

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2782/2012-LCI

ATA/146/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 11 mars 2014

1^{ère} section

dans la cause

Messieurs X_____ et Y_____
représentés par Me Pascal Aeby, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE
L'ÉNERGIE**

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
13 février 2013 (JTAPI/179/2013)**

EN FAIT

- 1) Selon acte notarié du 11 janvier 2005, Monsieur X_____ a acquis la parcelle n° Z_____, feuille A_____ de la commune B_____ (ci-après : la commune), sise à l'adresse _____, route C_____ à D_____. Ce terrain de 31'450 m² situé en zone agricole comprenait deux bâtiments, soit une habitation (bâtiment E_____, maison de maître d'une surface au sol de 294 m²) et un abri métallique pour machines (bâtiment F_____, d'une surface au sol de 9 m²), inscrits au registre foncier (ci-après : RF).
- 2) Le 20 septembre 2007, un collaborateur du département des constructions et des technologies de l'information, devenu entretemps le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le département) a effectué un contrôle sur cette parcelle. Il a alors constaté que trois bâtiments et un bassin étaient en construction, sans bénéficier d'une autorisation de construire.
- 3) Par courrier recommandé du 21 septembre 2007 visant le dossier n° G_____, le département a ordonné l'arrêt immédiat de ces travaux à M. X_____. Un délai de dix jours lui a été imparti pour se déterminer.
- 4) Lors d'un second contrôle effectué sur place le 11 octobre 2007, les travaux étaient toujours en cours de réalisation. L'ordre d'arrêt de chantier n'avait pas été respecté.
- 5) Par courrier recommandé du 16 octobre 2007, le département a renouvelé l'ordre d'arrêt de chantier à M. X_____. Un délai de trente jours lui a été imparti pour déposer une demande d'autorisation de construire.
- 6) Le 22 octobre 2007, le maire de la commune a informé le département de la poursuite des travaux sur la propriété de M. X_____.
- 7) Lors d'un troisième contrôle effectué sur place le 5 novembre 2007, le chantier semblait avoir été arrêté.
- 8) Un quatrième contrôle a eu lieu le 4 janvier 2008. Une partie des travaux, tels que la pose d'un toit et de pavage sur le chemin d'accès, avait été poursuivie.
- 9) Par courrier recommandé du 8 janvier 2008, le département a réitéré à M. X_____ l'ordre d'arrêt immédiat du chantier et de dépôt d'une demande d'autorisation de construire dans un délai de trente jours, sous la menace de l'art. 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.0).
- 10) Le 14 janvier 2008, M. X_____ a répondu qu'une demande d'autorisation de construire serait déposée. S'agissant du pavage, il a expliqué que la pose se

faisait en partie en remplacement de celui existant et ne concernait que les chemins d'accès au bâtiment d'habitation. Elle n'entraînait pas de modification des niveaux du terrain compte tenu de la technique utilisée.

Le département en a accusé réception le 17 janvier 2008.

- 11) Par courrier non daté, visant les dossiers DD H_____ et G_____, reçu le 9 juin 2009 par l'architecte de M. X_____, le département a ordonné au propriétaire de démolir le manège, le dépôt ouvert, le bassin et le bâtiment annexe, ainsi que le chemin de liaison pavé, dans un délai de soixante jours. Il lui a également infligé une amende de CHF 20'000.-, acquittée le 9 juillet 2009.

Cette décision faisait suite au refus d'autorisation de construire DD H_____ concernant la création d'un manège (écurie, sellerie, garage, dépôts et grange), d'un dépôt ouvert, d'un bassin avec bâtiment annexe et d'un chemin de liaison pavé ; demande qui avait été déposée en vue de régulariser la situation des constructions précitées, déjà érigées.

- 12) Le 30 juillet 2010, une autre demande d'autorisation de construire poursuivant le même but a été déposée par Madame I_____. Cette demande, enregistrée sous numéro DD J_____, a été refusée par le département le 24 mars 2011.

- 13) Le 6 octobre 2011, à la demande de Monsieur Y_____, agriculteur et avec l'accord de M. X_____, leur architecte a déposé une demande d'autorisation de construire définitive portant sur la parcelle n° Z_____ précitée pour la transformation d'un hangar agricole et d'un poulailler, et la création de divers bâtiments à destination maraîchère et horticole (un bâtiment d'exploitation, un hangar de stockage et un poulailler ; aucun bassin n'était mentionné). Outre les formulaires, plans et documents requis, un descriptif du projet d'exploitation maraîchère et horticole, rédigé par M. Y_____, était joint. L'eau provenant de la source et les engrais naturels disponibles sur place permettaient la réalisation d'une exploitation tendant à la culture biologique de fruits, légumes et fleurs. La vente d'œufs était également prévue, de même qu'un gardiennage de plantes de type méditerranéen.

Le département en a accusé réception le 19 octobre 2011, et a ouvert un dossier sous numéro DD K_____. Il a publié cette demande dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 24 octobre 2011.

- 14) Par courrier du 22 novembre 2011, Monsieur L_____, voisin immédiat de la propriété de M. X_____, a formé opposition. Selon lui, il s'agissait d'une troisième tentative de régulariser la construction illégale de bâtiments, sans qu'une étude préalable ait été effectuée pour un projet d'exploitation agricole. La source

d'eau s'y trouvant n'appartenait pas uniquement à M. X_____. Elle était insuffisante pour une irrigation en période de sécheresse.

- 15) Plusieurs préavis au projet DD K_____ ont été émis, à savoir :
- le préavis favorable du 14 octobre 2011 de la direction de la nature et du paysage, sous réserve des mesures nécessaires pour la conservation des arbres maintenus, lors des travaux,
 - le préavis favorable du 14 octobre 2011 de l'inspection de la construction, sous réserve d'une demande de compléments,
 - le préavis favorable sous conditions du 28 octobre 2011 de la police du feu,
 - la demande de complément du 31 octobre 2011 du service des monuments et des sites (ci-après : SMS), requérant un reportage photographique complet de la propriété pour illustrer la configuration des lieux,
 - le préavis défavorable du 3 novembre 2011 de la commune, celle-ci notant en particulier que la construction principale ne ressemblait pas à un hangar agricole,
 - le préavis favorable sous conditions du 22 novembre 2011 du service de la planification de l'eau,
 - le préavis défavorable du 28 novembre 2011 de l'office de l'urbanisme, au motif qu'aucun élément ne démontrait la réalité de l'activité agricole projetée au sens de l'art. 34 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT – RS 700.1).

Copie des préavis susmentionnés des 31 octobre 2011, 3 et 28 novembre 2011, ont été adressées aux recourants.

- 16) Le 23 novembre 2011, le département a requis la production de documents complémentaires pour l'étude du dossier DD K_____.
- 17) Le 27 janvier 2012, MM. X_____ et Y_____ ont conclu un contrat de bail à ferme agricole portant sur 150 ares de pré, 100 ares de bois, deux hangars d'exploitation et de stockage, et un poulailler de la parcelle n° _____. Il était prévu pour une durée de quinze ans à partir du 1^{er} avril 2012 et un fermage annuel de CHF 3'000.-.
- 18) Le 2 février 2012, l'architecte de MM. X_____ et Y_____ a transmis au département les compléments demandés, soit notamment un reportage

photographique, une implantation cadastrale cotée, ainsi que des plans, coupes et façades avec des indications.

- 19) Le 20 février 2012, M. Y_____ a également répondu au département. La conclusion d'un bail à ferme agricole avec M. X_____, l'établissement d'un budget d'exploitation pour les années 2012 à 2015 en prévision de l'obtention de la certification « bio » et l'activité agricole déployée sur le terrain concerné constituaient autant d'éléments démontrant l'existence d'une exploitation agricole.
- 20) Le 27 février 2012, le SMS a émis un préavis défavorable à la demande d'autorisation DD K_____, considérant la situation et l'impact des bâtiments réalisés sur le parc arborisé et la maison de maître protégée.
- 21) Les 20 et 30 mars 2012, la commune, respectivement l'office de l'urbanisme ont confirmé leurs préavis défavorables. La première a considéré que la configuration du lieu ne permettait pas d'y installer une exploitation agricole, pour laquelle le contrat de bail à ferme conclu ne rassurait pas quant à sa pérennité. Les indications du dossier étaient en partie erronées puisque les bâtiments étaient déjà construits depuis plusieurs mois.
- 22) Le 4 avril 2012, la direction générale de l'agriculture (ci-après : DGA) a aussi confirmé son préavis défavorable du 26 janvier 2012.

Les bâtiments agricoles projetés étaient déjà construits, en partie occupés par des boxes pour chevaux et disproportionnés au regard du projet agricole, dont la viabilité économique n'était pas démontrée. Le requérant n'avait pas la maîtrise du foncier. Les éléments supplémentaires fournis confirmaient cette appréciation.

- 23) Par décision du 17 juillet 2012, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire DD K_____.

Dans ses préavis défavorables des 26 janvier et 4 avril 2012, la DGA avait mis en évidence la disproportion des constructions projetées par rapport à l'activité agricole envisagée. Vu l'historique de la parcelle concernée, la demande ne contenait aucun élément permettant de démontrer que les constructions projetées le seraient dans le cadre d'une activité agricole. Aucune dérogation ne pouvait être accordée, dans la mesure où il apparaissait que les bâtiments concernés n'étaient pas imposés par leur destination en zone agricole et qu'ils avaient été édifiés sans autorisation.

- 24) Par décision du 6 août 2012 adressée à M. X_____, visant la demande d'autorisation de construire DD K_____ et l'infraction G_____, le département a ordonné la remise à l'état d'origine du hangar agricole et du poulailler dans un délai de soixante jours, et infligé une amende de CHF 5'000.-.

- 25) Le 29 août 2012, Me M_____, huissier judiciaire mandaté par M. X_____, a établi un procès-verbal de constat portant sur les surfaces cultivées et celles clôturées servant de pâturages sur la parcelle n° Z_____. Diverses variétés de fruits, légumes et céréales y étaient cultivées. Des photos du hangar de stockage et du poulailler étaient jointes. Une grande zone de pâturage entourait la bâtisse principale de la propriété. Deux vaches et deux veaux s’y trouvaient.
- 26) Par acte du 14 septembre 2012, MM. X_____ et Y_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la décision du 17 juillet 2012. Ils ont conclu à l’annulation de celle-ci et à l’octroi de l’autorisation de construire DD K_____, « sous suite de frais et dépens ».

Les conditions pour la délivrance d’une autorisation de construire ordinaire en zone agricole étaient remplies. L’exploitation agricole était réelle et comportait diverses activités, telles que la culture de légumes, l’élevage d’animaux et la coupe de bois. Celles-ci nécessitaient les bâtiments mis à disposition, tant pour l’entreposage des fournitures et du matériel, que l’abri des animaux et l’administration. Dans son préavis du 4 avril 2012, la DGA n’avait pas tenu compte de l’activité relative à l’élevage de vaches et de veaux, finalisée depuis. Cet aspect était pourtant nécessaire pour juger de la proportionnalité de l’exploitation. Les constructions servaient durablement à l’exploitation tributaire du sol. Elles s’intégraient parfaitement dans l’environnement du domaine, aucun intérêt prépondérant ne s’y opposait et le terrain était équipé à cette fin. Le budget établi par M. Y_____ démontrait la viabilité de l’exploitation agricole. Les mesures au niveau des gabarits et des distances respectaient les dispositions applicables en matière de construction.

- 27) Par acte séparé du même jour, M. X_____ a également recouru auprès du TAPI contre la décision du département du 6 août 2012 (cause n° A/2783/2012).
- 28) Le 29 septembre 2012, le TAPI a organisé un transport sur place. Etaient présents MM. X_____ et Y_____, assistés de leurs conseils, le représentant du département et le maire de la commune.

a. M. X_____ a expliqué qu’à la date de l’acquisition de la parcelle n° Z_____, le poulailler cadastré avait été remplacé par un abri métallique, transformé au cours de l’année 2006. Les autres bâtiments avaient été construits en même temps afin d’abriter des animaux. Il s’agissait bien de la troisième autorisation de construire qui était refusée pour ces trois bâtiments. Le plus grand était destiné initialement aux écuries et servait désormais de dépôt pour les légumes et à l’élaboration de paniers. Le second était utilisé pour abriter des machines. Le poulailler avait été déplacé. Celui-ci comprenait cinq poules et un coq. Lors de l’acquisition de la maison, une retenue d’eau et un bassin avaient été construits afin de récupérer l’eau d’une source remise en état, pour l’irrigation des plantations et la prévention d’un risque d’incendie.

b. Le représentant du département a précisé que la première amende avait été infligée pour sanctionner l'édification des constructions non autorisées. Le dossier de la seconde amende comportait une erreur de numéro de procédure. Une nouvelle procédure d'infraction aurait dû être ouverte. L'amende était toutefois maintenue. Sous réserve de vérification, le bassin de récupération de l'eau de la source devait aussi être démoli.

c. M. Y_____ a indiqué que les fruits et légumes étaient en partie achetés et conditionnés dans le plus grand des bâtiments, et en partie cultivés dans le potager. Trois chevaux occupaient l'écurie. Il y avait également deux vaches. Il cultivait seul une surface d'environ 3'500 m². L'exploitation lui rapportait plus de CHF 10'000.- par mois. Il travaillait aussi à mi-temps pour un paysagiste.

d. Le TAPI a constaté la présence de cageots de légumes et de légumes emballés dans le plus grand des bâtiments.

- 29) Par courrier du 10 octobre 2012, la commune B_____ a observé que la demande d'autorisation de construire DD K_____ était la troisième refusée en relation avec la propriété de M. X_____. Elle les avait toutes préavisées négativement, faute de respecter la zone, en raison de l'importance des bâtiments déjà construits et de l'inadéquation avec le lieu du projet d'exploitation. Le contrat de bail à ferme ne rassurait pas sur la pérennité de l'exploitation agricole, vu la présence d'une clause de résiliation à six mois.
- 30) Les 17 octobre et 8 novembre 2012, le département a remis au TAPI ses dossiers DD K_____ et G_____ (pour les causes n^{os} A/2782/2012 et A/2783/2012), ainsi que ses dossiers DD H_____ et DD J_____.
- 31) En date du 17 décembre 2012, MM. X_____ et Y_____ ont adressé leurs observations complémentaires.

Lors du transport sur place du 29 novembre 2012, le TAPI avait aussi pu constater l'existence d'une « parmentière », la présence de vaches, et l'entrepôt de foin et de paille. Après rectification, l'exploitation agricole rapportait à M. Y_____, un revenu mensuel moyen de CHF 5'000.-. Les constructions étaient toutes nécessaires à l'exploitation agricole, laquelle était réaliste et viable. La formule de bail à ferme agricole utilisée était le modèle recommandé par la DGA. Le libellé de la décision du 6 août 2012 du département était le même que celui de la décision reçue le 9 juin 2009. La situation de l'exploitation agricole évoluait depuis le dépôt de l'acte de recours.

Un chargé de pièces complémentaire confirmait l'inscription de M. Y_____ au procédé d'inspection et de certification de bio.inspecta AG.

- 32) Le 17 décembre 2012, le département s'est déterminé sur les recours du 14 septembre 2012 de MM. X_____ et Y_____ contre ses décisions du

17 juillet 2012 (cause n° A/2782/2012) et du 6 août 2012 (cause n° A/2783/2012). Il a conclu à leur rejet, avec condamnation des recourants « aux dépens de l'instance ».

Quant au refus d'autorisation de construire, le département se référait aux préavis formulés. Il précisait que la DGA s'était déplacée sur place avant de se prononcer. Les constructions étaient manifestement disproportionnées par rapport à l'activité envisagée. M. Y_____ avait une activité professionnelle parallèle. L'ordre de démolition avait été donné le 8 juin 2008 et était déjà en force. Celui-ci avait seulement été réitéré dans la décision du 6 août 2012 et était proportionnel. L'amende infligée en juin 2009 visait à sanctionner l'édification de plusieurs constructions non autorisées d'une surface importante en zone agricole et le non-respect des ordres d'arrêt de chantier. La seconde amende infligée le 6 août 2012 sanctionnait le fait que M. X_____ ne s'était pas conformé aux injonctions du département et avait achevé les constructions litigieuses. Elles ne portaient donc pas sur les mêmes faits.

33) Par pli du 28 décembre 2012 relatif aux causes A/2782/2012 et A/2783/2012, les recourants ont transmis une copie d'un courrier du 21 décembre 2012 de M. Y_____ à la DGA, remettant des documents en vue de la reconnaissance de l'exploitation agricole.

34) Par jugement du 13 février 2013 (cause n° A/2782/2012, le TAPI a rejeté le recours.

En substance, les constructions avaient été réalisées alors même qu'aucun projet n'avait été élaboré en vue d'une exploitation agricole et qu'aucune autorisation de construire n'avait été obtenue. Le propriétaire avait déjà tenté de régulariser la situation à deux reprises sans que l'autorisation demandée lui soit accordée. Plusieurs préavis défavorables avaient été émis contre ce projet, en raison de sa disproportion et de la viabilité douteuse de l'exploitation envisagée. Aucun élément au dossier ne permettait de les remettre en cause. M. Y_____ n'exerçait pas une activité agricole à titre principal au sens de l'art. 20 al. 1 let. a de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1 30). Le département n'avait donc pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de délivrer l'autorisation de construire DD K_____. Le bassin construit sur la propriété de M. X_____ ne faisait pas partie de la demande d'autorisation de construire.

35) Par jugement séparé du même jour, le TAPI a également rejeté le recours de M. X_____ dans le cadre de la cause A/2783/2012.

36) Par acte du 18 mars 2013, MM. X_____ et Y_____ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité. Ils ont conclu à l'annulation de celui-ci

et de la décision du département du 17 juillet 2012, « sous suite de frais et dépens ».

Les préavis pris en compte par le TAPI et le département pour fonder leur refus d'accorder l'autorisation de construire DD K_____ étaient obsolètes. Ils ne prenaient pas en considération l'évolution de l'exploitation agricole de M. Y_____, dont l'instruction avait démontré la réalité. Le TAPI aurait dû conclure que les constructions visées par la demande d'autorisation DD K_____ étaient toutes utilisées pour l'exploitation agricole. Les conditions des art. 16a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT – RS 700), 20 al. 1 LaLAT, 58 et ss de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05), 22 LAT et 34 OAT étaient donc réalisées. L'emploi à temps partiel par M. Y_____ ne concernait que la période hivernale, durant laquelle les activités de l'exploitation agricole étaient réduites. Il y avait mis un terme et se consacrait désormais à son métier d'agriculteur. Les constructions en cause étaient durablement affectées à son exploitation agricole. Cette procédure s'inscrivait dans un contexte distinct des précédentes demandes, dont l'historique ne pouvait être pris en considération pour motiver le refus d'accorder l'autorisation DD K_____.

- 37) A la même date, M. X_____ a également interjeté recours contre le jugement du TAPI relatif à la cause n° A/2783/2012.
- 38) Le 25 mars 2013, le TAPI a déposé son dossier sans formuler d'observations.
- 39) Dans sa détermination du 26 avril 2013, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 17 juillet 2012.

Vu le transport sur place effectué au cours de l'instruction, le TAPI avait pu vérifier la situation actuelle de la propriété. Le jugement attaqué prenait donc en considération la situation de fait en vigueur au moment où le département avait pris sa décision, mais aussi celle effective au moment de la notification du jugement. Il n'y avait donc pas d'appréciation arbitraire des faits. Le refus d'autorisation de construire se fondait également sur le fait que la viabilité économique du projet n'était pas démontrée. Il ne pouvait être reproché aux premiers juges d'avoir observé de la retenue, imposée par la jurisprudence, quant aux préavis défavorables émis par la DGA. S'agissant des conditions cumulatives de l'art. 20 al. 1 LaLAT, il n'était pas démontré que l'exploitation agricole pourrait subsister à long terme. Les faits allégués par les recourants ne suffisaient pas à remettre en cause les préavis négatifs à ce sujet. Concernant la prise en compte des refus précédents d'accorder une autorisation de construire sur la parcelle de M. X_____, ces faits n'étaient pas contestés, concernaient l'un des recourants et n'apparaissaient pas avoir été déterminants pour l'élaboration du jugement attaqué.

- 40) Le 15 mai 2013, un délai au 14 juin 2013 a été accordé aux parties pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires. Après cette date, la cause serait gardée à juger.
- 41) Le 13 juin 2013, le département a informé ne pas avoir de requêtes ou d'observations complémentaires à formuler.
- 42) Dans leurs observations complémentaires du 14 juin 2013, les recourants ont persisté dans leur précédente argumentation. Ils ont produit quatre pièces supplémentaires attestant de l'obtention le 25 avril 2013 de la certification de bio.inspecta AG par M. Y_____, et de la cadastration des trois bâtiments visés dans la demande d'autorisation de construire DD K_____ à la demande du service de la mensuration officielle, ainsi que de leur inscription au RF. En outre, le nombre de poules avait augmenté, des canards étaient aussi élevés, l'activité de coupe de bois avait débuté et de nombreux contacts avaient été entretenus avec la DGA.
- 43) Le 2 septembre 2013, les recourants ont transmis une pièce complémentaire attestant de la délivrance de la reconnaissance « Bourgeon » par Bio Suisse à l'exploitation agricole de M. Y_____, valable jusqu'au 31 décembre 2014.
- 44) Par courrier du 17 septembre 2013, le département a indiqué que l'obtention du label précité reconnaissait le respect des critères et exigences de l'agriculture biologique, mais ne permettait pas de rendre prévisible la viabilité de l'exploitation agricole à long terme. Au vu de la jurisprudence fédérale rendue en la matière, il persistait dans ses conclusions.
- 45) Le 9 octobre 2013, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
- 46) Le 16 octobre 2013, les recourants ont informé la chambre administrative de l'acquisition de quatre vaches supplémentaires le 28 septembre 2013. En tant qu'indépendant, M. Y_____ avait retiré une partie de son assurance de prévoyance professionnelle afin de l'investir dans l'exploitation agricole. Des capitaux et des forces de travail étaient ainsi engagés dans celle-ci de manière durable, structurée et dans une mesure économiquement significative.
- 47) Le 23 octobre 2013, le juge délégué a rappelé aux parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ces points de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2) A teneur de l'art. 60 let. b LPA, toute personne qui est touchée directement par une décision et possède un intérêt personnel digne de protection à ce que celle-ci soit annulée ou modifiée est titulaire de la qualité pour recourir. Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation (ATA/710/2013 du 29 octobre 2013 ; ATA/235/2011 du 12 avril 2011).

In casu, en tant que requérant de l'autorisation de construire DD K_____, respectivement de propriétaire de la parcelle en faisant l'objet, les recourants disposent effectivement de la qualité pour recourir. Cet aspect n'est par ailleurs pas contesté, si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le recours.

3) Le litige repose sur la question de savoir si les constructions érigées illégalement, à savoir un bâtiment d'exploitation, un hangar de stockage et un poulailler, sur la parcelle n° Z_____ sise en zone agricole, peuvent être autorisées dans le cadre de l'activité agricole de M. Y_____.

4) Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserement et à assurer l'équilibre écologique ; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole et comprennent, d'une part, les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture et, d'autre part, les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture (art. 16 al. 1 LAT). Il importe, dans la mesure du possible, de délimiter des surfaces continues d'une certaine étendue (art. 16 al. 2 LAT). Dans leurs plans d'aménagement, les cantons tiennent compte de façon adéquate des différentes fonctions des zones agricoles (art. 16 al. 3 LAT).

Le fait que la parcelle en cause ait été désassujettie de son usage agricole n'a pas changé sa zone d'affectation et n'influe pas sur les critères imposés par celle-ci en matière de construction.

5) a. Selon l'art. 16a LAT, 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. Cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16 al. 3 (al. 1). Les constructions et installations nécessaires à la

production d'énergie à partir de biomasse ou aux installations de compost qui leur sont liées peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans une exploitation agricole si la biomasse utilisée est en rapport étroit avec l'agriculture et avec l'exploitation. Les autorisations doivent être liées à la condition que ces constructions et installations ne serviront qu'à l'usage autorisé (al. 1bis). Les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone (al. 2). Les constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées lorsqu'elles seront implantées dans une partie de la zone agricole que le canton a désignée à cet effet moyennant une procédure de planification (al. 3).

b. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 LAT). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT) et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT).

c. Selon l'art. 1 LCI, sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne peut sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (al. 1 let. a). Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (al. 5).

d. Les constructions édifiées dans la zone agricole au sens des art. 20 à 22 LaLAT sont soumises à ces dispositions et à celles applicables à la 5^{ème} zone au sens de la LCI (art. 82 al. 1 LCI). En cas d'application des art. 34 à 38 et 40 OAT, le département ne peut délivrer une autorisation qu'avec l'accord, exprimé sous forme d'un préavis, du département chargé de l'agriculture ; de même, sur préavis dudit département, la caducité d'une autorisation, au sens de l'art. 40 al. 5 de cette ordonnance, pourra être constatée (art. 82 al. 2 LCI).

Conformément à une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/220/2013 du 9 avril 2013 ; ATA/126/2013 du 26 février 2013 ; ATA/726/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/549/2011 du 30 août 2011 ; ATA/330/2009 du 30 juin 2009 ; S. GRODECKI, La jurisprudence en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue par le Tribunal administratif genevois en 2009, *in* RDAF 2010 I p. 159 ss, p. 171-172 et p. 177 ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif, *in* C.-A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, 1996, p. 201). Les autorités de recours se limitent à

examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/126/2013 précité ; ATA/549/2011 précité ; ATA/330/2009 précité).

e. Selon l'art. 34 al. 1 OAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à l'exploitation tributaire du sol ou au développement interne, ou qui sont - dans les parties de la zone agricole désignées à cet effet conformément à l'art. 16a al. 3 LAT - nécessaires à une exploitation excédant les limites d'un développement interne et qui sont utilisées pour :

- la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d'animaux de rente (let. a) ;
- l'exploitation de surfaces proches de leur état naturel (let. b).

Sont en outre conformes à l'affectation de la zone les constructions et installations qui servent à la préparation, au stockage ou à la vente de produits agricoles ou horticoles (art. 34 al. 2 OAT) :

- si ces derniers sont produits dans la région et que plus de la moitié d'entre eux proviennent de l'exploitation où se trouvent lesdites constructions et installations ou d'exploitations appartenant à une communauté de production (let. a) ;
- si la préparation, le stockage ou la vente ne revêt pas un caractère industriel (let. b) ;
- si l'exploitation où se trouvent lesdites constructions et installations conserve son caractère agricole ou horticole (let. c).

Sont enfin conformes à l'affectation de la zone les constructions qui servent au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite (art. 34 al. 3 OAT).

Une autorisation ne peut être délivrée que (art. 34 al. 4 OAT) :

- si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation en question (let. a) ;
- si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de la construction ou de l'installation à l'endroit prévu (let. b) ;
- s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme (let. c).

Les constructions et installations qui servent à l'agriculture pratiquée en tant que loisir ne sont pas réputées conformes à l'affectation de la zone agricole (art. 34 al. 5 OAT).

f. Selon l'art. 20 al. 1 LaLAT, la zone agricole est destinée à l'exploitation agricole ou horticole. Ne sont autorisées en zone agricole que les constructions et installations qui sont destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal (let. a), respectent la nature et le paysage (let. b) et respectent les conditions fixées par les art. 34 ss OAT (let. c).

g. En dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (art. 24 let. a LAT) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (art. 24 let. b LAT).

h. Aux termes de l'art. 27 LaLAT, hors des zones à bâtir, en dérogation à l'art. 20, une autorisation ne peut être délivrée pour une nouvelle construction ou installation ou pour tout changement d'affectation que si l'emplacement de la construction prévue est imposé par sa destination (let. a) et si elle ne lèse aucun intérêt prépondérant, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface agricole utile pour l'entreprise agricole (let. b).

Selon la jurisprudence, l'implantation d'une construction est imposée par sa destination si elle est justifiée par des motifs objectifs, comme des raisons d'ordre technique, liées à l'économie d'une entreprise ou découlant de la configuration du sol ; les seuls motifs personnels ou financiers ne suffisent pas. Les établissements sans rapport suffisant avec la culture du sol et pouvant trouver leur place dans certaines zones à bâtir, ne sauraient en général bénéficier d'une telle dérogation en zone agricole (ATA/198/2007 du 24 avril 2007 ; ATA/608/2004 du 5 août 2004).

- 6) En l'espèce, tant l'office de l'urbanisme, que le SMS et la DGA ont émis des préavis défavorables à la demande d'autorisation de construire des recourants. A cette fin, ils retiennent successivement l'absence de réalité de l'activité agricole projetée, la situation et l'impact des bâtiments réalisés sur le parc arborisé et la maison protégée, la disproportion des bâtiments par rapport à l'activité agricole projetée et l'existence et la viabilité douteuses de celle-ci. Ces appréciations sont fondées sur les documents et compléments fournis par les requérants, ainsi que, pour la DGA, sur la base d'un transport sur place. La commune et un voisin direct de la parcelle concernée se sont également opposés à ce projet, la configuration des lieux ne s'y prêtant pas et le dossier des recourants contenant des informations erronées. Les constructions étaient d'ores et déjà érigées, ce qui n'était pas mentionné dans les documents fournis. De l'aveu même du propriétaire du terrain, la construction des bâtiments litigieux a en effet commencé au cours de l'année

2006, alors que la demande d'autorisation de construire DD K_____ n'a été déposée qu'au mois d'octobre 2011 sur injonction du département, après divers contrôles effectués sur place.

Il est vrai que des précédentes demandes tendant à la régularisation de la situation desdites constructions ont été déposées antérieurement. Force est toutefois de constater que seule celle présentement en cause évoque un projet d'exploitation agricole, tandis que les bâtiments n'ont subi aucune modification notable afin de s'y adapter spécifiquement. Au cours de la procédure d'instruction, les recourants ont produit plusieurs documents visant à établir la certification « biologique » de la culture proposée par M. Y_____ et l'achat de vaches supplémentaires par ce dernier. Cependant, aucun élément financier concret, hormis les prévisions budgétaires établies par le requérant de l'autorisation de construire, n'a été apporté afin d'étayer les perspectives économiques et la rentabilité de l'exploitation agricole projetée. Finalement, après avoir admis que M. Y_____ exerçait une activité en parallèle, les recourants sont revenus sur leurs déclarations en exposant qu'il ne s'agissait que d'un travail saisonnier. Comme le relèvent les recourants, la situation de l'exploitation agricole envisagée n'a cessé d'évoluer au cours de la procédure de première, ainsi que de deuxième instance. Contrairement à leurs allégations, cette attitude tend à remettre en question la viabilité de leur projet, dans la mesure où il apparaît que toutes les démarches nécessaires n'avaient pas été effectuées à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, alors même que les bâtiments existaient déjà. Ce n'est d'ailleurs qu'au mois de janvier 2012, soit plus de trois mois après, que le contrat de bail à ferme portant sur la parcelle n° Z_____ et les installations litigieuses a été conclu.

Aucun des arguments des recourants ne permet par ailleurs de remettre en cause le point de vue développé par le SMS ni la disproportion du bâtiment principal par rapport aux fins agricoles désormais alléguées.

Au vu de ce qui précède, des bases légales et des principes susrappelés, il faut considérer avec les premiers juges, que le département a correctement appliqué le droit et n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant la demande d'autorisation de construire DD K_____. La conformité des constructions litigieuses aux exigences applicables à la zone agricole ne peut donc être retenue.

7) Mal fondé, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 mars 2013 par Messieurs X_____ et Y_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 13 février 2013 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants, conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; 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 au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Pascal Aeby, avocat des recourants, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Verniory et Mme Payot Zen-Ruffinen, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :