RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/320/2021 LCI JTAPI/118/2022

JUGEMENT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

du 10 février 2022

dans la cause

Madame Renate et Monsieur Nicodème ALESSANDRI, représentés par Me Yves MAGNIN, avocat, avec élection de domicile

contre

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LA PELOUSE SA et ASSOCIATION INSTITUT DE LANCY, représentées par Me Daniel UDRY, avocat, avec élection de domicile

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

EN FAIT

1. La Société immobilière La Pelouse SA (ci-après : la SI) est propriétaire des parcelles n° 4'317 et 4'318, contiguës, situées entre l'avenue des Communes-Réunies n° 11 et l'avenue Eugène-Lance n° 24 au Grand-Lancy, en zone 4B.

   La parcelle n° 4'317 abrite l'Institut international de Lancy (ci-après : l'école), soit une école privée exploitée par l'Association institut de Lancy (ci-après : l'association).

2. Madame Renate et Monsieur Nicodème ALESSANDRI sont propriétaires de la parcelle n° 1'322 sise 11, avenue Eugène-Lance, en face de l'école, et habitent la villa que celle-ci abrite.

3. Le 30 janvier 2020, l'école a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département ou DT) une demande d'autorisation de construire pour l'édification d'un bâtiment scolaire avec surface pour activité sportive, sonde géothermique et abattage d'arbres, enregistrée sous le n° DD 113'376.

   Concrètement, il s'agissait de la construction de locaux au 1er et 2ème sous-sol affectés notamment à des salles d'examens, un studio de musique et d'enregistrement, un fitness, une salle de gym et une salle d'escalade.

   La demande était notamment accompagnée d'un rapport géotechnique établi par le bureau Géotechnique GADZ SA le 16 juillet 2020 qui avait pour but de « détailler la nature et la répartition des assises lithologiques, les caractéristiques géotechniques de celles-ci, les conditions hydrologiques locales, le type de fondation à adopter et la portance de ces dernières, les précautions à prendre pour réaliser l'excavation ». S'agissant plus particulièrement des terrassements, le rapport précise : « on prêtera une attention particulière aux problèmes liés aux vibrations engendrées par la mise en place de palplanches, cas échéant, et à l'incident potentielle de ces travaux sur les constructions existantes. Par conséquent, des mesures de vibration seront impérativement réalisées lors du chantier sur les habitations voisines. Elles permettront de déterminer, sur la base des normes en vigueur, si les sollicitations engendrées par la mise en place des palplanches sont admissibles pour la structure des bâtiments. Des constats effectués par des huissiers sur les constructions potentiellement influencées par les travaux seront dans tous les cas prévus avant l'ouverture du chantier. En cours des travaux, des nivellements de précision permettront de suivre le bon déroulement de ceux-ci ».

4. L'ensemble des préavis se sont montrés favorables au projet, avec ou sans réserve, notamment :

- le 11 août 2020, préavis favorable sous conditions de l'office cantonal de l'eau (ci-après : OCEau) ;

- le 27 août 2020, préavis favorable de la commune ;

- le 3 septembre 2020, préavis favorable sous conditions de l'office cantonal du génie civil ;

- le 17 novembre 2020, préavis favorable sous conditions de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) ;

- le 7 septembre 2020, le service de géologie, sols et déchets de l'office de l'environnement (ci-après : GESDEC) a préavisé favorablement l'octroi de l'autorisation, fixant une série de « conditions impératives » : « le projet se situe au droit d'une nappe d'eau souterraine de faible capacité dite ZIPLO. Pour cette raison, les mesures constructives devront être adaptées aux conditions géologiques et hydrologiques locales (cf. rapport géotechnique GADZ SA du 16 juillet 2020) : le projet de construction ne devra en aucun cas causer d'impacts sur les eaux souterraines (modification écoulements, effet de barrage, etc). Toutes les mesures devront être prises pour éviter tout effet de barrage sur la nappe d'eau souterraine ; un suivi hydrogéologique devra être mis en place avant, pendant, après le chantier pour vérifier le bon écoulement de cette dernière ; un rabattement en contigu (pompage et captage permanent) de la nappe d'eau souterraine par évacuation dans les EC ne sera pas autorisé que ce soit pendant la phase de chantier ou d'exploitation ; toutes les mesures devront être prises pour qu'aucune pollution n'atteigne les niveaux perméables saturés que ce soit pendant la phase de chantier ou d'exploitation. »

5. Par décision du 14 décembre 2020, le département a octroyé l'autorisation de construire DD 113'376.

   Les conditions figurant dans les préavis devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de la présente autorisation globale.

6. Par acte du 28 janvier 2021, les époux ALESSANDRI, sous la plume de leur conseil, ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le tribunal) contre cette décision, concluant principalement à son annulation. Préalablement, un transport sur place devait être ordonné ; le tout sous suite de frais et dépens.

   Des travaux de reconstruction des bâtiments scolaires avaient été conduits, en plusieurs phases, depuis 2007. La seconde phase, qui s'était déroulée en 2009 et 2010, avait occasionné d'importants dégâts d'affaissement et de fissuration sur leur maison et sur celle de leurs voisins, aux numéros 13, 15, 27 et 27B de l'avenue Eugène-Lance. Ils avaient conclu en 2011 une convention d'indemnisation et reçu une somme de CHF 290'000.- au titre de dédommagement. De nouveaux travaux,

conduits de 2015 à 2017, avaient occasionné de nouveaux dommages, soit en particulier, sur le studio indépendant jouxtant leur villa, des fissures largement ouvertes aux angles droits des murets de retenue. En 2018, des travaux de remise en état avaient été exécutés aux frais de l'entreprise générale. Les fissures, ainsi que d'autres, additionnelles, étaient malheureusement réapparues.

Les recourants avaient fait établir des constats d'huissier et de géomètre, qui avaient fait état des dommages ainsi que de l'affaissement général du terrain de 1 mm à 3 cm entre 2016 et 2018. Ils avaient mandaté des entreprises spécialisées dans la stabilisation des sols et des bâtiments, respectivement dans l'expertise géologique, hydrogéologique et géotechnique, lesquelles avaient constaté que la restructuration de l'école avait causé un dessèchement du sol, qui avait probablement entraîné les tassements des ouvrages et le tassement général du sol, qui à son tour avait causé de nombreuses fissures ouvertes parfois larges de plusieurs millimètres à plus de 3 cm sur les ouvrages fondés superficiellement et autour de la maison, cette dernière, probablement fondée plus profondément, étant épargnée. Les dommages étaient la conséquence de la suite des travaux de terrassement et de construction en sous-sol sur la parcelle de l'école et de la modification des écoulements de la nappe phréatique superficielle en direction du versant sur lequel se situait leur parcelle. L'école avait à nouveau mandaté GADZ SA pour établir une contre-expertise.

La situation ne cessait d'empirer. Le 25 octobre 2020, un câble électrique avait subi une rupture, vraisemblablement imputable au glissement du terrain, ce qui avait provoqué une panne électrique dans tout le secteur.

Le 6 novembre 2020, les recourants avaient obtenu du Tribunal civil, dans le cadre d'une procédure de preuve à futur fondée sur l'art. 158 du code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC - RS 272), qu'il ordonne une expertise provisionnelle ayant notamment pour but de constater l'état et définir la nature, l'origine et les causes des désordres et dommages sur la parcelle des recourants ; de dire s'il existait un risque de péjoration ou d'aggravation des fissures et des affaissements ; et déterminer les mesures et les travaux nécessaires ou utiles à entreprendre pour réparer les fissures et pallier les affaissements, et chiffrer le coût de ceux-ci, les recourants faisant valoir que leur maison, le studio et la piscine continuaient à s'affaisser et à réclamer un montant de CHF 894'279.30 à titre de travaux de remise en état.

Le 10 décembre 2020, une importante fuite de gaz s'était produite sur une conduite des services industriels genevois vers l'entrée de l'école, ce qui avait provoqué le bouclement du secteur, l'évacuation des véhicules et la fermeture de la route.

Les travaux autorisés le 14 décembre 2020 accroîtraient encore les désordres déjà causés et mettraient davantage en danger la sécurité de leur parcelle et des parcelles voisines, ce qui constituait des inconvénients graves au sens de l'art. 14 al. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

7. En date du 12 février 2021, la SI et l'Association (ci-après : les intimées) ont déposé une requête en retrait de l'effet suspensif au recours.

   L'affaissement était sans rapport avec les travaux et probablement imputable aux déficits pluviométriques des quatre dernières années. Les prétentions des recourants étaient pendantes devant la justice civile. Le rapport d'expertise était attendu pour le mois d'avril 2021. Les griefs soulevés par les recourants ne visaient que des autorisations antérieures à celle qu'ils attaquaient, et le recours avait pour seul intérêt de servir la cause civile.

   La suspension des travaux engendrerait un préjudice économique et une atteinte forte à l'image commerciale et au sérieux de l'école. Ces intérêts étaient gravement menacés par l'effet suspensif et elle bénéficiait d'un intérêt prépondérant à ce que celui-ci soit retiré.

8. Le 23 février 2021, le département s'en est rapporté à justice quant à cette requête.

9. Le 26 février 2021, les recourants ont conclu au rejet de cette requête.

10. Par décision du 5 mars 2021 (DITAI/109/2021), le tribunal de céans a rejeté la requête tendant au retrait de l'effet suspensif formée par les intimées et réservé la suite des frais de la cause jusqu'à droit jugé au fond.

11. Dans leur réponse du 1er avril 2021, les intimées, sous la plume de leur conseil, ont conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

    L'opposition des recourants, dont les droits n'étaient à l'évidence pas touchés par l'autorisation de construire en cause, s'inscrivait dans un contexte procédurier plus large, étranger au présent litige, à la suite de travaux effectués par l'association en 2008. L'indemnisation de 2011 avait été consentie par l'assureur de l'association, sans préjudice de la question de sa responsabilité civile et à la décharge complète de l'association. Le 12 mars 2019, GADZ SA avait établi une expertise, laquelle avait été transmise aux recourants le 1er avril 2019, qui avait notamment conclu que les dommages affectant les constructions situées sur la propriété des recourants étaient de toute évidence principalement dus à des phénomènes d'évapotranspiration et de retrait des argiles constituant l'assise de la parcelle et qui se traduisaient par des mouvements saisonniers.

    Les dommages dont se plaignaient les recourants étaient sans rapport avec les travaux déjà entrepris, et les travaux à entreprendre ne pouvaient causer des inconvénients graves vu l'ensemble des préavis favorables recueillis par le département sous conditions, attestant par là-même la rigueur avec laquelle chaque autorité s'était déterminée. En tout état, les arguments civils mis en avant par les recourants ne relevaient pas de la compétence du tribunal de céans.

12. Le 19 avril 2021, le département a également conclu au rejet du recours.

Le prétendu danger invoqué par les recourants n'était nullement documenté et se basait sur la seule appréciation purement hypothétique de ceux-ci et sur le prétendu impact qu'auraient eu de précédents travaux, sans lien avec l'autorisation querellée, et qui n'étaient pas localisés au même emplacement.

Il ne relevait pas du département, mais des mandataires et des propriétaires, de veiller au respect de la stabilité du terrain et à la prise de toutes mesures et précautions nécessaires au bon déroulement du chantier. Un éventuel problème de stabilité du terrain relevait du droit privé et les éventuels problèmes de stabilité découlant du chantier n'étaient pas des nuisances au sens de l'art. 14 LCI.

Le projet avait quoiqu'il en soit fait l'objet d'un examen consciencieux de la part du GESDEC. Cette instance spécialisée avait examiné le dossier à deux reprises. L'association avait fourni deux rapports géotechniques, datés des 26 novembre 2019 et 16 juillet 2020, qui étaient détaillés, déterminaient la nature du terrain, les eaux souterraines, les mesures constructives adéquates et les mesures de précaution à prendre afin que le chantier se déroule sans encombre pour elle et pour son voisinage. Le préavis du GESDEC, puis l'autorisation de construire, reprenaient les conditions visant à empêcher notamment tout impact de l'ouvrage sur les eaux souterraines et par conséquent sur la stabilité du terrain. Un suivi hydrogéologique était par ailleurs imposé avant, pendant et après le chantier et il était exigé que toutes les mesures soient prises pour éviter tout effet de barrage sur la nappe d'eau souterraine.

La construction litigieuse était projetée en bordure de l'avenue des Communes-Réunies, soit à la plus grande distance de la parcelle des recourants, de sorte que l'éventuel impact des travaux prévus sur leur construction paraissait d'autant moins évident.

13. Le 28 mai 2021, les époux ALESSANDRI ont persisté dans leurs conclusions en annulation de l'autorisation. Préalablement, l'instruction de la procédure devait être suspendue dans l'attente du rapport d'expertise ordonné par le Tribunal civil. Un complément d'étude devait être ordonné, tel que préconisé par l'expert AQUAGEO, incluant l'installation d'au minimum deux piézomètres additionnels à l'aval, une série de mesures piézométriques à basses et hautes eaux, et une simulation numérique tridimensionnelle afin de comprendre le comportement de la nappe phréatique. Un couplage hydromécanique montrant l'influence d'une modification de la saturation sur le comportement mécanique des argiles devait en outre être réalisé. Un transport sur place ainsi que l'audition de l'auteur du rapport de la société AQUAGEO devaient en outre être ordonnés.

L'expertise d'AQUAGEO du 19 octobre 2019 n'avait pas été soumise au département et les deux rapports de GADZ SA n'avaient pas été produits par les intimées dans le cadre de la procédure civile. Les recourants venaient d'y avoir accès et les avaient soumis à leur expert AQUAGEO, qui n'avait pas ménagé ses critiques, dans un

rapport du 19 mai 2021, portant en particulier sur la méconnaissance du contexte hydrogéologique particulièrement délicat de la zone de construction et la sensibilité à la dessiccation des argiles en présence des graviers qui les saturaient, avec pour conséquence la création d'un risque étendu pour le voisinage.

Le système de palplanches et de parois moulées proposée par GADZ SA, et destiné à rester en place pour le drainage du bâtiment, était en totale contradiction avec le concept de libre écoulement de la nappe phréatique. Partant, les travaux prévus ne respectaient en rien ni l'art. 30 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05) ni le préavis du département.

14. En date du 14 juin 2021, respectivement du 30 juin 2021, les parties intimées se sont opposées à la suspension de la procédure.

15. Par décision du 19 juillet 2021 (DITAI/358/2021), le tribunal de céans a rejeté la demande de suspension formée par les recourants le 3 juin 2021 et réservé la suite des frais de la cause jusqu'à droit jugé au fond.

16. Dans sa duplique du 11 août 2021, le DT a rappelé que deux études géotechniques avaient été produites à l'appui du projet et avaient été soumises à l'examen de l'instance spécialisée, soit le GESDEC qui n'avait, non seulement, pas demandé de quelconques compléments, estimant donc que les données et informations à sa disposition étaient suffisantes, mais avait en outre préavisé favorablement le projet, considérant que les mesures constructives prévues étaient adéquates. S'agissant des piézomètres, le rapport géotechnique daté du 16 juillet 2020 indiquait clairement qu'un nouveau dispositif devrait être mis en place dans le secteur Est, cet élément allant dans le sens de ce que demandaient les recourants dans leur réplique.

17. Le 12 août 2021, les intimées ont conclu principalement à l'irrecevabilité du recours formé par les recourants et, subsidiairement, notamment à ce que soit écartée de la procédure le rapport d'AQUAGEO du 19 mai 2021 que ces derniers ont produit sous pièce 19.

Ce rapport, soit une « prise de position », ne constituait pas même une expertise privée et n'avait aucune valeur probante. Ce document émanait d'AQUAGEO, soit l'auteur de l'expertise qui avait été fermement contestée dans le cadre de la procédure civile et qui avait donné lieu à une contre-expertise par GADZ SA, ainsi qu'à la nomination d'un nouveau expert par le Tribunal civil. Pour ces motifs déjà, cette pièce devait être écartée. Par ailleurs, le seul débat qui devait occuper le Tribunal de céans était le fait d'examiner si la décision d'autorisation querellée respectait les exigences de la LCI. La prise de position d'AQUAGEO ne saurait mettre en échec les constatations faites par l'ensemble des autorités compétentes et était en tout état erronée, notamment son affirmation selon laquelle GADZ SA aurait procédé à une analyse uniquement locale, et contrairement à ses dires, la fonction première des

palplanches était de bloquer les écoulements en direction de l'excavation, de manière à, précisément, ne pas assécher le terrain et ne pas en modifier sa nature.

La parcelle des recourants était à l'opposé, soit en contrebas de l'autre côté de la parcelle visée par l'autorisation de construire. Compte tenu de leur position géographique éloignée, de l'absence d'intérêt personnel digne de protection, les recourants n'avaient pas la qualité de partie.

Les actes d'instruction sollicités devraient être écartés en tant qu'ils avaient un but purement dilatoire et étaient contradictoires. En effet, soit le rapport d'AQUAGEO produit par les recourants était suffisant en soi, soit le recours était sans fondement puisqu'il ne visait aucunement l'autorisation attaquée mais des autorisations étrangères au cas d'espèce, véritable centre de l'attention des recourants.

Enfin, les recourants se prévalaient des principes découlant de la LEaux-GE alors même que les services idoines en charge de l'application de ces dispositions s'étaient expressément prononcés et ont favorablement préavisé l'autorisation querellée.

18. Par arrêt du 21 septembre 2021 (ATA/975/2021), la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a déclaré irrecevable le recours formé par les recourants contre la DITAI/358/2021 rendue par le tribunal de céans le 19 juillet 2021.

L’expertise attendue par le Tribunal civil ne portait pas sur les travaux futurs et leur autorisation, objet de la procédure devant le Tribunal de céans. Les travaux à réaliser concernaient un autre bâtiment et un autre emplacement sur la parcelle de l’école, plus distants de celle des recourants, ce qui constituait déjà une différence notable s’agissant de troubles allégués au voisinage. Cela étant, l’autorisation de construire querellée par les recourants était fondée sur les préavis des services et offices spécialisés du département, eux-mêmes basés sur des rapports établis par des sociétés spécialisées. L’autorisation, les préavis et les rapports portaient précisément sur les travaux futurs. Les recourants avaient produit leurs rapports et les critiques de leurs experts privés. La poursuite de l’instruction devant le tribunal de céans leur permettrait de développer leurs arguments et de réclamer tous les actes d’instruction qu’ils jugeront nécessaires. L’instruction serait ainsi complète et, à défaut, un éventuel vice pourrait être porté devant la chambre administrative. Le refus d’ordonner la suspension, et partant la poursuite de l’instruction sans disposer du rapport d’expertise civil, ne saurait ainsi causer aux recourants de préjudice, et encore moins de préjudice irréparable.

19. Le 24 septembre 2021, les intimées ont produit le rapport d'expertise judiciaire établi dans le cadre de la procédure civile par BEG SA le 3 septembre 2021. Elles ont rappelé que cette procédure civile de preuve à futur n'était pas déterminante pour trancher de l'autorisation de construire querellée ici et qu'en tout état, cette expertise avait notamment relevé que les palplanches étaient la bonne solution pour renforcer

les talus de fouille et que le sens d'écoulement des eaux ZIPLO s'orientait en direction de l'Est. Le projet de construction se situait derrière le bâtiment B10, donc en amont de l'écoulement déjà bloqué par ce même bâtiment. De plus, le projet ne dépassant pas l'angle du bâtiment existant, il n'empiéterait pas dans le couloir décrit par l'expert. Les conclusions de l'expert, documentées par une coupe géologique, attestaient sans équivoque du non-fondement de l'argument des recourants selon lequel la construction projetée présentait un risque de mouvement de terrain et d'écoulement des eaux, puisque précisément le bâtiment en place bloquait 100% de l'écoulement des eaux et les palplanches étaient plus profondes que les sous-sols de la construction envisagée.

20. Le 7 octobre 2021, les recourants ont produit une prise de position d'AQUAGEO datée du 28 septembre 2021 et ont relevé qu'en définitive, en regard des travaux passés et ceux projetés, la réalisation de la nouvelle extension de l'école « présente un risque grave de dégradation de la propriété de M. Alessandri incluant notamment des effondrements, des fissurations et des tassements différentiels ». Il était ainsi démontré que les premiers travaux avaient déjà provoqué de nombreux dégâts et désordres sur la parcelle des recourants, lesquels ne faisaient que croitre avec le temps et les travaux projetés ne feraient qu'aggraver ces troubles. Cas échéant, le tribunal de céans devrait entendre comme témoins MM. Boris MATTI, auteur du rapport d'AQUAGEO, et Hugues ROSSET, voire ordonner une expertise judiciaire. Les recourants avaient par ailleurs requis l'audition de l'expert par-devant le Tribunal civil et ne manqueraient pas de produire le procès-verbal de son audition.

EN DROIT

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

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

3. Au stade de leur duplique, les intimées concluent à l'irrecevabilité du recours, faisant valoir l'absence de qualité pour recourir des recourants.

4. Nonobstant le fait que les nouvelles conclusions prises au stade de la réplique - et donc à fortiori au stade de la duplique - sont tardives et, partant, irrecevables (ATA/794/2019 du 16 avril 2019 consid. 2b ; ATA/1235/2018 du 20 novembre 2018 consid. 3b), et que les intimées auraient dû conclure à l'irrecevabilité du recours dans leurs premières écritures déjà, force est de toute manière de retenir que les recourants sont des voisins immédiats des parcelles visées par l'autorisation de construire

querellée et qu'ils font valoir des griefs liés au droit de la construction (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.1 ; 139 II 499 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_206/2019 du 6 août 2019 consid. 3.1 ; 1C_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1).

La qualité pour recourir des recourants doit ainsi leur être reconnue au sens de l'art. 60 let. b LPA.

5. Les recourants sollicitent à titre préalable un transport sur place, pour que le tribunal puisse saisir la configuration des lieux et constater notamment l'importance du risque de retrait-gonflement des argiles pour leur parcelle, ainsi que cas échéant à l'audition de l'auteur du rapport de la société AQUAGEO et de M. Hugues ROSSET, voire à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire. Ils sollicitent également qu'un complément d'étude soit ordonné, tel que préconisé par l'expert AQUAGEO, incluant l'installation d'au minimum deux piézomètres additionnels à l'aval, une série de mesures piézométriques à basses et hautes eaux, et une simulation numérique tridimensionnelle afin de comprendre le comportement de la nappe phréatique. Un couplage hydromécanique montrant l'influence d'une modification de la saturation sur le comportement mécanique des argiles devait en outre être réalisé. Les intimées demandent pour leur part l'audition de l'auteur des rapports de GADZ SA.

6. Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) comprend notamment le droit, pour l'intéressé, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre. Toutefois, le juge peut renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsqu'il parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_576/2021 du 1er avril 2021 consid. 3.1 ; 2C_946/2020 du 18 février 2021 consid. 3.1 ; 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1).

Ces principes s'appliquent notamment à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; 1C 61/2011 du 4 mai 2011 consid. 3.1 ; ATA/720/2012 du 30 octobre 2012), ce qui n'est pas le cas à Genève.

Par ailleurs, le droit d'être entendu ne comprend pas le droit d'être entendu oralement (cf. not. art. 41 in fine LPA ; ATF 140 I 68 consid. 9.6.1 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_668/2020 du 22 janvier 2021 consid. 3.3 ;

2C_339/2020 du 5 janvier 2021 consid. 4.2.2), ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 2C_725/2019 du 12 septembre 2019 consid. 4.1 ; 2C_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.2.1).

7. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments suffisants et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, en particulier les plans et les photographies versés à la procédure, les outils disponibles sur Internet (tels que le SITG), les diverses études géotechniques produites au dossier, ainsi que cas échéant, l'expertise judiciaire établie dans le cadre de la procédure civile. Le transport sur place et l'expertise judiciaire sollicités auraient pour objet les mêmes éléments d'appréciation, de sorte que ces mesure d'instruction ne fourniraient pas d'informations pertinentes supplémentaires. Pour les mêmes motifs, il ne sera pas procédé aux autres actes d'instruction sollicités, en soit non obligatoires. S'agissant par ailleurs des piézomètres, comme le DT l'a relevé, le rapport géotechnique daté du 16 juillet 2020 indique clairement qu'un nouveau dispositif devra être mis en place dans le secteur Est, cet élément allant dans le sens de ce que demandent les recourants dans leur réplique. Au demeurant, l'audition de l'auteur des rapports d'AQUAGEO se révèle totalement inutile dans la mesure où ces expertises privées, établies sur mandat des recourants, sont soumises à la libre appréciation des preuves et leur résultat ne constitue qu'un simple allégué de partie, dont le juge doit tenir compte avec circonspection, l'expert privé ne pouvant être considéré comme indépendant et impartial, en raison notamment de sa relation contractuelle avec les recourants (cf. ATA/155/2021 du 9 février 2021 consid. 5d ; ATA/14/2020 du 7 janvier 2020 consid. 5e et l'arrêt cité).

8. L’art. 1 al. 1 LCI précise que sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé élever en tout ou partie une construction ou une installation (let. a). Par ailleurs, dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l’autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI).

   Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l’autorité inférieure suit les préavis requis, la juridiction de recours doit s’imposer une certaine retenue, qui est fonction de son aptitude à trancher le litige. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s’écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l’autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d’émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/384/2021 du 30 mars 2021 consid. 8b et les références citées).

9. Selon l’art. 14 LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu’une construction ou une installation peut être la cause d’inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a), ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu’exige son exploitation ou son utilisation (let. b), ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l’égard des voisins ou du public (let. c), offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou

explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection (let. d) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

10. Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/259/2020 du 3 mars 2020 consid. 7a ; ATA/1273/2017 du 12 septembre 2017 consid. 16c). La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 8b ; ATA/758/2016 du 6 septembre 2016).

    La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée, qui doit s'examiner en fonction de la nature de l'activité en cause et qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation. Celle-ci n'est limitée que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Le pouvoir d'examen du tribunal s'exerce dans les limites précitées, sous réserve du respect du principe de proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable et de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation (cf. not. ATA/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 ; ATA/448/2021 du 27 avril 2021 consid. 8a ; ATA/165/2018 du 20 février 2018 consid. 4b).

    Enfin, l'art. 14 LCI vise les nuisances issues ou induites par la construction ou l'installation projetée elle-même et non celles provoquées par les modalités de sa réalisation. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que les inconvénients causés par un chantier de construction ne constituaient pas des inconvénients graves au sens de cette disposition, même si, suivant les circonstances, ils pouvaient être plus ou moins sensibles pour les voisins (arrêt 1P.530/2002 du 3 février 2002 confirmant l'ATA/447/2002 du 27 août 2002 ; cf. aussi ATA/1220/2020 du 1er décembre 2020 consid. 7a et les arrêts cités ; ATA/399/2020 du 23 avril 2020 consid. 7d ; ATA/505/2014 du 1er juillet 2014 consid. 6a).

11. Les recourants invoquent également l'art. 30 al. 1 LEaux-GE selon lequel l'octroi d'une autorisation peut être refusé, ajourné ou soumis à des garanties ou à des conditions, notamment lorsqu'elle est de nature à porter atteinte : a) aux objectifs généraux de la législation en vigueur ou aux objectifs prévus dans les schémas ou d) à la stabilité des terrains.

    Les ouvrages et installations doivent être exécutés conformément aux conditions de l'autorisation ou de la concession (art. 31 al. 1 LEaux-GE).

12. Rattaché à l'office cantonal de l'environnement, le GESDEC, qui a pour missions d'assainir les sites contaminés d'ici à deux générations, de protéger, gérer et exploiter durablement les sols, le sous-sol et les eaux souterraines et de gérer les déchets en respectant l'environnement (cf. https://www.ge.ch/organisation/ocev-service-geologie-sols-dechets), est le service spécialisé de la protection de l'environnement (art. 2 al. 1 du règlement sur la protection des sols du 16 janvier 2008 - RSol - K 1 70.13).

13. En l'espèce, le GESDEC, instance spécialisée dans le domaine concerné, a examiné avec soin le projet querellé en déterminant la nature du terrain et les eaux souterraines et en se fondant sur l'expertise de GADZ SA qui, contrairement à l'affirmation des recourants, ne considère pas uniquement le chantier lui-même mais également son impact sur le voisinage et l'extérieur. Au terme de son analyse, le GESDEC a émis un préavis favorable - sans avoir besoin de quelconques compléments -, qu'il a subordonné à diverses conditions géologiques et hydrologiques locales afin de s'assurer de la prise et du respect de toutes les mesures de précaution pour la requérante et le voisinage. En particulier, il a estimé nécessaire de mettre en place un suivi hydrogéologique avant, pendant et après le chantier pour vérifier le bon écoulement de la nappe d'eau souterraine. Il a aussi formulé des exigences pour éviter tout effet de barrage sur la nappe d'eau souterraine et refusé le rabattement en contigu de la nappe d'eau souterraine par évacuation dans les EC, que ce soit pendant la phase de chantier ou d'exploitation, étant rappelé que les conditions figurant dans le préavis du GESDEC, reprises dans la décision querellée, devront être strictement respectées.

    Les recourants indiquent dans leurs dernières écritures qu' « en définitive, en regard des travaux passés et ceux projetés, la réalisation de la nouvelle extension de l'école présente un risque grave de dégradation de la propriété de M. Alessandri incluant notamment des effondrements, des fissurations et des tassements différentiels. » Pour ce faire, ils se réfèrent à la dernière conclusion de la prise de position d'AQUAGEO du 28 septembre 2021 qui, comme on l'a vu, ne constitue qu'un simple allégué de partie, dont le juge doit tenir compte avec circonspection. Pour le surplus, les allégations des recourants à l'égard d'un prétendu risque quant au retrait des argiles sont contredites non seulement par les études de GADZ SA mais également par l'expertise judiciaire établie dans le cadre de la procédure civile. En outre, et surtout, le GESDEC n'a pas formulé de remarques particulières à ce sujet.

    Dans ces conditions, le tribunal, qui doit faire preuve de retenue et respecter la latitude de jugement conférée à l'autorité de décision, s'agissant d'un domaine faisant appel à des connaissances techniques, ne saurait en corriger le résultat, en l'occurrence défendable, en fonction d'une autre conception, sauf à statuer en opportunité, ce que la loi lui interdit de faire (art. 61 al. 2 LPA). Eu égard au lien direct que ces questions entretiennent avec des aspects techniques, il convient ainsi

de s'en remettre à l'avis de l'instance spécialisée, qui a préavisé favorablement le projet.

On relèvera encore que le projet de construction litigieux se situe du côté de l'avenue des Communes-Réunies, soit à l'opposé et à distance de la villa des recourants. En tout état, la question d'éventuels dommages sur la propriété des recourants, découlant de la réalisation des constructions autorisées, relèvent de questions de droit privé pour lesquelles le tribunal de céans n'est pas compétent, lequel doit uniquement vérifier que les normes du droit des constructions sont respectées (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 10c ; ATA/638/2015 du 16 juin 2015 ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2012 du 6 décembre 2012 consid. 5 in fine). Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 122 LCI). Ainsi, dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le département. Elle relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Ces questions échappent également à la compétence de la juridiction administrative, qui n'a pas pour vocation de régler les litiges afférents aux droits de propriété ou aux relations de voisinage qui peuvent survenir entre les parties (ATA/752/2014 précité consid. 7c ; ATA/448/2010 du 26 juin 2010 consid. 5). Il ressort de ce qui précède que les nuisances prétendues découlant du chantier ne constituent en tous les cas pas des inconvénients graves au sens de l'art. 14 LCI.

14. Les mêmes constats peuvent être opérés s'agissant des principes découlant de la LEaux-GE, étant précisé que l'ensemble des autorités compétentes (dont l'OCEau et l'OCAN) a préavisé favorablement le projet litigieux. L'autorisation délivrée contient des réserves et conditions quant à la mise en œuvre concrète du projet. Or, il n'apparaît pas qu'en suivant les préavis favorables des instances de préavis spécialisées, le DT se serait fondé sur des critères et considérations dénués de pertinence et étrangers au but visé par la réglementation en vigueur.

Le grief reposant sur une violation de la LEaux-GE apparaît ainsi également infondé.

15. Compte tenu de ce qui précède, le recours, mal fondé, sera rejeté.

16. En application des art. 87 al. 1 LPA et 1 et 2 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03), les recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent sur le fond et sur demande incidente de suspension, sont condamnés au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'500.- ; il est partiellement couvert par l'avance de frais de CHF 900.- versée à la suite du dépôt du recours, le solde dû s'élevant à CHF 600.-.

Pour les mêmes raisons, une indemnité de procédure de CHF 1'500.-, à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, sera allouée aux intimées (art. 87 al. 2 à 4 LPA et 6 RFPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

1. déclare recevable le recours interjeté le 28 janvier 2021 par Madame Renate et Monsieur Nicodème ALESSANDRI contre la décision du département du territoire du 14 décembre 2020 ;

2. le rejette ;

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

4. condamne les recourants à verser à SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE LA PELOUSE SA et à ASSOCIATION INSTITUT DE LANCY ET CONSORTS une indemnité de procédure de CHF 1'500.- ;

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

Siégeant : Michèle PERNET, présidente, François DULON et Aurèle MÜLLER, juges assesseurs

Au nom du Tribunal :

La présidente

Michèle PERNET

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le La greffière