

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4964/2007-DCTI

ATA/417/2009

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 25 août 2009**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame Nicola MORDASINI**  
représentée par Me Patrick Blaser, avocat

contre

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

et

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE  
ADMINISTRATIVE**

---

## EN FAIT

1. Madame Nicola Mordasini (ci-après : l'intéressée, la propriétaire ou la recourante) est propriétaire de la parcelle 3311, feuille 38 du cadastre de la commune de Bardonnex, sise 20, route du Prieur, 1257 Croix-de-Rozon.
2. Cette parcelle, d'une surface de 863 m<sup>2</sup>, est située dans la zone 4B protégée du village de Landecy. Elle comporte un bâtiment d'habitation d'une superficie de 237 m<sup>2</sup>, dit la "Ferme Perdriau". Tant la ferme qu'une partie de la parcelle ont été classées par un arrêté du Conseil d'Etat du 9 mars 1957. L'intéressée habite dans la ferme précitée.
3. Au cours de l'année 2006, la propriétaire a fait installer à l'arrière de sa maison, sur la partie classée de la parcelle, une piscine en bois hors-sol, démontable, de 4 mètres de largeur et 6,15 mètres de longueur. Au vu du caractère provisoire de l'installation, aucune autorisation de construire n'a été sollicitée.
4. Lors d'un contrôle effectué le 19 juillet 2006, une inspectrice de la police des constructions a constaté l'existence de cette piscine.
5. Par courrier du 16 août 2006, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) a ordonné à l'intéressée de requérir dans les trente jours une autorisation de construire portant sur la piscine litigieuse.
6. Dans une lettre du 19 mars 2007, le DCTI, constatant qu'aucune suite n'avait été donnée à son précédent courrier, a accordé à la propriétaire un nouveau délai de trente jours pour déposer son dossier
7. Le 23 juillet 2007, la propriétaire a sollicité une autorisation de construire en procédure accélérée, qui avait pour objet la réalisation d'une piscine sur la parcelle 3311, correspondant à celle qui y était déjà installée. A la demande du DCTI, l'intéressée a complété, le 20 août 2007, sa demande d'autorisation de construire dont l'objet était élargi à la réalisation d'une piscine avec terrasse. Cette dernière, déjà existante, reliait la piscine à la maison. Il s'agissait d'une terrasse en bois de 7,40 mètres de longueur et 3,42 mètres de largeur.
8. Les préavis recueillis dans le cadre de l'instruction de la requête ont tous été favorables, à l'exception de celui du 12 septembre 2007 émis par la commission des monuments de la nature et des sites (ci-après : CMNS), sous-commission monuments et antiquités qui était défavorable à la construction d'une piscine au projet au motif que :
  - Landecy constituait une des entités villageoises les mieux conservées du canton ;

- il était nécessaire de préserver les espaces de jardins et de cours caractéristiques du hameau ;
  - la construction proposée avait un caractère inapproprié pour le site.
9. Par décision du 14 novembre 2007, le DCTI a refusé l'autorisation de construire sollicitée en faisant référence au préavis de la CMNS portant sur la piscine. Dans une autre décision rendue le même jour, le DCTI a ordonné à l'intéressée de démolir la piscine litigieuse dans un délai de soixante jours.
10. Le 14 décembre 2007, l'intéressée a interjeté recours auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : la commission ou la CCRA) contre le refus du département, en faisant valoir qu'elle portait une atteinte disproportionnée à son droit de propriété et violait les principes de la proportionnalité et de la légalité.
11. A la même date, l'intéressée a recouru auprès du Tribunal administratif à l'encontre de l'ordre de démolir la piscine en se prévalant des mêmes arguments qu'elle avait invoqués par devant la commission. Ce recours a donné lieu à l'ouverture d'une procédure n° A/4964/2007. Mme Mordasini a conclu à l'annulation de l'ordre de démolition et a demandé que l'instruction de la cause soit suspendue dans l'attente de la décision de la commission sur le recours interjeté auprès de cette dernière.
12. Par pli du 18 décembre 2007, le juge délégué a informé les parties que l'instruction de la cause A/4964/2007 était suspendue dans l'attente de la décision de la commission sur la procédure pendante par devers elle.
13. Par décision du 18 février 2008, la commission a rejeté le recours.
- L'interdiction de modifier les abords immédiats d'un bâtiment classé, ainsi qu'une interdiction de construire, dans le but de protéger un site particulier, respectaient totalement le principe de la légalité ainsi que celui de la proportionnalité.
14. Par acte du 31 mars 2008, l'intéressée a recouru contre cette décision auprès du tribunal de céans (procédure A/1032/2008). Elle a conclu à l'annulation de la décision de la commission et à la délivrance de l'autorisation de construire. Elle a également sollicité un transport sur place.
- Le DCTI n'avait pas tenu compte du fait que tous les préavis requis étaient positifs, à l'exception de celui de la CMNS. Ce dernier n'était pas suffisamment motivé puisqu'il n'expliquait pas en quoi la construction d'une piscine démontable, invisible depuis l'extérieur déparait le site. Des installations dûment autorisées, telles qu'un couvert à vélos et à motos, ainsi que des containers de poubelles situés

près de la "Ferme Perdriau" portaient atteinte au site bien plus que la piscine de l'intéressée. En conséquence, le refus de l'autorisation de construire était contraire au principe de la légalité et de la proportionnalité. La décision de la commission était arbitraire. En effet, elle était fondée sur l'interdiction de modifier les abords immédiats d'un bâtiment classé et visait la protection d'un site particulier. Or, la construction litigieuse n'altérait pas les abords de la ferme précitée. De plus, la décision de la commission était en contradiction avec la situation de fait réelle, dès lors que des installations précaires inesthétiques, telles que des couverts à vélos et des containers à poubelles se trouvaient déjà à proximité immédiate de la parcelle de la recourante et des bâtiments protégés. Par ailleurs, la recourante avait produit des photos aériennes démontrant qu'il existait d'autres piscines dans le village de Landecy.

15. Dans sa détermination du 15 mai 2008, le DCTI a sollicité la jonction des deux procédures pendantes devant le tribunal de céans et a conclu au rejet des recours interjetés par l'intéressée ainsi qu'à la confirmation de ses propres décisions.

S'il était exact que les préavis n'avaient qu'un caractère consultatif, lorsqu'un tel préavis était obligatoire, à l'instar de celui de la CMNS dans la présente cause, il ne fallait pas le minimiser. De par le caractère protégé du site dans lequel était située la parcelle, ce préavis revêtait au contraire un poids prépondérant. Il était complet, de surcroît, puisqu'il rappelait que le site faisait l'objet d'une protection particulière, qu'il était bien préservé et que la construction lui porterait atteinte. Le DCTI avait suivi ce préavis à juste titre.

L'intérêt public à la protection du bâtiment classé l'emportait sur l'intérêt privé, de pure convenance personnelle, de la recourante d'avoir une piscine dans son jardin. La décision attaquée ne violait pas le principe de la proportionnalité.

Le simple fait que la piscine n'était pas visible depuis l'extérieur ne suffisait pas à rendre son implantation compatible avec le site. En effet ce qui était déterminant ce n'était pas tant la visibilité de l'installation depuis l'extérieur mais bien son impact sur le bâtiment protégé en tant que tel, une piscine étant un objet incongru à proximité d'une ancienne ferme. La recourante soutenait donc à tort que la piscine ne nuisait pas au site.

La situation du couvert à vélos et des containers de poubelles ne pouvait être comparée à celle de la recourante. En effet, une grande partie de la parcelle de cette dernière était incluse dans les abords protégés du bâtiment classé, alors que tel n'était pas le cas de la parcelle voisine qui abritait les installations précitées. Une seule piscine avait été autorisée par le DCTI dans le village de Landecy sur une parcelle, située à l'extérieur du village, qui ne faisait l'objet d'aucune mesure de classement et n'abritait aucun objet classé. La situation n'était en rien comparable à celle de la recourante et le DCTI se réservait le droit de prendre

toute mesure nécessaire au rétablissement d'une situation conforme au droit s'il devait s'avérer que d'autres piscines que celle de la recourante avaient été construites sans autorisation.

Enfin, l'ordre de démolition était fondé dans son principe, la piscine n'étant pas autorisable, bien qu'elle soit démontable. Sa suppression ne causait pas un préjudice financier insupportable à la recourante. Malgré sa bonne foi, les dérogations à la règle n'étaient pas mineures et l'intérêt public au rétablissement d'une situation conforme au droit était manifeste, s'agissant d'un village protégé et bien préservé ainsi que d'une parcelle classée. En conséquence, l'ordre de démolition était conforme au principe de la proportionnalité et devait être confirmé.

16. Par pli du 4 juin 2008, le juge délégué a informé les parties que les procédures étaient jointes sous le numéro de cause A/4964/2007 et a impartit un délai au 30 juin 2008 à la recourante pour répliquer.
17. Dans son écriture du 30 juin, la recourante a repris en substance les arguments déjà développés dans le cadre de ses précédentes écritures. Par pli du 31 juillet 2008, le DCTI a persisté dans les termes de ses précédentes observations.
18. Le 13 octobre 2008, le juge délégué a procédé à un transport sur place en présence des parties.
  - a. La maison dans laquelle vit la famille Mordasini, la "Ferme Perdriau" du nom de la famille qui, au XVIIe siècle avait créé ce domaine à l'origine du hameau, est classée en vertu de l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 mars 1957. En face de ce bâtiment, de l'autre côté d'une cour revêtue de galets se trouve un bâtiment plus récent, couronné d'un toit à la Mansart, élevé vers 1720, dite "Maison des Dames", et disposé symétriquement à la ferme. La représentante de la CMNS a insisté sur le fait que les bâtiments de ce village avaient été préservés, en particulier ceux de la famille Micheli qui constituaient un ensemble remarquable.
  - b. Un bâtiment de coopérative d'habitation a été construit, jouxtant le jardin à la française situé à l'arrière de la "Ferme Perdriau".
  - c. Sur une parcelle adjacente, perpendiculairement à la "Maison des Dames" et à la "Ferme Perdriau", est érigée une immense ferme de facture plus récente qui est inscrite à l'inventaire. Elle a été totalement rénovée et transformée par un groupe d'architectes pour être aménagée en logements contemporains. C'est sur le chemin d'accès à cette ferme que se trouvent les garages à vélos mentionnés par la recourante. La piscine de la recourante n'est visible que depuis ladite ferme où réside d'ailleurs le dénonciateur à l'adresse 12, route du Prieur.

d. A l'arrière de la "Ferme Perdriau", qui comporte un petit jardin engazonné, se trouve la piscine litigieuse. Celle-ci, d'une profondeur de 1,30 mètre est posée sur le sol qui a été légèrement creusé pour que la piscine soit stable en raison d'une petite déclivité à cet endroit. Aucune excavation n'a été faite. La piscine n'a pas d'écoulement. Elle est entourée d'un revêtement en bois et couverte d'une bâche. En soulevant cette dernière, le juge délégué a constaté que le fond de la piscine était de couleur blanchâtre. Entre la piscine et la porte-fenêtre de la maison, un revêtement en bois a été aménagé, faisant office de terrasse. Le préavis de la CMNS ne portait pas sur cette terrasse.

La piscine, située à l'arrière du bâtiment, est entourée de végétation. Au-delà des grilles de la propriété se trouvaient le jardin à la française et la coopérative d'habitation précitée.

e. Lorsque la CMNS était amenée à rendre un préavis pour la construction de piscines dans des domaines classés, elle demandait que cette construction soit la plus éloignée possible du bâtiment. En l'espèce, compte tenu de la surface du jardin, ce n'était pas possible.

La représentante de la CMNS a remis au juge délégué le texte de l'arrêté de classement du Conseil d'Etat et une fiche descriptive comportant un plan.

A la fin du transport sur place le juge délégué a imparti aux parties un délai au 31 octobre 2008 pour prendre connaissance du procès-verbal, la cause étant ensuite gardée à juger.

19. Par pli du 7 novembre 2008, la recourante a adressé au tribunal de céans un procès-verbal de constat, dressé par un huissier judiciaire le 14 octobre 2008, comportant des photographies de la copropriété d'habitation qui jouxtait sa parcelle. Il ressortait du plan remis par la représentante de la CMNS que ce bâtiment avait été construit sur une parcelle incluse dans le périmètre visé par l'arrêté de classement du Conseil d'Etat du 9 mars 1957. Il était dès lors difficile d'admettre, sous l'angle du principe de la proportionnalité, que le DCTI refuse à la recourante le maintien de la piscine, invisible depuis l'extérieur, alors que le bâtiment précité s'imposait à la vue de tous les habitants du quartier.
20. Par pli du 11 novembre 2008, le juge délégué a indiqué aux parties que les photographies produites par la recourante illustraient les constatations faites lors du transport sur place. Ne s'agissant pas véritablement de nouvelles pièces, ces éléments étaient admis et joints au dossier. Le DCTI disposait d'un délai au 28 novembre 2008 pour se déterminer à leur sujet s'il l'estimait nécessaire. Passé ce délai, la cause serait gardée à juger.
21. Par pli du 24 novembre 2008, le DCTI a indiqué au tribunal de céans qu'il n'avait pas de remarque à formuler.

## EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours, joints le 4 juin 2009 sous le numéro de cause A/4964/2007, sont recevables (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Il s'agit d'examiner dans un premier temps la problématique liée à l'autorisation de construire, puis, dans un second temps, cas échéant, la validité de l'ordre de démolition.

### A. Autorisation de construire.

3. Selon la recourante, le DCTI n'a tenu aucun compte des préavis positifs, se fondant uniquement sur celui, négatif, émis par la CMNS alors que ce dernier n'était pas assez motivé. Le refus de lui accorder l'autorisation de construire contreviendrait ainsi tant au principe de la légalité qu'à celui de la proportionnalité. Il serait arbitraire de surcroît.
4.
  - a. Aux termes de l'art. 1 al. 1 let. a de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation. De même n'est-il pas possible de modifier, même partiellement, le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation sans autorisation (art. 1 al. 1 let. b LCI).
  - b. Par constructions ou installations, on entend toutes choses immobilières ou mobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires (art. 1 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RALCI - L 5 05 01).
  - c. Aux termes de l'art. 3 al. 3 LCI, les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. Selon l'art. 15 al. 3 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05), pour ce qui a trait aux immeubles classés, les simples travaux ordinaires d'entretien et les transformations de peu d'importance peuvent être autorisés par l'autorité compétente, pour autant qu'ils aient fait l'objet d'un préavis favorable de la part de la CMNS.
5. Le principe de la légalité comporte la notion de la suprématie de la loi qui signifie que l'autorité est tenue de respecter et d'appliquer les lois valables et d'exercer son pouvoir discrétionnaire si la loi lui en confère un (B. KNAPP, Précis de droit administratif, 4<sup>e</sup> éd., Bâle 1991, n°466).

- a. Selon une jurisprudence bien établie, le tribunal de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/190/2009 du 21 avril 2009 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 et les références citées).
- b. Lorsque l'autorité s'écarte des préavis, le Tribunal administratif peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle de l'excès et de l'abus de pouvoir, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi de l'autorisation malgré un préavis défavorable (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 et les références citées).
- c. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/902/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/560/2004 du 22 juin 2004 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).
- d. Lorsque la consultation de la CMNS est imposée par la loi, le préavis de cette commission a un poids certain dans l'appréciation qu'est amenée à effectuer l'autorité de recours. En revanche, le Tribunal administratif ne s'impose pas de réserves face à un préavis négatif de la CMNS lorsque ce dernier a été requis sans nécessité et que l'objet architectural litigieux n'est pas complexe.
- e. Enfin, le Tribunal administratif, lorsqu'il est confronté à des préavis divergents, a d'autant moins de raisons de s'imposer une certaine restriction de son propre pouvoir d'examen qu'il a procédé à un transport sur place (ATA/105/2006 du 17 mars 2006 ; ATA/144/2004 du 10 février 2004 et les réf. citées).
6. En l'espèce, la parcelle concernée est située dans un village protégé et a fait l'objet d'un classement. En conséquence, le préavis de la CMNS revêt un caractère obligatoire, tant en vertu de l'art. 15 LPMNS que de l'art. 5 al. 2 let. c et g du règlement d'exécution de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 novembre 1976 (RPMNS - L 4 05.01). En outre, la CMNS se compose pour une large part de spécialistes, dont notamment des membres d'associations d'importance cantonale, poursuivant par pur idéal des buts de protection de patrimoine (art. 46 al. 2 LPMNS). A ce titre, son préavis est important.



L'argumentation de la recourante repose essentiellement sur le fait que le préavis précité serait incomplet et insuffisamment motivé. Il apparaît à sa lecture que celui-ci, pour être succinct, n'en est pas moins complet. En effet, il rappelle que le bâtiment fait l'objet d'un classement, que Landecy constitue une des entités villageoises les mieux conservées du canton, ce dont le tribunal de céans a pu se rendre compte lors du transport sur place. A ce titre, selon la CMNS, il est nécessaire de préserver les espaces de jardins et de cours caractéristiques du hameau. A cet égard, il est exact qu'une piscine apparaît quelque peu incongrue près d'un bâtiment rural du XVIIe siècle, raison pour laquelle la CMNS avait estimé qu'elle était inappropriée au site. Dans pareille éventualité, il a été exposé lors du transport sur place, que la CMNS préconisait la construction de piscines à une certaine distance de l'objet classé. Dans le cas d'espèce, son éloignement du bâtiment n'était pas possible au vu de l'exiguïté du jardin.

En conséquence, sous l'angle de la légalité, c'est à juste titre que le DCTI a suivi le préavis négatif de la CMNS et a refusé d'accorder l'autorisation de construire. Conforme à la loi, le refus de délivrer l'autorisation de construire n'est en rien arbitraire.

En invoquant à ce stade le défaut de proportionnalité la recourante faisait valoir en fait un éventuel excès ou abus du pouvoir d'appréciation du département. Cette argumentation doit être rejetée dans la mesure où la décision du DCTI est fondée sur le préavis négatif de la CMNS, dûment motivé. Partant, tous ces griefs doivent être rejetés.

7. Se prévalant de l'existence des containers à poubelles et de couverts à vélos de la coopérative d'habitation sise à proximité de la ferme "Perdriau" ainsi que celle d'autres piscines dans le périmètre de la commune, la recourante allègue en réalité une violation du principe de l'égalité de traitement, soutenant qu'elle a été traitée de manière plus sévère que ses voisins.

a. Une décision viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 129 I 113 consid. 5.1 p. 125 ; 125 I 1 consid. 2b/aa p. 4 ; 123 I 1 consid. 6a p. 7 et la jurisprudence citée ; ATA/91/2005 du 1<sup>er</sup> mars 2005).

b. L'inapplication ou la fausse application de la loi dans un cas particulier n'attribue en principe pas à l'administré le droit d'être traité par la suite

illégalement. En effet, selon la jurisprudence, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut sur celui de l'égalité de traitement. Exceptionnellement, il est dérogé à cette règle lorsqu'une décision conforme à la loi s'oppose à une pratique illégale que l'autorité a l'intention de continuer de manière générale ; le citoyen ne peut donc prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévéra dans l'inobservation de la loi (ATF 127 I 1 consid. 3a p. 2 ; 126 V 390 consid. 6a p. 392 ; 115 Ia 81 consid. 2 p. 82 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.707/2004 du 8 juin 2005, consid 2.1 et les arrêts cités).

La coopérative d'habitation dont dépendent les containers à poubelles et les couverts à vélos évoqués par la recourante occupe les parcelles 4404 à 4408. Bien que celles-ci paraissent intégrées dans le plan que la représentante de la CMNS a joint à l'arrêté de 1957 classant la ferme "Perdriau", il ressort des indications fournies par le guichet cartographique du canton de Genève, produit sous pièce n° 18 de la recourante, que ces parcelles sont situées en zone 4B protégée mais ne font pas l'objet d'une mesure de classement. De plus, elles sont incontestablement plus éloignées du bâtiment classé que la piscine querellée. En conséquence, la situation de la parcelle de la recourante ne saurait être comparée à celle de la coopérative d'habitation et le grief tiré de la violation du principe de l'égalité de traitement doit être écarté.

La recourante a encore produit diverses photographies de piscines dont elle allègue qu'elles ont été construites dans le village de Landecy dans des situations comparables à la sienne. Or, elles ne sont pas accompagnées d'extraits parcellaires ni des références aux autorisations qui auraient été délivrées par le département. En conséquence, la recourante n'a pas rapporté la preuve que ces cas étaient comparables au sien. En tout état, le DCTI s'est déclaré prêt à faire respecter la loi par tout éventuel contrevenant. L'argument tiré de la violation du principe de l'égalité de traitement doit également être rejeté.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le DCTI a refusé d'accorder à la recourante l'autorisation de construire sollicitée.

## B. Ordre de démolition.

8. Reste à examiner la validité de l'ordre de démolition du 14 novembre 2007
  - a. Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive ; en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et il exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 126 I 219 consid. 2c p. 222 et les références citées).
  - b. L'ordre de démolir une construction édiflée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la

proportionnalité. L'autorité renonce à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252 ; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224s ; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_189/2007 du 12 février 2008, consid. 2.1 ; ATA/91/2005 du 1<sup>er</sup> mars 2005).

L'intérêt public à la préservation d'un bâtiment classé prime l'intérêt purement privé de la recourante à pouvoir disposer d'une piscine dans son jardin. Cependant, cette installation étant démontable et de surcroît totalement invisible depuis l'extérieur, la dérogation paraît mineure, ce d'autant plus que le bassin est simplement posé sur le sol. Le caractère précaire de l'installation milite en faveur de la bonne foi de la recourante. Le fait qu'en outre, à quelques mètres de l'immeuble classé, ait été construit un bâtiment de coopérative d'habitation de facture moderne et que la ferme sise perpendiculairement à la "Ferme Perdriau " et à la "Maison des Dames", ait été restaurée de manière contemporaine fait apparaître la démolition de la piscine comme disproportionnée. En effet, s'il est vrai que les deux bâtiments susmentionnés ne sont pas construits sur des parcelles classées et qu'en conséquence leur édification ne peut être comparable à celle de la piscine, ils ont un impact visuel certain dont la piscine est dépourvue puisqu'elle est invisible depuis la voie publique. Par conséquent, l'ordre de démolition est disproportionné au regard des circonstances et le recours sera admis sur ce point.

9. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté en tant qu'il porte sur la décision de la commission du 18 février 2008. Il sera en revanche admis en tant qu'il vise l'ordre de démolition du 14 novembre 2007. La recourante obtenant pour partie gain de cause, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à sa charge. Pour les mêmes raisons une indemnité de CHF 500.- lui sera allouée, à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 14 décembre 2007 par Madame Nicola Mordasini contre la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 14 novembre 2007 ;

déclare recevable le recours interjeté le 31 mars 2008 par Madame Nicola Mordasini contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 18 février 2008 ;

**au fond :**

rejette le recours en tant qu'il porte sur la décision de la commission cantonale en matière administrative du 18 février 2008 ;

admet le recours en tant qu'il porte sur la décision du département des constructions et des technologies de l'information du 14 novembre 2007 et annule ladite décision en tant qu'elle ordonne la démolition de la piscine litigieuse ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de la recourante ;

alloue une indemnité de CHF 500.- à Mme Nicola Mordasini à charge de l'Etat de Genève ;

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

communique le présent arrêt à Me Patrick Blaser, avocat de la recourante, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni et M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :