RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4176/2021-LCI **ATA/130/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 7 février 2023

3ème section

dans la cause

A_____ SA
M. B_____
M. C_____
M. D_____
M. E_____
représentés par Me Nicolas DAUDIN, avocat **recourants**

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE - OAC

F_____ SA
M. G_____
représentés par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat **intimés**

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 juin 2022 (JTAPI/693/2022)

EN FAIT

A. **a.** M. G_____ est propriétaire de l'ancienne parcelle n° 5'765, sise au _____, chemin H_____, sur la commune de I_____ (ci-après : la commune).

b. La société F_____ SA (ci-après : la F_____) est titulaire d'un droit d'emption sur la parcelle n° 5'765. Elle a confié à M. J_____, architecte, un mandat pour des travaux de construction sur celle-ci.

c. L'ancienne parcelle n° 5'765, d'une surface de 3'835 m^2, accueillait une villa individuelle et était située en zone de développement 5 et dans le périmètre de protection instauré par la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac – L 4 10).

Selon tableau de mutation parcellaire du 27 septembre 2021, l'ancienne parcelle n° 5'765 a été divisée en cinq parcelles, n^{os} 10'065 à 1'0069, de surfaces respectives de 1'500 m^2, 1'400 m^2, 232 m^2, 465 m^2 et 237 m^2.

Selon le tableau de mutation parcellaire n°1_____, des droits à bâtir de 80 m^2 ont été transférés de la (future) parcelle n° 10'067 en faveur de la (future) parcelle n° 10'066.

Dans le cadre de la cession des droits à bâtir, la parcelle n° 10'068 a été grevée d'une restriction de droit à bâtir de 40 m^2 au profit de la parcelle n° 10'067 et la parcelle n° 10'067 d'une servitude de restriction de bâtir de 80 m^2 en faveur de la parcelle n° 10'066. Les parcelles n^{os} 10'067, 10'068 et 10'069 ont été grevées de servitudes d'interdiction de bâtir.

Selon publications parues dans la feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 15 octobre 2021, les parcelles n^{os} 10'068 et 10'069 ont été vendues à des voisins, propriétaires des parcelles n^{os} 9'690 et 8'590.

d. A_____ est propriétaire de la parcelle voisine n° 5'708, sur l'emplacement des actuelles n^{os} 9'916 et 9'917, au _____, chemin H_____. M. E_____ est propriétaire des parcelles voisines n^{os} 5'433 et 5'434 au _____, chemin K_____. M. D_____ est propriétaire de la parcelle voisine n° 5'810 au _____, chemin H_____. M. C_____ est propriétaire de la parcelle voisine n° 5'288 au _____, chemin H_____. M. B_____ est propriétaire de la parcelle voisine n° 5'710 au _____, chemin H_____ (illustration page suivante).



B. **a.** Le 9 avril 2021, M. J_____ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département) pour le compte de la F_____ une requête en autorisation de construire deux villas individuelles (24 % THPE) avec sous-sols, aménagements extérieurs et abattages d'arbres sur la parcelle n° 5'765.

Était joint un projet de mutation parcellaire provisoire selon lequel la parcelle n° 5'765 serait morcelée en cinq nouvelles parcelles, dont deux accueilleraient les deux villas projetées, à savoir une « Villa L_____ » sur la parcelle n° 10'066 d'une surface de 1'400 m^2 et une « Villa M_____ » sur la parcelle n° 10'065 d'une surface de 1'500 m^2. Les trois autres parcelles seraient grevées de servitudes de non bâtir et de cessions de droit à bâtir.

Cette demande a été enregistrée sous la référence DD 3_____.

b. Le département a recueilli les préavis suivants :

- le 5 mai 2021, la commune s'est exprimée favorablement ;

- le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a émis les préavis suivants :

  - le 28 juin 2021, il a sollicité une modification du projet selon préavis de la commission des monuments et des sites (ci-après : CMNS) faisant suite à une séance du 15 juin 2021 et un préavis du 16 juin 2021 ; en application de l'art. 11 LPRLac, l'abattage de l'orme n° 13 n'était pas justifiable et celui-ci devait être conservé ; dès lors, le projet de la villa M_____ devait être décalé et aucun nouvel aménagement au droit de la couronne de cet arbre + 1 m ne devait être réalisé ; la F_____ a alors produit une expertise privée réalisée par l'entreprise N_____ SA indiquant que l'orme n° 13 était atteint de la graphiose et condamné à court terme, aucun moyen de lutte n'existant contre cette maladie ; le 12 août 2021, une rencontre sur site a eu lieu avec l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) et l'entreprise d'architectes paysagistes O_____ SA ;

  - le 4 octobre 2021, il a rendu un second préavis favorable, sous conditions ;

  - le 4 octobre 2021, la CMNS a émis un préavis favorable sous conditions, précisant que compte tenu des compléments spécifiques fournis pour la question des abattages et vu le respect des guides de bonne pratique pour la zone protégée dans laquelle se trouvait le projet, à titre exceptionnel, elle octroyait la dérogation de l'art. 13 LPRLac étant donné que le projet se concentrait sur un secteur de la parcelle ; elle a par ailleurs ajouté d'autres conditions, notamment la mise en place de toitures végétalisées sur l'ensemble des toits, non accessibles, des teintes foncées pour les nouveaux bâtiments, le choix de capteurs solaires de finition noire et homogène à poser à l'horizontale, l'installation de verres antireflets et la plantation de plantes indigènes pour la majorité des aménagements extérieurs ;

  - le 31 août 2021, la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC), après qu'elle eut sollicité des pièces complémentaires le 12 avril 2021, s'est déclarée favorable au projet tout en précisant le taux de 24 % THPE avec un indice de verdure (ci-après : IVER) de 64.8 % ;

  le rapport de surface état établi de la manière suivante : pour la villa L_____, la surface brute de plancher (ci-après : SBP) était de 355.18 m^2 pour une parcelle de 1'400 m^2 auxquels s'ajoutaient 80 m^2 issus de la parcelle n° 10'067 ; le sous-sol comptait 245.07 m^2 sur 1'480 m^2 soit 16.69 % hormis le garage souterrain de 133.94 m^2 conformément à l'art. 59 al. 10 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) ; la surface hors-sol (rez + premier) s'élevait à 355.18 m^2 (185.86 + 169.32) ; pour la villa M_____, une SBP de 359.37 m^2 pour une parcelle de 1'500 m^2 ; le sous-sol s'élevait à 216.54 m^2

sur 1'500 m^2 soit 14.40 % hormis le garage souterrain de 202.87 m^2 (art. 59 al. 10 LCI). La surface hors-sol (rez + premier) s'élevait à 359.37 m^2 (190.62 + 168.75). L'IVER atteignait 64.80 %, correspondant à 2'485.93 m^2 de pleine terre sur une surface parcellaire totale de 3'835 m^2 ;

- le 27 octobre 2021, après avoir sollicité des pièces complémentaires et certaines modifications – à mentionner dans un plan d'aménagement paysager (ci-après : PAP) complet établi par un architecte paysagiste – l'OCAN a émis un préavis favorable, sous conditions, notamment du respect du préavis concernant le dossier d'abattage (n° 2_____) prévoyant la replantation d'arbres pour un montant de CHF 129'000.- ainsi que du dossier d'abattage d'arbres et du PAP du 13 septembre 2021.

c. Le 26 août 2021, la F_____ a envoyé au département le tableau de mutation parcellaire n°1_____ dûment signé par l'office de l'urbanisme, avec préavis favorable du SMS, le projet d'acte notarié intitulé « division parcellaire et cession de droits à bâtir » devant être signé sous peu, le formulaire F03 « plan d'élimination des déchets de chantier » ainsi que le formulaire de requête en autorisation de construire dûment modifiée à la rubrique F. Le tableau des surfaces de la villa L_____ B03 était complet et prenait en compte exclusivement le transfert des droits à bâtir provenant d'une parcelle contigüe.

Les préavis de l'OCAN du 28 avril 2021 et du SMS du 28 juin 2021 se recoupaient. Un nouveau plan d'abattage ainsi qu'un nouveau PAP avaient été établis suite à la visite sur site de l'OCAN du 12 août 2021, lors de laquelle il avait été constaté qu'un groupe de cinq ormes était touché par la graphiose et qu'il était nécessaire de les abattre. Étaient produits un rapport technique du bureau O_____, architectes paysagistes, ainsi qu'un rapport sanitaire sur les arbres malades rédigé par une spécialiste.

d. Le 8 novembre 2021, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, qui a été publiée dans la FAO du même jour.

C. **a.** Le 6 décembre 2021, A_____ et MM. E_____, D_____, C_____ et B_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre cette décision, concluant à son annulation. Préalablement, une expertise sur l'état de santé de l'orme devait être ordonnée.

Le projet n'avait pas été évalué sur la base des nouvelles parcelles divisées. Une demande d'autorisation de construire définitive avait été déposée directement, sans demande préalable au sens de l'art. 12 LPRLac, avec pour conséquence un mélange dans les calculs des gabarits et rapports de surface entre l'ancienne parcelle et les cinq parcelles après division. Les deux parcelles n^{os} 10'065 et 10'066 ne respectaient pas l'obligation du rapport de 2/3 de surface minimum en pleine terre : elles ne possédaient qu'environ 60 % de pleine terre. Le plan

d'installation de chantier prévoyait une partie de la zone de stockage et des baraques chez les voisins alors qu'aucune convention réglant ces questions ne figurait dans le dossier. Le dépôt d'une demande préalable aurait permis de clarifier la modification du terrain naturel du haut de l'ancienne parcelle n° 5'765, largement remblayée sur toute la longueur comme démontré par des photographies prises en 2014, 2015, 2017 et 2021, lors de travaux entrepris sur la parcelle attenante n° 9'689, devenue n° 9'690.

Le remblaiement du terrain naturel sur toute la longueur du haut de l'ancienne parcelle n° 5'765 avait eu pour conséquence une violation de l'art. 9 LPRLac et la suppression de toute la végétation à cet endroit. Les niveaux de terrain naturels relevés par le géomètre étaient donc incorrects et rendaient caduques toutes les vérifications de gabarits par rapport aux lois en vigueur. Dans la façade sud-est de la villa L_____, la modification du terrain naturel était supérieure au mètre toléré. De plus, selon les plans architecturaux, il existait une forte dénivellation de trois mètres entre l'entrée de cette villa (397.5 m) et la rampe d'accès au garage (394.5 m), ce qui avait été minimisé et paraissait non réaliste.

Les coupes des plans cadastraux du géomètre figurant dans le dossier indiquaient que la vérification du gabarit maximal autorisé, côté chemin H_____, avait été réalisée conformément à l'art. 61 al. 2f LCI alors que la méthode de l'art. 61 al. 3 LCI aurait dû être appliquée. En outre, le niveau du terrain naturel ne figurait pas dans les coupes au 1:100ème, ce qui ne permettait pas la vérification de la conformité du gabarit ainsi que du futur terrain par rapport au terrain naturel. Le département ainsi que les autres services concernés auraient dû exiger cette indication pour être en mesure de vérifier valablement la conformité du projet à la loi.

L'autorisation violait l'art. 59 al. 3bis LCI et la Fiche de bonnes pratiques pour la protection du paysage et de la pleine terre relative aux sols et sous-sols dans le périmètre de protection des rives du lac (LPRLac) relatifs à la pleine terre. Si l'obligation du rapport de 2/3 de surface de parcelle était respectée pour la parcelle d'origine, les deux nouvelles parcelles n^{os} 10'065 et 10'066 ne respectaient plus cette obligation dans la mesure où elles ne possédaient plus que 60 % environ en pleine terre, ce qui était inférieur aux 2/3 de la surface de pleine terre obligatoire. Le SMS n'avait pas traité cette question dans son préavis et le TAPI ne pouvait substituer sa propre appréciation à ce préavis.

Le projet contrevenait aux art. 11 et 13 LPRLac. La sauvegarde de l'orme n° 13 rendrait la construction de la villa M_____ impossible. Un arbre atteint de graphiose pouvait être sauvé. Une expertise devait être ordonnée pout déterminer son état et s'il pouvait être sauvé.

La dérogation accordée n'était pas justifiée et portait atteinte au but de la LPRLac. Le positionnement de la villa M_____ nécessitant l'abattage de nombreux arbres,

ce qui allait à l'encontre de la protection du patrimoine arboré du canton. Le cas d'espèce ne constituait pas une situation exceptionnelle et aucun intérêt public ou privé ne justifiait une dérogation.

Selon l'art. 9 al. 2 let. e du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), différents plans devaient être joints à la demande et le préavis de l'OCAN datant du 8 septembre 2021 avait posé des exigences claires pour le plan PAP, lesquelles n'avaient pas été respectées dans le dernier plan fourni par les architectes paysagistes, notamment les indications de +1m autour des arbres conservés sur le plans, l'absence de l'épicéa à l'est de la villa L_____, et les installations de chantiers, terrassements, etc., non représentés. Au vu de ces éléments, le plan d'installation de chantier était intégralement caduc du fait notamment que la division parcellaire avait déjà eu lieu et le PAP final transmis demeurait largement incomplet et ne pouvait pas permettre aux services de statuer favorablement.

Les art. 7 al. 1 LPRLac et 15 al. 1 LCI avaient été violés. La commune avait émis un préavis favorable sur le projet le 5 mai 2021 sans aucune observation. Or, le projet s'était sensiblement modifié entre le dépôt de la demande et l'octroi de l'autorisation. De plus, ni la commune ni le SMS ne s'étaient déterminés sur le nombre de niveaux visibles coté lac et sur l'orientation différente des deux villas projetées. Leurs sous-sols étaient clairement visibles du côté lac et devaient donc être comptabilisés comme des niveaux à part entière. De plus, l'orientation des deux villas n'était pas la même et différait également de celle des maisons alentour, rendant le projet insolite dans cette zone. Or, l'office des autorisations de construire (ci-après : OAC) n'avait pas accordé de dérogation pourtant nécessaire dans cette zone et les préavis, notamment ceux du SMS et de la commune, étaient restés muets sur ce point. Quoiqu'il en fût, aucune circonstance ne justifiait une dérogation qui porterait atteinte à la LPRLac qui avait justement pour but d'éviter les constructions de maisons à trois niveaux côté lac. Pour les mêmes raisons, les trois niveaux visibles étaient également contraires à la LCI. Enfin, le projet ne caractérisait pas une situation exceptionnelle justifiant l'octroi d'une dérogation et n'était commandé par aucun intérêt public ou privé prépondérant. Il portait également atteinte au principe de l'égalité de traitement par rapport à de futurs projets alentour.

Pour les constructions visant le standard THPE, il était autorisé de construire une SBP de 24 % en application des art. 3 al. 1 LPRLac et 59 al. 1 et 2 LCI. Or, la villa M_____ comptait une SBP hors-sol de 363.3 m^2, et non de 359.37 m^2 comme indiqué par les documents du projet, ce qui correspondait à 24,2 % de la surface de la nouvelle parcelle (1'500 m^2) et excédait donc la maximum admis.

Une partie des sous-sols, soit la surface du home cinéma et les WC de la villa M_____, se situait dans un niveau non enterré côté lac. Il en était de même d'une

partie du sous-sol non enterré de la façade ouest de la villa M_____ et d'une partie de la façade Nord/est de la villa L_____. Enfin, les villas étaient vendues avec une « surface habitable » indiquée de 600 m^2.

b. Le 10 février 2022, la F_____ et M. G_____ ont conclu au rejet des recours.

c. Le 11 février 2022, le département s'est rapporté à justice quant à la recevabilité des recours et a conclu à leur rejet.

d. Le 14 mars 2022, A_____, MM. B_____, C_____, D_____ et E_____ ont persisté dans les explications et conclusions.

Au sujet de la violation de l'art 12 LPRLac, l'absence de demande préalable concernant la division parcellaire avait eu pour effet que l'analyse du dossier avait été faite (par les autres services que l'OAC) sur l'ensemble de la parcelle avant division alors qu'elle aurait dû être effectuée après division. L'obligation du report de 2/3 de surface de parcelle minimum en pleine terre était respectée pour la parcelle d'origine mais n'avait pas été vérifiée pour les nouvelles parcelles n^{os} 10'065 et 10'066 dans la mesure où la DAC avait repris dans son préavis du 31 août 2021, les mêmes chiffres que dans son préavis du 12 avril 2021, soit ceux de l'ensemble de l'ancienne parcelle n° 5'765 (IVER : 2485.93 m^2 / 3835 m^2 = 64,80 %). Les deux parcelles en question ne possédaient plus qu'environ 60 % de pleine terre, soit moins que les 2/3 de surface en plein terre minimum dans la zone protégée des rives du lac mentionnés dans la Fiche de bonnes pratiques.

Dans son préavis du 4 octobre 2021, la CMNS avait octroyé une dérogation exceptionnelle au sens de l'art. 13 LPRLac, en lien avec l'art. 11 LPRLac, au motif que le projet se concentrait sur le haut de la parcelle. Après division, les deux projets se concentraient chacun sur leur parcelle respective. La dérogation accordée n'était pas justifiée et portait atteinte au but général poursuivi par la LPRLac et il n'y avait pas lieu de s'écarter du principe des 2/3 de pleine terre.

Le plan d'installation de chantier prévoyait une partie de la zone de stockage et des baraques sur les parcelles voisines, alors qu'aucune convention réglant ces questions ne figurait au dossier et que l'assemblée générale de la copropriété du chemin H_____ avait décidé d'interdire toute installation de chantier ou parcage sur le chemin H_____. Cette question aurait donc dû être abordée avant l'octroi de l'autorisation querellée.

Il ressortait d'une photographie produite que la modification du terrain naturel était supérieure au mètre toléré. Il était contesté que les déblais du chantier adjacent avaient été remblayés, en particulier le long de la façade de la maison existante côté lac. Un mur avait été érigé sans autorisation à l'emplacement du projet de la villa L_____, lequel avait une hauteur de plus d'un mètre.

L'OAC soutenait que la CMNS avait pu constater dans son préavis que dans les coupes et les façades (élévations) des deux villas, la hauteur de remblayage ne dépassait pas un mètre. Or, ce préavis était muet sur ces points et la question de la modification du terrain naturel était inconnue de la CMNS à cette date, de sorte qu'elle n'avait pas pu se déterminer en connaissance de cause.

Les plans du géomètre n'étaient pas cotés globalement, de sorte qu'il n'était pas possible de vérifier toutes les cotes nécessaires. De plus, seules les cotes les plus favorables avaient été retenues.

La F_____ et M. G_____ se référaient aux rapports établis par deux entreprises de paysagistes privés et aucun procès-verbal n'avait été établi lors des deux transports sur place effectués en décembre 2020 et août 2021. La dérogation accordée n'était pas justifiée et portait atteinte au patrimoine arboré du canton dont la protection devait rester une priorité.

Contrairement aux allégations de l'OAC, le conduit de cheminée devait être comptabilisé dans la hauteur totale de dix mètres. Cette hauteur maximale était dépassée s'agissant de la façade côté lac de la villa L_____. Partant, le gabarit en question était contraire à la loi. De plus, le projet ne pouvait bénéficier de la dérogation de l'art. 13 LPRLac sur ce point du fait que la CMNS ne s'était pas prononcée sur cette question dans son préavis. Non seulement trois niveaux étaient apparents depuis le lac mais le gabarit était dépassé. Contrairement aux allégations des intimés, toutes les maisons entourant les deux villas projetées avaient deux niveaux, conformément à la LPRLac, à l'exception d'une maison et de villas anciennes, et les faîtes des toitures étaient presque tous parallèles à la rive.

Contrairement à ce que soutenait l'OAC, il y avait à tout le moins 1.38 m. hors sol s'agissant de la villa M_____, côté ouest. Il en découlait la prise en compte des surfaces (hors parking etc…) telles le home cinéma et les WC, qui n'étaient quasiment pas enterrés côté lac, avec pour conséquence un excès du maximum admis de 24 % de SBP, qui devait conduire à l'annulation de l'autorisation de construire.

e. Le 1er avril 2022, le département a persisté dans ses conclusions.

f. Le 5 avril 2022, la F_____ et M. G_____ ont persisté dans leurs conclusions.

Les voisins directs n'avaient pas qualité pour invoquer les griefs soulevés, relatifs à la division parcellaire (art 12 LPRLac), à la protection de la pleine terre (art. 59 al. 3 bis LCI) et à la sauvegarde de la végétation (art. 11 LPRLac) qui étaient des dispositions d'intérêt général, à l'exclusion de leur intérêt personnel. Leurs griefs étaient irrecevables.

g. Par jugement du 30 juin 2022, le TAPI a rejeté les recours.

A_____, MM. B_____, C_____, D_____ et E_____ avaient la qualité pour recourir, ce qui ne signifiait pas que tous leurs griefs étaient recevables.

L'expertise de l'orme n'était pas nécessaire.

L'art. 12 LPRLac n'avait pas été violé. La recevabilité du grief était douteuse. Cela étant le dépôt d'une demande préalable était une possibilité et non une obligation. La disposition portait sur le morcellement de parcelles dans le périmètre protégé et non sur une procédure d'autorisation de construire. Lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, la F_____ avait fait état le 26 août 2021 de la future mutation parcellaire et le notaire en avait informé le 1er avril 2021 le département. La plateforme A-DEMAT du département permettait à toutes les instances de préavis de consulter toutes les pièces produites à l'appui d'une demande. Lorsque le SMS avait préavisé favorablement le 4 octobre 2021 le projet notamment en ce qu'il concernait une partie de la parcelle n° 5'765, il pouvait visualiser les divisions parcellaires avec les zones de servitudes de non-bâtir préservant une zone de verdure au centre H_____. La question des zones de stockage et de la nécessité de l'accord du voisinage relevait du droit privé.

Les art. 9 LPRLac et 61 à 69 LCI n'avaient pas été violés. Le niveau du terrain naturel existant avait été établi par un géomètre officiel, comme requis par l'art. 9 al. 2 RCI, dont les plans n'étaient pas contestables. Une éventuelle violation antérieure de cette disposition, à l'occasion de travaux, ne pouvait être invoquée dans le litige en cours. Dans la mesure où les remblais dont il était question avaient été effectués le long de la parcelle, en limite de propriété, ils n'avaient pas d'incidence sur le calcul des gabarits qui s'effectuait au nu des façades. On constatait à la lecture des coupes A-A à D-D que le terrain naturel (TN) et le terrain futur (TF) se rejoignaient et que le terrain ne se modifiait qu'à partir d'un mètre. D'autre part, selon le plan cadastral au 1:500ème, les points les plus élevés relevés par le géomètre à l'est de la villa L_____ se situaient à 398.80 m et 397.81 m. De plus, selon la coupe C-C du géomètre qui mettait en évidence la relation entre la villa projetée et la parcelle n° 9'689, le terrain moyen s'élevait à 396.83 m. Ainsi, le gabarit moyen de la façade S/O de la villa L_____ était très proche en limite de propriété de la parcelle n° 9'689. Il ne présentait, en effet, qu'une différence d'environ 10 cm (396.95 m). Le grief n'était de toute façon pas fondé, car la coupe C-C démontrait qu'avec la distance de 9.62 m au point le plus défavorable avec la parcelle n° 9'689, la hauteur de 10 m serait de toute façon respectée, le projet se situant largement en-dessous du maximum possible selon la LCI. Les recourants faisaient référence à la hauteur du niveau fini et non de la dalle brute. Or, la distance à retenir, compte tenu de la division parcellaire, était de 6 m côté cour et de 9.10 m côté chemin H_____. Le niveau relevé pour la villa M_____ à +6.53 m était le niveau fini (avec isolation notamment), soit à +398.28 m. Or, il découlait de la coupe B-B du géomètre que la dalle brute de la villa M_____ s'élevait à +397.94 m, ce qui était conforme au gabarit légal. En

effet, côté cour, le terrain naturel moyen au nu de la façade s'élevait à 392.35 m auxquels il convenait d'ajouter 6 m. Les gabarits étaient ainsi respectés.

L'art. 59 al. 3bis LCI n'avait pas été violé. Concernant la LPRLac, à teneur de la Fiche de bonnes pratiques pour la protection du paysage et de la pleine terre (sols et sous-sols dans le périmètre de protection des rives du lac LPRLac), la CMNS recommandait le maintien de 2/3 minimum de sol complet calculé selon la taille de la parcelle (p. 6). Pour les accès, voies carrossables et chemins avec revêtements semi-perméables (matière argilo calcaire, gravier, gravier-gazon, grilles gazon, pavés sur gravier, enrobé ou béton poreux), il ne fallait déduire que 50 % de la surface de la parcelle concernée (p. 8). La F_____ avait produit différents plans à l'appui de sa demande ainsi qu'une notice explicative dont il ressort que l'IVER existant s'élevait à 87.1 % et l'IVER futur sur la parcelle entière (ou le groupe de parcelles après nutation parcellaire) à 65 %. La surface pleine terre au sens de la LPRLac s'élèverait à 70.8 %, soit un ratio plus élevé que l'IVER compte tenu de la prise en compte (à hauteur de 50 %) des surfaces semi-perméables. Ce pourcentage respectait la recommandation de la CMNS de maintien des 2/3 de sol complet. Le SMS avait préavisé favorablement le projet le 4 octobre 2021 en soulignant qu'il respectait le guide des bonnes pratiques pour cette zone protégée. Dans son examen, la CMNS avait retenu que le projet ne posait pas de problème dans la mesure où il se concentrait sur un secteur de la parcelle. Selon le dossier de mutation parcellaire, les restrictions de droits à bâtir sur trois des nouvelles parcelles, qui resteraient vierges de construction, permettaient de garantir un espace vert au centre H_____. Dans son préavis favorable du 31 août 2021, l'OAC avait expressément relevé un taux de 24 % THPE, avec un IVER de 64,8 % (2'485.93 m^2/3'835 m^2), tout en faisant référence au projet de mutation parcellaire et à l'engagement de report de droits à bâtir.

Les art. 11 et 13 RPRLac et 9 RCI n'avaient pas été violés. La recevabilité du grief en lien avec l'abattage d'arbres malades était douteuse. Cela étant, la graphiose avait été constatée lors du transport sur place ainso que par les entreprises O_____ N_____ SA, cette dernière ayant constaté le dépérissement avancé du groupe d'ormes 16 à 19 et les premiers signes liés à la graphiose sur l'orme 13, situé à environ 8 m du groupe et condamné à court terme. La commune s'était exprimée favorablement. L'OCAN avait préavisé favorablement le projet sans remettre en question la maladie de l'orme n° 13 ni son abattage, moyennant l'obligation de replanter des arbres pour environ CHF 130'000.- dans le respect du projet de replantation du PAP et que soient prises toutes les précautions nécessaires (barrières type MÜBA à poser à l'aplomb des couronnes, +1 mètre) pour protéger les arbres maintenus à proximité des travaux. Un arboriste-conseil devait être mandaté pour le suivi des travaux à proximité des arbres conservés et pour la mise en place des mesures prophylactiques nécessaires à leur préservation. Les arbres conservés, dont l'épicéa ou sapin rouge, profiteraient de plus d'espace en pleine terre après la réalisation du projet. Rien ne laissait à penser qu'il fallait

se distancer des préavis de l'OCAN ou des autres préavis favorables, de sorte qu'il ne pouvait être retenu que l'autorité intimée aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation. Les indications relatives au chantier figuraient sur le plan d'installation de chantier fourni au dépôt de la demande d'autorisation. Ce dernier n'avait qu'une valeur indicative et pouvait faire l'objet de modifications subséquentes. L'inspectorat des chantiers pourrait en outre procéder si nécessaire à un contrôle au moment de l'avis d'ouverture du chantier. L'épicéa ou sapin rouge n'avait pas été écarté du PAP ni du plan d'installation de chantier. Il ressortait de la lecture du PAP, modifié selon demande de l'OCAN du 8 septembre 2021, que la couronne de cet arbre se situait en dehors de l'emprise du projet de construction. Son domaine vital n'était donc pas menacé et serait encore préservé par la mise en place d'une barrière berlinoise.

Les art. 7 LPRLac et 15 LCI n'avaient pas été violés. Le 26 novembre 2018, la CMNS avait édicté la Fiche de bonnes pratiques en vue d'une appréciation qualitative des projets architecturaux « architecture et gabarits dans le périmètre de la [LPRLac] » laquelle, dans le but d'encourager une occupation mesurée de la parcelle et d'endiguer les programmes surdimensionnés qui cherchaient à contourner le cadre légal, au lieu de compter les niveaux construits, en particulier la présence d'un socle, précisait le gabarit accepté de la façade principale Située face au lac comme élément déterminant de son appréciation et limitait à 10 m la hauteur totale pour la face verticale du bâtiment exposée à l'air et à la lumière, incluant l'ensemble des dispositifs construits tels que socle, terrasse, mur ajouré, cour anglaise, superstructure, conduit de cheminée, verrière, etc. Sur terrain plat ou de faible pente, du fait de l'absence de tout socle, la règle du R + 1 = 10 m s'appliquait. La façade côté lac de la villa L_____ présentait une altitude de + 404.17 – 394.50 soit 9.67 m. En ajoutant la hauteur du conduit de cheminée (30 cm selon le plan de la façade N/O), on parvenait à une hauteur de 9.97 m. Cette hauteur inférieure à 10 m, qui comprenait le socle de la villa et les deux étages habitables, respectait les directives de la Fiche des bonnes pratiques. L'élévation ouest de la villa M_____ présentait une altitude de 398.28 – 388.75 = 9.53 m comprenant une galette de sous-sol et deux étages habitables. Les directives étaient également respectées. Les instances de préavis, après demandes de modification de l'OCAN et du SMS, s'étaient déclarées favorables au projet et avaient validé le nombre de niveaux et l'esthétique des deux villas. Même si le nombre de niveaux avait été dépassé, une dérogation à l'art. 7 LPRLac aurait pu être accordée, compte tenu des analyses favorables des instances de préavis consultées et en application des art. 13 LPRLac.

Les art. 3LPRLac et 59 al. 1 et 2 LCI n'avaient pas été violés. Le projet répondait à un standard de très haute performance énergétique (THPE) et pouvait valablement être mis au bénéfice d'un coefficient de 24 %. Le terrain devant accueillir la future villa M_____ aurait une surface de 1'500 m^2, si bien que la SBP maximale de 24 % serait de 360 m^2, or, la SPB de la villa M_____ était de

359,37 m^2 et respectait donc le taux de THPE. L'élévation ouest de la villa M_____ montrait que son sous-sol était semi enterré avec un niveau à 388.79 m (– 3.00) qui remontait à 391.75 m (+ 0.00), ce qui était conforme à la directive LCI du département relative aux rapports de surface en zone 5 (schéma page 1). Les plans de la façade de la villa L_____ montraient que sa partie non enterrée servait à faire entrer les véhicules dans le garage, conformément à la dérogation prévue à l'art. 59 al. 10 LCI et que le local à vélos était situé en dessous du niveau du sol. La coupe transversale D-D présentait le niveau du plancher du sous-sol à 388.75 m et l'ensemble des coupes et élévations montraient que le terrain adjacent aux locaux du sous-sol était supérieur au niveau du plancher du sous-sol. Les différentes surfaces tolérées en sous-sol avaient été respectées. La surface de ces pièces en sous-sol, y compris les toilettes et le home cinéma, n'avaient pas à être comptées dans la SBP.

D. **a.** Par acte déposé au greffe le 31 août 2022, A_____ et MM. E_____, D_____, C_____ et B_____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation et à l'annulation de l'autorisation de construire.

Le TAPI avait calculé l'IVER sur l'entier de la parcelle et ne l'avait pas chiffré parcelle par parcelle car le département ne l'avait tout simplement pas calculé. Les nouvelles parcelles n^{os} 10'065 et 10'066 ne respectaient pas le minimum de 2/3 de pleine terre mais seulement 60 %, alors qu'au vu de la configuration ce minimum aurait pu être facilement atteint. Le thuya, le frêne pleureur et l'épicéa ou sapin rouge de la villa L_____ et l'if de la villa M_____ avaient été déplacés sur les plans. Le conduit de cheminée était comptabilisé dans la hauteur totale et au maximum de 10 m. Selon les recommandations sur les cheminées de l'office fédéral de l'environnement (ci-après : OFEV), l'orifice de la cheminée devait dépasser de 1.5 m au moins la surface d'un toit plat et de 2 m au moins celle d'un toit en terrasse accessible. Le plan directeur communal (PDCom) de la commune rendrait les dérogations impossibles dans le périmètre de protection des rives et limiterait la constructibilité à un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 0.20 au plus.

Le jugement violait les art. 9 al. 2 let. e et s RCI et 11 et 13 LPRLac, constatait les faits de manière inexacte et incomplète et consacrait un abus et excès du pouvoir d'appréciation. Une superposition des plans des intimés avec le plan cadastral montrait que les arbres avaient été éloignés de la villa L_____, de sorte qu'ils se trouveraient dans le talus ou dans l'enceinte de la paroi berlinoise. D'autres arbres avaient été éloignés de la villa M_____ et se trouveraient dans le talus. Le TAPI avait retenu à tort que les plans n'avaient qu'une valeur indicative et la seule solution pour remédier aux problèmes engendrés était la modification du projet, à peine d'entraîner la mort des arbres.

Le jugement violait leur droit d'être entendus, l'art. 59 al. 3bis LCI et la Fiche de bonnes pratiques pour la protection du paysage et de la pleine terre relative au périmètre de la LPRLac, constatait les faits de manière inexacte et incomplète et consacrait un excès et un abus du pouvoir d'appréciation. Le TAPI avait repris sans les discuter les calculs de la DAC s'agissant de l'IVER, lesquels se fondaient sur la parcelle d'origine avant division. La CMNS avait affirmé à tort que le projet répondait au guide des bonnes pratiques. Seule « la parcelle », soit chacune des nouvelles parcelles, devait être considérée selon la fiche de bonnes pratiques. Le respect des 2/3 de surface de la parcelle au minimum n'avait pas été vérifié. La dérogation prenait en compte une concentration du projet sur la parcelle d'origine. Elle n'était pas justifiée.

Les art. 1, 7 et 13 RPRLac et la fiche de bonnes pratiques avaient été violés, les faits constatés de manière inexacte et incomplète et le jugement consacrait un excès et un abus du pouvoir d'appréciation. Sur les plans ne varietur, la cheminée était dessinée à une hauteur de moins d'un tiers de la hauteur de 1.5 m au minimum exigée depuis la surface finie de la toiture. Le projet dépassait ainsi la hauteur maximum de 10 m, ce qui devait entraîner l'annulation de l'autorisation. Le projet n'avait pas bénéficié d'une dérogation sur ce point, et ne pourrait y prétendre, et la CMNS n'avait pas examiné la question.

Le jugement violait les art. 11 et 13 RPRLac, violait leur droit d'être entendus, constatait les faits de manière inexacte et incomplète et consacrait un excès et un abus du pouvoir d'appréciation. Le TAPI n'avait pas traité l'abattage de nombreux arbres qu'entraînait le positionnement de la villa M_____, alors même qu'ils avaient émis cette critique. L'abattage portait atteinte au but de la LPRLac et était contraire à l'intérêt public. L'obligation de replanter pour CHF 130'000.- n'y changeait rien, car il faudrait attendre dix ans pour voir les arbres grandir suffisamment pour remplir leur rôle compensatoire. Aucune dérogation n'était justifiée.

Le jugement violait l'art. 3 al. 1 LPRLac. Selon le futur PDCom de la commune, les dérogations à la densité maximale de 20 % (ou IUS de 0.2) seraient impossibles dans le périmètre de la LPRLac. Ainsi, l'augmentation de l'IUS à raison des performances énergétiques n'était plus possible.

b. Le 29 septembre 2022, la F_____ et M. G_____ ont conclu au rejet du recours, subsidiairement à ce qu'il leur soit donné acte qu'ils renonçaient à la construction d'un conduit de cheminée en toiture de la villa L_____.

Les recourants soutenaient vouloir préserver des avantages en termes de visibilité de certains éléments seulement, sans référence à des nuisances. Leur démarche était dilatoire et leurs griefs irrecevables.

Le calcul de la surface en pleine terre selon la LCI devait se faire sur la parcelle ou le groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation. Or, la demande avait été déposée avant la division et portait sur la parcelle en intégralité et l'IVER « méthode LCI » atteignait 64.80 %. Selon les recommandations de la CMNS, le calcul de la surface pleine terre incluait 50 % des surface semi-perméables, de sorte que le ratio atteignait en l'espèce 70.8 %. Les valeurs cibles, non contraignantes, étaient respectées. La prise en compte de la surface des cinq parcelles était justifiée par les servitudes d'interdiction de bâtir, qui rendaient les fonds servants inconstructibles, conformément à l'objectif de créer un « poumon vert » à l'intérieur H_____. L'IVER préservé, de 64.80 %, était bien supérieur à la valeur cible de 40 % prévue par le guide Marche à suivre pour la densification de la zone 5 de janvier 2021. Le ratio de pleine terre atteignait par ailleurs 70.8 % à l'échelle de la parcelle de base et respectait la fiche de bonnes pratiques de la CMNS, ce que celle-ci avait admis.

L'OCAN s'était déplacé deux fois. Le PAP était un relevé schématique de la végétation. Un géomètre avait effectué un relevé détaillé des couronnes des arbres proches des bâtiments, attestant l'absence d'atteinte à leur domaine vital. Les installations de chantier seraient positionnées selon les conseils d'un arboriste et sous la supervision de l'OCAN. Les trois arbres à l'emplacement de la villa M_____ avaient déjà été abattus en raison de leur dangerosité et moyennant une autorisation. L'espace vital des arbres maintenus ne serait pas menacé par le chantier des futures constructions, comme le démontrait le plan du géomètre.

La cheminée de la villa M_____ fonctionnait à l'éthanol, avec une puissance calorifique de moins de 2 kW, ce qui en faisait une cheminée d'agrément, et n'avait pas de conduit. Celle de la villa L_____ avait un conduit pour permettre une puissance supplémentaire. Ses dimensions n'étaient pas soumises aux recommandations de l'OFEV et étaient conformes à une utilisation à l'éthanol. La hauteur était calculée dans le système de la LCI au niveau de la dalle de couverture et la cheminée n'était pas prise en compte. Seule était en jeu la hauteur selon la fiche des bonnes pratiques de la CMNS dans le périmètre de la LPRLac. Or, la hauteur de 10 m était respectée par les plans, qui avaient été validés par la CMNS et le SMS et les liaient. La recommandation de l'OFEV de 1.5 m ne s'appliquait pas aux cheminées à éthanol.

Les dérogations de la LCI à l'IUS à raison de la performance énergétique s'appliquaient et un IUS de 0.24 était applicable. Ils disposaient encore d'une réserve de droits à bâtir non utilisés issus de la parcelle n° 10'0667 qui leur permettrait de construire une surface habitable de 46.08 m^2 supplémentaires. Les recourants ne pouvaient invoquer un PDCom non encore adopté.

c. Le 30 septembre 2022, le département a conclu au rejet du recours.

L'OCAN avait considéré le PAP et le plan de chantier comme suffisants et conformes. Ils permettaient de voir les couronnes des arbres ainsi que les parois berlinoises et les barrières MÜBA (ou clôtures de chantier). L'OCAN pourrait demander à l'ouverture du chantier que le talutage soit réduit au minimum afin de ne pas impacter les ifs conservés. Les arbres conservés bénéficieraient de plus d'espace en pleine terre après la réalisation du projet : l'épicéa se trouvait au-dessus de la maison et du parking et les travaux prévus libéreraient de l'espace en pleine terre autour de sa couronne.

La directive de la CMNS en matière de surface de pleine terre constituait une recommandation et n'avait pas force de loi. La question de l'IVER avait été examinée en détail par le TAPI. Les proportions atteintes par le projet respectaient les ratios d'IVER (65 % de la future parcelle entière) et de surface en pleine terre au sens de la LPRLac (70.8 %, soit un pourcentage respectant les recommandations de la CMNS). La DAC avait donné un préavis favorable en tenant compte du remaniement parcellaire. La CMNS avait préavisé positivement le projet, observant qu'il se concentrait sur un secteur de la parcelle et tenant compte de la division parcellaire prévue et de la préservation d'une zone de verdure au centre.

Le TAPI avait correctement calculé la façade côté lac de la ville L_____, à 9.67 m, et à 9.97 m avec le conduit de cheminée de 0.3 m. La cheminée se situait à environ 8 m en retrait de la façade. Elle était peu visible depuis le lac. Son emplacement permettait une large aération. Même en augmentant sa hauteur à 1.5 m, celle-ci serait toujours dans le gabarit de la LCI. Un appareil d'une puissance inférieure à 2 kW ne nécessiterait pas de conduit de cheminée.

Le TAPI avait examiné l'abattage des arbres. La CMNS, au sein de laquelle siégeait une paysagiste, avait émis un préavis, que le SMS avait repris. Une dérogation sous conditions avait été accordée parce que le projet se concentrait sur un secteur de la parcelle. L'OCAN et la commune avaient également donné des préavis positifs.

Le projet de PDCom de la commune, qui n'était pas en vigueur, ne pouvait être invoqué. En outre, un plan directeur communal ne pouvait d'opposer à l'application du droit cantonal.

d. Le 4 novembre 2022, les recourants ont persisté dans leurs conclusions et dans leur argumentation.

En leur qualité de voisins directs, ils possédaient un intérêt personnel distinct des autres habitants de la commune dans la mesure où ils souffriraient des aménagements contraires à la loi, lesquels étaient sources de nuisances. L'annulation des abattages leur procurerait un avantage par le maintien du poumon vert au centre de la parcelle.

e. Le 16 novembre 2022, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Les recourants étaient parties devant le TAPI et sont tous voisins directs des parcelles concernées. Le recours est recevable.

2. Le recours porte sur le bien-fondé de l'autorisation de construire délivrée par le département à la si et à M. G_____.

Selon l'art. 61 al. 1 LPA, il 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). Les juridictions administratives n'ont pas la compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exceptions prévues par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisées dans le cas d'espèce.

3. Dans un premier grief, les recourants reprochent au TAPI d'avoir ignoré que certains arbres étaient menacés par le projet, en violation des art. 9 al. 2 let. e et s RCI et 11 et 13 LRPLac.

3.1.1 L'art. 9 al. 2 RCI prévoit que la demande d'autorisation définitive de construire doit se voir joindre, entre autres, un plan situant les arbres à abattre et à conserver en précisant, pour ces derniers, les mesures de protection envisagées, compte tenu des installations de chantier et des canalisations prévues ; les emplacements réservés pour de nouvelles plantations doivent pareillement être mentionnés ; cas échéant, la décision de constatation de la nature forestière doit également être présentée (let. e) ainsi qu'un plan au 1/100ème indiquant l'occupation du domaine public et privé par les installations de chantier ; y doivent être mentionnés les emplacements des signaux de chantier et de circulation, l'aménagement des accès, les sens de circulation ainsi que toutes les mesures de sécurité dictées par les circonstances (let. s).

3.1.2 Selon l'art. 11 LPRLac, dans le périmètre du territoire à protéger par la loi, le cadre végétal existant doit être sauvegardé. Au besoin, l'OCAN peut demander qu'il soit adapté. Les plantations nouvelles doivent s'intégrer au site tout en ménageant les vues. Un plan d'aménagements paysagers doit être joint à la requête d'autorisation de construire en cas de modification de l'état extérieur des lieux.

Selon l'art. 13 LPRLac, si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la loi, le département peut déroger aux art. 6 à 11 (al. 1). Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la CMNS, le cas échéant de l'OCAN ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique (al. 2).

3.2 En l'espèce, la question de savoir si les recourants poursuivent un intérêt juridiquement protégé et, partant, si leur grief est recevable, pourra rester ouverte vu ce qui suit.

Les recourants reconnaissent que les plans nécessaires, dont le plan d'installation du chantier, ont été versés au dossier et ils admettent l'exactitude du plan que la si et M. G_____ ont fait établir par un géomètre. Il ressort de celui-ci qu'à l'est de la parcelle de la villa L_____, deux arbres, soit un thuya et un frêne pleureur, voient leur couronne voisiner la paroi berlinoise, et leur couronne + 1 m empiéter très partiellement sur celle-ci. L'OCAN a instruit la demande et subordonné son préavis favorable du 27 octobre 2021 aux conditions que le PAP soit intégralement respecté (COD-2), que toutes les précautions nécessaires (notamment la pose de barrières MÜBA à l'aplomb des couronnes + 1 m) soient prises afin de protéger valablement les arbres maintenus à proximité des travaux (COD-3) et que soit mandaté un arboriste-conseil à l'ouverture du chantier pour le suivi des travaux à proximité des arbres conservés et pour la mise en place de mesures prophylactiques nécessaires à leur préservation (COD-5). Le département a rappelé que les plans d'installation de chantier sont par nature susceptibles de connaître des adaptations en fonction des nécessités. Le TAPI a instruit les griefs de recourants concernant les arbres et s'est prononcé sur les dangers qui les menaçaient. Les recourants ne démontrent pas que les mesures de protection du thuya et du frêne, ou encore des ifs en relation avec les talus, ne seront pas adoptées conformément aux conditions posées par l'OCAN et que les arbres seraient concrètement menacés de mort.

Le grief sera écarté dans la mesure de sa recevabilité.

4. Dans un second grief, les recourants se plaignent de la violation des normes en matière d'espace de pleine terre.

4.1 Selon l'art. 59 al. 3bis LCI, entré en vigueur le 28 novembre 2020, une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.

Dans la genèse de cette disposition, la notion de « pleine terre » est apparue avec un amendement proposé par une association de propriétaires de villas à la réforme du régime de la densité en zone villas, introduisant la condition cumulative

qu'outre la densité maximale de 40 % un projet de construction en ordre contigu ou d'habitat groupé sur une parcelle de plus de 2'000 m^2 préserve « au minimum 50 % de la parcelle en pleine terre » (rapport de la commission d'aménagement du 11 août 2020 sur le projet PL 12566-A de modification de la LCI, p. 7).

La notion a ensuite été reprise dans la proposition d'ajout d'un al. 3^{bis} à l'art. 59 par le président de la commission, avec la teneur suivante : « Une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, correspondant au minimum à 40 % de la surface de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée » (ibid., p. 17). Sur proposition d'un député, qui faisait observer que la question ne se posait que dans les périmètres de densité accrue de la zone villas, un sous-amendement à l'art. 59 al. 3^{bis} dépourvu de la mention des 40 % a finalement été approuvé à l'unanimité des commissaires moins une abstention (ibid., p. 18).

Un premier rapport de minorité a proposé de réintroduire le seuil de 40 % de pleine terre (ibid. pp. 83-84). Un second rapport de minorité a critiqué le principe de l'introduction de l'obligation de prévoir une surface de pleine terre dont les effets sur les projets de construction n'avaient pas été mesurés et a proposé de renoncer à l'al. 3^{bis} (ibid. p. 86).

Devant le Grand Conseil, le président du département, évoquant les critères devant présider à l'adoption de secteurs de densification dans les PDCom, a indiqué : « Sur cette base, nous allons travailler pour mettre à jour d'ici la fin de l'année une grille des critères de qualité qui permettra de valoriser la question de la pleine terre - elle doit tendre vers les 40 %, mais il y a toujours des cas qui requièrent des dérogations. C'est pourquoi il me semblerait faux d'introduire des règles urbanistiques au niveau législatif : elles relèvent de la commission d'architecture, mais aussi des professionnels et des discussions avec les communes. Ce guide qualité exposera donc une démarche que les propriétaires et promoteurs devront suivre et défendre face à la commission d'architecture, qui sera la gardienne du temple de cette notion de qualité » (Mémorial du Grand Conseil, 1^{er} octobre 2020, premier débat).

L'art. 59 al. 3^{bis} LCI a finalement été adopté le 1^{er} octobre 2020 par 84 oui contre 9 non et une abstention. L'amendement prévoyant la réintroduction du seuil de 40 % a été rejeté par 76 non contre 10 oui et 9 abstentions.

La fiche de bonnes pratiques – sols et sous-sols dans le périmètre des rives du lac (LPRLac) établie le 12 septembre 2019 par la CMNS (https://www.ge.ch/document/17265/telecharger), observe « que de nombreux projets décalent les constructions en sous-sol de l'emprise du bâtiment hors-sol, notamment dans le cas de parcelles en pente. Ce qui peut conduire à un étalement qui peut atteindre 50 % de la parcelle, par l'addition des surfaces autorisées, soit les 20 % hors-sol +

les 20 % en sous-sol, sans compter les voies d'accès, les garages ou autres constructions de moindre importance (piscines, poolhouses, terrains de sport, etc.) » et recommande le maintien de 2/3 minimum de sol complet (pleine terre) calculés selon la taille de la parcelle (p. 6). Les pertes de sol complètes (bâtiments, piscines, garages, kiosques, poolhouses et autres édicules de jardin avec fondations complètes, ainsi que les accès, voies carrossables et chemins avec revêtements fermés, tels que béton ou enrobé) sont à déduire à 100 % de la parcelle ; les sous-sols recouverts d'au moins 40 cm de terre permettant la plantation d'une couverture végétale herbacée ou arbustive à 75 % ; les sous-sols recouverts d'au moins 1 m permettant la plantation d'arbres de moyenne grandeur ainsi que les accès, voies carrossables et chemins avec revêtements semi-perméables (tels que matière argilo-calcaire, gravier, gravier-gazon, grilles gazon, pavés sur gravier, enrobé ou béton poreux) à 50 % (p. 8).

À ce jour, la chambre de céans n'a pas examiné la portée du nouvel art. 59 al. 3bis LCI.

4.2 En l'espèce, le TAPI a examiné et discuté de façon approfondie la question de la pleine terre, sans violer le droit d'être entendus des recourants.

Il a retenu que l'IVER du projet serait de 65 % du groupe de parcelles. Les recourants ne contestent pas ce chiffre mais reprochent au TAPI de ne pas avoir pris en compte les nouvelles parcelles n^{os} 10'065 et 10'066 de chacune des deux villas pour un calcul individuel de l'IVER. Ils ne sauraient être suivis. L'art. 59 al. 3bis LCI envisage explicitement la parcelle ou le groupe de parcelles pour la préservation de la pleine terre. La fiche de bonnes pratiques ne tranche pas la question de la base de calcul, évoquant uniquement « la parcelle ». Le TAPI pouvait ainsi, sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation, prendre pour base la parcelle originelle ou le groupe de parcelles qui a résulté de sa division. La solution prête d'autant moins le flanc à la critique en l'espèce que la parcelle n° 10'068 a été grevée d'une restriction de droit à bâtir de 40 m^2 au profit de la parcelle n° 10'067, la parcelle n° 10'067 d'une restriction de droits à bâtir de 80 m^2 en faveur de la parcelle n° 10'066 et que les parcelles n^{os} 10'067, 10'068 et 10'069 ont été grevées de servitudes d'interdiction de bâtir.

S'agissant du taux de l'IVER, le législateur a expressément renoncé à fixer un seuil, et la fiche de bonnes pratiques de la CMNS ne constitue qu'une recommandation n'ayant pas force de loi. Cela étant, la pleine terre « non revêtue » au sens de l'art. 59 al. 3bis LCI atteint pour ainsi dire la proportion des 2/3 préconisée par la CMNS, et cette proportion est même supérieure si on y ajoute la moitié des « revêtements semi-perméables » visés par la fiche de bonnes pratiques. Il suit de là que le département puis le TAPI n'ont commis ni excès ni abus de leur pouvoir d'appréciation en considérant que l'IVER respectivement la fiche de bonnes pratiques étaient respectés. Pour le surplus, c'est à tort que les

recourants semblent considérer que la dérogation admise par la CMNS sous conditions porterait sur l'IVER : il ressort de son préavis que celle-ci a en vue les abattages et le caractère du site.

Les recourants se prévalent enfin du futur PDCom de la commune. Ils perdent de vue que celui-ci n'est pas encore entré en force. Cela étant, conformément à la teneur claire de l'art. 10 al. 8 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), le grief tiré d'une violation du PDCom par des particuliers recourant contre une autorisation de construire est, de jurisprudence constante, irrecevable (ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 8d ; ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 13b ; ATA/653/2021 du 22 juin 2021 consid. 8b).

Le grief sera écarté.

5. Dans un troisième grief, les recourants se plaignent de la violation des normes en matière de hauteur maximale des bâtiments. Une cheminée de 1.5 m devrait selon eux figurer sur les plans de la villa L_____, ce qui porterait la hauteur à plus de 10 m.

5.1 La LPRLac a pour but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines ainsi que de faciliter des accès publics aux rives du lac en des lieux appropriés dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à des milieux naturels dignes de protection (art. 1 al. 1). Par rive du lac, on entend la partie terrestre riveraine et la partie aquatique délimitée par la zone littorale effective (art. 1 al. 2).

Selon l'art. 7 LPRLac, les constructions Situées en 5ème zone ne peuvent en principe comporter que deux niveaux avec toiture plate ou un niveau avec toiture habitable. Le nombre de niveaux est déterminé sur la façade côté lac (al. 1). Les faîtes des toitures sont, en règle générale, parallèles à la rive (al. 2). Les lucarnes sont, en règle générale, d'une expression discontinue (al. 3).

Selon l'art. 13 LPRLac, si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la présente loi, le département peut déroger aux articles 6 à 11 (al. 1). Dans ce cadre, les requêtes en autorisation de construire, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, font l'objet d'un préavis de la commune concernée, de la CMNS, le cas échéant de l'OCAN, ainsi que de la commission consultative de la diversité biologique (al. 2). Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée sont soumises, pour préavis, à la commune concernée, à l'office du patrimoine et des sites (ci-après : OPS), le cas échéant à l'OCAN ainsi qu'à la commission consultative de la diversité biologique (al. 3).

En matière d'esthétique des constructions, l'art. 15 LCI dispose que le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute

construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la CMNS. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

L'art. 27 RCI prévoit que les installations techniques Situées au-dessus de la dalle de couverture doivent être inscrites à l'intérieur du gabarit de toiture (al. 1). Sur préavis de la commission d'architecture, le département peut déroger à la règle prévue à l'alinéa 1 pour les machineries d'ascenseur et les bouches de canaux de ventilation, pour autant que celles-ci soient contenues à l'intérieur des pentes de 35° (al. 2). Le département peut également accorder des dérogations en vue de faciliter la pose d'installations de captage de l'énergie solaire (al. 3). Restent réservées les dispositions applicables aux cheminées (al. 4).

Selon la fiche de bonnes pratiques – architecture et gabarits dans le périmètre de la LPRLac – en vue d'une appréciation qualitative des projets architecturaux, adoptée par l'OPS le 26 novembre 2018 (https://www.ge.ch/document/17287/telecharger), la CMNS constate fréquemment la présence de locaux d'un premier niveau inférieur semi-enterré percé de fenêtres, mais qui sont rendues invisibles du lac grâce à l'artifice d'une cour anglaise ou d'un dispositif masquant ces ouvertures. Dans le but d'encourager une occupation mesurée de la parcelle, la CMNS veut endiguer les programmes surdimensionnés, qui cherchent à contourner le cadre légal. Au lieu de compter les niveaux construits, en particulier la présence d'un socle, la CMNS précise le gabarit accepté de la façade principale Située face au lac comme élément déterminant de son appréciation. Sa hauteur totale est limitée à 10 m pour la face verticale du bâtiment exposée à l'air et à la lumière, incluant l'ensemble des dispositifs construits tels que socle, terrasse, mur ajouré, cour anglaise, superstructure, conduit de cheminée, verrière, etc. si toute latitude est accordée quant à l'expression architecturale, demeure réservée l'appréciation de la CMNS en regard de la qualité des projets soumis. Sur terrain plat ou de faible pente, du fait de l'absence de tout socle en résultant, la règle du R + 1 = 10 m s'applique sans disposition spécifique.

L'art. 6 de l'ordonnance sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (OPair - RS 814.318.142.1) prévoit que les émissions des nouvelles installations stationnaires seront captées aussi complètement et aussi près que possible de leur source, et évacuées de telle sorte qu'il n'en résulte pas d'immissions excessives (al. 1). Leur rejet s'effectuera en général au-dessus des toits, par une cheminée ou un conduit d'évacuation (al. 2).

Les recommandations de l'office fédéral de l'environnement (ci-après : OFEV) de 2018 sur la hauteur des cheminées (www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente

/luft/uv-umwelt-vollzug/mindesthoehe_vonkaminenueberdach.pdf) indiquent que l'orifice de la cheminée doit dépasser de 1.5 m au moins le surface d'un toit plat (art. 3.2 al. 1 let. b ; p. 10). Toutefois, les chauffages alimentés à l'huile ou au gaz et d'une puissance calorifique inférieure ou égale à 40 kW peuvent déroger à l'al. 1. L'orifice de la cheminée doit alors dépasser la surface du toit d'au moins 1 m, distance mesurée perpendiculairement au toit (art. 3.2 al. 2).

5.2 En l'espèce, devant le TAPI, les recourants n'ont critiqué que les gabarits (grief B.c) et le nombre des niveaux (grief B.f). Le TAPI a examiné ces griefs et retenu que la hauteur de 10 m était respectée (consid. 35 à 39). Devant la chambre de céans, les recourants ne contestent pas que la cheminée telle que prévue s'inscrit dans la hauteur de 10 m. Le département fait valoir que ni la fiche de bonnes pratiques ni la recommandation n'ont force de loi. Il expose que l'installation aura une puissance inférieure à 2 kW, ne sera pas considérée comme un chauffage et ne nécessitera pas un conduit de cheminée, ce que les recourants ne contestent pas dans leur réplique. Les intimés se déclarent d'ailleurs prêts à renoncer à tout conduit de cheminée. Il n'est pas surprenant pour le surplus que la CMNS n'ait pas octroyé de dérogation, la cheminée prévue s'inscrivant dans le gabarit maximal.

Le département ajoute que, la cheminée dût-elle culminer à 1.5 m au-dessus du toit elle se situerait encore dans le gabarit de la LCI. Cette manière de raisonner n'appelle pas de critique, et n'est en particulier pas l'expression d'un excès ou d'un abus du pouvoir d'appréciation du département. La cheminée est en retrait de 8 m de la façade côté lac. Un acrotère, soit un petit muret étendant la façade au-dessus du niveau de la toiture, l'éloigne encore du bord de celle-ci. Il s'ensuit que même avec une hauteur de 1.5 m, elle serait peu visible depuis le lac. Elle serait en outre bien aérée compte tenu de sa position centrale sur un toit non accessible. Le département pouvait ainsi considérer, sans commettre d'excès ni d'abus de son pouvoir d'appréciation, qu'elle serait également en cette hypothèse conforme à l'esprit de la directive.

Le grief sera écarté.

6. Dans un quatrième grief, les recourants se plaignent d'une violation des art. 11 et 13 LPRLac. Le positionnement des villas entraînait l'abattage de nombreux arbres, ce qui était contraire à l'ambition du département de protéger le patrimoine arboré et lutter contre les îlots de chaleur. L'obligation de replanter des arbres n'y changeait rien, car ceux-ci devraient pousser au moins dix ans pour accomplir leur rôle compensatoire.

6.1 L'art. 11 LPRLac prévoit que le cadre végétal existant doit être sauvegardé. Au besoin, l'OCAN peut demander qu'il soit adapté. Les plantations nouvelles doivent s'intégrer au site tout en ménageant les vues. Un plan d'aménagements

paysagers doit être joint à la requête d'autorisation de construire en cas de modification de l'état extérieur des lieux.

6.2 En l'espèce, la CMNS a examiné les abattages prévus, exigé une modification le 16 avril 2021 puis, les 4 et 27 octobre 2021, vu les compléments spécifiques fournis pour la question de abattages, vu le respect du guide des bonnes pratiques pour cette zone protégée et à titre exceptionnel, préavisé favorablement le projet moyennant octroi d'une dérogation et fixation de conditions relatives à la replantation conformément au PAP pour un montant d'au moins CHF 129'000.-, et au caractère indigène des essences, ce que le TAPI a relevé.

Les recourants soutiennent que l'argument selon lequel le projet se concentre sur un secteur de la parcelle n'est pas suffisant et ne saurait être retenu, les deux villas se situant après division au milieu de leurs parcelles respectives, et qu'il va à l'encontre des buts poursuivis par la LPRLac. Cette assertion n'est aucunement étayée. Les recourants ne démontrent notamment pas de quels défauts souffrirait l'examen et le raisonnement conduits par la CMNS, et n'établissement pas autrement que par des considérations générales relatives à son but en quoi la dérogation accordée serait contraire à la LPRLac. L'argument de la jeunesse des essences plantées, outre qu'il apparaît infondé au vu des explications fournies par la si et M. G_____, ne peut de manière générale être accueilli à peine de disqualifier toute compensation, les arbres ayant par nature pour vocation de croître et la compensation ne pouvant de ce fait être instantanée en termes de hauteur et de volume de frondaison.

Le grief sera écarté.

7. Dans un dernier grief, les recourants soutiennent que la jurisprudence relative à l'applicabilité à la zone des rives du lac des normes de la LCI en matière d'IUS (ATA/375/2004 du 11 mai 2004) devrait être abandonnée vu la modification en cours du PDCom de la commune.

Ce grief est infondé. Il a été vu plus haut qu'un particulier recourant contre une autorisation de construire ne peut se prévaloir d'un PDCom (ATA/731/2022 précité), a fortiori d'un PDCom « à venir », soit non encore entré en force.

Il sera écarté.

Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté.

8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge, solidaire, des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 2'000.-, à la charge solidaire des recourants, sera allouée aux intimés, pris solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 31 août 2022 par A_____ et MM. E_____, D_____, C_____ et B_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 juin 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge solidaire de A_____ et MM. E_____, D_____, C_____ et B_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à si SA et M. G_____, solidairement, à la charge solidaire de A_____ et MM. E_____, D_____, C_____ et B_____ ;

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 Nicolas Daudin, avocat des recourants, Me Jean-Marc Siegrist, avocat des intimés, au département du territoire - OAC ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Krauskopf et Lauber, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste : le président siégeant :

F. Scheffre C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :