

GE_GERICHTE ATA/871/2004 vom 9. November 2004

GE Cour de justice, 2004-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_871_2004

FR: GE_GERICHTE ATA/871/2004 du 9 novembre 2004

IT: GE_GERICHTE ATA/871/2004 del 9 novembre 2004

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Les deux causes se rapportant au même complexe de faits et opposant les mêmes parties, les causes seront jointes, en application de l'article 70 LPA.

A. Refus de l'autorisation de construire

E. 3

a. L'aménagement du territoire est régi par la LAT et ses dispositions cantonales d'application, notamment la LaLAT. La LAT a subi diverses modifications qui sont entrées en vigueur le 1er septembre 2000.

b. La zone agricole est régie par les articles 16 et 16a LAT ainsi que par les articles 20 et suivants LaLAT. Ces dispositions définissent notamment les constructions qui sont conformes à la zone, soit qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole soit qu'elles servent au développement interne d'une activité conforme. c. L'autorisation de construire ne peut être délivrée qu'à la condition que la construction soit conforme à la zone (art. 22 al. 2 lit. a LAT) ou qu'elle puisse bénéficier d'une dérogation.

- 9/15 - A/158/2003

d. Les conditions de dérogation pour des constructions hors de la zone à bâtir sont prévues par le droit fédéral (art. 24 à 24d LAT). Ces dispositions sont complétées ou reprises par les articles 27, 27a à d LaLAT pour ce qui concerne la zone agricole.

E. 4

S'agissant d'une construction destinée à abriter des chevaux, activité exercée à titre de loisirs par les époux P., celle-là n'est à l'évidence pas compatible avec la zone agricole, ce qui est d'ailleurs conforme à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1A. 26/2003 du 22 avril 2003 et les références citées). Il s'ensuit que cette construction ne peut pas faire l'objet d'une autorisation de construire ordinaire.

E. 5

Il convient donc d'examiner si le couvert peut être autorisé à titre dérogatoire au sens des articles 24 et suivants LAT.

a. En matière de dérogation, et vu l'emploi par le législateur du mot "peut", le département dispose d'un certain pouvoir d'appréciation. L'autorité est néanmoins tenue d'accorder la

dérogation dans un cas où le texte légal l'y oblige expressément ou implicitement, ou encore lorsque la dérogation se justifie par des circonstances particulières, que notamment elle 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/114/2004 du 3 février 2004; ATF 117 Ia 146-147, consid. 4 et 117 Ib 134, consid. 6d).

b. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente (A. AUER, G. MALINVERNI, M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse, Les droits fondamentaux, Volume II, Berne 2000, n° 1014- 1031, pp. 497-506 ; ATF 130 V 18 consid. 5.2; 127 V 255 consid. 3b; 126 V 52 consid. 3b).

E. 6

Les règles légales relatives aux « exceptions prévues hors de la zone à bâtir » ont été modifiées par la nouvelle du 20 mars 1998 (nouveaux articles 24 à 24d LAT et 39 à 43 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1). À cet égard, le nouveau droit fait la distinction entre les nouvelles constructions et les transformations.

L'article 24c LAT prévoit que, 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 (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement

- 10/15 - A/158/2003 mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2).

Aux termes de l'article 41 OAT, l'article 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement. Selon l'article 42 OAT, les constructions et installations pour lesquelles l'art. 24c LAT est applicable peuvent faire l'objet de modifications si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique (al. 1). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement (al. 2). La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Elle n'est en tout cas plus respectée lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 30 %, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié (al. 3 let. a) ou lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone à l'intérieur ou à l'extérieur du volume bâti existant est agrandie de plus de 100 m² au total (al. 3 let. b).

Les « Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en œuvre » contiennent à la partie « V. Autorisations au sens de l'article 24c LAT » des indications au sujet de l'application des limites chiffrées de l'article 42 alinéa 3 OAT (Nouveau droit de l'aménagement du territoire, ODT, Berne 2001). Il y est entre autres précisé que pour la comparaison, il faut en principe se référer à la construction dans son ensemble ; les constructions accolées et celles qui ont une affectation mixte seront par conséquent considérées comme formant une unité (partie V p. 8).

Le Tribunal fédéral avait eu l'occasion de définir la notion de transformation partielle sous l'empire de l'ancien article 24 alinéa 2 LAT. Il avait ainsi jugé que certains agrandissements et changements d'affectation avaient un caractère partiel s'ils visaient à maintenir pour l'essentiel l'identité du bâtiment, dans son volume et dans son apparence, et s'ils n'avaient pas d'effets sensiblement nouveaux des points de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement ; la transformation devait être d'importance réduite, par rapport à l'état existant de la construction. Par la suite, le Tribunal fédéral a confirmé que cette définition de la transformation partielle correspondait aux termes de l'actuel article 24 c alinéa 2 LAT et 41 et 42 OAT (arrêt du Tribunal fédéral 1A.105/2002 du 19 mars 2003, consid. 4.2 et les références citées).

- 11/15 - A/158/2003

E. 7

La première question à résoudre est celle de savoir si le bâtiment existant bénéficie de la garantie de la situation acquise au sens de l'article 24c alinéa 1 LAT. Cette disposition a pour objet de protéger les constructions et installations érigées autrefois légalement, mais qui sont devenues contraires à la zone, suite à une modification législative. La date charnière retenue est celle du 1er juillet 1972, soit l'entrée en vigueur de la loi sur la protection des eaux qui a introduit pour la première fois le principe de la séparation claire entre zones constructibles et non constructibles (cf. dans ce sens ODT, op. cit., V, p. 5 chiffre 2.1).

En l'espèce, la construction du bâtiment qui se trouve sur la parcelle des recourants remonte à plus d'un siècle. Il résulte des pièces au dossier que le dernier propriétaire agriculteur est décédé en 1937 et que depuis ce moment-là l'immeuble a été propriété de personnes étrangères à l'agriculture. Cet élément n'est d'ailleurs pas contesté par le département.

Le Tribunal administratif a diligenté une instruction pour déterminer la date de la construction du garage. Dans ce cadre, il a reçu un certain nombre de documents qu'il y a lieu d'assimiler à un moyen de preuve au sens de l'article 20 alinéa 2 lettre a LPA. Les deux photographies versées aux débats permettent d'affirmer que le garage existait en 1967 déjà. Les déclarations des différents voisins et/ou personnes ayant fréquenté les lieux avant le 1er juillet 1972 vont dans le même sens. Ces moyens de preuve confortent le tribunal dans les constatations qu'il a pu faire lors du transport sur place auquel il a procédé. Ainsi, il résulte de l'instruction menée par le tribunal de ceans que la construction du garage remonte à une date indéterminée, mais qu'elle est assurément antérieure au 1er juillet 1972.

Au vu de ce qui précède aussi bien le bâtiment d'habitation que le garage ont perdu leur usage agricole antérieurement au 1er juillet 1972. Dès lors, il faut admettre que tous deux bénéficient de la situation acquise au sens de l'article 24 c alinéa 1 LAT.

E. 8

Les parties divergent sur les modalités d'application de l'article 24 c alinéa 2 LAT. Pour le département, l'agrandissement doit être mesuré par rapport à la seule surface de l'écurie existante alors que pour les époux P. c'est la surface utile des bâtiments existants, voire, dans l'hypothèse la moins favorable, la surface du corps principal du bâtiment, à l'exclusion du garage qui y est accolé, qui est déterminante.

Comme vu ci-dessus, l'ODT recommande de se référer à la construction dans son ensemble. Il retient également la présomption que les locaux annexes existants reliés directement et par un lien fonctionnel au logement servant à un usage non conforme à l'affectation de la zone peuvent être attribués aux surfaces annexes existantes (op. cit., V, p. 9 ch. 3.3.2). Le Tribunal fédéral pour sa part retient la surface habitable (arrêt du Tribunal fédéral 1A.190/2001 du 20 juin 2002 et dans le même sens 1A.26/2003 du 22 avril 2003 déjà cité).

- 12/15 - A/158/2003

Pour le département, l'agrandissement projeté doit être déterminé à l'aune de l'écurie existante, à l'exclusion de toute autre surface. Cette pétition de principe ne trouve aucun assise ni dans la législation pertinente, ni dans la jurisprudence du Tribunal fédéral.

En l'espèce, la surface à prendre en considération est au maximum celle de l'intégralité des constructions existantes, soit 260 m² et au minimum celle de la partie habitation d'une part et de l'écurie d'autre part, celle-ci pouvant théoriquement être habitable, ce qui représente 210 m² (cf. dans ce sens, arrêt du Tribunal fédéral 1A.190/2001 du 20 juin 2002 et les références citées).

L'agrandissement projeté représente dans la première hypothèse 20 % et dans la seconde 24,76 %. Il doit donc être qualifié d'agrandissement mesuré au sens de l'article 42 alinéa 3 lettre b OAT et de ce fait il est autorisable.

E. 9

Reste à examiner si les autres conditions de l'article 24c alinéa 2 LAT sont réalisées, à savoir si les travaux de transformation envisagés ne portent pas atteinte à l'identité du bâtiment dans son volume et dans son apparence et s'ils n'ont pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement.

a. S'agissant de la préservation de l'identité du bâtiment actuel, le tribunal de céans a pu constater qu'il s'agit déjà d'une construction hétéroclite composée de deux corps de bâtiment qui ont pour seule unité le crépis dont ils sont revêtus. Aussi bien dans leur gabarit que dans leur aspect, ces deux constructions sont tout à fait distinctes l'une de l'autre. La partie habitation est un immeuble haut de deux étages avec un toit à deux pans alors que le dépôt est une construction moins élevée avec un toit à un pan, accolé perpendiculairement au premier. A cet égard, le couvert pour chevaux, s'il est revêtu d'un crépis, s'intégrera à l'ensemble actuel. Le Tribunal administratif relève que le dossier du département ne contient d'ailleurs aucun préavis défavorable, eu égard à l'esthétique de la nouvelle construction. A cela s'ajoute que l'adjonction projetée est d'un gabarit modeste et qu'elle ne modifiera pas fondamentalement l'allure des bâtiments existants.

Ainsi, les travaux envisagés en tant qu'ils ne modifient pas de manière essentielle la structure et l'affectation des bâtiments existants s'inscrivent dans le cadre de l'article 24c alinéa 2 LAT.

b. Le dernier élément à prendre en considération est celui de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement. Cette question n'est pas du tout discutée par le département. Le tribunal de céans relève que l'emprise sur la zone agricole est minime puisqu'elle n'est que de 52 m².

A cela s'ajoutent que les bâtiments d'origine comportaient une écurie. Or, celle-ci n'est plus compatible avec les exigences actuelles posées par la législation

- 13/15 - A/158/2003 fédérale sur la protection des animaux, en particulier à la loi y relative du 9 mars 1978 (LPA – RS 455). Selon l'article 2 LPA, les animaux doivent être traités de la manière qui tient le mieux compte de leurs besoins (al. 1). Toute personne qui s'occupe d'animaux doit, en tant que les circonstances le permettent, veiller à leur bien-être. Celui qui détient un animal ou en assume la garde doit le nourrir et le soigner convenablement et s'il le faut lui fournir un gîte (art. 3 al. 1). La directive fédérale concernant la détention d'équidés précise que pour des chevaux demi-sang, de selle et d'attelage, pure-sang anglais, trotteurs entre autres, la hauteur minimale de plafond doit être de 2,50 m. Or, l'ancienne écurie n'est pas conforme à cette directive ainsi qu'a pu s'en convaincre le tribunal lors du transport sur place auquel il a procédé. Le couvert envisagé ne fera en définitive que remplacer une construction du même type, devenue inutilisable. En tant que telle, elle ne porte donc pas atteinte aux exigences majeures de l'aménagement du territoire.

En effet, selon la LPA, ceux-ci doivent être traités de la manière qui tienne le mieux compte de leurs besoins et leur liberté de mouvement ne doit pas être entravée de manière durable ou inutile s'il en résulte des douleurs, des maux ou des dommages.

E. 10

Il résulte de ce qui précède que le projet des époux P. est autorisable au regard de l'article 24c LAT.

Le recours du département sera donc rejeté. Le dossier lui sera renvoyé pour qu'il délivre l'autorisation sollicitée.

B. Ordre de démolition

E. 11

Au vu de ce qui précède, l'ordre de démolition n'est pas fondé. Il sera donc annulé et le recours des époux P. admis.

E. 12

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de l'un et l'autre des recourants.

Une indemnité globale de procédure de CHF 3'000.- sera accordée aux époux P., qui en ont fait la demande, à la charge de l'Etat de Genève. * * * * *

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