

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/320/2021-LCI

ATA/731/2022

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 12 juillet 2022

3^e section

dans la cause

Madame et Monsieur A _____
représentés par Me Yves Magnin, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

B _____

C _____

représentées par Me Daniel Udry, avocat

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
10 février 2022 (JTAPI/118/2022)**

EN FAIT

- 1) a. C_____ (ci-après : la SI) est propriétaire des parcelles n^{os} 4'317 et 4'318, contiguës, situées entre N_____ et M_____ au Grand-Lancy. La parcelle n^o 4'317 abrite D_____, soit une école privée (ci-après : l'école) exploitée par B_____ (ci-après : l'association).

Ces deux parcelles s'inscrivent dans une sorte de rectangle. La base, au sud, est le parc O_____. Le côté est consiste en l'avenue M_____. Le nord est bordé par le chemin P_____. L'avenue des N_____ délimite le périmètre à l'ouest. Sous réserve des parcelles qui bordent le chemin P_____, la SI est propriétaire du périmètre, représentant près de 2,2 hectares.

b. Les parcelles sont sises en zones 4B. Selon le Plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn2030), elles sont dans le périmètre du grand projet Praille-Acacias-Vernets (ci-après : PAV), détaillé dans la fiche P01 du PDCn2030 et dans un secteur de densification différenciée de la couronne urbaine (fiche A02 du PDCn2030).

- 2) Madame et Monsieur A_____ (ci-après : les époux A_____) sont propriétaires de la parcelle n^o 1'322 sise _____, en face de l'école. Ladite avenue sépare les parcelles n^{os} 4'317 et 1'322.

La parcelle est sise en zone 5. Selon la carte du schéma directeur et la carte n^o 1 des principes de densification du PDCn2030, annexe à la fiche A02 notamment, elle se trouve, à l'instar des parcelles précitées, dans un secteur de densification différenciée de la couronne urbaine (fiche A02 du PDCn2030).

- 3) Le 30 janvier 2020, l'école a déposé au département du territoire (ci-après : le département ou DT) une demande d'autorisation de construire pour l'édification d'un centre sportif et parascolaire enregistré sous les références DD 1_____.

La construction devait s'insérer au sud-ouest du périmètre.

La demande était notamment accompagnée d'un rapport géotechnique établi par le bureau E_____ (ci-après : E_____).

- 4) a. L'ensemble des préavis a été favorable au projet, certains sous conditions.
- b. Les 13 février, 31 juillet et 26 octobre 2020, la direction des autorisations de construire a rendu des préavis favorables, sans observation.
- c. La commune a préavisé favorablement sous conditions le 27 août 2020.

d. 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 sous conditions.

Concernant l'« emprise en profondeur de la construction, les sous-sols et les eaux souterraines », il relevait que le projet se situait au droit d'une nappe d'eau souterraine de faible capacité dite de ZIPL0. Pour cette raison, les mesures constructives devaient être adaptées aux conditions géologiques et hydrogéologiques locales. Il renvoyait au rapport géotechnique E_____ du 16 juillet 2020.

Trois conditions étaient posées : 1) le projet de construction ne devait en aucun cas causer d'impact sur les eaux souterraines (modification des écoulements, effets de barrages, etc.). Toutes les mesures devaient être prises pour éviter tout effet de barrage sur la nappe d'eau souterraine ; un suivi hydrogéologique devait être mis en place avant, pendant, et après le chantier pour vérifier le bon écoulement de cette dernière ; 2) un rabattement en continu (pompage et captage permanent) de la nappe d'eau souterraine par évacuation dans les eaux claires ne serait pas autorisé, que ce soit pendant la phase de chantier ou d'exploitation ; 3) toutes les mesures devaient être prises pour qu'aucune pollution n'atteigne les niveaux perméables saturés, que ce soit pendant la phase de chantier ou d'exploitation.

Ce préavis faisait suite à un premier, du 8 mai 2020, favorable sous conditions et avec souhaits. Le GESDEC relevait qu'il s'agissait de constructions profondes, à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain.

- 5) Le 14 décembre 2020, le département a octroyé l'autorisation de construire DD 1_____. Les conditions posées dans le préavis du GESDEC notamment devaient être strictement respectées et faisaient partie intégrante de l'autorisation globale. Les droits des tiers étaient réservés.
- 6) Le 28 janvier 2021, les époux A_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre l'autorisation de construire, concluant à son annulation. Préalablement, un transport sur place devait être ordonné.

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 de leur maison et de celles de leurs voisins, aux n^{os} _____, _____, _____ et _____ de l'avenue M_____.

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.

Ils avaient fait établir des constats d'huissier et de géomètre, qui avaient confirmé l'existence des dommages ainsi que 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.

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, ils avaient obtenu du Tribunal civil de première instance, 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 qui, notamment, devait dresser un constat de tous les affaissements et fissures subis ; déterminer la causalité des affaissements constatés sur leur parcelle, et dans l'hypothèse où elle serait multiple indiquer la proportion imputable aux travaux réalisés par l'école et dire s'il existait un risque de péjoration ou d'aggravation des fissures et des affaissements.

Le 10 décembre 2020, une importante fuite de gaz s'était produite sur une conduite des services industriels genevois (ci-après : SIG) vers l'entrée de l'école, ce qui avait provoqué le bouclage 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) Le 12 février 2021, l'école a conclu au retrait de l'effet suspensif au recours.
- 8) Le 5 mars 2021, après un échange d'écritures, le TAPI a rejeté la requête en retrait de l'effet suspensif.
- 9) Le 1^{er} avril 2021, l'école a conclu au rejet du recours.

Les travaux devaient commencer le 8 février 2021 et s'achever au mois d'août 2022, pour la rentrée scolaire.

L'indemnisation de 2011 avait été consentie par son assureur, sans préjudice de la question de sa responsabilité civile et à la décharge complète de l'association.

Les dommages dont se plaignaient les époux A_____ 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.

- 10) Le 19 avril 2021, le département a conclu au rejet du recours.
- 11) Le 28 mai 2021, les époux A_____ ont persisté dans leurs conclusions.

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, 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 leur expert, auteur d'un rapport au nom de la société F_____ Sàrl (ci-après : F_____), devaient être ordonnés.

Les rapports de E_____, déjà mandatée pour les travaux précédents, ne leur avaient jamais été remis. Ils n'y avaient eu accès que très récemment et les avaient soumis à leur expert, qui n'avait pas ménagé ses critiques, 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 de parois moulées proposé par E_____, 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.

12) Le département et l'école se sont opposés à la suspension de la procédure.

13) Par décision du 19 juillet 2021, le TAPI a rejeté la demande de suspension.

L'expertise sollicitée par les époux A_____ devant le Tribunal civil était une expertise privée, qui n'avait aucune valeur probante si ce n'était un simple allégué de partie, contesté par les intimés, de sorte qu'il ne pouvait être retenu que le sort de la procédure en dépendait.

14) Par acte remis à la poste le 2 août 2021, les époux A_____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre cette décision, concluant à son annulation et à ce que la suspension de l'instruction soit ordonnée dans l'attente du rapport d'expertise à produire dans la procédure civile.

15) Après un échange d'écritures, la chambre administrative a déclaré le recours irrecevable par arrêt du 21 septembre 2021, en l'absence de préjudice irréparable.

16) Le 24 septembre 2021, les intimés ont produit le rapport d'expertise judiciaire établi dans le cadre de la procédure civile par G_____SA le 3 septembre 2021. La procédure civile de preuve à futur n'était pas déterminante pour trancher la question de l'autorisation de construire querellée.

17) Le 7 octobre 2021, les recourants ont produit une prise de position d'F_____ datée du 28 septembre 2021. 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. A_____ 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 croître avec le temps. Les travaux projetés ne feraient qu'aggraver ces troubles. Le TAPI devait entendre comme témoins Messieurs H_____, auteur du rapport d'F_____, et I_____, voire ordonner une expertise judiciaire. Les recourants avaient par ailleurs requis l'audition de l'expert par-devant le Tribunal civil et produiraient le procès-verbal de son audition.

18) Par jugement du 10 février 2022, le TAPI a rejeté le recours.

Compte tenu notamment des diverses études géotechniques produites au dossier ainsi que de l'expertise judiciaire établie dans le cadre de la procédure civile, les mesures d'instruction étaient refusées.

Le GESDEC avait examiné le projet avec soin en déterminant la nature du terrain et les eaux souterraines et en se fondant sur l'expertise de E_____. Son préavis contenait plusieurs conditions à respecter. Les allégations des recourants à l'égard d'un prétendu risque de retrait des argiles étaient contredites par les études de E_____ et l'expertise judiciaire établie dans le cadre de la procédure civile. Le GESDEC n'avait pas non plus formulé de remarques particulières à ce sujet. Il convenait de s'en remettre au préavis de l'instance spécialisée s'agissant de questions techniques. La question d'éventuels dommages sur la propriété des recourants relevait pour le surplus du droit privé pour lequel le TAPI n'était pas compétent.

Le grief d'une violation de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - L 2 05) était également infondé. Le préavis de l'instance spécialisée était favorable et les conditions posées étaient reprises dans l'autorisation délivrée.

- 19) Par acte du 16 mars 2022, les époux ont interjeté recours contre ce jugement devant la chambre administrative. Ils ont conclu à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire. Préalablement, un transport sur place devait être organisé. Subsidiairement, il convenait d'entendre M. I_____ et d'ordonner une expertise des travaux projetés dans l'autorisation querellée. La mission était décrite.

Leur parcelle se situait sur le bord oriental du plateau de Lancy, au sommet du talus haut de 15 m, avec une pente de 15 %, dominant la plaine de la Praille.

Ils rappelaient les différentes phases de travaux entrepris par l'école et les dégâts que cela avait occasionnés à leur propriété. E_____ avait participé aux travaux initiaux. En cette qualité, elle avait rencontré M. A_____ le 8 octobre 2015. Elle avait nié toute responsabilité de sa mandante le 17 novembre 2019. Elle n'était pas impartiale et neutre.

Les expertises de E_____ et F_____ étaient contradictoires. Le préavis du GESDEC se fondait sur celui de E_____, ce qui était arbitraire vu son implication dans les étapes précédentes des travaux. Rien ne justifiait d'accorder plus de crédit aux conclusions de cette société qu'à celles d'F_____.

Les conclusions de l'expertise judiciaire faite par G_____SA, ainsi que l'audition de l'expert, démontraient que les travaux projetés étaient de nature à porter atteinte en particulier à la stabilité des terrains et allaient être une source d'inconvénients graves pour les recourants notamment, tout en ne remplissant pas les conditions de sécurité suffisante. Le TAPI s'était écarté sans réel motif de cette expertise judiciaire, cette dernière ayant pourtant la qualité requise pour lier les autorités au sens de la jurisprudence. Il s'agissait d'une violation arbitraire de l'établissement des faits comme de l'appréciation des preuves ainsi que d'une violation du droit d'être entendus des recourants.

La densification envisagée était contraire tant au PDCn 2030, qui prévoyait que la parcelle concernée soit située en zone de parc et aire de délasserment, qu'au plan directeur de la commune de Lancy (ci-après : PDCom), qui préconisait de mettre un terme à la densification du secteur concerné.

- 20) Le département a conclu au rejet des mesures d'instruction sollicitées et du recours.
- 21) La SI et l'association ont conclu au rejet du recours. Préalablement, l'effet suspensif devait être retiré. La chambre de céans devait déclarer la DD 1_____ exécutoire nonobstant recours. L'absence de retrait de l'effet suspensif aurait pour conséquence un retard dans l'exécution des travaux et une remise en cause de l'ensemble des engagements pris par l'association pour la rentrée 2022.
- 22) a. Les recourants ont conclu au rejet de la requête de retrait d'effet suspensif.
- b. Le département s'en est rapporté à justice quant à la levée de l'effet suspensif requise par l'école.
- c. Dans sa réplique sur effet suspensif, l'école a persisté dans ses conclusions.
- 23) Dans leur réplique au fond, les recourants ont persisté à solliciter plusieurs mesures d'instruction. Il était faux de considérer qu'une expertise privée avait plus de valeur qu'une autre du simple fait qu'elle avait été soumise au GESDEC. De surcroît, ledit service n'avait pas connaissance du complément d'expertise d'F_____ du 19 mai 2021.

Selon les conclusions de l'expertise judiciaire de du 3 septembre 2021, les désordres apparus courant 2017, réparés en juin 2018 et réapparus par la suite, étaient dus à des tassements des sols de fondations par dessiccation des argiles, laquelle était notamment due à l'imperméabilisation des sols de la parcelle n° 4'317, la non restitution des eaux pluviales au sous-sol ainsi qu'au barrage à l'écoulement des eaux souterraines sur la parcelle précitée. La construction projetée serait tout autant dommageable. Une expertise judiciaire était indispensable puisque le DT considérait que la vérification relative à la stabilité et la solidité des constructions n'avait pas à être opérée par ses soins, mais que celle-ci relevait de la responsabilité des mandataires et des propriétaires, à savoir notamment de la société E_____, dont ils contestaient les conclusions.

- 24) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
- 25) Le contenu des pièces sera repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Le recours porte sur l'autorisation de construire DD 1_____ délivrée par le département le 14 décembre 2020 et confirmée par le TAPI dans son jugement du 10 février 2022.
- 3) Les recourants sollicitent diverses mesures d'instruction.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1).

b. Les recourants concluent à un transport sur place, lequel devrait permettre de constater l'importance des désordres ainsi que la typologie du terrain.

Le dossier contient les plans produits par l'intimée. De nombreuses photos sont versées au dossier à l'instar de celles du mur de soutien de l'avenue M_____, celles jointes aux différentes expertises ou rapports, le dossier photos de l'expertise géotechnique de G_____SA, ainsi que celles produites à l'appui de pièces plus anciennes tel que les constats d'huissier des 2 août 2018 et 13 septembre 2018. Enfin, les outils numériques prévus par la loi relative au système d'information du territoire à Genève du 17 mars 2000 (LSITG - B 4 36) permettent d'apprécier avec précision l'environnement, l'emplacement, les dimensions et le périmètre dans lequel le projet s'insérerait, étant rappelé que la problématique porte essentiellement sur les sous-sols des parcelles concernées. Il ne se justifie en conséquence pas de procéder à un transport sur place.

c. Les recourants souhaitent l'audition de M. I_____, en sa qualité d'enfant du Grand-Lancy et d'huissier judiciaire, qui aurait assisté à la dégradation et aux désordres sur leur parcelle et devrait pouvoir renseigner la chambre de céans notamment sur les dangers induits par le projet litigieux et l'évolution de celui-ci au fil du temps.

Le dossier contient principalement, s'agissant des documents récents, les préavis du GESDEC des 8 mai et 7 septembre 2020, les rapports de E_____ des 12 mars 2019 et 16 juillet 2020, les rapports d'F_____ des 19 octobre 2019, 19 mai et 28 septembre 2021, le rapport d'expertise de G_____SA du 3 septembre 2021, le procès-verbal de l'audition de l'expert devant le Tribunal civil le 29 novembre 2021. Le dossier comprend trois constats d'huissier établis par Mes J_____ le 19 mai 2015, et K_____ les 2 août et 13 septembre 2018. L'évolution du projet a été décrite dans les différents rapports produits. L'audition de M. I_____ n'apparaît dès lors pas nécessaire.

d. Les recourants sollicitent une expertise judiciaire dont la mission consisterait à déterminer si le projet litigieux pourrait aggraver leur situation, leur causer un dommage et si des mesures de sûreté devraient être envisagées, le cas échéant chiffrer tant le dommage que le coût des mesures.

La procédure contient d'ores et déjà le dossier complet du département et de nombreux documents techniques. La chambre de céans considère être suffisamment renseignée pour trancher le litige. L'expertise sollicitée est par ailleurs inutile compte tenu de ce qui suit.

- 4) Le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 1 let. a LPA) ainsi que pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. b LPA). Les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisée en l'espèce.
- 5) Dans un premier grief, les recourants reprochent au TAPI d'avoir arbitrairement retenu que le rapport d'F_____ et l'expertise judiciaire ordonnée par le Tribunal civil étaient de moindre importance que celle de E_____.

Il ressort toutefois de la jurisprudence constante que les résultats issus d'une expertise privée réalisée sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves et sont considérés comme des simples allégués de parties (ATF 142 II 355 consid. 6 ; ATF 141 IV 369 consid. 6). Tel est le cas pour le rapport d'F_____.

L'expertise sollicitée par le Tribunal civil porte sur les travaux des trois premières phases et leurs éventuelles conséquences. S'agissant de travaux à venir, l'expert ne peut émettre que des hypothèses, fonction de ses précédentes conclusions. D'une part, les travaux effectués entre 2007 et 2017 ne font pas l'objet du présent litige. D'autre part, il n'appartient pas à la juridiction administrative de se prononcer sur les questions soumises au Tribunal civil. De surcroît, les travaux à réaliser concernent un nouveau bâtiment, à un autre emplacement que les travaux précédents, beaucoup plus distants de la parcelle des

recourants. La pertinence et la force probante de ladite expertise sont en conséquence minimales.

6) Les recourants critiquent l'avis du GESDEC, notamment en ce qu'il s'appuie sur les rapports de E_____, «laquelle a œuvré dans les phases préalables de la construction de l'institut, partant ne pouvait modifier son approche, sous peine d'admettre sa responsabilité dans les troubles et dégâts enregistrés sur leur parcelle ».

a. La direction des travaux dont l'exécution est soumise à autorisation de construire doit être assurée par un mandataire inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés, dont les capacités professionnelles correspondent à la nature de l'ouvrage (art. 6 al. 1 in initio LCI).

Pour les constructions profondes, à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain, il est exigé un rapport géotechnique dont le contenu doit préciser le niveau et la direction d'écoulement des nappes d'eau de faible importance, les méthodes d'exécution des enceintes d'encagement avec détail des fiches en profondeur et des ouvrages annexes tels qu'ancrages et pieux (plan et profil détaillés), et le type et la position des ouvrages de régularisation des écoulements souterrains (art. 44 LCI et 9 al. 7 let. a à c RCI).

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).

Le département peut demander des renseignements ou des plans complémentaires, la modification de plans, la constitution de servitudes ou des calculs statiques (art. 13 al. 4 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RCI - L 5 05.01). Il s'agit d'une norme potestative, laissant au département une liberté d'appréciation dans laquelle le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative, selon sa pratique, n'intervient qu'avec retenue. Les recourants ne peuvent en tirer une quelconque obligation d'agir, opposable aux autorités cantonales (arrêt du Tribunal fédéral 1P.224/2001 du 25 juin 2001 consid. 6b).

b. Lorsque l'appréciation requise d'une autorité porte sur des questions techniques, celle-ci peut se fonder sur l'appréciation de spécialistes disposant des connaissances techniques nécessaires et éviter d'examiner matériellement elle-même ces preuves. Elle peut donc sans violer son obligation de motiver sa décision se limiter à examiner la validité formelle de l'avis spécialisé, soit vérifier que ses auteurs disposent bien des connaissances techniques requises et qu'aucun motif pertinent n'indique qu'il conviendrait de s'écarter de l'avis en question. De la même manière, lorsque l'appréciation juridique de la situation repose sur des éléments techniques que l'instance inférieure est plus à même de connaître,

l'autorité supérieure peut s'imposer une certaine retenue (arrêt du Tribunal fédéral 1C_273/2021 du 28 avril 2022 consid. 2.2.2).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le 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/1098/2019 du 25 juin 2019 consid. 2e).

c. En l'espèce, le GESDEC est le service spécialisé du canton qui a notamment pour mission de protéger, gérer et exploiter durablement les sols, le sous-sol et les eaux souterraines. Le service est composé de spécialistes qui ont les connaissances techniques nécessaires. Aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'ils ne bénéficieraient pas de la formation ou des connaissances techniques adéquates pour apprécier le contexte hydrogéologique des parcelles concernées. Les recourants ne le soutiennent d'ailleurs pas.

Le service a analysé avec soin le projet, émettant la première fois un préavis se référant à l'étude de E_____ du 26 novembre 2019, avant d'émettre le préavis positif du 7 septembre 2020 en se référant à son rapport du 16 juillet 2020.

Quant au fond, selon l'expert mandaté par le Tribunal civil, il résultait de l'analyse des deux experts mandatés par les parties qu'ils s'accordaient sur l'existence d'un tassement des argiles par dessiccation. Ils s'opposaient sur les causes de celle-ci. La susceptibilité des argiles au retrait – gonflement entraînait les tassements du sol. Selon l'expertise de G_____SA, l'imperméabilisation des sols de la parcelle n° 4'317 et la non restitution des eaux pluviales au sous-sol avait une incidence forte. Selon elle, il résultait des trois phases de construction que l'ensemble du projet avait été autorisé sans aucun ouvrage d'infiltration des eaux pluviales, donc sans la moindre restitution des eaux pluviales au sous-sol. En phrase 3, le concept consistait à canaliser et évacuer dans le réseau d'eaux claires toutes les eaux qui tombaient sur les surfaces imperméables. À la suite des phases 1 et 2, les eaux pluviales étaient soit stockées dans un bac de récupération pour l'arrosage, soit évacuées au réseau communal.

Il ressort notamment de l'audition de l'expert par le Tribunal civil le 29 novembre 2021 que les terrains concernés sont très peu perméables, de sorte que la présence des palplanches, contestée par les recourants, ne changeait rien. Il n'y aurait pas eu lieu d'interdire complètement les travaux quand bien même ceux-ci auraient pu être exécutés différemment. Un suivi hydrogéologique avait été recommandé par le géotechnicien du projet, soit E_____, mais n'avait pas été mis en place. Si les travaux étaient effectués dans l'angle sud-ouest des

palplanches ne devraient pas poser de problème. Il n'y aurait pas d'incidence si le bâtiment était doté d'un sous-sol plus profond que le gravier. Il y aurait lieu de prendre des mesures pour la gestion des eaux contrairement à ce qui avait été fait dans les travaux précédents. L'eau circulait à 3.2 m de profondeur. Les descriptifs géologiques étaient basés sur les rapports de E_____ et d'F_____.

F_____, dans son rapport établi suite à ladite expertise, reconnaît que les rapports de E_____ de 2019 et 2021 prenaient en compte le contexte hydrogéologique particulièrement délicat de la zone et la sensibilité à la dessiccation des argiles. Elle critique toutefois la non prise en compte du risque ou «aléas » de retrait – soit le gonflement des argiles. Elle précise que, dès lors que la teneur en eau a diminué dans le sol argileux, le volume du sol a suivi. On parle alors de « retrait des argiles ». L'augmentation en eau qui est préconisée provoquerait un phénomène inverse de dilatation ou « gonflement des argiles ». Or, les mesures constructives présentées par E_____ étaient validées à l'échelle du chantier, mais ne tenaient pas compte du voisinage.

Il ressort de ce qui précède qu'F_____ reconnaît que les rapports de E_____ prennent en compte les difficultés du sous-sol et la dessiccation constatée, et que E_____ a présenté des mesures constructives manifestement adaptées pour les parcelles concernées. Les effets d'un éventuel « retrait des argiles » dans le voisinage repose en l'état sur des hypothèses. Il sera à ce titre relevé que G_____SA a précisé dans son expertise que définir plus en détail les parts de causalité des différents phénomènes impliquait des investigations du bâtiment L_____sur la parcelle de l'école, par des sondages à la pelle mécanique.

Les différents rapports ont été versés à la procédure sans que la position du DT ne soit modifiée.

En conséquence, aucun motif pertinent n'indique qu'il conviendrait de s'écarter de l'avis du GESDEC, et du rapport de E_____ lequel a été validé par celui-là et fait partie intégrante du préavis. Le préavis pose par ailleurs de nombreuses conditions, y compris un suivi hydrogéologique. Enfin, le GESDEC a une garantie d'objectivité importante en tant que service public (arrêt du Tribunal fédéral 1C_273/2021 précité consid. 2.2.3).

Le grief n'est pas fondé.

- 7) Les requérants se plaignent d'une violation de l'art. 14 let. a et c LCI et 30 al. 1 let. d LEaux-GE.
- a. Aux termes de l'art. 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI 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), ou ne remplit pas les conditions de sécurité ou de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

Cette disposition appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée. Elle n'a toutefois pas pour but d'empêcher toute construction dans une zone à bâtir qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe pas être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 18b et les références citées).

La notion d'inconvénients graves est une notion juridique indéterminée qui laisse à l'autorité une liberté d'appréciation et n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir. La chambre de céans peut revoir librement l'interprétation des notions juridiques indéterminées, mais contrôle sous le seul angle des limites précitées, l'exercice de la liberté d'appréciation de l'administration, en mettant l'accent sur le principe de la proportionnalité en cas de refus malgré un préavis favorable, et sur le respect de l'intérêt public en cas d'octroi d'une autorisation. Les autorités de recours se limitent ainsi 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/811/2021 du 10 août 2021 consid. 6 et les références citées).

b. L'octroi d'une autorisation ou d'une concession peut être refusé, ajourné ou soumis à des garanties ou à des conditions, notamment lorsqu'elle est de nature à porter atteinte à la stabilité des terrains (art. 30 al. 1 let. d LEaux-GE).

c. En l'espèce, les recourants se fondent sur l'expertise de G_____SA pour considérer comme établi que « les travaux similaires, exécutés en particulier lors de la 3^{ème} phase de construction de l'école, sont la source de troubles et dégâts constatés sur [leur] parcelle et mettent en cause également leur sécurité et celles des utilisateurs de l'av. M_____ ». Or, d'une part, il appartiendra à la juridiction civile de se prononcer sur les éventuelles conséquences des travaux des trois premières phases. D'autre part, les travaux querellés ne sont pas similaires à ceux qui ont déjà été entrepris et se trouvent à l'opposé et à une distance importante de la parcelle des recourants.

Par ailleurs, la chambre de céans a déjà eu l'occasion de rappeler que les questions d'éventuels défauts de construction relèvent du droit privé et demeurent ainsi de la compétence des juridictions civiles et non des juridictions

administratives. L'obligation de confier la direction des travaux à un mandataire inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés constitue la seule exigence imposée par l'État à cet égard. Pour le surplus, la salubrité des constructions relève de la responsabilité des propriétaires et la question d'une réalisation défectueuse ou d'une éventuelle erreur de conception dans le projet relève des règles de l'art en matière de construction et doit être exclusivement examinée sur le plan contractuel. Aucune obligation d'agir ne pouvait être imposée aux autorités administratives sur ce point (arrêt du Tribunal fédéral 1P.224/2001 précité consid. 6b ; ATA/1439/2017 du 31 octobre 2017 consid. 6b ; ATA/246/2016 du 15 mars 2016 consid. 8b).

Tant l'autorisation querellée que l'art. 3 al. 6 LCI réservent enfin expressément les droits des tiers. Ainsi, la confirmation du bien-fondé d'un permis de construire par les juridictions administratives ne signifie pas l'absence de possibilités d'agir sur le plan civil (arrêt du Tribunal fédéral 1C_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 5.3).

Il n'est par ailleurs pas rare qu'un projet de construction, bien qu'autorisé car répondant aux règles de police des constructions, s'avère en définitive irréalisable, en raison de problématique de statique non identifiée lors de l'élaboration du projet. Il peut ainsi arriver que ce n'est que lors de l'élaboration des plans d'exécution, plus précis et impliquant le respect des aspects constructifs en matière de statique et de technique – du ressort et de la responsabilité des ingénieurs civils que le département n'a pas pour vocation de contrôler – ou encore lors du chantier que des problématiques de statique sont identifiées ; lorsque des modifications ou compléments doivent être apportés à un projet. Ceux-ci – selon leur étendue et importance – nécessitent alors l'obtention d'une autorisation complémentaire au sens de l'art. 10A RCI. Cette procédure permet de légères adaptations du projet sans formalisme excessif (arrêt du Tribunal fédéral 1C_507/2021 précité consid. 5.3).

Cela étant, l'autorisation de construire querellée par les recourants est fondée sur les préavis des services et offices spécialisés du département, tous favorables, éventuellement sous conditions, y compris celui de l'office cantonal de l'eau du 11 août 2020.

Le grief des recourants sera par conséquent écarté.

- 8) Les recourants se plaignent de la non-conformité de la construction autorisée avec la planification directrice cantonale et communale.
 - a. Le PDCn 2030 adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil genevois et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, a fait l'objet d'une première mise à jour adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Conseil fédéral le 18 janvier 2021.

Le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les communes et le Conseil d'État, mais ne produit en revanche aucun effet direct à l'égard des particuliers

(art. 9 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 - LAT - RS 700 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_423/2016 du 3 avril 2017 confirmant l'ATA/595/2016 du 12 juillet 2016).

b. À teneur de l'art. 10 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30), le plan directeur localisé fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le PDCn 2030. Le PDCom est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre la totalité du territoire d'une ou plusieurs communes. Le PDQ est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre une partie du territoire d'une ou plusieurs communes ; il affine le contenu du plan directeur cantonal ou communal, notamment en ce qui concerne l'équipement de base au sens de l'art. 19 LAT (art. 10 al. 2 LaLAT).

Le PDCom doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau PDCn par le Conseil fédéral (art. 10 al. 9 LaLAT).

c. Selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, le plan directeur localisé (soit les PDQ et les PDCom ; art. 10 al. 2 LaLAT) a force obligatoire pour les autorités communales et le Conseil d'État. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé. Ce dernier ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent dès lors former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel.

Par cette disposition, le législateur a exprimé clairement sa volonté de donner à cet instrument une portée exclusivement politique et de laisser la sanction de son irrespect aux seules autorités politiques. Il ressort d'ailleurs de l'exposé des motifs y relatif que, selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles, dépourvu d'effet juridique (ATA/74/2008 du 19 février 2008 consid. 4c). Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter (MGC 2001 41/VIII 7360ss, not. 7366 ; ATA/595/2016 du 12 juillet 2016 consid. 6d ; ATA/556/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/1019/2014 du 16 décembre 2014 consid. 9a).

d. En l'espèce, conformément à la teneur claire de l'art. 10 al. 8 LaLAT et de la jurisprudence, les particuliers, que sont les recourants, ne peuvent pas former recours contre une autorisation de construire en se prévalant d'une violation du PDQ ou du PDCoM. Ce grief est partant irrecevable (ATA/1103/2021 du 19 octobre 2021 consid. 13b ; ATA/653/2021 du 22 juin 2021 consid. 8b).

De surcroît, le plan directeur communal (PDCoM) de Lancy N° 29628-543 a été adopté par le Conseil municipal le 18 décembre 2008 et approuvé par le Conseil d'État le 9 mars 2009 et apparaît en conséquence relativement ancien, étant précisé que la commune a préavisé favorablement le projet le 27 août 2020.

Pour le surplus, il ressort du PDCn 2030 que les parcelles de l'école sont sises dans le périmètre du grand projet du PAV et dans un secteur de densification différenciée de la couronne urbaine (fiche A02 du PDCn2030). L'allégation des recourants quant à l'appartenance desdites parcelles à la zone de parc et aire de délaissement selon le PDCn2030 n'est pas étayée et est contraire à la carte du schéma directeur ainsi qu'à la carte n° 1 des principes de densification du PDCn2030, annexe à la fiche A02 traitant de la densification de la couronne urbaine (fiche A02 du PDCn2030).

- 9) Les recourants se plaignent du « remplacement d'arbres par de l'asphalte ». Il manquerait une garantie de « bonne exécution ».

Comme ils le relèvent toutefois, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature a rendu un préavis liant favorable sous condition le 31 mars 2020 et un préavis favorable sous conditions le 17 novembre 2020. Selon le premier préavis, la garantie de bonne exécution relative au montant de CHF 43'800.- doit être remise trente jours avant l'abattage des arbres et l'ouverture du chantier et le formulaire de délégation pour les mesures compensatoires doit être retourné avant l'ouverture de chantier. L'argument des recourants est en conséquence infondé. Pour le surplus, en l'absence de motivation supplémentaire, le grief sera écarté, pour autant que les recourants disposent d'un intérêt digne de protection à voir trancher ce grief, ce qui peut demeurer indécis.

En tous points infondé, le recours sera rejeté.

- 10) Le prononcé du présent arrêt rend sans objet la requête en retrait de l'effet suspensif.
- 11) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge des recourants pris solidairement (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à B_____ et C_____, solidairement (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 16 mars 2022 par Madame et Monsieur A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 10 février 2022 ;

au fond :

le rejette ;

met un émoulement de CHF 1'000.- à la charge solidaire de Madame et Monsieur A_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à B_____ et C_____ solidairement entre elles, à la charge de solidaire de Madame et Monsieur A_____ ;

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 jointes à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Yves Magnin, avocat des recourants, à Me Daniel Udry, avocat de B_____ et de C_____, au département du territoire-oac ainsi qu'au tribunal administratif de première instance.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

la présidente siégeant :

F. Scheffre

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :