

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/272/2019-LCI

ATA/639/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 30 juin 2020**

**3<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**COMMUNE DE VANDOEUVRES**

représentée par Me Lucien Lazzarotto, avocat

contre

**2S PROMO SA**

représentée par Julien Pacot, avocat

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
26 juin 2019 (JTAPI/612/2019)**

---

## EN FAIT

- 1) Les parcelles n<sup>os</sup> 2'159, propriété de Madame Christine et Monsieur Claude PAUL, et 2'160, propriété de Madame Colombine URFER et Monsieur Jean-François BUFFAT, feuillet 44 de la commune de Vandœuvres (ci-après : la commune), sises au 35 et 37 chemin de la Cocuaz, sont situées en cinquième zone de construction et ont respectivement une surface de 2'399 m<sup>2</sup> et 1'602 m<sup>2</sup>.
  
- 2) Par requête du 4 avril 2018, enregistrée sous dossier DD 111'432, 2S Promo SA a sollicité auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, devenu depuis le département du territoire (ci-après : DT), en qualité de requérante et de représentante des propriétaires, une autorisation définitive de construire un habitat groupé, d'une surface brute de plancher (ci-après : SBP) de 1'919,5 m<sup>2</sup>, sur ces deux parcelles, par rapport auxquelles une mutation était en cours.  
  
Le dossier de demande d'autorisation de construire comportait notamment un plan intitulé « rapport surfaces », à teneur duquel les « CDFI » s'élevaient à 136,50 m<sup>2</sup>.
  
- 3) Le 9 avril 2018, le Conseiller d'État en charge du DT a adhéré à la proposition de la commune d'ouvrir une période de test de l'application de la stratégie d'évolution de la cinquième zone de construction de Vandœuvres dans le cadre de l'instruction des requêtes dans la zone concernée, jusqu'à l'approbation du plan directeur communal (ci-après : PDCom) par le Conseil d'État. La validité de la stratégie demeurant transitoire durant cette période, la commune était invitée à poursuivre la collaboration avec le DT pour assurer le suivi de la démarche, en clarifiant les attentes du canton et de la commune vis-à-vis des propriétaires et requérantes et requérants et pour faire aboutir la révision du PDCom dans un délai raisonnable.
  
- 4) Le 23 avril 2018, la commune a finalisé son rapport de stratégie d'évolution de la cinquième zone de construction, dans le cadre de la révision de son PDCom.

Parmi les conditions impératives, les constructions devaient être localisées en retrait de la rue (maintien d'un espace libre de constructions sur la parcelle de 6 m minimum) pour éviter les fronts bâtis et préserver les cordons boisés et le caractère paysager des axes (point A3.3) et, lorsque des abattages d'arbres étaient nécessaires, 80 % de la valeur des plantations de remplacement devait être réalisé sur la parcelle (point A7.1). En tant que condition dispositive, il était prévu que le fractionnement des cordons boisés était limité au maximum (point B2.1).

Le chemin de la Cocuaz faisait partie du secteur de la Seymaz (point 4.4). Le long du chemin de la Cocuaz, la limite privé/public devait être traitée de façon qualitative pour préserver le caractère paysager et le point A3.3 devait notamment lui être appliqué. Les cordons boisés encore présents, dont celui du chemin de la Cocuaz, devaient être préservés, le point B2.1 devant notamment être appliqué (point 4.4.2).

- 5) Par préavis du 24 avril 2018, la commission d'architecture (ci-après : CA) s'est déclarée en faveur du projet de construction, avec dérogations et sous conditions. Elle était favorable à la dérogation en matière de rapport des surfaces, soit 48 % pour une construction de très haute performance énergétique (ci-après : THPE), relevant que le projet s'intégrait dans le contexte environnant tout en respectant les dégagements entre les deux volumes. La topographie du terrain naturel devait être respectée lors de l'exécution.
- 6) Le 3 mai 2018, la direction de la planification directrice cantonale et régionale a préavisé favorablement le projet, sans observation.
- 7) Le 17 mai 2018, la commune a rendu un préavis défavorable avec demandes d'adaptation du projet. Elle a notamment demandé de diminuer la volumétrie du projet, qui rompait avec le caractère du quartier, de reculer la construction par rapport au chemin sur la parcelle n° 2'159 ainsi que de fournir un plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP) détaillé et le projet d'aménagement paysager prenant en compte les vues depuis le chemin de la Cocuaz (densification des bosquets et de la haie, type de clôture, etc.).
- 8) Le 16 juillet 2018, 2S Promo SA a déposé auprès du DT des compléments à sa demande d'autorisation de construire auprès du DT.

Selon le formulaire de demande de dérogation en matière de rapport de surfaces rempli par son architecte mandataire le 10 juillet 2018, les différents allers-retours avec la commune avaient permis de développer un avant-projet à l'écoute de celle-ci.

Dans un courrier du 12 juillet 2018, l'architecte mandataire répondait aux préavis de différentes instances, et notamment à celui de la commune du 17 mai 2018. Le projet avait été présenté à deux reprises à la commune, ainsi qu'à la CA. Sur demande de la commune, il avait été totalement remanié dans le but de s'inscrire parfaitement dans un contexte de villas. Le sous-sol atteignait une taille optimale et la modification de la position des bâtiments reviendrait à devoir abattre des arbres importants se trouvant dans la périphérie de la parcelle côté sud, de sorte qu'il n'était pas envisageable de la changer.

