

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/158/2003-TPE  
A/2239/2003-TPE

ATA/870/2004  
ATA/871/2004

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 9 novembre 2004**

dans la cause

**Madame Fabienne et Monsieur Alain P.**  
représentés par Me Bruno Megevand, avocat

contre

**DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU  
LOGEMENT**

ainsi que

**DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU  
LOGEMENT**

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE  
CONSTRUCTIONS**

---

et

**Madame Fabienne et Monsieur Alain P.**  
représentés par Me Bruno Megevand, avocat

## EN FAIT

1. Madame Fabienne et Monsieur Alain P. sont copropriétaires depuis le 4 octobre 1999 de la parcelle 2308, feuille 41, commune de P., à la route de Juvigny, 1254 Jussy/Genève.

Cette parcelle, d'une surface de 2'153 m<sup>2</sup>, est située en zone agricole. Elle est bordée au nord par la route de Juvigny, à l'est par la route Genève-Bons, au sud et à l'ouest par des champs. Elle abrite une ancienne ferme, actuellement maison d'habitation (cadastrée sous no 134) de 75 m<sup>2</sup>, dans laquelle est encastrée, côté sud, une écurie de 30 m<sup>2</sup> environ, avec une grange à l'étage. Sur le côté ouest de la maison d'habitation se trouve une construction de 25 m<sup>2</sup> environ, surmontée d'un grenier. Il s'agit d'un ancien garage. La surface au sol est de 130 m<sup>2</sup>, soit au total 260 m<sup>2</sup> pour les deux niveaux.

Mme P., sellier de profession, exerce son activité dans l'ancien garage précité. Depuis 1997, elle est présidente de la société d'attelage de Genève et environs. M. P., titulaire d'un certificat fédéral de capacité d'écurier, est fonctionnaire postal.

2. Lors d'un contrôle effectué le 3 avril 2000, un représentant de la police des constructions du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) a constaté qu'une écurie pour chevaux avait été récemment édiflée en prolongation du bâtiment 134, côté sud. Présent sur les lieux, M. P. a déclaré avoir construit cette écurie en ayant reçu l'autorisation verbale de la commune de Jussy. Il était prêt à déposer une requête en bonne et due forme auprès du département.
3. Par courrier du 10 avril 2000, le département a confirmé à M. P. qu'en édiflant l'écurie précitée, sans être au bénéfice d'une autorisation de construire, il avait contrevenu à l'article 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Un délai de trente jours lui était imparti pour déposer une requête définitive en autorisation de construire portant sur l'objet litigieux.
4. Le 10 mai 2000, les époux P. ont déposé auprès du département une requête en autorisation de construire un couvert pour chevaux (DD 96'687). À la demande du département, le dossier a été complété et une demande complémentaire d'autorisation de construire en transformation de l'habitation et construction d'un couvert a été déposée le 20 février 2002 (DD 96'687/2).
5. Le 8 mars 2002, le département a ouvert une enquête publique au sens de l'article 26 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30).

6. Dans le cadre de l'instruction des deux demandes, des préavis ont été requis. La commune s'est déclarée favorable au projet. Le service de l'agriculture a émis deux préavis défavorables. Le premier, en date du 14 septembre 2000, retenant que les requérants n'exerçaient pas la profession d'agriculteurs, que la parcelle considérée était recensée partiellement dans les surfaces d'assolement, que l'emplacement de la nouvelle construction n'était pas imposée par sa destination et que le projet n'était pas conforme aux exigences relevant de l'aménagement du territoire. Dans son second préavis, émis le 11 avril 2002, le service de l'agriculture s'est déclaré favorable concernant la transformation de l'habitation et défavorable pour la construction du couvert. Référence était faite aux articles 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) ainsi qu'à l'article 34 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1). Les requérants n'exerçaient pas la profession d'agriculteurs, les constructions destinées à la garde de chevaux pratiquée à titre de hobby n'étaient pas conformes à l'affectation de la zone agricole.
7. Un échange de correspondance s'est instauré entre les parties, duquel il résulte en substance et en résumé, que pour les époux P., la construction du couvert est nécessaire pour répondre aux exigences de la loi fédérale sur la protection des animaux du 9 mars 1978 (LPA – RS 455).
8. Par décision du 21 novembre 2002, le département a refusé l'autorisation sollicitée. Les époux P. n'exerçant pas la profession d'agriculteurs, l'agrandissement projeté de la maison existante ainsi que le couvert pour chevaux érigé sans autorisation ne pouvait être autorisé de manière ordinaire, en application de l'article 22 LAT, lesdites constructions n'étant pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Pour le même motif, le couvert pour chevaux ne pouvait pas être autorisé à titre dérogatoire en application de l'article 24b LAT. De plus, cette construction ne saurait être considérée, par son apparence et ses dimensions, comme un agrandissement partiel d'une installation existante au sens de l'article 24c alinéa 2 LAT.
- Par décision du même jour, le département a ordonné la démolition dans un délai de soixante jours du couvert litigieux.
9. Les époux P. ont saisi la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) d'un recours contre les deux décisions précitées par acte du 20 décembre 2002, complété le 14 janvier 2003. Ils ont persisté dans leurs précédentes explications, à savoir que l'édification du couvert était nécessaire pour assurer aux chevaux un habitat conforme aux dispositions fédérales sur la protection des animaux.

Le recours contre l'ordre de démolition a été transmis au Tribunal administratif par décision de la commission du 28 janvier 2003 (cause A/158/2003).

10. Après avoir entendu les parties, procédé à un transport sur place et recueilli les observations des parties, la commission a statué le 10 octobre 2003.

Le bâtiment no 134 avait une surface au sol de 109,44 m<sup>2</sup>, plus une dépendance de 25,97 m<sup>2</sup>, soit un total de 135,41 m<sup>2</sup>. A l'étage, la surface était la même.

L'agrandissement de l'écurie était donc de 19,30 % ou 23,71 % si l'on excluait la dépendance et le grenier. Il était admissible au regard de l'article 42 alinéa 3 OAT. De plus, l'unité du bâtiment était respectée, étant donné la qualité légère des matériaux utilisés qui ne portaient pas atteinte à l'identité du bâtiment principal.

La commission a annulé le refus d'autorisation du 21 novembre 2002 et retourné le dossier au département pour qu'il délivre l'autorisation de construire le couvert pour chevaux, ainsi que l'autorisation concernant l'agrandissement de l'habitation.

11. Le département a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée, par acte du 18 novembre 2003 (cause A/2239/2003).

D'entrée de cause, il a demandé la jonction de cette procédure avec la A/158/2003.

Sur le fond, la nouvelle écurie de 52 m<sup>2</sup> qui s'encastrait dans l'angle nord ouest d'une écurie existante de 34 m<sup>2</sup> représentait une surface supplémentaire supérieure à 30 % par rapport à la surface de l'écurie existante. Contrairement à ce qu'avait admis la commission, il ne convenait pas de procéder au calcul des 30 % sur la base de la surface totale du bâtiment mais seulement sur la base de la surface de l'écurie existante.

L'unité du bâtiment n'était pas respectée par la construction de l'écurie, laquelle, par sa structure en matériaux légers et son importante surface au sol, rompait l'unité du bâtiment existant.

L'approche du département n'était pas arbitraire, compte tenu notamment des préavis défavorables recueillis dans le cadre de l'instruction du dossier et s'inscrivant dans le pouvoir d'appréciation de l'article 27c LAT.

Le département conclut à l'annulation de la décision querellée et à la confirmation de sa propre décision du 21 novembre 2002, avec suite de frais et dépens.

12. Dans leur réponse du 14 janvier 2004, les époux P. se sont opposés au recours. Selon la jurisprudence fédérale, le respect de l'article 42 alinéa 3 lettre a OAT devait être déterminé en comparant la surface de la construction projetée avec celle de l'ensemble de la surface utile du bâtiment existant, voire dans l'hypothèse la moins

favorable, avec celle de la surface du corps principal du bâtiment, à l'exclusion du dépôt qui y était accolé. En toute hypothèse, la nouvelle écurie représentait un agrandissement de loin inférieur au maximum fixé par les dispositions fédérales.

S'agissant de l'unité du bâtiment existant, le département se référait à deux préavis négatifs, en particulier ceux du service de l'agriculture et de la direction de l'aménagement. Or, ceux-ci ne se prononçaient nullement sur la question du respect de l'identité du bâtiment existant. Dès lors, la commission était en droit de formuler sa propre appréciation, ce d'autant qu'elle avait pris soin de procéder à une vision des lieux avant de statuer. La nouvelle écurie n'altérerait pas le bâtiment existant. Elle était d'un gabarit modeste, légèrement inférieur à celui du dépôt accolé au bâtiment principal et constitué de matériaux légers.

13. Le 27 février 2004, les époux P. ont présenté leurs observations concernant l'ordre de démolition (A/158/2003).

L'adjonction du couvert n'était en soi pas interdite. Ce qui était contesté était l'importance de cet agrandissement.

Dans la pesée des intérêts en cause, l'intérêt public au respect de l'affectation de la zone agricole était en l'espèce moindre, la vocation agricole de la parcelle en cause ayant disparue depuis longtemps et celle-ci se trouvant dans un périmètre bâti.

Leur intérêt privé au maintien du couvert litigieux l'emportait. Lorsqu'ils avaient acquis la parcelle en cause, ils étaient actifs dans le domaine équestre de longue date. Ils entendaient utiliser l'écurie existante pour y loger leurs chevaux mais ils avaient rapidement dû constater qu'une adaptation des lieux aux exigences actuelles en matière de détention d'équidés était impossible, si bien qu'ils n'avaient pas d'autre solution que celle d'aménager le couvert litigieux.

L'ordre de démolition ne respectait pas le principe de proportionnalité si tant est que s'il devait être exécuté, tous les efforts et les moyens qu'ils avaient investis jusqu'alors liés aux chevaux, et spécialement aux concours d'attelage, se verraient compromis.

Ils ont conclu à l'annulation de la décision avec suite de frais et dépens.

14. Le 30 mars 2004, le département s'est opposé au recours. Le couvert n'était pas autorisable. Aucune autre mesure moins incisive ne pouvait être prise, sauf à encourager la pratique du fait accompli. Selon la jurisprudence constante, la construction d'une écurie destinée à permettre la pratique de sports équestres pendant les loisirs n'était pas conforme à l'affectation de la zone agricole (ATA du 29 mai 1991 en la cause 87/TP/769 et dans le même sens du 1<sup>er</sup> février 1994 en la cause A/192/1993). L'intérêt privé des recourants qui relevait de la pure convenance personnelle devait céder le pas face à l'intérêt public au respect des prescriptions relatives aux constructions dans la zone agricole.

15. Le 1<sup>er</sup> juillet 2004, la juge déléguée à l'instruction de la cause a procédé à un transport sur place.

Elle a constaté l'existence du couvert accolé à la maison d'habitation. Cette construction, d'une longueur de 15 m environ, est munie d'un toit recouvert d'un thermolaqué transparent et de planches. Les parois sont en planches. La surface est de 52 m<sup>2</sup>. Il abrite trois boxes dont deux sont utilisés par des chevaux et le troisième sert de remise à fourrage et aux chars d'attelage. L'ancienne écurie, complètement borgne, est basse de plafond et elle n'est pas pourvue de fenêtres. Elle est utilisée comme sellerie.

La juge déléguée a constaté que l'ensemble des constructions actuelles, y compris le couvert, forme trois corps de bâtiment distincts : la maison d'habitation, construction avec un toit à deux pans est orientée nord-sud, le garage accolé sur la façade ouest a un toit à un pan. Ces deux corps de bâtiment sont en dur. Le couvert litigieux était une construction en bois beaucoup plus basse avec un toit à un pan orienté sud.

Le département a confirmé que les transformations à l'intérieur de la maison d'habitation n'étaient pas discutées. Il a précisé que si la surface du couvert respectait la proportion de 30 % telle qu'il la calculait, il serait d'accord avec la construction, nonobstant le fait que les époux P. n'étaient pas agriculteurs. Il a encore relevé la question de l'esthétique du couvert : la construction nouvelle devait être réalisée dans le même esprit que le bâtiment actuel, à savoir des murs en crépis et un toit en tuiles.

Les époux P. ont affirmé qu'ils ne prenaient pas de chevaux en pension. Mme P. exploitait un atelier de sellerie sur les lieux, soit dans le garage. Elle-même et son mari possédaient deux chevaux et trois chars d'attelage.

La juge déléguée a encore constaté qu'un petit parc de détente pour chevaux était aménagé au sud du couvert querellé.

16. La question de la date de construction du garage a fait l'objet d'une instruction complémentaire.

a. Par courrier du 15 septembre 2004, le département a confirmé qu'il ne lui était pas possible de préciser à quelle date remontait cette construction.

b. Le 28 septembre 2004, les époux P. ont versé aux débats des photographies prises en 1967 (timbre du laboratoire au verso), sur lesquelles l'on distingue le toit du garage sur l'une et le garage en entier sur la seconde. De plus, sur l'une d'elle, l'on note, sur la façade sud-est du bâtiment, une inscription « café-restaurant » en partie effacée.

c. Dans un courrier du 20 octobre 2004, la commune de P. a déclaré ne posséder aucune information concernant le garage en question.

d. Le 28 octobre 2004, le tribunal de céans a reçu un certain nombre de témoignages écrits de personnes habitant la région depuis longtemps. Ainsi, Mme Raymonde C., habitant au lieu-dit « Les Curtines » depuis sa naissance en 1939, a confirmé que la maison des recourants avait toujours possédé un garage à l'arrière. M. Georges M., habitant près de La Renfile depuis son jeune âge, a fait une déclaration dans le même sens, précisant que l'ancien propriétaire des lieux garait sa voiture dans ledit garage. Mme Anna V., habitant La Renfile depuis les années 1940, a déclaré de même avoir toujours constaté la présence d'un garage à l'arrière de la maison des époux P.. M. Jacques R., facteur à la poste de Jussy de 1964 à 1999, en charge de la tournée de La Renfile, a également confirmé l'existence d'un garage à l'arrière du bâtiment. Enfin, M. Ernest T., chef de poste à la douane suisse de La Renfile, de 1963 à 1988, s'est exprimé dans le même sens.

17. Les parties ont reçu en communication les réponses et les documents visés au chiffre précédent.

## EN DROIT

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).

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

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.

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.

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.

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).

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

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 m<sup>2</sup> 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).

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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 céans que la construction du garage remonte à une date indéterminée, mais qu'elle est assurément antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 1972.

Au vu de ce qui précède aussi bien le bâtiment d'habitation que le garage ont perdu leur usage agricole antérieurement au 1<sup>er</sup> 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.

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).

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 aucune 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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.

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 m<sup>2</sup>.

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

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.

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

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.
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.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**préalablement :**

ordonne la jonction des causes ;

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 20 décembre 2002 par Madame Fabienne et Monsieur Alain P. auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions et transmis par celle-ci au Tribunal administratif par décision du 28 janvier 2003 contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 21 novembre 2002 (A/158/2003) ;

déclare recevable le recours interjeté le 18 novembre 2003 par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement contre la commission cantonale de recours en matière de constructions du 10 octobre 2003 (A/2239/2003) ;

**au fond :**

admet le recours de Madame Fabienne et Monsieur Alain P. ;

rejette le recours du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement ;

renvoie le dossier au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement afin qu'il délivre l'autorisation de construire sollicitée ;

annule l'ordre de démolition du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 21 novembre 2002 ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument;

alloue aux époux P. une indemnité de procédure de CHF 3'000.-, à la charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire; il doit être adressé en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Bruno Megevand, avocat de Madame Fabienne et Monsieur Alain P., au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, à la commission cantonale de recours en matière de constructions et à l'office fédéral du développement territorial à Berne.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal Administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :