

## **GE\_GERICHTE A/1260/2008 vom 8. Juni 2010**

GE Cour de justice, 2010-06-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1260\\_2008](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1260_2008)

FR: GE\_GERICHTE A/1260/2008 du 8 juin 2010

IT: GE\_GERICHTE A/1260/2008 del 8 giugno 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Monsieur Philippe Reymond a acquis en février 2002 une part de copropriété de la parcelle n o 14471 feuille 29 du cadastre de la commune de Bardonnex. Située en zone 4 B protégée au sens des art. 19 al. 2 let. a, 28 et 29 al. 1 let. f de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), elle supporte un immeuble comportant cinq appartements sur trois niveaux, celui de M. Reymond étant sis au rez-de-chaussée.

#### **E. 2**

Côté nord, la parcelle n o 14471 jouxte la parcelle n o 14265, feuille 29 du cadastre de la commune de Bardonnex, située en zone agricole au sens de l'art. 20 LaLAT et appartenant à l'ancien propriétaire de la parcelle n o 14471.

#### **E. 3**

En raison de la configuration des lieux, M. Reymond est au bénéfice d'une servitude d'usage de jardin inscrite au registre foncier sur une partie de la parcelle n o 14265. Lors de la construction du bâtiment, une clôture grillagée avait été posée en limite du fonds servant afin de délimiter le jardin de M. Reymond, marquant ainsi la séparation avec le terrain suivant, soit la parcelle n o 10157, feuille 29 du cadastre de la commune de Bardonnex, appartenant à une tierce personne.

#### **E. 4**

Lors d'un contrôle effectué le 20 avril 2007, un inspecteur de la police des constructions du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département) a constaté qu'un mur, d'une hauteur d'environ 2 m et d'une longueur d'environ 5,15 m, avait été érigé sans autorisation sur la parcelle n o 14265, sur la partie jardin de M. Reymond.

#### **E. 5**

Par courrier du 26 avril 2007, le département a invité l'intéressé à transmettre ses observations sur les faits constatés.

#### **E. 6**

Le 2 mai 2007, M. Reymond a expliqué qu'il avait construit le mur en cause suite à des problèmes d'affaissement de terrain, de courant d'air et pour disposer d'un espace privé. Il n'avait pas imaginé commettre une infraction. Il avait avisé ses voisins, à l'exception d'une personne avec laquelle il n'avait pu entrer en contact.

#### **E. 7**

Le 8 mai 2007, le département a ordonné à M. Reymond de requérir une autorisation de construire pour le mur.

#### **E. 8**

Le 31 mai 2007, l'intéressé a déposé une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée, portant sur la construction d'un mur de jardin, enregistrée sous n o APA 28338-4.

#### **E. 9**

Dans le cadre de l'instruction de la requête, les préavis de la commune de Bardonnex et de la direction de l'aménagement du territoire étaient favorables, le second se référant à l'art. 27 c LaLAT. Les autres services interpellés ont indiqué qu'ils n'étaient pas concernés.

#### **E. 10**

Par décision du 13 septembre 2007, le département a refusé l'autorisation. La parcelle concernée était en zone agricole. M. Reymond n'était pas agriculteur et la construction en cause n'était pas liée à l'exploitation agricole de la parcelle. Elle n'était pas imposée à la destination de cette zone et ne pouvait être admise à titre dérogatoire en application de l'art. 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700).

#### **E. 11**

Le 24 septembre 2007, M. Reymond a recouru contre cette décision auprès de la commission cantonale de recours en matière de construction, remplacée le 1 er janvier 2009 par la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission). Il avait construit le mur pour séparer sa terrasse de celle du voisin, sur une parcelle sur laquelle il bénéficiait d'une servitude de d'usage.

#### **E. 12**

Le 3 mars 2008, la commission a rejeté le recours. La construction d'un mur était soumise à autorisation. Celle-ci ne pouvait être délivrée car la parcelle était en zone agricole et aucun motif de dérogation ne pouvait être invoqué. Le mur servait uniquement pour des motifs de convenance personnelle de M. Reymond.

#### **E. 13**

Par acte du 10 avril 2008, M. Reymond a recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision susmentionnée, concluant à son annulation et à l'octroi de l'autorisation sollicitée. Il existait une différence de niveau d'environ 30 cm entre sa terrasse-jardin et la parcelle n o 10157. Au fil du temps, cela avait eu comme conséquence un affaissement de son terrain en direction de cette dernière parcelle, mouvement que le grillage posé à l'origine ne parvenait plus à contenir. Il avait dû refaire entièrement le socle du grillage en 2004 mais cela n'avait pas suffi. Il avait donc décidé de construire un mur, sans être conscient de la nécessité d'obtenir une autorisation. Il avait soigné l'intégration de ce mur dans son environnement. Cette construction était nécessaire pour contenir l'affaissement de terrain et pouvait donc être autorisée en dérogation aux normes applicables en zone agricole.

#### **E. 14**

Le 23 avril 2008, la commission a produit son dossier, sans observations.

#### **E. 15**

Le 6 juin 2008, le département s'est opposé au recours. Il n'était pas nécessaire de construire un mur de 2 m de haut pour éviter l'affaissement de terrain allégué. Ce mur ne

répondait à aucun critère objectif pour bénéficier d'une dérogation. Il relevait de l'agrément. L'intérêt public au respect du but poursuivi par la législation protégeant les zones agricoles l'emportait sur l'intérêt privé du recourant.

**E. 16**

Le 19 juin 2008, le Tribunal administratif a demandé au département de se déterminer sur l'usage d'une partie de la parcelle n o 14265 à titre de jardin au regard de son affectation agricole.

**E. 17**

Le 8 juillet 2008, le département a répondu qu'il estimait que les modifications apportées étaient « d'importance modeste sur le paysage » et n'excluaient pas durablement toute exploitation agricole. Il n'y avait donc pas de changement d'affectation, ni matière à procédure d'autorisation.

**E. 18**

Le 4 août 2008, le juge délégué a demandé à M. Reymond de produire les éléments démontrant l'affaissement de terrain et les mesures prises antérieurement pour en parer les effets.

**E. 19**

Le 15 septembre 2008, l'intéressé a produit des courriers d'un paysagiste et de deux entreprises faisant état d'une différence de niveau de terrain d'environ 30 cm entre la parcelle de M. Reymond et la parcelle voisine, entraînant un affaissement que ni un grillage avec socle de béton, ni un remblai avec socle de stabilisation n'avait permis d'enrayer. Le moyen adéquat avait été de creuser une fouille, construire une semelle et monter un mur.

**E. 20**

Le 22 octobre 2008, le juge délégué a entendu les parties et un témoin, soit l'entrepreneur qui avait érigé le mur. a. M. Reymond a persisté dans son recours. Il avait demandé que le mur s'élève à 2 m afin de l'aligner sur la haie existante, dans un souci d'esthétisme. En outre, vu l'exposition à la bise, il fallait quelque chose de solide. b. Le département a confirmé sa décision. Il ne contestait pas l'existence de l'affaissement mais estimait qu'il n'était pas nécessaire de construire un mur de 2 m pour y remédier. Les situations comme les deux parcelles en cause étaient rares. Une autorisation serait envisageable pour un mur d'une hauteur strictement nécessaire à empêcher l'affaissement de terrain. c. Le témoin a déclaré que selon son expérience, le meilleur moyen d'éviter l'affaissement continu était la situation qu'il avait suggérée à M. Reymond et que celui-ci avait acceptée. Pour qu'elle soit efficace, il fallait que la construction soit plus haute que la dénivellation. Sous l'angle de la stricte nécessité, le niveau au-dessus du sol naturel d'un muret pour la parcelle en cause pouvait se limiter de 20 à 30 cm.

**E. 21**

A l'issue de l'audience, la procédure a été suspendue d'entente entre les parties afin d'examiner si une solution pouvait être trouvée.

**E. 22**

Le 31 août 2009, M. Reymond a informé le Tribunal administratif qu'aucun accord n'avait pu être trouvé, le département exigeant que le mur soit abaissé à 30 cm. Or, le coût d'une

telle intervention dépasserait CHF 6'000.-, soit le prix de la construction du mur. La cause pouvait être jugée.

### **E. 23**

Par décision du 8 septembre 2009 notifiée le 14 septembre 2009, le tribunal de céans a prononcé la reprise de la procédure. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. a. Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique (art. 16 LAT). b. Selon l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Une autorisation est délivrée si d'une part, la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et d'autre part, si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. a et b 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, ainsi que les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice (art. 16a al. 1 et 2 LAT). En l'espèce, il n'est pas contesté que le recourant n'est pas agriculteur et que le mur litigieux n'est pas nécessaire à une exploitation agricole. Non conforme à l'affectation de la zone, il ne peut être autorisé (art. 22 al. 2 let. a LAT). 3. Une autorisation dérogatoire pour une construction hors zone à bâtir peut toutefois être accordée aux conditions prévues par les articles 24 à 24d LAT, complétés par les articles 27, 27a à d LaLAT. En l'espèce, le recourant allègue avoir érigé le mur litigieux pour contenir un affaissement de terrain. Il ressort de l'instruction de la procédure que l'affaissement de terrain est établi et la nécessité de le contenir non contestée par le département. Toutefois, il n'apparaît pas qu'un mur de 2 m soit indispensable pour cela. D'après l'entrepreneur ayant procédé aux travaux et dont l'appréciation n'est pas remise en cause, un muret de 20 à 30 cm au-dessus du niveau du terrain de M. Raymond permettrait de contenir l'affaissement. Il s'ensuit que le département a refusé à bon droit l'érection du mur litigieux, sa construction n'étant pas imposée par sa destination d'une part et d'autre part, présentant un caractère de convenance personnelle prépondérant, qui ne peut que céder le pas à l'intérêt public au respect de la loi. La décision de la commission ne peut donc qu'être confirmée. 4. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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