

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.196/2006 /col

Arrêt du 12 mars 2007
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président,
Aeschlimann et Fonjallaz.
Greffière: Mme Truttmann.

Parties
Hoirie de A._____, soit: B._____, C._____, D._____ et E._____,
recourants, représentés par Me Lucien Lazzarotto, avocat,

contre

Département des constructions et des technologies de l'information de la République et canton de Genève, case postale 22, 1211 Genève 8,
Tribunal administratif de la République et canton de Genève, case postale 1956, 1211 Genève 1.

Objet
construction en zone agricole, ordre de démolition

recours de droit administratif contre l'arrêt du Tribunal administratif de la République et canton de Genève du 26 juillet 2006.

Faits:

A.
B._____ et ses trois enfants, C._____, D._____ et E._____, forment l'hoirie de A._____, décédé le 11 décembre 2003, qui fut respectivement leur époux et père.

Le 20 décembre 1989, les époux A._____ ont acquis la parcelle n° 760, feuille 38, de la commune de Jussy, sise route de Juvigny 96. Sur cette parcelle, située en zone agricole, sont édifiés un bâtiment d'habitation avec un logement, un garage privé et une annexe.

B.
Lors d'une visite sur place effectuée le 23 janvier 2006 par un inspecteur de la police des constructions du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après: le département), il a été constaté que diverses constructions avaient été édifiées sans autorisation. Il s'agissait d'un auvent appuyé au garage, d'un auvent et d'un jardin d'hiver accolés à l'annexe, d'un biotope et d'une piscine ronde d'un diamètre d'environ 7 mètres, creusée dans le sol et affleurante au niveau du terrain.

Par décision du 7 mars 2006, le département a ordonné à B._____ de démolir les deux auvents, le jardin d'hiver, la piscine et le biotope dans un délai de 60 jours. Les constructions et installations constituaient une infraction à l'art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI) ainsi qu'à l'art. 20 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). L'ordre de démolition était prononcé conformément aux art. 129 ss LCI.

Le 6 avril 2006, B._____ a recouru au Tribunal administratif de la République et canton de Genève (ci-après: le Tribunal administratif) contre cette décision. Par arrêt du 26 juillet 2006, le Tribunal administratif a rejeté le recours.

C.
Agissant par la voie du recours de droit administratif, subsidiairement du recours de droit public, l'hoirie de A._____ demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du Tribunal administratif du 26 juillet 2006 et de renvoyer le dossier à ce dernier pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le Tribunal administratif s'en rapporte à justice quant à la recevabilité du recours et persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Le département s'en remet également à justice quant à la recevabilité du recours. Au fond, il conclut au rejet de ce dernier. L'Office fédéral du développement territorial a déposé des observations, à la suite desquelles tant le département que l'hoirie de A._____ ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

La décision attaquée ayant été rendue avant le 1er janvier 2007, la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ) demeure applicable à la présente procédure de recours (art. 132 al. 1 LTF).

2.

La voie du recours de droit administratif est ouverte contre une décision ordonnant la démolition d'installations réalisées sans autorisation dans la zone agricole (art. 34 al. 1 LAT en relation avec les art. 97 ss OJ; ATF 129 II 321 consid. 1.1 p. 324).

Le propriétaire du terrain concerné, destinataire de l'ordre de remise en état, a qualité pour recourir (art. 103 let. a OJ). Les autres conditions de recevabilité du recours de droit administratif sont remplies (art. 104 à 108 OJ) et il y a lieu d'entrer en matière.

3.

Le recours de droit administratif est ouvert pour violation du droit fédéral, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 104 let. a OJ). Dans le cadre d'un tel recours, le Tribunal fédéral contrôle d'office l'application du droit fédéral, qui englobe notamment les droits constitutionnels et les garanties découlant de la CEDH (ATF 130 II 337 consid. 1.3 p. 341); n'étant pas lié par les moyens qu'invoquent les parties (art. 114 al. 1 in fine OJ), il peut admettre le recours pour d'autres motifs que ceux dont se prévaut le recourant ou, à l'inverse, confirmer la décision entreprise par substitution de motifs (ATF 132 II 257 consid. 2.5 p. 262). Il est cependant lié par les faits tels qu'ils ont été constatés par le Tribunal administratif, à moins qu'ils ne soient manifestement inexacts ou incomplets (art. 105 al. 2 OJ).

4.

Dans des griefs d'ordre formel, les recourants font valoir que le Tribunal administratif aurait commis un déni de justice en omettant d'examiner l'art. 24c LAT. Ils soutiennent également que l'autorité cantonale aurait violé leur droit d'être entendus en se fondant sur des éléments recueillis postérieurement au dépôt du recours, sans les inviter à se prononcer à leur sujet.

Au fond, ils estiment que les valeurs fixées par les art. 24c LAT et 42 OAT ne seraient en l'espèce pas dépassées, puisque l'on devrait retenir que la cave était préexistante et que les combles étaient déjà aménagées lors du rehaussement de la toiture.

S'agissant de la piscine, ils contestent en avoir construit une nouvelle en 1990. Ils reprochent à cet égard au Tribunal administratif d'avoir arbitrairement apprécié les faits. Leur bonne foi serait au demeurant totale, puisque la piscine était cadastrée. Ils auraient au surplus été maintenus dans l'erreur par le département qui n'aurait fait aucune remarque lors de la délivrance du permis d'habiter en 1995.

Le département aurait également violé le principe de la bonne foi eu égard aux deux auvents, au biotope et au jardin d'hiver car ils étaient également déjà présents lors de la délivrance du permis en 1995.

Le biotope relèverait d'ailleurs plutôt de l'aménagement floral, non soumis à autorisation. Sa destruction serait de toute façon disproportionnée.

5.

L'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinente pour l'issue du litige commet un déni de justice formel proscrit par l'art. 29 al. 1 Cst. (ATF 117 la 116 consid. 3a p. 117). L'interdiction du déni de justice est un droit de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du sort du recours sur le fond (cf. ATF 121 I 230 consid. 2a p. 232 et les arrêts cités).

Selon la jurisprudence, l'autorité cantonale qui n'examine pas l'éventuelle applicabilité d'une disposition susceptible de permettre l'octroi d'une autorisation de construire commet non seulement un déni de justice mais viole également son obligation de motivation (arrêt 1P.190/2002 du 24 juin 2002 in RDAT 2002 II n. 64 p. 232).

5.1 Selon l'art. 24c LAT, les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, 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 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).

Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et aux installations sises hors de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (art. 41 OAT; ATF 127 II 209 consid. 2c p. 212). La date déterminante est en principe celle du 1er

juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1. p. 398).

Selon l'art. 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).

5.2 En l'espèce, dans leur recours au Tribunal administratif, les recourants ont invoqué l'art. 27c LaLAT (qui correspond à l'art. 24c LAT). Dans ses observations sur le recours au Tribunal administratif, le département a même spécifié que l'application de l'art. 24c LAT était exclue en l'espèce, dans la mesure où les bâtiments édifiés sur la parcelle avaient fait l'objet de travaux de transformation importants depuis 1974 et que les limites chiffrées fixées par l'art. 42 OAT étaient dépassées.

5.3 Le Tribunal administratif n'a quant à lui toutefois pas fait mention de l'art. 24c LAT. Il a simplement estimé que le jardin d'hiver, les auvents, la piscine et le biotope n'étaient pas des constructions dont l'emplacement était imposé en zone agricole par leur destination. Elles ne pouvaient par conséquent pas bénéficier d'une dérogation fondée sur l'art. 27 LaLAT (qui correspond à l'art. 24c LAT). Il a également précisé que les constructions ne bénéficiaient pas de la prescription trentenaire. L'autorité cantonale n'a dès lors pas examiné si les constructions litigieuses pouvaient néanmoins être autorisées sur la base de l'art. 24c LAT.

5.4 Il s'ensuit que le Tribunal administratif a commis un déni de justice et a violé le droit d'être entendus des recourants. Au demeurant, ce vice ne peut pas être réparé par le Tribunal fédéral dans la mesure où le Tribunal administratif ne s'est pas prononcé sur l'application de l'art. 24c LAT dans ses observations sur le recours, s'étant limité à se référer aux considérants de sa décision (arrêt 1P.190/2002 précité consid. 2.2.1).

6.

Le recours doit ainsi être admis pour ce seul motif déjà et l'arrêt attaqué annulé. Partant, il est superflu d'examiner les autres points soulevés par l'affaire. L'autorité cantonale est cependant invitée à établir les faits de manière plus précise.

Il convient de statuer sans frais (art. 156 OJ). L'Etat de Genève versera aux recourants une indemnité à titre de dépens (art. 159 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours de droit administratif est admis et la décision attaquée annulée.

2.

Il est statué sans frais.

3.

L'Etat de Genève versera aux recourants une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie au mandataire des recourants, au Département des constructions et des technologies de l'information et au Tribunal administratif de la République et canton de Genève ainsi qu'à l'Office fédéral du développement territorial.

Lausanne, le 12 mars 2007

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: