

GE_GERICHTE JTAPI/476/2025 vom 8. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_JTAPI_476_2025

FR: GE_GERICHTE JTAPI/476/2025 du 8 mai 2025

IT: GE_GERICHTE JTAPI/476/2025 del 8 maggio 2025

Erwägungen

E. 7

Par courriel du 29 novembre 2023, Monsieur N_____, fils de Mme A_____, a signalé au DT, photographies à l'appui, avoir constaté l'installation de pompes à chaleur (ci-après : PAC) en toiture contrairement aux plans de l'autorisation de construire DD 8_____/1. En outre, les PAC étaient disposées sur un socle ou un parpaing d'environ 23 cm. Quant aux autres équipements, les panneaux solaires, leurs raccordements ou leurs branchements (tuyaux en extérieur) et les moteurs de

- 3/19 - A/2819/2024 ventilations, ils offraient la vision d'une toiture quasi « industrielle » et non d'une toiture végétalisée conformément au plans initiaux de la DD précitée. Il notait également que le passage de la petite faune n'avait pas été respecté, que le portail n'était pas ajouré, que la hauteur des clôtures n'était pas respectée et que les fondations du mur de soutènement avaient été coulées à moins d'1 m des parcelles voisines. Il s'interrogeait enfin sur le nombre d'arbres plantés.

E. 8

Un dossier d'infraction 9_____ a été ouvert par le département.

E. 9

Par requête du 20 mars 2024, B_____ SA a requis une autorisation de construire complémentaire pour la régularisation de « installations d'éléments techniques en toiture - modification du portail non ajouré - la modification hauteur de clôture en limite de propriété ouest - modification du parement extérieur de façade », laquelle a été enregistrée sous la référence DD 8_____/6.

E. 10

Dans le cadre de l'instruction de cette demande, les préavis suivants ont notamment été émis : - favorable sous conditions, le 5 avril 2024, de l'OCEN, précisant notamment que les conditions du préavis énergétique de la DD 8_____ demeuraient réservées ; - favorable sous condition que le portail soit largement ajouré, le 17 juin 2024, de la commission d'architecture (ci-après : CA). Ce préavis faisait suite à un premier préavis défavorable dans lequel cette commission relevait « Les installations en toiture péjorent l'ordonnement d'une toiture végétalisée traitée avec soin et ont un impact visuel péjorant pour le voisinage. Une clôture de 2 mètres ne se justifie pas, ainsi qu'un portail aussi haut, émergeant comme un mur, qui dénature l'espace public ». Les préavis des autres instances consultées étaient pour le surplus favorable au projet, avec ou sans conditions.

E. 11

Par décision du _____ 2024, le département a délivré l'autorisation de construire complémentaire sollicitée (DD 8_____/6), laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis

officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du même jour.

E. 12

Par acte du 22 août 2024, sous la plume d'un mandataire, Mme A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI ou le tribunal) à l'encontre de cette décision, concluant, principalement, à son annulation et, ceci fait, à ce que l'installation des PAC au sol conformément aux plans de l'autorisation de construire DD 8_____/1 soit ordonnée, soit subsidiairement au renvoi du projet au département pour nouvelle décision, le tout sous suite de frais et dépens. Préalablement, un transport sur place ainsi que la production par le DT de l'ensemble du dossier énergétique établi par M_____ Sàrl, notamment les documents de mise à jour du formulaire En-1c et le rapport thermicien, mentionnés dans son courriel du 1er avril 2022 devaient être ordonnés. Le transport sur place

- 4/19 - A/2819/2024 permettrait de confirmer que le département avait statué sur la base d'un dossier incorrect, notamment le modèle de PAC installé n'était pas celui mentionné dans le dossier énergétique déposé par M_____ Sàrl (soit le modèle « NIBE F 21 20 » au lieu du modèle « Vitcoal 200-s/ 201 DI 3 »). Elle permettrait en outre de constater que l'harmonie du projet n'était pas respectée, car la pente sur laquelle se situait sa villa n'avait pas été prise en compte par la CA, de comprendre que les PAC situées en toiture, quel que soit l'endroit, étaient une entrave à l'harmonie du projet, respectivement de constater l'absence de verdure et le caractère quasi industriel de la toiture.

Propriétaire de la parcelle n° 1_____, attenante à la parcelle n° 6_____ visée par l'autorisation querellée et sa villa surplombant par ailleurs les toitures des parcelles n° 4_____, 3_____, 6_____ et 5_____, elle disposait de la qualité pour recourir. Au fond, l'autorisation violait les art. 11 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI – L 5 05.01), l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées n'ayant pas donné leur accord aux travaux. Elle violait également les art. 19 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10) et 15c de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30), étant rappelé que le dossier énergétique avant les travaux d'M_____ Sàrl, dans le cadre de la DD 8_____/1, avait été rejeté par l'OCEN au motif que la « performance électrique de la ventilation dépasse les valeurs cibles », cette société étant invitée à fournir un nouveau formulaire En1-c et un rapport thermicien recompilé. Or, ni le dossier de la DD 8_____/1 ni celui de l'autorisation querellée ne contenaient ces documents. En outre, le formulaire de la requérante renvoyait au dossier de la DD 8_____/1, qui était incomplet. Il avait de plus été constaté que le modèle de PAC installé n'était pas celui mentionné dans le dossier énergétique. Enfin, les calculs de la taille de la PAC ne tenaient pas compte des pentes de la toiture. Ainsi, le département avait statué sur la base d'un dossier incomplet et dont les données étaient erronées. Le département avait enfin violé l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) en tant qu'il n'avait pas pu garantir le standard énergétique du projet de construction, vu le dossier incomplet auprès de l'OCEN et dès lors que le modèle (de PAC) du dossier énergétique ne correspondait pas à la réalité. Il était ainsi impossible d'affirmer que le projet respectait un THPE justifiant une densification au-delà de l'IUS 30 %, comme le prévoyait l'art. 59 LCI. Certains éléments propres au quartier avaient de plus été omis lors de l'instruction de l'autorisation intimée. Tout d'abord, compte tenu du nouveau PDCOM, un projet avec un IUS de 42.9 % même avec un standard THPE serait rejeté. Le 24 avril 2024, la CA avait

rendu un préavis défavorable au motif que « les installations en toiture péjorent l'ordonnancement d'une toiture végétalisée traitée avec soin et ont un impact visuel péjorant pour le voisinage ». L'engagement

- 5/19 - A/2819/2024 de déplacer les PAC vers le centre de la toiture serait sans effet pour elle compte tenu de sa vue plongeante sur les toitures, vu le dénivelé négatif du secteur s'élevant à 6.89 mètres. La pente de la toiture n'avait été prise en compte lors de l'examen du cas et la notion d'harmonie du quartier n'était pas respectée. Par ailleurs, les branchements (tuyaux en extérieur) des panneaux solaires étaient situés d'un côté de la toiture et les capteurs solaires à l'autre extrémité, ce qui péjorait la verdure sur la toiture. Ni les ventilations ni les branchements des panneaux solaires étaient présents sur les plans de la DD 8_____/1. L'installation d'une PAC au sol ou en intérieur devrait enfin permettre d'atteindre les mêmes objectifs thermiques qu'une PAC en toiture. Elle a joint un chargé de pièces.

E. 13

Dans ses observations du 4 novembre 2024, le département a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens, s'en rapportant quant à sa recevabilité. Il a joint son dossier. Un transport sur place n'avait pas lieu d'être puisque, d'une part, les données fournies par la requérante dans le cadre de la requête complémentaire ne prêtaient pas le flanc à la critique, le modèle « O_____ » étant bien celui indiqué dans le formulaire cercle bruit et, d'autre part, les documents au dossier, par ailleurs complet, de la requête complémentaire, les photographies produites par la recourante et les outils informatiques à disposition (SITG, Google Earth, etc...) permettant d'appréhender l'implantation du projet dans son environnement, sa situation et le contexte dans lequel il s'insérait.

Au fond, la jurisprudence avait, à de nombreuses reprises, confirmé que l'art. 11 al. 4 RCI ne pouvait être interprété comme exigeant systématiquement la signature de l'ensemble des copropriétaires de la parcelle concernée. En tous les cas, aucun élément au dossier ne permettait de douter de l'accord de Mmes H_____ et F_____ et exiger leur signature aurait relevé du formalisme excessif prohibé par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101). Aucune violation de cette disposition ne pouvait donc lui être reprochée.

En lien avec le grief de violation de la maxime d'office et de l'art. 15c al. 13 LEn, la recourante laissait entendre que le formulaire En I-c et le dossier énergétique mis à jour étaient nécessaires, plus particulièrement à l'OCEN, pour instruire la requête complémentaire. Il n'en était rien. En effet, il ressortait clairement du préavis émis par ladite instance le 13 novembre 2019 dans le cadre de la DD 8_____ que la remise de ces documents était imposée au titre de condition 30 jours avant l'ouverture du chantier et visait à lui permettre de procéder au contrôle du standard énergétique THPE. Les critiques de la recourante portaient en réalité sur la procédure d'ouverture du chantier lié à l'autorisation de construire initiale et étaient ainsi exorbitantes à la présente cause qui, pour rappel, ne portait que sur l'autorisation de construire complémentaire DD 8_____/6. Quoiqu'il en était, le standard THPE avait bien été validé avant l'ouverture du chantier par l'OCEN, selon

- 6/19 - A/2819/2024 son courrier du 8 avril 2022 qui figurait au dossier de la DD 8_____/6, les corrections à apporter concernant en outre la ventilation et non la PAC, ce qui ressortait clairement du courrier du 29 mars 2022 de l'OCEN. Par ailleurs, renseignement pris auprès de l'OCEN, c'étaient les données indiquées dans le « formulaire

1.04 - formulaire installations techniques » qui lui étaient nécessaires afin d'analyser la conformité du projet soumis dans la requête complémentaire DD 8_____/6. A cet égard, l'indication du modèle de PAC importait peu à l'OCEN, contrairement aux données énergétiques de telles installations qui étaient pertinentes pour son analyse. En l'occurrence, le formulaire 1.04 précité avait été dûment complété par la requérante et énonçait de surcroît que le type de chauffage projeté était bien une PAC dont la puissance thermique était de 11.6 kW. Il peinait au demeurant à saisir - et la recourante ne l'expliquait pas - pourquoi le renvoi fait dans ce formulaire, sous la rubrique « données de puissance », à la lettre du 8 avril 2022 de l'OCEN, remettrait en cause l'analyse à laquelle cette dernière avait procédé. Force était ainsi de constater que les informations contenues dans le formulaire 1.04 étaient manifestement suffisantes à l'OCEN pour lui permettre de contrôler et préavis favorablement le projet de la requête complémentaire, moyennant certaines conditions énoncées dans son préavis du 5 avril 2024, lequel réservait en outre les conditions de celui émis le 13 novembre 2019 dans le cadre de la DD 8_____. Le modèle de PAC annoncé dans le cadre de la requête complémentaire était enfin bien le modèle « O_____ ».

Il contestait toute violation de l'art.59 al. 4 LCI en lien avec le standard énergétique. A cet égard, d'une part, la requête complémentaire n'avait pas pour effet de modifier le rapport de surface du projet autorisé par la décision initiale en force ni le standard énergétique autorisé et, d'autre part, le respect du standard énergétique relevait de l'examen de la conformité de la construction à l'autorisation de construire, soit à l'exécution de celle-ci dont la conformité échappait au tribunal. En tout état, l'OCEN, instance spécialisée en la matière, avait préavis favorablement le projet querellé, ce qui confirmait que cette installation technique ne modifiait pas son appréciation quant au respect des valeurs cibles du standard THPE. Le grief devait partant être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

Quant à la violation de l'harmonie du quartier alléguée, comme rappelé ci-dessus, le rapport de surface de 42.9 % avait été autorisé par la DD 8_____, en force, et n'était pas modifié par la requête complémentaire. Les critiques de la recourante étaient dès lors exorbitantes à la cause. La CA s'était pour le surplus prononcée favorablement au projet par préavis du 17 juin 2024 n'imposant qu'une condition sans rapport avec la PAC, après avoir préalablement requis la modification du projet au motif que les installations en toiture péjoraient l'ordonnancement d'une toiture végétalisée traitée avec soin et avaient un impact visuel péjorant pour le voisinage (préavis du 24 avril 2024). La recourante tentait en réalité de substituer son appréciation à celle de l'instance spécialisée en la matière, ne mettant aucunement en évidence une appréciation erronée de cette dernière. Quant à la pente de la toiture, si la coupe 02 du plan de coupes A04.2 du 17 mai 2024 faisait effectivement

- 7/19 - A/2819/2024 apparaître une légère surélévation de la toiture végétalisée en son centre, celle-ci était négligeable (10 cm au point le plus haut) et ne saurait remettre en cause l'analyse de la CA. Il ne lui appartenait enfin pas d'imposer une variante d'un projet au détriment d'une autre, son analyse se limitant à examiner si le projet soumis respectait les conditions applicables en matière de police des constructions. En outre, le fait qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, relevait de l'opportunité, que les autorités judiciaires ne revoyaient pas.

E. 14

Dans leurs observations du 5 novembre 2024, sous la plume d'un conseil, B_____ SA, D_____ SA, Mmes et et MM. E_____, G_____, H_____ et I_____ ont conclu au

rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Vu le dossier complet du département, de la présente procédure et les renseignements accessibles sur le SITG concernant l'environnement et les caractéristiques du quartier, le transport sur place apparaissait inutile. Au fond, le grief de violation de l'art. 11 al. 4 RCI devait être rejeté. S'agissant ici d'obtenir la régularisation de la situation, autrement dit d'autoriser des travaux déjà réalisés, force était de constater que les propriétaires étaient d'accord avec ceux-ci. En tout état, le registre des signatures avait bien été contresigné par au moins un propriétaire pour chaque parcelle et les conjoints ou copropriétaires pouvaient se représenter l'un l'autre. L'ensemble des propriétaires confirmaient en tout état, dans le cadre de la présente procédure, avoir donné leur accord à la demande d'autorisation de construire. S'agissant des prétendues violations des art. 19 LPA et 15C LEn, la vérification du respect de la conformité au standard énergétique relevait de l'exécution de l'autorisation initiale et échappait à la compétence des tribunaux. La remise en question du standard THPE du projet excéderait en tout état l'objet du litige, puisque l'autorisation complémentaire ne portait que sur l'emplacement des PAC en toiture. Le grief de violation de l'art. 15C al. 13 LEn, que la recourante ne développait pas, était au demeurant infondé, vu qu'un dossier énergétique mis à jour et accepté par l'OCEN avait bien été déposé avant travaux, si tant était qu'il soit recevable, dès lors que l'on ne voyait pas quelle serait son influence sur l'autorisation de construire complémentaire, respectivement sur la situation de la recourante. Enfin, à leur connaissance, le dossier énergétique concernait exclusivement l'OCEN, de sorte qu'il ne figurait pas au dossier d'autorisation de construire en tant que tel. Quant au modèle de la PAC — qui n'était pas pertinent sous l'angle du respect du standard THPE — il était mentionné dans l'autorisation complémentaire (notamment dans le formulaire d'attestation du respect des exigences de protection contre le bruit pour PAC air/ eau [« NIBE, F2120-16 »]). L'OCEN disposait ainsi bien de toutes les informations. Le grief de violation de l'art. 59 al. 4 LCI en lien avec le standard THPE était irrecevable, la recourante remettant en cause, ce faisant, les conditions de l'autorisation initiale DD 8_____/1, voire la conformité des travaux à cette autorisation. Il serait en tout état infondé, l'OCEN ayant bien validé le dossier

- 8/19 - A/2819/2024 énergétique mis à jour du 1er avril 2022 et la nouvelle PAC présentant des caractéristiques techniques encore plus favorables. Enfin, en lien avec l'harmonie du projet, il ne fallait pas perdre de vue que l'objet du litige consistait exclusivement à déterminer si l'installation des PAC en toiture respectait les normes du droit de la construction. Il ne s'agissait donc en aucun cas de revoir de manière globale si les villas s'intégraient au quartier et une comparaison avec la situation antérieure n'avait donc aucune portée. Or, sous cet angle, il apparaissait douteux que l'art. 59 al. 4 LCI puisse trouver encore application, dès lors que le principe de la densification selon cette disposition a déjà été validé dans l'autorisation initiale. Pour les mêmes motifs, la référence au nouveau PDCom n'avait aucune portée. Ainsi, en réalité, c'était uniquement sous l'angle de l'art. 15 LCI que les éléments de l'autorisation complémentaire pourraient être attaqués concernant l'harmonie du projet. A cet égard, la recourante faisait valoir, de manière toute générale, que le projet contreviendrait à l'harmonie du quartier. Or, force était de relever qu'à teneur des photos produites par la recourante elle-même, il apparaissait que la toiture des villas des intimés était très largement occultée par le rideau végétal constitué par les arbres plantés en limite de propriété. Ensuite, l'intégration du projet au quartier s'examinait au niveau du secteur et non selon le seul point de vue de la recourante ou de sa parcelle. Or, après modification du projet, la CA avait rendu un préavis favorable démontrant ainsi qu'elle

considérerait désormais que les PAC ne portaient pas atteinte aux voisins ou à l'esthétique du quartier. Les autres préavis étant pour le surplus tous favorables, y compris celui de la commune, il apparaissait que la recourante tentait en réalité de substituer sa propre appréciation à celle de la CA. Par surabondance de moyens, il était relevé que le nouveau modèle de PAC « O_____ » était plus petit, plus performant et moins bruyant que le précédent modèle envisagé, ce qui allait dans l'intérêt de la recourante. En outre, le fait que la toiture présenterait une très légère pente n'avait aucune influence sur la situation. La recourante ne démontrait pas le contraire et la CA s'était prononcée sur la base du dossier complet, y compris des plans. Enfin, si cette instance n'avait pas imposé d'autres conditions (comme peindre les tuyaux ou les « aligner harmonieusement pour assurer visuellement l'élégance des formes » comme suggéré par la recourante), c'était bien parce qu'elle avait considéré qu'elles n'étaient pas nécessaires du fait de l'absence d'atteinte à l'esthétique et à l'harmonie du quartier suite au projet modifié.

Ils ont joint un chargé de pièces.

E. 15

Par réplique du 12 décembre 2024, la recourante a persisté dans ses conclusions. Préalablement outre le transport sur place et la production de l'ensemble du dossier énergétique, une expertise devait être ordonnée pour établir le standard énergétique réel des bâtiments faisant l'objet des autorisations de construire DD 8_____/1 et 6. Sa parcelle avait une vue plongeante sur celles des intimés et les arbres permettaient uniquement d'occulter les fenêtres du 1er étage, non les toitures avec leurs

- 9/19 - A/2819/2024 équipements. En lien avec le respect de l'art. 11 al. 4 RCI, les intimés n'avaient notamment pas produit de documents attestant de l'accord de tous les propriétaires à la modification du projet. Enfin, à défaut de production de l'ensemble du dossier énergétique, dont le formulaire En-1c et le rapport thermicien, le dossier était incomplet et l'affaire devait être renvoyée au département afin qu'il s'assure du standard énergétique du projet. Elle a joint un chargé de pièces complémentaires.

E. 16

Le département a dupliqué en date du 8 janvier 2025. La requête d'expertise devait être rejetée dans la mesure où elle avait pour objet d'établir des faits non pertinents pour l'issue du litige. Pour le surplus, la recourante ne faisant valoir aucun élément nouveau, il renvoyait à ses précédentes écritures.

E. 17

Le Tribunal fédéral, qui a eu l'occasion d'examiner une exigence similaire du droit neuchâtelois, a retenu qu'une autorité tomberait dans le formalisme excessif si elle refusait de prendre en considération une autre pièce du dossier, qui révélerait sans ambiguïté, le cas échéant, l'accord de la seconde copropriétaire d'une parcelle, laquelle n'avait pas signé la demande d'autorisation (arrêt 1P.620/2002 du 27 mai 2003 consid. 5, cité in ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 3b).

E. 18

L'on est en présence d'un formalisme excessif, prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable l'application du droit matériel ou entraîne une sanction sévère et disproportionnée (ATF 149 IV 9 consid.

7.2 ; 149 III 12 consid. 3.3.1 ; ATA/561/2003 du 23 juillet 2003).

E. 19

En l'espèce, on relèvera tout d'abord que les travaux visés par la DD querellée ont déjà été réalisés et qu'il s'agit, par le biais de cette dernière uniquement de les régulariser. Le registre des signatures est pour le surplus contresigné par au moins un propriétaire pour chaque parcelle. Dans le cadre de ses observations, l'ensemble des propriétaires a enfin confirmé avoir donné son accord à la demande d'autorisation de construire. Partant, même à supposer qu'il soit avéré, un tel vice aurait été réparé dans le cadre de la présente procédure (cf. dans ce sens JTAPI/838/2024 du 27 août 2024 consid. 20).

- 14/19 - A/2819/2024 Il doit ainsi être retenu que l'autorisation de construire requise émanait ou avait du moins l'assentiment préalable et sans équivoque de l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées. Mal fondé, ce grief doit être écarté.

E. 20

En second lieu, la recourante fait valoir une violation des art. 19 LPA et 15C LEn au motif que ni le dossier de la DD 8_____/1 ni celui de l'autorisation querellée ne contenaient le nouveau formulaire En1-c et un rapport thermicien recompilé requis par l'OCEN. En outre, le formulaire de la requérante renvoyait au dossier de la DD 8_____/1, qui était incomplet. Il avait de plus été constaté que le modèle de PAC installé n'était pas celui mentionné dans le dossier énergétique. Enfin, les calculs de la taille de la PAC ne tenaient pas compte des pentes de la toiture. Ainsi, le département avait statué sur la base d'un dossier incomplet et dont les données étaient erronées.

E. 21

A teneur de l'art. 19 LPA, l'autorité établit les faits d'office. Elle n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties.

E. 22

L'art. 15c LEn traite des indices de dépense d'énergie et certificats énergétiques et prévoit un certain nombre d'obligations pour le propriétaire ou son mandataire en lien avec les dépenses de chaleur et d'électricité des bâtiments concernés. Il stipule notamment que, lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire remet à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations (al. 13). Pour les bâtiments et installations ayant fait l'objet d'un contrôle conformément à l'art 14 al. 3 de la présente loi, un certificat énergétique mesuré est établi aux frais du propriétaire et est fourni à l'autorité compétente en même temps que les documents permettant à cette dernière de contrôler le respect des prescriptions énergétiques applicables (al. 14).

E. 23

En l'espèce et pour rappel, dans son préavis favorable sous conditions du 13 novembre 2019 faisant partie intégrante de la DD 8_____, en force et qui ne fait pas l'objet de la présente procédure, l'OCEN a notamment requis la fourniture, 30 jours avant l'ouverture de chantier, de différents documents techniques attestant du respect de conformité à un standard THPE. Dans cette mesure, le grief de la recourante en lien avec l'art. 15C LEn

concerne en réalité la procédure d'ouverture du chantier lié à l'autorisation de construire initiale étant rappelé que la vérification du respect de la conformité au standard énergétique, qui relève de l'exécution de l'autorisation initiale, échappe à la compétence des tribunaux. En tout état, il ressort du courrier du 8 avril 2022 de l'OCEN que celui-ci a bien validé, avant l'ouverture du chantier, le standard THPE. Quant au modèle de PAC, l'OCEN a confirmé au département que c'étaient les données indiquées dans le « formulaire 1.04 - formulaire installations techniques »,

- 15/19 - A/2819/2024 soit les données énergétiques, qui lui étaient nécessaires afin d'analyser la conformité du projet soumis dans la requête complémentaire DD 8_____/6 et non le modèle en soi. Or, en l'occurrence, le tribunal doit constater que le formulaire 1.04 a été dûment complété par la requérante et qu'il énonce que le type de chauffage projeté est une PAC dont la puissance thermique est de 11.6 kW. Le modèle de PAC concerné (NIBE, F2120-16) est au surplus mentionné dans le formulaire d'attestation du respect des exigences de protection contre le bruit pour PAC air/ eau du 9 janvier 2024 joint à la requête d'autorisation complémentaire. L'OCEN disposait ainsi bien de toutes les informations utiles pour rendre son préavis favorable du 5 avril 2024, lequel réservait en outre les conditions de celui émis le 13 novembre 2019 dans le cadre de la DD 8_____. Par surabondance de moyen, il sera encore souligné que le nouveau modèle de PAC choisi présente des caractéristiques techniques encore plus favorables que le précédent.

E. 24

La recourante allègue enfin la violation de l'art. 59 al. 4 LCI, en lien avec le standard THPE qui ne serait pas respecté.

E. 25

Selon cette disposition, dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département : a) 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 ; b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation 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 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

E. 26

Le caractère justifié des circonstances au sens de l'art. 59 al. 4 let. a LCI ne relève pas de l'opportunité mais de l'exercice d'un pouvoir d'appréciation dont le tribunal, à l'instar de la chambre, est habilité, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_204/2021 du 28 octobre 2021 consid. 5.3).

E. 27

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques

- 16/19 - A/2819/2024 indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux à même d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 6.4 ; ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 9.2).

E. 28

L'art. 59 al. 4 let. a LCI, dans sa teneur jusqu'au 27 novembre 2020, exige entre autres la consultation de la commune, mais le département ne peut omettre d'éventuels autres intérêts publics, comme la nécessité de répondre aux besoins de logements, ni l'intérêt privé du propriétaire souhaitant construire conformément à l'affectation de la zone et aux règles de densité prévues à l'art. 59 al. 4 let. a LCI eu égard à la garantie de la propriété. L'octroi d'une autorisation fondée sur cette norme contraint le département à mettre en balance différents intérêts lorsqu'il fait usage de sa liberté d'appréciation (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 6.4 ; ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 9).

E. 29

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Selon une jurisprudence constante, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige. 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/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 6.6). Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Dans le système prévu par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, tant le préavis de la commune que celui de la CA ont cette caractéristique. Lorsque la consultation de la CA 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. Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du département, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 9.2).

E. 30

La jurisprudence relative aux préavis de la CA retient qu'un préavis favorable n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/665/2023 du 20 juin 2023 consid. 4.9 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par arrêt du Tribunal fédéral

- 17/19 - A/2819/2024 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2), même si une motivation plus explicite puisse être requise lorsque, par exemple, l'augmentation de la hauteur du gabarit légal est trop importante (ATA/824/2013 du 17 décembre 2013 consid. 5). Cela n'aboutit pas pour autant à l'opacité du dossier, puisque, d'une part, la motivation des préavis peut découler de manière plus ou moins explicite des demandes et remarques émises par l'instance concernée en vue de modification du projet et que, d'autre part, si les circonstances paraissent le justifier, cette instance peut être invitée à donner des explications détaillées en procédure contentieuse (cf. JTAPI/861/2023 du 17 août 2023 consid. 17 et ss confirmé par ATA/206/ 2024 du 13 février 2024 et les références citées).

E. 31

Il n'appartient pas aux instances judiciaires d'examiner le projet de construction à l'aune de toutes les exigences des préavis antérieurs et défavorables, étant rappelé que le litige ne concerne que la conformité au droit de l'autorisation de construire délivrée, et non son opportunité (ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 8 confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.2).

E. 32

En l'espèce et pour rappel, la requête complémentaire n'a pas pour effet de modifier le rapport de surface du projet autorisé par la décision initiale en force ni le standard énergétique autorisé, lequel, comme vu ci-dessus, relève de l'examen de la conformité de la construction à l'autorisation de construire, qui échappe au tribunal. Les griefs de violation de l'harmonie du quartier en lien avec ces aspects apparaissent dès lors exorbitants à la cause. En tout état, d'une part, la CA s'est prononcée favorablement au projet (circonscrit à la DD 8_____/6) par préavis du 17 juin 2024 après en avoir préalablement requis la modification (au motif que les installations en toiture péjoraient l'ordonnancement d'une toiture végétalisée traitée avec soin et avaient un impact visuel péjorant pour le voisinage ; préavis du 24 avril 2024), n'imposant qu'une condition sans rapport avec la PAC, et, d'autre part, le préavis favorable de l'OCEN du 5 avril 2024 confirme que cette installation technique ne modifie pas son appréciation quant au respect des valeurs cibles du standard THPE. Les autres préavis sont pour le surplus tous favorables, y compris celui de la commune. Quant à la pente de la toiture, la légère surélévation de la toiture végétalisée en son centre, telle que visible sur la coupe 02 du plan de coupes A04.2 du 17 mai 2024, apparaît négligeable (10 cm au point le plus haut) et ne saurait remettre en cause l'analyse de la CA. La recourante ne démontre en tout état pas que ce supplément de hauteur violerait l'harmonie du quartier, lequel ne bénéficie au demeurant d'aucune protection patrimoniale particulière. Il ressort au contraire des photographies produites que la toiture des villas des intimés est très largement occultée par un rideau végétal constitué par les arbres plantés en limite de propriété. Quant à l'emplacement des PAC, la recourante tente en réalité de substituer son appréciation à celle de l'instance spécialisée, étant relevé, à toutes fins utiles, que ni le département ni a fortiori la recourante, ne sauraient imposer une variante d'un projet, qui respecte les conditions applicables en matière de police des

- 18/19 - A/2819/2024 constructions, au détriment d'une autre. En outre, le fait qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable, relève de l'opportunité, que les autorités judiciaires ne revoient pas. Enfin, si la CA, instance spécialisée en la matière, n'a pas imposé d'autres conditions dans son préavis, que celle en lien avec le portail (comme peindre les tuyaux ou les « aligner harmonieusement pour assurer visuellement l'élégance

des formes » comme suggéré par la recourante), c'est manifestement parce que celles-ci n'avaient pas lieu d'être du fait de l'absence d'atteinte à l'esthétique et à l'harmonie du quartier après modification du projet. Dans ces circonstances, en présence de préavis favorables, il ne peut pas être reproché au département d'avoir délivré l'autorisation de construire complémentaire querellée. Le fait qu'il a, en tenant compte de tous les intérêts en présence, procédé à une appréciation différente de celle de la recourante - qui entend avant tout opposer sa propre appréciation à celle du département - ne permet pas de retenir que celui-ci se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur. Ainsi que déjà relevé ci-dessus, le tribunal doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, en particulier dans les domaines faisant appel à des connaissances techniques, et ne saurait en corriger le résultat en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire. Le grief est écarté.

E. 33

En tous points mal fondé, le recours est rejeté.

E. 34

En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), la recourante, qui succombe, est condamnée au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 900.-, il est couvert par l'avance de frais versée à la suite du dépôt du recours. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de la recourante, sera allouée aux intimés, pour leurs frais d'avocat (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

- 19/19 - A/2819/2024

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