

# BGer 1C 74/2021 vom 24. Januar 2022

Bundesgericht, 2022-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_74\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_74_2021)

FR: TF 1C 74/2021 du 24 janvier 2022

IT: TF 1C 74/2021 del 24 gennaio 2022

## Regeste

Autorisation de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1

Les deux recours ont trait à la même procédure d'autorisation de construire. Ils sont dirigés contre le même arrêt cantonal. Il se justifie dès lors de joindre les causes 1C\_74/2021 et 1C\_76/2021 pour des motifs d'économie de procédure, et de statuer à leur sujet dans un seul arrêt (cf. art. 24 PCF applicable par analogie vu le renvoi de l'art. 71 LTF).

### E. 2.1

Le recours est formé contre un arrêt final rendu en dernière instance cantonale, dans une cause de droit public. Il est recevable au regard des art. 82 let. a, 86 al. 1 let. d et 90 LTF.

### E. 2.2

Aux termes de l'art. 89 al. 1 LTF, a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire, est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification.

### E. 2.2.1

La Commune fonde sa qualité pour recourir sur cette disposition. Elle fait valoir un intérêt digne de protection à contester l'arrêt attaqué en tant que bénéficiaire de la servitude de non-bâtir sur la parcelle litigieuse. Elle expose qu'à ce titre elle serait touchée par l'arrêt attaqué de la même manière qu'un particulier. Selon la jurisprudence, une collectivité publique peut fonder son recours sur l'art. 89 al. 1 LTF dans deux situations, soit lorsqu'elle est atteinte de la même manière qu'un particulier dans sa situation juridique ou matérielle, notamment s'il s'agit de sauvegarder son patrimoine administratif ou financier, ou lorsqu'elle est touchée dans ses prérogatives de puissance publique et dispose d'un intérêt public propre digne de protection à l'annulation ou à la modification de l'acte attaqué (ATF 141 II 161 consid. 2.1; 140 I 90 consid. 1.2.2). Lorsqu'il est porté atteinte à ses intérêts spécifiques, la collectivité publique peut ainsi se voir reconnaître la qualité pour recourir, pour autant qu'elle soit touchée de manière qualifiée (cf. ATF 141 II 161 consid. 2.3; 140 I 90 consid. 1.2.2 et 1.2.4). Tel est le cas lorsque l'acte attaqué concerne des intérêts publics essentiels dans un domaine qui relève de sa compétence propre (ATF 137 IV 269 consid. 1.4; arrêt 1C\_180/2018 du 10 octobre 2018 consid. 1.2.1 in SJ 2019 I p. 166). Un intérêt général à une correcte application du droit n'est en revanche pas suffisant (ATF 140 I 90 consid. 1.2.2). La qualité pour recourir d'une collectivité publique fondée sur la clause générale de l'art. 89 al. 1 LTF ne doit être admise que de manière restrictive (ATF 141 II

161 consid. 2.1). En l'espèce, est précisément litigieuse l'existence d'une servitude de non-bâtir. Il y a donc lieu, au stade de la recevabilité, de reconnaître à la Commune un intérêt à la modification ou à l'annulation de l'arrêt attaqué. L'intimée fait valoir que s'il fallait reconnaître l'existence de cette restriction de droit public, ce serait l'état qui en serait garant et non la Commune. Elle ne donne toutefois pas plus d'explications à cet égard. Or, l'arrêt attaqué expose expressément que la CMNS avait proposé, dans son préavis du 11 septembre 2005, l'inscription d'une servitude de non-bâtir "au profit de l'État et de la commune" (arrêt attaqué, consid. 3b p.4). Il s'ensuit qu'il y a lieu de reconnaître à la Commune la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

#### **E. 2.2.2**

Les recourants, voisins directs du projet litigieux, sont eux aussi particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme l'octroi de l'autorisation de construire; ils ont un intérêt digne de protection à l'annulation ou la modification de l'arrêt cantonal ( art. 89 al. 1 LTF ).

#### **E. 2.3**

Les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

#### **E. 3**

Les recourants se plaignent d'une constatation manifestement inexacte des faits et d'une appréciation arbitraire des preuves ( art. 97 LTF ).

#### **E. 3.1**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , le recours ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte - en particulier en violation de l'interdiction constitutionnelle de l'arbitraire - et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Il y a en outre arbitraire ( art. 9 Cst. ) dans l'appréciation des preuves si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Les faits et les critiques invoqués de manière appellatoire sont irrecevables ( ATF 145 I 26 consid. 1.3; 141 IV 369 consid. 6.3).

#### **E. 3.2.1**

Les voisins recourants affirment que la cour cantonale a totalement occulté le fait que la CMNS aurait fait part, dans son préavis, de sa volonté de constituer une servitude de non-bâtir. Ils entendent ainsi contester l'appréciation de la cour selon laquelle "si la volonté du département, respectivement des instances de préavis, était de constituer une [...] servitude, il leur appartenait d'en faire part dans leur[s] décision[s] ou leurs préavis". Sur ce point, les recourants se méprennent sur la teneur de l'arrêt cantonal qui, en réalité, n'omet pas que la CMNS avait exprimé la nécessité de constituer une servitude de non-bâtir dans son préavis lié à l'autorisation préalable délivrée le 3 janvier 2006. Cela ressort clairement de l'arrêt attaqué. La cour a en revanche retenu que tel n'avait pas été le cas pour l'autorisation définitive du 26 novembre 2007, ce dont les recourants ne démontrent pas

l'inexactitude. Au demeurant, et au contraire de ce que ceux-ci affirment, la reconnaissance de ce que l'autorisation préalable prévoyait la constitution d'une servitude de non-bâti n'est en rien décisive dans l'admission du caractère inconstructible de la parcelle litigieuse (cf. consid. 6 ci-après).

### **E. 3.2.2**

Les recourants font ensuite valoir que la cour cantonale n'aurait pas tenu compte de faits et preuves pertinents qui permettraient de conclure à un abus de droit manifeste commis par l'intimée, en ce qu'elle a déposé une demande de permis de construire tout en sachant le terrain non constructible. Comme l'a retenu la cour cantonale, et ainsi qu'on le verra ci-dessous (consid. 4 et 6), que la constructrice ait su ou non (cas échéant en achetant le terrain à un prix largement inférieur à celui du marché) que les autorités aient, à un moment ou un autre, souhaité rendre le terrain inconstructible n'est pas décisif.

### **E. 3.2.3**

Enfin, les différents faits que les recourants souhaitent voir retenus pour démontrer une prétendue violation du principe de la bonne foi et un comportement contradictoire du département ne sont eux non plus pas pertinents. En effet, aucun des faits auxquels ils se réfèrent ne permettraient de démontrer qu'ils auraient pris, à raison du comportement du département qu'ils décrient, des dispositions auxquelles ils ne sauraient renoncer sans subir de préjudice. Or, en l'absence d'une telle condition, le principe de la bonne foi et de la protection de la confiance n'est pas applicable ( ATF 137 II 182 consid. 3.6.2; 137 I 69 consid. 2.5.1; 131 II 627 consid. 6.1). En outre, c'est de manière appellatoire que la Commune recourante affirme que le rejet en 2015, par le département, de la première demande d'autorisation de construire déposée par l'intimée résultait de la servitude de non-bâti et que la parcelle était devenue inconstructible en raison de "la situation paysagère exceptionnelle dans cette zone"; quoi qu'il en soit, les motifs de ce refus sont sans pertinence également, faute pour les recourants de pouvoir, ainsi qu'on vient de l'indiquer ci-dessus, se prévaloir du principe de la bonne foi. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant les faits que les recourants souhaitent voir retenus en lien avec le prétendu comportement contradictoire du département.

### **E. 3.2.4**

Enfin, les différents plans auxquels se réfère la Commune ont, contrairement à ce que celle-ci affirme, été pris en considération par la cour cantonale (cf. arrêt attaqué, consid. 16; consid. 5.2.2 ci-après).

## **E. 4**

La Commune se plaint également d'un déni de justice au motif que la cour cantonale n'aurait pas suffisamment examiné la question de la mauvaise foi de la constructrice.

### **E. 4.1**

Selon la jurisprudence, l'autorité qui ne traite pas un grief relevant de sa compétence, motivé de façon suffisante et pertinent pour l'issue du litige, commet un déni de justice formel proscrit par l' art. 29 al. 1 Cst. ( ATF 142 II 154 consid. 4.2; 135 I 6 consid. 2.1; 134 I 229 consid. 2.3). De même, la jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l' art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause ( ATF 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). La motivation d'une décision est

suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives ( ATF 142 II 154 consid. 4.2; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (cf. arrêts 1C\_167/2015 du 18 août 2015 consid. 3; 2C\_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, publié in RDAF 2009 II p. 434).

#### **E. 4.2**

La cour cantonale a retenu que les éléments relevant de la seule autorisation préalable du 3 janvier 2006 n'étaient pas suffisants, et donc non décisifs, pour consacrer une interdiction de bâtir, ce qui - on le verra ci-dessous (consid. 6) -, n'est pas critiquable. Elle a également constaté qu'il n'y avait pas de décision des précédents propriétaires de renoncer à leurs droits à bâtir sur ce terrain. Il importe ainsi peu que la constructrice et actuelle propriétaire ait eu connaissance du contexte dans lequel l'autorisation préalable avait été délivrée, en particulier de l'intention des autorités de frapper la parcelle litigieuse d'une servitude de non-bâtir. En l'absence de servitude formellement constituée ou de déclassement de la parcelle, l'intimée pouvait déposer une demande d'autorisation de construire, supportant ainsi le "risque" d'élaborer un projet qui pouvait éventuellement être refusé. Cette situation n'est au demeurant en rien comparable à celle, invoquée par la Commune, du propriétaire qui prétend construire une résidence principale alors qu'il sait d'emblée qu'il en fera une résidence secondaire, situation qui suppose la dissimulation de ses intentions réelles, voire de fournir activement des informations erronées sur la nature du projet. Ici, la constructrice n'a dissimulé aucune information, ni n'a fourni de fausses déclarations. Il s'ensuit qu'au contraire de ce qu'affirme la Commune, le grief n'était pas pertinent en l'espèce, dès lors que la cour cantonale ne retenait pas que la parcelle en cause était inconstructible. C'est donc sans déni de justice que la cour cantonale n'a pas abordé dans le détail la question de la bonne ou mauvaise foi de la constructrice.

#### **E. 4.3**

Pour ces mêmes motifs, le grief d'abus de droit doit être rejeté.

#### **E. 5**

Les recourants font valoir une violation des art. 680 al. 1 et 962 al. 1 CC. Ils affirment que l'autorisation de construire préalable du 3 janvier 2006 consacre un transfert des droits à bâtir qui rend inconstructible le terrain de la parcelle n° 10'913. Conformément à la jurisprudence, l'interdiction de construire qui en découlerait existerait en vertu de l' art. 680 al. 1 CC indépendamment de son inscription au registre foncier. Cette restriction de la garantie de la propriété serait admissible sans qu'une autre base légale soit nécessaire au sens de l' art. 36 Cst.

#### **E. 5.1**

La garantie de la propriété est ancrée à l' art. 26 al. 1 Cst. Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l' art. 36 Cst. , qui exige notamment que la restriction repose sur une base légale ( art. 36 al. 1 Cst. ). Les restrictions légales de la propriété existent sans qu'il y ait lieu de les inscrire au registre foncier ( art. 680 al. 1 CC ). La collectivité publique ou une autre entité qui accomplit une tâche d'intérêt public est tenue de faire mentionner au registre foncier la restriction, fondée sur le droit public, de la propriété d'un immeuble déterminé qu'elle a décidée et qui a pour

effet d'en entraver durablement l'utilisation, de restreindre durablement le pouvoir du propriétaire d'en disposer ou de créer une obligation déterminée durable à sa charge en relation avec l'immeuble ( art. 962 al. 1 CC ). Les restrictions légales de droit public à la propriété peuvent être directes, c'est-à-dire qu'elles existent de plein droit, en application de la loi ou d'un règlement, ou indirectes, auquel cas elles naissent par l'effet d'une décision administrative rendue en application de la loi (cf. notamment GÖKSU TARKAN, Sachenrecht - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2016, n° 2 ad art. 680 CC ; MARIE-CLAIRE PONT-VEUTHEY, De quelques restrictions de droit public à la propriété foncière, RNRF 81/2000 p. 165). Le propriétaire du terrain dont les droits à bâtir sont transférés renonce volontairement à des réserves d'utilisation du sol. Il est donc compatible avec la garantie de la propriété que les conséquences de sa renonciation se produisent indépendamment du fait que cela soit expressément stipulé dans l'autorisation de construire (arrêt 1C\_57/2019 du 19 décembre 2019 consid. 3.6). Une division ultérieure de ce fonds ne saurait avoir pour conséquence de redonner de nouvelles possibilités de construire (arrêts 1P.806/2006 du 10 mai 2007 consid. 3.4; 1P.577/2000 du 1er décembre 2000 consid. 2c). En outre, à l'instar des autres restrictions de droit public à la propriété, la restriction existe indépendamment de son inscription au registre foncier en vertu de l' art. 680 al. 1 CC ( ATF 111 Ia 182 consid. 4; arrêts 1P.586/2004 du 28 juin 2005 consid. 4.6 publié in ZBI 107/2006 p. 369; 1P.143/1996 du 5 août 1996 consid. 3b/aa, in JAB 1997 p. 220; 2A.116/1994 du 21 décembre 1994 consid. 3c, in RDAT 1995 II n° 57 p. 151; 1C\_32/2007 18 octobre 2007 consid. 2.4).

### **E. 5.2.1**

En l'espèce, la cour cantonale a considéré que la seule mention de la servitude de non-bâtir dans l'autorisation préalable de construire du 3 janvier 2006 ne suffisait pas à la faire exister: d'une part, il ne s'agissait que d'une simple étape vers l'autorisation définitive de construire qui ne pouvait formaliser à elle seule une restriction de la propriété d'une gravité telle que la non-constructibilité d'une parcelle sans autre mention dans l'autorisation définitive; d'autre part, l' art. 680 al. 1 CC , qui prévoit que les restrictions de la propriété existent sans qu'il y ait lieu de les inscrire au registre foncier, ne visait que les restrictions légales directes, ce qui n'était pas le cas ici, une base légale faisant défaut; enfin, aucune mesure d'aménagement du territoire ne confirmait la distribution de l'indice d'utilisation du sol (IUS) qui aurait été concrétisée par la restriction de bâtir. En effet, ni les anciennes parcelles nos 6747 et 7'601 ni même l'actuelle parcelle n° 10'913 n'étaient soumises, respectivement n'est soumise, à un indice d'occupation du sol contraignant, de sorte qu'il ne s'agissait en l'occurrence pas d'une situation de transfert de coefficient d'une parcelle à une autre. En outre, la servitude de non-bâtir dont la CMNS avait recommandé l'inscription ne visait pas à concrétiser l'épuisement des droits à bâtir mais uniquement à éviter un développement bâti non souhaitable sur le haut de la parcelle afin de "conserver le caractère du site". La CMNS avait au demeurant expressément indiqué qu'elle refusait de statuer sur la faisabilité du projet en fonction d'un IUS.

### **E. 5.2.2**

Conformément à la jurisprudence à laquelle les recourants se réfèrent et citée ci-dessus, une restriction de la propriété équivalant à une interdiction de bâtir peut, dans les circonstances d'un transfert antérieur des droits à bâtir, exister sans inscription au registre foncier, voire sans que cela soit expressément mentionné dans l'autorisation de construire ayant validé ce transfert. Cela ne signifie pas nécessairement pour autant que, comme les recourants

l'affirment, une telle restriction puisse exister sans base légale. En effet, dans de tels cas, la restriction repose sur l'épuisement des droits à bâtir qui découlent eux-mêmes directement de dispositions précises du règlement des constructions applicable, soit de la loi. En d'autres termes, il s'agit bien de restrictions légales directes, visées par l'art. 680 al. 1 CC. Il y aurait en effet une insécurité juridique considérable à reconnaître qu'une restriction de la propriété ne découlant pas directement de la loi soit en force sans inscription au registre foncier ni autre acte formateur, auquel cas les conditions de son existence ne pourraient pas être déterminées avec certitude. Or, selon ce qu'a constaté la cour cantonale, aucune réglementation contraignante, en particulier aucune disposition réglant le taux d'occupation du sol, ne permet de considérer en l'espèce que la construction des bâtiments sur les parcelles voisines aurait scellé le sort de la parcelle litigieuse en la rendant absolument inconstructible en raison de transferts de droits à bâtir. Les recourants ne démontrent pas le contraire. Les recourants voisins se contentent d'exposer quelques généralités sur le but des "restrictions des droits à bâtir" sans exposer en quoi, dans le cas particulier, on pourrait déduire avec certitude de la réglementation en vigueur que la parcelle n° 10'913 ne dispose plus de droits à bâtir. De même, ils persistent à se référer à une analogie avec la jurisprudence cantonale développée pour un autre type de zone en relation avec les transferts de droits à bâtir dont ils déduisent qu'elle serait applicable à la zone en cause. Se bornant à évoquer, sans développer en quoi elle consisterait, une violation grave du but de la LAT au motif que la zone 4B dans laquelle est sis le terrain litigieux serait moins protégée que l'autre zone en question, les recourants ne s'en prennent pas aux véritables motifs qui ont conduit la cour cantonale à renoncer à une telle analogie en l'espèce, savoir qu'à la différence de cette autre zone, la zone 4B ne prévoit pas d'indice d'utilisation du sol fixe et contraignant. La Commune se prévaut d'actes de planification qui feraient état de la non-constructibilité de la parcelle litigieuse. Sur ce point, la cour cantonale a considéré que les actes de planification directrice ne suffisaient pas à fonder l'existence de la servitude de non-bâtir. Vu qu'une planification directrice n'est par principe pas opposable aux particuliers (art. 9 LAT), cette façon de voir n'apparaît pas arbitraire. Quant au fait que le plan localisé de quartier de 1974 - non tenu pour pertinent par la cour cantonale dès lors qu'il serait devenu caduc en 1988 faute d'approbation formelle suivant l'adoption de la LAT - prévoyait déjà la non-constructibilité de la parcelle, cela affaiblit en réalité la position défendue par les recourants plus que cela ne la renforce: en effet, les procédures concernant les constructions sur les parcelles nos 10'912 et 11'073 ne faisaient pas particulièrement état de ce caractère non-constructible, de sorte qu'il apparaît plutôt que les autorités n'ont jamais jugé cet acte pertinent pour le terrain litigieux qui, en 2005-2007, avant le remaniement des parcelles, n'apparaissait pas d'emblée inconstructible. Aussi, à défaut de base légale claire quant au potentiel de construction disponible, il faut à tout le moins qu'un acte de puissance publique consacre sans ambiguïté la limitation du droit de construire. Il peut notamment s'agir d'une autorisation de construire. En l'occurrence, les recourants affirment que tel est le cas de l'autorisation préalable de construire du 3 janvier 2006, dont il est établi qu'elle prévoyait la constitution d'une servitude de non-bâtir sur la parcelle n° 10'913. Cette question sera examinée ci-après. Elle est indépendante de la portée des art. 680 al. 1 et 962 al. 1 CC, dont, au vu de ce qui précède, le Tribunal fédéral ne constate aucune violation dans l'arrêt attaqué.

## **E. 6**

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans application de l'art. 5 al. 1 de la loi cantonale du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses (LCI; RS/GE L 5 05), au

motif que la cour cantonale a retenu que l'autorisation préalable de construire ne pouvait formaliser à elle seule la restriction de bâtir sur la parcelle en cause. En lien avec ce grief, ils font valoir une constatation manifestement inexacte des faits au sens de l'art. 97 al. 1 LTF à divers titres.

### **E. 6.1**

A teneur de l'art. 5 al. 1 LCI, la demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté. Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal ( art. 95 LTF ). Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal ( ATF 141 I 36 consid. 5.4; 138 V 67 consid. 2.2; 134 II 349 consid. 3). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible ( ATF 145 I 108 consid. 4.4.1; 144 IV 136 consid. 5.8; 144 I 170 consid. 7.3).

### **E. 6.2**

Comme on l'a déjà rappelé ci-dessus, la cour cantonale a jugé que l'autorisation préalable n'était qu'une simple étape vers l'autorisation définitive de construire qui ne pouvait formaliser à elle seule une restriction de la propriété d'une gravité telle que la non-constructibilité d'une parcelle sans autre mention dans l'autorisation définitive. Les recourants considèrent que l'autorisation préalable est revêtue de l'autorité de chose jugée en ce qui concerne les points expressément tranchés de la décision, qui est ainsi constatatoire et formatrice sur les aspects fondamentaux du projet. Ils affirment que l'autorisation préalable serait vidée de son sens si la question de l'existence d'une restriction des droits à bâtir ne pouvait être tranchée à ce stade. Ce faisant, les recourants ne font que relever en quoi l'autorité statuant dans la procédure d'autorisation de construire principale est liée par un projet ayant fait l'objet d'une autorisation préalable. Leur argumentation repose uniquement sur les conséquences que l'autorisation préalable déploie à l'égard du projet de construction qu'elle concerne. De tels arguments auraient pu être en particulier avancés pour contester l'autorisation définitive de construire du 26 novembre 2007 qui a omis de reprendre intégralement les conditions de l'autorisation préalable, ce que ni la Commune, ni les recourants voisins n'avaient fait à l'époque. Or la problématique en cause ici est de savoir ce qu'il advient de ces aspects du projet décidés dans l'autorisation préalable (celle du 3 janvier 2006 en l'occurrence) et non repris dans l'autorisation ordinaire de construire (celle du 26 novembre 2007) si celle-ci, non contestée, entre en force. Pour illustrer en quoi ces questions sont différentes, il suffit de prendre l'un ou l'autre des éléments pouvant faire l'objet d'une autorisation préalable que les recourants mentionnent - qui sont en fait les

éléments exposés à l'art. 5 al. 1 LCI (implantation, destination, gabarit, volume ou dévestiture du projet). Il est alors aisé de constater que si l'un de ces aspects (gabarit modifié par exemple) devait diverger dans l'autorisation de construire par rapport à ce qui est tranché dans un premier temps dans l'autorisation préalable, c'est bien l'autorisation définitive qui ferait autorité de chose jugée. En d'autres termes, en l'absence de contestation, dans les délais, de l'autorisation de construire qui se trouve être en contradiction avec l'autorisation préalable, les éléments objets de la contradiction tels que tranchés dans l'autorisation préalable perdent toute pertinence et ne font plus autorité de chose jugée. De ce point de vue, les recourants ne parviennent pas à démontrer qu'il en irait différemment de la création d'une servitude évoquée dans la seule autorisation préalable. L'art. 146 al. 1 LCI auquel se réfère la Commune recourante ne change rien à ce qui précède. Cette disposition prévoit que le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'une autorisation préalable en force au sens de l'art. 5 al. 1 LCI, ou d'un plan localisé de quartier en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par ceux-ci. On peut tout au plus déduire de cette formulation que, ainsi qu'on l'a déjà exposé ci-dessus, les éléments tranchés dans une autorisation préalable ne peuvent plus être remis en question dans la procédure d'autorisation définitive. L'art. 146 al. 1 LCI ne dit en revanche pas, au contraire de ce que laisse entendre la Commune, que les aspects de l'autorisation préalable non repris dans l'autorisation définitive survivraient à cette dernière. De même, l'analogie avec le plan localisé de quartier à laquelle la Commune recourante procède est vaine. Le seul fait que l'art. 146 al. 1 LCI donne aux deux types d'actes - plan localisé de quartier et autorisation préalable - autorité de chose jugée dont il faut impérativement tenir compte dans le cadre de l'autorisation de construire définitive ne saurait conférer aux deux actes plus de similitudes: le premier étant un plan de portée générale, la seconde étant une décision individuelle, rien ne permet d'exclure qu'au contraire du plan, les effets de l'autorisation préalable cessent d'être déployés une fois l'autorisation définitive adoptée, comme l'a retenu la cour cantonale. L'art. 5 al. 6 LCI prévoit au demeurant la caducité de l'autorisation préalable lorsqu'elle est n'est pas suivie d'une demande d'autorisation de construire dans les deux ans qui suivent sa publication (art. 5 al. 6 LCI). Cette limitation dans le temps tend à confirmer qu'une telle décision n'est pas vouée à rester en force sur le long terme. La Commune ne motive pas plus avant son interprétation du système de la LCI, qui, purement appellatoire, doit être écartée. L'appréciation de la cour cantonale selon laquelle l'autorisation préalable ne constitue qu'une simple étape vers la délivrance de l'autorisation définitive n'est ainsi pas critiquable. Elle s'inscrit au surplus dans la ligne de la jurisprudence fédérale qui qualifie de décision incidente l'autorisation préalable du droit genevois, à tout le moins lorsqu'il s'agit d'une décision admettant la demande d'autorisation préalable (arrêts 1C\_142/2021 22 décembre 2021 consid. 1; 1P.624/1999 du 6 décembre 1999 consid. 2b). Il s'ensuit qu'il n'est pas arbitraire de considérer que les éléments décidés dans l'autorisation préalable du 3 janvier 2006 ont cessé de déployer des effets au jour de la décision d'octroi de l'autorisation de construire du 26 novembre 2007.

## **E. 7**

Il s'ensuit que les recours doivent être rejetés, aux frais de leurs auteurs, qui succombent ( art. 66 al. 1 LTF ). La Commune de Satigny ayant agi dans le cadre de ses attributions officielles, elle n'a pas à s'acquitter de frais judiciaires ( art. 66 al. 4 LTF ). L'ensemble des recourants, à savoir les voisins et la Commune de Satigny, verseront des dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'aide d'un avocat ( art. 68 al. 1 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.