RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3667/2020 LCI JTAPI/892/2021

# JUGEMENT

# DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

# DE PREMIÈRE INSTANCE

du 2 septembre 2021

dans la cause

**Madame Anne et Monsieur Roberto ROMAGNOLI**, **Monsieur Damien MARÉCHAL**, **Madame Cristina HASTINGS NEWSOME et Monsieur Paul NEWSOME**, représentés par Me Guillaume FAUCONNET, avocat, avec élection de domicile

contre

**PROMO HOLDING SA**, représentée par Me Christophe GAL, avocat, avec élection de domicile

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE**

# EN FAIT

1. Par requête enregistrée le 19 décembre 2018 au Département du territoire (ci-après : DT ou département), SDI Suisse Développement Immobilier SA, SPIH Société de Promotion Immobilière Helvétique SA et Promo Holding SA ont requis, sous la plume de leur architecte, l'autorisation de construire trois habitations contiguës (44 % HPE) et d'abattage d'arbres sur la parcelle n°1'980 de la Commune de Vandœuvres, sise à l'adresse 43A, 43B et 43C chemin de la Blonde, dont elles étaient copropriétaires.

   Cette parcelle est affectée en zone 5 et mesure 1'630 m2.

   La requête a été enregistrée sous le n° DD 112'200.

2. Lors de l'instruction de cette requête, tous les préavis recueillis se sont déclarés favorables au projet, notamment:

   - le 3 juin 2019, l'office de l'urbanisme (ci-après : SPI) a émis un préavis favorable, sans observations, à l'application de la dérogation de l'art. 59 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05);

   - les 29 janvier 2019, 1er octobre 2019 et 26 mai 2020, la commission d'architecture (ci-après : CA) a émis des préavis favorables sans observations avec dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI (44% HPE), mentionnant que le projet était « de qualité et original avec une implantation cohérente et une surface végétale préservée en suffisance » ;

   - le 11 juin 2020, la Commune de Vandoeuvres (ci-après: la commune) a émis un préavis favorable, tout en précisant que la dernière version du projet proposée avait tenu compte de ses demandes et que des améliorations significatives avaient été apportées au projet (suppression du parking souterrain et de la rampe d'accès, éloignement du sous-sol des limites parcellaires, zone de stationnement en pavés gazon pour améliorer la perméabilité et accès voitures en pavés filtrants) ;

   - le 25 juin 2020, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a émis un préavis favorable sous condition que la hauteur de la végétation basse dont la mise en place était prévue côté Nord-Est du débouché de l'accès des véhicules motorisés n'excède pas 60 cm afin de ne pas péjorer les conditions de visibilité; (selon préavis favorable antérieurs des 24 mai et 30 septembre 2019, le local à poubelles devait être reculé à 2 m minimum du bord du chemin privé desservant les parcelles du secteur; pour permettre le croisement des véhicules à vitesse réduite dans des conditions satisfaisantes, une adaptation de

l'alignement des aménagements extérieurs était requise afin que la largeur du chemin d'accès desservant les habitations du secteur soir de 4,4 m au minimum).

3. Par décision du 1er octobre 2020, publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après: FAO) le 13 octobre 2020, le DT a délivré l'autorisation de construire sollicitée.

4. Le 11 novembre 2020, SDI Suisse Développement Immobilier SA et SPIH Société de Promotion Immobilière Helvétique SA ont vendu leur part de copropriété respective (1/4) de la parcelle n°1980 à Promo Holding SA.

5. Par acte du 12 novembre 2020, sous la plume de leur conseil, Madame Anne et Monsieur Roberto ROMAGNOLI, Monsieur Damien MARECHAL Madame Christina HASTINGS NEWSOME et Monsieur Paul NEWSOME, voisins de la parcelle concernée par le projet, ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre l'autorisation délivrée, concluant principalement à son annulation, sous suite de frais et dépens.

   Ils étaient propriétaires de parcelles immédiatement voisines de la parcelle visée par le projet litigieux.

   Les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 let. a LCI n'étaient pas réunies, le projet ne respectant pas la clause d'esthétique et leur paraissant incompatible avec le caractère et l'harmonie du quartier.

   En premier lieu, le quartier était uniquement constitué de constructions édifiées sans dérogation. En deuxième lieu, les constructions existantes étaient toutes placées en net retrait de la limite privative des parcelles, évitant ainsi un front bâti. De plus, le trafic induit par la construction leur causerait de graves inconvénients et péjorerait la sécurité des piétons. Par ailleurs, la commune et la CA avaient rendu des préavis insuffisamment motivés s'agissant du bien-fondé de la dérogation. Le projet ne respectait pas non plus certaines conditions requises sur la plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 9 décembre 2019 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 mai 2020, à savoir l'intégration d'une contrepartie devant bénéficier à la collectivité. D'autre part, le projet ne respectait pas le standard de haute performance énergétique. Il dépassait en outre le coefficient d'utilisation du sol de 44% dans la mesure où la surface brute de plancher du projet était de 718 m2 alors qu'elle ne devait pas dépasser 717.2 m2. En outre, les sous-sols étaient aménagés de façon à pouvoir être rendus habitables dans la mesure où ils disposaient de salles de bains et des pièces suffisamment spacieuses pour y aménager des chambres avec les ouvertures utiles.

   Les recourants ont également fait valoir une violation de l'art. 69 al. 2 LCI, la distance de 5m par rapport aux limites de propriété n'étant pas respectée, la villa A se situant à 4,97m de cette limite.

Il était par ailleurs reproché au DT d'avoir délivré l'autorisation de construire en violation de la condition stipulée à la lettre A3.3 de l'extrait du plan directeur communal à teneur de laquelle les constructions doivent être localisées en retrait de la rue (maintien d'un espace libre de construction sur la parcelle de 6 m au minimum) pour éviter des fronts bâtis et préserver les cordons boisés et le caractère paysager de ces axes. Or, la villa A se trouvait à une distance de 2 m de la haie démarquant la partie privative de la parcelle n°1'980 du chemin. Le DT n'avait cependant pas tenu compte de ce point et n'avait pas non plus motivé un quelconque écart justifié de cette mesure de planification. La commune n'avait curieusement pas non plus relevé ce point.

6. Le 24 décembre 2020, SDI Suisse Développement Immobilier SA, SPIH Société de Promotion Immobilière Helvétique SA et Promo Holding SA se sont prononcées sur le recours concluant, préalablement, à ce qu'il soit constaté que SDI Suisse Développement Immobilier SA et SPIH Société de Promotion Immobilière Helvétique SA n'étaient plus parties à la procédure, voire à la substitution de SDI Suisse Développement Immobilier SA et SPIH Société de Promotion Immobilière Helvétique SA par Promo Holding SA. Au fond, Promo Holding SA a principalement conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

   Ses arguments seront examinés dans la partie en droit, en tant que nécessaire.

7. En date du 18 février 2021, le DT a transmis son dossier au tribunal accompagné de ses observations concluant au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 1er octobre 2020 (DD 112'200).

   Les arguments invoqués par l'autorité intimée seront également repris en tant que besoin dans la partie en droit.

8. Les recourants ont répliqué le 23 mars 2021, persistant intégralement dans leurs conclusions. Ils ont repris pour l'essentiel les arguments déjà invoqués dans leur recours.

   De plus, contrairement aux allégations du DT, la villa sise sur la parcelle n°1'979, propriété des consorts ROMAGNOLI, se situait à la limite privative de la parcelle marquée par la haie et à 8,28 m de la limite de propriété. Or, dans le projet querellé la façade de la villa A se situait à certains endroits à moins de 5 m de la limite de propriété et à 2 m de la haie.

   Les préavis n'indiquaient en outre pas quel bénéfice le projet apporterait au quartier.

   Par ailleurs, la servitude de non-bâtir inscrite sur la parcelle n°1'980 en faveur de l'Etat de Genève n'avait pas été respectée, les plans faisant apparaitre une terrasse avec cuisine extérieure sur l'assiette de ladite servitude. Or, les servitudes de non-

bâtir au profit de l'Etat de Genève constituaient des mesures de planification qui s'imposaient au DT.

Le projet violait d'autre part l'art. 14 al.1 LCI. En particulier, il était de nature à causer d'importants inconvénients et dangers quant à la circulation. Premièrement, le triplement de la construction induirait un triplement du trafic. Deuxièmement, la sortie de la parcelle remaniée rompait de manière inacceptable avec la situation actuelle selon laquelle chaque parcelle disposait d'un dégagement ouvert permettant aux véhicules de se croiser et d'assurer des sorties de véhicules sécurisées. Troisièmement, aucune place visiteur n'était prévue ce qui induirait des « stationnements sauvages » dans le chemin, que la configuration de ce dernier ne permettait pas.

9. Le DT et les parties intimées ont dupliqué en date du 16 avril 2021, persistant dans les développements et conclusions contenus de leurs écritures précédentes.

Leurs arguments seront repris dans la partie en droit en tant que de besoin.

10. Le 28 avril 2021 les recourants ont adressé des observations complémentaires.

L'autorisation de construire DD 109'324 avait été délivrée pour une parcelle bordant le chemin de la Seymaz n°21 et c'était la présence de cet axe routier bidirectionnel sur lequel passaient plusieurs lignes TPG qui avait pu justifier l'octroi de la dérogation. Ce secteur d'implantation était incomparable avec le projet litigieux qui prévoyait d'implanter trois villas sur une parcelle accessible par un chemin unidirectionnel large de 3,83m qui débutait sur le chemin de la Blonde, soit un chemin communal. Aucun projet similaire n'était présent aux alentours et il y avait donc bien rupture.

De plus, le DT avait requis la radiation de la servitude de non-bâtir le 15 avril 2021, soit après le dépôt du recours, ce qui prouvait qu'il n'y avait nullement renoncé avant.

Enfin, il était contesté que l'élargissement du chemin à 461 cm permettrait de faciliter les croisements au niveau de la parcelle. En tout état, ces controverses au niveau des croisements nécessitaient une instruction par le biais d'un transport sur place.

11. Par pli du 25 mai 2021, les sociétés intimées ont faire parvenir au tribunal un chargé de pièces complémentaires comprenant une copie d'un courriel du DT du 21 mai 2021 leur indiquant qu'une réquisition de radiation de la servitude de non-bâtir inscrite en charge de la parcelle 1'980 de Vandoeuvres au profit de l'Etat de Genève avait été déposée au Registre foncier en date du 21 mai 2021.

Cette information permettait de mettre un terme définitif à l'argumentaire des recourants en relation avec un empiètement contesté de la construction sur l'assiette de la servitude désormais radiée.

# EN DROIT

1. Le Tribunal administratif de première instance connaît des recours dirigés, comme en l'espèce, contre les décisions prises par le département en application de la LCI (art. 115 al. 2 et 116 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 143 et 145 al. 1 LCI).

2. Interjeté en temps utile et dans les formes prescrites devant la juridiction compétente, le recours est recevable au sens des art. 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).

   En outre, les recourants disposent de la qualité pour recourir (art. 60 LPA), dès lors qu'ils sont propriétaires de fonds voisins de celui devant accueillir le projet de construction autorisé par la décision querellée et qu'ils font valoir des griefs liés au droit de la construction. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (cf. not. ATF 140 II 214 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_593/2019 du 19 août 2020 consid. 1.2 ; 1C_155 du 11 décembre 2019 consid. 1).

3. La LPA ne règle pas expressément la question de la substitution de partie, soit celle du remplacement d'une partie par une autre en cours d'instance suite à un transfert des droits ou des obligations litigieux. La substitution de partie est en principe possible en procédure administrative. La succession à titre universel, qui peut résulter d'une succession pour cause de mort, d'une faillite ou d'une fusion d'entreprises, provoque en vertu du droit fédéral un changement de plein droit de parties sans l'accord des autres parties à la procédure, sous réserve des procédures portant sur les droits strictement personnels et intransmissibles, qui deviennent sans objet (François BELLANGER, La qualité de partie à la procédure administrative, in Thierry TANQUEREL/François BELLANGER [éd.], Les tiers dans la procédure administrative : journée de droit administratif 2003, 2004, p. 33-55, p.53).

4. En l'espèce, par contrat de vente du 20 novembre 2020, SDI Suisse Développement Immobilier SA et SPIH Société de Promotion Immobilière Helvétique SA ont cédé leurs parts de copropriété respectives (1/4 chacune) de la parcelle n°1'980, feuille 46 de la Commune de Vandœuvres à Promo Holding SA, également copropriétaire (1/2) de ladite parcelle.

   Promo Holding SA, devenue l'unique propriétaire de la parcelle en question et seule titulaire des droits de l'autorisation de construire dont est recours, s'est ainsi

substituée de plein droit aux sociétés en question comme partie intimée dans la présente procédure devant le tribunal.

5. Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.

   Il y a en particulier abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3 ; 140 I 257 consid. 6.3.1 ; 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_107/2016 du 28 juillet 2016 consid. 9).

6. A titre préalable, les recourants sollicitent une comparution personnelle des parties et un transport sur place.

7. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 1B 539/2019 du 19 mars 2020 consid. 3.1 ; 2C_203/2019 du 4 juillet 2019 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/285/2021 consid. 2a). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il 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 145 I 167 consid. 4.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_41/2020 du 24 juin 2020 consid. 5.1.1). Enfin, le droit d'être entendu ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (art. 41 in fine LPA ; ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_901/2014 du 27 janvier 2015 consid. 3 ; 8C_8/2012 du 17 avril 2012 consid. 1.2).

8. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires, tel qu'ils ressortent des écritures des parties, des pièces produites et du dossier de l'autorité intimée, pour statuer sur le litige, de sorte qu'il n'apparaît pas utile de tenir une audience de comparution personnelle. De même, le tribunal

dispose de toutes les pièces utiles, notamment des plans et photographies, de même que les outils disponibles sur Internet pour lui permettre de visualiser le projet litigieux, son futur emplacement, ses dimensions et le périmètre dans lequel il s'insère. Un transport sur place n'apporterait dès lors aucune information ou donnée pertinente supplémentaire.

En conclusion, le tribunal de céans considère que le dossier est en état d'être jugé et rejette les demandes d'actes d'instruction formulées par les recourants.

9. Les recourants font valoir en premier lieu une violation de l'art. 59 al. 4 LCI, le projet litigieux leur paraissant incompatible avec le caractère et l'harmonie du quartier. Ils font également valoir que la commune et la CA auraient rendu des préavis insuffisamment motivés s'agissant du bien-fondé de la dérogation accordée et que le projet ne respecterait pas certaines conditions requises par le plan directeur communal.

10. En vertu de l'art. 1 al. 1 let. a LCI, nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation (cf. aussi l'art. 22 al. 1 de loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700), qui prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente).

11. Les al. 1, 4 et 5 de l'art. 59 LCI ont été modifiés le 1er octobre 2020 ; par ailleurs des al. 3bis, 4bis, 4ter ont été introduits à la même date. Ces modifications sont entrées en vigueur le 28 novembre 2020.

Selon l'art. 156 LCI qui traite des dispositions transitoires, l'art. 59 al. 3bis, 4 et 5, dans sa teneur du 1er octobre 2020 s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

En l'espèce, ce sont donc les anciennes dispositions qui s'appliquent.

12. Dans sa teneur au moment où la décision querellée a été rendue (1er octobre 2020), l'art. 59 LCI relatif au rapport des surfaces en 5ème zone, disposait que la surface de la construction, exprimée en $m^2$ de plancher (soit la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol ; cf. art. 59 al. 2 LCI), 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, respectivement à 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 1). 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 de haute performance énergétique, et 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent (al. 4 let. a).

Avant d'autoriser un projet de construction en 5ème zone, dont la densité correspond à celle prévue par l'art. 59 al. 4 let. a LCI, le DT doit recueillir les préavis de la CA, respectivement celui de la commune du lieu de situation (art. 59 al. 4 let. a LCI).

13. 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 (ATA/1157/2018 du 30 octobre 2018 et les références citées). Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/873/2018 du 28 août 2018 et les références citées). 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 (ATA/873/2018 précité). 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/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c et les références citées; ATA/1335/2019 du 3 septembre 2019). Ainsi, en particulier, lorsque la consultation de la CA est imposée par la loi, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans son pouvoir d'examen lorsque le DT a suivi son préavis ; en effet, la CA, composée essentiellement de spécialistes, est plus à même de prendre position sur des questions qui font appel aux connaissances de ces derniers qu'une instance composée de magistrats (cf. not. ATA/1186/2017 du 22 août 2017 consid. 6c ; ATA/521/2017 du 9 mai 2017 consid. 5e et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s'imposer une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des entités ayant formulé un préavis dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, pour autant que l'autorité inférieure ait suivi l'avis de celles-ci. Elle se limite à examiner si le département ne s'est pas écarté 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/724/2020 du 4 août 2020 consid. 3e ; ATA/639/2020 du 30 juin 2020 consid. 4d).

14. 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 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/1435/2017 consid. 8b citant ATA/1274/2017 du 12 septembre 2017; ATA/828/2015 du 11 août 2015; ATA/653/2014 du 19 août 2014).

15. L'art. 59 al. 4 let. a LCI est issu d'une modification législative qui visait à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en 5ème zone à bâtir, de façon à répondre à la crise du logement sévissant à Genève (cf. ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 11c ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d). Le législateur a eu conscience de cette évolution et a souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu), lorsqu'il a augmenté les indices d'utilisation du sol dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone. Il a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements, manifestant sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pourraient avoir lieu (cf. ATA/1485/2017 du 14 novembre 2017 consid. 8d ; ATA/1460/2017 du 31 octobre 2017 consid. 2d ; ATA/828/2015 du 11 août 2015 consid. 8b, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_476/2015 du 3 août 2016).

16. La règle générale veut qu'un préavis sans observation équivaut à un préavis favorable (ATA/778/2014 du 30 septembre 2014 consid. 3c et jurispr. cit.). Il arrive que des exigences de motivations plus élevées soient posées pour des préavis positifs, mais il s'agit de situations spéciales où l'application de la loi requiert une pesée particulièrement soignée des intérêts en présence (ATA/718/2012 du 30 octobre 2012 consid. 8). Selon une jurisprudence constante de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative), les préavis favorables de la CA n'ont pas à être motivés (ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 5e et les références citées).

    Dans le prolongement de cette jurisprudence au sujet de l'absence d'obligation de motiver un préavis favorable, le tribunal de céans a récemment retenu que l'art. 59 al. 4 LCI ne saurait obliger la CA à motiver ses préavis sous l'angle des multiples critères d'après lesquels il est possible d'analyser l'intégration d'un projet dans son environnement, sauf à rendre son travail excessivement lourd, voire à paralyser son fonctionnement. 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 (JTAPI 269/2021 du 17 mars 2021; JTAPI/604/2019 du 26 juin 2019). La jurisprudence a aussi précisé qu'il importe peu qu'un préavis soit succinctement motivé, dans la mesure où la position de l'autorité de préavis et les arguments de caractère architectural et esthétique qui la motivent peuvent être établis lors de l'instruction du recours (ATA/72/2007 du 20 février 2007, consid. 5b).

17. En l'occurrence, il est inexact de prétendre que le préavis de la CA est dépourvu de toute motivation en ce qui concerne la dérogation à l'art. 59 al. 4 LCI. En effet, il ressort du dossier que la CA a rendu trois préavis dans lesquels elle a expliqué les motifs pour lesquels elle était favorable à une dérogation. Elle a notamment indiqué que le projet était de qualité et original, avec une implantation cohérente et une surface végétale préservée en suffisance. De même, le préavis de la commune du 11 juin 2020 apparaît dûment motivé. Celle-ci a en effet indiqué que le projet répondait aux modifications qu'elle avait requises à trois reprises, notamment la suppression du parking souterrain et de la rampe d'accès, ce qui augmentait la surface perméable de la parcelle. Par ailleurs, aux opinions favorables de la CA et de la commune, les recourants ont démontré par leurs écritures qu'ils avaient été parfaitement à même d'opposer un point de vue différent aux opinions favorables de la CA et de la commune et qu'ils savaient sous quel angle défendre leurs intérêts.

    Partant, le grief de manque de motivation des préavis en question doit être rejeté.

18. Pour le surplus, sur l'argumentaire des recourants basé sur le non-respect du plan directeur de la commune de Vandoeuvre, il convient de rappeler que les plans directeurs communaux ne produisant aucun effet juridique à l'égard des particuliers qui ne peuvent d'ailleurs formuler aucun recours à leur encontre (art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT; arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2016 consid 4.2 et références citées), De plus, la commune et le SPI ont tous deux préavisé favorablement le projet, démontrant ainsi qu'ils le considéraient comme conforme au plan directeur communal. En tout état, et pour le surplus, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un plan directeur communal (ATF 1C_257/2013 du 13 janvier 2014, consid. 5.3).

    Ce grief sera donc également rejeté.

19. Il sied encore de relever que tous les préavis des instances spécialisées se sont révélés favorables au projet, notamment ceux de la CA et de la commune, préavis que l'art. 59 al. 4 let. a LCI exige. En particulier, ces dernières n'émettent pas de réserve quant à l'intégration du projet dans son environnement bâti. Or, de

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.

Pour le surplus, les recourants ne font que substituer leur propre appréciation à celle du département sur la question de l'adéquation de la construction avec son environnement bâti. C'est donc conformément à son pouvoir d'appréciation que le département, se fondant sur les préavis imposés par la loi, a autorisé une dérogation au rapport des surfaces dans le sens de l'art. 59 al. 4 LCI, étant rappelé que, comme déjà dit supra, ces préavis n'ont pas à être motivés.

Le tribunal n'a ainsi pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée, qui s'est elle-même reposée sur les préavis des instances de préavis compétentes, composées de spécialistes disposant des compétences utiles pour évaluer la situation.

20. De plus, contrairement aux allégations des recourants, et comme relevé par le DT dans sa duplique du 16 avril 2021, le quartier a déjà fait l'objet de densifications similaires (DD 109'324), à savoir quatre villas mitoyennes autorisées et construites sur la parcelle n°1910, devenue les parcelles n°3'225, 3'226, 3'227 et 3'228. Cette DD 109'324, dont une copie a été produite par le DT et figure au dossier, a en outre été délivrée en application de la dérogation prévue à l'art. 59 al. 4 LCI avec une densité de 45,88%. Ainsi, contrairement à la position des recourants, la construction de trois villas contigües sur une parcelle de 1'630 m2 est acceptable. A toutes fins utiles, le tribunal relèvera que, quand bien même aucune dérogation n'aurait été délivrée dans le quartier auparavant, cela ne constituerait nullement un motif de refus d'octroi de l'autorisation sollicitée en application de l'art. 59 al. 4 LCI.

Par ailleurs, à la lecture de l'extrait du plan cadastral ainsi que des coupes et gabarits établis par le géomètre officiel et visés *ne varietatur*, le tribunal constate que la distance entre la construction en surface et les limites de propriété est d'au moins 5 m sur chaque côté de la construction, dans le respect des prescriptions de l'art. 69 al. 2 LCI. A cet égard, l'argument des recourants selon lequel les constructions existantes seraient toutes placées en « net retrait » de la limite privative des parcelles, évitant un front bâti aux abords des chemins, doit également être rejeté. D'autre part, le fait que d'autres villas du quartier seraient construites au-delà de 5 m à compter de la limite parcellaire n'est pas pertinent, seul le respect de la distance légale minimale de 5m étant déterminant.

Par conséquent, au vu de ce qui précède, soit tout particulièrement des préavis favorables de la commune et de la CA, le tribunal considère que le DT n'a pas abusé ni mésusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant une dérogation au projet en application de l'art. 59 al. 4 LCI.

21. Les recourants font encore valoir que le projet dépasse le coefficient d'utilisation du sol (44%) dans la mesure où la surface brute de plancher serait de 718m2 alors qu'elle ne devrait pas dépasser 717,2 m2, ce qui est formellement contesté par la société intimée, qui indique que la surface brute de plancher totale du projet est exactement de 717,20 m2.

    Selon une jurisprudence constante de la chambre administrative, une marge d'erreur de 3% est admissible dans le calcul de la surface brute (ATA 206/2021 du 23 février 2021 consid. 7b ; ATA/505/2007 du 9 octobre 20017 consid.7).

    En l'occurrence, quoiqu'il en soit, un écart de 0.8 m2 reste minime et largement en dessous de ce seuil de 3%.

    Ce grief sera donc également rejeté.

22. Les recourants font encore valoir que le projet ne respecte pas le standard de haute performance énergétique (HPE).

    S'agissant du standard HPE du projet, l'art. 33 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) prévoit qu'au moins trente jours avant l'ouverture d'un chantier ayant pour objet une nouvelle construction, un dossier énergétique complet, incluant le formulaire relatif à la performance énergétique et ses annexes, doit être remis au département pour validation.

    Le respect du standard énergétique relève donc de l'examen de la conformité de la construction à l'autorisation de construire, soit à l'exécution de celle-ci dont la conformité échappe au tribunal et appartient au département (ATA 1829/2019 du 17 décembre 2019 consid. 7c; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 6).

    Ce grief sera donc également écarté.

23. Les recourants avancent d'autre part que la réalisation du projet entrainerait des inconvénients graves et des dangers pour les piétons du fait de l'augmentation du trafic dans le chemin de desserte de la parcelle visée et du manque de places de stationnement.

24. Selon l'art. 14 al. 1 LCI, le DT peut refuser des autorisations de construire lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d), ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa

destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 5a; ATA/1724/2019 du 26 novembre 2019 consid. 8b ; ATA/1529/2019 du 15 octobre 2019 consid. 8).

25. Selon la jurisprudence constante, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de l'art. 14 LCI. De fait, l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constitue pas un inconvénient grave au sens de cette disposition (cf. not. ATA/285/2021 du 2 mars 2021; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7b). En particulier, l'aptitude d'une voie d'accès à assurer la desserte d'une parcelle n'exige pas que soient garanties des possibilités de croisement sur toute sa longueur ; il suffit que ces possibilités soient suffisantes pour assurer la sécurité des usagers (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.2 ; 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 4.2 ; ATA/1102/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3c).

26. L'accès est en principe considéré comme suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. arrêt du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 5.1).

La chambre administrative a notamment retenu que la construction de trois villas nouvelles ne saurait générer d'inconvénients graves pour le voisinage (ATA/461/2020 du 7 mai 2020 consid. 11c et les références citées), ou encore que la construction d'un habitat groupé de huit logements ne compromettait pas la desserte par un chemin où un croisement à vue était possible (ATA/638/2020 du 30 juin 2020 consid. 4).

27. La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/926/2016 du 1er novembre 2016 ; ATA/126/2013

du 26 février 2013). Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (ATA/778/2014 du 30 septembre 2014 ; ATA/752/2014 du 23 septembre 2014).

28. En l'espèce, la construction autorisée est conforme à la zone d'affectation de la parcelle (zone 5). De plus, le tribunal observe que le trafic supplémentaire engendré par la présence de nouveaux habitants dans le quartier est propre à la zone villas et donc conforme à la destination de cette zone. Pour le surplus, les recourants n'ont pas réussi à démontrer de façon convaincante que la construction de trois villas contiguës provoquerait un accroissement déraisonnable du trafic sur le chemin d'accès à leurs propriétés. Au contraire, et conformément à la jurisprudence précitée, l'accroissement du trafic provoqué par l'installation de trois habitations supplémentaires ne peut être raisonnablement considéré comme un « inconvénient grave » pour le voisinage.

    D'autre part, concernant le problème de croisement de véhicules, il ressort du dossier que l'OCT avait expressément requis dans son premier préavis (du 24 mai 2019) d'adapter l'alignement des aménagements extérieurs pour que la largeur du chemin d'accès desservant les habitations du secteur soit de 4,4 m au minimum afin de permettre le croisement des véhicules à vitesse réduite dans des conditions satisfaisantes. Or, il faut constater que la requérante a procédé à cette modification, élargissant le chemin à 4,61 m, et que l'OCT a alors rendu un préavis favorable (le 30 septembre 2020). Le tribunal souligne également que la largeur actuelle du chemin d'accès est de 3,83 m et que le projet visé (élargi à 4.61m) permettra une amélioration la fluidité du trafic. Par ailleurs, contrairement aux allégation des recourants, il ressort des plans produits que le rez-de-chaussée prévoit un décrochement correspondant à l'entrée d'accès de la parcelle.

29. Concernant le manque de places visiteurs, le projet prévoit six places de stationnement pour véhicules, soit deux par lot, chaque lot étant d'une surface d'environ 240 m2. Ce résultat respecte le nombre minimum prévu par l'art. 5 al. 3 RPSFP, qui, s'appliquant typiquement à ce type de construction, déroge à la règle générale de l'art. 5 al. 1 RPSFP (« lex specialis »), en exigeant, pour les « maisons contigües », la création, par habitation, de deux « places pour les voitures », sans opérer une distinction entre les « cases habitants » et les « cases visiteurs ».

    Comme indiqué plus haut, l'art. 14 LCI n'a pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. Les parcelles des recourants se trouvent dans une zone qui permet la construction des trois villas projetées, de sorte qu'ils doivent en principe souffrir une éventuelle diminution du confort (vue, tranquillité) afférent à leurs biens, étant rappelé que le droit à la vue n'est protégé en droit public que par le biais des règles de police des constructions. Or, les recourants ne font pas valoir que les constructions litigieuses ne respectent pas les prescriptions y relatives applicables

à la zone en cause. Dans ces conditions, il ne saurait être considéré que ces constructions pourront être la cause d'inconvénients graves pour le voisinage au sens de l'art. 14 al. 1 let. a LCI, le débat relevant en effet plus du confort des intéressés que de considérations de sécurité, de salubrité ou encore de danger ou de gêne durable. Les désagréments qu'ils évoquent, aussi regrettables soient-ils pour les personnes concernées, font en effet partie des conséquences pratiquement incontournables de l'édification de nouveaux bâtiments en zones à bâtir. Ils ne peuvent donc être suivis dans leur argumentation.

30. Quant à la question du « parking sauvage » soulevée par les recourants, elle excède le cadre du litige, étant souligné que les véhicules parqués sur la voie publique en un lieu interdit ou gênant la circulation, de même que les véhicules parqués sans droit sur terrain privé peuvent être enlevés, saisis ou mis en fourrière (cf. art. 11 let. c et f de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 18 décembre 1987 - LaLCR - H 1 05), le prononcé de telles mesures échappant naturellement à la compétence tant du DT que du tribunal.

31. Le recourants allèguent également que les sous-sols seraient aménagés de façon à pouvoir être rendus habitables, disposant de salles de bains et des pièces suffisamment spacieuses pour y aménager des chambres avec les ouvertures utiles.

32. Si le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe qualité pour recourir, il ne peut pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 141 II 50 consid. 2.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_378/2019 du 17 juin 2020 consid. 1.2 ). A défaut, il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection (cf. ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3) et il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1C_27/2018 du 6 avril 2018 consid. 1.1 ; 1C_334/2016 du 18 octobre 2016 consid. 4.1).

    Un intérêt digne de protection est en principe dénié au voisin lorsque l'objet du litige concerne l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions, puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.1-2.3, publié in SJ 2013 I 526).

33. En l'occurrence, les recourants n'indiquent pas quel intérêt digne de protection serait mis en cause par la configuration du sous-sol des constructions litigeuse, ni de quelle manière l'aménagement intérieur de ceux-ci pourrait avoir une influence de fait ou droit sur leur situation.

Ce grief sera donc déclaré irrecevable.

34. Enfin, quant au grief tiré du non-respect de la servitude de non bâtir inscrite sur la parcelle n°1980 en faveur de l'Etat de Genève, il sera également rejeté dans la mesure où il ressort des pièces du dossier que l'Etat de Genève y a renoncé et a dans l'intervalle sollicité sa radiation.

35. Il découle de ce qui précède que la décision attaquée est conforme au droit. En tous points mal fondé, le recours sera par conséquent rejeté.

36. 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), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.-; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours.

37. Vu l'issue du litige, une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée à Promo Holding SA (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

**PAR CES MOTIFS**

**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

1. déclare recevable le recours interjeté le 12 novembre 2020 par Madame Anne et Monsieur Roberto ROMAGNOLI, Monsieur Damien MARÉCHAL, Madame Cristina HASTINGS NEWSOME et Monsieur Paul NEWSOME contre la décision du département du territoire du 1er octobre 2020 ;

2. le rejette ;

3. met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'500.-, lequel est partiellement couvert par l'avance de frais ;

4. condamne Madame Anne et Monsieur Roberto ROMAGNOLI, Monsieur Damien MARÉCHAL, Madame Cristina HASTINGS NEWSOME et Monsieur Paul NEWSOME à verser à Promo Holding SA une indemnité de procédure de CHF 2'000.- ;

5. dit que, conformément aux art. 132 LOJ, 62 al. 1 let. a et 65 LPA, le présent jugement est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (10 rue de Saint-Léger, case postale 1956, 1211 Genève 1) dans les trente jours à compter de sa notification. L'acte de recours doit être dûment motivé et contenir, sous peine d'irrecevabilité, la désignation du jugement attaqué et les conclusions du recourant. Il doit être accompagné du présent jugement et des autres pièces dont dispose le recourant.

Siégeant : Michèle PERNET, présidente, Bénédicte MONTANT et Aurèle MULLER, juges assesseurs.

**Au nom du Tribunal :**

**La présidente**

**Michèle PERNET**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties

Genève, le La greffière