

du 13 novembre 2001

dans la cause

Madame F. M.

représentée par Me André Malek-Asghar, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Monsieur E. B.

Monsieur L. B.

Monsieur S. B.

Hoirie de feu Monsieur H. S.

représentés par Me Patrick Blaser, avocat

A/211/2000-TPE

A/211/2001-TPE

EN FAIT

1. Madame F. M. est propriétaire de la parcelle n° ..., feuille ... de la commune de Troinex, située en 5ème zone de construction, à l'adresse X, à T./Genève.

Ce terrain est limité par la Drize et voisin de la propriété de Monsieur L. B., sise au ch. X.

2. Le 1er mai 1999, après s'être entretenu avec Mme B. L., maire de la commune de T., M. L. B. a informé le conseiller d'Etat en charge du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département), que Mme M., institutrice, semblait avoir développé une seconde activité sur son terrain, avec un ami proche. De très nombreuses voitures, sans plaques d'immatriculation, étaient entreposées sur le terrain. Un couvert pour véhicule, puis deux garages, avaient été construits, dont l'un était pourvu d'une fosse.

3. Le 11 mai 1999, un inspecteur de la police des constructions a procédé à un contrôle sur place. Il a relevé la présence de plus de dix véhicules et de quatre motos lors d'une première visite et de neuf voitures lors d'un contrôle effectué le 2 juin 1999. De plus, un garage de 5,90 mètres x 5,40 mètres et un couvert, de 5,60 mètres x 5,40 mètres, avaient été édifiés sans autorisation.

4. Le 22 juin 1999, le département a ordonné à Mme M. de débarrasser, dans un délai de deux mois, tous les véhicules non immatriculés et couverts par une autorisation de circuler valable. Elle devait également requérir une autorisation de construire portant sur le couvert et le garage litigieux. L'entreposage de douze voitures/épaves et de quatre motos constituait un dépôt inesthétique sur une parcelle située en zone résidentielle.

En outre, la construction édifiée à l'entrée de sa propriété dépassait les normes d'une construction de peu d'importance; Mme M. avait produit, dans le cadre d'une requête en autorisation antérieure (n° ...) un extrait cadastral indiquant clairement que les bâtiments litigieux avaient été édifiés après le 3 mars 1989.

5. Le 30 août 1999, Mme M. a saisi le département d'une demande en autorisation en procédure accélérée, vi-

sant à régulariser la situation de l'abri à voitures, à l'entrée de la propriété. Mme M. a versé au dossier différents documents selon lesquels ce bâtiment existait depuis 1982 au moins.

6. a. Au cours de l'instruction de la requête, la commune de T. a émis un préavis favorable.

b. La sous-commission nature et sites de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : la CMNS) a indiqué être opposée à toute dérogation de distance, vu la proximité de la Drize et du cordon boisé. Au vu de l'ancienneté du garage, elle suggérait qu'une autorisation à bien plaisir soit accordée à Mme M.. Cependant, elle était opposée au développement de toute activité polluante, notamment de mécanique.

c. La section nature et paysage du département de l'intérieur, de l'agriculture, de l'environnement et de l'énergie a aussi émis un préavis défavorable à toute transformation ou agrandissement d'un bâtiment sauvage, situé dans le cordon forestier lié au cours d'eau.

7. En date du 17 janvier 2000, le département a refusé de délivrer l'autorisation sollicitée. La dimension des objets litigieux dépassait les normes de construction des bâtiments de peu d'importance. En outre, le cordon forestier qui longeait la Drize était trop proche. Le garage et le couvert devaient être démolis dans un délai de soixante jours.

8. Par acte du 23 février 2000, Mme M. a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre l'ordre de démolition (cause A/211/2000-TPE). Parallèlement, elle a saisi la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05; ci-après : la commission) du refus d'autorisation de construire.

La procédure concernant l'ordre de démolition a été suspendue par décision du 15 mars 2000.

9. a. Dans la procédure devant la commission, Mme M. a indiqué qu'elle s'engageait à réduire la surface du garage afin que ce bâtiment et l'abri ne dépassent pas la limite légale de 50m².

b. Messieurs L. B., E. B., S. B. et H. S. sont intervenus dans la procédure. Le garage et le couvert ne

pouvaient être qualifiés de bâtiments de peu d'importance, au vu de leur surface, et ils devaient par conséquent respecter les normes de distance aux limites de propriété, ce qui n'était pas le cas. Ils étaient trop proches du cours d'eau voisin et à moins de trente mètres de la lisière de la forêt.

c. La commission a entendu les parties le 9 juin 2000.

Mme M. a admis que le couvert n'avait jamais été autorisé; elle était veuve depuis 1982 et ne savait pas qui avait construit ce bâtiment, ni quand.

M. B., frère de Mme M., a indiqué que, selon lui, l'agrandissement avait été effectué en 1985 ou 1986, soit à l'époque où sa soeur s'était mise en ménage avec un ami, collectionneur de voitures.

d. Par décision du 26 janvier 2001, la commission a rejeté le recours.

La surface du bâtiment litigieux ne permettait pas de considérer ce dernier comme une construction de peu d'importance; il ne respectait pas les distances aux limites de propriété, ni les distances fixées par la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20) ou la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (LFo - RS 921.0).

10. Par acte du 5 mars 2001, Mme M. a saisi le Tribunal administratif d'un recours (cause A/211/2001-TPE). Comme auparavant devant la commission, elle s'est opposée à l'intervention de M. S. B. ainsi que de l'hoirie de M. H. S. - décédé à la fin de l'année 2000 - pour défaut d'intérêt juridique. Elle s'engageait à réduire les dimensions du bâtiment litigieux afin qu'il ne dépasse pas la limite légale de 50m². Les autres conditions légales permettant de qualifier ce bâtiment de "peu d'importance" étaient remplies. De même, la distance aux arbres situés le long de la Drize sur la rive opposée, serait augmentée.

11. Par décision du 8 mars 2001, le Tribunal administratif a repris l'instruction de la cause A/211/2000-TPE.

12. MM. L. B., E. B., S. B. ainsi que l'hoirie de M. H. S. ont maintenu leur position le 10 avril 2001, en précisant qu'ils étaient tous voisins immédiats de la

propriété de Mme M.. Ils ont émis des doutes quant à la crédibilité des propositions de la recourante : en effet, seul le couvert serait diminué, sans que le garage ne soit modifié, ce dernier contenant une fosse permettant de travailler sous les véhicules.

13. Le département a conclu au rejet des recours, le 12 avril 2001. Reprenant et développant les arguments soumis à la commission de recours, il a précisé que la situation serait la même si la surface de la construction était réduite à 50m², les dispositions de la LFo et de la LEaux ne retenant pas ce critère. De plus, aucune autre mesure que l'ordre de démolition n'était à même de rétablir une situation conforme à la loi.

14. Le 2 juillet 2001, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place, au cours duquel il a été constaté que le couvert et le garage étaient posés sur une dalle en béton, en bordure du chemin X. Cette dalle arrivait jusqu'au bord du talus descendant vers la Drize, avant le pont enjambant ce ruisseau et permettait, selon Mme M., de retenir le terrain. Le garage, muni d'une porte basculante, abritait une planche à voile, deux voitures et une tondeuse à gazon de type "traquelet". Mme M. a exposé qu'à l'origine, elle disposait d'une autorisation pour construire le garage, lequel avait été édifié dix-neuf ans plus tôt. Elle a versé à la procédure des photographies du garage, prises en 1984, lors de "la neige du siècle". Elle a encore indiqué qu'elle avait procédé à un certain nombre de modifications pour respecter les normes réglementaires et s'est déclarée prête à déplacer ce garage.

Les opposants ont relevé que ni le garage, ni le couvert n'étaient visibles depuis leurs propriétés. M. L. B. a indiqué que la place avait été nettoyée et rangée en prévision de la visite du tribunal et que des travaux avaient été entrepris : à l'origine, le garage venait à fleur de la pente descendant vers la Drize; de plus, il y avait une fosse.

Le département a persisté dans sa décision.

15. Dans le délai imparti par le tribunal, Mme M. a apporté quelques corrections au contenu du procès-verbal du transport sur place : contrairement à ce qui y était indiqué, M. S. B. n'était pas présent; d'autre part elle n'avait pas fait édifier le garage dix-neuf ans auparavant : celui-ci avait en effet été construit avant

la donation de la parcelle, en 1984, sous la direction de feu son époux, avec le consentement de ses parents et de son frère, M. L. B..

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Les causes A/211/2000-TPE et A/211/2001-TPE se rapportant à un même complexe de faits, le Tribunal administratif en ordonnera la jonction, conformément à l'article 70 LPA.
3. La recourante conteste à MM. E. et L. B., à M. S. B. ainsi qu'à l'hoirie de M. H. S., la possibilité d'être parties à la procédure.
 - a. Selon l'article 7 LPA, ont qualité de parties à la procédure contentieuse les personnes dont les droits et obligations peuvent être directement touchés par la décision à prendre, ainsi que celles qui disposent d'un moyen de droit contre la décision attaquée.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et du Tribunal administratif, a qualité pour recourir quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 -OJ - RS 173.110; ATF 121 II 641; ATA S. du 27 juin 2000). Il n'est pas exigé de la personne concernée qu'elle puisse faire état d'un intérêt juridique à l'annulation de la décision entreprise pour se voir reconnaître la qualité pour recourir. Un intérêt de fait suffit, pour autant que celui-ci soit propre à la personne concernée, qu'il soit étroitement lié à l'objet du litige et que le recourant soit touché avec une intensité plus grande par la mesure entreprise que l'ensemble des citoyens.
 - b. En ce qui concerne plus spécifiquement les voisins, la jurisprudence a indiqué que seuls ceux qui sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis, ce qui sous-tend une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision

et ceux des tiers. Les voisins peuvent aussi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATA S. précité).

c. En l'espèce, les intimés sont les voisins directs de Mme M.. Leurs parcelles sont situées à très courte distance du bâtiment litigieux. En cas de délivrance d'une autorisation de construire, ils auraient eu le droit de recourir. Par conséquent, le droit d'intervenir dans la procédure initiée suite aux recours déposés par Mme M. doit leur être reconnu.

4. a. Selon l'article 26 LEaux, aucune construction ou installation ne peut être édifiée dans l'espace compris entre les alignements de constructions fixé par les plans d'alignement et les limites des cours d'eaux, publics ou privés. Selon le plan 27014/600, la distance à respecter le long de la Drize, soit la zone à protéger au sens des articles 17 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et 2a de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LALAT - L 1 30), est de 30 mètres.

Des dérogations ne peuvent être accordées, après consultation de la commune et de la CMNS, que pour des constructions et installations d'intérêt général, dont l'emplacement est imposé par leur destination, des constructions et installations en relation avec le cours d'eau ou la reconstruction, l'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants.

b. En l'espèce, la construction litigieuse est édifiée à moins de 30 mètres de la Drize. Aucun des motifs de dérogation prévus par la loi n'est rempli. Dès lors, c'est à bon droit que le département a refusé l'autorisation sollicitée, sans qu'il ne soit nécessaire de déterminer si le bâtiment doit être considéré comme étant de peu d'importance ou non, au sens de la LCI.

5. Le 1er septembre 2000, sont entrées en vigueur les nouvelles dispositions de la LAT. Selon l'article 24 c de cette loi, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination, mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

En l'espèce, il apparaît que le garage - édifié à l'origine sans autorisation - n'a jamais été conforme aux dispositions de la LEaux, datant de 1961. Dès lors, Mme M. ne peut être mise au bénéfice de la garantie précitée et continuer à utiliser son garage conformément à sa destination.

6. Selon les articles 129 et 130 LCI, lorsque l'état d'une construction n'est pas conforme aux prescriptions de ladite loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées, le département peut en ordonner la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition.

Pour être valable, l'ordre de mise en conformité, qui comporte celui de démanteler une installation existante, doit respecter les conditions suivantes, en application des principes de la proportionnalité et de la bonne foi (ATA L. du 23 février 1993, confirmé par ATF n.p. du 21 décembre 1993; ATF 111 Ib 221 consid. 6 et jurisprudence citée; ATA K. du 29 août 2000) :

- a. L'ordre doit être dirigé contre le perturbateur;
- b. Les installations en cause ne doivent pas avoir été autorisables en vertu du droit en vigueur au moment de leur réalisation;
- c. Un délai de plus de trente ans ne doit pas s'être écoulé depuis l'exécution des travaux litigieux (ATF 107 Ia 121 = JdT 1983 I/299; ATA K. précité);
- d. L'autorité ne doit pas avoir créé chez l'administré concerné des attentes telles qu'elle serait liée par le principe de la bonne foi; en particulier les installations litigieuses ne doivent pas avoir été tolérées par l'autorité d'une façon qui serait constitutive d'une autorisation tacite et d'une renonciation à faire respecter les dispositions transgressées;
- e. L'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit doit l'emporter sur l'intérêt privé de l'intéressé au maintien des installations litigieuses.

7. En l'espèce, il a été constaté que le garage litigieux n'était pas autorisable, au vu de la LEaux. S'il apparaît certes, au vu des documents produits par Mme M.,

que le bâtiment en question existe depuis de nombreuses années, les dates mentionnées au cours de la procédure ne permettent pas d'admettre qu'il ait été édifié il y a plus de trente ans. Au surplus, on ne voit pas quelle autre mesure, moins incisive que la démolition, aurait pu être ordonnée par le département, seule cette dernière permettant d'assurer la protection des bords de la Drize, zone à protéger au sens des articles 17 LAT et 29 LALAT.

Partant, les recours seront rejetés.

8. Au vu de ce qui précède, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante. Une indemnité de procédure, en CHF 1'000.-, sera allouée au conseil des défenseurs, à la charge de la recourante.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevables les recours interjetés par Madame F. M. le 23 février 2000 contre la décision du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement du 17 janvier 2000 et le 5 mars 2001 contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 26 janvier 2001;

préalablement :

prononce la jonction des procédures A/211/2000-TPE et A/211/2001-TPE;

au fond :

rejette les recours;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'500.-;

alloue au conseil des intimés une indemnité de procédure en CHF 1'000.-, à la charge de la recourante;

communique le présent arrêt à Me André Malek-Asghar, avocat de la recourante, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, ainsi qu'au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et à Me Patrick Blaser, avocat des autres

intimés.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Paychère, Mmes
Bonnesfemme-Hurni, Bovy, juges, M. Mascotto,
juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le président :

V. Montani

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci