

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2264/2024 LCI

JTAPI/168/2025

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 13 février 2025

dans la cause

Mesdames et Messieurs **A**_____, **B**_____ et **C**_____, **D**_____, **E**_____ et **F**_____, **G**_____, **H**_____ et **I**_____ ainsi que **J**_____, représentés par Me Laurent HIRSCH, avocat, avec élection de domicile

contre

Monsieur K_____, représenté par Me Guillaume FRANCIOLI, avocat, avec élection de domicile

Monsieur L_____

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

EN FAIT

1. Monsieur K_____, agriculteur, est propriétaire des parcelles n^{os} 1_____ et 2_____ de la commune de _____ (ci-après : la commune).

Situées en zone agricole spéciale, elles accueillent des serres munies de filets anti-grêles.

2. Le _____ 2023, par le biais de son mandataire, M. K_____ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) une demande d'autorisation de construire pour la transformation et l'agrandissement des serres agricoles, avec installation de panneaux photovoltaïques, et pour la modification du terrain, soit un remblaiement.

Dans ce cadre, il a notamment exposé avoir obtenu de Monsieur L_____, propriétaire de la parcelle n° 3_____ voisine à l'une des siennes, un droit de superficie - à instrumenter - lui permettant d'implanter une partie de la serre sur la parcelle voisine de ce dernier.

3. Lors de l'instruction de cette demande, enregistrée sous la référence DD 5_____, les préavis usuels ont été requis et émis :
 - le 16 mars 2023, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) a requis la modification du projet ;
 - le _____ 2023, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEN) a préavisé favorablement, sous condition que la serre ne puisse en aucun cas être chauffée ;
 - le même jour, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants a préavisé favorablement, sans observations ;
 - le 6 avril 2023, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 11 avril 2023, la commune a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 13 avril 2023, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a préavisé défavorablement ;
 - le 14 avril 2023, le service de géologie, sols et déchets (ci-après : GESDEC) a préavisé favorablement, sous conditions. Il a notamment exigé qu'un concept de gestion des sols mentionnant les modalités de décapages, stockage et reconstitution des sols à mettre en œuvre et permettant de garantir une bonne application des prescriptions environnementales en matière de protection des sols lui soit fourni ;
 - le même jour, la police du feu a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 18 avril 2023, l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) a également requis la fourniture de pièces complémentaires.

4. En juin 2023, informé le 19 avril 2023 que le projet devait être modifié pour se conformer à certains des préavis précités et ayant reçu les observations formulées par des tiers, lesquels avaient notamment relevé l'absence de plan localisé agricole (ci-après : PLA), M. K_____ a transmis une nouvelle version du projet au département.

Il a par ailleurs produit des notes explicatives établies par le bureau M_____. Il en résulte notamment que les serres se caractérisaient par un module photovoltaïque semi-transparent doté de cellules solaires bifaciales et une couche optique pilotable pour transmettre ou réfléchir sélectivement la lumière, qu'un système de pilotage centralisé permettrait d'ajuster en permanence la transmission lumineuse selon les besoins agronomiques de l'exploitant et qu'outre la production d'électricité, cela permettrait de protéger les cultures contre les précipitations extrêmes (notamment en cas de fortes pluies ou de grêle), de réduire la température et la consommation d'eau durant les vagues de chaleur et d'offrir une protection supplémentaire contre les épisodes de gels nocturnes. Un budget du projet établi par M_____ a été produit.

5. De nouveaux préavis ont été rendus sur cette seconde version du projet :
- le 14 juin 2023, la DAC a préavisé favorablement, sans observations ;
 - le 4 juillet 2023, l'OCAN a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le _____ 2023, l'OCEau a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le même jour, la police du feu a préavisé favorablement, sous conditions ;
 - le _____ 2023, la commune a préavisé favorablement, sous conditions ;
 - le 27 juillet 2023, l'OU a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
6. En octobre 2023, après avoir été informé le 28 juillet 2023 que le projet devait être modifié pour se conformer à deux des préavis précités, M. K_____ a soumis une troisième version au département. Il a par ailleurs indiqué que les serres seraient exploitées par « N_____ SA », une entreprise familiale dont il était le chef d'exploitation, et que la viabilité économique était démontrée par le plan financier joint. Ce plan financier mettait en évidence un chiffre d'affaires de CHF 391'500.-, sans production énergétique, et des coûts d'exploitation de CHF 316'760,30, soit une marge brute de CHF 74'739,70 et une marge nette de CHF 37'329,70 en tenant compte d'un amortissement sur dix ans.
7. De nouveaux préavis ont ainsi été rendus :
- le 9 octobre 2023, la DAC a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
 - le 1^{er} novembre 2023, l'OU a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions ;
 - le 2 novembre 2023, l'OCEau a préavisé favorablement, sous conditions. Les eaux résiduaires en cas de nettoyage des serres chaulées ne devaient en aucun cas aboutir dans le cours d'eau et les installations devaient être mises en place

- conformément aux dispositions des modules « éléments fertilisant et utilisation des engrais dans l'agriculture » de 2012, « produits phytosanitaires dans l'agriculture » de 2013 et « constructions rurales et protection de l'environnement » de 2021 ;
- le 9 novembre 2023, l'OCAN a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions.
8. En novembre 2023, déférant à une requête du département, M. K_____ lui a soumis une quatrième version du projet.
9. De nouveaux préavis ont ainsi été rendus :
- le 10 novembre 2023, la DAC a préavisé favorablement, sans observations ;
 - le 9 février 2024, l'OU a préavisé défavorablement, après avoir émis un préavis favorable, avec dérogations et sous conditions, en date du 15 novembre 2023. Les serres étaient soumises à une procédure de planification dans la mesure où elles servaient à la production agricole hors sol et dépassaient le cadre de ce qui pouvait être admis au titre du développement interne. Selon la jurisprudence, cette obligation de planification restait valable pour un projet de démolition-reconstruction de structures existantes et dument autorisées, dès lors qu'elles prévoyaient des modifications même mineures au regard de la situation antérieure. Le projet prévoyant une emprise au sol et un gabarit différents, un remodelage du terrain ainsi qu'une infrastructure plus conséquente, un PLA devait être adopté. L'exigence de planification découlait de la production agricole non tributaire du sol. En tant qu'installation de moins d'un hectare de surface, celle-ci n'était pas soumise à planification au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), si bien qu'un projet avec production agricole en pleine terre ne serait pas soumis à une procédure de planification. Le projet répondait certes favorablement aux conditions de l'art. 32c de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1), mais le périmètre en cause ne faisant pas l'objet d'un PLA, cette demande de construire était préavisée défavorablement ;
 - le 14 février 2024, l'OCAN a requis la fourniture de pièces complémentaires ;
10. En mars 2024, après avoir été informé le 15 février 2024 qu'il devait se déterminer sur le préavis défavorable de l'OU précité, M. K_____ a soumis une cinquième version du projet au département. Il a attesté que les serres étaient destinées à « une production agricole en pleine terre » et a joint l'engagement demandé par l'OCAN dûment signé et un acte constitutif du droit de superficie, à son bénéfice, sur la parcelle n° 3_____.
- le _____ 2024, l'OU a préavisé favorablement, sous conditions : en cas de cession de l'activité agricole sous les panneaux photovoltaïques, ces derniers devraient être démantelés et les sols remis en état. Une éventuelle agriculture non tributaire du sol sous ces panneaux était soumise à autorisation ; le cas échéant, elle ne pourrait pas être autorisée sans élaboration d'un PLA. Le projet

répondait favorablement aux conditions de l'art. 32c OAT. Il s'implantait en effet dans un périmètre plus large faisant partie des zones agricoles spéciales, délimitées dans la carte du schéma du Plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030) et dont la destination était décrite dans la fiche C03 dudit schéma. Il s'insérait dans un périmètre restreint caractérisé par la présence de nombreuses serres et fortement bâti et venait s'implanter en continuité directe de serres existantes, dont certaines avaient été rénovées récemment. Enfin, il s'inscrivait dans un groupe de parcelles sur lesquelles étaient aujourd'hui érigées et avaient été dument autorisées une serre hors sol (parcelles n^{os} 2_____ et 1_____) et une construction de protection anti-grêles (parcelle n^o 2_____). Par ailleurs, s'agissant d'une construction servant la production agricole en pleine terre, elle servait au développement interne, au sens de l'art. 16a al. 2 LAT. Enfin, couvrant moins d'un hectare de surface, elle n'était pas soumise à planification au sens de la LAT ;

- le _____ 2024, l'OCAN a préavisé favorablement, avec dérogations et sous conditions. Aucun intérêt prépondérant de l'agriculture n'était lésé puisque les aménagements prévus, soit l'installation de panneaux photovoltaïques sur une serre agricole, étaient imposés par leur destination, que le requérant prévoyait une culture de fraises sous ces panneaux photovoltaïques et que leur installation comme couverture permettrait d'apporter une plus-value pour cette culture qui nécessitait de l'ombre et souffrait de la sécheresse. Attendu que la nature de la demande, que le requérant exerçait la profession d'agriculteur à titre principal et qu'il exploitait à ce titre une exploitation agricole d'environ 20 hectares, dont environ 7 hectares de cultures maraîchères en plein champ, que le bâtiment envisagé servirait notamment à la culture de fraises, qu'il était nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation et que la preuve de la viabilité économique de l'ensemble de l'installation avait été apportée, l'autorisation de construire était subordonnée aux cinq conditions suivantes : 1) et 2) l'utilisation du bâtiment était exclusivement limitée à des activités agricoles et à une production agricole en pleine terre, 3) le bâtiment considéré ne devrait, à l'avenir, pas être séparé du reste de l'entreprise agricole, 4) il devrait faire l'objet, au registre foncier, d'une mention d'interdiction de procéder à des changements d'affectation et d'une mention de restriction du droit d'aliéner et une servitude d'empiètement sur la parcelle n^o 3_____ au bénéfice du requérant devait être inscrite au registre foncier. L'autorisation était aussi subordonnée aux deux conditions suivantes : 1) si la culture cessait ou qu'elle n'était pas avantagée par l'installation photovoltaïque, la structure devrait être supprimée même si l'installation n'avait pas été complètement amortie financièrement parlant et 2) il fallait inscrire au registre foncier la mention de la subordination des panneaux photovoltaïques à la production agricole située dans les bâtiments sur lesquels ils étaient installés. L'OCAN a établi un engagement que M. K_____ devait signer et a encore posé deux conditions relatives aux arbres hors forêt ;
- le 2_____ 2024, la DAC a préavisé favorablement, sans observations.

11. Par décision du _____ 2024, publiée dans la Feuille d'avis officielle du même jour, le département a délivré l'autorisation de construire DD 5 _____, qui indique concerner les parcelles n^{os} 1 _____, 3 _____ et 2 _____.

En son chiffre 7, cette décision stipulait que les conditions figurant dans les préavis de l'OCEN du _____ 2023, de l'OU du _____ 2024, de la commune du _____ 2023, de l'OCEau du _____ 2024, de l'OCAN du _____ 2024, du GESDEC du _____ 2023 et de la police du feu du _____ 2023 devaient être respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation.

Il en résultait également que des dérogations avaient été accordées aux art. 24 ss LAT et à l'art. 32c al. 1 let. c OAT.

12. Par acte du 3 juillet 2024, sous la plume de leur conseil, Mesdames et Messieurs A _____, B _____ et C _____, D _____, E _____ et F _____, G _____, H _____ et I _____ ainsi que l'association J _____ ont interjeté recours contre cette décision. Ils ont conclu, principalement, à son annulation, subsidiairement, à son annulation et au renvoi du dossier au département pour instruction complémentaire, le tout sous suite de frais et dépens.

Les parcelles n^{os} 1 _____ et 2 _____ avaient vu l'édification de serres (probablement il y a plus de vingt ans) et étaient apparemment utilisées pour la culture hors-sol, un chemin intérieur avait été bétonné. Ces serres avaient été démontées au premier semestre 2024 et les parcelles étaient ainsi actuellement occupées par des structures légères en cours de démontage. Il n'existait aucune serre sur la parcelle n^o 3 _____.

J _____, association fondée en janvier 2020, se vouait, aux termes de ses statuts, par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature et des sites ; elle se souciait en particulier de la santé de la nappe phréatique de la plaine de l'Aire. Elle avait ainsi qualité pour recourir. Mmes et MM. A _____, B _____, C _____, D _____, E _____, F _____, G _____, H _____ et I _____ étaient des voisins vivant suffisamment proches de la parcelle devant accueillir le projet litigieux, à moins de 50 m voire 100 m du projet, et avaient donc aussi qualité pour recourir. Pour sa part, M. L _____ n'était ni requérant ni bénéficiaire de l'autorisation de construire et n'avait donc pas vocation à être partie à la présente procédure, d'autant plus qu'un droit de superficie était prévu sur sa parcelle en faveur de l'intimé.

Les serres querellées n'étaient pas conformes à la zone agricole. Les terrains étaient certes situés en zone agricole mais les conditions qui permettraient de considérer que les serres, destinées à la production hors sol, puissent servir au développement interne de l'exploitation maraîchère n'étaient pas remplies. De plus, à défaut d'un PLA qui n'existait pas, des constructions destinées à la culture hors sol ne pouvaient pas être autorisées, conformément à la jurisprudence (ATF 150 II 48 du 20 novembre 2023). Dans son préavis du 9 février 2024, l'OU avait d'ailleurs confirmé

que le projet ne pouvait en principe pas être autorisé. L'intimé avait alors affirmé qu'il se consacrerait à de la culture en pleine terre et signé, en mars 2024, une attestation aux termes de laquelle il indiquait simplement qu'il était « prévu une production agricole en pleine terre » ; cette attestation, non détaillée, ne prévoyait aucune inscription au registre foncier. Le projet n'avait cependant aucunement été modifié ; en particulier, les budgets soumis en vue d'une exploitation hors sol n'avaient pas été révisés pour une culture en pleine terre. En outre, tant le présent usage des serres actuelles que la conception des nouvelles démontraient que les constructions étaient destinées à la culture hors sol. Ainsi, le descriptif général et technique de mai 2023 indiquait que le « projet innovant O_____ consist[ait] en la réalisation d'une installation agrivoltaïque d'environ 8'700 m² sur une culture de fraises hors sol (...) ». La hauteur sous chéneaux d'environ 3 m était bien adaptée à la culture des fraises en hauteur. Un avis consultatif du service de l'espace rural du 8 novembre 2023 mentionnait que « le bâtiment envisagé servira notamment à la culture hors sol de fraises ». Le rendement de 4,50 kg de fraises par m², selon le plan financier, semblait correspondre à un rendement de culture hors sol plutôt qu'un rendement de culture en pleine terre, qui serait moindre. Selon un spécialiste consulté informellement, une culture de fraises en pleine terre apparaissait problématique sur les parcelles en cause. Le projet de remblai, à savoir l'ajout d'une couche de terre d'une qualité non spécifiée sur une partie des parcelles, laissait aussi penser que la qualité de la terre n'était pas un critère important pour l'exploitation, donc qu'il ne s'agirait pas d'une culture en pleine terre. Enfin, les divers documents descriptifs déposés avec la demande et dans le cadre de l'instruction en 2023 ne mentionnaient jamais une culture en pleine terre. Au surplus, on pouvait avoir des craintes quant à l'éventuel chauffage des serres, que ce soit dans l'immédiat ou ultérieurement, et l'engagement pris par l'intimé - qui ne liait aucunement M. L_____ et qui mentionnait des activités agricoles et une production agricole sans précisions quelconques sur le mode de culture, en pleine terre ou hors sol -, quelle que puisse être sa bonne foi éventuelle, ne suffisait pas à justifier l'autorisation de construction destinée à la culture hors sol. Si l'intimé souhaitait se limiter à la culture en pleine terre, il conviendrait qu'il procède aux aménagements utiles à la culture en pleine terre. Son attestation figurant au dossier était destinée à donner l'illusion d'une culture en pleine terre, mais était insuffisante à cacher le projet d'une culture hors sol. En réalité, son intention apparaissait de procéder à la construction de nouvelles serres sans délai, pour pouvoir rapidement produire et vendre de l'électricité, puis de demander l'adoption d'un PLA en se prévalant de ce que les constructions correspondantes auraient déjà été érigées.

Les cultures maraîchères nécessitaient de grandes quantités d'eau. À défaut d'avoir établi disposer de sources légales et suffisantes pour l'approvisionnement en eau des cultures dans le cadre du projet litigieux, celui-ci ne pouvait pas être autorisé. L'intimé, qui semblait avoir déjà procédé à des prélèvements sans autorisation dans la nappe phréatique de l'Aire, ne semblait pas disposé à permettre de faire la lumière sur l'alimentation en eau de son exploitation, tant actuellement que dans le cadre

du projet querellé. À la lecture du budget présenté, il ne s'agissait à l'évidence pas de l'eau potable distribuée par les services industriels de Genève (ci-après : SIG), dont le prix serait trois fois plus élevé pour une telle consommation.

Les conditions alternatives de l'art. 32c al. 1 let. c OAT n'étaient pas remplies dans le cas particulier. Il ne semblait pas exister d'unité visuelle avec d'autres serres, compte tenu que les autres serres n'étaient contiguës que sur l'un des quatre côtés de la parcelle, et qu'un chemin séparait les autres serres du projet contesté. Même si un préavis [de l'OU du _____ 2024] semblait retenir une unité visuelle, celui-ci n'examinait ni la situation dans son ensemble, ni les gabarits et l'apparence des diverses constructions, ni l'absence de constructions de plusieurs côtés. En outre, le territoire ne pouvait pas être qualifié de « peu sensible », vu la proximité des habitations, et aucune conséquence positive pour la production agricole n'était établie ; à ce sujet, la production d'électricité ne semblait prévoir aucune part d'autoconsommation, donc aucune utilisation directe pour l'exploitation maraîchère. En tout état, dans la mesure où des installations solaires seraient effectivement autorisables, elles nécessiteraient quoi qu'il en soit un PLA, conformément à l'art. 32c al. 2 OAT. Par ailleurs, la construction récente d'un local électrique des SIG sur la parcelle n° 2 _____ pourrait être en lien avec le projet litigieux, permettant d'alimenter le réseau électrique avec l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques. L'absence d'autorisation pour ce local illustrerait, le cas échéant, l'impatience de l'intimé de pouvoir produire de l'électricité. Dans ce contexte, il apparaissait assez clairement que les panneaux photovoltaïques n'étaient pas destinés à produire de l'énergie pour l'exploitation agricole de l'intimé, mais à produire de l'énergie destinée à être vendue, le projet consistant ainsi en la construction d'une sorte de centrale électrique solaire offrant à l'intimé un revenu non négligeable non lié à l'activité agricole. Au demeurant, l'analyse de l'OCAN dans son préavis du _____ 2024 pour octroyer une dérogation n'était pas conforme à l'art. 32c al. 1 OAT. D'une part, elle semblait fondée sur le critère de ne léser aucun intérêt prépondérant de l'agriculture, alors que la condition posée par la disposition réglementaire était celle de conséquences positives pour la production agricole, à savoir non pas l'absence de conséquences négatives, mais la présence de conditions positives. D'autre part, elle retenait l'existence d'une plus-value pour la culture qui nécessiterait de l'ombre et souffrirait de la sécheresse, ce qui pouvait se référer à n'importe quelle protection en toiture, par des toiles ou autres, et ne concernait pas spécifiquement des « installations solaires raccordées au réseau électrique ». En outre, cette analyse n'examinait aucunement s'il serait possible de retenir le caractère « peu sensible » de l'emplacement.

À défaut d'informations utiles et d'études pertinentes, la modification de terrain n'apparaissait pas conforme à la zone agricole et devait être refusée. Le dossier d'autorisation mentionnait un remblayage d'un volume de terre de 6'250 m³. Selon leur compréhension, il s'agirait de stocker sur les parcelles une quantité de remblai provenant d'excavations sises ailleurs, sans qualité particulière, visant à rehausser la partie nord-est du terrain en vue d'un nivellement des parcelles au niveau le plus

élevé actuel, au sud-ouest. Il ressortait des plans que, au nord-est, sur la parcelle n° 3 _____, le sol serait relevé d'une hauteur comprise entre 0,60 m au nord-ouest de la limite de propriété et 1,40 m au sud-est de la limite de propriété ; la croix posée dans la case « non » à propos d'un apport de matériaux externes apparaissait ainsi potentiellement erronée. En outre, il ne ressortait du dossier ni la provenance de ce volume, ni la qualité de la terre, ni son utilisation. Par contre, une étude pédologique relative à une autre parcelle mentionnait un volume de terrain à déplacer de 6'250 m³, ce qui laissait à penser que le volume provenant de la parcelle n° 6 _____ de la commune de _____ projetée pour une chaufferie pourrait être utilisé. De plus, aucune étude concernant l'utilité, les modalités et conséquences de la modification du terrain ne figurait au dossier. Il semblait que cette modification ne répondait à aucune nécessité agricole et ne permettait aucunement d'assurer la sauvegarde de la qualité du terrain agricole. À cet égard, le GESDEC avait déjà eu l'occasion de constater que l'importance des volumes de remblai ne s'expliquait, dans certains cas, que par le fait qu'il en résultait pour l'agriculteur un revenu qui lui permettait de couvrir le coût de son projet.

L'étude et l'adoption d'un PLA permettrait une planification ordonnée, la pesée des différents intérêts en présence et un examen sérieux de l'aménagement de cette partie de la zone agricole spéciale, y compris les questions liées à la qualité de la terre, à la nappe phréatique, au chauffage et aux mouvements des camions. En lieu et place d'une telle procédure ordonnée, l'intimé cherchait à « mettre la charrue avant les bœufs » et à pouvoir construire immédiatement les serres et les panneaux photovoltaïques qu'il souhaitait, avant de les faire régulariser dans un deuxième temps par un PLA qui ne viserait qu'à ratifier le fait accompli. Une telle attitude ne méritait pas d'être approuvée par les autorités et l'autorisation litigieuse devait ainsi être annulée.

13. Dans sa réponse du 4 septembre 2024, par l'intermédiaire de son conseil, l'intimé s'est déterminé sur le recours, dont il a contesté une grande partie des allégations, et a conclu, sous suite de frais et dépens, à son irrecevabilité, subsidiairement à son rejet, ainsi qu'à la confirmation de la décision entreprise.

Les requérants personnes physiques échouaient à démontrer qu'elles possédaient un intérêt digne de protection à la modification de la décision entreprise, de sorte qu'ils n'avaient pas la qualité pour recourir. La prétendue absence de conformité des serres à la zone agricole ne portait pas concrètement atteinte à leur situation de fait, à tout le moins, ils n'en apportaient pas la démonstration. Ils se limitaient à indiquer, sans même le prouver par pièce, vivre à proximité des parcelles en cause et n'exposaient nullement en quoi ils auraient un intérêt pratique, personnel et présent à obtenir l'annulation de la décision litigieuse permettant le remplacement de serres, vieilles de 35 ans, par des serres de même dimension, mais équipées de panneaux photovoltaïques. Ils partaient de plus faussement du postulat que les serres serviraient à la production hors-sol. La prétendue absence d'indications sur l'utilisation d'eau ne porterait pas concrètement atteinte à leur situation de fait.

Outre qu'ils portaient à nouveau d'un faux postulat, savoir que l'eau nécessaire serait prélevée dans la nappe phréatique de l'Aire, on ne percevait pas en quoi il posséderaient un intérêt pratique, personnel et présent à ce qu'il opte pour une source d'eau plutôt qu'une autre, pour arroser ses fraises. Les recourants faisaient fi, à l'appui de leur grief, de toute disposition légale. Le grief de la prétendue violation des règles en matière de remblai de terrain ne reposait sur aucune base légale.

La recourante association ne se vouait pas exclusivement, comme exigé par la jurisprudence, à l'étude, par pur idéal, de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites puisque ses buts étaient bien plus larges, comme le démontrait la lecture de l'art. 2 chiffre 1 de ses statuts.

L'installation était conforme à la zone agricole. Initialement, il avait certes eu le projet de cultiver des fraises avec un moyen de production artificiel, mais le projet avait évolué au fil des mois. Il avait ainsi pris l'engagement écrit, le 21 mars 2024, après discussions avec le département, d'opter pour une production de culture en pleine terre, ce que l'autorité intimée lui avait imposé à titre de condition impérative dans l'autorisation de construire. Les recourants faisaient preuve de mauvaise foi en faisant fi de cette évolution et en partant faussement du postulat que les serres serviraient à une production hors-sol. Ils n'exposaient pas en quoi l'installation ne serait pas conforme à la zone agricole, ni en quoi les différents services consultés auraient fait une mauvaise application du droit. Implicitement à tout le moins, ils reconnaissaient qu'il utiliserait l'installation pour une production en pleine terre, mais lui reprochaient de ne pas avoir prévu les aménagements nécessaires à ce type de production. Or, la production en pleine terre ne nécessitait pas d'aménagement particulier.

Les recourants ne fondaient leur grief quant à l'utilisation de l'eau sur aucune base légale. Ils ne motivaient de plus pas à suffisance leurs critiques, se limitant à lui faire un procès d'intention infondé, en laissant entendre qu'il aurait prélevé, dans le passé, de l'eau sans autorisation dans la nappe phréatique de l'Aire, ce qui était d'ailleurs techniquement impossible. En fait, il utiliserait exclusivement de l'eau de pluie récupérée et de l'eau fournie par les SIG.

La critique quant à des prétendues violations des règles relatives aux installations solaires en dehors des zones à bâtir était infondée. Les conditions légales de l'art. 32c OAT étaient respectées, comme constaté par les diverses instances de préavis. Les recourants n'exposaient nullement en quoi le département aurait failli dans la pesée des intérêts.

Ils critiquaient enfin le remblayage prévu sans énoncer les dispositions légales que le projet serait susceptible de ne pas respecter. Faute d'appui légal, il ne lui était pas possible de saisir à proprement parler leurs reproches et de se déterminer sur ceux-ci.

14. Dans ses observations du 20 janvier 2023, le département a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours, s'en rapportant à justice s'agissant de sa recevabilité ; à ce sujet, il a relevé que les recourants n'avaient pas indiqué quels intérêts - de droit ou de fait - seraient mis en péril par la mise en œuvre de la décision contestée.

Les serres étaient conformes à la zone agricole. S'il était vrai que le projet prévoyait initialement qu'elles serviraient à une production hors-sol, l'intimé avait été amené, suite aux exigences de l'OCAN et de l'OU, à faire évoluer son projet pour proposer, au final, une production en pleine terre. Après l'étude des documents fournis (rapport d'M_____ du 23 mai 2023 et plan financier), l'OCAN avait indiqué qu'au vu de la culture de fraises proposée, nécessitant de l'ombre et étant très sensible à la sécheresse, l'installation projetée était utile et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation concernée. De plus, hormis le fait qu'il n'avait pas remis en cause le système de serre proposé malgré le fait que la production initialement envisagée (hors sol) ait finalement été modifiée (pleine terre), l'OCAN avait aussi estimé que la preuve de la viabilité économique avait été apportée. Pour sa part, l'OU avait retenu qu'au vu de l'évolution du projet, il ne se justifiait plus d'exiger l'élaboration d'un PLA. Le projet étant lié à une exploitation tribulaire du sol, il n'avait pas à être analysé sous l'angle de l'art. 16a al. 3 LAT. Ainsi, il avait été retenu que le projet était parfaitement conforme à la zone agricole, sans que les recourants n'arrivent à démontrer le contraire.

Il n'avait pas à se préoccuper de l'aspect lié à l'irrigation de ces surfaces de culture. La demande d'autorisation de construire n'ayant pas porté sur les aspects liés à la mise en place d'un système d'irrigation, avec éventuellement l'exploitation de la nappe phréatique, il n'avait en effet pas à se prononcer sur cette problématique, qui était étrangère à l'autorisation de construire entreprise.

S'agissant des panneaux solaires, l'installation des serres en zone agricole spéciale était conforme aux art. 16a al. 1 LAT et 34 OAT, de sorte que ces panneaux pouvaient tout à fait être édifiés en zone agricole selon ce que prescrivait l'une des conditions alternatives de l'art. 32c al. 1 let. c OAT. De plus, l'OU avait considéré que l'installation (serres et panneaux photovoltaïques) formait une unité visuelle à long terme avec celles existantes sur les parcelles avoisinantes, tout en rappelant que ce projet est justement situé en zone agricole spéciale. Le fait que ces serres soient séparées par des routes ou des chemins ne pouvait être pris en considération pour considérer, comme le voudraient les recourants, que cette condition ne serait pas réalisée. C'était également à tort que les recourants prétendaient que la mise en place de ces panneaux photovoltaïques nécessiterait l'adoption d'un PLA dès lors que les serres n'en nécessitaient pas. L'appréciation liée au local électrique était aussi hors de propos dans la mesure où ce bâtiment ne faisait pas l'objet de la décision entreprise.

Les recourants lui reprochaient d'avoir accepté une modification du terrain. L'OCAN n'avait émis aucune réserve à ce sujet et le GESDEC avait expressément

imposé qu'un concept de gestion des sols mentionnant les modalités de décapages, stockage et reconstitution des sols à mettre en œuvre et permettant de contrôler l'application des prescriptions environnementales en matière de protection des sols lui soit fourni avant l'ouverture de chantier. Ces informations n'avaient pas été exigées dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire du fait que ce n'était qu'au stade de la réalisation que ces informations pouvaient être communiquées au GESDEC.

15. Par réplique du 16 octobre 2024, les recourants ont intégralement maintenu leurs conclusions du 3 juillet 2024.

Après s'être déterminés sur les allégués de l'intimé contestant leurs allégations, ils ont affirmé avoir qualité pour recourir. Le fait que le champ des buts de l'association s'étendait au-delà des questions de l'aménagement du territoire et de la protection tant de l'environnement que des monuments, de la nature et des sites ne permettait pas de nier qu'elle se vouait par pur idéal à l'étude de ces questions ; la jurisprudence citée par l'intimé n'était pas déterminante en l'espèce. S'agissant des personnes physiques, celles-ci craignaient évidemment les nuisances susceptibles d'être causées par le projet contesté, en particulier les nuisances sonores liées à l'exploitation et les nuisances visuelles liées aux installations, et en particulier l'impact visuel d'un champ de panneaux solaires, difficile à évaluer avant de le voir prendre forme. S'agissant des mesures d'instruction utiles, le tribunal pourrait ordonner en particulier leur interrogatoire, s'agissant d'établir les nuisances sonores causées par la circulation des camions de l'entreprise de l'intimé et, le cas échéant, les nuisances sonores causées par la chaufferie, l'interrogatoire de l'intimé, en particulier sur ses intentions en matière de consommation d'eau, et un transport sur place permettant de démontrer, notamment, la proximité des domiciles des recourants avec le projet et la condition de l'unité visuelle avec des bâtiments existants.

Ni le département ni l'intimé ne contestait l'absence de conformité à la zone agricole de serres permettant la culture hors sol sur les parcelles concernées. À ce sujet, l'intimé insistait sur son choix d'opter pour une production de culture en pleine terre, sur son engagement écrit du 21 mars 2024 et sur la condition impérative imposée dans l'autorisation de construire. Ils éprouvaient des doutes s'agissant de la crédibilité des déclarations de l'intimé, compte tenu d'incidents précédents et du fait que celui-ci se gardait bien de toute affirmation sur ses plans à moyen terme. À leur sens, l'autorisation contestée apparaissait ne constituer qu'une étape pour l'intimé, en vue d'une exploitation ultérieure plus intensive. Ils s'interrogeaient aussi sur l'absence de chauffage mise en évidence par l'intimé. De plus, si ce dernier avait indiqué opter pour une culture en pleine terre, il n'avait toutefois versé aucun élément concret au dossier, notamment aucun budget. Le département avait mis en évidence les éléments ressortants de ce plan financier pour démontrer la viabilité de l'exploitation agricole, sans se soucier que ledit plan décrivait un projet de culture

hors sol, différent du projet final, et n'avait pas été actualisé suite à la modification du projet.

Compte tenu notamment des pompages non autorisés intervenus dans le passé, le département devrait s'assurer des installations prévues pour arroser les cultures maraîchères, également d'ailleurs en lien avec l'examen du budget.

Aucune des conditions de l'art. 32c al. 1 OAT n'était réalisée. Le projet se situait en extrême bordure du bâti, de sorte que l'unité visuelle avec ce bâti était douteuse ; il ne suffisait pas que le projet soit contigu avec des bâtiments pour admettre qu'il formerait une unité visuelle avec ces bâtiments. Il n'apparaissait pas clairement sur quels éléments la condition de l'unité visuelle avait pu être considérée comme remplie, étant souligné que le seul emplacement en zone agricole spéciale n'était à l'évidence pas suffisant pour retenir une unité visuelle avec des constructions et installations existantes. En l'absence de toute simulation de l'impact visuel de ces installations, il n'était pas possible d'admettre que cette condition soit remplie. De plus, le fait que le projet ne lésait aucun intérêt prépondérant de l'agriculture n'était évidemment pas suffisant pour admettre l'existence de conséquences positives pour la production agricole. Ils admettaient la preuve de la viabilité économique pour l'exploitation de la centrale électrique solaire, mais la contestaient pour la culture maraîchère en pleine terre, en l'absence de tout budget pertinent. L'affirmation selon laquelle la construction projetée était nécessaire au bon fonctionnement de son exploitation, même provenant de l'OCAN, ne reposait sur aucune analyse et apparaissait pour le moins douteuse, cet office n'ayant ni examiné les conditions d'une exploitation maraîchère en pleine terre ni comparé les hypothèses d'une telle exploitation avec ou sans centrale électrique. Le département semblait retenir que l'OCAN avait pu considérer l'installation comme utile et nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation concernée « après avoir étudié les différents documents fournis (rapports de Insolagrain du 23 mai et plan financier) », mais sans relever que les différents documents fournis décrivaient un projet différent du projet finalement approuvé.

L'intimé n'avait pas répondu sur le fond au sujet des questions posées par le remblai de terrain, considérant leur analyse insuffisante. Le département fournissait lui une réponse, mais n'expliquait pas pourquoi les informations ne pourraient pas être communiquées précédemment à la phase de réalisation, étant relevé que le GESDEC avait imposé dans un autre dossier sur la plaine de l'Aire un suivi pédologique.

L'étude et l'adoption d'un PLA permettrait une planification ordonnée, une pesée globale des différents intérêts en présence et un examen sérieux de l'ensemble des questions que pouvait soulever l'aménagement de cette partie de la zone agricole spéciale. Une autorisation de projet des serres et panneaux photovoltaïques avant même l'étude d'un tel plan localisé agricole reviendrait à préjuger de l'analyse à laquelle il devrait être procédé dans le cadre de l'élaboration d'un tel PLA.

16. Par duplique du 8 novembre 2024, le département a intégralement persisté dans ses écritures et conclusions du 6 septembre 2024.

Après avoir exigé que l'exploitation proposée soit tributaire du sol, l'OCAN avait considéré que le plan financier qui lui avait été soumis était conforme à une telle exploitation et qu'il démontrait que la production proposée était viable, sans qu'à aucun moment la preuve du contraire ne soit apportée. Les plans visés ne variaient pas et ne permettaient pas de constater que ces serres seraient chauffées et les éventuelles autres demandes d'autorisation que l'intimé aurait pu être amené à déposer étaient exorbitantes à la présente procédure. Il n'était pas non plus démontré que ce dernier aurait, depuis plusieurs années, utilisé l'eau de la nappe phréatique pour arroser sa parcelle, étant remarqué que les deux instances de préavis spécialisées dans ce domaine, l'OCEau et le GESDEC, n'avaient fait valoir aucune observation à ce sujet dans leurs préavis respectifs.

La parcelle était située en zone agricole spéciale et d'autres serres étaient présentes dans le périmètre voisin, de sorte que les critiques formulées au niveau de l'unité visuelle des serres autorisées devaient être rejetées. Quant au remblai autorisé, à aucun moment les recourants ne faisaient valoir les bases légales qui auraient été violées, de sorte que la recevabilité de ce grief semblait être douteuse. Enfin, en réponse à la question des recourants, le GESDEC avait très clairement indiqué dans son préavis que le concept de gestion des sols exigeait la réalisation d'une étude pédologie, tout en précisant que la liste des experts y relatifs était disponible sur le site la société suisse de pédologie.

17. Par duplique du 19 décembre 2024, l'intimé a persisté dans ses conclusions prises à l'appui de sa réponse du 4 septembre 2024.

Après avoir contesté la majeure partie des allégations de la réplique, il a fait valoir que les recourants personnes physiques n'avaient pas démontré qu'ils avaient des intérêts de droit ou de fait mis en péril par la mise en œuvre de l'autorisation entreprise ; cet intérêt faisait particulièrement défaut lorsqu'ils s'en prenaient au budget de la future installation financière.

Les recourants doutaient de sa volonté de procéder à une production en pleine terre et sollicitaient, pour ce motif, sa comparution personnelle. Ces doutes infondés faisaient fi de son engagement écrit du 21 mars 2024 et de la charge impérative, qui figurait dans l'autorisation de construire, selon laquelle « l'utilisation du bâtiment [était] exclusivement limitée à une production agricole en pleine terre ». Ils faisaient preuve de mauvaise foi lorsqu'ils s'interrogeaient sur ses « plans à moyen terme », question excédant d'ailleurs l'objet de la décision litigieuse. Sa requête portant sur la réalisation d'une chaufferie centrale de 2011 n'avait pas abouti. Dans ce contexte, il ne percevait pas en quoi cette information serait susceptible de faire douter de son choix de ne pas installer de chaufferie dans les serres projetées. Les recourants s'en prenaient au plan financier sans toutefois exposer en quoi il ne serait pas fondé, ni en quoi il serait insuffisant pour attester que les serres projetées étaient nécessaires au développement interne de son entreprise agricole. Dans un souci de transparence,

il produisait un budget mis à jour, lequel faisait état d'un investissement total de CHF 269'700.-, soit environ CHF 100'000.- de moins que celui initialement établi pour une production hors sol ; pour l'essentiel, l'absence de tout revêtement, en culture pleine terre, expliquait en grande partie cette différence.

S'agissant de la problématique en lien avec l'art. 32c OAT, le procédé consistant à compléter, dans la réplique, un grief insuffisamment motivé dans le recours n'était pas conforme à la jurisprudence et ledit grief devrait être jugé irrecevable. En outre, le fait de s'en prendre abstraitement à la viabilité économique du projet sans apporter la moindre critique concrète à l'analyse des instances de préavis, ne suffisait pas à démontrer que les serres en question n'auraient pas de conséquences positives sur son entreprise et qu'elles ne contribueraient pas au développement interne de l'exploitation.

Au sujet de la prétendue illégalité du remblai, les recourants relevaient que le GESDEC introduisait parfois dans le permis de construire, à titre de condition ou de charge, qu'un spécialiste surveille effectivement la gestion des sols. Ils ne pouvaient rien tirer de cette affirmation puisque chaque situation nécessitait un examen particulier et toute les opérations sur le sol naturel n'exigeaient pas les mêmes garde-fous. En l'espèce, les travaux de remblai étaient de peu d'importance et il serait disproportionné d'imposer une condition plus stricte que celle figurant déjà dans l'autorisation de construire. De plus, il devait fournir le concept de gestion des sols avant le début du chantier, sans quoi il ne pourrait pas le débiter. Le GESEC allait donc bel et bien s'assurer du bien-fondé de ce concept et en examiner les qualités d'exécution.

EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les 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. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. La recevabilité d'un recours suppose encore que son auteur dispose de la qualité pour recourir.
4. La qualité pour recourir est notamment reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 60 al. 1 let. b LPA).

Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation et retirer un avantage pratique de

l'annulation ou de la modification de la décision attaquée, qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire. Cet intérêt digne de protection ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; 143 II 506 consid. 5.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1). Un recours dont le seul but est de garantir l'application correcte du droit demeure irrecevable, parce qu'assimilable à l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_98/ 2023 du 14 juin 2023 consid. 6.3 ; ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 5.3). D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3).

5. En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse dispose en principe de la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_164/2019 du 20 janvier 2021 consid. 1). Les intérêts d'un voisin peuvent être lésés de façon directe et spéciale aussi en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m (ATA/1218/2015 du 10 novembre 2015 consid. 2c et les références citées).

La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Les tiers doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_727/2016 du 17 juillet 2017 consid. 4.2.3 ; ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11b). Le recourant doit rendre vraisemblables les nuisances qu'il allègue et sur la réalisation desquelles il fonde une relation spéciale et étroite avec l'objet de la contestation (ATF 125 I 173 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_469/2014 du 24 avril 2015 consid. 2.2 ; 1C_453/ 2014 du 23 février 2015 consid. 4.2 et 4.3).

En particulier, l'intérêt digne de protection des voisins est admis lorsqu'ils se prévalent de normes ayant des effets concrets ou juridiques sur leur situation (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2). Tel est notamment le cas des règles régissant la densité et le volume des constructions ainsi que de celles relatives aux distances entre les constructions (ATF 127 I 44 consid. 2d).

6. Une association a qualité pour recourir à titre personnel lorsqu'elle remplit les conditions usuelles pour que celle-ci soit admise, à savoir lorsqu'elle est touchée dans ses (propres) intérêts dignes de protection, étant rappelé que, de même que pour de simples particuliers, il ne lui est pas possible de recourir pour des motifs d'intérêt général, alors même que, selon ses statuts, elle aurait un but idéal (Pierre

MOOR/Etienne POLTIER, Droit administratif, vol. II, 2011, ch. 5.7.2.4 p. 750). En outre, sans être elle-même touchée par la décision entreprise, elle peut être admise à agir par le biais d'un recours - nommé alors recours corporatif ou égoïste - pour autant qu'elle ait pour but statutaire la défense des intérêts de ses membres, que ces intérêts soient communs à la majorité ou au moins à un grand nombre d'entre eux et, enfin, que chacun de ceux-ci ait qualité pour s'en prévaloir à titre individuel. Ces conditions doivent être remplies cumulativement ; elles doivent exclure tout recours populaire. Celui qui ne fait pas valoir ses intérêts propres, mais uniquement l'intérêt général ou l'intérêt public, n'est pas autorisé à recourir. Par conséquent, le droit de recours n'appartient pas à toute association qui s'occupe, d'une manière générale, du domaine considéré. Il doit au contraire exister un lien étroit et direct entre le but statutaire de l'association et le domaine dans lequel la décision litigieuse a été prise. En revanche, elle ne peut prendre fait et cause pour l'un de ses membres ou pour une minorité d'entre eux (ATF 145 V 128 consid. 2.2 ; 142 II 80 consid. 1.4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_749/2021 du 16 mars 2022 consid. 1.2.1 ; ATA/1077/2023 du 3 octobre 2023 consid. 3.3).

La possibilité d'un recours corporatif répond avant tout à un objectif d'économie et de simplification de la procédure, dès lors qu'il est plus rationnel d'accueillir un recours lorsque celui-ci remplace un recours formé individuellement par de multiples parties. Il est vrai que cette solution tend également, dans une certaine mesure, à rétablir un certain équilibre dans l'accès à la justice, en faveur de parties qui, prises individuellement, craindraient une telle démarche. Ces objectifs ne sauraient toutefois être invoqués pour suppléer au défaut des conditions requises de recevabilité (arrêt du Tribunal fédéral 8C_91/2015 du 16 décembre 2015 consid. 6.4.2 ; ATA/18/2025 du 7 janvier 2025 consid. 2.5).

7. En l'espèce, il ressort de la consultation du système d'information du territoire à Genève que les parcelles des recourants personnes physiques se situent à une distance de moins de 50 m, voire de 80 m pour certains d'entre eux, de celles devant accueillir le projet d'autorisation de construire litigieux. Ces recourants font par ailleurs valoir des griefs liés au droit de la construction qui les impacteraient d'un point de vue visuel, notamment quant à la conformité des serres à la zone agricole spéciale et à la validité des panneaux photovoltaïques. Dans ces circonstances, leur qualité pour recourir pourra être admise.

Le recours étant par conséquent recevable, la question de la qualité pour recourir de l'association peut souffrir de rester indécise.

8. S'agissant de M. L _____, il est partie à la procédure dans la mesure où la décision litigieuse concerne également sa parcelle n° 3 _____.
9. L'admission de la qualité pour recourir ne signifie pas encore que toutes les conclusions, respectivement griefs, formulés par un recourant sont recevables.

En effet, sous peine d'être irrecevable, une conclusion ne peut être exorbitante à l'objet du litige (ATA/195/2022 du 22 février 2022 consid. 3). Cet objet est défini

principalement par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions du recourant et, accessoirement, par les griefs ou motifs qu'il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer (ATA/1367/2023 du 19 décembre 2023 consid. 4.8).

De plus, un recourant ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Tel est souvent le cas lorsqu'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins. À défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (ATA/85/2022 du 1^{er} février 2022 consid. 5b). Ils doivent en outre se trouver dans le champ de protection des dispositions dont ils allèguent la violation et être touchés par les effets prétendument illicites de la construction ou de l'installation litigieuse (ATF 121 I 267 consid. 2 et les références citées ; arrêts du Tribunal fédéral 1P.282/2005 du 7 juillet 2005 consid. 1 ; 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 1.3 ; ATA/801/2014 du 14 octobre 2014 consid. 6d). Ainsi, la jurisprudence a retenu qu'un voisin ne disposait pas d'un intérêt pratique à se plaindre que la construction projetée ne respecterait pas les exigences légales en matière de protection contre le bruit en tant qu'elles protégeaient un tiers, de sorte qu'un grief sur ce point n'était pas recevable (cf. ATA/450/2016 du 31 mai 2016 consid. 6a).

Par ailleurs, l'application du droit d'office par les juridictions administratives ne saurait avoir un quelconque effet sur la question d'un refus d'examiner un grief. En effet, si la juridiction administrative arrive à la conclusion que l'administré ne dispose pas d'un avantage pratique par rapport au grief soulevé, les règles de procédure imposent à celle-ci de ne pas entrer en matière et de déclarer irrecevable le grief invoqué (ATA/17/2023 du 10 janvier 2023 consid. 11d ; ATA/881/2022 du 30 août 2022 consid. 3d).

10. La question de la recevabilité des griefs se distingue de celle de la recevabilité des conclusions, qui doivent être formées dans le délai de recours. En effet, l'absence de conclusions ne peut être réparée que dans le délai de recours. Hors ce délai, le fait d'être autorisé à compléter une écriture ne permet pas de suppléer le défaut de conclusions. De nouvelles conclusions ne peuvent pas non plus être présentées dans le mémoire de réplique (ATA/991/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2b et les références citées). En revanche, des conclusions tendant à l'exécution d'actes d'instruction peuvent être sollicitées même après l'échéance du délai de recours et jusqu'à la fin de l'instruction du recours (ATA/930/2023 du 29 août 2023 consid.

1.3 ; Stéphane GRODECKI/Romain JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 232 n. 872).

11. En l'espèce, les recourants invoquent quatre griefs à l'appui de leur recours. Ils font d'abord valoir, en bref, que les serres litigieuses seraient effectivement destinées à une production hors sol, et ce malgré l'absence d'un PLA, et qu'elles ne pouvaient pas réellement servir au développement interne de l'exploitation. Ils soutiennent aussi que l'installation des panneaux photovoltaïques contreviendrait à l'art. 32c OAT. Ils se prévalent ainsi de griefs liés au droit des constructions ayant trait, dans les grandes lignes, à la réalisation du projet querellé. L'admission de ceux-ci est donc susceptible d'avoir une incidence concrète sur leur situation de fait. Ces griefs sont par conséquent recevables.

Tel n'est en revanche pas le cas des deux autres griefs invoqués. En effet, s'agissant du grief relatif à l'utilisation de l'eau pour irriguer la culture des fraises, il porte sur une problématique exorbitante à l'objet du litige, la décision querellée ne traitant aucunement de cette question. Quant au remblai prévu, les recourants se contentent d'une argumentation générale sans expliquer quels seraient les inconvénients concrets les touchant plus que quiconque dans leur situation factuelle ou juridique. Partant, ils n'ont pas d'intérêt digne de protection à soulever ces griefs, lesquels doivent donc être déclarés irrecevables.

Il en va de même des éléments non formellement contestés en tant que tels, mais invoqués « en passant », à savoir les nuisances sonores causées par la circulation des camions de l'entreprise de l'intimé et par la chaufferie, dont l'existence n'est d'ailleurs pas établie, ainsi que le local électrique, lesquels sont aussi exorbitants à l'objet du litige.

12. À titre préliminaire, les recourants requièrent des actes de procédure, à savoir leur comparution personnelle, l'audition de l'intimé et un transport sur place.
13. Tel que 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, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1^{er} avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_483/2023 du 13 août 2024 consid. 2.1 ; cf. aussi art. 41 in fine LPA), ni à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction, ce qui n'est pas le cas à Genève (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1).

14. En l'espèce, le tribunal considère disposer d'un dossier complet lui permettant de trancher le présent litige en toute connaissance de cause dans la mesure où les plans et les documents versés au dossier ainsi que les données librement accessibles sur la plateforme du système d'information du territoire genevois lui permettent de visualiser les parcelles en cause et le renseignent sur l'ampleur et l'emplacement des serres litigieuses et du système des panneaux photovoltaïques, et donc de se déterminer sur l'unité visuelle avec les bâtiments existants. Un transport sur place ayant pour objet les mêmes éléments, il ne fournirait aucune information supplémentaire, ce d'autant plus que les serres et les panneaux n'ont pas été installés à ce jour. Par ailleurs, le projet litigieux a été soumis à l'examen minutieux de plusieurs instances spécialisées, dont notamment l'OCAN et l'OU, lesquelles ont rendu des préavis détaillés après analyse des éléments du projet.

S'agissant des auditions des recourants et de l'intimé, outre le fait que ces dernières ont été requises notamment pour se déterminer sur des griefs déclarés irrecevables, le tribunal estime qu'elles ne sont nullement nécessaires puisque les parties se sont déjà prononcées dans leurs écritures respectives et que rien ne laisse penser que le fait de les entendre par oral amènerait à obtenir des éléments supplémentaires.

Le dossier comporte dès lors tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant ainsi au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Partant, il n'y a pas lieu de procéder aux mesures d'instruction requises, celles-ci n'étant au demeurant pas obligatoires.

15. Selon 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). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), 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'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_99/2024 du 6 mai 2024 consid. 3.3 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, n. 515 p. 179).

16. Les arguments formulés par les parties à l'appui de leurs conclusions respectives seront repris et discutés dans la mesure utile (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 1C_136/2021 du 13 janvier 2022 consid. 2.1 et les références citées), étant rappelé que, saisi d'un recours, le tribunal applique le droit d'office et que s'il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 69 al. 1 LPA), ni par leur argumentation juridique (ATA/1077/2024 du 10 septembre 2024 consid. 2.2).
17. Dans leur premier grief, les recourants se plaignent que les serres litigieuses ne seraient pas conformes à la zone agricole spéciale.
18. Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (al. 2). Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions (al. 3).

Sur le plan cantonal, cette exigence est consacrée à l'art. 1 al. 1 LCI aux termes duquel sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail.

19. Aux termes de l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles, les zones à protéger et les autres zones et territoires, prévus par le droit cantonal (al. 2).
Les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun (art. 21 al. 1 LAT). Selon la jurisprudence, les plans d'affectation ont le plus souvent un effet obligatoire qualifié de négatif, à savoir empêcher tout usage non conforme à l'affectation de la zone ou tout aménagement ne respectant pas les prescriptions d'un plan d'affectation. En tant qu'il s'agit d'une construction, cette conformité est vérifiée dans la procédure du permis de construire (ATA/332/2022 du 29 mars 2022 consid. 5b et les références citées).
20. La zone agricole est régie par les art. 16 et 16a LAT ainsi que par les art. 20 ss LaLAT, dispositions définissant notamment les constructions qui sont conformes à la zone, soit qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, soit qu'elles servent au développement d'une activité conforme.
21. En vertu de l'art. 16 al. 1 LAT, les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment 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) et les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture (let. b).

À teneur de l'art. 16a LAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice (al. 1). Les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone. Le Conseil fédéral règle les modalités (al. 2). Les constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées lorsqu'elles seront implantées dans une partie de la zone agricole que le canton a désignée à cet effet moyennant une procédure de planification (al. 3).

Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice ; seules les constructions dont la destination correspond à la vocation agricole du sol peuvent y être autorisées, le sol devant être le facteur de production primaire et indispensable (ATF 133 II 370 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_314/2009 du 12 juillet 2010 consid. 5.1).

L'art. 34 al. 1 OAT reprend ces définitions en précisant que sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à l'exploitation tribulaire du sol ou au développement interne, ou qui sont - dans les parties de la zone agricole désignées à cet effet conformément à l'art. 16a al. 3 LAT - nécessaires à une exploitation excédant les limites d'un développement interne et qui sont utilisées pour la production de denrées se prêtant à la consommation et à la transformation et provenant de la culture de végétaux et de la garde d'animaux de rente ou l'exploitation de surfaces proches de leur état naturel. L'art. 34 al. 4 OAT stipule qu'une autorisation ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation en question, si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de la construction ou de l'installation à l'endroit prévu et s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme.

L'art. 37 OAT précise que l'édification de constructions et installations destinées à la culture maraîchère et à l'horticulture selon un mode de production indépendant du sol est réputée développement interne (art. 16a al. 2 LAT) si la surface de production indépendante du sol n'excède pas 35% de la surface maraîchère ou horticole cultivée et n'est pas supérieure à 5'000 m² (al. 1) et que la production est réputée indépendante du sol s'il n'y a pas de lien suffisamment étroit avec le sol (al. 2).

22. À Genève, ne sont autorisées en zone agricole que les constructions/installations qui sont destinées durablement à l'activité agricole ou horticole et aux personnes l'exerçant à titre principal (art. 20 al. 1 let. a LaLAT) et qui respectent la nature et le paysage (art. 20 al. 1 let. b LaLAT) ainsi que les conditions fixées par les art. 34 ss OAT (art. 20 al. 1 let. c LaLAT).
23. Selon la jurisprudence, pour la détermination et l'affectation concrète de terrains à la zone agricole spéciale, l'art. 16a al. 3 LAT exige l'adoption d'une planification

d'affectation, à savoir, en droit genevois, PLA. À défaut, les constructions allant au-delà de ce qu'autorise le développement interne demeurent contraires à la zone agricole (ATF 150 II 48).

24. 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 (ATA/123/2025 du 28 janvier 2025 consid. 2.10).

Selon une jurisprudence bien établie, la juridiction de recours 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. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/121/2025 du 28 janvier 2025 consid. 5.6).

25. En l'espèce, il n'est pas contesté que les parcelles en cause se situent en zone agricole, et plus spécifiquement en zone agricole spéciale, mais dépourvue d'un PLA, avec pour effet que seules les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone.

Or, force est de constater que tel est le cas en l'espèce. En effet, contrairement aux allégations des recourants, il faut observer que les cultures de fraises prévues par l'intimé s'effectueront finalement, suite à la modification du projet initial, en pleine terre, ainsi que ce dernier s'y est formellement engagé et, surtout, comme l'exige le préavis de l'OCAN du _____ 2024 qui fait partie intégrante de la décision entreprise. Les critiques et doutes émis par les recourants à ce sujet doivent donc être écartés. De plus, toutes les instances de préavis consultées, notamment l'OCAN et l'OU, ont émis des préavis favorables. Dans son préavis du _____ 2024, l'OCAN, instance spécialiste en matière agricole, considère ainsi que le projet est conforme à la zone agricole, indiquant à cet égard que le bâtiment envisagé sert notamment à la culture de fraises, qu'il est nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation et que la preuve de la viabilité économique de l'ensemble de l'installation a été apportée. En l'état, rien ne permet de retenir que l'OCAN a erré dans son analyse, étant souligné, comme noté par le département, que les recourants ne parviennent pas à remettre en cause cette analyse en démontrant son inexactitude. Par ailleurs, l'intimé a remis, dans sa duplique, un budget mis à jour qui laisse apparaître que le projet est économiquement viable. La conformité du projet litigieux à la zone agricole doit ainsi être admise.

Partant, le grief sera écarté.

26. Les recourants estiment également que l'art. 32c OAT a été violé, les conditions pour l'installation de panneaux photovoltaïques n'étant pas réalisées.
27. À teneur de l'art. 18a LAT en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation selon l'art. 22 al. 1 LAT. De tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente (al. 1). Le droit cantonal peut désigner des types déterminés de zones à bâtir où l'aspect esthétique est mineur, dans lesquels d'autres installations solaires peuvent aussi être dispensées d'autorisation (al. 2 let. a) et prévoir une obligation d'autorisation dans des types précisément définis de zones à protéger (al. 2 let. b). Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire. Elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites (al. 3). Pour le reste, l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques (al. 4).
28. Selon l'art. 32c OAT, hors de la zone à bâtir, les installations solaires raccordées au réseau électrique peuvent être imposées par leur destination en particulier si elles :
a. forment une unité visuelle avec des constructions ou des installations dont l'existence légale à long terme est vraisemblable; b. sont mises en place de façon flottante sur un lac de barrage ou un autre plan d'eau artificiel, ou c. ont, dans une partie du territoire peu sensible, des conséquences positives pour la production agricole ou sont utiles à des fins de recherche et d'expérimentation (al. 1). Si l'installation requiert une planification, le projet doit se fonder sur une base correspondante (al. 2). Une pesée des intérêts complète est effectuée dans tous les cas (al. 3). Les installations et les parties d'installation qui ne satisfont plus aux conditions d'autorisation sont démontées (al. 4).
29. En l'espèce, le tribunal ne constate aucune violation de l'art. 32c OAT. En effet, ainsi que d'ailleurs rappelé par le département dans ses observations, les panneaux photovoltaïques en cause s'insèrent dans un projet agrivoltaïque qui a impact sur le bon fonctionnement de l'exploitation proposée, protégeant les cultures contre les précipitations extrêmes - notamment en cas de fortes pluies ou de grêle -, réduisant la température et la consommation d'eau durant les vagues de chaleur et offrant une protection supplémentaire contre les épisodes de gels nocturnes. Ce seul élément permet d'admettre que les panneaux solaires ont des conséquences positives pour la production agricole et qu'ils répondent à la condition de l'art. 32c al. 1 let. c OAT. Au surplus, ils sont également conformes à l'art. 32c al. 1 let. a OAT dans la mesure où ils forment une unité visuelle avec des constructions ou des installations dont l'existence légale à long terme est vraisemblable, ainsi que l'a estimé l'OU. L'avis contraire des recourants à cet égard, qui font valoir que les autres serres ne sont contiguës que sur l'un des quatre côtés de la parcelle et qu'un chemin séparait les autres serres du projet contesté et qu'il n'apparaît pas clairement sur quels

éléments la condition de l'unité visuelle a été considérée comme remplie, ne constitue en définitive qu'une tentative de leur part de substituer leur propre appréciation à celle de l'OU, sans parvenir à démontrer en quoi celui-ci aurait émis un préavis dénué de pertinence ou fondé sur des motifs étrangers au but de la loi. Quoi qu'il en soit, le tribunal peut parfaitement adhérer au point de vue de cette instance spécialisée.

Partant, le grief sera écarté.

30. Mal fondé, le recours sera rejeté et l'autorisation querellée confirmée.
31. 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, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.- ; il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours.

Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'300.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à M. K_____ (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 3 juillet 2024 par Mesdames et Messieurs A_____, B_____ et C_____, D_____, E_____ et F_____, G_____, H_____ et I_____ ainsi que l'association J_____ contre la décision du département du territoire du _____ 2024 ;
2. le rejette ;
3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 900.-, lequel est couvert par l'avance de frais ;
4. condamne les recourants, pris conjointement et solidairement, à verser à Monsieur K_____ une indemnité de procédure de CHF 1'300.- ;
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 (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les 30 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 : Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST, présidente, Damien BLANC et Carmelo STENDARDO, juges assesseurs.

Au nom du Tribunal :

La présidente

Caroline DEL GAUDIO-SIEGRIST

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties

Genève, le

La greffière