

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_476/2015

Arrêt du 3 août 2016

Ire Cour de droit public

Composition

MM. les Juges fédéraux Merkli, Juge président,
Karlen et Chaix.
Greffière : Mme Arn.

Participants à la procédure

1. A.A. _____ et B.A. _____,
2. C. _____,
3. D.D. _____ et E.D. _____,
4. F.F. _____ et G.F. _____,

tous les quatre représentés par Me Michel Schmidt, avocat,
recourants,

contre

H. _____, représenté par Me Pascal Pétroz, avocat,
intimé,

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de la République et canton de Genève,
Office de l'urbanisme, Direction des autorisations de construire, rue David-Dufour 5, 1205 Genève,

Commune de Vandoeuvres, route de Vandoeuvres 104, 1253 Vandoeuvres, représentée par Me
Jean-Marc Siegrist, avocat,

Objet

Autorisation de construire,
recours contre l'arrêt de la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre
administrative, 3ème section, du 11 août 2015.

Faits :

A.

H. _____ est propriétaire, à titre fiduciaire, des parcelles n os 1'525 et 1'526 de la commune de Vandoeuvres, sises au 7 chemin de la Rippaz. Ces parcelles, d'une surface totale de 2'013 m², sont situées en zone 5 (zone villas). On y accède par un petit chemin privé de 3 m de large, qu'il faut longer sur quelque 70 m; ce chemin débouche sur celui de la Rippaz et dessert cinq autres parcelles. Le 23 septembre 2013, H. _____ a déposé auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après: le DALE), par l'entremise de son mandataire I. _____ Sàrl, une autorisation définitive de construire un habitat groupé de six logements avec panneaux solaires en toiture, ainsi qu'un garage souterrain de 18 places sur ses deux parcelles (construction à très haute performance énergétique; THPE). L'indice d'utilisation du sol (IUS) s'élevait à 0,47.

Les services compétents consultés ont préavisé favorablement le projet, dont la commission d'architecture (ci-après: la CA) qui a déclaré être favorable au projet ainsi qu'à l'octroi d'une dérogation aux rapports de surface fondée sur l'art. 59 de la loi genevoise sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI; RSG L 5 05), sans émettre d'observations. En revanche, la Commune de Vandoeuvres (ci-après: la Commune) s'est opposée au projet dans un préavis daté du 5 novembre 2013: les parcelles en cause se trouvaient, pour partie, dans un endroit où le plan directeur communal de 2007 (PDCom) prévoyait "la sauvegarde de la qualité des grandes propriétés et du milieu naturel de valeur"; cet élément, ainsi que le caractère et l'harmonie de ce lieu peu

densifié, empêchaient l'application de la dérogation aux rapports de surface prévue à l'art. 59 al. 4 let. a LCI dont l'obtention était rendue nécessaire par le dépassement important de l'IUS de 0,25 prévu par l'art. 59 al. 1 LCI; le chemin privé desservant la construction était par ailleurs trop étroit pour absorber la circulation générée par le projet.

Par décision du 31 juillet 2014, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève le 8 août 2014, le DALE a délivré l'autorisation de construire sollicitée. Le même jour, le département de l'environnement, des transports et de l'agriculture a délivré une autorisation pour l'abattage d'un arbre, contre compensation.

B.

L'autorisation de construire a été confirmée par le Tribunal administratif de première instance (TAPI) qui a statué, d'une part, sur le recours interjeté par la Commune et, d'autre part, sur celui de voisins, au nombre desquels figuraient A.A._____, B.A._____, D.D._____, E.D._____, F.F._____ et G.F._____ et C._____ (ci-après: les voisins), propriétaires respectifs des parcelles n os 1'380, 1'381, 1'520 et 1'521.

Par arrêt du 11 août 2015, la Chambre administrative de la Cour de justice genevoise a rejeté les recours formés respectivement par la Commune et les voisins.

C.

Les voisins forment un recours en matière de droit public par lequel ils demandent l'annulation de l'arrêt cantonal et de l'autorisation de construire délivrée le 31 juillet 2014. Subsidièrement, ils concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision au sens des considérants.

La Cour de justice persiste dans les considérants et le dispositif de son arrêt. Aux termes de leurs déterminations respectives, la Commune - qui renonce à recourir - conclut à l'annulation de l'arrêt entrepris et de l'autorisation de construire, tandis que le DALE et l'intimé concluent au rejet du recours. Les recourants répliquent et l'intimé duplique. Le DALE, la Commune, l'intimé et les recourants déposent chacun des observations finales.

Considérant en droit :

1.

1.1. Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est recevable comme recours en matière de droit public, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

1.2. En vertu de l'art. 89 al. 1 LTF, peut former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a), est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué (let. b) et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (let. c).

Selon la jurisprudence, le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174; 115 Ib 508 consid. 5c p. 511). Tel est le cas des recourants propriétaires des parcelles contiguës ou situées à proximité immédiate du projet litigieux qu'ils tiennent entre autres pour non conforme à la législation cantonale en matière d'indice d'utilisation du sol. Ayant par ailleurs pris part à la procédure devant la cour cantonale, les recourants précités ont qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

1.3. Les autres conditions de recevabilité sont par ailleurs réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

1.4. Au stade de la réplique, les recourants se plaignent du manque d'indépendance des membres de la CA. Dans la mesure où ce grief aurait déjà pu figurer dans l'acte de recours, il est irrecevable (cf. ATF 132 I 42 consid. 3.3.4 p. 47 et les réf. cit.). En outre, ce grief est fondé sur des éléments de fait qui n'ont pas été constatés dans l'arrêt entrepris (cf. art. 99 LTF).

2.

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, les recourants voient une violation de leur droit d'être entendus dans le refus de la Cour de justice de donner suite à leurs requêtes d'inspection locale et d'audition des parties, notamment de la Commune et de l'architecte J._____.

2.1. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable 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. Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370 et les références). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle elle a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; 131 I 153 consid. 3 p. 157). Dans ce contexte, le recourant est soumis aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF.

2.2. En l'espèce, la Cour de justice a rejeté la proposition d'inspecter les lieux au motif que les pièces figurant au dossier étaient suffisantes pour trancher le litige, sans qu'il soit nécessaire de procéder aux mesures d'instruction demandées. Elle relevait en particulier que, en augmentant les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans la zone villa, le législateur cantonal avait souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (habitat groupé ou en ordre contigu). Ainsi, seules des caractéristiques heurtant manifestement le caractère du quartier, son harmonie et son aménagement (dimensionnement, esthétique, etc) pouvaient justifier l'annulation d'une autorisation délivrée par le DALE pour non-respect de ces conditions. De telles caractéristiques, repérables dans le cadre d'une analyse détaillée des plans, n'étaient pas présentes en l'espèce. En outre, s'agissant de l'audition des parties et de l'architecte, l'instance précédente relevait que le droit d'être entendu ne conférait pas le droit à une audition orale, la procédure administrative étant en principe écrite (art. 18 de la loi cantonale sur la procédure administrative [LPA, RSG E 5 10]).

A l'appui de leur grief, les recourants soutiennent que le DALE et la CA ne pouvaient pas examiner la compatibilité d'un projet de construction avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, sans procéder à une analyse in concreto de celui-ci. Ils affirment que le projet autorisé serait clairement incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. Ce faisant, les recourants ne démontrent pas que les motifs avancés par l'instance précédente pour rejeter leurs requêtes d'inspection locale et d'audition seraient arbitraires. En particulier, ils n'exposent pas en quoi les pièces figurant au dossier seraient insuffisantes. Ils n'expliquent en outre pas clairement en quoi le projet serait incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, se contentant d'affirmer - sans autre motivation - que le projet empiéterait sur une zone de sauvegarde qualifiée de "milieu naturel bien conservé" selon le PDCom. Quant aux auditions de la Commune et de l'architecte, les recourants ne démontrent pas non plus pourquoi elles seraient indispensables; sur ce point, il sied d'ailleurs de relever que l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas de droit à une audition orale.

2.3. En définitive, la critique des recourants, purement appellatoire, ne satisfait pas aux exigences accrues de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF et est, par conséquent, irrecevable.

3.

Les recourants se plaignent ensuite d'un déni de justice formel au sens de l'art. 29 al. 2 Cst. Ils reprochent en substance à l'instance précédente d'avoir refusé de statuer sur leur grief d'application arbitraire de l'art. 59 al. 9 et 10 LCI - relatif à l'indice d'utilisation des parcelles en sous-sol - au motif qu'ils ne disposaient d'aucun intérêt pratique à l'admission de celui-ci. Les intéressés ne contestent pas que l'examen de ce grief puisse être subordonné à l'existence d'un intérêt actuel à l'admission de celui-ci.

3.1. Aux termes de l'art. 111 al. 1 LTF, la qualité de partie à la procédure devant toute autorité cantonale précédente doit être reconnue à quiconque a qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral. L'alinéa 3 précise que l'autorité qui précède immédiatement le Tribunal fédéral doit pouvoir examiner au moins les griefs visés aux art. 95 à 98 LTF. Il en résulte que la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral, les cantons demeurant libres de concevoir cette qualité de manière plus large (ATF 138 II 162 consid. 2.1.1 p.164). En l'occurrence, les recourants ne prétendent pas que le droit cantonal définissant la qualité pour recourir serait plus large que le droit fédéral sur ce point. Il convient donc d'examiner la qualité pour recourir sous l'angle de l'art. 89 al. 1 LTF. S'agissant de droit fédéral, le Tribunal fédéral examine cette question librement.

Pour satisfaire aux critères de l'art. 89 al. 1 LTF, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne de prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse, s'il a en principe la qualité pour recourir, doit en outre

retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33). Le voisin ne peut ainsi 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 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33; 133 II 249 consid. 1.3 p. 252). A défaut, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur le grief soulevé (cf. arrêt 1C_517/2013 du 5 novembre 2013 consid. 5.2).

Ainsi, la jurisprudence a considéré que des voisins, situés à environ 100 mètres de la construction projetée, ne sont pas particulièrement atteints par ce projet s'ils ne voient pas depuis leur propriété la toiture qu'ils critiquent (arrêt 1C_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 3, publié in SJ 2012 I 422). De même, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions puisque l'impact visuel de la construction ne serait de toute manière pas modifié (arrêt 1C_565/2012 du 23 janvier 2013 consid. 2.2 et 2.3, publié in SJ 2013 I 526).

3.2. L'art. 59 al. 9 LCI règle la question de la surface du sous-sol - y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance -, laquelle ne peut excéder le 20% de la surface de la parcelle; selon une modification entrée en vigueur le 21 mars 2015, cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

Selon l'art. 59 al. 10 LCI, le département peut, toutefois, admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, tel que défini aux alinéas 8 et 9 de cet article, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface.

3.3. La cour cantonale a écarté le grief tiré de la violation de l'art. 59 al. 9 et 10 LCI invoqué par les recourants, en se fondant sur l'arrêt 1C_565/2012 du Tribunal fédéral. Dans cet arrêt, ledit Tribunal a estimé que le recourant n'avait pas démontré sa qualité pour recourir en lien avec le grief de violation de l'art. 59 al. 9 LCI car in casu la modification de la surface du sous-sol n'était pas de nature à entraîner une modification du projet en surface (art. 59 al. 1 et 4 let. a LCI); le recourant n'avait en outre pas allégué que l'utilisation souterraine des parcelles des intimés, en tant qu'elle dépasse le 20% inscrit dans la loi genevoise, serait à l'origine d'immissions l'atteignant spécialement. En l'occurrence, l'instance précédente a retenu que, comme dans l'arrêt précité, les recourants n'avaient pas d'intérêt pratique à l'admission de ce moyen puisque la violation de ces dispositions relatives à l'indice d'utilisation des parcelles en sous-sol n'entraînait pas de modification de l'impact visuel de la construction litigieuse en surface.

Les recourants critiquent cette appréciation. Ils affirment qu'ils disposent d'un intérêt pratique à l'admission de ce grief dans la mesure où la correcte application de l'art. 59 al. 9 et 10 LCI engendrerait une modification certaine de la construction en surface. Ils font en effet valoir que la surface du parking souterrain prévu est de 502.64 m² alors que, selon l'art. 59 al. 9 LCI, la surface en sous-sol ne devrait pas dépasser 402.60 m² (20% de 2'013 m²). Ils estiment donc que le projet - nécessitant 18 places de parking - devrait prévoir la création de garages en surface d'environ 100 m²; or, dans la mesure où, selon eux, la réalisation de constructions de peu d'importance à destination de garage n'était pas possible in casu d'un point de vue légal et technique, la taille du projet de construction - y compris hors sol - devait être réduite. Enfin, ils évoquent également brièvement une incidence sur le trafic du quartier.

Tout comme dans l'arrêt précité, les recourants échouent à démontrer un intérêt spécial à l'admission de leur grief. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, la modification de la surface en sous-sol destinée à la création de places de parking n'apparaît pas de nature à entraîner une modification du projet en surface; ils perdent en particulier de vue que l'art. 59 al. 10 LCI - dont l'application a été examinée par le TAPI - autorise expressément un indice plus élevé si les surfaces excédant l'indice de 0.2 sont destinées à la construction de garages au sous-sol qui permettent de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface. Sur ce point, le TAPI a d'ailleurs constaté - pour répondre à la critique formulée par les recourants - qu'il aurait été loisible à l'intimé, tant sur le plan légal (cf. art. 3 al. 3 RCI [cf. décision du TAPI c. consid. 6]) que sur le plan technique, de construire en surface, en plus des bâtiments principaux dont la surface brute de plancher occupe déjà 47.7 % de la parcelle, des garages pour un total de 100 m² qui ne dépasse pas 8% de la surface des deux parcelles. Sur ce point, les recourants se contentent d'affirmer l'inverse sans aucune démonstration. A cet

égard, le simple renvoi à l'avis non motivé d'un architecte ne répond pas aux exigences de motivation d'un recours devant le Tribunal fédéral.

Enfin, ils se plaignent du trafic supplémentaire uniquement en tant que la route d'accès ne serait pas assez large. Ils n'invoquent cependant pas le grief tiré de l'insuffisance de la voie d'accès, grief qui a été examiné et rejeté par l'instance précédente (cf. arrêt entrepris consid. 12). De plus, ils ne démontrent pas l'existence de nuisances supplémentaires pour eux par rapport à celles occasionnées par un projet redimensionné. Ils ne sauraient dès lors se prévaloir d'un intérêt spécial sur ce point.

4.

Les recourants invoquent également une violation des principes de l'égalité de traitement et de l'autonomie communale (art. 50 al. 1 Cst.), ainsi qu'une application arbitraire du droit cantonal, en particulier des art. 59 al. 4 let. a LCI et 10 al. 1 et 8 de la loi cantonale genevoise d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT; RSG L 1 30).

4.1. Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Il ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci se révèle insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, ou si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain, ce qu'il appartient au recourant de démontrer par une argumentation qui réponde aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF (cf. ATF 134 II 349 consid. 3 p. 351 s.; 133 II 249 consid. de 1.4.2 p. 254 et les références). Le recourant doit ainsi indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation. En outre, si l'interprétation défendue par la cour cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable (ATF 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

4.2.

4.2.1. Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. Une commune bénéficie de la protection de son autonomie dans les domaines que le droit cantonal ne règle pas de façon exhaustive, mais qu'il laisse en tout ou partie dans la sphère communale, conférant par là aux autorités municipales une liberté de décision relativement importante. L'existence et l'étendue de l'autonomie communale dans une matière concrète sont déterminées essentiellement par la constitution et la législation cantonales (ATF 135 I 43 consid. 1.2 p. 45; 133 I 128 consid. 3.1 p. 131 et les arrêts cités).

4.2.2. L'art. 59 LCI, relatif au rapport des surfaces, dispose que la surface de la construction, exprimée en m² 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 département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 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).

La clause d'esthétique contenue à l'art. 59 al. 4 LCI - appréciation des circonstances ainsi que du caractère, de l'harmonie et de l'aménagement du quartier - confère un large pouvoir d'appréciation à l'autorité chargée de l'appliquer, celle-ci n'étant limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (arrêt 1P.50/2003 du 27 mars 2003 consid. 2.3).

Enfin, en vertu de l'art. 10 al. 1, 2 et 3 de la LaLAT, les communes sont tenues d'adopter un plan directeur communal - fixant les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes - qui doit être compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le plan directeur cantonal. Selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, le plan acquiert force obligatoire pour la commune et le Conseil d'Etat s'il est adopté par celle-ci et approuvé par celui-ci. 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.

4.3. Dans son arrêt, la Cour de justice a rappelé que selon l'art. 59 al. 4 let. a LCI, avant d'autoriser en zone villas un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé - dont la densité correspond à celle prévue par cette disposition -, le département doit recueillir l'appréciation de la CA, respectivement celle de la commune exprimées sous forme de préavis. L'instance précédente a constaté que la délivrance de telles autorisations de construire demeurerait de la compétence exclusive du département (art. 3 al. 3 LCI), les communes n'ayant aucune compétence décisionnelle en la matière. Or, elle a estimé que le DALE - confronté à deux préavis opposés - n'avait pas excédé ou abusé du pouvoir d'appréciation que lui conférait l'art. 59 al. 4 let. a LCI, en choisissant de suivre le préavis de la CA - composée de spécialistes en matière d'architecture et d'urbanisme - et en délivrant l'autorisation querellée. Elle a certes relevé que le projet litigieux ne présentait pas les mêmes caractéristiques architecturales que les villas individuelles situées aux alentours. Cependant, sur la base d'une analyse détaillée des plans, l'instance précédente a considéré que le projet ne présentait pas de caractéristiques

heurtant manifestement le caractère du quartier, son harmonie et son aménagement (dimensionnement, esthétique, etc). Elle notait en particulier que le législateur avait souhaité encourager la réalisation de ces nouvelles formes d'habitat (groupé ou en ordre contigu) lorsqu'il a augmenté les IUS dérogatoires susceptibles d'être appliqués dans cette zone; aux yeux de l'instance précédente, le législateur a considéré cette évolution comme une réponse utile et nécessaire par rapport aux problèmes de l'exiguïté du territoire et de la pénurie de logements et a manifesté sa volonté d'appliquer l'art. 59 al. 4 let. a LCI partout où les dérogations prescrites pouvaient avoir lieu. Selon l'instance précédente, l'implantation de ce type d'habitat modifiera à terme la configuration de la zone villas telle qu'elle s'était développée jusqu'à présent. De plus, le léger empiètement de la construction sur la partie considérée comme digne de protection selon le PDCom n'était pas contraire aux options d'aménagement prescrites.

4.3.1. Le grief tiré de la violation de l'autonomie communale - soulevé par les recourants - peut d'emblée être écarté. En effet, dans la mesure où le département genevois compétent pour délivrer les autorisations de construire (art. 2 LCI) n'est pas lié par le préavis consultatif des communes (cf. art. 3 al. 3 et 59 al. 4 let. a LCI), celles-ci ne peuvent se prévaloir d'aucune autonomie en la matière (arrêt 1C_410/2008 du 30 janvier 2009 consid. 1.2). L'instance précédente relevait à cet égard que l'accord du conseil municipal de la commune concernée ne devait être requis que pour les projets de construction de plus grande envergure, soit ceux remplissant les conditions prévues par l'art. 59 al. 4 let. b LCI.

4.3.2. Les recourants font ensuite valoir une application arbitraire de l'art. 59 al. 4 let. a LCI en tant que le DALE écarterait systématiquement le préavis communal négatif et jugerait la compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, sur la base d'une simple analyse des plans, sans inspection locale. Les intéressés soutiennent également que le projet de construction contreviendrait au PDCom au motif qu'il serait situé en partie dans la zone de sauvegarde fixée par ce plan; l'autorisation de construire violerait ainsi de manière arbitraire l'art. 10 al. 1 et 8 LaLAT qui prévoit que le PDCom a force obligatoire pour le DALE et le Conseil d'Etat.

La critique des recourants n'est toutefois pas de nature à démontrer le caractère arbitraire de la décision entreprise. Le fait que le préavis de la CA ne soit pas motivé - ce qui aurait certes été judicieux pour le confronter à celui étayé de la commune - et qu'aucune inspection locale n'ait eu lieu ne rend pas pour autant arbitraire, à tout le moins dans son résultat, la décision d'autoriser la construction d'un projet présentant un des IUS dérogatoires prévus par l'art. 59 al. 4 let. a LCI. Les recourants n'expliquent d'ailleurs pas, à l'appui de leur grief, en quoi le projet porterait atteinte au caractère, à l'harmonie et à l'aménagement du quartier. Ils se contentent d'affirmer que le projet empiéterait sur une zone de sauvegarde du milieu naturel de valeur bien conservé selon le PDCom; cependant, ils ne cherchent pas à démontrer que le projet - dont ils ne critiquent pas les qualités architecturales - mettrait en péril le site visé par la zone de sauvegarde; ils n'expliquent pas du tout pourquoi la topographie des lieux empêcherait un développement sous forme d'habitat groupé. Ils s'abstiennent d'ailleurs de constater, à l'instar du TAPI, que les instances chargées de veiller à la protection de la nature et du paysage ne se sont

pas opposées au projet et les recourants n'ont pas recouru contre l'autorisation d'abattage d'un arbre délivrée par l'autorité compétente. Les recourants ne contestent en outre pas le constat de l'instance précédente selon lequel seul le coin nord-ouest de la parcelle est inclus dans le périmètre de sauvegarde défini par le PDCom. Il n'apparaît dans ces circonstances pas insoutenable de considérer, à l'instar de l'instance précédente, que le léger empiètement de la construction sur la zone de sauvegarde ne s'oppose pas à la réalisation du projet. L'instance précédente pouvait sans arbitraire considérer que le classement d'une partie de la parcelle en zone de sauvegarde n'équivalait pas à une interdiction de bâtir.

4.3.3. Enfin, contrairement à ce que soutiennent les recourants, aucun élément au dossier, en particulier le courrier du 24 juillet 2014 adressé par le Conseiller d'Etat à la commune - auquel ils se réfèrent -, ne permet de considérer que le DALE ignorerait systématiquement les préavis négatifs des communes. Le grief de violation du principe de l'égalité de traitement - fondé sur cette critique non étayée des recourants - tombe dès lors à faux.

4.4. L'arrêt attaqué n'est en définitive ni arbitraire, à tout le moins dans son résultat, ni d'une autre manière contraire au droit.

5.

Le recours doit par conséquent être rejeté, dans la mesure où il est recevable, aux frais des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Ils verseront en outre solidairement une indemnité de dépens à l'intimé, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants.

3.

Les recourants verseront solidairement à l'intimé une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et de la Commune de Vandoeuvres, au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de la République et canton de Genève, ainsi qu'à la Cour de justice de la République et canton de Genève, Chambre administrative, 3^{ème} section.

Lausanne, le 3 août 2016
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Juge président : Merkli

La Greffière : Am