bâtiment n° 409 et ne modifiaient pas l'aspect général de la construction. Le SMS et la CMNS, deux organes composés de spécialistes, avaient donné des préavis favorables. Les travaux projetés répondaient à un intérêt public de protection du patrimoine. En créant deux appartements supplémentaires pour la famille, le projet concordait avec l'intérêt public promu par la politique de logement.

- 36) Par jugement du 22 mars 2013, le TAPI a rejeté le recours de Mme DUGERDIL.

L'autorisation de construire accordée était conforme à l'affectation de la zone 4B destinée principalement aux maisons d'habitation. Elle respectait la protection du patrimoine dont jouissait le rural, les structures porteuses étant maintenues. La construction d'une terrasse s'inscrivait dans le cadre de la démolition et de la transformation du bâtiment n° 408 qui ne figurait pas à l'inventaire. Les alentours immédiats de l'édifice n° 409 avaient subi une transformation importante en raison du site de la société Firmenich SA et la protection à accorder au rural devant prendre en compte cette réalité. La clause d'esthétique n'avait pas été violée et les instances compétentes en la matière avaient donné des préavis favorables.

- 37) Par acte posté le 7 mai 2013, Mme DUGERDIL a recouru contre le jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), concluant à son annulation et à celle de l'autorisation de construire octroyée.

La construction d'une terrasse en remplacement du bâtiment n° 408 violait son droit de passage et créait une vue intrusive sur son fonds.

Pour le surplus, elle a repris ses griefs antérieurs développés devant le TAPI.

- 38) Par courrier du 14 mai 2013, le TAPI a transmis son dossier, sans formuler d'observations.

- 39) Le 10 juin 2013, les époux BULLIARD ont conclu au rejet du recours.

L'éventuelle atteinte au droit de passage de Mme DUGERDIL n'existait pas. Du reste, les servitudes de droit privé n'avaient aucune pertinence par rapport aux conditions de délivrance d'une autorisation de construire. La terrasse devant être construite à l'emplacement du bâtiment n° 408, elle ne pouvait avoir aucune vue intrusive sur la parcelle de Mme DUGERDIL.

Pour le surplus, les époux BULLIARD ont repris les arguments développés devant le TAPI.

- 40) Le 17 juin 2013, le DALE a conclu au rejet du recours.

Le plan n° 26'573A-519 de la commune de Dardagny adopté par le Grand Conseil délimitait les parcelles incluses dans la zone de développement industriel et avait un périmètre de validité qui entourait les terrains de la société Firmenich SA. Aucun autre plan soumettant la parcelle n° 732 à une application des normes de la zone industrielle n'existait. Dès lors les normes de la zone 4B, destinée principalement aux maisons d'habitation, étaient adaptées pour apprécier le projet des époux BULLIARD. Les modifications intérieures, la réorganisation partielle de l'étage par des cloisons et par des escaliers intérieurs, ainsi que l'ouverture de nouveaux jours et l'aménagement d'une terrasse ouverte n'étaient pas contraires à l'affectation de la zone.

Les structures porteuses du bâtiment étaient conservées et la CMNS ainsi que le SMS, composés de spécialistes, avaient donné des préavis favorables au projet. Le bâtiment n° 408 n'était ni protégé ni digne de protection et les modifications sur celui-ci n'avaient pas d'impact sur l'aspect extérieur du rural.

Aucun élément objectif ne remettait en cause le préavis de la CMNS sous l'angle de l'esthétique des constructions. Les modifications apportées à la parcelle n° 732 ne restreignaient pas l'exercice de la servitude de passage de Mme DUGERDIL. La CMNS avait émis son préavis après s'être renseignée sur les servitudes existantes.

La terrasse à édifier n'avait aucune vue intrusive sur le fonds de Mme DUGERDIL. Sa construction devant respecter les normes en vigueur pour la zone 4B, elle ne pouvait pas lui causer d'inconvénient grave.

- 41) Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) a. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la qualité pour recourir (ATA/592/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/199/2013 du 26 mars 2013; ATA/343/2012 du 5 juin 2012). La chambre administrative a déjà jugé que les lettres a et b de la disposition précitée doivent se lire en parallèle : ainsi, le particulier qui ne peut faire valoir un intérêt digne de protection ne saurait être admis comme partie recourante, même s'il était partie à la procédure de première instance (ATA/193/2013 du 26 mars 2013; ATA/281/2012 du 8 mai 2012).

Cette notion de l'intérêt digne de protection correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 et 1C_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; ATA/581/2014 du 29 juillet 2014 ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4126 ss et 4146 ss).

b. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé (ATF 123 V 113 consid. 5c), mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire (ATF 137 II 40 consid. 2.3 ; ATF 124 II 293 consid. 3b).

c. Lorsque plusieurs personnes ont la propriété d'un bien-fonds, elles en sont copropriétaires (art. 646 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CCS - RS 210).

À ce titre, chaque copropriétaire a des droits quant au bien-fonds, notamment celui de faire des actes d'administration courante (art. 647a CCS), des actes d'administration plus importants (art. 647b CCS) et des actes de disposition (art. 648 CCS). De plus, le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour

les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard (art. 648 al. 2 CCS).

Dans le régime ordinaire de la copropriété, les copropriétaires ne constituent pas une communauté qui peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice (ATF 103 Ib 76 = JdT 1977 I 339). Ainsi, la qualité de copropriétaire ne présume pas la qualité pour agir pour l'autre copropriétaire.

d. Dans le cas d'espèce, la recourante est copropriétaire pour une moitié de la parcelle n° 731 voisine de celle des intimés. Elle jouit ainsi du droit de veiller aux intérêts communs de ce fonds au même titre que sa sœur. Dans le cadre du contentieux administratif, elle peut agir seule si les conditions usuelles de la qualité pour recourir sont remplies. En l'occurrence, elle a un intérêt digne de protection au sens de la jurisprudence susmentionnée et a participé à la procédure par-devant le TAPI.

Partant, Mme Francine DUGERDIL a la qualité pour agir contre le jugement du TAPI. Le recours est donc recevable sous cet angle également, si bien qu'il convient d'entrer en matière à son sujet.

- 3) Le litige porte sur l'autorisation de construire octroyée aux intimés en vue de la modification et de la rénovation d'un rural figurant sur l'inventaire des monuments et sites protégés et situé en zone 4B, à laquelle se superpose une zone de développement industriel et artisanal.
- 4) La recourante conteste la conformité du projet des intimés à l'affectation de la zone concernée.
 - a. Selon l'art. 4 al. 1 let. a de la loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI) dont l'intitulé est, dès le 28 août 2013, la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes du 13 décembre 1984 (LZIAM - L 1 45), dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, le Conseil d'État peut, en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la zone industrielle ou de la zone de développement d'activités mixtes au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable des plans et règlements directeurs au sens des art. 2 et 3 LZIAM ou, le cas échéant, d'un plan localisé de quartier fixant tout ou partie des éléments énoncés dans l'art. 3 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).
 - b. En l'espèce, le seul plan d'aménagement spécial concernant la zone considérée est un document intitulé « plan de l'usine Firmenich S.A. », un plan

directeur d'aménagement n° 26'573A-519 du 13 septembre 1978, dont le périmètre de validité est tracé par un trait noir qui entoure les terrains de cette société, et dont la légende précise en outre que le plan « ne déploie d'effets que sur les terrains en mains de Firmenich S.A. » (ATA/80/2009 du 17 février 2009).

Ce plan mentionne les terrains qu'il concerne. La « Ferme Dugerdil » n'en fait pas partie. La validité de l'autorisation contestée par la recourante doit dès lors s'examiner au regard de la zone de fond 4B, notamment de l'art. 19 al. 2 LaLAT qui prévoit que cette zone est destinée principalement aux maisons d'habitation.

Le grief de la recourante, non fondé, sera ainsi écarté.

5) La recourante reproche également au TAPI d'avoir confirmé une décision dont les travaux de modification et de rénovation prévus ne sont pas conformes à la mise à l'inventaire du site.

a. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a pour but notamment de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton (art. 1 let. a LPMNS), de préserver l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (art. 1 let. b LPMNS).

A teneur de l'art. 9 al. 1 LPMNS, les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés. Cette disposition prévoit que l'art. 90 al. 1 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) est applicable par analogie. Aux termes de l'art. 90 al. 1 LCI, les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés. Restent réservés les cas d'intérêt public.

Selon l'art. 15 al. 3 LPMNS, les simples travaux ordinaires d'entretien et les transformations de peu d'importance peuvent être autorisés par l'autorité compétente, pour autant qu'ils aient fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la CMNS et d'une demande d'autorisation ordinaire au sens de l'art. 3 al. 1 LCI, à l'exclusion des procédures accélérées prévues à l'art. 3 al. 7 et 8 LCI. D'après l'art. 3 al. 3 LCI, les préavis ne lient pas les autorités. Ils n'ont qu'un caractère consultatif ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/51/2013 du 21 janvier 2013 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011).

b. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son

aptitude à trancher le litige (ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; Stéphane GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2009, in RDAF 2010 I p. 159 ss, p. 171-172 et p. 177 ; Thierry TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, in Charles-Albert MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, 1996, p. 201). Les autorités de recours 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/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009).

c. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours (ATA/417/2009 du 25 août 2009). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection du patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). À ce titre, son préavis est important (ATA/417/2009 précité).

d. En l'espèce, le bâtiment n° 409 est inscrit à l'inventaire. Le préavis de la CMNS revêt donc un caractère facultatif.

Cette dernière a émis un préavis favorable, notant que le projet autorisé respectait l'essentiel des caractéristiques architecturales et matérielles des façades donnant sur la cour (nord-est), sur la route (nord-ouest) et sur le site industriel voisin (sud-est) et maintenait les structures intérieures. Le 29 août 2011, le SMS a estimé que le traitement contemporain de la façade sud-ouest répondait à la demande formulée par la CMNS dans son préavis du 3 août 2011. Il a aussi préavisé favorablement le projet des intimés.

Aucun élément ne permettant à la chambre administrative de s'écarter des préavis favorables figurant au dossier, suivis tant par le DALE que par le TAPI, le grief de la recourante sera écarté.

6) La recourante se plaint aussi de ce que le projet autorisé porte une grave atteinte à l'esthétique de la « Ferme Dugerdil ».

a. Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur, nuit au caractère ou à l'intérêt du quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la

commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, qui constitue une notion juridique indéterminée, laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/548/2014 du 17 juillet 2014 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/453/2011 du 26 juillet 2011).

b. En l'espèce, en examinant le projet des intimés, la CMNS et le SMS ont pris en compte l'esthétique des modifications et rénovations prévues. Ces deux organes spécialisés ont émis des préavis favorables après avoir constaté que l'essentiel des caractéristiques architecturales et matérielles du rural était respecté. La chambre de céans, ne disposant en la matière que d'un pouvoir d'examen limité, ne saurait remettre en cause cet avis de spécialistes (art. 61 al. 2 LPA ; ATA/760/2012 du 6 novembre 2012 ; ATA/719/2011 du 22 novembre 2011).

Infondé, le grief de la recourante sera donc écarté.

7) La recourante reproche également au TAPI d'avoir confirmé l'autorisation de construire qui viole sa servitude de passage.

a. Selon l'art. 93 al. 3 LCI, la CMNS formule son préavis après s'être renseignée sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle.

b. Par ailleurs, la législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité des projets présentés aux prescriptions en matière de constructions et d'aménagements, intérieurs et extérieurs, des bâtiments et des installations. Elle réserve expressément le droit des tiers. Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. Elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/126/2013 précité ; ATA/500/2011 du 27 juillet 2011 ; ATA/320/2008 du 17 juin 2008).

c. En l'espèce, il ressort de la procédure que la CMNS, avant de donner son préavis, a été renseignée sur l'état des servitudes existantes notamment par le courrier du 14 décembre 2011 des intimés et a ainsi émis un préavis favorable en connaissance de cause. La chambre de céans, conformément à sa jurisprudence constante précitée, ne dispose que d'un pouvoir d'examen limité dans de telles circonstances. La CMNS ayant considéré que les travaux prévus par le projet sur la parcelle n° 732 ne modifiaient pas les servitudes existantes, dont celle de

passage invoquée par la recourante, la chambre de céans ne saurait s'écarter de ce préavis émis par une commission composée de spécialistes et confirmé par le TAPI, dont la composition comprend également quatre juges assesseurs spécialisés. En tout état de cause, la chambre de céans n'a pas pour compétence de trancher des litiges de nature privée opposant les parties.

Le grief de la recourante sera écarté.

8) La recourante se plaint en outre que la construction de la terrasse prévue créera une vue intrusive sur son fonds.

a. À teneur de l'art. 19 al. 2 LaLAT, la 4^{ème} 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. Cette règle rejoint celle de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, qui permet au département de refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public.

b. 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/99/2012 du 21 février 2012).

Les normes de protection, tel l'art. 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur (ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/99/2012 précité ; ATA/474/2006 du 31 août 2006). Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

La notion d'inconvénients graves de l'art. 14 al. 1 LCI est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir (ATA/126/2013 précité ; ATA/723/2010 du 19 octobre 2010 ; ATA/441/2006 du 31 août 2006). Le pouvoir d'examen de la chambre de céans 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/723/2010

du 19 octobre 2010 ; ATA/619/2007 du 4 décembre 2007 ; ATA/105/2006 du 17 mars 2006).

c. En l'espèce, dans sa détermination du 14 septembre 2011, la recourante s'est opposée à la réalisation d'une terrasse sans une protection visuelle de la parcelle n° 731 sur la façade nord-est. Elle se plaignait implicitement d'une vue intrusive sur son bien-fonds. Le SMS et la CMNS ont donné leurs préavis favorables au projet des intimés après avoir examiné l'ensemble du dossier, qui comprenait les observations de la recourante. Ils n'ont fait état d'aucun inconvénient grave pour la recourante qui résulterait des travaux de modification et de rénovation autorisés. Au demeurant, l'examen des plans figurant au dossier montre qu'une vue intrusive n'apparaît pas réalisée, vu l'emplacement de la terrasse prévue.

Infondé, le grief de la recourante sera écarté.

- 9) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 10) Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe. Une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée à Mme et M. BULLIARD, pris conjointement et solidairement, à charge de Mme DUGERDIL (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 mai 2013 par Madame Francine DUGERDIL contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 22 mars 2013 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de Madame Francine DUGERDIL ;

alloue une indemnité de CHF 1'500.- à Madame Josiane et Monsieur Michel BULLIARD, pris conjointement et solidairement, à la charge de Madame Francine DUGERDIL ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Madame Francine DUGERDIL, à Me François Bellanger, avocat des intimés, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :