

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3055/2023-LCI

ATA/278/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 18 mars 2025

3^{ème} section

dans la cause

A_____

recourant

représenté par Mes Guillaume FRANCIOLI et Federica PANETTI, avocats

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

COMMUNE DE B_____

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
26 juin 2024 (JTAPI/641/2024)**

EN FAIT

A. a. A_____ est propriétaire depuis le 5 février 2008 de la parcelle n° 573 de la commune de B_____ (ci-après : la commune), à l'adresse _____, route de C_____, sur laquelle sont cadastrés une habitation d'un logement ainsi qu'un garage privé. Cette parcelle se situe en zone agricole. Elle se situe, pour la partie non constructible, en zone d'assolement, pour environ la moitié de sa surface totale de 3'769 m².

b. Le 14 septembre 1960, le département des travaux publics, devenu le département du territoire (ci-après : le département) a délivré une autorisation de construire à l'ancien propriétaire de la parcelle n° 573, D_____ (*recte* : E_____) G_____, pour la construction sur la parcelle d'un chalet à l'usage d'exploitation maraîchère (A 1_____).

c. Par décision globale du 8 décembre 2016, le département a délivré une autorisation de construire pour la reconstruction d'une habitation après incendie et l'abattage d'arbres sur la base de l'art. 27C de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30 ; DD 3_____). Le même jour, une autorisation de démolir une habitation et un garage a été délivrée (M 2_____).

d. Le 13 septembre 2017, le département a délivré une autorisation de construire complémentaire visant l'installation de sondes géothermiques (DD 3_____/2).

e. Le 9 avril 2021, le département a informé A_____ qu'il avait été saisi d'une dénonciation selon laquelle un ou plusieurs éléments potentiellement soumis à la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) auraient été réalisés sans autorisation sur la parcelle n° 573.

Il s'agissait en particulier de la construction d'un portail, de la pose d'une clôture périphérique en partie en zone d'assolement, de la création d'un jour en toiture supplémentaire, de la construction d'un escalier extérieur, d'aménagements extérieurs non conformes à l'autorisation DD 3_____, de la création d'une butte de terre en surfaces d'assolement, de l'absence d'avis d'ouverture de chantier, sous-entendant la caducité de l'autorisation de construire, et l'absence d'attestation globale de conformité alors que la villa était utilisée.

Un délai de dix jours lui était imparti pour transmettre ses éventuelles observations.

Le même jour, une copie de ce courrier a été adressée à F_____, mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ) annoncé pour les DD 3_____ et DD 3_____/2.

Un dossier d'infraction a été ouvert (I-4_____).

f. Le 26 avril 2021, A_____ a transmis ses observations.

g. Le 4 juin 2021, le département a formellement interpellé F_____ au sujet des irrégularités constatées. Le courrier était identique à celui du 9 avril 2021. Un délai de dix jours lui était imparti pour faire valoir ses observations, ce qu'il a fait par courrier du 14 juin 2021.

h. Par décision du 22 octobre 2021, le département a ordonné à A_____ de déposer une autorisation de construire complémentaire en bonne et due forme par le biais d'un MPQ. La demande devait indiquer clairement dans la description du projet « demande de régularisation I-4_____ ». S'il ne souhaitait pas tenter de régulariser la situation, il lui était loisible de procéder à la mise en conformité des lieux en procédant à la suppression des éléments érigés sans autorisation dans un délai de 30 jours. Un reportage photographique devait être produit dans le même délai.

Vu le non-respect de la DD 3_____, l'attestation globale de conformité du 21 octobre 2020 était nulle et non avenue.

i. Le 26 novembre 2021, par le biais de son MPQ, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire afin de régulariser l'infraction I-4_____, visant l'aménagement d'un jour en toiture, la construction d'un escalier extérieur, le déplacement d'un portail et la réalisation d'aménagements extérieurs. Cette requête a été enregistrée sous la référence DD 5_____.

Il ne s'agissait pas d'installer un nouveau portail, mais de remettre en conformité un portail (recul de 30 à 40 cm) à la demande de la commune. Il ne s'agissait pas d'installer une nouvelle clôture, mais de remettre en état une clôture existante avant l'incendie. La butte de terre avait été évacuée durant l'été 2021, dès lors qu'il s'agissait de stockage temporaire.

j. Lors de l'instruction de cette demande, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- le 23 décembre 2021, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a préavisé favorablement le projet, avec dérogation au sens de l'art. 27C LaLAT ;
- le 25 janvier 2022, la commission d'architecture (ci-après : CA) a émis un préavis favorable, sans observations ;
- par préavis du 23 mars 2022, reprenant à l'identique le contenu de son précédent préavis du 4 février 2022, la commune a rendu un préavis défavorable ; elle n'acceptait pas la régularisation d'une nouvelle infraction commise par le requérant et demandait que la construction fût conforme au permis de construire DD 3_____/2 ; le seul élément auquel elle était favorable était le maintien du portail en dehors de l'emprise sur la parcelle communale ; l'escalier extérieur ainsi que la porte fenêtre au sous-sol sous-entendaient la création de surfaces habitables complémentaires, ce qui n'était pas acceptable ; la parcelle était en zone agricole et la construction se trouvait en zone inondable ; elle s'attendait à ce que le garage fût utilisé pour

y stationner un véhicule ; aucun abri ne pouvait être placé sur la parcelle, contrairement à ce qui avait été constaté durant de nombreux mois ;

- le 19 avril 2022, après avoir requis la poursuite de l'instruction, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a émis un préavis défavorable ; vu la zone agricole et attendu que le projet consistait en la régularisation d'un portail et d'une clôture, les aménagements projetés n'étaient pas conformes à la zone ; le jour en toiture, l'escalier extérieur et les aménagements extérieurs pouvaient bénéficier de la garantie de la situation acquise (art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT - RS 700]), laissant l'OU et la DAC vérifier la légalité et les *quota* d'agrandissement ;
- le 6 janvier 2022, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a émis un préavis favorable sans observations ;
- le 11 août 2022, après avoir requis la poursuite de l'instruction, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a rendu un préavis défavorable ; les compléments et modification demandés lors de la première circulation avaient été fournis partiellement dans un courrier ; à ce stade, la réponse ne donnait pas les éléments nécessaires pour préavis favorablement l'entièreté du projet ; il était attendu une diminution des surfaces artificielles extérieures aux seuls emprises existantes en 1972 ; en cas de modification des emprises, il fallait respecter les surfaces totales maximales ; la suppression des aménagements pavés sur le pourtour de la maison était aussi attendue ; sous le volet « remarques », il était indiqué, s'agissant des aménagements extérieurs, que comparé à la situation de 1972 (qui prévalait encore largement avant les travaux), le projet prévoyait une augmentation sensible des surfaces non-naturelles sur le pourtour de la maison ; cela n'était pas conforme à l'affectation de la zone ; la documentation à disposition ne contenait pas d'éléments permettant de déterminer si le portail et la clôture périphérique étaient préexistants à 1972 et dûment autorisés et ainsi s'ils étaient au bénéfice de la garantie de la situation acquise ; à défaut, ces installations ne pouvaient pas être autorisées ; la création d'un *velux* sur le *dressing* de 40 m² [*sic*] créant potentiellement de la surface brute de plancher (ci-après : SBP), la documentation devait contenir le tableau permettant de vérifier si les règles définies à l'art. 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) étaient respectées ; l'escalier extérieur étant nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat, cet aménagement pouvait être préavisé favorablement en application de l'art. 27c LaLAT.

k. Par décision du 12 juillet 2023, le département a refusé de délivrer l'autorisation de construire DD 5_____.

Les préavis de l'OCAN, de l'OU et de la commune étaient défavorables. Les constructions et installations à régulariser n'étaient pas conformes à la zone agricole. L'autorisation de construire ne pouvait pas être délivrée en application des

art. 24 LAT et 27 LaLAT, car aucun motif n'imposait que le projet fût entrepris à cet emplacement. Aucune dérogation ne pouvait être accordée sur la base des art. 24a à 24e LAT. Les aménagements extérieurs réalisés, notamment les pavés autour de la maison, n'étaient pas conformes à la zone agricole et augmentaient de manière significative les surfaces extérieures. Pour le portail et la clôture, le dossier ne contenait aucun élément permettant de déterminer si ces deux constructions avaient été érigées avant 1972 et étaient au bénéfice de la garantie de la situation acquise. De plus, la création de l'escalier et l'ouverture en sous-sol amélioraient les conditions d'utilisation de celui-ci. Vu la zone inondable sur laquelle la parcelle était située, l'utilisation du sous-sol était fortement déconseillée. Par ailleurs, d'après le plan, coupes et façades au 1/100^{ème} du sous-sol, daté du 26 novembre 2021, celui-ci était constitué d'une salle de jeu/atelier qui serait, selon toute vraisemblance, chauffée, créant ainsi une SBP supplémentaire. L'application de l'art. 42 al. 3 OAT devait être analysée. À cette fin, l'OU avait sollicité la production du tableau permettant cet examen. Or, ce document n'avait pas été transmis, de sorte que les conditions n'avaient pas pu être vérifiées. Ainsi, il avait été impossible d'examiner si une dérogation au sens de l'art. 42 OAT aurait pu être accordée.

I. Le 21 juillet 2023, faisant suite à sa décision de refus précitée, le département a ordonné à A_____ de rétablir une situation conforme au droit jusqu'au 31 octobre 2023, en procédant à la suppression du portail, de la clôture périphérique, du jour supplémentaire en toiture, de l'escalier extérieur ainsi qu'à la remise en état des aménagements extérieurs selon les DD 3_____/1 et DD 3_____/2 ainsi que du terrain naturel, notamment la butte de terre en surfaces d'assolement. La suppression de toutes les constructions et installations mentionnées signifiait également qu'une fois démolis, leurs emplacements devaient être à nouveau aptes à être exploités pour l'agriculture, le sol devant être reconstitué au niveau du terrain naturel préexistant. Toutes les surfaces en pleine terre reconstituées devaient répondre positivement aux critères d'aptitude fixés pour les surfaces d'assolement. Une nouvelle attestation globale de conformité accompagnée de plans conformes à l'exécution concernant les DD précitées devait lui parvenir dans le même délai.

Une amende de CHF 5'000.- lui était infligée, tenant compte de la gravité objective et subjective de l'infraction commise. La récidive dans le cadre du dossier I-6_____, le fait accompli devant lequel le département avait été placé ainsi que la zone concernée hors zone à bâtir, avaient été pris en compte comme circonstances aggravantes.

B. a. Par acte du 12 septembre 2023, A_____ a formé recours contre ces deux décisions auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) concluant à leur annulation.

Depuis son acquisition en 2008, il avait occupé la parcelle jusqu'en 2014, date à laquelle les bâtiments et aménagements extérieurs avaient été détruits par un incendie. Il avait ensuite sollicité et obtenu une autorisation de démolition et de reconstruction de l'habitation et du garage (DD 3_____/1). À l'appui de sa

demande, il avait notamment produit la feuille de calcul pour les transformations partielles hors zone à bâtir, à teneur de laquelle la surface brute de plancher utile (ci-après : SBPu) supplémentaire à l'intérieur du volume bâti existant s'élèverait à 27.5 m².

Si rien n'indiquait que le portail avait été autorisé conformément à la LCI en vigueur à l'époque, il convenait de prendre en compte que sa présence sur la parcelle était déjà établie par le préavis de l'ingénieur cantonal du 3 août 1960 dans le cadre de l'autorisation de construire A 1_____. Les bâtiments sis sur la parcelle avaient vraisemblablement été construits en 1967, date à partir de laquelle ils étaient visibles sur les images aériennes *Swisstopo*. À défaut, si le portail n'avait pas été érigé légalement, cela aurait été constaté à l'époque et sa suppression aurait déjà été exigée. Un portail, ainsi que la clôture, étaient clairement visibles sur les images aériennes de la parcelle de 1991. Au moment de l'acquisition de la parcelle, le portail était donc présent depuis près de 50 ans. De plus, la commune s'était prononcée en faveur du déplacement du portail sollicitant son déplacement d'environ 30 cm. Il pouvait donc déduire de l'ensemble de ces éléments qu'il pouvait procéder à la remise en état du portail. À cela s'ajoutait qu'il avait un intérêt privé prépondérant à la conservation du portail, étant donné que la propriété se trouvait en bordure de la route de C_____, sans voisin direct à proximité. Il était indispensable qu'il put garantir un accès à sa parcelle tout en la préservant d'éventuelles intrusions. Le portail bénéficiait donc de la garantie de la situation acquise.

Les développements au sujet du portail valaient *mutatis mutandis* à propos de la clôture périphérique. Son existence découlait nécessairement de la coexistence d'un portail, lequel était par définition le point d'entrée sur un espace délimité et fermé. À défaut, la présence d'un portail serait vide de sens. La clôture bénéficiait donc elle aussi de la garantie de la situation acquise.

En réalisant les aménagements extérieurs, il avait légèrement modifié la surface artificielle carrossable par endroits pour tenir compte de l'emplacement du nouveau garage reconstruit. Il ressortait des images aériennes de la parcelle que les aménagements extérieurs avaient largement augmenté devant l'ancien garage au fil des années, avant qu'il ne devienne propriétaire, de sorte que la parcelle comportait auparavant deux chemins distincts. Avec le déplacement du garage lors de sa reconstruction, il avait supprimé l'accès carrossable à l'ancien garage pour le remettre en herbe avec une plantation d'arbres et avait légèrement augmenté la surface artificielle existante du côté du nouveau garage pour faciliter les manœuvres des véhicules. Par comparaison aux surfaces artificielles existantes additionnées aux surfaces bâties entre 1967 (date de construction) et 2022, celle-ci ne différaient que de 5 m². C'était donc à tort que l'OU retenait une augmentation sensible des surfaces non naturelles sur le pourtour de la maison. À cela s'ajoutait que le léger élargissement des aménagements extérieurs qui permettait d'accéder au garage par

un chemin carrossable était indispensable pour le bon fonctionnement de l'habitat. Ces éléments bénéficiaient donc également de la garantie de la situation acquise.

S'agissant de la création du jour supplémentaire en toiture, l'OU avait sollicité la remise d'une feuille de calcul, laquelle lui avait été transmise par le MPQ, contrairement à ce qu'indiquait le préavis de l'OU. Dans le cadre de la DD 3_____, la DAC avait validé la feuille de calcul produite pour les transformations partielles hors zone à bâtir. Selon cette feuille, la SBP supplémentaire à l'intérieur du volume bâti existant s'élevait à 27.5 m², soit une surface inférieure à 100 m² et à 30% du volume bâti existant. Le rez-de-chaussée et l'étage avaient été entièrement comptabilisés en SBPu. Partant, la construction de jour en toiture n'avait pas d'incidence sur la SBPu et n'avait pas pour effet de modifier l'affectation de surfaces supplémentaires. Les exigences de l'art. 42 al. 3 let. b OAT étaient donc remplies.

Il ressortait de la feuille de calcul relative au projet que la construction d'un escalier extérieur allant du rez-de-chaussée au sous-sol n'augmentait la surface annexe à l'extérieur du volume existant que de 8 m², soit une surface annexe totale à l'extérieur du volume bâti existant de 44 m². Il en découlait un agrandissement des SBPu et surfaces annexes (ci-après : SA) à l'extérieur du volume bâti existant de 32.7%, soit un dépassement de la surface d'agrandissement autorisée de 2.7% seulement. De plus, dans son préavis, l'OU avait considéré que l'escalier extérieur était nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat. En effet, il permettait un accès facilité au sous-sol, dès lors que des inondations apparues durant les travaux de reconstruction avaient démontré qu'il était opportun de permettre un accès séparé et sécurisé au sous-sol. Dans des situations dangereuses, la construction d'un escalier extérieur permettait d'avoir un chemin de fuite sécurisé et favorisait l'accès aux services du feu. La situation de la parcelle en zone inondable ne justifiait pas le refus d'autorisation de régularisation. La commune n'expliquait d'ailleurs pas en quoi cela serait incompatible avec la zone inondable. Des motifs de proportionnalité et de bon fonctionnement de l'habitat commandaient de maintenir l'escalier extérieur.

Le sous-sol, qu'il fût chauffé ou non, ne constituait pas de SBPu supplémentaire, dès lors qu'un sous-sol n'était pas habitable. Par ailleurs, un sous-sol existait déjà avant les travaux de reconstruction.

Les photographies récentes produites attestaient que la butte de terre en zone d'assolement avait été évacuée.

Dès lors que l'ensemble des éléments précités auraient dû être autorisés, et que la décision du 12 juillet 2023 devait être annulée pour ce motif, il en était de même de la décision du 21 juillet 2023, laquelle se basait sur la précédente. En tout état, il convenait de prendre en considération que lors de l'acquisition de la parcelle en 2008, celle-ci contenait déjà des éléments érigés sans droit, de sorte qu'il n'en était pas responsable.

Il contestait également l'amende infligée, tant dans son principe que dans son montant. Le département avait retenu une récidive dans le cadre d'un dossier classé qui ne concernait absolument pas la parcelle n° 573 et dont la nature des travaux se rapportait à des travaux de remblayage, lesquels avaient été effectués dix ans auparavant, ce d'autant que le département avait finalement renoncé à ordonner la remise en état. Il fallait également tenir compte du caractère particulièrement coopérant et de la transparence dont il avait fait preuve. Aucune circonstance aggravante ne pouvait être retenue à son encontre.

b. Le 20 novembre 2023, le département a conclu au rejet du recours.

Le portail n'avait jamais été autorisé, il avait été démoli sans autorisation et la garantie des droits acquis avait été perdue et il n'était pas conforme à la zone. La clôture périphérique n'avait pas été autorisée. Les aménagements extérieurs avaient été modifiés depuis 1960, sans autorisation et la démolition suivie de reconstruction de certains d'eux excluait la garantie de la situation acquise. Une feuille de calcul et un schéma ne se trouvaient pas au dossier. La création d'un velux en toiture modifiait l'aspect extérieur du bâtiment ainsi que son identité. Même si cet élément était autorisable, il ne pouvait l'admettre à lui seul dans le cadre de la DD 5_____ n'ayant pas la compétence de scinder la demande d'autorisation de construire. La création de l'escalier extérieur augmentait les SBPu + SA de plus de 30%. Le tableau pour les calculs en sens de l'art. 42 OAT n'avait pas été fourni.

Si les surfaces en sous-sol n'étaient pas habitables, leur utilisation en tant qu'espace de travail pouvait être envisagée et n'était pas interdite par l'art. 76 LCI. La butte de terre ne faisait pas partie de l'autorisation. A_____ admettait avoir lui-même rénové le portail, installé la clôture et réalisé le jour dans la toiture et l'escalier et les aménagements extérieurs.

Il ne pouvait se prévaloir de sa prétendue coopération ou transparence, la procédure d'infraction ayant été ouverte suite à une dénonciation d'un tiers et non suite à une démarche volontaire de sa part. Ce n'était qu'après avoir reçu l'ordre de remise en état qu'il avait tenté de régulariser la situation. Il ne faisait pas valoir que le paiement de l'amende le placerait dans des circonstances financières difficiles, ce d'autant qu'il l'avait déjà payée.

c. Le 22 janvier 2024, A_____ a persisté dans ses conclusions.

Dans le cadre de la DD 3_____, le département n'avait pas soulevé que le portail n'avait pas été autorisé. Il pouvait déduire du comportement de l'autorité que cette installation avait été tacitement autorisée. Sa démolition ne faisait pas perdre tout droit acquis dès lors qu'elle avait été indispensable pour sa reconstruction suite à l'incendie dont il avait été victime.

Les bâtiments n^{os} 1'030 (habitation) et 1'031 (garage) érigés sur la parcelle n° 573 étaient totalement isolés et se situaient en bordure de la route de C_____, laquelle ne disposait d'aucun éclairage public la nuit. Cette situation impliquait un risque

important d'intrusions et de dommages à la propriété. Il n'existait aucun mobilier urbain ou élément naturel permettant de pallier l'absence de clôture.

Les photographies produites par le département ne démontraient pas que les aménagements extérieurs avaient été passablement modifiés avec le temps. Entre 1963 et 2005, la surface des aménagements extérieurs avait diminué. Entre 2005 et 2011, aucune modification n'était à relever, si ce n'était que le cliché de 2011 avait manifestement été pris à l'automne, de sorte que les zones de verdure étaient moins visibles. La photographie de 2018 montrait la parcelle en chantier, après l'incendie de 2014. Le cliché de 2021 représentait la seule modification des aménagements extérieurs depuis 1960, en tenant compte de l'incendie et du déplacement autorisé du garage privé au nord qui nécessitait une voie d'accès carrossable, étant rappelé que cette modification ne portait que sur une augmentation de 5 m². Les photographies démontraient que les chemins d'accès desservant le bâtiment principal avaient toujours existé et n'avaient jamais été démolis. L'emplacement des cheminements était respecté et l'esthétique avait été améliorée.

La création du velux en toiture ne pouvait pas créer de SBPu supplémentaire par rapport à une SBP déjà entièrement comptabilisée, ce qui ressortait clairement du courrier du MPQ du 9 mars 2022. Ce velux n'était pas visible de sorte qu'il ne modifiait pas l'aspect extérieur ou l'identité du bâtiment.

L'augmentation des surfaces SBPu + SA en raison de l'escalier extérieur s'élevait à 32.7%, soit un léger dépassement de 2.7%. Dans son préavis, l'OU avait préavisé favorablement cette construction, relevant qu'elle était nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat. Le département n'avait pas fourni d'information supplémentaire sur le caractère inondable de la parcelle, sur lequel la création d'un escalier extérieur n'avait aucune incidence. L'affectation du sous-sol en salle de jeux/atelier avait été autorisée, sans être considérée comme de la SBPu. L'indication sur un plan d'architecte n'avait pas vocation à figer l'utilisation qui en serait faite. Le sous-sol était utilisé comme cave.

L'évacuation de la butte n'avait aucun rapport avec l'ordre de remise en état, dès lors qu'elle était vouée à être évacuée après les travaux de reconstruction. Il ne s'agissait aucunement d'une acceptation tacite du contenu de l'ordre de remise en état. Le portail et la clôture périphérique avaient été réalisés par l'ancien propriétaire. Il ne pouvait donc pas être considéré comme responsable. Le fait qu'il avait déjà versé le montant de l'amende ne changeait rien à son caractère disproportionné. Il ne s'agissait que d'éviter d'éventuels frais de rappel, voire des poursuites.

d. Le 22 février 2024, le département a persisté dans ses conclusions.

Le portail ne figurait pas sur les plans des différentes autorisations de construire. Son emplacement, pour autant qu'il eût véritablement existé depuis 1960, n'était pas connu du département et le recourant ne pouvait se prévaloir du principe de la bonne foi. Au mieux, ce principe ne pouvait faire obstacle qu'à l'ordre de remise en état,

de sorte que le portail ne pourrait pas faire l'objet d'une autorisation dérogatoire selon l'art. 24c LAT.

Le sous-sol avait été autorisé à hauteur de 30 m² en 2016 comme salle de jeux/atelier. Cette surface était inférieure à celle apparaissant sur les plans de la DD 5_____ (35 m²). Aucune salle de bain n'avait été autorisée, ni saut-de-loup de la taille de celle apparaissant sur le plan du sous-sol de la DD 5_____. Il n'était donc pas exclu d'admettre que si le tableau des surfaces selon l'art. 42 OAT avait été transmis dans le cadre de l'instruction de la DD 5_____, les surfaces au sous-sol auraient été qualifiées en SBPu et non plus en SA, vu les modifications réalisées améliorant l'utilisation du sous-sol.

e. Par jugement du 26 juin 2024, le TAPI a rejeté le recours.

Il n'était pas possible de déterminer la date précise de la réalisation du portail, de la clôture périphérique et des aménagements extérieurs dans leur état actuel. La reconstruction de l'habitation avait été autorisée sur la base de l'art. 27C LaLAT en 2016, or les plans de cette autorisation se limitaient à l'implantation, à l'affectation et à la disposition intérieure et extérieure de ce bâtiment et aucun plan versé au dossier ne mettait en évidence d'éventuels éléments extérieurs autorisés tels qu'un portail, une clôture périphérique ou encore l'emplacement des cheminements extérieurs, si bien que la délivrance d'une autorisation de reconstruction en 2016 suite à l'incendie n'était pas déterminante pour les éléments extérieurs, soit le portail, la clôture périphérique ou les cheminements extérieurs. Même si l'autorisation délivrée en 1960 indique que l'entrée de la propriété devait être prévue « de manière à ce qu'une voiture puisse stationner sur le domaine privé devant le portail », les plans versés au dossier du département ne permettaient pas de confirmer l'existence d'un portail, d'une clôture périphérique ou encore de la disposition prévue des divers aménagements extérieurs.

Il ressortait de l'orthophoto de 1963 que les cheminements alors existants formaient un « Y » avec un accès à la parcelle depuis son extrémité ouest, donnant directement sur la route de C_____. Sur celle de 2005, les cheminements avaient une forme de « F », avec un accès à la propriété depuis le sud de la parcelle, en parallèle de la route de C_____. En admettant que l'autorisation de construire A 1_____ eût autorisé la réalisation d'un portail – ce qui n'était pas démontré –, vu la modification manifeste de l'accès à la parcelle depuis le domaine public – dont la date de réalisation concrète ne saurait être déterminée avec exactitude –, il était hautement probable de retenir que le portail avait lui aussi été déplacé pour tenir compte de la nouvelle définition de l'accès à la parcelle n° 573. Or, aucune autorisation de construire n'avait été requise à cette fin et rien ne permettait d'affirmer que cette situation aurait été régularisée, même tacitement, par la suite, notamment par le biais de la DD 3_____, de sorte que, même à suivre A_____ sur ce point, son emplacement actuel ne serait de toute façon pas conforme au plan de l'autorisation A 1_____. Dans cette mesure, le portail ne pouvait pas bénéficier de la garantie de la situation acquise.

S'agissant de la clôture périphérique, contrairement au portail, aucun élément du dossier de l'autorisation A 1_____ ne permettait d'admettre son éventuelle existence et les affirmations du recourant sur sa coexistence évidente avec le portail n'étaient pas convaincantes, dès lors que comme il l'admettait lui-même, cela n'était pas toujours le cas. Dans ces circonstances, faute de démontrer que la clôture périphérique avait bénéficié d'une quelconque autorisation de construire, la garantie de la situation acquise ne pouvait lui être appliquée.

Concernant les aménagements extérieurs, les orthophotos versées au dossier montraient que les cheminements extérieurs avaient évolué, notamment en termes de forme et de disposition, à travers le temps, de sorte qu'il était également hautement vraisemblable d'admettre que si leur forme en « Y » aurait pu être autorisée à l'aune de l'autorisation du 14 septembre 1960, leur modification en forme de « F » qui prévalait depuis, l'avait été hors de toute procédure d'autorisation de construire. Dans cette mesure, la garantie de la situation acquise ne pouvait également s'appliquer aux cheminements extérieurs.

S'agissant du jour en toiture, le tableau de répartitions des SBPu + SA sous pièce 44 de A_____ datait du 8 septembre 2023, soit après le prononcé de la décision de refus d'autorisation de construire contestée. Si celui-ci prétendait qu'un tel tableau aurait déjà été transmis en date du 9 mars 2022 par le MPQ, le courrier de ce dernier ne faisait que mentionner un tel tableau et rien n'indiquait qu'il eût effectivement été transmis. Ni le dossier du département ni le chargé de A_____ ne comportaient un tel tableau, bien qu'ils continssent le courrier du 9 mars 2022 du MPQ. Il était ainsi vraisemblable que ce document n'avait jamais été transmis au département avant le prononcé du refus d'autorisation de construire querellé, raison pour laquelle celui-ci n'avait jamais pu se déterminer sur le respect des conditions de l'art. 42 al. 3 OAT. Même s'il avait transmis cette feuille dans le cadre de l'instruction de la DD 3_____/1, cela ne permettait pas à A_____ de ne pas la fournir une nouvelle fois, ce d'autant que les chiffres de ce document dans sa version du 8 septembre 2023 différaient de ceux de la version transmise dans le cadre de la DD 3_____/1. Nonobstant la question de la prise en compte des SBPu au niveau de l'étage, sous l'angle du respect de l'identité du volume bâti, cette question nécessitait un examen de l'ensemble des circonstances. Or, la comparaison entre les plans de la DD 3_____/1 et ceux de la DD 5_____ montrait des différences dans l'agencement des locaux de l'étage, du sous-sol, des jours en façades et de la toiture. À l'étage, la salle de bain autorisée disposant d'un jour en façade avait été remplacée par un dressing de 4 m² avec un velux en toiture. Au niveau de la toiture, cette comparaison révélait que la cheminée avait également été supprimée. Dans ces conditions, contrairement à ce qu'affirmait A_____, ces modifications extérieures ne se situaient pas uniquement sur des parties non visibles de la construction, mais touchaient également aux façades du bâtiment, étant au surplus précisé que la visibilité de la modification ne constituait pas en soi un élément déterminant quant au respect de l'identité du bâtiment. Ainsi, on pouvait raisonnablement douter du respect de la condition de l'identité du bâtiment.

Concernant l'escalier extérieur, A_____ admettait que la création de cet élément avait pour effet que les surfaces SBPu + SA dépassaient le *ratio* maximal de 30%, même s'il s'agissait d'un faible dépassement (de 2.7%), ce qui suffisait pour confirmer que l'identité du bâti n'était pas respectée, dès lors que les limites chiffrées de l'art. 43 al. 3 OAT ne pouvaient être appliquées avec souplesse.

Concernant le sous-sol, son habitabilité au sens de l'art. 76 LCI n'était pas déterminante à la lumière de l'art. 24c LAT. Comme l'indiquait la directive de l'ARE à son sujet, l'art. 24c LAT se référait à la notion de SBPu, laquelle prenait en compte les surfaces tant au-dessus du sol qu'au-dessous. Le critère déterminant pour la prise en compte des surfaces était uniquement celui de savoir si les locaux concernés pouvaient être utilisés pour l'habitation ou le travail. Il ressortait du tableau transmis le 8 septembre 2023 par A_____ que la surface de la salle de jeux/atelier avait été comptabilisée comme le reste du sous-sol comme surface annexe. A_____ ne pouvait se prévaloir de ce que l'espace salle de jeux/atelier aurait été autorisé dans le cadre de la DD 3_____/1, dès lors que la surface dédiée à cet espace avait augmenté de 5.5 m², avec la suppression de la cave au profit d'une salle de bain, et que le projet prévoyait un nouvel accès indépendant par le biais d'un escalier extérieur et une modification des ouvertures apportant de la lumière naturelle (sauts-de-loup). Dans ces circonstances, vu les modifications apportées à la disposition et l'affectation des locaux, il était possible d'admettre que la salle de jeux/atelier devait désormais être comprise dans la SBPu, dès lors que son affectation s'écartait de la notion de SA, laquelle comprenait par exemple la buanderie, le grenier, la cave, les débarras, les garages et les locaux à poubelles.

C'était à juste titre que le département avait refusé de délivrer une autorisation de construire visant la régularisation de l'infraction I-4_____ sous l'angle de l'art. 24c LAT. Les autres dérogations, des art. 24a, 24b, 24d et 24e LAT n'étaient pas pertinentes.

La question de la butte de terre ne faisait manifestement pas l'objet du refus d'autorisation de construire, mais concernait uniquement l'ordre de remise en état subséquent.

S'agissant de l'ordre de rétablir une situation conforme au droit prononcé par décision du 21 juillet 2023, A_____ avait déjà procédé partiellement à la remise en état en supprimant la butte de terre en zone d'assolement. Dans cette mesure, l'ordre de remise en état était devenu sans objet concernant cet élément, sans égard aux raisons ayant poussé A_____ à procéder à l'évacuation de la butte.

Ce dernier, en tant que propriétaire de la parcelle où se situaient les objets litigieux, était – à tout le moins – perturbateur par situation. La question de savoir qui était à l'origine de la perturbation, soit lui ou l'ancien propriétaire, était sans pertinence du point de vue du droit public des constructions.

Les objets litigieux n'avaient pas été autorisés en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ni régularisés par la suite. La prescription trentenaire ne

s'appliquait pas en zone agricole. L'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emportait sur l'intérêt privé de A_____ au maintien des objets en cause. Il existait un intérêt public certain, de rang constitutionnel, à la préservation de la zone agricole et à la séparation entre espace bâti et non-bâti, outre l'intérêt à limiter le nombre et les dimensions des constructions en zone agricole ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi. En outre, une partie de la clôture périphérique se situait en zone d'assolement.

A_____ ne pouvait se prévaloir du principe de la bonne foi pour s'opposer à l'ordre de remise en état. Aucun élément du dossier ne permettait de retenir que l'autorité intimée aurait créé chez lui, par des promesses, des informations, des assurances ou un comportement, des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi s'agissant des éléments non autorisés identifiés dans la décision querellée. Le principe de la confiance n'était qu'un élément à prendre en considération et non un facteur donnant en tant que tel naissance à un droit. Partant, même si les conditions pour s'en prévaloir avaient été réalisées, ce qui n'était pas le cas, cela ne signifierait pas pour autant qu'il fallût accepter le maintien en place des objets identifiés, compte tenu des intérêts publics en jeu qui s'y opposaient.

L'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'était en principe pas contraire au principe de proportionnalité. Le fait que les objets en cause existeraient depuis de très nombreuses années – ce qui n'était manifestement pas le cas à teneur de l'évolution des photographies aériennes disponibles sur le site du SITG –, ne changeait rien au fait qu'ils n'étaient pas conformes à la zone dans laquelle ils se situaient, qu'ils ne bénéficiaient pas de la prescription trentenaire et qu'on ne concevait pas quelle autre mesure moins incisive que la remise en état ordonnée, eût pu être adoptée pour rétablir une situation conforme au droit.

Les objets visés par l'ordre de remise en état avaient été réalisés par A_____, sans autorisation de construire, de sorte que sa faute était manifestement établie. Le principe de l'amende était fondé. Son montant, de CHF 5'000.-, se situait au bas de la fourchette prévue par la loi. La circonstance aggravante de la récidive était manifestement réalisée, le département ayant déjà ouvert une procédure d'infraction I- 6_____ à son encontre en raison de travaux effectués avant obtention d'une autorisation de construire. La coopération et la transparence ne pouvaient être retenus comme circonstances atténuantes, l'ouverture de la procédure résultant d'une dénonciation d'un tiers et non d'un acte volontaire, et la demande d'autorisation n'ayant été déposée que suite à l'invitation du département de tenter de régulariser l'infraction. A_____ ne démontrait ni ne soutenait que le paiement de l'amende l'exposerait à des difficultés financières particulières, étant relevé qu'il l'avait déjà payée, de sorte que la question son intérêt pour agir pouvait se poser.

- C. a. Par acte remis à la poste le 28 août 2024, A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation et à l'annulation des décisions du département

des 12 et 21 juillet 2023. Subsidiativement, la cause devait être renvoyée au TAPI pour nouvelle décision. Préalablement, un transport sur place devait être ordonné et H_____ devait être entendue.

Le TAPI n'avait pas tenu compte de sa pièce n° 44, soit un schéma remis par l'atelier I_____ Sàrl le 8 septembre 2023 et montrant les SBPU et SA ainsi que la feuille de calcul relative au projet de reconstruction tel qu'il avait été réalisé, confirmant que le rez-de-chaussée et l'étage avaient été entièrement comptabilisés comme SBPU.

Le TAPI n'avait pas tenu compte du préavis de l'OU selon lequel l'escalier extérieur était nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat.

La maison, isolée et à proximité de la frontière, bordait une route très fréquentée et était louée CHF 5'450.- par mois brut à une famille de quatre personnes comptant deux enfants de moins de dix ans et un chien, lesquels jouaient souvent à l'extérieur. En cas de suppression de la clôture, les locataires, qui craignaient également qu'en l'absence de clôture des personnes malintentionnées s'introduisent dans la villa, résilieraient leur contrat de bail. La maison serait difficile à louer à une famille et il perdrait CHF 65'400.- par an.

Il produisait à nouveau un cliché de *swisstopo* de 1991 montrant la présence du portail.

Un transport sur place était nécessaire pour établir le caractère indispensable des installations d'un point de vue sécuritaire ainsi que leur faible importance eu égard au contexte général de la parcelle. H_____, fille de la compagne de l'ancien propriétaire de la parcelle, avait vécu dans la maison dans les années 1960 ou 1970 et pourrait témoigner que le portail et la clôture étaient alors déjà en place.

Les faits pertinents avaient été constatés de manière inexacte et incomplète.

Le TAPI avait retenu qu'aucune raison objective autre qu'empêcher les éventuelles intrusions, soit des motifs de convenance personnelle, ne justifiait le portail et la clôture. Or, la localisation du portail et de la clôture était imposée par leur destination et par les caractéristiques de la parcelle et de la villa qui était construite.

Le TAPI n'avait pas tenu compte de ce que l'augmentation des surfaces non naturelles sur le pourtour de la maison ne représentait que 5 m² en 1967 et 2022, qu'elle était concentrée à l'ouest du bâti, qui ne constituait pas une surface d'assolément et où se situait l'accès de la maison, tandis que le terrain à l'est, représentant plus de 2'500 m², était totalement préservé ; que sa suppression n'aurait aucune plus-value agricole ; que l'aménagement ne portait ainsi aucune atteinte à la préservation de la surface agricole dans la mesure où ils facilitaient les manœuvres des véhicules.

Le TAPI avait oublié de considérer que le rez-de-chaussée et l'étage avaient été entièrement comptabilisés en SBPU de sorte que l'ajout en toiture n'avait aucune incidence sur celle-ci et ne modifiait pas l'affectation des surfaces

complémentaires. L'ajout d'un jour n'affectait en rien la zone agricole considérée. La villa disposait déjà de deux velux et l'argument selon lequel son aspect extérieur et son identité seraient modifiées ne pouvait être suivi. Le TAPI avait omis de retenir que cet élément serait autorisable et n'avait pas tenu compte des calculs qu'il avait produits en pièce n° 44 montrant que les conditions de l'art. 42 al. 3 OAT avaient été respectées. L'aménagement d'un velux offrait un éclairage et améliorait l'aération naturelle.

Le TAPI avait fait fi du préavis de l'OU selon lequel l'escalier extérieur était nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat. Le jugement ne tenait pas compte de ce que l'escalier permettait un accès facilité et sécurisé et un chemin de fuite en cas d'urgence.

Le jugement violait l'interdiction de l'arbitraire et les art. 24c al. 1 LAT et 42 al. 3 OAT. L'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) connaissait l'existence du portail en 1960 et l'avait autorisé. Celui-ci était clairement visible sur l'image aérienne swisstopo produite. Deux photographies montraient l'ancien portail en mauvais état, rouillé en son centre, et sur lequel on constatait des traces de salpêtre, ce qui laissait présumer de son ancienneté. Le fer forgé, décoré de nombreuses arabesques, témoignait d'un style ancien, à la différence de nombreux portails modernes à la structure plus minimaliste. Il avait apporté toutes les preuves raisonnablement exigibles que le portail avait été construit dans les années 1960, concomitamment à la maison principale. Par ailleurs, la mention par l'ingénieur cantonal d'un portail en 1960 impliquait nécessairement la coexistence d'une clôture périphérique. Les éléments permettant de renoncer à une clôture n'étaient pas présents ou étaient insuffisants sur la parcelle. Le TAPI n'avait procédé à aucune recherche pour dater l'installation du portail et de la clôture. Il aurait pu se renseigner auprès de la commune, qui avait favorablement préavisé le maintien du portail, ce qui laissait entendre qu'elle connaissait son existence et que ses dossiers ou ses archives permettraient de situer dans le temps l'installation du portail et de la clôture. Il ne pouvait lui être demandé plus de preuves de l'installation. L'ancien propriétaire était décédé en janvier 2024 sans laisser de descendance, et il ne savait pas à qui s'adresser pour obtenir des images ou des documents d'archives permettant de confirmer l'existence du portail et de la clôture. La décision était arbitraire en tant qu'elle refusait de considérer, du moins sous l'angle de la vraisemblance, que le portail et la clôture existaient avant 1972 et avaient dûment – bien que tacitement – été autorisés à l'époque.

La décision était également arbitraire concernant le velux. Le TAPI s'était contenté de considérer que le tableau de répartition des SBPu et SA n'avait pas été transmis à l'OAC dans le cadre de l'instruction de la cause. Or, il avait pourtant produit ce tableau devant le TAPI sous pièce n° 44, laquelle montrait que la SBPu supplémentaire à l'intérieur du volume bâti existant s'élevait à 27.5 m², soit une surface supplémentaire inférieure à 100 m² et 30% du volume bâti existant, étant

précisé que le rez-de-chaussée et le premier étage avaient été entièrement comptabilisés dans la SBPu.

Le TAPI ne contestait pas les résultats figurant dans le tableau, mais relevait que ce document n'avait pas été transmis par l'architecte avec son courrier du 9 mars 2022, qui ne faisait que mentionner le tableau.

Si le TAPI avait pris en compte le tableau, il aurait constaté que les conditions de l'art. 43 al. 3 OAT étaient remplies.

Le jugement violait le principe de la bonne foi. Le 14 août 1960, l'ingénieur cantonal mentionnait un portail dans son préavis dans le cadre du dossier de l'autorisation de construire A 1_____. L'OAC disposait alors de l'information et n'avait formulé aucune réserve. E_____ G_____, maraîcher, avait construit la maison et ses installations et aménagements extérieurs entre 1966 et 1967. À l'achèvement des travaux, l'OAC n'avait constaté aucune irrégularité. Lorsqu'il avait acquis la parcelle en 2008, le portail et la clôture s'y trouvaient déjà, dans un état de délabrement, ainsi que les aménagements extérieurs en mauvais état. En 2014, ceux-ci avaient été détruits par un incendie. À l'appui de la demande d'autorisation de démolir, il avait produit des photographies de la parcelle avant l'incendie, montrant la clôture périphérique. Aucun des préavis rendus dans le cadre de la demande de démolition ne contenait de remarque sur les aménagements extérieurs. L'OAC avait ainsi constaté à deux reprises, en 1960 et 2016, la présence d'éléments non autorisés en zone agricole et par son silence tacitement accepté leur existence. Il ne pouvait que déduire de ce comportement que le portail et la clôture avaient été autorisés, à tout le moins tacitement. En refusant d'en tenir compte, le jugement violait le principe de la bonne foi.

Le jugement ne contestait pas qu'à réception du courrier du 9 mars 2022 de l'architecte, l'OAC aurait dû réclamer le tableau. Le fait que l'OAC n'avait pas pris contact avec l'architecte violait le principe de la bonne foi.

Le jugement violait le principe de proportionnalité. L'absence de prise en compte de la prescription trentenaire était en contradiction avec la jurisprudence du TAPI du jour suivant, qui tenait compte des modifications légales à venir, la prescription légale trentenaire devant à nouveau s'appliquer en zone agricole dès 2025. S'il fallait suivre la décision, il devrait supprimer à grands frais des installations qui pourraient bénéficier de la prescription trentenaire dans les mois à venir, ce qui était complètement disproportionné. Tel était le cas du portail, de la clôture périphérique et des aménagements extérieurs.

L'ordre de supprimer le velux était également disproportionné, en ce qu'il entraînerait des coûts substantiels et diminuerait la fonctionnalité de l'habitat.

b. Le 30 septembre 2024, le département a conclu au rejet du recours et de la demande de mesures d'instruction.

L'argument des aspects sécuritaire ne nécessitait pas de transport sur place et l'audition du témoin n'avait aucune utilité du moment que des aménagements non autorisés ne pouvaient en aucun cas bénéficier de la garantie des droits acquis.

Ni le portail ni la clôture n'étaient imposés par leur destination dès lors qu'aucun motif objectif – d'ordre technique ou lié à l'économie d'une entreprise ou découlant de la configuration du sol – ne justifiait leur construction à cet emplacement précis. Ils ne pouvaient être justifiés par leur destination à titre dérivé, puisque l'habitation existante ne l'était pas non plus. Les motifs sécuritaires ne pouvaient être retenus. La clôture litigieuse était disposée en surface d'assolement. Les difficultés financières n'étaient pas pertinentes. La difficulté de louer à nouveau la maison n'était pas établie. L'absence de clôture et de portail ne la rendait pas inhabitable.

Ni la configuration du terrain, ni la technique ne justifiaient le jour en toiture et l'escalier extérieur. L'argument de l'imperméabilisation du sol n'était pas pertinent sous l'angle de l'art. 24 LAT.

Le recourant ne démontrait pas que le portail avait été autorisé avant 1972. Aucune autorisation tacite ne pouvait être déduite. Même s'il avait été autorisé en 1960, il avait été démoli et reconstruit à un autre emplacement, sans autorisation, si bien qu'aucun droit acquis ne pouvait être invoqué.

Rien n'empêchait le recourant de procéder lui-même à des recherches auprès de la commune.

Le MPQ avait été interpellé par le département le 7 février 2022 lorsque celui-ci lui avait transmis le préavis avec demande de complément de l'OU du 31 janvier 2022.

Le formulaire produit par le recourant sous pièce n° 44 démontrait que les *maxima* de l'art. 42 OAT étaient dépassés et que le projet n'était pas conforme à l'art. 24c LAT.

Le grief relatif à la proportionnalité était infondé, la décision devant être jugée sous l'angle du droit et de la jurisprudence en vigueur, le nouvel art. 25 al. 5 LAT n'étant pas encore en vigueur et n'étant assorti d'aucun effet anticipé négatif.

c. Le 8 octobre 2024, la commune a indiqué que le portail et la clôture existaient depuis très longtemps, que le portail empiétait sur la parcelle communale, ce qui, à satisfaction, n'était plus le cas. Pour le reste du dossier, elle faisait siennes les décisions du département.

d. Le 9 décembre 2024, le recourant a répliqué, persistant dans ses conclusions.

Les plans et le SITG ne permettaient pas d'obtenir une vue d'ensemble de l'environnement en mouvement où se situait la parcelle. Les passages de véhicules, leur vitesse, les possibilités pour de jeunes enfants de quitter facilement la parcelle et de se retrouver sur la route ne pouvaient être rendus visibles que par un transport sur place. La commune avait affirmé que le portail et la clôture étaient en place depuis très longtemps et H_____ pourrait confirmer cela.

Sans le portail et la clôture litigieuse, aucune famille responsable ne voudrait rester sur place, pas plus que de nouveaux locataires ne prendraient de risques pour leurs enfants. Les intérêts liés à la sécurité d'une habitation devaient céder le pas sur ceux liés à la zone, certes agricole mais dont l'usage avait perdu toute vocation à la production agricole.

e. Le 10 décembre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

f. Plusieurs photographies aériennes générales englobant la parcelle sont disponibles sur le site géographique de la Confédération (ci-après : Swisstopo ; map.geo.admin.ch, consulté le 18 février 2025) sous les onglets « images aé. swisstopo B7B » respectivement « images aé. swisstopo couleur »).

Certaines de ces images diffèrent de celles disponibles sur le SITG.

La chambre de céans a tenu compte de six images aériennes de la parcelle, tirées de Swisstopo les 12 septembre 1972, 23 juillet 1980, 9 juin 1986, 18 septembre 1991 et 7 août 1998, et du SITG en juin 2023.

Sur ces images, aucun portail n'est visible jusqu'en 1986. En 1991, l'accès à l'habitation a apparemment été déplacé sur le chemin perpendiculaire à la route de C_____, ce que confirme l'emplacement des deux véhicules visibles à droite de la maison. Un portail pourrait toutefois déjà apparaître, perpendiculaire à la route et en bordure de celle-ci, au même emplacement que sur l'image de 1998. Les velux (3) ne sont visibles que depuis la prise de vue de 2018 (aucun n'est visible avant). La surface naturelle devant la maison a baissé entre 1998 et 2018.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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. À titre préliminaire, le recourant conclut à ce qu'un transport sur place ainsi que l'audition d'un témoin soient ordonnés.

2.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et les références citées).

2.2 En l'espèce, les plans versés à la procédure ainsi que les cartes et images satellite disponibles sur le SITG et sur Swisstopo permettent de se faire une idée suffisamment précise de la situation actuelle de la parcelle. Il sera vu plus loin que la question de la sécurisation contre les dangers de la route qu'elle jouxte n'est pas pertinente s'agissant d'examiner l'applicabilité de l'art. 24 LAT, dès lors que cet objectif n'entre pas dans les motifs prévus par la loi. Le transport sur place n'est donc pas nécessaire pour la solution du litige.

Le recourant motive l'audition de la fille de la compagne du précédent propriétaire par le fait qu'elle aurait vécu dans la maison « dans les années 1960 ou 1970 » et pourrait témoigner que le portail et la clôture étaient alors déjà en place. Or, il ressort clairement des photographies aériennes qu'aucun portail n'était en place le 12 septembre 1972, le 23 juillet 1980 et le 9 juin 1986. Aucune image aérienne ne montre par ailleurs un portail antérieurement à 1972. La première image aérienne où pourrait apparaître un portail date du 18 septembre 1991. Ces preuves documentaires sont suffisantes pour établir l'absence de portail « dans les années 1960 ou 1970 ». Si un portail avait été érigé provisoirement après le 12 septembre 1972 puis démoli avant le 23 juillet 1980, il n'aurait pas été autorisé comme il sera vu plus loin, si bien qu'en toute hypothèse sa présence temporaire n'aurait pas créé de droit acquis. L'audition du témoin n'apparaît ainsi pas nécessaire.

Il ne sera pas donné suite aux demandes d'actes d'instruction.

- 3.** Le litige a pour objet la conformité au droit des décisions du 12 juillet 2023 refusant de délivrer l'autorisation de construire DD 5_____ et du 21 juillet 2023 ordonnant de rétablir une situation conforme au droit.

En vertu de l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2).

Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

- 4.** Le recourant se plaint d'une constatation inexacte et incomplète des faits.

4.1 Le TAPI aurait omis de retenir que le portail et la clôture sont imposés par les caractéristiques de la parcelle et de la villa qui y est construite, car indispensables pour garantir la sécurité des biens et des personnes, en particulier celles des enfants et des animaux se trouvant sur la parcelle, et que leur suppression causerait le départ des actuels locataires et compromettrait la mise à bail future de la maison.

Il ressort du jugement, que le recourant cite d'ailleurs, que l'argument a bien été pris en compte mais que le TAPI, qui a jugé ces raisons compréhensibles, les a

requalifiées en motifs de convenance personnelle, dépourvus d'effet sur l'application de la loi. Le caractère indispensable des aménagements, que le recourant semble vouloir faire admettre comme un fait, relève en réalité de l'application de la loi, soit de savoir s'ils sont indispensables en l'espèce pour une parcelle en zone agricole, ce qui sera examiné plus loin. Il peut déjà être observé que le risque mis en avant par le recourant que le chien de ses locataires divague et provoque un accident de la circulation vaut pour tous les animaux domestiques et non domestiques circulant dans une zone agricole généralement libre d'obstacles. Quant au risque encouru par les enfants, il existe pour tout lieu de vie (jardins, parcs) ou de déplacement (préaux, trottoirs) en bordure d'une voie de circulation, et il peut être réduit autrement que par la pose de clôtures.

4.2 Le TAPI n'aurait pas tenu compte que l'augmentation des surfaces non naturelles sur le pourtour de la parcelle ne représentait que « 5 m² en 1967 et 2022 » et qu'une réduction symétrique consécutive au rejet du recours n'apporterait aucune plus-value à la zone agricole.

Quoi qu'il en soit du pourcentage, celui-ci n'apparaît pas déterminant, comme il sera vu plus loin, s'agissant de qualifier un aménagement d'indispensable en zone agricole. Le TAPI n'avait ainsi pas à tenir compte de ce fait pour la solution du litige.

4.3 Le TAPI aurait omis de considérer que le rez-de-chaussée et le premier étage auraient été entièrement comptabilisés en SBPu.

Le jugement querellé (§ 17) rapporte l'argumentation du recourant sur ce point, savoir que les surfaces ressortaient clairement du courrier de son architecte du 9 mars 2022, que l'augmentation des SBPu + SA en raison de l'escalier extérieur s'élevait à 32.7%, soit un léger dépassement de 2.7%, et que la création de velux en toiture ne pouvait créer de SBPu supplémentaire. Le TAPI analyse soigneusement les notions de SBPu et de SA en relation avec la conservation de l'identité et l'agrandissement d'une construction en zone agricole, et leur application à la maison du recourant (consid. 31 ss), et mentionne un précédent genevois confirmé par le Tribunal fédéral, qui avait exclu de la SBPu car non habitable un galetas de 20 m² situé dans les combles d'une maison (consid. 37).

Dans la subsomption, le premier juge observe que le tableau n'a été produit par le recourant qu'après la décision du département, de sorte que ce dernier n'a pas pu se déterminer sur ce point. Cela étant, il souligne les différences entre les plans de la DD 3_____/1 et ceux de la DD 5_____ dans l'agencement des locaux à l'étage et au sous-sol ainsi que dans les jours en façade et la toiture, pour conclure que le respect de la condition de l'identité du bâtiment est douteux. Il estime également que la surface dédiée à une salle de jeux/atelier à la cave n'avait pu être autorisée dès lors qu'elle avait crû de 5.5 m², et qu'elle doit désormais être incluse dans la SBPu.

Il ne peut ainsi être conclu que le TAPI n'a tenu aucun compte de l'effet du velux sur la SBPu.

La notion de SBPu et son application au bâtiment seront examinés plus loin.

4.4 Enfin, le TAPI n'aurait pas tenu compte du préavis de l'OU selon lequel l'escalier extérieur donnant accès au sous-sol était nécessaire au bon fonctionnement de l'habitation, et permettrait un accès facilité et sécurisé, notamment pour le service du feu, ainsi qu'un chemin de fuite en cas d'urgence.

Le jugement (§ 12) a noté ce préavis et le fait que le recourant l'invoquait à l'appui de son recours (§ 15 p. 7). Il n'avait toutefois pas à prendre en compte l'utilité de l'aménagement du moment qu'il était parvenu à la conclusion que l'augmentation maximale de 30% était dépassée.

Les faits utiles à la cause ont ainsi été correctement établis par le TAPI.

- 5.** Le recourant se plaint de constatation inexacte et incomplète des faits en lien avec l'abus du pouvoir d'appréciation et la violation de la loi. Le TAPI avait violé les art. 24 ss LAT, soit notamment la garantie de la situation acquise et le droit à une dérogation, en ne tenant pas pour vraisemblable que le portail et la clôture avaient été construits autour de 1960 alors qu'il avait apporté toutes les preuves disponibles à cet effet. Par ailleurs, la demande d'autorisation remplissait les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 24c LAT. Le TAPI avait également violé les principes de la bonne foi et de la proportionnalité, sous l'angle notamment de la prescription trentenaire et s'agissant de la remise en état.

5.1 Selon l'art. 1 al. 1 LCI, sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, (a) 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, (b) modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation, (c) démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation ; (d) modifier la configuration du terrain, (e) aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique ; (f) ouvrir un nouveau puits, (g) abattre un arbre d'une essence protégée.

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

5.2.1 Selon l'art. 14 al. 1 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

5.2.2 Sous la note marginale « constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole », l'art. 16a LAT définit comme conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice (al. 1), soit, conformément à ce que précise l'art. 34 al. 1 1^{ère} partie OAT, qui servent à l'exploitation tributaire du sol ou au développement interne. 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. Le Conseil fédéral règle les modalités (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).

5.2.3 L'art. 16b LAT prévoit que les constructions et les installations qui ne sont plus utilisées conformément à l'affectation de la zone et qui ne peuvent pas être affectées à un autre usage en vertu des art. 24 à 24e doivent cesser d'être utilisées. Cette interdiction est levée dès que ces constructions ou installations peuvent être réaffectées à un usage conforme à l'affectation de la zone (al. 1). Si l'autorisation est limitée dans le temps ou assortie d'une condition résolutoire, les constructions ou installations doivent être démolies et l'état antérieur rétabli dès que l'autorisation devient caduque (al. 2).

5.2.4 Sous la note marginale « exceptions prévues hors de la zone à bâtir », l'art. 24 LAT prévoit qu'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 : (a) l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination et (b) aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

5.2.5 Sous la note marginale « changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation », l'art. 24a LAT prévoit que lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22 al. 1 LAT l'autorisation doit être accordée aux conditions suivantes : (a) ce changement d'affectation n'a pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement et (b) il ne contrevient à aucune autre loi fédérale (al. 1). L'autorisation est accordée sous réserve d'une nouvelle décision prise d'office en cas de modification des circonstances (al. 2).

5.2.6 Sous la note marginale « activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir », l'art. 24b al. 1 LAT prévoit que lorsqu'une entreprise agricole au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) ne peut subsister sans un revenu complémentaire, les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation

dans des constructions et installations existantes peuvent être autorisés. L'exigence découlant de l'art. 24 let. a LAT ne doit pas être satisfaite.

5.2.7 Sous la note marginale « constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone », l'art. 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 (al. 2). Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture (al. 3). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (al. 4). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (al. 5).

5.2.8 Sous la note marginale « habitations sans rapport avec l'agriculture, constructions et installations dignes de protection », l'art. 24d LAT prévoit que L'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture (al. 1). Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que : (a) celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente et (b) leur conservation à long terme ne puisse être assurée d'une autre manière (al. 2). Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si : (a) la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité, (b) l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel inchangés, (c) tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et que tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement complet d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire, (d) l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée, (e) aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (al. 3).

5.2.9 Sous la note marginale « détention d'animaux à titre de loisir », l'art. 24e LAT prévoit que des travaux de transformation sont autorisés dans les bâtiments et les parties de bâtiments inhabités et conservés dans leur substance s'ils permettent aux personnes qui habitent à proximité d'y détenir des animaux à titre de loisir dans des conditions respectueuses (al. 1).

5.3 Selon l'art. 27C LaLAT, lequel traite des « constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et devenues non conformes à l'affectation de la zone », le département peut autoriser la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions ou 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'affectation du sol, dans les limites des art. 24c et 37a LAT et 41 à 43 OAT et aux conditions fixées par ces dispositions (al. 1). Les constructions visées à l'art. 43 OAT sont régies par les normes de la 4^e zone. Les autres constructions existantes sont régies par les normes de la 5^e zone (al. 2).

5.4 Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint 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. La date déterminante est en principe celle du 1^{er} 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 le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_491/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.1 et les références citées). L'art. 41 al. 1 OAT précise qu'il s'agit de constructions et installations « érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral ». Les possibilités offertes par l'art. 24c LAT ne peuvent être utilisées qu'une seule fois (arrêt du Tribunal fédéral 1C_347/2014 du 16 janvier 2015 consid. 3.5).

5.4.1 Les objets qui peuvent bénéficier de la garantie de la situation acquise en zone agricole au sens de l'art. 24c al. 1 LAT concernent trois périodes successives : (1) ceux qui sont construits avant le 1^{er} juillet 1972, à savoir la date d'entrée en vigueur de l'ancienne législation sur la protection des eaux contre la pollution qui établissait la première séparation officielle entre les secteurs constructibles et non-constructibles ; (2) les ouvrages construits jusqu'au 1^{er} janvier 1980, date d'entrée en vigueur de la LAT ; (3) les ouvrages construits depuis lors.

Lors de chacune de ces périodes, les règles applicables à la zone agricole ont été modifiées. Ne bénéficient de la garantie de la situation acquise que les ouvrages qui à chaque fois ont été érigés dans le respect des prescriptions du moment. Les constructions illicites sont donc soustraites à toute garantie, même si un rétablissement de l'état conforme au droit n'a jamais pu être effectué pour des raisons de proportionnalité, de prescription ou de préemption, même si dite construction a été détruite volontairement ou par accident et même si le registre foncier ne fait pas état de la situation (Jean-Baptiste ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 465).

5.4.2 L'art. 24c LAT appréhende aussi le changement d'affectation partielle, à savoir l'utilisation d'une construction à d'autres fins que celles initialement

autorisées, mais qui ne diverge pas fondamentalement de l'ancien et qui n'implique pas une destination économique entièrement nouvelle (Jean-Baptiste ZUFFEREY, *op. cit.*, n° 465).

La transformation d'une construction ou d'une installation englobe notamment des modifications notables de l'aspect extérieur d'un immeuble existant dont l'affectation n'est cependant pas remise en cause (Heinz AEMISEGGER/Alfred KUTTLER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], *Commentaire de la loi sur l'aménagement du territoire*, 2010, art. 22, p. 18 n. 31). Elle englobe des cas de transformation au sens étroit, d'agrandissement ou d'une rénovation d'une grande ampleur (Jean-Baptiste ZUFFEREY/Isabelle ROMY, *La construction et son environnement en droit public*, 2010, p. 135). Les simples travaux d'entretien, rénovations, petites réparations ou changements d'affectation de moindre importance ne sont pas soumis à autorisation. En revanche, il apparaît problématique de considérer de manière générale qu'une modification s'avérant particulièrement modeste vue sous l'angle de ses effets sur l'environnement et la planification n'est pas soumise à permis de construire. En effet, on n'aboutit généralement à cette conviction qu'au moment de l'examen concret du projet (Heinz AEMISEGGER/Alfred KUTTLER/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN [éd.], *op. cit.*, p. 19 n. 35).

5.4.3 L'art. 42 OAT complète l'art. 24c LAT. Selon l'art. 42 al. 1 OAT, une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque 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. L'al. 2 de l'art. 42 OAT dispose que le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible.

5.4.4 En vertu de l'art. 42 al. 3 OAT, 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. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées : (a) à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60%, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant ; (b) un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c al. 4 LAT sont remplies ; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30% ni 100 m², qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes) ; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié ; (c) les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire.

5.4.5 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour que l'identité de la construction soit respectée au sens de l'art. 42 al. 3 OAT, il faut que son volume,

son aspect extérieur et sa destination restent largement identiques et que ne soit générée aucune incidence nouvelle accrue sur l'affectation de la zone, l'équipement et l'environnement ; les transformations doivent être d'importance réduite par rapport à l'état existant de la construction (ATF 132 II 21 consid. 7.1.1 ; 127 II 215 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_491/2020 du 10 mai 2021 consid. 2.2). Il n'est pas exigé que l'ancien et le nouveau soient tout à fait semblables. L'identité se réfère aux traits essentiels de la construction, c'est-à-dire dans toutes ses caractéristiques importantes du point de vue de l'aménagement du territoire (arrêts du Tribunal fédéral 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5.2 ; 1C_312/2016 du 3 avril 2017 consid. 3.1). Si la condition de l'identité du bâtiment n'est pas respectée, on est en présence d'une transformation totale et l'octroi d'une autorisation dérogatoire fondée sur l'art. 24c LAT n'entre pas en considération (arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2019 précité consid. 5.2).

5.4.6 Selon la directive ARE 2007, la condition du respect de l'identité, posée à l'art. 42 al. 1 et 3 OAT, s'examine à la lumière de l'agrandissement de la surface utilisée, des modifications du volume construit, des changements d'affectation et des transformations à l'intérieur du volume construit, des modifications de l'aspect extérieur, des extensions des équipements, mais aussi des améliorations du confort et des frais de transformation engagés par rapport à la valeur du bâtiment (point 3.1, p. 8).

5.5 Concernant la question de savoir s'il existe un droit à l'obtention d'une dérogation, de l'avis dominant, ce droit existe si les conditions légales sont remplies, même si les articles concernés prévoient qu'une dérogation « peut » (et non « doit ») être accordée. Ainsi, l'autorité compétente doit d'abord déterminer si l'on est en présence de l'un des états de faits visés par les dispositions dérogatoires en vigueur. Dans l'affirmative, il faut aussi que le résultat de la pesée globale des intérêts – à laquelle il est la plupart du temps nécessaire de procéder – soit favorable au projet (Rudolf MUGGLI, Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir, Berne 2017, n. 33 ad Rem. prélim. art. 24 ss LAT). Aucune règle n'exige que les dispositions dérogatoires en matière de construction hors de la zone à bâtir soient en principe appliquées de façon restrictive. Selon la jurisprudence, lesdites dispositions doivent être interprétées à l'aune du but de la prescription à laquelle il s'agit de déroger, ainsi que du sens du régime dérogatoire. Les buts et principes de l'aménagement du territoire, en particulier le principe de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire, revêtent une importance centrale dans l'interprétation des dispositions dont il est ici question (Rudolf MUGGLI, op. cit., n. 34 ad Rem. prélim. art. 24 ss LAT).

5.6 Lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la LCI, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires, le département peut notamment en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition (art. 129 let. e et 130 LCI). Les

propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le DT en application des art. 129 et 130 LCI (art. 131 LCI). Le département notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence (art. 132 al. 1 LCI).

5.6.1 Depuis l'arrêt du Tribunal fédéral précisant que la prescription trentenaire ne s'applique pas hors de la zone à bâtir (ATF 147 II 309), quatre conditions cumulatives sont nécessaires pour un ordre de remise en état en zone agricole à savoir : (1) l'ordre doit être dirigé contre le perturbateur ; (2) les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisées en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation ; (3) l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné, que ce soit par des promesses, par des infractions, des assurances ou encore un comportement des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi ; (4) l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses.

5.6.2 S'agissant de la condition relative au fait que l'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné des conditions telles qu'elle serait liée par la bonne foi, il faut rappeler que ce principe, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2019 du 24 août 2020 consid. 7.1).

5.6.3 S'agissant de la dernière des conditions auxquelles est soumis un ordre de remise en état, soit l'application du principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., celui-ci exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et qu'ils ne puissent pas être atteints par une mesure moins incisive. En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées). Traditionnellement, le principe de la proportionnalité se compose des règles d'aptitude - qui exigent que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé -, de nécessité - qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés - et de proportionnalité au sens étroit - qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 p. 482 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/569/2015 du 2 juin 2015 consid. 24c ; ATA/700/2014 du 2 septembre 2014 consid. 5a ; ATA/735/2013 du 5 novembre 2013 consid. 11).

5.6.4 Dans la règle, l'intérêt public majeur à la préservation des zones agricoles et la distinction fondamentale entre espace bâti et non-bâti l'emporte (ATF 147 II 309 consid. 5.5 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 ;

1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.4.2 confirmant l'ATA/1304/2020 du 15 décembre 2020 ; 1C_233/2014 du 23 février 2015 consid. 4). Le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, qui préserve différents intérêts publics, est de rang constitutionnel ; il fait partie intégrante de la notion d'utilisation mesurée du sol de l'art. 75 al. 1 Cst. (ATF 147 II 309 consid. 5.5 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_197/2021 du 12 novembre 2021 consid. 2.1.1). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte. Si des constructions illégales, contraires au droit de l'aménagement du territoire, sont indéfiniment tolérées en dehors de la zone constructible, le principe de la séparation du bâti et du non-bâti est remis en question et un comportement contraire au droit s'en trouve récompensé. S'ajoute à cela que la remise en état poursuit encore d'autres intérêts publics, à savoir la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole, ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (arrêts du Tribunal fédéral 1C_197/2021 du 12 novembre 2021 consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; 1C_76/2019 du 28 février 2020 consid. 7.1 et les références citées). À cet égard, l'absence de vocation agricole et la proximité d'habitations ne sont pas déterminantes (arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2007 du 13 septembre 2007 consid. 4.3 ; ATA/290/2016 du 5 avril 2016 consid. 7a ; ATA/1190/2015 du 3 novembre 2015 consid. 4b).

5.6.5 Quant aux coûts de la remise en état, un montant important n'est pas à lui seul décisif (arrêts du Tribunal fédéral 1C_29/2016 du 18 janvier 2017 consid. 7.2 qui concernait une remise en état pour un montant de l'ordre de CHF 200'000.- ; 1C_136/2009 du 4 novembre 2009 qui concernait une remise en état pour un montant estimé à CHF 300'000.-). L'intérêt purement économique de la partie recourante ne saurait avoir le pas sur l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit, les règles relatives à la séparation entre les zones bâties et non bâties répondant à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_149/2022 du 28 octobre 2022 consid. 5.2).

5.6.6 À titre exemplatif, le Tribunal fédéral, particulièrement strict en zone agricole, a ainsi confirmé les ordres de démolition ou d'enlèvement des constructions ou installations suivantes érigées sans autorisation : une palissade en bois, un mobil-home, un chalet, un sous-sol, des containers utilisés pour loger des employés d'une exploitation agricole, un appentis de 12.54 m² et un cabanon de jardin de 10.29 m² (arrêt du Tribunal fédéral 1C_482/2017 du 26 février 2018), un paddock et un abri pour chevaux (arrêt du Tribunal fédéral 1C_589/2017 du 16 novembre 2018). De manière générale dans l'examen de la proportionnalité, les intérêts des propriétaires sont mis en retrait par rapport à l'importance de préserver la zone agricole d'installations qui n'y ont pas leur place. Le Tribunal fédéral a déjà énoncé, concernant le canton de Genève, que « s'agissant de constructions édifiées dans la zone agricole dans un canton déjà fortement urbanisé où les problèmes relatifs à l'aménagement du territoire revêtent une importance particulière, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emporte sur celui, privé, du recourant à l'exploitation de son entreprise sur le site litigieux » (arrêt du

Tribunal fédéral 1C_446/2010 du 18 avril 2011, consid. 5.1.1 et les références citées ; ATA/68/2013 du 6 février 2013).

5.6.7 La chambre de céans a, pour sa part, confirmé l'ordre de remise en état d'une clôture en zone agricole au motif que l'intérêt public à la préservation des terres agricoles, comprenant de plus des surfaces d'assolement, ainsi que l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit devaient l'emporter sur l'intérêt privé du recourant à mettre en place diverses installations non autorisées et non autorisables sur la parcelle (ATA/1370/2018 du 18 décembre 2018 consid. 10). Dans un cas récent, la chambre de céans a retenu qu'il importait peu que les bâtiments existants sur une parcelle n'aient eu, depuis plus de trente ans, aucune affectation agricole : cela ne rendait pas disproportionné l'ordre de remise en état portant sur d'autres éléments nouvellement aménagés sans avoir requis une autorisation de construire et qui n'étaient pas autorisables vu la zone concernée (zone agricole et forêts ; ATA/684/2022 du 28 juin 2022 consid. 15). Plus récemment, la chambre de céans a confirmé, entre autres, l'ordre de remise en état de revêtements de sol et de parkings en zone agricole, rappelant que le principe de séparation du bâti et du non-bâti devait l'emporter sous l'angle de la proportionnalité (ATA/77/2023 du 24 janvier 2023 consid. 7f, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_112/2023 du 15 décembre 2023).

6. En l'espèce, il n'est pas contesté que la maison n'est pas conforme à la zone agricole mais qu'elle a été construite avant 1972. Sont litigieux l'historique du portail et de la clôture sous l'angle de la garantie de la situation acquise, les pavés autour de la maison ainsi que la question de la conformité de l'escalier extérieur et du jour en toiture.

6.1 Se pose la question d'une dérogation ordinaire au sens des art. 24 LAT et 39 al. 1 OAT.

6.1.1 S'agissant tout d'abord du portail et de la clôture, aucun motif tenant à la zone agricole n'impose leur présence sur la parcelle. En particulier, leur vocation de protection des enfants et du chien des locataires et le fait que la clôture et le portail n'auraient qu'une emprise minime sur l'ensemble de la parcelle sont sans pertinence s'agissant de leur conformité à la zone agricole. Le fait que la parcelle en cause, située en zone agricole, ne s'inscrive pas tout entière dans le plan cantonal des surfaces d'assolement (SDA) et ne soit plus cultivée depuis de nombreuses années n'amointrit pas l'intérêt public prédominant à la séparation du bâti et du non-bâti et à la préservation de la zone agricole (ATA/160/2025 du 11 février 2025 consid. 5.12).

Le département et le TAPI étaient donc fondés à conclure que ces aménagements extérieurs ne pouvaient être autorisés en zone agricole. Ils n'avaient pas à prendre en compte, et partant pas à instruire, les arguments du recourant relatifs à leur utilité – et le grief d'établissement inexact ou incomplet des faits sur ce point tombe à faux.

6.1.2 Le recourant se prévaut de leur présence ancienne au sens des art. 24c LAT, 41 et 42 OAT. Or, il a été vu plus haut que le portail ne peut être deviné sur les photographies aériennes que depuis 1991. Les deux images produites par le recourant devant le TAPI en pièce n° 6 montrent qu'aucune silhouette de portail n'est visible en 1990. Aucun portail n'est pour le reste visible sur les images de 1972, 1980 et 1986.

Le préavis de l'ingénieur cantonal du 3 août 1960 dont se prévaut le recourant, et selon lequel l'entrée de la propriété devrait être prévue de manière qu'une voiture puisse stationner devant le portail, ne lui est ainsi d'aucun secours, pour les trois raisons suivantes : le préavis évoque un portail sans qu'il puisse en être inféré que celui-ci est alors existant ou fait partie d'un projet ; aucun portail n'a alors été autorisé, aucune autorisation ne pouvant être inférée d'un éventuel silence de l'autorité, au surplus au sujet d'un aménagement dont on ignore s'il existait alors ; pour le cas où un portail aurait existé en 1960, il aurait été démoli par la suite et reconstruit au plus tard en 1991, de sorte que cette circonstance serait sans portée sur l'examen d'un éventuel droit acquis.

Les observations du recourant sur l'état du portail ne permettent pas d'inférer qu'il serait là depuis les années 1960. Il en va de même du style du portail. Si le style pourrait éventuellement exclure de dater un objet d'avant son apparition, il peut par contre avoir été repris des années plus tard, alors même que les goûts ont changé, pour une construction nouvelle.

Enfin, les inférences proposées par le recourant, selon lesquelles un portail appellerait logiquement une clôture, ne sont que des conjectures. Le département a relevé qu'un portail peut être isolé.

Du moment qu'il ressort sans ambiguïté des images qu'aucun portail n'a existé, ou n'a à tout le moins existé de manière continue, jusqu'en 1991, c'est à bon droit que le TAPI n'a pas accordé de poids au préavis de l'ingénieur cantonal de 1961. Il ne peut pareillement être reproché au TAPI de ne pas avoir instruit, faute de continuité, sur un portail construit en 1991 – après avoir peut-être été démoli longtemps auparavant. Il n'y avait pas non plus d'arbitraire, contrairement à ce que soutient le recourant, à ne pas considérer, dans ces circonstances, « au moins sous l'angle de la vraisemblance », que le portail et la clôture existaient en 1972. Le grief d'établissement inexact ou incomplet des faits sur ce point tombe ainsi également à faux.

Enfin, il sera rappelé que ni en 1961 ni en 2016, le département n'a accordé d'autorisation pour un portail et une clôture, et son silence ne peut être interprété comme valant octroi implicite d'une autorisation. L'existence d'un portail n'est en effet pas établie dans les années 1960 et aucun portail n'apparaît en tout cas sur les images de 1961. En 2016 l'autorisation porte sur la reconstruction de la maison après un sinistre, en 2017 sur la pose de sondes géothermiques et enfin le 9 avril 2021, le département a ouvert une procédure après avoir découvert le portail et la clôture à la suite d'une dénonciation. Le recourant ne peut ainsi pas se prévaloir

de ce qu'il se serait fié au comportement du département, le silence de ce dernier ne pouvant de bonne foi être interprété comme un comportement dans les circonstances du cas d'espèce.

Ainsi, l'existence (ininterrompue) du portail actuel – et par voie de conséquence de la clôture – n'étant pas établie avant 1991 et aucune autorisation n'ayant par ailleurs été délivrée, ceux-ci n'ont pas été construits conformément à la législation, que ce soit avant ou après l'adoption de la LAT et le recourant ne peut se prévaloir, en ce qui les concerne, de la garantie de la situation acquise (ZUFFEREY, *op. cit.*, n. 465 p. 255). Les autres exceptions des art. 24a, 24b, 24d et 24e LAT ne trouvent pas application en l'espèce. Le recourant ne le prétend d'ailleurs pas.

Le recourant fait encore valoir les frais que lui causeraient la remise en état des aménagements extérieurs ordonnée par le département ainsi que la perte de loyer ou de chance de trouver un locataire. Or, il a été vu que, sous l'angle du principe de proportionnalité, les coûts de la remise en état pour le contrevenant doivent céder le pas à l'intérêt public supérieur à la séparation stricte du bâti et du non bâti et à la préservation de la zone agricole. Le recourant ne rend pas vraisemblable pour le surplus qu'il ne parviendrait pas à relouer sa propriété, étant observé que des alternatives existent pour éviter que les enfants ou les animaux ne divaguent.

6.2 Pareillement, aucun motif tenant à la zone agricole n'impose la présence d'un sol artificialisé, et notamment de pavés, sur la parcelle, de sorte que celui-ci ne peut être autorisé.

Il ressort de l'orthophoto de juin 2023 que des pavés ont été posés devant l'entrée du garage et sur tout le pourtour de la maison, y compris à l'arrière à l'est et sauf sur la façade nord-nord-est du garage, ainsi que sur un chemin en L conduisant à l'angle sud-sud-ouest de la maison. Ces pavés n'apparaissent pas sur les images antérieures aux travaux autorisés en 2016. Les autres aménagements au sol apparaissent par ailleurs avoir été refaits à neuf.

Le recourant fait valoir que l'augmentation des surfaces non naturelles ne porterait aucun préjudice à la préservation de la surface agricole. Sa suppression n'entraînerait en effet qu'un gain en terre de 5 m², insignifiant par rapport au reste de la parcelle, maintenu en zone agricole, lequel ne pourrait en toute hypothèse pas être affecté à l'agriculture. Enfin, la pose des pavés faciliterait les manœuvres des véhicules. Elle bénéficierait de la garantie de la situation acquise.

Or, quand bien même l'artificialisation supplémentaire du sol ne porterait que sur 5 m² et sa remise en état n'augmenterait pas la surface des terres effectivement cultivées, il s'agit bien d'une augmentation de la surface artificialisée, ainsi que l'a retenu le département, et le principe de séparation stricte du bâti et du non bâti s'oppose à ce type d'aménagement en zone agricole, de sorte qu'il n'est pas contraire au principe de proportionnalité d'en exiger la remise en état (ATA/77/2023 précité).

Le recourant ne démontre pas par ailleurs que la pose des pavés aurait été accomplie dans des conditions pouvant la faire bénéficier de la garantie de la situation acquise. On comprend au contraire de ses explications et il ressort des images que les pavés ont été posés au terme des travaux de reconstruction autorisés le 8 décembre 2016, sans être couverts par l'autorisation. Le reste du sol en « dur » a quant à lui visiblement été entièrement refait.

6.3 S'agissant du jour en toiture et de l'escalier extérieur, aucun motif tenant à la zone agricole n'impose leur présence sur la parcelle, de sorte qu'ils ne peuvent être autorisés.

Le recourant fait valoir que la pose d'un jour « supplémentaire » en toiture au-dessus du dressing ne modifierait pas l'aspect extérieur et l'identité du bâtiment, « la villa disposant déjà de deux velux ».

Les trois velux apparaissent ensemble sur les images prises après les travaux autorisés en 2016, et aucun velux n'était visible auparavant, de sorte qu'il ne peut être soutenu que la maison disposait déjà de deux velux. En réalité, seuls deux velux figuraient sur les plans du 8 août 2016 accompagnant la demande de 2016 et un troisième velux a été construit sans autorisation.

Le recourant fait valoir que la création d'un jour supplémentaire en toiture augmenterait la luminosité de la pièce et permettrait une aération naturelle sous le toit, améliorant ainsi notablement le fonctionnement de l'habitat. Ces motifs techniques justifiant le maintien d'un jour supplémentaire en toiture seraient sans incidence sur la zone agricole et la SBPu.

Ces motifs ne permettent toutefois pas de justifier ces aménagements en zone agricole.

S'agissant de l'escalier extérieur, le recourant reproche au TAPI de ne pas avoir tenu compte du préavis de l'OU, selon lequel celui-ci était nécessaire au bon fonctionnement de l'habitat. Ce grief tombe à faux, dès lors que l'utilité à l'habitabilité peut d'autant moins être invoquée que le sous-sol n'est en principe pas habitable et qu'en l'espèce il a vraisemblablement été rendu habitable par les travaux effectués sans autorisation.

Sous l'angle des exceptions admissibles, le TAPI a retenu, sans être démenti par le recourant, que celui-ci n'avait pas produit, lors de l'instruction de sa demande par le département, le formulaire permettant à celui-ci de vérifier les *maxima* posés par l'art. 42 OAT en matière d'agrandissement des constructions érigées selon l'ancien droit, ce qui suffisait à motiver le refus. Le recourant se plaint dans son recours de ce que le TAPI n'a pas tenu compte des calculs fournis sous pièce n° 44, mais il n'établit pas que ces chiffres auraient déjà été fournis le 9 mars 2022.

Il ne pouvait être attendu du TAPI qu'il vérifie la conformité de ces calculs, et notamment si l'agrandissement de la SPBu était bien de 29.5% comme allégué par le recourant. Il appartenait au recourant de les produire devant le département. Seul ce dernier pouvait en effet examiner la prise en compte de l'installation d'un

escalier extérieur, des changements au sous-sol et dans la pièce des combles nouvellement éclairée d'un jour. Il est ainsi indifférent que le TAPI n'ait pas contesté le tableau, comme s'en plaint le recourant, et il pouvait l'écarter sans commettre d'arbitraire. Pour ce motif déjà, le refus de la régularisation est conforme au droit.

Le TAPI a encore considéré que la question du maintien de l'identité du bâtiment nécessitait un examen d'ensemble et observé plusieurs différences significatives entre les plans de la DD 3_____/1 et ceux de la DD 5_____, comme l'agencement des locaux à l'étage, l'agencement du sous-sol, les jours en façade et sur la toiture. La salle de bains autorisée disposant d'un jour en façade avait été remplacée par un dressing de 4 m² avec velux en toiture. La cheminée avait été supprimée.

Ce raisonnement n'appelle pas de critique.

Contrairement à ce que soutient le recourant au sujet des velux, toute modification n'a pas à être visible. L'installation en zone agricole d'un escalier extérieur pour accéder au sous-sol ne peut se justifier par des motifs de sécurité tenant à l'évacuation du sous-sol, qui n'est par principe pas habitable, ni par le caractère inondable de la zone, sans pertinence pour ces mêmes motifs. Il s'explique plutôt par un gain de confort dans l'accès à un sous-sol rendu habitable par agrandissement de l'espace habitable total.

Sur ce dernier point, la comparaison des plans montre qu'en 2016 le sous-sol est divisé entre chauffage/buanderie (14.5 m²), cave (14.5 m²) et salle de jeux/atelier (30.0 m²). Dans la demande de régularisation, en 2021, l'escalier intérieur a été modifié (coudé au lieu de droit ; 25 m²), la buanderie/chauffage a été réduite à 12.0 m², la cave a disparu pour être intégrée à la salle de jeux/atelier (35.5 m²) et une salle de bains (5.0 m²) a été ajoutée. Ainsi la surface totale du sous-sol est passée de 59 m² (14.5 + 14.5 + 30) en 2016 à 77.5 m² (35.5 + 25 + 12 + 5) en 2021.

Par ailleurs, au premier étage, le changement de type d'escalier (coudé au lieu de droit) a permis de déplacer la salle de bains en face de l'escalier et de créer un *dressing* à l'emplacement initialement prévu de la salle de bains, au-dessus duquel le troisième velux a été installé.

Ces changements significatifs entre les travaux autorisés en 2016 et ceux finalement exécutés dont la régularisation a été demandée en 2021, appelaient effectivement un examen d'ensemble, ainsi que l'a retenu le TAPI, et notamment un examen du calcul des surfaces qu'aurait dû produire en temps utile le recourant.

C'est ainsi de manière conforme au droit que le département a refusé de régulariser les travaux et de délivrer l'autorisation.

6.4 Le recourant se plaint encore de ce que l'ordre de remise en état procéderait d'un abus du pouvoir d'appréciation, violant l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement ainsi que les principes de la bonne foi et de la proportionnalité.

Ainsi qu'il a été vu plus haut, et contrairement à ce que soutient le recourant, le portail et la clôture ne peuvent bénéficier de la garantie de la situation acquise. Le fait que la commune ait préavisé favorablement le maintien du portail, moyennant son déplacement n'y change rien.

Il a été vu également qu'il ne pouvait être attendu du département qu'il se prononce sur la transformation de la maison sans disposer du tableau de répartition que le recourant n'a pas produit en temps utile. L'argument tiré de la bonne foi tombe ainsi à faux.

Il a été dit que le recourant ne pouvait tirer aucun argument sous l'angle de la bonne foi du silence du département, en particulier pas que le portail et la clôture auraient été autorisés tacitement ou à tout le moins tolérés.

Enfin, le principe de proportionnalité n'est d'aucun secours au recourant. Le Tribunal fédéral a déjà énoncé, concernant le canton de Genève, que « s'agissant de constructions édifiées dans la zone agricole dans un canton déjà fortement urbanisé où les problèmes relatifs à l'aménagement du territoire revêtent une importance particulière, l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit l'emporte sur celui, privé, du recourant à l'exploitation de son entreprise sur le site litigieux » (arrêt du Tribunal fédéral 1C_446/2010 précité, consid. 5.1.1 et les références citées ; ATA/68/2013 précité).

Quant à la prescription trentenaire, dont devraient selon le recourant bénéficier le portail, la clôture et les aménagements extérieurs, il y a lieu d'observer que si le portail est visible depuis 1991 sur les images, le début de la présence de la clôture n'est pas établi, et les dallages ainsi que la réfection du sol artificialisé datent de 2016 au plus tôt.

Cela étant la prescription trentenaire n'est actuellement pas applicable aux constructions incompatibles avec la zone agricole (arrêt du Tribunal fédéral 1C_182/2023 du 16 août 2024 consid. 3), et l'adoption d'une modification de la LAT non encore entrée en vigueur n'y change rien, la présente espèce devant être jugée à l'aune du droit en vigueur, comme la chambre de céans a continué à le faire pour des litiges récents portant sur des remises en état (ATA/160/2025 du 11 février 2025 ; ATA/258/2024 du 27 février 2024).

Il a été vu plus haut que le jour en toiture et l'escalier extérieur menant au sous-sol ne peuvent être conservés au titre de la proportionnalité, les intérêts invoqués ne pouvant être pris en compte ou devant à tout le moins le céder devant l'intérêt à la préservation de la zone agricole et à la séparation entre bâti et non-bâti.

Le recourant ne critique pas, pour le surplus, le délai imparti pour la remise en état. C'est ainsi de manière conforme au droit que le département a ordonné la remise en état.

6.5 Le département a enfin infligé au recourant une amende de CHF 5'000.-.

Le recourant n'a pas critiqué spécifiquement le principe ni le montant de cette amende. Ses griefs contre le refus de régulariser la situation et contre l'ordre de remise en état ont été écartés.

Le département a tenu compte de la gravité objective et subjective de l'infraction commise, de la récidive dans le cadre du dossier I-6_____, du fait accompli devant lequel il avait été placé ainsi que de la zone agricole concernée, hors zone à bâtir.

Ni le principe, ni le montant de l'amende n'apparaissent critiquables.

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

7. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et il ne lui sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 28 août 2024 par A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 26 juin 2024 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de A_____ un émoulement de CHF 2'000.- ;

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, av. du Tribunal-Fédéral 29, 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 Mes Guillaume FRANCIOLI et Federica PANETTI, avocats du recourant, au département du territoire - OAC, à la commune de B_____, au Tribunal administratif de première instance, à l'office fédéral du développement territorial (ARE) ainsi qu'à l'office fédéral de l'agriculture (OFAG).

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Patrick CHENAUX, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. HÜSLER ENZ

le président siégeant :

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :