

# GE\_GERICHTE ATA/76/2023 vom 24. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_76\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_76_2023)

FR: GE\_GERICHTE ATA/76/2023 du 24 janvier 2023

IT: GE\_GERICHTE ATA/76/2023 del 24 gennaio 2023

## Erwägungen

### E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le présent litige porte sur le refus d'autoriser la DP 1\_\_\_\_\_. 3)

Dans un premier grief, les recourants allèguent une violation de l'art. 43 al. 2 OAT.

a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 1 et al. 2 let. a LAT).

b. Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserement et à assurer l'équilibre écologique ; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole et comprennent : les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture (let. a) ; les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être

- 13/19 - A/17/2021 exploités par l'agriculture (let. b, art. 16 al. 1 LAT). Il importe, dans la mesure du possible, de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue (art. 16 al. 2 LAT). Dans leurs plans d'aménagement, les cantons tiennent compte de façon adéquate des différentes fonctions des zones agricoles (art. 16 al. 3 LAT).

c. Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice (art. 16a al. 1 LAT) et 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 (art. 16a al. 2 LAT).

Aux termes de l'art. 20 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), la zone agricole est destinée à l'exploitation agricole ou horticole. Ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui sont destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal (let. a) ; respectent la nature et le paysage (let. b) ; respectent les conditions fixées par les art. 34 ss OAT (let. c).

d. S'agissant des activités en lien avec les chevaux, les constructions et installations nécessaires à la détention de chevaux sont conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans une entreprise agricole existante au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) si l'entreprise dispose de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation. Des places à sol ferme peuvent être

autorisées pour l'utilisation des chevaux détenus dans l'exploitation. Les installations directement liées à l'utilisation des chevaux telles que les selleries ou les vestiaires sont autorisées (art. 16abis LAT).

Les recourants ne se prévalent à juste titre pas de cette dernière disposition dans la mesure où les chevaux qu'ils détiennent ne sont pas liés à une activité agricole, mais qu'il s'agit d'activités sportives et de loisirs exercées dans un but commercial en lien avec des chevaux (garde de chevaux à des fins commerciales, école d'équitation, location de chevaux, etc). Ces dernières activités ont leur place en zone à bâtir ou dans une zone spéciale, car contrairement aux exploitations agricoles, ces activités n'ont aucun lien direct avec la production agricole et l'exploitation du sol (selon la définition donnée par l'office du développement territorial dans sa publication « comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval » éd. 2015, ci-après : publication ARE, p. 20). 4) a. Les constructions et installations à usage commercial sises hors zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone, tels les centres équestres ou autres activités commerciales en rapport avec le cheval, créées légalement avant le 1er janvier 1980 et en activité, peuvent être transformés aux conditions fixées à l'art. 43 OAT (art. 37a LAT ; « Comment l'aménagement du territoire appréhende

- 14/19 - A/17/2021 les activités liées au cheval », juillet 2015, office fédéral du développement territorial ARE (ci-après : publication ARE), p. 20).

b. 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 : si la construction ou l'installation a été érigée ou transformée légalement (art. 43 al. 1 let. a OAT) ; s'il n'en résulte aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement (let. b) ; 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 moitié (art. 43 al. 2 OAT).

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 (art. 43 al. 3 OAT). 5)

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a été amené à préciser que le but de l'art. 37a LAT était de permettre aux entreprises commerciales 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1A.12/2003 du 2 juillet 2003 consid. 3.1).

Seules les constructions et les installations à usage commercial érigées ou transformées légalement, soit en conformité avec les normes en vigueur avant le 1er janvier 1980 peuvent bénéficier d'un changement d'affectation ou d'un agrandissement. Il n'y a en effet aucune raison d'étendre la garantie de la situation acquise aux bâtiments qui ont été édifiés illégalement ou qui ont été construits légalement, puis transformés sans avoir obtenu les autorisations requises (arrêt du Tribunal fédéral 1A.12/2003 précité consid. 3.2). 6) a. À juste titre, les recourants ne contestent pas l'application de l'art. 43 OAT, à savoir le changement d'affectation et l'existence de constructions devenues contraires à l'affectation

de la zone.

b. Le paddock de 3'097 m<sup>2</sup> et le marcheur de 241 m<sup>2</sup> n'ont jamais fait l'objet d'une autorisation, ce que les recourants ne contestent pas. N'ayant en conséquence pas été érigés légalement, les installations ne remplissent pas la première condition nécessaire et cumulative de l'art. 43 al. 1 let. a OAT. Les recourants ne peuvent en conséquence pas s'en prévaloir au titre de la situation acquise (Rudolf MUGGLI, in Heinz AEMISEGGER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], Commentaire pratique LAT : construire hors zone à bâtir, 2017, n. 23 ad art. 37a LAT).

- 15/19 - A/17/2021

La condition de l'al. 1 n'étant pas remplie, l'exception de l'al. 3 ne trouve dès lors pas non plus application.

c. Les recourants se prévalent du jugement prononcé le 16 décembre 2021 par le TAPI et annulant l'ordre de remise en état pour le paddock et considèrent que celui-ci doit être comptabilisé comme déjà construit. Ils ne peuvent toutefois pas être suivis. Le fait de renoncer à exiger la remise en état d'une construction ne fait en effet pas de celle-ci une construction dûment autorisée.

d. Les recourants soutiennent que la construction du nouveau sous-sol ne fait pas partie d'un agrandissement au sens de l'art. 43 al. 2 OAT. Tout au plus pourrait-il compter pour la moitié de sa surface car il appartient déjà au volume bâti.

Le DT a retenu que le sous-sol était hors volume bâti puisqu'il n'existait pas en l'état. Dans la présente procédure, il a relevé que, même à retenir qu'il en ferait partie, hypothèse la plus favorable au recourant, les 30 % étaient dépassés.

Conformément à la jurisprudence citée par l'autorité intimée, la construction d'un garage, nouveau, sous le bâtiment existant doit être qualifié de construction en dehors du volume bâti (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_559/2010 du 18 mai 2011, consid. 3.3). La surface ne peut en conséquence pas compter uniquement pour moitié (art. 43 al. 2 in fine).

e. La comparaison de l'art. 43 al. 2 et 3 OAT se base sur les surfaces brutes de plancher, utilisées à des fins contraires à l'affectation de la zone. Elles sont définies dans la norme SIA 416 (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 20 ad art. 37a LAT).

Or, si certaines surfaces en sous-sol entrent dans les SBPu, à l'instar des couloirs, corridors, escaliers ou rampes notamment, les garages pour les véhicules à moteur ne font pas partie des SBPu (par analogie aux surfaces utiles secondaires au sens de la norme SIA 416 [1993] ; ARE, « Autorisation au sens de l'art. 24c LAT : modification apportée aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone », p. 21).

Dans ces conditions, il est probable qu'une partie des 992 m<sup>2</sup> de sous-sol, partiellement affectés à des places de stationnement, ne doivent pas être compris dans les 30 % de l'art. 43 al. 2 OAT. Le recourant n'a cependant pas donné les documents nécessaires au département, malgré les demandes de celui-ci, afin de pouvoir calculer précisément les surfaces concernées. Il n'a pas non plus fourni les schémas explicatifs.

À teneur du recours, l'emprise au sol du bâtiment prévu dans le projet serait de 1'994 m<sup>2</sup>. La chambre de céans a considéré, dans son arrêt du 30 août 2022, qu'un bâtiment de 1'599 m<sup>2</sup> existait à la date pertinente du 1er janvier 1980

- 16/19 - A/17/2021 (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 13 ad art. 37a LAT). Un agrandissement de 30 % correspond à 479 m<sup>2</sup>. Or, l'augmentation de l'emprise au sol au rez-de-chaussée représente déjà 395 m<sup>2</sup>. Ne restent, sur les 992 m<sup>2</sup> prévus, que 84 m<sup>2</sup> sur l'entier de l'aménagement du sous-sol pour respecter les 30 % de l'art. 43 al. 2 OAT. La condition n'est en conséquence pas remplie. 7)

Les recourants invoquent une violation de la prescription trentenaire et du principe de la bonne foi.

a. À l'inverse de ce qui prévaut pour les zones à bâtir, l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteint pas après trente ans s'agissant de bâtiments et installations érigés illégalement en dehors de la zone à bâtir. En particulier, s'il peut certes être tenu compte de situations exceptionnelles par le biais de solutions spécifiques, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long, une utilisation illégale, qui contrevient au principe fondamental en matière d'aménagement du territoire de la séparation du territoire bâti et non bâti, ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (ATF 147 II 309).

C'est à tort que les recourants semblent invoquer être dans une situation exceptionnelle au sens de l'ATF 147 II 309. Le paddock a été construit illégalement, à l'instar de plusieurs autres constructions sur la parcelle. Il est utile à la nouvelle affectation, non à la zone agricole. Les recourants ne peuvent déduire aucun droit au maintien du paddock au titre de la prescription trentenaire, s'agissant d'un nouvel aménagement.

b. Les recourants reprochent au DT une absence de recherche de « solution adéquate pour tous ». Ils avaient fourni des efforts considérables pour proposer un projet viable dans le meilleur respect des dispositions légales applicables. Leur demande d'entretien du 29 juillet 2020 n'avait pas été suivie par le DT.

Les parties sont tenues de collaborer à la constatation des faits notamment dans les procédures qu'elles introduisent elles-mêmes (art. 22 LPA).

Le DT a relevé dans sa décision les efforts faits par les recourants en matière de perméabilité du sol et de la réduction des surfaces bitumées et a relevé que plusieurs réunions avaient eu lieu. Il a toutefois précisé ne pas avoir reçu, malgré ses demandes, un certain nombre de documents, notamment les répartitions SBPU/SA en sous-sol et les schémas y relatifs précités, importants pour un examen complet de la requête déposée. De même, le préavis de l'OAC précise que les documents cadastraux du géomètre, cohérents avec la dernière version du projet, n'ont pas été fournis. Dans ces conditions, les recourants n'ayant pas collaboré conformément à leurs obligations, ne peuvent se plaindre d'un manque de recherche de solutions cohérentes entre toutes les parties.

- 17/19 - A/17/2021 8)

Les recourants ont insisté sur le rôle important de chacune des installations, paddock et marcheur compris. Le projet ne pouvait être viable que tel que proposé.

Or, tous les préavis recueillis ont été défavorables au projet, au vu principalement des emprises sur les SDA, de la non-conformité à la zone agricole, des constructions érigées illégalement et sans bénéfice de droits acquis. L'OCAN a toutefois expressément relevé pouvoir entrer en matière, sous l'angle de l'art. 37a LAT, pour certains agrandissements mesurés et limités au manège existant. Les surfaces du paddock et du marcheur devaient être remises en état de manière à être compatibles avec les SDA.

De même, l'office de l'urbanisme a rendu un préavis extrêmement détaillé. Il a ainsi retenu que la démolition/reconstruction du manège pouvait être justifiée par l'évolution des normes liées aux questions vétérinaires et pratiques du sport équestre, auxquelles les bâtiments existants ne répondaient plus et qui ne pouvaient pas être satisfaits au moyen d'un simple agrandissement de ces derniers. Il a surtout effectué une analyse sur l'opportunité de donner une suite favorable à la requête, nuancant, en détail, sa prise de position en fonction des constructions, distinguant le manège du paddock et du marcheur.

Au vu de ce qui précède, le projet dans son ensemble, ne satisfait pas aux conditions des art. 37a LAT et 43 OAT. C'est ainsi sans violer le droit ni abuser de son pouvoir d'appréciation que le département a refusé l'autorisation préalable de construire. Le recours sera en conséquence rejeté. 9)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge, solidaire, des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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