

## **GE\_GERICHTE JTAPI/236/2022 vom 10. März 2022**

GE Cour de justice, 2022-03-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_JTAPI\\_236\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_236_2022)

FR: GE\_GERICHTE JTAPI/236/2022 du 10 mars 2022

IT: GE\_GERICHTE JTAPI/236/2022 del 10 marzo 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 7**

Selon la LAT, le territoire est divisé en zones à bâtir, en zones agricoles et en zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). D'autres zones, dites spéciales, peuvent être prévues par les cantons (art. 18 LAT). L'art. 33 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) indique que pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT, telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural, peuvent être délimitées si la carte ou le texte du plan directeur cantonal le prévoit (art. 8 LAT). En application de ces dispositions, l'art. 22 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) énonce que lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante d'un hameau sis en zone agricole n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, le Grand Conseil peut la déclasser en zone de hameaux. Ce déclassement se fonde sur une étude d'aménagement élaborée par la commune ou par le département, en collaboration, et après consultation des commissions concernées. Cette étude définit notamment les mesures propres à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle du hameau, ainsi que le site environnant (let. a), les conditions relatives aux constructions, transformations et installations à propos notamment de leur destination, de leur implantation, de leur gabarit et de leur volume (let. b), les limites de cette zone selon un périmètre tracé au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits (let. c). L'art. 22 al. 2 LaLAT précise que les zones de hameaux sont des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT, vouées à la protection des hameaux. La délivrance d'une autorisation de construire est subordonnée à l'adoption d'un plan de site, dont la procédure se déroule en principe simultanément à celle relative à la création de la zone de hameaux. Sauf dispositions particulières fixées par le plan de site, les normes de la 4ème zone rurale sont applicables (art. 22 al. 3 LaLAT).

- 6/10 - A/2133/2021

#### **E. 8**

Dans un arrêt du 23 août 2012, la Cour de droit administratif et de droit public du Tribunal cantonal du canton de Vaud a relevé que l'art. 18 LAT ne détermine pas le caractère constructible ou non des zones spéciales, de sorte que cela varie de cas en cas. Amené à statuer à son tour sur cet arrêt, qui avait conclu dans le cas d'espèce au fait que le périmètre concerné correspondait à une zone à bâtir, le Tribunal fédéral a rappelé que la question de savoir si telle zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT peut être considérée comme zone à bâtir doit être examinée sous l'angle restrictif des critères prévus à l'art. 15 LAT, selon lequel les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis (let. a) ou qui seront probablement nécessaires à la construction dans les

quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (let. b). Plus spécifiquement, « des zones nouvellement définies au sens de l'art. 18 LAT se révèlent notamment adéquates lorsque doit être pris en considération, en zone non constructible, un besoin spécifique d'affectation, ou, à l'inverse, en zone constructible, un besoin particulier de protection (...). Ainsi, les autres zones de l'art. 18 LAT destinées à répondre à des besoins spécifiques hors des zones à bâtir, telles que les zones de maintien de l'habitat rural ou d'extraction, ou celles qui englobent de grandes surfaces non construites, comme les aires de délasserment ou les zones réservées à la pratique de sports ou de loisirs en plein air (ski, golf, etc.), sont en principe imposées par leur destination à l'emplacement prévu par le plan d'affectation; elles sont clairement à l'extérieur des zones à bâtir de l'art. 15 LAT et, sous réserve de leur affectation spécifique, obéissent au régime de la zone non constructible » (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_483/2012 du 30 août 2013, consid. 3.2.2). Dans le cas d'espèce, « à l'instar d'une zone de hameau, d'un golf ou d'un domaine skiable, le centre équestre, à l'écart de toute agglomération et infrastructure publique, ne saurait être qualifié de zone à bâtir » (ibid. consid. 3.3). Dans une autre affaire concernant la différence de traitement, à la Petite Grave, dans le canton de Genève, entre certaines parcelles déclassées en zone de hameau et des parcelles voisines versées en zone de développement 4B protégée, le Tribunal fédéral a constaté que le fait que les premières restent en zone inconstructible (c'est-à-dire en zone agricole) tandis que les secondes étaient affectées à une zone à bâtir se justifiait par leur situation respective par rapport au tissu bâti (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_419/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3).

#### **E. 9**

Il découle de ce qui précède que la zone de hameau est en principe une zone inconstructible, la plupart du temps située en zone agricole. D\_\_\_\_\_ précise quel est dès lors le principal objectif d'un classement en zone de hameau, à savoir de protéger les hameaux et non pas de les développer, en permettant à cette fin des changements d'affectation et des transformations allant au-delà des possibilités prévues par les art. 24 et ss LAT.

#### **E. 10**

Quant au plan de site n° 3\_\_\_\_\_ adopté par le Conseil d'Etat le 15 septembre 2010, il a pour but de protéger le hameau de C\_\_\_\_\_ et de permettre sa

