

# GE\_GERICHTE ATA/1072/2024 vom 10. September 2024

GE Cour de justice, 2024-09-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_1072\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_1072_2024)

FR: GE\_GERICHTE ATA/1072/2024 du 10 septembre 2024

IT: GE\_GERICHTE ATA/1072/2024 del 10 settembre 2024

## Regeste

Résumé: Recours d'une société exploitant une culture de champignons contre le refus d'effectuer des travaux complémentaires dans un bâtiment sis sur une parcelle en zone agricole, servant à une telle culture, construit au plus tard à la fin des années 1980, partiellement détruit en 2012, et en reconstruction depuis lors. Le bâtiment, servant à une culture hors sol non accessoire, n'était pas conforme à l'affectation de la zone. Il avait cependant été construit légalement, sur la base d'une autorisation délivrée avant l'affectation de la parcelle à la zone agricole en 1986. Il bénéficiait dès lors de la protection de la situation acquise, sur la base de art. 37a LAT et 43 OAT, lex specialis par rapport aux art. 24c LAT et 42 OAT pour les constructions répondant à la définition d'installation commerciale. Les conditions des articles précités ainsi que de l'art. 43a OAT étant remplies, l'autorisation de construire aurait dû être délivrée. Recours admis.

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2

### E. 05

; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. 2.1 La recourante sollicite une audience de comparution des parties, l'audition de témoins et un transport sur place alors que le département s'y oppose. La recourante fait par ailleurs grief au TAPI d'avoir violé son droit d'être entendue en refusant de les ordonner avant de rendre son jugement. 2.2 Au vu de l'issue du litige et conformément aux considérants qui suivent, il n'est pas nécessaire de procéder aux actes d'instruction sollicités par la recourante. La question de savoir si le TAPI a violé le droit d'être entendue de la recourante souffrira de rester indécise compte tenu de ce qui suit. 3. 3.1 La recourante se plaint d'une constatation inexacte des faits pertinents. Le TAPI aurait retenu, à tort, que la requête portait sur la réalisation de quatre tunnels de

- 11/16 - A/1706/2022 production de champignons et d'une surface de stockage à l'étage, éléments qui seraient déjà couverts par la précédente autorisation de construire (DD 8\_\_\_\_\_/2). 3.2 Il ressort du dossier que les six tunnels de production ont été autorisés préalablement à la DD 8\_\_\_\_\_/3 litigieuse. Cette dernière porte sur la construction de deux façades (sud-est et nord-est, rez-de-chaussée et premier étage) ainsi que sur la façade nord-ouest (premier étage), sur des murs intérieurs devant servir d'une part pour la plate-forme élévatrice et l'escalier (rez-de-chaussée et premier étage) et d'autre part à créer deux vides (premier étage). Les parties divergent sur la question de savoir si les quatre tunnels mentionnés en jaune uniquement dans les plans dans leur version du 2 juillet 2019

sont à démolir. La légende précise toutefois que la couleur jaune indique les éléments « à démolir/non réalisé ». Il n'est pas contesté que quatre des six tunnels ne sont pas construits. L'architecte a précisé, au dépôt de la requête, par courrier du 11 juillet 2019, que « le projet déposé vise à retrouver le volume original du bâtiment avant sinistre, soit un bâtiment clos avec l'usage de la dalle intermédiaire, qui se trouvait à l'époque sur les quatre autres tunnels à champignons ». Cette première correspondance n'évoque que la « refermeture d'un couvert agricole existant et la recreation d'une dalle intermédiaire ». Dans sa correspondance du 14 décembre 2020, l'architecte a fait part de « modifications demandées et apportées au projet » et de « la volonté de remettre en service les quatre tunnels qui avaient été détruits par l'incendie et réaliser un accès sécurisé sur dalle de ces tunnels pour le stockage de matériel lié à la production de champignons ». Il en découle que si le projet original se limitait à la fermeture du hangar (deux parois) et la création d'une dalle intermédiaire, le litige concerne en définitive l'autorisation de l'installation d'une dalle au-dessus des six tunnels de production, dont deux sont existants et quatre à construire, de la fermeture complète de l'espace ainsi créé au premier étage et de l'installation d'un monte-charge et d'un escalier pour y donner accès. Ne ressortit toutefois pas à la présente cause la construction des quatre tunnels de production précités, déjà autorisés, dont la recourante ne souhaite plus la démolition. 4. Le litige a donc pour objet la conformité au droit du refus de l'autorisation concernant les travaux supplémentaires dans le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ susdélimités. 4.1 Selon l'art. 14 al. 1 LAT, 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 et les zones à protéger.

- 12/16 - A/1706/2022 L'art. 16a 1ère phrase LAT définit comme conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice, soit, conformément à ce que précise l'art. 34 al. 1 1ère partie OAT, qui servent à l'exploitation tributaire du sol ou au développement interne. Aux termes de l'art. 16a al. 2 1ère phrase LAT, les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone. L'art. 37 OAT précise que l'édification de constructions et installations destinées à la culture maraîchère et à l'horticulture selon un mode de production indépendant du sol est réputée développement interne si la surface de production indépendante du sol n'excède pas 35% de la surface maraîchère ou horticole cultivée et n'est pas supérieure à 5000 m<sup>2</sup> (al. 1) La production est réputée indépendante du sol s'il n'y a pas de lien suffisamment étroit avec le sol (al. 2). 4.2 L'art. 22 LAT interdit toute construction et transformation sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1), qui la délivre si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a) et si le terrain est équipé (al. 1 let. b). Le droit fédéral prévoit des exceptions hors de la zone à bâtir (art. 24 LAT), notamment pour garantir les situations acquises (art. 24c et 37a LAT). Conformément à l'art. 24c LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise et leur rénovation peut être autorisée. L'art. 41 al. 1 OAT limite l'application de cette disposition aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées avant l'attribution d'un bien-fonds à un territoire non constructible au sens de l'ancien droit fédéral, soit en premier lieu avant le 1er juillet 1972 (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1). L'art. 37a LAT, renvoyant aux conditions définies par le Conseil fédéral, s'applique aux constructions et installations à usage commercial sises hors

zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone, qui ont été érigées avant le 1er janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation. Sont visées par cette disposition les petites et moyennes entreprises de production (ATF 140 II 509 consid. 3.3). Aux termes de l'art. 43 OAT, les changements d'affectation et les agrandissements de constructions et installations artisanales ou commerciales devenues contraires à l'affectation de la zone peuvent être autorisés (al. 1) : si la construction ou l'installation a été érigée ou transformée légalement (let. a) ; s'il n'en résulte aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement (let. b) ; et si la nouvelle utilisation ne contrevient à aucune autre loi fédérale (let. c). La surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone peut être agrandie de 30%, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour

- 13/16 - A/1706/2022 moitié (al. 2). Si l'agrandissement de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone en dehors du volume bâti existant excède 100 m<sup>2</sup>, il ne pourra être autorisé que s'il est indispensable au maintien de l'entreprise (al. 3). Ces dispositions consacrent une extension de la garantie de la situation acquise (art. 24c LAT) afin de permettre aux entreprises commerciales ou artisanales sises hors de la zone à bâtir de maintenir leur activité, de se moderniser et de se restructurer afin de préserver les emplois, le cas échéant en changeant d'orientation, en leur accordant la flexibilité dont elles peuvent avoir besoin pour pouvoir demeurer compétitives. Il ne s'agit donc en aucun cas d'ouvrir des bâtiments commerciaux ou artisanaux désaffectés à des usages entièrement différents, ou de permettre l'installation en zone agricole d'entreprises entièrement nouvelles. Par cette réglementation spéciale, le législateur fédéral a entendu donner aux autorités cantonales une marge de manœuvre plus importante que celle octroyée à l'art. 24c LAT pour toutes les autres constructions. Pour pouvoir bénéficier du régime privilégié de l'art. 37a LAT, il faut que les constructions à usage commercial abritent à tout le moins une partie importante de l'entreprise (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_557/2021 du 28 mars 2023 condid. 3). L'art. 37a LAT et l'art. 43 OAT constituent des lois spéciales par rapport à l'art. 24c LAT et à l'art. 42 OAT. En adoptant l'art. 37a LAT, les chambres fédérales ont voulu permettre aux entreprises commerciales sises hors zone à bâtir d'effectuer les restructurations indispensables au maintien de leur compétitivité. Dans une telle situation, il va de soi que les agrandissements correspondant à de tels objectifs doivent aussi faire l'objet de cette réglementation spéciale. L'art. 43 OAT traite uniquement des changements d'affectation et des agrandissements. Les rénovations et les reconstructions de constructions à usage commercial sises hors de la zone à bâtir sont à examiner à la lumière de l'art. 24c LAT et de l'art. 42 OAT (ATA/255/2024 du 27 février 2024 consid. 4.7). En tout état de cause, selon l'art. 43a OAT, des autorisations dérogatoires ne peuvent être délivrées que si les conditions suivantes sont remplies : la construction n'est plus nécessaire à l'utilisation antérieure conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination ou le maintien de cette utilisation est assuré (let. a) ; le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité (let. b) ; tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par l'utilisation autorisée sont à la charge du propriétaire (let. c) ; l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée (let. d) ; aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. e). 4.3 En l'espèce, le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ concerné par les travaux en cause sert à la culture de champignons dans des tunnels de production sans lien direct avec le sol. Or, il ne résulte ni des pièces du dossier ni des allégations de la recourante que dans le cadre de son exploitation, sur la parcelle ou ailleurs,

elle pratique la culture maraîchère ou horticole. Faute de représenter une part accessoire d'une telle culture,

- 14/16 - A/1706/2022 la production de champignons ne peut pas être considérée comme du développement interne au sens de 16a LAT. Le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_, et ainsi les travaux envisagés, ne sont donc pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Il a cependant été construit, à une date indéterminée, aux débuts des années 80 selon la recourante, entre 1986 et 1990 selon le SITG, sur la base de la DD 6 \_\_\_\_\_, accordée le 30 juillet 1980, soit avant que la parcelle ne soit classée en zone agricole. Il est constant que la culture de champignons telle qu'autorisée par la DD 6 \_\_\_\_\_ était conforme à la précédente affectation de la parcelle. Le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ est donc susceptible de bénéficier de la garantie de la situation acquise. Cela a par ailleurs déjà été le cas lors de sa reconstruction, autorisée par la DD 8 \_\_\_\_\_ en 2012 à la suite de destruction partielle, soit postérieurement à l'affectation de la parcelle à la zone agricole. Le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ sert à la culture de champignons et, constituant une petite entreprise, répond à la définition d'installation commerciale. La licéité des travaux d'agrandissement litigieux doit donc être analysée à l'aune des art. 37a LAT et 43 OAT, lex specialis par rapport aux art. 24c LAT et 42 OAT. Ces dispositions-ci s'appliquent en outre en premier lieu aux constructions érigées avant le 1er juillet 1972. L'art. 37a LAT est applicable aux travaux litigieux, dans la mesure où le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ a été construit certes après le 1er janvier 1980, mais sur la base d'une autorisation de construire délivrée avant l'affectation de la parcelle à la zone agricole, soit conformément à la précédente zone, et devenue contraire à l'affectation de la zone actuelle. Le bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ a été construit au plus tard à la fin des années 80, partiellement détruit en 2012 puis reconstruit légalement, étant rappelé que cette reconstruction n'est pas terminée. Les travaux litigieux, dont le résultat sera peu visible de l'extérieur, n'entraînent aucun nouvel impact sur l'environnement et ne contreviennent à aucune autre loi fédérale. Ils auront pour effet de redonner au bâtiment l'apparence extérieure qu'il avait avant l'incendie. Sa surface sera en définitive augmentée par la construction de la dalle intermédiaire d'environ 776 m<sup>2</sup>. Étant intégrée au bâtiment existant, elle compte pour moitié, soit pour environ 338 m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur au 30% de la surface du bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ de 1'469 m<sup>2</sup>, soit à 440.7 m<sup>2</sup>. Les travaux litigieux remplissent ainsi les conditions de l'art. 43 OAT. Ils ont plus généralement vocation à permettre à la recourante de poursuivre dans de meilleures conditions une activité commerciale débutée en toute légalité avant le changement d'affectation de la zone. Les conditions de l'art. 43a OAT sont également remplies. En particulier, les travaux en cause ont pour conséquence de redonner au bâtiment n° 4 \_\_\_\_\_ son apparence avant l'incendie et d'agrandir sa surface de stockage, sans que cela soit visible de l'extérieur. Il continuera à servir à la production de champignons

- 15/16 - A/1706/2022 commencée dans les années 60. Il n'implique dès lors pas d'extension des équipements existants ni ne menace l'exploitation des terrains environnants. Le préavis défavorable de l'OCAN du 15 février 2021 ne peut être suivi dès lors qu'il part du préalable que l'autorisation concerne la construction de quatre tunnels. De même, l'OU évoque un agrandissement de la surface en dehors du volume bâti excédant 100 m<sup>2</sup> au sens de l'art. 43 al. 3 OAT. Or, conformément à ce qui précède, le volume de la construction a déjà été autorisé. Les modifications sont intérieures. Enfin, la commune se plaignant du dépôt de nombreuses autorisations sans « véritable production de champignons », ses griefs sont exorbitants au présent litige. Bien fondé, le recours sera admis, le

jugement du TAPI du 8 novembre 2023 ainsi que la décision du département du 7 avril 2022 annulés, et, conformément aux conclusions de la recourante (art. 69 al. 1 1ère phrase LPA), la cause sera renvoyée au département pour qu'il délivre l'autorisation de construire.

#### **E. 5**

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la recourante à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.