- 9) Le 17 juillet 2018, après avoir demandé la fourniture de pièces complémentaires le 9 avril 2018, la direction des autorisations de construire

(ci-après : DAC) s'est prononcée en faveur du projet, avec dérogations en matière de rapport des surfaces à 48 % et en matière de distance entre bâtiments.

Le calcul de rapport des surfaces se basait sur le total de la surface des deux parcelles concernées, soit 4'001 m<sup>2</sup>. La SBP était de 1'919,5 m<sup>2</sup> et les constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI) de 136,5 m<sup>2</sup>, soit respectivement 48 % et 3,1 % de 4'001 m<sup>2</sup>.

- 10) Par deux préavis du 25 juillet 2018, dont l'un liant arbres hors forêt, rendus après avoir demandé la fourniture d'un PAP et un projet modifié le 24 avril 2018, la direction générale de l'agriculture et de la nature (ci-après : DGAN) s'est déclarée favorable au projet sous conditions.
- 11) Par préavis du 13 août 2018, la commune a salué l'effort de la requérante pour prendre en compte plusieurs demandes communales, constatant l'amélioration du projet, mais s'est à nouveau prononcée défavorablement, persistant à demander le décalage du bâtiment vers l'ouest de 2 à 3 m, ce qui semblait tout à fait possible sans impact sur les arbres existants en limite ouest ou sud et sans que cela ne modifie le projet en terme de surface à bâtir. Cela aurait l'avantage de dégager du côté du chemin de la Cocuaz un espace plus généreux pour la plantation des chênes. Ces derniers étaient très proches de la maison et, même s'ils arrivaient à se développer correctement, il pouvait être craint qu'à long terme, les habitants demandent leur élagage. Le recul du bâtiment vers l'ouest était indispensable pour préserver des éléments constitutifs de l'identité du chemin historique de la Cocuaz.
- 12) Par décision du 7 décembre 2018, parue le jour même dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO), le DT a délivré l'autorisation globale de construire sollicitée.

Les conditions figurant dans les préavis, dont ceux de la CA du 24 avril 2018 et de la DGAN du 25 juillet 2018, devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation globale de construire.

- 13) Le même jour, le DT a informé la commune du fait qu'elle délivrait l'autorisation de construire sollicitée.

Même si la demande de la commune ne reposait sur aucune base légale, les aspects mentionnés avaient fait l'objet d'un examen circonstancié par les instances de préavis concernées, dont la CA et la DGAN, toutes deux favorables au projet. L'ensemble des autres instances de préavis était favorable au projet et les lois et règlements étaient respectés.

- 14) Par acte du 22 janvier 2019, la commune a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la décision du DT, concluant à son annulation.

Le préavis de la commune n'aurait pas dû être simplement ignoré et écarté par le DT, qui aurait dû faire usage de sa marge d'appréciation pour mieux intégrer la stratégie de planification de la commune au projet. Pour le calcul des SBP, le DT avait considéré que les deux parcelles formaient un tout, alors que pour le calcul des CDPI, il avait retenu que les parcelles étaient distinctes.

- 15) Par jugement du 26 juin 2019, expédié pour notification le surlendemain, rendu à l'issue d'un double échange d'écritures, le TAPI a rejeté le recours.

L'application directe de la règle du PDCom imposant que la future construction soit implantée avec un retrait de la rue de 6 m au minimum constituerait un cas prohibé d'effet anticipé positif d'une règle non encore en vigueur. Les PDCom n'étaient pas supposés conférer aux communes la possibilité d'adopter des règles matérielles s'imposant de manière impérative en modifiant ou en limitant directement la portée de normes de niveau cantonal et de tels règles ne semblaient pas non plus pouvoir être adoptées sur la base de la fiche A04 du plan directeur cantonal 2030 adopté le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 28 janvier 2015 (ci-après : PDCn 2030), qui conférait seulement une compétence de planification. Au stade actuel, le possible conflit entre certaines normes contenues dans le futur PDCom et des normes de rang cantonal ne pouvait être résolu qu'en retenant la solution selon laquelle le futur PDCom ne faisait que décrire une série de critères devant être pris en considération mais laissant cependant aux diverses instances de préavis et au DT leur pouvoir d'appréciation usuel. Un effet anticipé négatif de cette règle ne pouvait pas être légitimé. En écartant le préavis de la commune sur ce point, le DT n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation.

S'agissant du maintien du cordon boisé, la DGAN avait rendu des préavis favorables, dont l'un était liant, exigeant la replantation d'arbres pour un montant de CHF 20'000.- et le respect du plan d'aménagement paysager. Les arbres le long du chemin de la Cocuaz étaient maintenus et la replantation de plusieurs arbres au sud de la parcelle était prévue, ce qui recréerait un cordon boisé. Les arguments tendant à retenir que les futurs habitantes et habitants pourraient être amenés à en demander l'élagage constituaient de la pure spéculation, non fondée. Le DT n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant l'abattage de certains arbres et en faisant sien le préavis de la DGAN.

L'indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) avait été à juste titre calculé par rapport à la surface totale des deux parcelles réunies. La SBP de 1'919,5 m<sup>2</sup> représentait 47,97 %, soit moins des 48 % maximaux autorisés.

Le total des CDPI était de 64 m<sup>2</sup>, soit une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> et également au 8 % de la parcelle.

- 16) Par acte du 29 août 2019, la commune a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant préalablement à la tenue d'un transport sur place et principalement à l'annulation du jugement attaqué et de l'autorisation litigieuse ainsi qu'à la condamnation de 2S Promo SA à tous les frais et dépens.

Conformément au mandat imparti par la fiche A04 du PDCn 2030, la commune avait achevé la révision de son PDCom et avait abouti à l'élaboration d'une stratégie précise quant à l'évolution de sa cinquième zone de construction. Si, dans le laps de temps entre l'approbation fédérale du PDCn 2030 et la révision des PDCom, le DT délivrait des autorisations dérogatoires sans discrimination, tout l'effort de révision des PDCom serait vain. Le projet de PDCom avait été validé par les instances de préavis et, après collaboration étroite avec le DT, faisait l'objet d'une phase test auprès de ce dernier, qui était tenu de s'y référer dans l'instruction des requêtes en autorisation de construire en cinquième zone à Vandœuvres, ce à quoi il s'était publiquement engagé sur son site internet. Quand bien même le PDCom n'était pas formellement adopté, les autorités cantonales ne pouvaient pas ne pas en tenir compte, dès lors qu'elles devaient examiner le projet, nécessitant l'octroi de dérogations importantes, soumises à son pouvoir d'appréciation. La cinquième zone de construction de Vandœuvres était composée de nombreux grands domaines (avec des parcelles de plus de 5'000 m<sup>2</sup>), de sorte que le minimum de distance entre une construction et une limite de propriété de 6 m requise par le PDCom était compatible avec la distance minimale requise par la législation en matière de constructions et d'installations diverses, à tous les moins en rapport avec les grandes parcelles et surtout lorsque l'administrée ou administré demandait à pouvoir bénéficier de dérogations sous l'angle de la densité. L'autorité pouvant refuser une dérogation portant la densité au-delà de 30 %, elle pouvait l'autoriser moyennant des contraintes, comme de plus grandes distances aux limites. Vu le caractère bucolique et particulièrement typique du chemin de la Cocuaz, l'implantation du projet litigieux, voire sa nature, était incompatible avec le site. Le cordon boisé prévu par le projet n'était pas conforme aux intérêts définis par la commune. La confirmation de l'autorisation querellée constituerait un droit acquis qui mettrait à néant les efforts de la commune pour préserver le caractère du site et sa morphologie. La chambre administrative devait faire une application anticipée de la planification communale à venir.

Ses préavis se fondaient tout autant sur l'avis de spécialistes et étaient aussi neutres que ceux de la CA. La commune disposait d'une meilleure connaissance des particularités du quartier considéré. La CA émettait de nombreux préavis et avait un temps limité à consacrer à chaque dossier, de sorte qu'elle n'était pas en mesure d'identifier les failles évidentes et grossières d'un projet, ce qui expliquait aussi vraisemblablement sa propension à préavisier favorablement les projets qui lui étaient soumis. Elle ne disposait par ailleurs pas des ressources lui permettant d'étudier de manière approfondie, par le biais d'un transport sur place, l'insertion

harmonieuse de chaque projet dans le quartier considéré. Il n'y avait pas de raison de privilégier le préavis de la CA au détriment de celui de la commune, qui, contrairement à celui de la CA, faisait valoir un motif clair de refus de dérogation, fondé sur des objectifs d'aménagement du territoire.

La réunion des deux parcelles n'avait pas été constatée ou imposée et aucune inscription de servitude de non-bâtir sur la parcelle la moins densifiée n'avait été ordonnée, de sorte que le rapport des surfaces devait être calculé pour chaque parcelle séparément. Subsidiairement, l'ensemble des terrasses superposées devaient être pris en compte pour le calcul des CDPI, qui se portaient au total à 151,5 m<sup>2</sup>, ce qui dépassait le maximum autorisé de 100 m<sup>2</sup>. Il existait par ailleurs un risque d'autres dérogations au rapport des surfaces, par « effet boule de neige », ce qui dénaturerait le périmètre concerné.

- 17) a. Le 2 septembre 2019, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative, sans formuler d'observations.
- b. Dans le dossier du TAPI figurait notamment, d'une part, un avis de consultation de la CA du 6 mars 2018, se prononçant sur le projet d'habitat groupé aux 35 et 37, chemin de la Cocuaz du 26 février 2018, selon lequel la CA appréciait notamment le maintien de l'alignement des chênes et réservait la densité, et, d'autre part, un plan des CDPI, d'un total de 64 m<sup>2</sup>, ces deux documents ayant été produits par 2S Promo SA le 25 mars 2019.
- 18) Le 30 septembre 2019, 2S Promo SA a conclu au rejet du recours et à la condamnation de la commune à lui verser une indemnité équitable à titre de dépens.

Le point A3.3 du projet de PDCom était potentiellement en conflit avec le droit supérieur, de sorte que son application anticipée négative ne se justifiait pas. Un projet de construction conforme au droit cantonal ne pouvait être refusé au seul motif de sa contravention à un PDCom, d'autant plus si ce dernier n'était pas encore en vigueur. La commune avait reconnu que son opposition à l'autorisation de construire au motif de l'irrespect de la distance de 6 m en limite de propriété était un pur prétexte. La commune invoquait des principes généraux mais n'avait pas démontré qu'en l'espèce, la suppression du cordon boisé et son remplacement par d'autres arbres ne seraient pas conformes aux normes du PDCom. La DGAN s'était prononcée favorablement.

Il n'appartenait pas à la commune de réformer le système instauré et de critiquer arbitrairement le travail de la CA, laquelle avait bel et bien examiné le dossier sous tous les angles avant de rendre son préavis. Les seuls éléments auxquels la commune s'opposait concernaient des points techniques et non pas esthétiques ou relatifs à l'intégration dans le quartier. Les commissions spécialisées étaient manifestement plus compétentes pour examiner la conformité

du projet de construction à son environnement. La position de la commune devant la chambre administrative n'était pas cohérente avec sa position devant le DT. Le quartier était destiné à être densifié et plusieurs constructions étaient en cours. La commune avait même intégré le projet litigieux dans son PDCOM.

Le TAPI avait à juste titre retenu la surface totale des deux parcelles pour le calcul du rapport des surfaces et la surface totale des CDPI s'élevait à 64 m<sup>2</sup>.

- 19) Par réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2019, le DT a conclu au rejet du recours.

La stratégie communale constituait uniquement un intérêt parmi d'autres à soulever dans l'octroi de la dérogation en matière de rapport des surfaces. L'intérêt au respect d'une distance de 6 m à la limite de la parcelle n'était pas prépondérant, vu que cette norme dérogeait au droit cantonal et ne s'apparentait pas forcément à la compétence dévolue aux communes, qui ne disposaient d'aucune autonomie ou compétence réglementaire et décisionnelle en matière d'autorisation de construire. Le respect de cette limite pour éviter un effet « front bâti » ne s'imposait pas ; le projet améliorerait la situation existante en augmentant la distance au chemin par rapport aux constructions qu'il remplacerait. Ce n'était que l'une des terrasses qui se situait moins de 6 m du chemin, laquelle ne pouvait à elle seule constituer le front bâti que la commune souhaitait éviter. Le fait que les préavis de l'instance spécialisée, la DGAN, soient repris dans l'autorisation de construire alors qu'elle veillait aux intérêts publics liés à la préservation de la nature et du paysage démontrait que les préoccupations de la commune avaient été prises en compte quand bien même elles n'avaient pas été intégralement suivies.

Les critiques de la CA étaient déplacées et les préavis démontraient qu'une analyse circonstanciée du dossier avait eu lieu. La commune n'apportait aucun élément de nature à remettre en cause l'appréciation de la CA mais se limitait à invoquer la préservation de l'identité du chemin de la Cocuaz, sans expliquer en quoi le projet y nuirait.

S'agissant d'un projet d'ensemble, il ne se justifiait pas de faire un calcul des SBP parcelle par parcelle. L'inscription au registre foncier du transfert des droits à bâtir était purement déclarative. L'absence de mutation parcellaire et d'inscription de servitude de non-bâtir n'étaient pas de nature à modifier la position défendue par le TAPI. La commune amalgamait deux notions indépendantes, les CDPI et l'intégration dans le paysage.

- 20) Le 15 janvier 2020, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
  
- 2) La recourante sollicite un transport sur place, afin de constater que le projet litigieux, par son implantation, voire sa nature, serait incompatible avec le site.
  - a. Le droit d'être entendu, garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 41 LPA, comprend notamment le droit pour la personne concernée de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision et de participer à l'administration des preuves (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 129 II 497 consid. 2.2). Ce droit n'empêche cependant pas la juridiction saisie de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, si elle acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 136 I 229 consid. 5.2).
  
  - b. En l'espèce, le dossier de l'autorité intimée comprend notamment les différents plans et préavis, parmi lesquels ceux de la recourante, de la CA et de la DGAN. Par ailleurs, après avoir émis des préavis défavorables motivés devant l'autorité intimée, la recourante a pu exprimer sa position et produire les pièces à son appui durant la procédure devant l'instance précédente puis devant la chambre administrative, laquelle dispose d'un dossier complet lui permettant de trancher le litige en toute connaissance de cause.

Il ne sera par conséquent pas donné suite à la requête de la recourante.
  
- 3) Le litige porte sur la conformité au droit du jugement du TAPI confirmant l'autorisation de construire délivrée par l'autorité intimée.
  
- 4) La recourante reproche à l'instance précédente de ne pas avoir pris en considération sa stratégie de planification pour la cinquième zone de construction et d'avoir privilégié le préavis favorable de la CA par rapport au sien, défavorable.
  - a. Selon l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), une autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone.

La cinquième zone de construction est une zone résidentielle destinée aux villas (art. 19 al. 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

En cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 25 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (ci-après : HPE), reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le DT peut autoriser, après consultation de la commune et de la CA, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40 % de la surface du terrain, 44 % lorsque la construction est conforme à un standard HPE, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard THPE, reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI).

b. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils 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. Toutefois, 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 – exprimé sous forme de préavis rendu par l'exécutif municipal (art. 48 let. h et 30 al. 1 let. s a contrario de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 - LAC - B 6 05) – que celui de la CA ont cette caractéristique (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4b). Il n'en demeure pas moins que la délivrance de telles autorisations de construire demeure de la compétence exclusive du DT, à qui il appartient de statuer en tenant compte de tous les intérêts en présence (ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 4b).

Comme cela ressort des travaux préparatoires, le législateur a été confronté à la question de soumettre également la densification prévue par la let. a de l'art. 59 al. 4 LCI à l'accord de la commune, exprimé sous forme de délibération municipale, comme cela est prévu pour le cas de figure de la let. b de cette norme. Il y a répondu négativement considérant que dans l'hypothèse de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, la nécessité d'obtenir un tel accord de la commune compromettrait l'objectif de densification poursuivi par cette disposition (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 8 et les références citées).

c. Comme le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le préciser, la première condition imposée par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, soit le caractère justifié des circonstances, relève de l'opportunité, que la chambre administrative ne peut pas contrôler, alors que la seconde relative à la compatibilité du projet pose des critères relatifs à l'esthétique et à l'aménagement du territoire conférant un large pouvoir d'appréciation à l'autorité, lequel doit s'exercer dans le cadre légal. Cette deuxième condition relève non pas de l'opportunité, mais de l'exercice d'un

pouvoir d'appréciation, dont la chambre administrative est habilitée, selon l'art. 61 al. 1 let. a LPA, à sanctionner l'excès ou l'abus (art. 61 al. 1 et 2 LPA ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.2 ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 5a).

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier exigée par l'art. 59 al. 4 LCI est une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'art. 15 LCI. Une telle clause fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celle ou 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 en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose alors 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 d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/498/2020 précité consid. 4c).

d. Selon une jurisprudence bien établie, la chambre administrative 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. Les autorités de recours se limitent à examiner si le DT 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. De même, s'agissant des jugements rendus par le TAPI, la chambre administrative exerce son pouvoir d'examen avec retenue car celui-ci se compose pour partie de personnes possédant des compétences techniques spécifiques (ATA/498/2020 précité consid. 4d).

L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public

ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/1600/2019 du 29 octobre 2019 consid 6a).

- 5) a. La fiche A04 du PDCn 2030, intitulée « Favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas », a pour objectif la poursuite de la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé. Elle vise une accentuation de la densification de la zone villas aux abords de l'agglomération, alors que les secteurs relevant de la protection du patrimoine et des sites devraient conserver une urbanisation plus légère. Cette fiche donne mandat aux communes de proposer, dans leurs PDCom, des stratégies communales pour leur zone villas en identifiant les secteurs à densifier, les éléments remarquables à protéger, le maillage arborisé à maintenir ou à créer, les espaces verts et publics à créer.
- b. Le PDCom fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton, contenues notamment dans le PDCn (art. 10 al. 1 et al. 2 LaLAT). Les communes sont tenues d'adopter un PDCom. À cet effet, elles dressent un cahier des charges établi selon les directives du DT. Le projet de PDCom est ensuite élaboré en liaison avec le DT et la commission cantonale d'urbanisme (art. 10 al. 3 LaLAT). Le projet de plan directeur localisé est soumis par l'autorité initiatrice à une consultation publique de trente jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune. Les maires ou les conseils administratifs des communes voisines concernées sont également consultés (art. 10 al. 5 LaLAT). Pendant la durée de la consultation publique, chacune et chacun peut prendre connaissance du projet de plan directeur localisé à la commune et au DT et adresser ses observations à l'autorité initiatrice. À l'issue de la consultation publique, la commune et le DT se transmettent copie des observations reçues (art. 10 al. 6 LaLAT). Le DT vérifie que le plan est conforme notamment au PDCn. Dès la réception de l'accord du DT, le conseil municipal adopte le plan sous forme de résolution, dans un délai de nonante jours. Le Conseil d'État statue dans un délai de soixante jours à moins que le conseil municipal n'ait apporté des modifications non conformes (art. 10 al. 7 LaLAT). Le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'État a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé (art. 10 al. 8 LaLAT).

c. Selon les travaux préparatoires et la jurisprudence constante de la chambre administrative, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Ils doivent permettre d'accélérer les procédures subséquentes. Ces instruments lient les autorités entre elles, à l'exclusion des particuliers, à l'égard desquels ils ne produisent pas d'effets juridiques (ATA/1301/2019 du 27 août 2019 consid. 8 ; MGC 2001 41/VIII p. 7'360 ss, notamment p. 7'366). L'appellation de plan directeur localisé et les effets juridiques qui y sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et d'approbation par le Conseil d'État soient préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601 ; ATA/1301/2019 précité consid. 8).

Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation (« nutzungskonformes Bauvorhaben »). En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom, reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible (« unzulässigen Vorwirkung ») et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale (« räumlichen Abstimmungsprozesses »), étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour fonction d'examiner la légalité des actes étatiques. Dans le cadre d'un recours interjeté par une personne privée, il y a lieu de vérifier si le refus de l'autorisation sollicitée dans cette affaire repose sur une pesée globale de tous les intérêts publics et privés déterminants, qui ne soit pas entachée d'un vice lié à l'exercice du pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.2 ; ATA/1038/2019 précité consid. 9).

d. S'agissant de l'effet d'un PDCom dont la procédure d'adoption et d'approbation n'est pas encore terminée, la chambre administrative a été amenée à

plusieurs reprises à constater qu'un tel PDCom ne constituait pas un obstacle juridique à l'octroi d'autorisations de construire sur la base de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, ne pouvait avoir pour effet de bloquer l'ensemble des projets de constructions de la commune, ni constituer une mesure provisionnelle non prévue par la loi, et n'avait pas d'effet contraignant (ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 6 ; ATA/1301/2019 précité consid. 10 ; ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 4 ; ATA/1038/2019 du 18 juin 2019 consid. 7). L'existence d'une période test de l'application de la stratégie communale dans le cadre de l'instruction des requêtes dans la cinquième zone de la commune concernée, courant jusqu'à l'approbation du PDCom par le Conseil d'État, ne conduit pas à une autre conclusion (ATA/1301/2019 précité consid. 10).

Par ailleurs, au niveau cantonal, le respect des plans directeurs est assuré par la direction de la planification cantonale, cette instance étant, selon la jurisprudence, celle qui est le plus à même de déterminer si une révision d'un PDCom est en cours, ainsi que l'impact de ce projet sur une requête en autorisation de construire (ATA/498/2020 du 19 mai 2020 consid. 4d ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 Consid. 6 ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 6).

- 6) a. En l'espèce, la recourante reproche à l'autorité intimée et au TAPI de ne pas avoir pris en considération sa stratégie de planification pour la cinquième zone de construction, à laquelle le projet ne serait pas conforme, de par son implantation à une distance à la limite de propriété inférieure aux 6 m requis par le point A3.3 et du fait des plantations très proches des habitations, induisant le risque d'une « trouée » en bordure du chemin, prohibée par le point B2.1.

Il ressort néanmoins des considérants qui précèdent que le PDCom de la commune, non encore adopté par le conseil municipal ni approuvé par le Conseil d'État – lequel peut y apporter des réserves, voire en écarter certaines parties –, ne peut avoir d'effet contraignant, même en tenant compte de l'existence d'une période de test. Par ailleurs, la direction de la planification directrice cantonale et régionale, soit l'instance la plus à même de déterminer l'impact du projet de PDCom sur la requête en autorisation de construire, a préavisé favorablement le projet.

Le grief de la recourante relatif à l'absence de prise en considération de sa stratégie communale pour la cinquième zone de construction ne peut donc qu'être écarté.

- b. La commune reproche également à l'autorité intimée d'avoir suivi le préavis favorable de la CA, au détriment du sien, défavorable.

Dans son préavis du 13 août 2018, la commune a salué l'effort pour prendre en compte plusieurs de ses demandes figurant dans son précédent préavis du

15 mai 2018, défavorable, notamment l'arborisation renforcée le long du chemin de la Cocuaz. Elle a néanmoins persisté à préavis le projet défavorablement, demandant le décalage des bâtiments et de leur sous-sol de 2 à 3 m vers l'ouest. D'une part, cela aurait l'avantage de dégager du côté du chemin de la Cocuaz un espace plus généreux pour la plantation des chênes, lesquels était très proches de la maison et risquaient, même s'ils arrivaient à se développer correctement, d'être élagués par les habitants. D'autre part, la terrasse était implantée à 5 m de la limite parcellaire avec le chemin de la Cocuaz, soit à moins des 6 m exigés par le point A.3.3 de sa stratégie communale pour éviter l'effet « front bâti ».

Tous les autres préavis recueillis par le DT sont favorables.

En particulier, la CA, dont le préavis est également obligatoire s'agissant d'une dérogation prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, a préavisé favorablement le projet le 24 avril 2018. Contrairement à ce qu'affirme la recourante, rien n'indique que cette commission, instance composée des spécialistes, n'aurait pas examiné le dossier conformément à sa mission. Au contraire, d'une part, il ressort du dossier que ce n'était pas la première fois que la CA étudiait le projet, puisqu'elle avait déjà été amenée à émettre un avis de consultation le 6 mars 2018, avant le dépôt du projet auprès de l'autorité intimée, soulignant alors apprécier le maintien de l'alignement des chênes et réservant la densité. D'autre part, il ressort de son préavis du 24 avril 2018 que la CA a étudié le dossier dans sa version au 4 avril 2018, ce qui lui a permis de se prononcer sur la densité, se déclarant favorable à une dérogation selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, et ce qui l'a conduite à relever expressément que le projet s'intégrait dans le contexte environnant tout en respectant les dégagements entre les deux volumes, demandant finalement le respect de la topographie du terrain naturel lors de l'exécution.

Par ailleurs, après avoir un premier temps demandé la production d'un PAP et un projet modifié, la DGAN a également émis des préavis, dont l'un liant, tous deux favorables sous conditions, parmi lesquelles la replantation d'arbres pour un montant d'au moins CHF 20'000.- et le respect du projet de replantation figurant sur le PAP du 10 juillet 2018.

Or, comme vu précédemment, la commune ne peut bloquer le projet en invoquant sa stratégie communale pour la cinquième zone de construction. Pour le reste, le préavis de la commune lui-même met en avant l'arborisation du chemin de la Cocuaz et admet implicitement la place suffisante pour le développement des chênes, motivant l'opposition uniquement par le risque d'élagage par les futurs habitants, ce qui ne saurait suffire à retenir que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en suivant l'appréciation des instances spécialisées au détriment des préavis défavorables de la commune et en délivrant ainsi l'autorisation dérogatoire sollicitée. À cet égard, il convient de rappeler que seul le préavis communal est requis dans le cadre de l'art. 59 al. 4 let. a LCI, et non l'accord de la commune.

Il ressort au surplus de son acte de recours que la recourante oppose en réalité un refus de principe au projet litigieux, car elle est opposée à son aspect extérieur du fait de sa structure architecturale jugée massive, et donc à son caractère d'habitat groupé, ceci malgré les efforts de la requérante pour aboutir à un projet s'inscrivant harmonieusement dans un contexte de villas, auquel la commune puisse être favorable. Or, la commune elle-même n'a pas formulé de telles critiques dans son dernier préavis, lequel saluait au contraire les réponses apportées à ses demandes, sous la seule réserve de l'absence d'intégration du décalage demandé. Par ailleurs, elle n'est rejointe dans ses critiques formulées sur recours par aucune instance spécialisée, bien au contraire, vu la mention spécifique dans le préavis de la CA quant à l'intégration du projet dans le contexte environnant, appréciation dont la commune n'apporte pas d'élément concret permettant de remettre en cause le bien-fondé. Finalement, l'obligation de densification des autorités genevoises résulte du PDCn 2030, le projet querellé s'inscrivant pleinement dans l'objectif de planification directrice d'une densification sans modification de zone de la zone villa en favorisant l'habitat individuel groupé, prévu par la fiche A04 du PDCn 2030.

Dans ces circonstances, en suivant les préavis favorables des instances spécialisées au détriment du préavis défavorable de la recourante et en délivrant l'autorisation de construire dérogatoire sollicitée, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation, ce que le TAPI a, à juste titre, constaté. Le grief sera écarté.

7) La recourante reproche ensuite au TAPI d'avoir pris en considération la totalité des deux parcelles pour le calcul du rapport des surfaces dans le cadre de l'art. 59 al. 4 let. a LCI.

a. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, rien n'empêche le propriétaire d'une parcelle quelconque, petite ou moyenne, d'acquérir une parcelle contiguë pour pouvoir augmenter la surface constructible de sa propriété ; et s'il peut acquérir une nouvelle parcelle dans ce but, il peut aussi, dans le même but, adopter cette autre solution qui consiste à convenir avec un propriétaire voisin que ce dernier mette à disposition, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant. Le transfert des possibilités de bâtir est admis en droit suisse, même sans disposition légale expresse, l'essentiel étant que la surface voisine mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. Il en a été déduit que ceci implique pratiquement que la surface soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 289 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 5.1). Le transfert d'indice d'utilisation d'une parcelle à l'autre implique l'interdiction d'utiliser ultérieurement, pour le calcul de la surface

constructible, la portion de terrain ainsi mise à contribution (arrêt du Tribunal fédéral 1P.577/2000 du 1<sup>er</sup> décembre 2000 consid. 2b).

Selon la jurisprudence de la chambre administrative, la constitution d'une servitude n'est pas indispensable pour empêcher la prise en compte ultérieure, lors d'un calcul de densité, de droits à bâtir cédés ou déjà utilisés, l'essentiel étant qu'une telle cession soit connue du département chargé de la délivrance des autorisations de construire (ATA/517/2018 du 29 mai 2018 consid. 4b ; ATA/699/2015 du 30 juin 2015 consid. 7b ; ATA/98/2012 du 21 février 2012 consid. 6).

b. En l'espèce, la recourante reproche à l'autorité intimée et au TAPI d'avoir pris en compte le total des deux parcelles contiguës, de 4'001 m<sup>2</sup>, pour calculer l'IUS, sans imposer de réunion parcellaire, un tel projet n'étant pas prévu, et sans formalisation ou mention d'un report de droit au registre foncier.

Toutefois, conformément à la jurisprudence susmentionnée, l'autorité intimée était fondée à prendre en compte les deux parcelles pour le calcul de la surface constructible, ceci indépendamment d'une réunion parcellaire et sans devoir exiger la constitution d'une servitude.

Au surplus et contrairement à ce qu'affirme la recourante, il ressort de la demande d'autorisation de construire qu'une mutation parcellaire est prévue depuis le début du projet, ce que confirme la requête de mutation parcellaire établie le 23 mars 2018, versée par la requérante à la procédure devant le TAPI et laquelle tend à la réunion des parcelles n<sup>os</sup> 2'159 et 2'160 pour former une nouvelle et unique parcelle n<sup>o</sup> 3'263.

Pour le reste, la recourante ne conteste pas que, en prenant en compte la surface des deux parcelles, soit 4'001 m<sup>2</sup>, la SBP prévue par le projet litigieux, de 1'919,5 m<sup>2</sup>, respecte la limite d'IUS de 48 % applicable pour une construction THPE.

Au vu de ce qui précède, le grief est mal fondé et sera écarté.

8) Finalement, la recourante remet en cause le calcul des CDPI.

a. Sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b), une ligne horizontale de faitage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c ; art. 3 al. 3 1<sup>ère</sup> phr. du règlement d'application de la LCI du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). Cette disposition est illustrée par le croquis n<sup>o</sup> IV annexé au RCI.

b. Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, et afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le DT peut autoriser, après consultation de la CA, des CDPI groupées d'une surface de plus de 50 m<sup>2</sup> au total (art. 3 al. 3 2<sup>ème</sup> phr. RCI). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8 % de la surface de la parcelle et au maximum 100 m<sup>2</sup> (art. 3 al. 3 3<sup>ème</sup> phr. RCI).

c. Dans le cadre de l'application de l'art. 3 al. 3 RCI, la chambre administrative a déjà été amenée à préciser que les surfaces déterminantes étaient celles de l'emprise au sol d'une construction (ATA/168/2020 du 11 février 2020 consid. 3b ; ATA/1300/2019 du 27 août 2019).

S'agissant des balcons/terrasses, la chambre administrative a jugé que les surfaces des balcons/terrasses du premier étage – et du deuxième étage –, qui sont superposés à ceux du rez-de-chaussée, n'ont pas à être prises en compte dans la surface totale des CDPI puisque leur emprise au sol recouvre celle des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a en revanche pris en compte la surface des terrasses du rez-de-chaussée, dans la surface à prendre en compte (ATA/168/2020 précité consid. 3d ; ATA/1304/2018 du 4 décembre 2018 consid. 9g ; ATA/1064/2018 du 9 octobre 2018 consid. 8).

d. D'après la jurisprudence, afin d'assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales, l'administration peut expliciter l'interprétation qu'elle leur donne dans des directives. Celles-ci n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration. Elles ne dispensent pas cette dernière de se prononcer à la lumière des circonstances du cas d'espèce (ATF 145 II 2 consid. 4.3). Par ailleurs, elles ne peuvent sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 141 II 338 consid. 6.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_522/2012 du 28 décembre 2012 consid. 2.3 ; ATA/829/2019 du 25 avril 2019 consid. 6a et les arrêts cités).

En février 2014, le DT a édicté une directive LCI sur les CDPI n° 024-v5 portant sur l'art. 3 al. 3 RCI, modifiée en mars 2017 (ci-après : la directive). Cette directive a pour but de préciser le type de construction entrant dans cette catégorie de construction, la manière d'en calculer la surface prise en compte, celle de calculer la hauteur et celle de prendre en compte les avant-toits ainsi que les éléments en saillies du bâtiment principal tels que les couvert, balcon, terrasse, surplomb d'étage. Sont réputées être des CDPI, selon la directive, les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, « pool-house ».

S'agissant des éléments en saillie, il découle des schémas de la directive y relatifs que la surface prise en compte de ces éléments diffère suivant qu'il existe un poteau ou un mur reliant l'élément en saillie au sol. Lorsqu'un poteau ou un mur soutient ledit élément, toute la profondeur de ce dernier est prise en compte. Dans le cas contraire, une déduction de 1,50 m est effectuée sur ladite mesure, à l'instar de ce qui est prévu à l'art. 25 al. 1 RCI régissant les saillies pour le dépassement d'alignement maximal autorisé en ce qui concerne les avant-toits et les corniches (let. b) et les balcons et tout autre avant-corps de la façade (let. d).

e. En l'espèce, dans son acte de recours, la recourante invite la chambre administrative à changer sa jurisprudence, affirmant qu'une habitation groupée de trois appartements dont seul celui du rez-de-chaussée est doté d'une terrasse couverte et une habitation de trois appartements dont chaque logement dispose d'une terrasse couverte ne peuvent être traitées de la même manière, vu leur impact très différent sur un site.

Cependant, comme l'a relevé l'autorité intimée, la recourante confond en réalité deux notions différents, soit le calcul des CDPI et l'intégration harmonieuse du projet dans le quartier, le respect de l'une n'emportant pas respect de l'autre. L'insertion du projet dans le quartier ayant déjà fait l'objet d'un examen distinct, il convient à présent d'examiner si les règles sur les CDPI sont respectées.

Les balcons des deux étages se trouvent au-dessus des terrasses du rez-de-chaussée, de sorte que, conformément à la jurisprudence, ils n'emportent pas d'emprise au sol supplémentaire et que leur surface ne doit pas être prise en considération dans le calcul des CDPI. Seule la surface des terrasses du rez-de-chaussée doit l'être. Les plans de coupe visés ne varientur confirment que les terrasses correspondent à des surfaces sous un avant-toit (« casquette » ; deuxième ligne, premier schéma à gauche à la p. 4 de la directive), comme allégué par la requérante dans sa réponse du 30 septembre 2019. La surface des terrasses doit dès lors être prise en compte moyennant déduction de 1,50 m.

La méthode appliquée dans le plan versé à la procédure devant le TAPI le 25 mars 2019 par la requérante est donc correcte et les CDPI se montent, pour le premier bâtiment, à  $32,5 \text{ m}^2$  ( $3,5 \text{ m}^2 + 13,5 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 + 3,5 \text{ m}^2 + 8 \text{ m}^2$ ) et, pour le second bâtiment à  $31,5 \text{ m}^2$  ( $3,5 \text{ m}^2 + 13,5 \text{ m}^2 + 4 \text{ m}^2 + 3,5 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2$ ), pour un total de  $64 \text{ m}^2$ , comme l'a, à juste titre, constaté le TAPI, de sorte que les règles en matière de CDPI sont respectées.

Par conséquent, le grief est mal fondé et sera écarté.

- 9) Dans ces circonstances, le jugement du TAPI confirmant la décision de l'autorité intimée est conforme au droit et le recours à son encontre, entièrement mal fondé, sera rejeté.

- 10) Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 2'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui n'a pas agi en tant qu'autorité défendant sa propre décision (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée à la requérante, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 29 août 2019 par la commune de Vandœuvres contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 26 juin 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émoulement de CHF 2'000.- à la charge de la commune de Vandœuvres ;

alloue à 2S Promo SA une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge de la commune de Vandœuvres ;

dit que, conformément aux art. 82 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 Lucien Lazzarotto, avocat de la recourante, à Me Julien Pacot, avocat de 2S Promo SA, au département du territoire - OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :