RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1570/2015 LCI JTAPI/1219/2015

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 2 décembre 2021

dans la cause

Monsieur Jean-Guillaume PIEYRE et ECURIE DE LA RENFILE SA, représentés par Me François BELLANGER, avocat, avec élection de domicile

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. ECURIE DE LA RENFILE SA est une société ayant pour but l'exploitation d'un manège, l'achat, la vente, l'importation, le commerce et le courtage de chevaux, ainsi que la prise en pension de chevaux et la location de boxes, l'organisation de manifestations équestres ainsi que tous services, conseils et activités dans le domaine des sports équestres.

2. Monsieur Jean-Guillaume PIEYRE en est l'administrateur.

3. ECURIE DE LA RENFILE SA est propriétaire des parcelles n° 1'103 et 1'104 de la commune de Jussy. La parcelle n° 1'103, d'une contenance de 8'540 m2, a la forme d'un rectangle allongé dans la direction nord-ouest sud-est. Le côté sud-est de ce rectangle est situé à la frontière entre la Suisse et la France et est longé par la route départementale n° 15 qui donne accès aux bâtiments n° 963 et 964 érigés sur cette parcelle.

4. Ceux-ci correspondent respectivement à un grand bâtiment en bois ayant la fonction de manège et disposant de 30 boxes pour des chevaux ainsi que d'une surface pour l'évolution de ces derniers, et à une maison d'habitation construite perpendiculairement au manège au sud. Ces deux premiers bâtiments occupent une surface de 1'691 m2. Autour de ces différents bâtiments, le sol est recouvert de bitume sur une surface de 2'421 m2. Au nord de cet ensemble se trouve un paddock d'une surface de 3'097 m2 et, au nord du paddock, un marcheur circulaire de 241 m2.

5. Le 16 mai 2014, agissant pour le compte d'ECURIE DE LA RENFILE SA, M. PIEYRE a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (devenu depuis lors le département du territoire, ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire enregistrée sous n° DD 106'865, visant la construction d'un hangar avec boxes à chevaux et sellerie. Selon les plans produits à l'appui de la demande d'autorisation, il s'agit d'une construction de plan rectangulaire située légèrement à l'écart de l'angle nord du bâtiment n° 963, et dont l'un des grands côtés est situé sur la limite de la parcelle n° 1'103.

6. Il découle des photographies aériennes disponibles via le Service d'information du territoire genevois (SITG) que ce bâtiment est en réalité déjà érigé au moins depuis 2009 et que son assiette a été sensiblement augmentée entre 2012 et le printemps/été 2015.

7. Par préavis du 28 juillet 2014, la direction de la planification directrice cantonale et régionale, soit pour elle le service des procédures/préavis et de l'information (SPI) s'est déclarée favorable au projet à la condition de l'adoption d'une zone

sportive incluant le hangar en question, zone qui faisait l'objet d'une procédure DR n° 18'448 en cours d'instruction.

8. Le 23 mai 2014, la direction des autorisations de construire (DAC) s'est déclarée favorable au projet, sous réserve du préavis de la direction générale de l'agriculture pour ce qui concernait la conformité du projet à la zone agricole.

9. Le 16 juillet 2014, la direction générale de l'agriculture (DGA) a préavisé favorablement le projet en relevant que l'activité de manège était présente bien avant 1972 et bénéficiait de la situation acquise en zone agricole. Il était demandé à l'autorité compétente d'apprécier la conformité du bâtiment projeté au regard des conditions et du respect des seuils fixés à l'art. 43 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1).

10. Le 12 août 2014, la DAC a demandé à M. PIEYRE d'apporter la preuve, au regard de l'art 43. 3 OAT, du caractère indispensable de la construction projetée pour le maintien de l'entreprise.

11. Par l'intermédiaire de son conseil dans la présente procédure, M. PIEYRE a répondu par courrier du 15 octobre 2014, en détaillant ses explications, que la construction projetée avait pour objet d'assurer la mise en conformité des boxes existants pour les chevaux avec les normes en matière de protection des animaux.

12. Par courrier du 3 novembre 2014, la DAC a sollicité de M. PIEYRE des éléments complémentaires pour donner suite à sa demande du 12 août précédent.

13. M. PIEYRE a répondu le 15 décembre 2014 en remettant les comptes 2013 de l'exploitation ainsi que la situation comptable comparant les résultats d'exploitation en année pleine disposant de 25 boxes (situation d'origine) et de 32 boxes (situation actuelle). Ces éléments mettaient en évidence selon lui la possibilité de rendre le manège profitable uniquement avec 25 boxes et d'assurer ainsi la pérennité de l'exploitation.

14. Par décision DD 106'865 du 2 avril 2015, le département a refusé l'autorisation sollicitée. Tout d'abord, la loi prévoyait que les bâtiments d'habitation et d'exploitation devaient en principe être groupés. En l'espèce, aucune justification n'avait été donnée pour justifier l'absence de lien matériel entre la construction légalement autorisée et le présent projet. Le nouveau bâtiment prévu semblait pouvoir fonctionner de manière autonome ou quasi autonome. La dispersion des constructions sur la parcelle accentuait clairement l'impact négatif sur les surfaces d'assolement. Développant une longue analyse chiffrée, cette décision retient en outre que le hangar en question n'est pas nécessaire à la pérennité de l'entreprise et que les conditions de l'art. 43 OAT ne sont ainsi pas remplies.

15. Par acte du 12 mai 2015, M. PIEYRE et ECURIE DE LA RENFILE (ci-après : les recourants) ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif

de première instance (ci-après : le tribunal) en concluant principalement à son annulation. Préalablement, ils concluent à l'audition de la personne en charge de la DAC et de celle de l'inspecteur de la construction en charge du dossier.

S'agissant des faits, les recourants soulignent tout d'abord que le plan directeur de la commune de Jussy n° 29626-523 adopté par le Conseil municipal de la commune le 7 mars 2011 et approuvé par le Conseil d'Etat le 15 juin 2011 identifie le manège comme une infrastructure existante de sport et de loisir, le mettant en évidence comme un périmètre non affecté à l'agriculture. Ils précisent également qu'en date du 7 juillet 2013, ils avaient déposé une demande d'autorisation de construire visant la transformation d'une écurie, sellerie, vestiaire, création d'un club-house et espace de stockage, enregistrée sous n° DD 106'172. Dans le cadre de cette demande, tant la direction de l'urbanisme que la DGA avaient émis des préavis favorables au regard de l'art. 43 OAT, retenant en particulier que les aménagements projetés ne portaient pas atteinte à l'exploitation agricole des terrains avoisinants, dès lors qu'aucun intérêt prépondérant de l'agriculture n'était lésé. Le département avait par conséquent délivré l'autorisation de construire n° DD 106'172 le 16 décembre 2013.

Sur le plan juridique, les recourant soulèvent tout d'abord une violation du droit d'être entendu en raison du fait que la décision litigieuse se fonde notamment sur le prix d'achat prétendument excessif du manège et ses conséquences sur sa rentabilité. Or, il n'était pas prévu que ces éléments soient pris en considération et ils n'avaient donc pas pu s'exprimer à ce sujet.

Pour le surplus, les recourants expliquent les raisons pour lesquelles il serait erroné de considérer que l'art. 43 OAT suppose un lien matériel entre le bâtiment et l'annexe projetée. Par ailleurs, ils s'expriment sur l'erreur qu'aurait commise le département en retenant que c'était le prix trop élevé de l'acquisition de la parcelle qui aurait entraîné la prétendue nécessité d'un nouveau volume bâti pour maintenir l'entreprise. En réalité, en examinant les chiffres qu'ils avaient fournis, il apparaissait qu'avec 32 boxes, le manège deviendrait immédiatement bénéficiaire et permettrait de réaliser un petit profit de CHF 32'700.-.

16. Le département a répondu par écriture du 17 juillet 2015 en concluant au rejet du recours.

17. Les recourant ont répliqué par écritures du 21 août 2015, reprenant et développant leurs précédents arguments.

18. Le département a dupliqué par écritures du 16 septembre 2015.

19. Par courrier du 3 novembre 2015, le tribunal s'est adressé aux recourants en attirant leur attention sur une question que les parties n'avaient pas débattue jusque-là, à savoir la limite aux agrandissements posée par l'art. 43 al. 2 OAT. À

l'examen de la photographie aérienne de 1986 produite par le département dans le cadre de sa réplique, il semblait que le bâtiment abritant le manège n'occupait à l'époque qu'une très faible partie de la surface actuelle. Il semblait possible d'y distinguer ce qui devait être l'ancienne carrière et des bâtiments adjacents, dont l'un correspondait éventuellement à l'actuel bâtiment cadastré sous n° 964. Si cette interprétation était correcte, il se pourrait que la limite posée par l'art. 43 al. 2 OAT soit dépassée. Les orthophotos de 1983 et 1972 disponibles dans le SITG faisaient état d'une situation comparable, bien que peu claire. Les recourants étaient invités à se déterminer à ce sujet et à produire tout document au sujet des constructions existantes entre 1972 et 1980.

20. Par courrier du même jour, le tribunal a invité le département à fournir tous documents d'archives dont il disposerait au sujet des constructions existantes sur la parcelle litigieuse entre 1972 et 1980. Le département était également invité à se déterminer sur la problématique juridique soumise aux recourants.

21. Dans le délai qui leur avait été imparti, les recourants ont répondu, par courrier du 24 novembre 2015, que leurs recherches ne leur avaient à ce jour pas permis de trouver d'éléments de réponse et qu'ils poursuivaient leurs investigations.

22. Par écritures du 24 novembre 2015, le département a répondu au tribunal en produisant différents documents établissant les éléments suivants:

23. Le 27 novembre 1964, par décision DD n° 47'768, le département a autorisé Monsieur et Madame Gilbert BURGAT à construire un hangar et une écurie sur la parcelle n° 4'463 (correspondant à l'actuelle parcelle n° 1'103). Le département ne dispose plus des plans y relatifs.

24. Par courrier du 17 octobre 1973, afin d'estimer son dommage auprès de son assurance, la société MIJEMA SA (c/o BURGAT) a sollicité du département la copie des plans dont il était en possession, suite à l'incendie qui avait entièrement ravagé les écuries et le manège de la Renfile le 23 août 1973.

25. Le 6 septembre 1978, le département a refusé une demande d'autorisation n° DD 71'279 dont il avait été saisi le 19 mai 1978 par MIJEMA SA (p.a. BURGAT). Le motif du refus tenait notamment dans le fait que « l'implantation d'un bâtiment de si grandes dimensions et traité d'un seul bloc est incompatible avec l'échelle des constructions du voisinage ». A cette requête était joint un extrait du plan cadastral à l'échelle 1/1'000^{e}, daté du 1er mars 1978, portant le numéro de cette procédure ainsi qu'un timbre humide du département apposé le 9 mai 1978. Sur ce plan figure, sur la parcelle n° 4'463, quatre bâtiments portant un numéro cadastral, soit trois bâtiments portant les n° 232 bis, 244 et 244 bis (les deux premiers existants toujours et étant actuellement situés sur la parcelle n° 818 qui jouxte le côté sud-ouest de la parcelle n° 1'103) et un quatrième bâtiment situé à peu près à l'emplacement du manège actuel, portant le n° 599. Ce dernier forme un rectangle

d'environ 23 m sur 28 m (plus une petite excroissance à un angle). Recouvrant partiellement ce bâtiment, une figure en forme de L est ajoutée au trait gras, portant des indications quant aux distances par rapport à la parcelle voisine située du côté nord-est (à 6 m de cette dernière) et par rapport à l'angle le plus proche de la route, à 11 m. La partie la plus importante de ce "L" représente une dimension d'environ 24 m sur 54 m, à laquelle s'ajoute la petite partie, d'environ 8 m sur 18 m. Le département ne possède plus d'autres documents relatifs à la DD 71'279.

26. Une fiche synoptique microfilmée porte les références d'une requête n° DD 72'506 déposée par MIJEMA SA et qui a fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée par le département le 10 juillet 1979. Une demande de prolongation de la validité de l'autorisation au 10 juillet 1981 a été refusée le 3 juillet 1981. Il est également ajouté que l'ouverture du chantier a eu lieu le 10 juillet 1981. Cette fiche porte encore l'indication d'un dossier d'infraction I/1'382 ainsi que d'une DD 86'381, et précise qu'une demande de complément a été acceptée le 15 octobre 1987. Le département ne dispose plus d'aucun document se rapportant à la requête n° DD 72'506.

27. Une demande n° DD 86'381 a été déposée par MIJEMA SA auprès du département le 19 mai 1987, mentionnant pour objet « modification implantation route d'accès ». Cette requête porte le timbre et la signature du mandataire, à savoir Monsieur André BAGATTINI, architecte. L'extrait du plan cadastral accompagnant cette requête (et portant le numéro de référence n° 86'381 à la date du 19 mai 1987, ainsi que le timbre et la signature du même mandataire) indique d'un trait continu les bâtiments nouveaux non cadastrés et d'un trait discontinu les aménagements existants non cadastrés. Y figurent notamment le bâtiment n° 232 bis mentionné plus haut, mais portant désormais le n° 842, ainsi que le bâtiment n° 244 également mentionné plus haut. A cela s'ajoute un bâtiment non cadastré de forme rectangulaire, située du côté de la pointe sud-est de la parcelle litigieuse. En comparant les éléments inchangés qui figurent à la fois sur cet extrait cadastral (qui n'est pas à l'échelle) et sur celui de la DD 71'279 mentionnée plus haut, il est possible d'estimer les dimensions de ce bâtiment non cadastré dans une fourchette d'environ 8 m sur 25 m. Les archives du département concernant la DD 86'381 contiennent encore un plan mentionnant « M. BURGAT, L'auberge de la Renfile - Construction d'un chemin dans les 2 m longeant la frontière ». S'y trouvent dessinés (sans mention de leur numéro cadastral) les bâtiments n° 842 et 244, ainsi que le bâtiment non cadastré mentionné plus haut, lequel, sur ce plan à l'échelle 1/1'000^{e}, mesure environ 12 m sur 19 m. S'y trouvent également dessinés un « Empierrement pour accès au manège » ainsi qu'une forme rectangulaire selon un trait discontinu mesurant environ 33 m sur 42 m, à l'emplacement du manège actuel. Cette forme est désignée par la mention « Manège en construction ».

28. Selon convention de promesse de vente et d'achat du capitale action de la société MIJEMA SA signée le 10 février 1989 entre différentes personnes physiques,

cette société était alors propriétaire de la parcelle n° 751 (qui incluait à l'époque la parcelle n° 1'103), laquelle comprenait selon le cadastre plusieurs bâtiments dont la liste numérotée et la description suivait. Les deux derniers bâtiments mentionnés, soit « N° 813, manège de 1322 mètres » et « N° 814, habitation 283 mètres » étaient barrés d'un trait. Il était précisé un peu plus loin que sur le bien-fonds [n° 751] se trouvait un manège et un logement, non encore cadastrés, dont les travaux de construction étaient en voie d'achèvement. Ce manège et le logement avaient fait l'objet de l'autorisation de construire n° 72'506 délivrée par le département des Travaux publics le 15 octobre 1987 et d'une autorisation de construire complémentaire déposée le 15 juin 1988.

29. Le département a également produit plusieurs photographies aériennes :

30. Celle qu'il a produite sous pièce 10 date de 1972. On y voit distinctement la toiture du bâtiment portant à cette époque le n° 232 bis. Au nord de ce dernier, à l'emplacement qu'occupait le bâtiment n° 599 sur l'extrait du plan cadastral portant le n° de DD 71'279 mentionné plus haut, on y voit également la toiture et l'ombre portée d'un bâtiment de dimension sensiblement supérieure au bâtiment voisin n° 232 bis.

31. Celle qu'il a produite sous pièce 11 date de 1983. On y voit distinctement qu'à l'emplacement où se trouvait en 1972 le grand bâtiment mentionné ci-dessus ne subsiste qu'une surface constituée pour partie de terres nues et pour partie de végétation. À l'emplacement où se trouve actuellement le manège, une forme claire plus ou moins elliptique laisse supposer la présence d'une carrière pour les chevaux, mais en aucun cas d'un quelconque bâtiment.

32. Celle qu'il a produite sous pièce 12 date de 1986. À la place de la forme elliptique visible en 1983 se trouve désormais, à quelques mètres de la route, un bâtiment de taille moyenne, auquel se trouve accolée, de l'autre côté, une forme claire plus ou moins rectangulaire et dont les angles sont arrondis.

33. Celle qu'il a produite sous pièce 13 date de 1991. Sur une partie de l'emplacement qu'occupait le bâtiment présent en 1986 et sur la totalité de la forme aux angles arrondis mentionnée ci-dessus, la toiture et l'ombre projetée d'un grand bâtiment sont clairement visibles. On y voit également apparaître une forme rectangulaire allongée sombre constituant avec le grand bâtiment précité une forme de "L". Cette forme sombre apparaît beaucoup plus clairement, sur les photographies aériennes postérieures, comme étant le bâtiment allongé actuellement accolé à l'actuel manège, au nord.

34. En substance, sur la base de ces différents éléments, le département a conclu au fait que le maximum de 30 % d'agrandissement autorisé par l'art. 43 al. 3 OAT avait été largement utilisé par la construction du manège en lui-même entre 1986

et 1991. Il ne restait dès lors plus aucune quotité disponible pour toute autre construction.

35. Par écritures du 22 janvier 2016, les recourant ont contesté l'interprétation que le département faisait des pièces produites le 24 novembre 2015. Il sera question ci-après dans la partie en droit, dans la mesure utile, des arguments qu'ils ont exposés à ce sujet.

36. Le département s'est à son tour à nouveau déterminé à ce sujet par écritures du 15 février 2016. Il a produit une nouvelle pièce correspondant à un tableau de mutation n° 16 de 1972, signé par un bureau de géomètres officiels, sur lequel figurent à l'échelle 1/1'000^{e} les bâtiments n° 232 bis, 244, 244 bis et 599 déjà mentionnés plus haut. Le bâtiment n° 599 a une dimension d'environ 23 m sur 28 m (plus une petite excroissance à un angle).

37. Les recourant se sont à leur tour déterminés sur ces nouveaux éléments par courrier du 10 mars 2016.

38. Par courrier du 4 avril 2016, les recourants ont informé le tribunal qu'après discussion avec le département, une nouvelle variante serait prochainement déposée dans le cadre de la DR 18'448 actuellement pendante.

39. La présente procédure a ensuite été suspendue d'accord entre les parties durant plusieurs années.

40. Par courrier du 21 décembre 2020, le département a sollicité la reprise de la procédure, précisant qu'en date du 18 novembre 2020, il avait refusé une demande préalable DP 18'790 qu'avaient déposée les recourants. Il a conclu au rejet du recours pour les mêmes motifs que ceux qu'il avait exposés dans ses écritures du 24 novembre 2015.

41. Par courrier du 29 janvier 2021, les recourants se sont opposés à la reprise de la procédure, car ils avaient recouru contre le refus d'autorisation DP 18'790. Une issue positive restait envisageable.

42. Par décision DITAI/136/2021 du 19 mars 2021, confirmée par arrêt de la chambre administrative de la Cour de justice du 15 juin 2021 (ATA/627/2021), le tribunal a refusé la suspension de la procédure, précisant que cette dernière était gardée à juger, sauf à ce que les parties requièrent de nouveaux actes d'instruction.

43. Tel n'a pas été le cas suite à l'entrée en force de l'ATA/627/2021 mentionné ci-dessus.

44. Il convient encore de préciser que dans le cadre de leur recours contre le refus d'autorisation DP 18'790 (qui fait l'objet de la procédure A/17/2021 pendante

devant le tribunal et d'un jugement rendu ce jour), les recourants ont été amenés à débattre de l'application de l'art. 43 al. 2 OAT, disposition qui fondait en partie la décision contestée. A cette fin, ils ont notamment évoqué trois aménagements existant actuellement (cf. consid. 4 ci-dessus), dont il s'agissait de savoir s'ils impactaient l'opération de démolition-reconstruction du manège au profit d'un nouveau complexe plus important que l'actuel. Ces aménagements correspondent au paddock d'une surface de 3'097 m2, au marcheur d'une surface de 241 m2 et enfin aux surfaces recouvertes de bitume sur 2'421 m2. Les recourants ont reconnu que ces aménagements avaient été réalisés sans autorisation.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre des décisions prises par le département en application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. La décision litigieuse a été reçue par les recourants le 7 avril 2015. Le délai de recours commençant théoriquement à courir le lendemain (art. 17 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10) mais étant simultanément suspendu jusqu'au septième jour suivant Pâques, soit jusqu'au 12 avril 2015 inclusivement (art. 63 al. 1 let. a LPA), il n'a véritablement commencé à courir que le 13 avril 2015. Par conséquent, adressé par porteur au tribunal le 12 mai 2015, il a été valablement interjeté dans le délai de 30 jours prévu par l'art. 62 al. 1 let. a LPA. Par ailleurs, il l'a été dans les formes prescrites par les destinataires de la décision litigieuse et est donc également recevable au sens des art. 60 al. 1 let. a et 65 LPA.

3. Les recourants se plaignent tout d'abord d'une violation de leur droit d'être entendu. La motivation de la décision litigieuse, relative au prix excessif d'achat du manège et à ses conséquences sur la rentabilité de ce dernier, était étrangère aux questions examinées durant la procédure devant l'autorité intimée. Les recourants n'avaient donc pas eu l'occasion de se déterminer à ce sujet.

4. L'autorité intimée conteste ce point de vue en relevant que par courriers des 12 août et 3 novembre 2014, elle avait invité les recourants à se déterminer sur le caractère indispensable du projet pour le maintien de l'entreprise, citant même l'art. 43 al. 3 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1). Les recourants avaient répondu par courriers des 15 octobre et

15 décembre 2014 en fournissant certaines informations. Ils devaient s'attendre à ce que celles-ci fondent la décision litigieuse.

5. L'issue de la présente procédure et les motifs sur lesquels se fonde le présent jugement permette de se demander si le grief de violation du droit d'être entendu a encore un objet. À toutes fins utiles, le tribunal le traitera néanmoins.

6. Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.), garantie de caractère formel dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recourant sur le fond (ATF 132 V 387 consid. 5.1 p. 390; 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437), permet notamment à un particulier de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique. Il comprend, en particulier, le droit pour la personne concernée de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos. En tant que droit de participation, le droit d'être entendu englobe donc tous les droits qui doivent être attribués à une partie pour qu'elle puisse faire valoir efficacement son point de vue dans une procédure (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 129 II 497 consid. 2.2 p. 504 s., et les références). L'étendue du droit de s'exprimer ne peut pas être déterminée de manière générale, mais doit être définie au regard des intérêts concrètement en jeu. L'idée maîtresse est qu'il faut permettre à une partie de pouvoir mettre en évidence son point de vue de manière efficace (ATF 111 Ia 273 consid. 2b p. 274; 105 Ia 193 consid. 2b/cc p. 197).

7. En l'occurrence, la décision litigieuse met en rapport, d'une part, l'acquisition du manège par son précédent propriétaire en 2004 pour CHF 2'083'128.-, puis son acquisition par la recourante en 2013 pour CHF 7'026'175.-, à l'aide de fonds propres pour CHF 100'000.- et de fonds étrangers pour le reste, et, d'autre part, les charges financières de CHF 114'000.- pesant sur l'exploitation du manège, dont les recourants reconnaissaient dans leur courrier du 15 décembre 2014 que la perte était au moins partiellement liée à la reprise du manège.

8. Comme le souligne l'autorité intimée, l'instruction de la requête en autorisation de construire a porté notamment sur les preuves (compte d'exploitation, budget, pièces comptables et tout autre document) démontrant que la construction litigieuse était indispensable au maintien de l'entreprise en regard de l'art. 43 al. 3 OAT. Ceci ne pouvait laisser aucun doute sur le fait que la décision à prendre se fonderait sur des critères liés à la viabilité économique du manège. D'ailleurs, s'agissant de l'application de la disposition susmentionnée dans le cas d'espèce, les recourants soutiennent que le manège n'est viable que grâce aux boxes supplémentaires et appuie sa position sur les chiffres issus de ses comptes, ce qui montre qu'ils placent le débat au même niveau que l'autorité intimée. On ne voit dès lors par en quoi les motifs de la décision litigieuse les auraient pris au

dépourvu, ni en quoi ils auraient été privés de la possibilité d'exprimer leur point de vue à ce sujet. Il convient également de relever que les renseignements sur lesquels se fonde la décision litigieuse étaient soit connus des recourants eux-mêmes, soit de nature publique, comme l'indiquent les extraits que cette dernière en a tirés du site internet du Registre foncier. L'autorité intimée n'a donc pas fait usage d'informations dont elle était seule à disposer.

9. Compte tenu de ce qui précède, le grief relatif à la violation du droit d'être entendu sera écarté.

10. Sur le fond du litige, les parties sont d'accord pour considérer que celui-ci est essentiellement régi par les art. 37a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 43 OAT, ce qui est exact. Cela implique notamment qu'il est admis que la construction litigieuse n'est pas conforme à la zone agricole sur laquelle elle est implantée – y compris sous l'angle de l'art. 16b LAT qui règle expressément la question des constructions et installations pour la détention et l'utilisation de chevaux, la condition de l'existence d'une entreprise agricole n'étant à cet égard pas réalisée. Il n'est pas utile, dans ces conditions, d'expliciter les raisons pour lesquelles une autorisation dérogatoire n'entre pas en ligne de compte par le biais de l'un ou l'autre des art. 24 à 24e LAT.

11. Par courrier du 3 novembre 2015, le tribunal a attiré l'attention des recourants sur le problème que pouvait éventuellement poser le projet litigieux sous l'angle de l'art. 43 al. 2 OAT. Cette interpellation s'inscrit dans le cadre pouvoir dont dispose le tribunal pour appliquer le droit d'office (art. 69 al. 1 LPA). Sur la base des pièces produites par la suite par l'autorité intimée, les parties ont pu débattre de cette question, de sorte que le droit d'être entendu des recourants a été pleinement respecté.

12. Selon l'art. 37a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), le Conseil fédéral définit les conditions auxquelles sont autorisés les changements d'affectation de constructions et d'installations à usage commercial qui ont été érigées avant le 1er janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation.

    En application de cette disposition, l'art. 43 al. 1 de l'OAT prévoit que les changements d'affectation et les agrandissements de constructions et installations artisanales ou commerciales devenues contraires à l'affectation de la zone peuvent être autorisés :

    a. si la construction ou l'installation a été érigée ou transformée légalement ;

b. s'il n'en résulte aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement ;

c. si la nouvelle utilisation ne contrevient à aucune autre loi fédérale.

La surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone peut être agrandie de 30 %, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié (art. 43 al. 2 OAT). Si l'agrandissement de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone en dehors du volume bâti existant excède 100 m2, il ne pourra être autorisé que s'il est indispensable au maintien de l'entreprise (art. 43 al. 3 OAT).

13. La jurisprudence a confirmé que seules les constructions et les installations à usage commercial érigées ou transformées légalement, soit en conformité avec les normes en vigueur avant le 1er janvier 1980, peuvent bénéficier d'un changement d'affectation ou d'un agrandissement. Il n'y a en effet aucune raison d'étendre la garantie de la situation acquise aux bâtiments qui ont été édifiés illégalement ou qui ont été construits légalement, puis transformés sans avoir obtenu les autorisations requises (arrêt du Tribunal fédéral 1A.12/2003 du 2 juillet 2003 consid. 3.2).

14. En l'espèce, sous l'angle de l'art. 43 al. 2 OAT, il s'agit de déterminer quels sont les bâtiments qui ont été érigés ou transformés en conformité avec les normes en vigueur avant le 1er janvier 1980.

A cet égard, il convient de souligner que, nonobstant la demande que leur avait expressément adressée le tribunal afin de démontrer le droit dont ils disposeraient pour ériger le bâtiment litigieux en conformité avec l'art. 43 al. 2 OAT, les recourants n'ont fourni aucun élément permettant de clarifier l'évolution du bâti sur le site en question, à tout le moins pour la période postérieure à l'incendie du 23 août 1973 (dans l'hypothèse où toutes les archives dont disposaient les précédents propriétaires auraient brûlé lors de ce sinistre).

Dans leurs observations du 22 janvier 2016, les recourants relèvent que l'autorité intimée ne dispose plus des plans relatifs au hangar et à l'écurie autorisés par la décision DD 47'768 du 27 novembre 1964. Ils reprochent à l'autorité intimée de soutenir hâtivement que ces deux bâtiments étaient de taille réduite et affirment le contraire en proposant leur propre interprétation de la photographie de 1972. La taille du manège avant 1980 peut cependant être déterminée à l'aide du plan cadastral portant le n° DD 71'279, daté du 1er mars 1978, qui indique, à l'emplacement où se situe le bâtiment visible sur la photographie de 1972, un bâtiment n° 599. Ainsi que retenu dans la partie en fait, ce dernier avait une dimension d'environ 23 m sur 28 m, ce qui représentait une surface d'environ 644 m2. Il est sans importance que ce bâtiment corresponde réellement à celui érigé en 1964, ou, cas échéant, à un bâtiment construit après l'incendie de 1973, dans la

mesure où, avant 1980, il s'agit en tout cas du seul bâtiment existant et ayant apparemment fait l'objet d'une autorisation. C'est également ce bâtiment qui a ensuite fait l'objet de modifications et agrandissements successifs (voire d'opération de démolition-reconstruction, si l'on en juge par les modifications de l'implantation).

15. Le refus de l'autorisation DD 71'279 le 6 septembre 1978, dont on ignore certes sur quel objet il portait précisément (même s'il est vraisemblable qu'il correspondait au grand bâtiment tracé d'un trait gras sur l'extrait du plan cadastral du 1er mars 1978), était motivé par l'incompatibilité d'un bâtiment de "si grandes dimensions", incompatible avec l'échelle des constructions du voisinage. Cela signifie que l'ancien propriétaire s'est trouvé contraint de revoir son projet, ce qui correspond sans doute à la demande enregistrée sous DD 72'506, laquelle a été acceptée le 10 juillet 1979. Il est vraisemblable que, pour être accepté une année après le refus susmentionné, le nouveau projet présentait des dimensions plus modestes. Selon la fiche synoptique relative à l'autorisation DD 72'506, cette dernière a fait l'objet d'une demande de prolongation de sa validité, demande refusée le 3 juillet 1981, ce qui a poussé l'ancien propriétaire à annoncer l'ouverture du chantier le 10 juillet suivant, soit au dernier jour de validité de l'autorisation obtenue deux ans auparavant. On ne peut que se perdre en conjecture sur le fait de savoir si, sur le plan qui accompagnait la demande d'autorisation n° DD 86'381 déposée le 19 mai 1987, l'assiette du bâtiment indiqué d'un trait discontinu comme étant un manège en construction correspond au projet autorisé le 10 juillet 1979 (et dans ce cas s'il en respectait l'assiette ou s'il l'outrepassait), ou si l'autorisation du 10 juillet 1979 correspond plutôt au bâtiment non cadastré figurant sur l'extrait du plan cadastral accompagnant la demande DD 86'381 (également présent en hachuré – mais avec des dimensions légèrement différentes – sur le document où figure en trait discontinu le manège en construction).

16. La convention de promesse de vente et d'achat du 10 février 1989, qui mentionne la présence de deux bâtiments en construction (à savoir un manège de 1'322 m2 et une habitation de 183 m2), ne permet pas non plus de trancher cette question de manière claire. En effet, elle rattache ces constructions à un numéro d'autorisation qui ne correspond pas à la date à laquelle elle a été délivrée (attribuant ainsi à la DD 72'506 la date du 15 octobre 1987 au lieu du 10 juillet 1979). L'erreur peut résulter soit d'une référence au faux numéro d'autorisation, soit d'une référence à la fausse date, sans que l'on puisse donner la préférence à l'une au l'autre de ces deux possibilités – contrairement à l'opinion des recourants qui voudraient y voir une erreur sur la date.

17. Au terme de cet examen, les recourants, dont le droit d'agrandir l'ensemble bâti existant est soumis aux conditions strictes de l'art. 43 OAT, et notamment de son al. 2, échouent à démontrer qu'ils remplissent les conditions fixées par cette

dernière disposition. Il leur fallait en effet prouver, ou du moins rendre suffisamment vraisemblable, que le projet litigieux en l'espèce ne dépasse pas de 30% la surface des bâtiments érigés selon les dispositions en vigueur avant le 1er janvier 1980. Le seul bâtiment dont le tribunal peut se convaincre qu'il a été autorisé selon les dispositions de la LAT antérieures au 1er janvier 1980 est celui qui portait le n° 599, et dont la surface était d'environ 644 m2. Aucun document ne permet non plus de retenir que les surfaces sensiblement plus importantes dont bénéficie l'actuel manège reposent intégralement sur des autorisations délivrées avant le 1er janvier 1980. A cet égard, le tribunal rappelle aux recourants, selon les constatations retenues ci-dessus en fait (cf. consid. 6), qu'ils ont érigé le bâtiment qui fait l'objet de la présente procédure plusieurs années avant le dépôt de la demande d'autorisation et qu'ils l'ont sensiblement agrandi alors qu'ils n'avaient pas encore reçu de réponse à cette demande ou qu'ils venaient de se voir signifier le refus. A cela s'ajoute, selon ce qui ressort de la procédure A/17/2021 jugée ce jour par le tribunal, que le site comprend actuellement trois aménagements réalisés sans autorisation et qui totalisent environ 5'760 m2 (en faisant par hypothèse abstraction du paddock en herbe, les autres surfaces totalisent encore environ 2'660 m2). C'est-dire que le potentiel d'agrandissement du site, selon l'art. 43 al. 2 OAT, a déjà été amplement dépassé.

18. Au vu de ce qui précède, le refus d'autorisation litigieux peut être confirmé par substitution de motif, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner au surplus si les autres considérations juridiques appuyant cette décision étaient fondées.

19. Le recours est donc rejeté.

20. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, qui succombent, sont condamnés, pris solidairement, au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 500.- versée à la suite du dépôt du recours.

21. Vu l'issue du litige, il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 12 mai 2015 par Monsieur Jean-Guillaume PIEYRE et ECURIE DE LA RENFILE SA contre la décision du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (actuellement département du territoire) du 2 avril 2015 ;

2. le rejette ;

3. met à la charge des recourants, pris solidairement, un émolument de CHF 1'500.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 500.- ;

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

5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (18 rue du Mont-Blanc, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant;

Siégeant : Olivier BINDSCHEDLER TORNARE, président, Carmelo STENDARDO et Julien PACOT, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

Le président

Olivier BINDSCHEDLER TORNARE

Copie conforme de ce jugement a été communiquée aux parties.

Genève, le La greffière