- 7/10 - A/2133/2021 transformation en respectant l'échelle et le caractère de ses constructions, ainsi que le site environnant (art. 1 du règlement du plan de site – ci-après: le règlement) et comprend des terrains situés pour partie en zone de hameaux et pour partie en zone agricole. Sous réserve des prescriptions particulières instituées par le règlement, les terrains situés à l'intérieur du périmètre du plan sont régis par les dispositions de la loi sur les constructions et installations diverses applicables à chacune des zones auxquelles ces terrains appartiennent (art. 2 du règlement). Selon l'art. 3 du règlement, le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de leur qualité architecturale, historique ou de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt (al. 1). Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformation nécessaires à une adaptation des locaux, à un changement d'affectation, à une amélioration du confort ou à la valorisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés (al. 2). L'aménagement des combles des bâtiments maintenus ne peut être autorisé que dans la mesure où les prises de jour ne portent pas atteinte au paysage des toitures ; en règle générale, les prises de jour

doivent s'effectuer dans les murs pignons (al. 3). Les immeubles que le plan désigne comme « autres bâtiments » peuvent être transformés, faire l'objet d'un agrandissement mineur ou être reconstruits dans la même implantation et le même gabarit (art. 4 du règlement). L'art. 5 du règlement prévoit qu'une construction nouvelle peut être implantée dans l'aire prévue à cet effet, pour autant qu'elle comprenne au maximum 2 niveaux habitables. En cas d'aménagement des combles, les prises de jour doivent en règle générale s'effectuer dans les murs pignons. S'agissant de cette dernière disposition, le plan de site désigne en tant que « aire d'implantation d'une construction nouvelle » une petite partie de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ en bordure de la route E \_\_\_\_\_, à l'exclusion de tout autre périmètre à l'intérieur du plan de site.

#### **E. 11**

Il convient enfin de préciser, en reprenant les critères d'analyse dégagés par la jurisprudence fédérale susmentionnée, en particulier ceux qui résultent de l'art. 15 LAT, que la zone de hameau instituée par le plan de site se situe manifestement hors de la zone à bâtir, dès lors que les quelques bâtiments historiques qui composent ce petit regroupement se trouvent au beau milieu de la zone agricole.

#### **E. 12**

Dans le cas d'espèce, la construction litigieuse est désignée d'après le plan de site comme « autre bâtiment ». Le recourant en tire la conclusion que cette construction, dont l'existence est prise en compte par le plan de site et est d'ailleurs cadastrée, peut dès lors être légalisée et qu'il s'agit uniquement, dans ce

- 8/10 - A/2133/2021 cadre, d'examiner ses qualités d'intégration au site, comme l'a fait le SMS, mais en s'écartant de l'appréciation de ce dernier. Ce raisonnement perd de vue que la construction litigieuse n'a jamais été autorisée et ne pouvait donc être appréhendée, dans le cadre de la requête d'autorisation APA/4 \_\_\_\_\_, que comme une construction nouvelle. Comme l'a très justement relevé l'autorité intimée, l'adoption du plan de site n'avait aucunement pour objectif ni pour effet de régulariser l'abri et four à pizza, sans quoi le recourant aurait d'ailleurs pu se passer de déposer la requête susmentionnée. La mention de cette construction sur le plan de site résulte simplement du fait que ce dernier, outre qu'il réglemente les moyens de préserver les lieux, est avant cela un relevé aussi précis que possible de l'état des lieux tel qu'il se présentait lors de l'adoption de ce plan (et à ce titre, relevant par exemple l'emplacement de chaque arbre et chaque haie, outre l'ensemble des bâtiments existants). En tant que construction nouvelle située en dehors du périmètre visé par l'art. 5 du règlement, la régularisation de l'abri et four à pizza ne pouvait donc être examinée que sous l'angle des art. 24 et ss LAT, qui réglementent, en dehors de la zone à bâtir, l'édification, la transformation et le changement d'affectation d'immeubles non conformes à l'affectation de la zone. Le recourant ne fonde son argumentation sur aucune des dispositions des art. 24 à 24e LAT, et à juste titre puisqu'aucune d'entre elles n'aménage les conditions qui permettraient d'édifier un abri et four à pizza à l'intérieur de la zone de hameau. Même si la décision litigieuse se base également sur le préavis négatif rendu par le SMS le 3 mai 2021, sa motivation relative au préavis négatif rendu par l'office de l'urbanisme le 24 février 2021 suffit pour la légitimer, compte tenu des développements qui précèdent. Comme l'a relevé l'autorité intimée, dès lors que la construction litigieuse n'est pas conforme à l'affectation de la zone et qu'elle ne pouvait bénéficier d'une des exceptions prévues par les art. 24 à 24e LAT pour les constructions non conformes, elle ne pouvait pas

faire l'objet d'une autorisation de construire.

### **E. 13**

Il en découle que les griefs soulevés par le recourant au sujet de la prétendue constatation inexacte des faits par le SMS (qui ne se serait jamais rendu sur place et n'aurait donc pas été en mesure d'apprécier correctement l'intégration visuelle du bâtiment dans le site) et au sujet de la violation du principe de proportionnalité sont sans pertinence et n'ont pas besoin d'être examinés plus avant. S'agissant en particulier de la pesée des intérêts dont discute le recourant au sujet du principe de proportionnalité, cette question n'entre pas en ligne de compte au stade du refus d'autorisation de construire, mais, comme l'a relevé l'autorité intimée, s'inscrirait dans la problématique d'un éventuel ordre de remise en état, qui n'est toutefois pas encore à l'ordre du jour. S'agissant enfin de la bonne foi dont se prévaut le

- 9/10 - A/2133/2021 recourant, cet argument est également sans effet sous l'angle de l'impossibilité d'édifier l'abri concerné en dehors de la zone à bâtir. Au demeurant, le principe de la bonne foi ne permet dans certaines situations le maintien d'une situation contraire au droit que lorsque suite aux promesses faites par l'autorité ou à l'attitude qu'elle a eue dans un certain sens, l'administré a pris des dispositions auxquelles il ne peut renoncer sans préjudice d'une certaine importance (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, ch. 578 p. 206). En l'occurrence, on ne voit pas quelles dispositions particulières le recourant aurait prises durant la période entre 2010 à 2020, durant laquelle l'autorité intimée ne s'est plus manifestée.

### **E. 14**

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

### **E. 15**

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), le recourant, qui succombe, est condamné au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 10/10 - A/2133/2021

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