

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3804/2005 DCTI

ATA/593/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 20 novembre 2007

dans la cause

Messieurs Christophe et Daniel CHARLES
représentés par Me Bruno Mégevand, avocat

contre

Monsieur Giacomo GALLINA
représenté par Me Mauro Poggia, avocat

et

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

et

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION**

EN FAIT

1. Messieurs Daniel et Christophe Charles (ci-après : les consorts Charles), qui ont succédé à leur père, Monsieur Raymond Charles, sont copropriétaires d'une exploitation agricole sise chemin de la Galaise 62 à Confignon.

Selon les données enregistrées par le service de l'agriculture, cette exploitation a une surface agricole utile de 19,86 ha, principalement consacrée à la culture maraîchère ; 1,96 ha sont laissés en jachère florale pour les besoins de la production intégrée.

L'exploitation comprend notamment la parcelle n° 10166, feuille 4 de la commune de Confignon, dont les consorts Charles sont copropriétaires par moitié chacun. Sur cette parcelle, d'une surface de 16'745 m², sont édifiés une partie des bâtiments d'exploitation, notamment des serres, des dépôts et une maison d'habitation.

Les consorts Charles sont en outre copropriétaires de diverses autres parcelles sur le territoire de la commune de Confignon, portant les n^{os} 10197, 10115, 10151 et 11040, ainsi que deux autres parcelles sur la commune de Perly-Certoux.

Depuis fin septembre 2003, époque où le père a démissionné de ses fonctions de président du conseil d'administration de la société Salagastronomie des Grands Champs S.A., les consorts Charles sont les deux seuls administrateurs de cette société, au travers de laquelle ils exploitent la production des parcelles susmentionnées. Cette entreprise a pour but le commerce de légumes, fruits, fleurs, agrumes et céréales, l'importation, l'exportation à la transformation de produits exotiques et produits alimentaires.

2. Monsieur Giacomo Gallina est propriétaire de la parcelle n° 10163, sur laquelle sont édifiés une villa et un garage. Ce bien-fonds jouxte, sur deux côtés, la parcelle n° 10166.

Le périmètre où sont situées les parcelles propriété des parties se trouve en zone agricole.

3. Au printemps 1997, M. Raymond Charles a déplacé sur la parcelle n° 10166 deux bâtiments en bois d'environ 75 m² au sol chacun, qui étaient précédemment situés à un autre endroit de l'exploitation. L'un de ces bâtiments fait face à la parcelle n° 10163 de M. Gallina.

4. Après avoir constaté l'édification d'une nouvelle construction sur la parcelle n° 10166, M. Gallina s'est adressé, le 8 mai 1998, à la police des constructions,

s'étonnant qu'une autorisation ait pu être donnée à cet emplacement pour des bâtiments en dur, à l'usage d'élevage de volatiles.

Il s'est avéré que l'implantation des deux bâtiments litigieux à l'endroit où ils se trouvent encore aujourd'hui s'était faite sans autorisation de construire.

Le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), devenu depuis lors le département des constructions et technologies de l'information (ci-après : DCTI), avait dès lors invité M. Charles à déposer une autorisation de construire, qui a été délivrée en décembre 1998, pour la construction de deux poulaillers.

5. Sur recours de M. Gallina, la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la CCRC) a annulé l'autorisation de construire par décision du 17 septembre 1999, au motif que les constructions litigieuses n'étaient pas conformes à la vocation agricole de la zone et qu'elles ne pouvaient être autorisées sous l'angle des articles 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT – RS 700) et 26 de la loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1 30). Sur recours de M. Charles, le Tribunal administratif a confirmé la décision de la CCRC (ATA/372/2000 du 6 juin 2000).

Le Tribunal fédéral a enfin rejeté le recours de M. Charles par arrêt du 29 mai 2001 (1P.489/2000).

6. Par lettre du 2 novembre 2001, le DCTI a notifié à M. Charles l'ordre de démolition des constructions litigieuses.
7. Le 16 avril 2002, un inspecteur de la police des constructions s'est rendu sur place et a constaté que l'affectation de poulaillers industriels n'existait plus, l'ensemble des volatiles ayant été évacués des lieux. A cette occasion, M. Charles a indiqué au représentant du DCTI qu'il projetait une nouvelle affectation agricole des bâtiments litigieux. Ceux-ci devaient servir à l'avenir au stockage de foins fauchés sur d'autres parcelles et le parc serait pâturé par des moutons.

Au vu de ces explications, le DCTI a suspendu l'ordre de démolition et imparti à M. Charles un délai de 30 jours pour déposer une requête définitive en autorisation de construire.

8. Le 4 juillet 2002, M. Gallina s'étant plaint à la police des constructions de M. Charles qui avait récemment introduit divers animaux, dont des moutons et des chevaux, l'inspection de la construction du DCTI a ordonné à l'intéressé d'évacuer ses animaux sans délai, se réservant de prononcer toutes mesures, sanctions et amendes administratives applicables.

9. Par décision du 5 décembre 2002, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) du 11 décembre, le DCTI, se fondant sur un préavis favorable du service de l'agriculture qui constatait que le requérant entendait utiliser les bâtiments existants pour stocker du foin pour quatre moutons, observant toutefois que les bâtiments étaient manifestement surdimensionnés par rapport à l'usage projeté, a néanmoins délivré l'autorisation de construire sollicitée.
10. M. Gallina a à nouveau recouru contre cette décision auprès de la CCRC, laquelle a sollicité un nouveau préavis du service de l'agriculture.
11. Le conseil de l'intimé est intervenu auprès du service concerné, par courrier du 4 décembre 2003, relevant que l'exploitation, reprise récemment par les conjoints Charles, était vouée à la culture maraîchère et que, pour les besoins de la production intégrée, 2 ha environ, sur les 20 ha du domaine, étaient laissés en jachère florale. Les 2 ha produisaient environ 4000 balles de foin par année, représentant quelque 350 m³ qui seraient utilisés pour nourrir quatre à huit moutons.
12. Le 12 janvier 2004, le service de l'agriculture a rendu un préavis défavorable : les jachères florales n'étaient pas appropriées à l'affouragement des animaux, notamment en raison de la présence de plantes toxiques. Il n'existait aucune adéquation entre le nombre de moutons gardés sur l'exploitation (quatre à huit), la production de fourrage mentionnée et le volume des bâtiments projetés.
13. Le 10 février 2004, les conjoints Charles ont adressé une nouvelle demande de préavis au service de l'agriculture. Leur projet consistait alors à l'utilisation d'un des deux bâtiments litigieux pour le stockage du foin et des aliments nécessaires à la consommation de trente brebis avec agneaux, le second servant à abriter ces animaux. Ils allaient semer 1,5 ha de semences de « mélange de prairie longue durée » pour pâturage. Ils s'engageaient à ne pas modifier l'usage des deux bâtiments pour une durée minimale de dix ans.
14. Le lendemain, 11 février 2004, le service de l'agriculture a rendu un préavis favorable.
15. Par courrier du 13 février 2004, le conseil de M. Charles s'est adressé à nouveau à la CCRC pour lui faire part de son intervention auprès du service susmentionné et du préavis qui s'en était suivi. Il persistait dans ses conclusions en déboutement de M. Gallina.
16. Par décision du 17 février 2004, la CCRC a admis le recours de M. Gallina et annulé l'autorisation de construire. Le dernier préavis du service de l'agriculture n'avait pas été sollicité par l'autorité de recours. Dans la mesure où M. Charles souhaitait abriter désormais trente brebis et agneaux dans les bâtiments litigieux,

l'utilisation ainsi projetée démontrait qu'il ne voulait pas utiliser les locaux dans le sens de l'autorisation obtenue le 5 décembre 2002.

17. Par acte reçu au Tribunal administratif le 29 mars 2004, M. Charles a interjeté recours contre cette décision, concluant à son annulation. Il considérait avoir qualité pour recourir, estimant que son intérêt à protéger la validité de l'autorisation de construire dont il était titulaire était manifeste.

Dans sa réponse, M. Gallina a conclu à l'irrecevabilité du recours, faute de qualité pour recourir de M. Charles, dès lors qu'il n'exploitait plus son domaine agricole dont il avait transféré la propriété à ses fils début mars 2003.

Le DCTI s'est rallié aux termes et conclusions de M. Charles. Il estimait que la CCRC avait fait preuve de formalisme excessif en annulant sa décision.

18. De son côté, M. Gallina a également recouru auprès du Tribunal administratif contre la décision de la CCRC du 17 février 2004. Il a conclu à ce que la démolition des constructions litigieuses soit ordonnée, car la seule annulation de la décision du DCTI par la CCRC ne permettait pas de rétablir une situation conforme au droit.

M. Charles a conclu au rejet du recours et le DCTI à son irrecevabilité, dans la mesure où les conclusions de M. Gallina visaient à la démolition des bâtiments litigieux, alors que la décision attaquée concernait l'autorisation de construire. De plus, le recourant n'avait pas d'intérêt digne de protection à recourir, dès lors que l'autorisation avait été annulée par la CCRC.

19. Par arrêt du 7 septembre 2004 (ATA/702/2004), le tribunal de céans, ayant préalablement ordonné la jonction des deux recours, les a tous deux déclarés irrecevables.

20. Les consorts Charles ont alors déposé une nouvelle demande définitive d'autorisation de construire le 30 septembre 2004. L'affectation des bâtiments était celle décrite dans leur lettre au service de l'agriculture du 10 février 2004.

21. Se référant à son préavis du 11 février 2004, le service de l'agriculture a préavisé favorablement à cette nouvelle requête le 19 novembre 2004.

La direction de l'aménagement du territoire a également émis un préavis favorable, le 3 février 2005, sur la base de l'article 20 LaLAT.

22. Le 17 mars 2005, le DCTI a délivré aux consorts Charles l'autorisation de construire sollicitée.

23. Le 22 avril 2005, M. Gallina a à nouveau porté l'affaire devant la CCRC, concluant à l'annulation de la nouvelle autorisation de construire délivrée par le DCTI.
24. Dans leur réponse du 25 mai 2005, les consorts Charles ont conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation délivrée.
25. A l'audience du 15 septembre 2005, les parties ont persisté dans leurs conclusions et le DCTI dans son autorisation.
26. Par décision du 22 septembre 2005, la CCRC a admis le recours et annulé la décision entreprise.

Selon la jurisprudence, l'article 16a LAT fixait les conditions générales auxquelles des constructions et installations pouvaient être considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole. Ces conditions faisaient l'objet d'une réglementation plus détaillée dans diverses dispositions de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1), principalement à l'article 34 OAT. Selon cette disposition, il fallait en principe que ces constructions et installations servent l'exploitation tributaire du sol et qu'elles soient utilisées notamment pour la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d'animaux de rente. Lorsque la contestation portait sur la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation, l'application de ces normes supposait que l'autorité détermine les caractéristiques de l'entreprise agricole ou horticole. L'appréciation de la nécessité de nouvelles constructions dépendait en effet de la surface cultivée, du genre de culture et de production (dépendante ou indépendante du sol), de la structure de l'exploitation, le cas échéant de la région de production. L'application de ces principes conduisait à l'annulation de l'autorisation. En effet, aucune instruction n'avait porté préalablement sur la nature de l'entreprise des intimés, sur sa situation financière et sur la capacité de l'exploitation prévue de subsister à long terme, ni même sur la question de savoir si la diversification envisagée, dans le domaine de la garde d'animaux de rente, était nécessaire financièrement pour que l'exploitation globale de l'entreprise des intimés puisse subsister à long terme, son avenir étant compromis en l'absence du revenu complémentaire qu'elle procure.

27. Par acte du 27 octobre 2005, les consorts Charles ont recouru contre cette décision auprès du tribunal de céans. Ils concluent à l'annulation de la décision entreprise et à la confirmation de l'autorisation de construire délivrée par le DCTI le 17 mars 2005.

La demande d'autorisation de construire définitive était fondée exclusivement sur l'article 16a alinéa 1 LAT et non sur le deuxième alinéa de cette

disposition, de sorte que c'était à tort que la CCRC avait fait référence à l'article 36 alinéa 1 OAT.

Les bâtiments litigieux n'étaient pas destinés au développement interne de l'entreprise des recourants, mais à une exploitation tributaire du sol. Dans la mesure où les quelque trente brebis et agneaux que les recourants envisageaient de détenir seraient entièrement nourris par le fourrage provenant de leur exploitation, qu'à la belle saison les animaux paîtraient sur une partie des surfaces laissées en jachères florales et que le reste de l'année ils seraient nourris grâce aux fourrages récoltés sur une grande partie de ces jachères, stockés dans les bâtiments litigieux, ceux-ci serviraient manifestement à l'exploitation tributaire du sol.

Il était incompréhensible que la CCRC n'ait pas pu se convaincre qu'il s'agissait d'une exploitation principalement maraîchère, comme l'indiquait le récapitulatif de l'utilisation des surfaces de l'entreprise, les recourants étant pour le surplus considérés comme des agriculteurs à titre principal, comme l'admettait le service de l'agriculture.

Quant aux exigences relatives à la situation financière de l'entreprise et sur sa capacité de subsister à long terme, il s'agissait là d'exigences posées par l'article 34 alinéa 4 OAT, mais qui n'étaient de mise que lorsqu'il s'agissait de constructions nouvelles, alors qu'en l'espèce les deux bâtiments litigieux avaient été édifiés depuis longtemps par M. Charles, qui n'avait fait que les déplacer sur leur implantation actuelle, sans avoir au préalable sollicité l'autorisation du DCTI. La question de l'état des finances de l'exploitation agricole ne se posait donc pas dès lors que les recourants n'étaient exposés à aucun investissement supplémentaire en rapport avec les bâtiments litigieux. Pour le surplus, la CCRC n'était pas entrée en matière sur les griefs répétés par M. Gallina au sujet du prétendu caractère inesthétique des bâtiments litigieux et de leur emplacement inadéquat : ces bâtiments ne déparaient nullement leur environnement et étaient implantés conformément aux exigences légales.

Le cas échéant, les recourants sollicitaient d'ores et déjà un second échange d'écritures pour le cas où l'intimé viendrait à formuler à nouveau ces griefs. Ils demandaient au besoin que le Tribunal administratif se transporte sur place. Ils étaient prêts à fournir au tribunal la comptabilité de l'exploitation, si celui-ci considérait cet élément nécessaire pour évaluer la viabilité de l'exploitation à long terme.

28. Le 2 décembre 2005, M. Gallina a conclu au rejet du recours avec suite de frais et dépens et à la confirmation de la décision attaquée.

L'article 16a LAT exige que les constructions projetées soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice, ce qui implique la

démonstration, selon la jurisprudence, que ces constructions permettent d'assurer la viabilité de l'exploitation à long terme.

Les recourants ne sauraient se prévaloir du fait qu'ayant déplacé les constructions litigieuses sur leur implantation actuelle, cela leur ferait perdre la qualité de constructions nouvelles.

Le fait que les projets d'affectation des bâtiments litigieux par les recourants et précédemment par leur père, aient sans cesse varié tout au long de ces années de procédure, au gré des annulations successives des autorisations de construire délivrées par le DCTI et parfois même en cours de procédure, passant d'un projet de construction d'un poulailler, destiné à l'élevage de volailles pour la consommation personnelle du requérant et de ses proches, au stockage de foin pour la nourriture et le stationnement d'abord de quatre moutons, puis en cours de procédure de recours, de quatre à huit moutons et enfin de trente brebis avec agneaux, montrait que les recourants n'avaient eu de cesse que de tenter de justifier l'existence a posteriori de leurs constructions illicitement érigées et n'avaient jamais démontré la nécessité d'élever des animaux de rente pour assurer la viabilité de l'exploitation.

Aucun élément du dossier ne permettait d'établir ni l'endroit ni la destination qu'avaient les constructions litigieuses avant leur déplacement à leur emplacement actuel et pas davantage en quoi ce déplacement était nécessaire précisément à cet endroit, à l'écart des autres constructions de l'exploitation.

Ainsi, ni les conditions d'une autorisation ordinaire de construire, ni celles d'une autorisation exceptionnelle au sens de l'article 24 LAT n'étaient réunies.

29. Le même jour, le DCTI a conclu à l'admission du recours des consorts Charles, à l'annulation de la décision entreprise et à la confirmation de sa propre autorisation de construire du 17 mars 2005.

Le département a repris à son compte les arguments développés par les recourants.

30. Le juge délégué a ordonné l'apport des procédures A/630/2004 TPE et A/631/2004 TPE.

31. Le 13 novembre 2007, le tribunal a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) , le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, 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. Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne pourraient l'amener à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (Arrêts du Tribunal fédéral 2P.200/2003 du 7 octobre 2003, consid. 3.1 ; 2P.77/2003 du 9 juillet 2003 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004 ; ATA/39/2004 du 13 janvier 2004 consid. 2). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui lui paraissent pertinents (Arrêts du Tribunal fédéral 1P.32/2004 du 12 février 2004 consid. 6 ; 1P.24/2001 du 30 janvier 2001 consid. 3a et les arrêts cités ; ATA/292/2004 du 6 avril 2004).

Le tribunal ne donnera pas suite à la demande d'actes d'instruction complémentaires proposée par les parties, car une telle mesure ne lui aurait pas permis d'aboutir à une solution différente.

3. L'article 16a LAT fixe les conditions générales auxquelles les constructions et les installations peuvent être considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole. Ces conditions font l'objet d'une réglementation détaillée dans diverses dispositions de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, principalement à l'article 34 OAT.

La nouvelle du 20 mars 1998 étend par ailleurs la définition de la conformité à l'affectation de la zone agricole : celle-ci est désormais admise non seulement pour les constructions et installations répondant à la définition de l'article 16a alinéa 1, première phrase LAT, mais également, au terme de l'article 16a alinéa 2 LAT, pour celles qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice. Il y a « développement interne » lorsqu'un secteur de production non tributaire du sol - garde d'animaux de rente (art. 36 OAT), cultures maraîchères ou horticoles indépendantes du sol

(art. 37 OAT) - est adjoint à une exploitation tributaire de façon prépondérante du sol afin que la viabilité de cette exploitation soit assurée (cf. message du Conseil fédéral du 22 mai 1996 relatif à la dernière révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, FF 1996 III 489). Il apparaît ainsi que la loi fédérale définit aujourd'hui plus largement la conformité à la zone agricole car, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 16 a alinéa 2 LAT, la jurisprudence n'admettait les constructions ou les installations servant au développement interne qu'aux conditions restrictives de l'article 24 LAT (SJ 2002 I 543 consid. 3.3)

Selon la règle générale de l'article 16a alinéa 1 LAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. En vertu de l'article 34 alinéa 1 OAT, il faut en principe que ces constructions et installations servent à l'exploitation tributaire du sol, et qu'elles soient utilisées notamment pour la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d'animaux de rente. Le droit fédéral admet en outre, à l'article 34 alinéa 2 OAT, la conformité à l'affectation de la zone agricole des constructions et installations qui servent à la préparation, au stockage ou à la vente de produits agricoles ou horticoles si ces derniers sont produits dans la région et que plus de la moitié d'entre eux proviennent de l'exploitation où se trouvent lesdites constructions, ou d'exploitations appartenant à une communauté de production (Arrêt du Tribunal fédéral 1A. 106/2003 du 12 janvier 2004 consid. 3.1)

Selon cette jurisprudence, à laquelle les parties et la CCRC se sont largement référées, le droit fédéral réserve par ailleurs l'hypothèse du développement interne d'une exploitation agricole ou horticole, à savoir lorsqu'un secteur de production non tributaire du sol, garde de certains animaux de rente, cultures maraîchères ou horticoles selon un mode de production indépendant du sol, est adjoint à une exploitation tributaire de façon prépondérante du sol afin que la viabilité de cette exploitation soit assurée (cf. art. 16a al. 3 LAT, art. 34 al. 1, 36 et 37 OAT ; ATF 129 II 413, consid. 3. 2 p. 415). L'application de ces normes suppose, lorsque la contestation porte sur la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation, que l'autorité détermine les caractéristiques de l'entreprise agricole ou horticole. L'appréciation de la nécessité de nouvelles constructions dépend en effet de la surface cultivée, du genre de culture et de production (dépendante ou indépendante du sol), de la structure de l'exploitation, le cas échéant de la région de production.

En application de ces principes, force est de constater que les consorts Charles et avant eux leur père, après avoir implanté sans autorisation les bâtiments litigieux à l'emplacement où ils se trouvent encore aujourd'hui, ont plus tenté de justifier a posteriori l'affectation de ces constructions à des projets d'exploitation agricole, tous complémentaires à l'exploitation principale, dont la production est

au demeurant intégralement prise en charge par Salagastronomie des Grands Champs S.A. (ATA du 6 juin 2000 dans la cause A/1031/1999 TPE ayant déjà opposé le père des recourants à l'intimé), qu'à démontrer que cette activité complémentaire serait nécessaire à la viabilité de l'exploitation principale. La succession de ces projets (poulaillers pour quelques dizaines de volailles, garde de quatre, puis quatre à huit moutons, et enfin d'une trentaine de brebis et agneaux), qui a été fonction des diverses décisions judiciaires rendues dans le cadre de cette affaire au fil des années, montre au contraire que l'affectation des bâtiments litigieux à l'un ou à l'autre des projets présentés à l'appui des demandes d'autorisation de construire successives n'apparaît pas nécessaire à la survie de l'exploitation principale.

Les recourants n'ont au demeurant jamais démontré, ni même sérieusement offert d'apporter la preuve de la justification du déplacement des bâtiments litigieux à cet endroit, par rapport à celui où ils se trouvaient précédemment. Ils se sont d'ailleurs contentés d'alléguer que ceux-ci se trouvaient, avant 1997, à un autre endroit de l'exploitation, sans jamais en préciser le lieu ni l'affectation précédente.

C'est donc à juste titre que la CCRC a annulé l'autorisation de construire délivrée par le DCTI le 17 mars 2005.

4. Mal fondé, le recours sera rejeté.
5. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 al.1 LPA) .

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à M. Gallina, à charge des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 octobre 2005 par Messieurs Daniel et Christophe Charles contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 22 septembre 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à Monsieur Giacomo Gallina une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, conjointement et solidairement à charge de Messieurs Daniel et Christophe Charles ;

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

communique le présent arrêt à Me Bruno Mégevand, avocat des recourants, à Me Mauro Poggia, avocat de Monsieur Giacomo Gallina, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département des constructions et des technologies de l'information, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Thélin, juges, MM. Torello et Hotellier, juges suppléants

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :

P. Pensa

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :