RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/584/2022-LCI **ATA/195/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 février 2023

3ème section

dans la cause

A_____
et
Monsieur B_____
représentés par Me Michel Cabaj, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 31 août 2022 (JTAPI/877/2022)

EN FAIT

1) Monsieur B_____ est propriétaire de la parcelle n° 3'201 de la commune de C_____, d'une surface de 569 m^2, zone de développement 5 (zone superposée) sur zone de fond agricole (zone de fond).

2) Le 25 novembre 2015, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré à D_____ une autorisation de construire n° DD 1_____ concernant cette parcelle et portant sur la transformation d'une ancienne gendarmerie en logements (bâtiment n° 2_____), la création d'un parking de dix places et l'abattage d'arbres.

La transformation de l'ancienne gendarmerie avait été autorisée selon les règles régissant la zone agricole, par dérogation. Ledit bâtiment transformé comportait, selon le formulaire de calcul validé le 22 juillet 2015, 395,5 m^2 de surfaces brutes de plancher utiles (ci-après: SBPu), auxquels s'ajoutaient 108 m^2 de surfaces annexes (ci-après: SA), comptabilisées selon l'art. 42 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) à hauteur de 385,1 m^2 de SBPu et 498,1 m^2 de SBPu + SA (certaines surfaces, issues de l'agrandissement à l'intérieur du volume existant, étant comptabilisées pour moitié). Seules des places de stationnement (voitures, motos, vélos) étaient projetées sur le reste de la parcelle, l'intégralité des revêtements étant perméable. Outre deux arbres conservés, la plantation de deux arbres était projetée. Un formulaire « 42 OAT » avait été joint à la requête et un engagement en lien avec l'application de l'art. 42 OAT signé le 17 novembre 2015. La parcelle comportait un autre bâtiment de 16 m^2 sur deux étages à l'extrémité opposée de la parcelle (bâtiment n° 10_____).

3) Le 27 septembre 2017, le département a informé M. B_____ avoir été saisi d'une plainte accompagnée d'un reportage photographique duquel ressortait l'ouverture d'un chantier non déclaré. Ce chantier concernait notamment la construction de murs en béton et d'un dallage dans les angles nord-ouest et sud-ouest de la parcelle. Ces travaux ne correspondaient pas à la DD 1_____ et étaient potentiellement soumis à une autorisation de construire.

Cette procédure d'infraction a été enregistrée sous le n° I-3_____.

4) Le 19 décembre 2017, A_____ (ci-après : A_____) a déposé une demande d'autorisation de construire en la forme accélérée enregistrée sous le n° APA 4_____ portant sur la « création d'un atelier » sur ladite parcelle. L'instruction de cette APA a toutefois été abandonnée.

5) Le 19 novembre 2018, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire en la forme accélérée enregistrée sous le n° APA 5_____ et libellée « Reconstruction et aménagement d'un bâtiment existant », portant sur la modification d'aménagements extérieurs et de places de stationnement, ainsi que la construction d'une annexe (atelier).

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, dont le libellé a été reformulé en « Modification, aménagements extérieurs et place de parc. Construction d'une annexe. Construction de murs en limites », plusieurs demandes de production de pièces, puis de modifications, ont été transmises à Monsieur E_____, en sa qualité de mandataire professionnellement qualifié (ci-après : MPQ).

6) Par décision du 5 juillet 2019, le département a ordonné à M. B_____ de rétablir une situation conforme au droit en procédant à la démolition de l'abri de jardin et à la remise en l'état de la parcelle n° 3'201, dans un délai de 60 jours. Une amende administrative d'un montant de CHF 3'000.- était également infligée, dans la mesure où la construction avait déjà été réalisée en partie.

7) Le 9 juillet 2019, le département a refusé de délivrer l'APA 5_____ au motif qu'elle était incomplète. Le recours interjeté auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision a été rejeté par jugement du 8 mai 2020. Par arrêt du 9 février 2021, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rejeté le recours interjeté contre ce jugement. Le Tribunal fédéral a, par arrêt du 12 avril 2021 (1C_145/2021), déclaré irrecevable le recours en matière de droit public formé contre l'arrêt de la chambre administrative.

8) Le 23 octobre 2019, A_____ a déposé une requête en autorisation de construire en procédure accélérée portant sur la construction d'un couvert pour local à poubelles et boîtes aux lettres (APA 6_____).

9) Le 15 novembre 2019, elle a déposé une requête en autorisation de construire en procédure accélérée ayant pour objet la construction d'un atelier/dépôt de 36,3 m^2 (APA/7_____).

10) Par courriers des 28 octobre et 18 novembre 2019, le département a informé A_____ que ces deux demandes d'autorisation ne pouvaient pas être instruites en procédure accélérée. D'après le dossier, la zone de fond (zone agricole) avait été appliquée lors de la transformation de la gendarmerie, ce qui avait permis au propriétaire de créer plus de surfaces de logements que ne le permettaient les rapports de surface de la zone 5. Ne pouvant prendre en considération l'application de la zone 5, il demandait le dépôt d'une demande définitive pour les travaux envisagés.

La liste des compléments au dossier attendus était précisée.

11) Le 27 novembre 2019, M. B_____ et A_____ ont demandé au département, par deux courriers séparés, la reconsidération des courriers des 18 et 28 novembre 2019 précités, à défaut de quoi ils souhaitaient une décision formelle.

12) Le 13 décembre 2019, le département a rendu une décision incidente quant à la nécessité de requalifier la requête APA 6_____ en demande définitive, en l'état incomplète au vu des documents et jeux de plans supplémentaires à produire, afin de permettre une analyse de l'opportunité d'octroyer une dérogation à la zone.

Il a rendu le même jour une décision identique relativement à l'APA 7_____.

13) Par actes du 13 janvier 2020, M. B_____ et A_____ ont recouru auprès du TAPI contre ces décisions. Les procédures ont été ouvertes sous les n^os^ de cause A/160/2020 et A/197/2020.

Le TAPI a, par jugements du 7 octobre 2020, déclaré ces deux recours irrecevables. Les décisions attaquées étaient incidentes, puisqu'ayant trait à la manière dont l'instruction de la requête devait être menée au sein du département.

Par deux arrêts du 29 juin 2021, la chambre administrative a admis partiellement les recours formés contre ces deux jugements. M. B_____ et A_____ devaient avoir l'opportunité de faire valoir leurs droits après que le département aurait rendu sa décision dans le cadre des requêtes en cause et a renvoyé le dossier à ce dernier pour nouvelle décision au sens des considérants.

14) En date du 8 mars 2021, A_____ a déposé une demande d'autorisation de construire portant sur la régularisation de l'infraction n° I-3_____, soit la mise en conformité d'un local poubelles et boîtes aux lettres, ainsi que la construction d'un atelier d'artiste. Cette requête a été enregistrée sous DD 8_____.

15) Dans le cadre de l'instruction de cette requête, les préavis suivants ont notamment été recueillis :

- le 16 mars 2021, défavorable, de la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) ; au vu de la DD 9_____ et des APA 7_____ et 6_____, toutes refusées, et au vu de la DD 1_____ instruite en conformité avec la zone de fond (zone agricole), il ne pouvait prendre en considération l'application de la zone 5 pour cette requête. La production du calcul détaillé du rapport de surfaces au sens de l'art. 42 OAT (B03) ainsi que le plan de l'état de la construction avant le 1^er^ juillet 1972 (A07) étaient requis ;

- les 22 mars et 7 juillet 2021, favorables, sans observation, de l'office de l'urbanisme ;

- le 22 mars 2021, l'office cantonal des transports a requis la production de pièces complémentaires ;

- le 23 mars 2021, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants a requis la production de pièces complémentaires concernant le type d'activité déployée dans le local et les éventuelles machines utilisées, ainsi que les horaires d'exploitation ;

- les 23 mars et 15 juillet 2021, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature a requis la production de pièces complémentaires ;

- le 25 mars 2021, favorable sans observations de la commune ;

- le 31 mars 2021, la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis la production de pièces complémentaires, de même que l'indication de la pleine terre et de l'indice de surface verte ;

- le 9 avril 2021, l'office cantonal de l'eau a requis la production de pièces complémentaires.

16) L'ensemble de ces préavis a été transmis à la requérante le 26 juillet 2021. Faute de réaction de sa part, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) l'a relancée le 2 septembre 2021, précisant que sans nouvelles d'ici au 22 septembre 2021, le dossier serait examiné avec les éléments en sa possession.

17) Le 23 novembre 2021, la requérante a transmis au département des documents complémentaires, sans fournir le formulaire B03 requis par la DAC dans son préavis du 16 mars 2021. Le formulaire transmis correspondait à celui remis dans le cadre de la DD 1_____.

18) Par décision du 3 janvier 2022, le département a refusé de délivrer l'autorisation DD 8_____.

Le bâtiment n° 2_____ avait été transformé selon les règles régissant la zone agricole, par dérogation (DD 1_____), laquelle avait permis l'obtention de droits à bâtir bien plus importants que ne l'aurait permis une application des règles de la zone 5, le rapport de surface dépassant 70 %. Les constructions annexes devaient être instruites selon la même zone d'affectation, soit la zone agricole.

Vu la teneur de l'art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), il convenait d'évaluer le projet en partant de la situation prévalant au 1er juillet 1972, puisque cette disposition ne permettait que l'agrandissement de constructions existantes au bénéfice d'un permis de construire

datant d'avant cette date. Ainsi, l'autorité devait vérifier si, dans l'hypothèse où le projet avait été demandé simultanément à la transformation de la gendarmerie (DD 1_____), il aurait pu être autorisé. Il devait être procédé à une analyse globale.

En l'absence de transmission des documents requis, la DAC avait procédé à une vérification prima facie du respect des conditions posées par l'art. 42 al. 3 let. b OAT et constaté que le projet impliquait un agrandissement total supérieur aux maxima de 30 %, respectivement 100 m^2, fixés par cette disposition.

L'agrandissement des SBPu correspondait à environ 38,40 % de l'existant, tandis que l'agrandissement total (SBPu + SA) correspondait à environ 37,2 % de l'existant. En outre, la limite maximale de 100 m^2 était dépassée (119 m^2, respectivement 151 m^2).

Il manquait un lien matériel entre la construction antérieure à juillet 1972 et les deux constructions en cause, qui ne pouvaient dès lors être considérées comme des agrandissements, mais étaient à qualifier de nouvelles constructions non conformes à la zone agricole et, dès lors, non autorisables.

Même si la zone 5 de développement devait s'appliquer, le projet n'était pas autorisable. L'emploi du terme « atelier » laissait présupposer l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale, ce qui excluait que la construction projetée puisse être considérée comme une construction de peu d'importance (ci-après : CDPI). Par ailleurs, outre le dépassement des rapports des surfaces, ledit atelier ne respectait pas les distances aux limites.

19) M. E_____ et A_____ ont recouru contre cette décision auprès du TAPI, concluant préalablement notamment à la suspension de la cause en vue d'une négociation avec l'OAC et à ce qu'un transport sur place soit ordonné et, principalement, à l'annulation de la décision litigieuse.

Le local poubelle et boîtes aux lettres était en réalité un passage aux 4 vents, soit une pergola, située à l'entrée des immeubles, sur le passage construit, comme autorisé par la DD 1_____. Pour le confort des habitants du rez-de-chaussée, elle était séparée par un vitrage translucide, soit une amélioration visuelle et efficace tant pour le service de voirie que pour la poste, comparativement aux poubelles des immeubles d'en face.

La construction de l'atelier faisait suite à la destruction du bâtiment n° 10_____ qui avait failli s'écrouler sur les ouvriers. Le libellé « Atelier d'artiste » était faux, dans la mesure où aucune activité commerciale ni artisanale n'y prendrait place. L'atelier serait un lieu de divertissement pour la famille du propriétaire et non un atelier de peinture pour voitures ou une galerie d'artistes par exemple. Il n'y aurait aucune nuisance sonore.

Il n'y avait aucune raison de considérer l'ancienne zone agricole et l'ancienne autorisation de construire obtenue (DD 1_____). Ce projet étant totalement indépendant, la LAT et l'OAT n'étaient pas applicables. Il n'y avait plus eu d'activité agricole sur la parcelle depuis les années 1900. Les parcelles adjacentes, vis-à-vis de la route F_____, avaient été construites, alors que certaines étaient affectées à la zone agricole. Les deux zones permettaient la construction de CDPI.

20) Par acte du 28 février 2022, M. B_____ a indiqué au TAPI qu'il faisait sien le recours interjeté par M. E_____, ajoutant que la DD 8_____ était une nouvelle demande sur une zone de développement 5. La LAT et l'OAT n'étaient pas pertinentes et les CDPI étaient autorisées. L'ancien bâtiment n° 10_____ avait été construit en limite de propriété conformément à ce que prévoyait la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Si la zone agricole devait être retenue, le renvoi de l'art. 82 LCI s'appliquerait. Aucune activité commerciale ou artisanale n'était prévue. Le MPQ avait reçu pour instructions de rencontrer les services ainsi que de réunir et transmettre toutes les informations, plans et formulaires aux autorités concernées.

21) Le département a conclu au rejet des recours.

La parcelle avait une surface de 569 m^2 et le bâtiment n° 2_____ disposait de surfaces habitables d'un ratio de près de 70 %, soit bien au-delà des maximas figurant à l'art. 59 al. 1 et 4 LCI. Les SA existantes représentaient plus de 100 m^2. Les droits à bâtir dont la parcelle aurait pu bénéficier selon les règles de la zone de développement 5 étaient dès lors largement dépassés, raison pour laquelle il y avait lieu de considérer que seul un examen selon la zone de fond (agricole) était envisageable. Ce raisonnement s'imposait également en application du principe du parallélisme des formes. En effet, comme une telle utilisation du sol n'avait pu être obtenue que via l'application de la zone de fond (par une dérogation selon l'art. 24c LAT), il était logique que la requête litigieuse portant sur des aménagements annexes de cette première autorisation de construire soit instruite de la même manière, ce d'autant plus qu'en l'absence d'un plan localisé de quartier (ci-après : PLQ), respectivement d'une renonciation à l'établissement d'un tel plan, l'application de la zone de développement 5 s'avérait impossible. Ces nouvelles constructions devaient donc être examinées selon les normes de la zone de fond (agricole), dont l'application avait été admise par les requérants pour la construction principale existante (DD 1_____), vu la transmission spontanée d'un calcul des surfaces au sens de l'art. 42 OAT et la signature de l'engagement inscrit au Registre foncier.

Au surplus, les requérants ne lui avaient pas communiqué le document « densification de la qualité en zone 5 » sollicité par la CA dans son préavis du 31 mars 2021, se limitant à indiquer que la zone de verdure serait de 27,5 m^2, soit un indice de verdure de moins de 5 %, très largement insuffisant. Seul un arbre

était prévu, alors que le projet devait en prévoir quatre selon la DD 1_____. L'ensemble des surfaces carrossables était goudronné et dès lors non perméable. Ainsi, même si par impossible ce dossier aurait dû être analysé en application de la zone de développement 5, la diminution drastique des surfaces perméables et de la végétation auraient justifié une décision négative.

Les requérants ne contestaient pas l'impossibilité d'appliquer l'art. 24c LAT.

L'emploi des termes « atelier d'artiste », avec indication dans le courrier du MPQ du 22 novembre 2021 qu'il s'agissait d'un atelier de peintre, laissait clairement présager qu'une utilisation à des fins commerciales n'était pas exclue, écartant la qualification de CDPI.

22) Au terme d'une réplique du 23 mai 2022, A_____ et M. B_____ ont relevé que le département ne pouvait pas être suivi au sujet de la zone d'affectation applicable. Les CDPI n'étaient pas prises en considération pour le calcul des surfaces, quelle que soit l'affectation de la zone. Le département se référait donc à tort aux droits à bâtir de la parcelle pour justifier son refus d'autorisation de construire. La surface maximale admise pour les CDPI était respectée. L'argumentation liée au parallélisme des formes n'était pas convaincante, Le bâtiment n° 2_____ avait pu bénéficier de la garantie de la situation acquise mais la parcelle était désormais classée en zone de développement 5, de sorte à ne pas pouvoir éluder l'application des règles idoines. Les nouvelles constructions devaient donc être examinées selon les règles de la zone de développement, respectivement selon celles relatives aux CDPI. Il était loisible au Conseil d'État d'autoriser à titre précaire une construction si elle ne nuisait pas à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique, ce qui pouvait être fait en l'espèce.

L'interprétation faite par le département de l'atelier d'artiste était erronée, subjective et arbitraire. Sa seule dénomination n'était pas propre à considérer une activité commerciale plutôt qu'une activité récréative ou de loisir. Cette construction visait à remplacer le bâtiment n° 10_____.

23) Par duplique du 14 juin 2022, le département a relevé que l'art. 59 al. 7 LCI ne s'appliquait pas hors de la zone à bâtir, les rapports de surfaces y étant calculés selon l'art. 42 OAT. L'art. 59 LCI ne régissait que la zone 5.

Un éventuel maintien à titre précaire n'était possible qu'après le dépôt d'une telle demande en bonne et due forme, qui serait tranchée par le Conseil d'État, ce qui dépassait l'objet du litige.

Il prenait acte qu'aucune activité commerciale n'était projetée dans l'atelier litigieux, question qui était sans importance, vu les autres justifications de la décision de refus.

Il s'opposait à la suspension de la procédure, l'objet du litige ne portant pas sur la détermination d'une hypothétique variante du projet refusé, mais sur la régularisation de constructions déjà réalisées, de sorte qu'il y avait lieu de mettre un terme à la procédure dans les meilleurs délais.

24) Le TAPI a rejeté le recours par jugement du 31 août 2022.

Il n'y avait pas lieu d'ordonner la suspension de la procédure ni un transport sur place, pour les raisons indiquées.

La loi 2420 du 6 avril 1962 modifiant les limites de zones de construction sur le territoire de la commune de C_____ avait fixé le régime d'affectation de la parcelle en cause à la zone de développement 5, sur zone de fond agricole. Il n'existait aucun PLQ ni arrêté du Conseil d'État autorisant l'application des normes de la zone de développement au projet litigieux, étant rappelé que conformément à la jurisprudence, dès lors que la zone de fond était la zone agricole, l'octroi d'une dérogation à l'obligation de PLQ, au sens de l'art. 2 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), n'était pas possible. Ainsi, les conditions d'application du régime de la zone de développement 5 n'étaient pas remplies. Le département avait donc appliqué à raison les normes de la zone de fond agricole.

Il était manifeste que la création du local poubelles et boîtes aux lettres, ainsi que d'un atelier d'artiste, n'étaient pas conforme à la zone agricole. Le projet de régularisation litigieux n'était pas imposé par la destination des constructions litigieuses à leurs emplacements respectifs. Au contraire, il ressortait des écritures des requérants que ces constructions étaient avant tout liées au confort des locataires et du propriétaire. Le projet litigieux ne pouvait dès lors être autorisé par le biais d'une dérogation fondée sur l'art. 24 LAT.

Il convenait d'examiner le projet litigieux en lien avec le projet autorisé, mais non réalisé comme autorisé, par la DD 1_____, en procédant à une analyse globale de la situation à l'aune des conditions posées par les art. 24c LAT et 42 OAT.

Le local poubelles et boîtes aux lettres se situait à proximité directe du bâtiment n° 2_____ et servait directement aux logements, de sorte qu'un lien matériel avec ledit bâtiment pouvait être admis. Il n'en allait pas de même de l'atelier d'artiste qui se situerait à l'opposé de la parcelle, après les places de stationnement, ne servirait pas de manière fonctionnelle aux logements, mais uniquement comme espace de détente pour le propriétaire et sa famille, et dont les requérants avaient indiqué dans leur réplique qu'il était indépendant du bâtiment n° 2_____.

Il ressortait des plans de la DD 1_____ que la démolition du bâtiment n° 10_____ n'avait pas été l'objet de ladite autorisation. Or, selon les explications fournies par l'ARE (Nouveau droit de l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en œuvre, chapitre V. Autorisations au sens de l'article 24c LAT : Modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, 2001, p. 10), en l'absence de lien matériel, les espaces extérieurs devaient être considérés comme des projets indépendants. La construction de l'atelier d'artiste ne pouvait donc être considérée comme un agrandissement du bâtiment n° 2_____, mais comme une nouvelle construction, non conforme à la zone agricole, qui ne saurait être autorisée ni par voie ordinaire ni par dérogation, peu importait l'utilisation qui en serait concrètement faite.

Le local poubelles et boîtes aux lettres, d'une surface d'approximativement 17 m^2 (2,98 x 5,76), selon les plans, devait être comptabilisé dans les SA. Il ressortait de l'engagement du 17 novembre 2015 et du formulaire B03 du 27 juillet 2015 que la délivrance de l'autorisation de construire DD 1_____ avait porté les SBPu de 309,1 m^2 à 385,1 m^2 (soit une augmentation de 24,6 %) et le total des SBPu + SA, de 405,3 m^2 à 498,1 m^2 (soit une augmentation de 22,9 %). En ajoutant la surface du local poubelles et boîte aux lettres à la surface du bâtiment n° 2_____ augmentée, le total de la SBPu + SA passerait de 405,3 m^2 (à l'origine) à 515 m^2 (498,1 + 17), soit une augmentation de 27 %. Toutefois, l'augmentation totale dépassait la limite maximale des 100 m^2 autorisés par l'art. 42 OAT, de sorte que les conditions de l'art. 42 al. 3 let. b OAT n'étaient pas remplies.

Aucune des deux constructions ne pouvait manifestement bénéficier des autres dérogations prévues aux art. 24a ss LAT, respectivement 27A ss de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), de sorte qu'elles ne sauraient être admises.

La décision contestée du 3 janvier 2022 était circonscrite au refus de régularisation de l'infraction I-3_____. Le TAPI ne pouvait donc entrer en matière sur la question du maintien de la situation à titre précaire, grief déclaré irrecevable.

25) A_____ a expédié le 3 octobre 2022 à la chambre administrative un « recours succinct ». Elle a préalablement conclu à ce qu'il soit pris acte qu'elle avait mandaté Monsieur G_____ comme nouvel architecte afin de déposer une demande d'autorisation de construire conforme aux desiderata du département et portant sur l'objet du présent litige, à ce qu'en conséquence l'instruction de la présente cause soit suspendue jusqu'à droit jugé de cette demande et, en cas de refus, à ce que lui soit accordé un délai de 30 jours pour compléter son écriture, à ce qu'un transport sur place soit ordonné, de même que la comparution personnelle des parties. À titre principal, elle a conclu à l'annulation du jugement

du TAPI et au renvoi de la cause à cette instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La nouvelle demande d'autorisation porterait sur le maintien du couvert aux 4 vents et « en l'état » sur l'abandon de la construction de l'atelier non professionnel, ce qui viderait de tout intérêt l'instruction de la présente cause.

Un transport sur place était indispensable à l'instruction correcte de la cause pour apprécier l'environnement dans lequel la construction projetée s'intégrait, à savoir aux côtés des nombreuses résidences l'entourant, la zone étant déjà particulièrement dense.

L'atelier non professionnel, situé à la limite de propriété, à l'opposé du bâtiment principal, sans aucune connexion avec ce dernier, remplaçant une ancienne écurie de la gendarmerie, devait faire l'objet d'un calcul individuel et être considéré comme une CDPI. D'une surface de 36.3 m², il était bien au-dessous de la limite exigée pour une CDPI. « L'abri aux 4 vents poubelles et boîtes aux lettres » était une pergola et dès lors également une CDPI.

Le TAPI avait fait abstraction de ce que de bonne foi elle pouvait se fonder sur les informations du site Internet officiel de l'État de Genève, plus particulièrement de la plate-forme SAD consultation selon laquelle son dossier était situé sous « Zone actuelle : AG – D5 ». Elle pouvait donc se prévaloir de l'application des dispositions relatives à la zone de développement 5. Nonobstant cela, en vertu de l'art. 2 al. 1 LGZD, dans la mesure où le projet était manifestement une CDPI, la nécessité de l'approbation par le Conseil d'État du PLQ n'entrait pas en ligne de compte.

26) Par acte du 6 octobre 2022, M. B_____ a fait sien le recours du 3 octobre 2022.

27) Dans leur complément au recours expédié le 25 novembre 2022, les recourants ont ajouté que les règles régissant la zone agricole n'étaient pas applicables dans le cas d'espèce. Si elles devaient trouver application, les développements juridiques exposés dans leurs recours seraient applicables mutatis mutandis.

L'application approfondie des normes de cette zone que faisait le TAPI ne pouvait être suivie. La parcelle n° 3201 pas plus que celles situées à proximité directe ne faisaient l'objet d'entreprises agricoles depuis les années 60, moment de l'adoption de la loi 2420. Il ressortait plus particulièrement du rapport de la commission des finances chargée d'étudier le projet de loi autorisant le Conseil d'État à aliéner la parcelle en cause qu'y était édifiée une gendarmerie depuis plus d'un siècle, mais également qu'elle était située en zone de développement 5, en bordure de la route H_____.

28) Le département a conclu, le 8 décembre 2022, au rejet du recours.

Aucune nouvelle requête concernant la parcelle en cause n'avait été déposée. En tout état, la toute nouvelle requête, par définition distincte de celle litigieuse, n'aurait aucune influence sur le bien-fondé de sa décision de refus dans la DD 8_____. La demande de suspension de la procédure s'apparentait à une nouvelle manœuvre dilatoire pour faire perdurer une situation illégale existante. Il en était de même de la demande de transport sur place.

Le projet principal concernant la parcelle litigieuse DD 1_____ dépassant largement les rapports de surfaces applicables à la zone de développement 5, les constructions secondaires litigieuses devaient être examinées selon les règles de la zone agricole, zone d'affectation qui avait prévalu pour le projet principal. La technique du « saucissonnage» mise en œuvre par les recourants ne devait pas leur permettre d'obtenir plus que si les constructions secondaires avaient été comprises dans le projet initial, sans quoi ils commettraient un abus de droit, raison pour laquelle le TAPI avait à juste titre examiné le projet dans son ensemble. Par ailleurs, l'art. 82 al. 1 LCI ne renvoyait qu'aux règles de la zone 5 à titre subsidiaire, c'est-à-dire pour ce qui n'était pas régi par le droit fédéral. Or, dans le cas d'espèce, les possibilités dérogatoires d'agrandissement d'une construction étaient clairement définies par le droit fédéral.

Même si les boîtes aux lettres et le local poubelles avaient un lien avec l'usage de la construction principale, ils n'avaient aucun lien matériel, physique, avec celle-ci, raison pour laquelle le TAPI aurait également dû relever qu'il s'agissait de constructions nouvelles, par définition non autorisées en zone agricole, puisque non conformes à la zone d'affectation. Il renvoyait subsidiairement à l'analyse du TAPI en la matière.

29) Au terme d'une brève réplique du 27 janvier 2023, les recourants ont persisté dans leurs conclusions. Ils y joignaient la demande de régularisation déposée le 10 janvier 2023 et enregistrée sous la référence DD 11_____. Cette autorisation permettrait d'apporter une solution à l'instruction de la cause. Il convenait de prononcer sa suspension d'office.

30) Les parties ont été informées, le 30 janvier 2023, que la cause était gardée à juger.

31) La teneur des pièces figurant au dossier sera pour le surplus reprise ci-dessous dans la mesure nécessaire pour retrancher le litige.

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) Les recourants sollicitent la suspension de la procédure dans l'attente de la décision du département à la suite du dépôt, le 10 janvier 2023, d'une requête en régularisation pour un couvert pour boîte aux lettres et local poubelles, ouvert sous le numéro DD 11_____.

a. L'art. 14 al. 1 LPA prévoit que lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature, notamment, pénale, relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendant devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions. L'art. 14 LPA est une norme potestative et son texte clair ne prévoit pas la suspension systématique de la procédure chaque fois qu'une autorité civile, pénale ou administrative est parallèlement saisie (ATA/1493/2019 du 8 octobre 2019 consid. 3b et l'arrêt cité) ;

b. En l'espèce, les recourants ont déposé le 10 janvier 2023 une demande visant à la régularisation du seul couvert abritant les poubelles et les boîtes aux lettres. La présente procédure concerne cependant également la construction d'un atelier en limite de propriété. S'il existe actuellement une procédure pendante devant le département, elle ne concerne donc que l'une des deux constructions objets du litige. Par ailleurs, l'art. 14 LPA est de nature potestative et aucun élément ne justifierait son application dans le cas présent. Il y a en particulier lieu de tenir compte que depuis plus de cinq ans, les propriétaires ont déposé des demandes en procédure accélérée pour la construction d'un atelier, respectivement la régularisation du local à poubelles et boîtes aux lettres, en décembre 2017, novembre 2018, octobre et novembre 2019, avant de déposer, le 8 mars 2021, la demande définitive ayant donné lieu à la décision querellée dans la présente procédure.

Les principes de célérité et de sécurité du droit commandent que la cause soit jugée. S'agissant de l'intérêt actuel au recours, tel qu'exigé par l'art. 60 LPA, il sera relevé que selon l'acte déposé le 3 octobre 2022, les recourants n'ont a priori pas définitivement renoncé à la construction de l'atelier, vu l'usage des mots « en l'état », en lien avec l'abandon de cette construction. Ils ont d'ailleurs, le 27 janvier 2023, persisté dans leur conclusion. Dans ces circonstances, il ne sera pas accédé à leur demande de suspension de la procédure à laquelle d'ailleurs l'autorité intimée s'oppose.

3) Les recourants sollicitent un transport sur place et la comparution personnelle des parties.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 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 et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3).

b. En l'espèce, à l'instar du TAPI, la chambre de céans considère que le dossier est complet et en état d'être jugé. La procédure contient d'ores et déjà le dossier du département, comportant notamment des plans et photos. Les outils numériques (loi relative au système d'information du territoire à Genève du 17 mars 2000 – LSITG - B 4 36) permettent de plus d'apprécier avec précision l'environnement, les caractéristiques architecturales du quartier, l'emplacement, les dimensions et le périmètre dans lequel les constructions litigieuses s'insèrent.

Par appréciation anticipée de preuve, il apparaît que ni un transport sur place, ni une audition des parties ne se justifient, étant relevé, s'agissant de ce deuxième acte d'enquête sollicité, que les recourants ont eu la possibilité de déposer des écritures et pièces tant devant le TAPI que la chambre de céans.

Il ne sera ainsi pas donné suite à la demande d'actes d'instruction des recourants.

4) L'objet du litige est la décision du département du 3 janvier 2022 refusant la régularisation du local poubelles et boîtes aux lettres et la construction d'un atelier d'artiste.

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), non réalisée en l'espèce.

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'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

5) Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Il n'en demeure pas moins que la délivrance des autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 ; ATA/318/2017 du 21 mars 2017).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019).

6) Les recourants contestent que les deux constructions litigieuses doivent être appréhendées aux conditions de la zone agricole. Les règles régissant la zone de développement 5 superposée seraient applicables et permettraient la délivrance de l'autorisation sollicitée.

a. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (art. 22 al. 1 LAT ; art. 1 al. 1 LCI). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT) et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (art. 22 al. 3 LAT). Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 5 LCI).

b. Selon l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils définissent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.

c. À Genève, l'art. 12 LaLAT précise que, pour déterminer l'affectation du sol sur l'ensemble du territoire cantonal, celui-ci est réparti en zones (al. 1), lesquelles sont de trois types (al. 2), à savoir les zones ordinaires (let. a ; voir aussi art. 18 à 27), les zones de développement (let. b ; voir aussi art. 30 à 30B) et les zones protégées (let. c ; voir aussi art. 28).

L'art. 19 al. 3 LaLAT définit, la 5e zone comme une zone résidentielle destinée aux villas ; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que

celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.

Selon l'art. 12 al. 4 LaLAT, dont la note marginale est « zones de développement », le Grand Conseil peut, en vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, la création de zones d'activités publiques ou privées, délimiter des périmètres de développement, dits zones de développement, dont il fixe le régime d'affectation. Le Grand Conseil peut créer des zones de développement vouées à des affectations spécifiques qui précisent celles visées aux art. 19, 30 et 30A ou au besoin s'en écartent. A l'intérieur de ces périmètres, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance d'une autorisation de construire, autoriser le département à faire application des normes résultant de la zone de développement, en lieu et place de celles de la zone à laquelle elle se substitue.

Les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la LGZD et par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes du 13 décembre 1984 (LZIAM - L 1 45 ; art. 30 LaLAT).

d. À teneur de l'art. 2 al. 1 LGZD, la délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat : a) d'un PLQ au sens de l'art. 3, assorti d'un règlement ; b) des conditions particulières applicables au projet, conformément aux articles 3A, 4 et 5, sauf pour des demandes portant sur des objets à édifier dans les périmètres de développement de la 5e zone résidentielle. L'art. 59 al. 4 et 5 LCI est toutefois réservé.

En dérogation à l'art. 2 al. 1 let. a LGZD, le Conseil d'État peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un PLQ notamment dans les périmètres de développement de la 5ème zone résidentielle (art. 2 al. 2 let. a LGZD).

e. Dans une affaire qui concernait l'assujettissement à la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR - RS 211.412.11) d'un immeuble sis en zone de développement avec zone primaire agricole, cas réglé spécifiquement par une disposition légale, soit l'art. 10A du règlement d'exécution de la loi d'application de la LDFR du 26 janvier 1994 (RaLDFR - M 1 10.01), la chambre administrative a précisé qu'il ressortait tant de la LaLAT que de la LGZD que la délimitation d'une zone de développement par le Grand Conseil ne suffisait pas à elle seule pour l'application des normes de ladite zone. Ces dernières n'étaient applicables qu'après autorisation du Conseil d'État ou renonciation de ce dernier à l'établissement d'un PLQ. Les normes de la zone primaire, en l'espèce agricole, restaient donc applicables à la zone de développement constructible aussi

longtemps que le Conseil d'État n'avait pas autorisé leur application en approuvant un PLQ, assorti d'un règlement, et les conditions particulières applicables au projet ou renoncé à l'établissement d'un PLQ. Préalablement à cette autorisation du Conseil d'État ou renonciation, l'immeuble demeurait hors zone à bâtir et dans le champ d'application de la LDFR (ATA/857/2014 du 4 novembre 2014).

7) En l'espèce, la loi 2420 du 6 avril 1962 modifiant les limites de zone de construction sur le territoire de la commune de C_____ a fixé le régime d'affectation de la parcelle en cause à la zone de développement 5, sur fond de zone agricole. Il n'existe à ce jour aucun PLQ ni arrêté du Conseil d'État autorisant l'application des normes de la zone de développement 5 au projet litigieux. Ainsi, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, dès lors que la zone de fonds est la zone agricole, l'octroi d'une dérogation à l'obligation de PLQ, au sens de l'art. 2 al. 2 LGZD n'est pas possible. C'est donc à juste titre que le département a appliqué aux constructions litigieuses les normes de la zone de fond agricole. Les recourants ne remettent au demeurant pas en cause le fait que la transformation de l'ancienne gendarmerie en un bâtiment comportant des logements a été autorisée en 2015 selon les règles régissant la zone agricole, par dérogation. Ils sont ainsi malvenus, quelques années plus tard, alors que la situation légale ne s'est pas modifiée, de soutenir qu'ils devraient bénéficier de la zone de développement 5 pour leur parcelle. À cet égard, c'est à juste titre que le département considère ladite parcelle et les constructions y érigées, dont le couvert à poubelles et boîtes aux lettres ainsi que l'atelier, comme un tout, de sorte que la situation de ces deux constructions doit être analysée à l'aune de la globalité de la parcelle.

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

La zone agricole est en principe inconstructible. Aussi, le fait qu'une construction soit reconnue conforme à l'affectation de la zone ne signifie pas encore que le permis doit être délivré. En effet, l'autorité compétente doit examiner en premier lieu si la nouvelle activité peut être réalisée dans les locaux existants ; si tel n'est pas le cas, elle doit en outre vérifier que la nouvelle

construction n'est pas surdimensionnée par rapport à l'utilisation envisagée et les besoins de l'exploitation et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation du nouveau bâtiment à l'endroit prévu (art. 34 al. 4 OAT ; ATF 129 II 413 consid. 3.2, arrêt du Tribunal fédéral 1C_631/2019 consid. 2.4.5).

b. 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 (art. 16a al. 1 LAT) et 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 (art. 16a al. 2 LAT).

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

En l'espèce, il est constant que les deux constructions litigieuses n'ont aucune vocation agricole.

c. Selon l'art. 24 LAT, en dérogation à l'art. 22 al. 2 let. a LAT, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si: l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). Ces conditions cumulatives sont reprises par l'art. 27 LaLAT.

d. Aux termes de l'art. 24c LAT, 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). 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). L'al. 3 de l'art. 24c LAT concerne les bâtiments agricoles et n'est donc pas pertinent dans la présente affaire, la nature du local à boîtes aux lettres et poubelles ainsi que de l'atelier litigieux n'étant, comme déjà dit, pas agricole, ce qu'aucune des parties ne conteste.

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 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit 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).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection de la situation acquise instituée par les art. 24c et 24d LAT ne s'étend pas aux bâtiments en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler ; il ne faut en effet pas que de tels bâtiments puissent être transformés en constructions nouvelles. La garantie de la propriété ne confère au surplus aucun droit à réutiliser à des fins de construction un emplacement où ont déjà été érigés des ouvrages ou à conserver au-delà de sa durée de vie un ouvrage convenablement entretenu. En effet, pour qu'un bâtiment d'habitation puisse être utilisé conformément à sa destination, il faut, entre autres, que les structures porteuses, les sols et le toit soient en majeure partie intacts (arrêts du Tribunal fédéral 1C_617/2019 du 27 mai 2020 consid. 5. 1 ; 1C_589/2017 du 16 novembre 2018 consid. 2.1, 1C_207/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.2 et 1C_215/2012 du 30 octobre 2012 consid. 2.1 et les références citées). La condition de l'art. 24c al. 1 LAT exigeant l'utilisation du bâtiment « conformément à [sa] destination » n'est pas remplie lorsque celui-ci cumule les éléments suivants : délabrement très avancé démontré par des photographies ; mauvais état technique du bâtiment, attesté par des rapports ; des planchers en partie percés ; des structures porteuses intérieures en grande partie détruites ; des murs extérieurs considérablement dégradés ; l'inexistence d'installations sanitaires, de chauffage et d'installation de cuisine (arrêt du Tribunal fédéral 1A.76/1993 du 24 janvier 1994 consid. 4b, cité par la directive ARE 2007, point 2.3, p. 7).

En outre, le but de l'art. 24c LAT est d'atténuer les effets des restrictions des possibilités de transformer et d'agrandir des bâtiments situés sur des bien-fonds qui ont été classés en zone non constructible. On ne saurait donc autoriser en vertu de cette disposition des transformations ou des agrandissements excédant les possibilités qui existaient avant la modification déterminante du droit (directive ARE 2007, point 3.4, p. 10). Par ailleurs, concernant l'autorisation au sens de l'art. 24a LAT (permettant, à certaines conditions, le changement d'affectation hors de la zone à bâtir lorsque des travaux de transformation ne sont pas nécessaires), la directive ARE 2007 souligne que s'il semble, dès l'octroi d'une autorisation fondée sur l'art. 24c LAT, que des travaux de transformation

sont effectués en vue d'un changement d'affectation ultérieur, il convient de statuer une interdiction de changement d'affectation, une durée de dix ans semblant raisonnable (point 5.3.2, p. 17).

e. 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.

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 m^2, 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.

L'art. 42 al. 4 OAT prévoit que : « Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'al. 3. L'al. 3 let. a n'est pas applicable. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou de l'installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou de l'installation antérieure ».

f. 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 précité 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).

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).

g. Selon l'art. 82 LCI, les constructions édifiées dans la zone agricole au sens des articles 20 à 22 LaLAT, sont soumises à ces dispositions et à celles applicables à la 5e zone de la LCI (al. 1).

9) En l'espèce, aucune des deux constructions litigieuses ne fait pas partie de l'autorisation délivrée le 25 novembre 2015 qui concernait la seule transformation de l'ancienne gendarmerie en logements, la création d'un parking de 10 places et l'abattage d'arbres. Selon les plans versés à la procédure, le local à poubelles et boîtes aux lettres n'est pas appondu au bâtiment comportant les logements, de sorte que, contrairement à ce qui a été retenu par le TAPI et comme justement relevé par le département, il n'y a aucun lien matériel physique entre ces deux constructions. L'atelier prévu ne saurait remplacer le bâtiment n° 10_____ « tombé en ruines » et ayant par le passé apparemment abrité une ancienne écurie de la gendarmerie, aux dires des recourants, étant rappelé que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la protection de la situation acquise instituée par les art. 24c et 24d LAT ne s'étend pas aux bâtiments « en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler ».

Les deux installations doivent donc être considérées comme des nouvelles constructions, indépendantes, non conformes à la zone agricole. Les recourants ne remettent pas en cause spécifiquement le calcul du département, tel que ressortant de la décision querellée, selon lequel l'agrandissement des SBPu correspond à environ 38,40 % de l'existant, tandis que l'agrandissement total (SBPu + SA) correspond à environ 37,2 % de l'existant. En outre, la limite maximale de 100 m^2 est dépassée (119 m^2, respectivement 151 m^2).

Dans ces circonstances, l'autorité intimée n'a ni violé la loi ni abusé de son large pouvoir d'appréciation en refusant d'autoriser les deux constructions litigieuses.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA), et il ne sera alloué aucune indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 octobre 2022 par A_____ et Monsieur B_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 31 août 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de A_____ et Monsieur B_____ ;

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

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

communique le présent arrêt à Me Michel Cabaj, avocat des recourants, au département du territoire-OAC, ainsi qu' au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste : la présidente siégeant :

F. Scheffre F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :