

BGer 1C_335/2025 vom 20. März 2026

Bundesgericht, 2026-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_335_2025

FR: TF 1C_335/2025 du 20 mars 2026

IT: TF 1C_335/2025 del 20 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale et une décision de renvoi prises en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure devant l'instance précédente. En tant que propriétaires de parcelles voisines de l'autorisation de construire litigieuse, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Ils bénéficient dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire (ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5). Il ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère 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 - même préférable - paraît possible. En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 148 II 465 consid. 8.1).

E. 3

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir considéré que la décision du 15 février 2022 était une décision de reconsidération facultative et non une nouvelle demande d'autorisation. Ils soutiennent que le projet déposé le 15 février 2022 est différent du projet autorisé le 15 juillet 2021 et qu'en empruntant la voie de la reconsidération, la décision consacrerait une application arbitraire de l'art. 48 al. 1 de la loi genevoise sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA/GE; RS/GE E 5 10) et des art. 59 al. 4bis et 59 al. 4 LCI/GE.

E. 3.1

Les recourants contestent d'abord la qualification de la décision du 15 juin 2022 comme reconsidération facultative.

E. 3.1.1

La cour cantonale a considéré que le projet déposé en février 2022 n'était pas sensiblement différent de celui déjà autorisé: seul le nombre de places de parc avait été modifié, alors que le nombre de villas, leur orientation ou leur volume restaient inchangés. Elle a jugé que le Département, saisi de la demande de reconsidération du 15 février 2022, qui peut être qualifiée de facultative, était fondé à entrer en matière sur celle-ci; les voisins, qui avaient pu recourir contre cette nouvelle décision auprès du TAPI, puis devant la cour cantonale, n'avaient pas été lésés dans leurs droits; les éventuelles autres personnes qui auraient pu s'estimer lésées par l'autorisation nouvellement délivrée en juin 2022 avaient été correctement informées de son existence, celle-ci ayant été publiée dans la Feuille d'avis officielle.

E. 3.1.2

Les recourants affirment au contraire que le changement apporté au projet serait substantiel. Ils prétendent qu'il serait arbitraire de retenir qu'après avoir annulé la DD 113'119 du 15 juillet 2021, l'autorisation délivrée le 15 juin 2022 pourrait constituer une reconsidération à la demande du bénéficiaire de l'autorisation initiale. Ils se plaignent d'une application arbitraire de l' art. 48 LPA /GE.

Les recourants ne peuvent cependant se prévaloir de l' art. 48 LPA /GE, applicable à la reconsidération obligatoire, dès lors que la cour cantonale a expliqué, de manière soutenable, que l'autorisation de construire DD 113'119 RE avait été rendue dans le cadre d'une reconsidération facultative et non pas en vertu de l' art. 48 LPA /GE. La demande en reconsidération au sens de l' art. 48 LPA /GE doit en effet être distinguée de la demande en reconsidération facultative, qui peut être déposée en tout temps, mais dans le cadre de laquelle l'autorité dispose d'un libre pouvoir d'appréciation (GRODECKI/JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, 2017, p. 160 n. 610). L' art. 67 al. 2 LPA /GE permet en effet à l'autorité de première instance, en cours de procédure, de reconsidérer ou retirer sa décision. Les recourants n'expliquent pas pourquoi l' art. 48 LPA /GE (qui régit les conditions de la reconsidération obligatoire) serait applicable en l'espèce. Ils se contentent d'affirmer que la modification du projet serait substantielle en mentionnant les termes: organisation spatiale, gestion des eaux, qualité de l'air, paysage, sans aucune explication en lien avec le projet. Ce faisant, ils se bornent à substituer leur appréciation subjective du projet, ce qui ne suffit pas à rendre déraisonnable la motivation de la cour cantonale. Ils ne parviennent à tout le moins pas à démontrer que le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation de construire serait justifié.

Pour le reste, on peine à suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent que l'arbitraire résiderait dans le fait que la cour cantonale "autorise une reconsidération facultative d'une autorisation DD 113'119 pourtant annulée et reconnue comme annulée au ch. 2 du jugement du 9 octobre 2024". En effet, il ressort clairement du jugement précité que l'autorisation de construire DD 113'119 RE du 15 juin 2022 annule

et remplace l'autorisation de construire du 15 juillet 2021.

Insuffisamment motivé, ce grief est irrecevable.

E. 3.2

Les recourants critiquent ensuite les conséquences de la qualification de reconsidération facultative. Ils font valoir que cette qualification aurait permis, de manière arbitraire, de ne

pas appliquer au projet litigieux l'art. 59 al. 4bis LCI/GE, entré en vigueur le 28 novembre 2020, qui exige le préavis favorable de la commune. Ils soutiennent au contraire que le préavis de la commune était obligatoire car la demande d'autorisation de construire a été déposée le 15 février 2022.

E. 3.2.1

L'art. 59 al. 4bis LCI/GE prévoit que dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'al. 4 let. a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1er janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire. L'art. 59 al. 4bis LCI/GE est entré en vigueur le 28 novembre 2020.

E. 3.2.2

En l'espèce, il ressort du considérant précédent qu'il n'est pas insoutenable de qualifier la décision du 15 juin 2022 de décision en reconsidération. Or la demande d'autorisation de construire sur laquelle elle porte a été déposée en novembre 2019. La cour cantonale pouvait dès lors sans arbitraire considérer que l'art. 59 al. 4bis LCI/GE n'était pas applicable. En effet, l'art. 59 al. 4bis LCI/GE ne s'applique pas à un projet qui a été déposé avant le 28 novembre 2020 (arrêt 1C_642/2022 du 7 novembre 2023 consid. 4.2.3).

Pour les mêmes motifs, les recourants ne peuvent rien tirer du principe de la légalité.

E. 3.3

Les recourants soutiennent enfin que ce serait à tort que la dérogation à la densité a été accordée sur la seule base de l'art. 59 al. 4 LCI/GE. Ils font valoir que la cour cantonale aurait appliqué l'art. 59 al. 4 LCI/GE arbitrairement dans la mesure où la commission d'architecture ne se serait pas prononcée sur toutes les versions du projet et que la commune aurait rendu un préavis défavorable.

E. 3.3.1

Selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI/GE, dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'État et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

La clause d'esthétique contenue à l'art. 59 al. 4 LCI - appréciation des circonstances ainsi que du caractère, de l'harmonie et de l'aménagement du quartier - confère un large pouvoir d'appréciation à l'autorité chargée de l'appliquer, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (arrêts 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 4.2.2).

E. 3.3.2

En l'occurrence, la cour cantonale a retenu sans arbitraire que la commission d'architecture avait préavisé favorablement la dernière version du projet le 22 mars 2022, ce qui était suffisant puisqu'elle avait à ce moment une connaissance exhaustive du projet. Par ailleurs,

la cour cantonale a mis en exergue de façon constante le caractère prééminent du préavis technique de la commission d'architecture, composée de spécialistes en matière d'architecture. C'est dès lors de manière soutenable que la Cour de justice a considéré que le Département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que, compte tenu des circonstances, notamment la pénurie de logements, le projet était compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et que le poids du préavis défavorable de la commune pouvait être relativisé face aux préavis favorables de toutes les autres instances consultées.

Le grief d'application arbitraire de l'art. 59 al. 4 LCI/GE doit donc être écarté.

E. 4

Les recourants considèrent que la Cour de justice aurait violé de manière arbitraire l'art. 60 LPA /GE relatif à la qualité pour recourir, en déclarant le grief tiré des art. 72 et 73 LCI/GE irrecevable, au motif qu'ils ne disposaient pas d'un intérêt pratique à soulever ce moyen. Ils se plaignent aussi dans ce contexte d'une application arbitraire des art. 19 et 69 al. 1 LPA /GE.

E. 4.1

Les art. 33 al. 3 let. a LAT et 111 al. 1 LTF prévoient que la qualité pour recourir devant l'autorité cantonale précédente doit être reconnue au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral. Il résulte de ces dispositions que la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral, les cantons demeurant libres de concevoir cette qualité de manière plus large (ATF 144 I 43 consid. 2.1).

Selon l'art. 89 al. 1 LTF (qui correspond à l'art. 60 al. 1 let. a et b de la loi genevoise sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 [LPA/GE; RS/GE E 5 10]), la qualité pour recourir est reconnue à toute personne particulièrement atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. La partie recourante doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Elle doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'elle est touchée dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général, de manière à exclure l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3). L'intérêt digne de protection au sens de l'art. 89 al. 1 LTF ne doit pas nécessairement être de nature juridique, un intérêt de fait étant suffisant (ATF 144 I 43 consid. 2.1).

En droit public des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. La proximité avec l'objet du litige ne permet toutefois pas à elle seule de conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 139 II 499 consid. 2.2; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3; arrêts 1C_88/2024 du 29 novembre 2024 consid. 2.3; 1C_343/2023 du 20 août 2024 consid. 3.1). Les voisins directs peuvent ainsi exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur leur situation de fait ou de droit, c'est-à-dire celles qui pourraient conduire à ce que le projet de construction ne soit pas

réalisé ou soit réalisé différemment de ce qui est prévu (ATF 139 II 499 consid. 2.2; 137 II 30 consid. 2.2.3). La jurisprudence a cependant précisé que la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (arrêts 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1; 1C_476/2015 du 3 août 2016 consid. 3.1; 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.2 et 2.3, publié in SJ 2013 I 526; voir aussi 1C_459/2017 du 12 janvier 2018 consid. 1.2).

Selon l'art. 72 LCI/GE, les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommée vue droite.

E. 4.2

En l'espèce, le TAPI avait admis le recours des voisins, par substitution de motif, pour violation des art. 72 et 73 LCI/GE (les voisins n'ayant pas soulevé ce grief). Il avait notamment jugé que l'art. 72 LCI/GE exigeait que les cuisines soient pourvues de baies et de vue droite (alors que le projet prévoyait des places de stationnement devant la fenêtre des cuisines) et que le Département ne pouvait octroyer de dérogation sur ce point. La Cour de justice a annulé ce jugement au motif que le TAPI n'aurait pas dû entrer en matière sur le grief de violation de l'art. 72 LCI/GE: elle a estimé que l'on ne discernait pas quel avantage pratique et direct les voisins des villas projetées auraient à se plaindre de la luminosité et de l'aération dans les cuisines des futurs occupants. L'instance précédente a ainsi dénié la qualité pour recourir sur ce point aux recourants au motif que, conformément à la jurisprudence cantonale en lien avec la question du respect du vide d'étages, on ne discernait a fortiori pas de quel avantage pratique et direct ils disposaient.

Les recourants, voisins directs de la construction projetée, peuvent cependant exiger l'examen du respect de l'art. 72 LCI/GE car cela pourrait conduire à ce que le projet de construction soit réalisé différemment de ce qui est prévu. En effet, le projet prévoit des places de stationnement devant les cuisines, susceptibles d'en obstruer la vue droite et de violer les art. 72 et 73 LCI/GE. Cela pourrait avoir un impact sur le projet et en modifier l'aspect extérieur, notamment l'emplacement des places de parc. Dans son jugement du 22 juin 2023, le TAPI avait d'ailleurs annulé l'autorisation de construire pour violation des art. 72 et 73 LCI/GE. En d'autres termes, l'avantage pratique des recourants réside en ce que l'impact visuel de la construction, sise sur une parcelle voisine de la leur, pourrait être différent de celui autorisé.

E. 4.3

L'instance précédente a donc violé le droit fédéral et fait une application arbitraire de l'art. 60 LPA /GE en déniant la qualité pour recourir aux recourants sur ce grief.

L'admission du recours sur ce point dispense d'examiner si la cour cantonale a appliqué de manière arbitraire les art. 19 et 69 al. 1 LPA /GE en lien avec le grief de violation des art. 72 et 73 LCI/GE.

E. 5

Il s'ensuit que le recours est admis et l'arrêt attaqué annulé. La cause est renvoyée à la Cour de justice pour qu'elle examine la pertinence du grief de violation de l'art. 72 LCI/GE.

Les frais judiciaires sont mis à la charge des intimées, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF).
Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'aide d'un avocat, ont droit à des dépens,
à la charge des intimées (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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