

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/172/2025 LCI

JTAPI/984/2025

**JUGEMENT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**DE PREMIÈRE INSTANCE**

du 18 septembre 2025

dans la cause

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, représentés par Me Marine PANARIELLO,  
avocate, avec élection de domicile

contre

**DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC**

**Madame C\_\_\_\_\_**

**D\_\_\_\_\_ SA**

---

## EN FAIT

1. Madame C\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune E\_\_\_\_\_ (ci-après : la commune) sise en zone de fond 5, zone de développement, à l'adresse 2\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, d'une surface de 1'339 m<sup>2</sup>. Un établissement médico-social, exploité par la G\_\_\_\_\_ (ci-après : la clinique), d'une surface de 231 m<sup>2</sup> ainsi qu'un bâtiment en sous-sol d'une surface de 687 m<sup>2</sup> y sont cadastrés.
2. Monsieur A\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de la commune sise à l'adresse 4\_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_.
3. Madame B\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles n° 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_ de la commune, à l'adresse 7\_\_\_\_\_, respectivement, 8\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_.
4. Toutes ces parcelles sont comprises dans le périmètre protégé par le plan de site « H\_\_\_\_\_/F\_\_\_\_\_ » n° 9\_\_\_\_\_ adopté par le Conseil d'État le \_\_\_\_\_ 2014 (ci-après : le plan de site n° 9\_\_\_\_\_).
5. Le \_\_\_\_\_ 2009, le département du territoire (ci-après : le département) a délivré à la G\_\_\_\_\_ (ci-après : la clinique) l'autorisation de construire APA 10\_\_\_\_\_/1 portant sur la création d'un pavillon annexe provisoire pour bureaux sous la forme d'un conteneur.
6. Le \_\_\_\_\_ 2013, le département a délivré l'autorisation de construire APA 10\_\_\_\_\_/2, ajoutant la modification de l'enveloppe thermique du bâtiment.
7. Le \_\_\_\_\_ 2024, le département a délivré une autorisation de construire à la société D\_\_\_\_\_ SA, requérante, portant sur la construction d'un ensemble multifonctionnel : logements, activités, parking souterrain, abattage d'arbres sur les parcelles n<sup>os</sup> 11\_\_\_\_\_, 12\_\_\_\_\_ et 13\_\_\_\_\_ de la commune à l'adresse 14\_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_ / 20\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ (DD 15\_\_\_\_\_).
8. Le \_\_\_\_\_ 2024, D\_\_\_\_\_ SA a requis du département une autorisation de construire en procédure accélérée pour la construction de pavillons provisoires pour la clinique d'une durée de 34 mois. Cette requête a été enregistrée sous la référence APA 16\_\_\_\_\_.

Ces installations avaient pour objectif de relocaliser les activités de la clinique durant les travaux de démolition et reconstruction de leurs locaux actuels sis 14\_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_ (DD 15\_\_\_\_\_) sur une durée de 34 mois. Il était prévu la pose de deux conteneurs supplémentaires (HPE) de deux étages hors-sol culminant chacun à une hauteur d'environ 6 m, reliés par un escalier extérieur, sur une surface de 192 m<sup>2</sup> à moins de 2.5 m du conteneur existant le long du F\_\_\_\_\_. Ces deux conteneurs, accueillant dix bureaux, une salle polyvalente et un espace sanitaire, seraient situés à l'emplacement du parking actuel au sud de la parcelle. Une partie des places de stationnement serait déplacée au parking de J\_\_\_\_\_. Il était aussi prévu la pose de quatorze pompes à chaleur (ci-après : PAC) à l'intérieur.

9. Dans le cadre de l'instruction de cette requête, plusieurs instances de préavis ont été consultées, notamment :
- le 19 septembre 2024, l'office cantonal des transports (ci-après : OCT) a préavisé favorablement le projet, sans observations ;
  - le 1<sup>er</sup> octobre 2024, la ville de K\_\_\_\_\_ a rendu un préavis favorable sous conditions. Elle n'était pas opposée à l'installation des pavillons, à condition que le caractère provisoire de cette installation soit garanti. L'autorisation était accordée pour une durée de trois ans à compter de sa date d'octroi et devrait à échéance être reconduite ou l'installation démontée ;
  - le 2 octobre 2024, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) a préavisé favorablement l'installation provisoire des pavillons pour la clinique sous réserve que lors de leur suppression, une remise en état du jardin et des plantations serait réalisée;
  - le 3 octobre 2024, l'office de l'urbanisme (ci-après : OU) a émis un préavis favorable au projet, sous condition, pour une durée limitée dans le temps à trois ans ;
  - le 26 novembre 2024, le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant (ci-après : SABRA) a rendu un préavis favorable sous conditions.
10. Par décision du \_\_\_\_\_ 2024, le département a délivré l'autorisation de construire sollicitée, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO) du même jour.
11. Par acte du 13 janvier 2025, M. A\_\_\_\_\_ et Mme B\_\_\_\_\_ ont formé recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI ou le tribunal) contre cette décision concluant à ce que sa nullité soit constatée, subsidiairement à son annulation, sous suite de frais et dépens. À titre préalable, ils ont conclu à la tenue d'un transport sur place et à ce qu'il soit ordonné à D\_\_\_\_\_ SA de produire toutes pièces susceptibles de garantir la possibilité pour la G\_\_\_\_\_ de réintégrer la totalité des surfaces louées à ce jour dans les locaux de bureaux exploités sis 14\_\_\_\_\_ F\_\_\_\_\_ à l'issue des travaux d'exécution de la DD 15\_\_\_\_\_ ainsi que copie des baux et loyers relatifs à la mise à disposition par la propriétaire du bâtiment et d'un parking au bénéfice de la clinique.

L'autorisation de construire litigieuse devait être déclarée nulle dès lors qu'elle n'aurait pas dû être instruite par voie de procédure accélérée. Le caractère provisoire des installations n'avait pas été vérifié et il n'avait pas été démontré que la G\_\_\_\_\_ disposerait de locaux équivalents dans le futur ensemble multifonctionnel à construire susceptible de garantir sa réintégration et le démontage des conteneurs à l'issue des travaux de la DD 15\_\_\_\_\_. En outre, ces deux conteneurs provisoires venaient s'ajouter à un troisième conteneur « provisoire » déjà présent sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ autorisé par APA 10\_\_\_\_\_ depuis plus de dix ans à l'usage de bureaux. Le provisoire avait ainsi manifestement vocation à durer. Par ailleurs, les pavillons étaient destinés à des bureaux de consultation pour la G\_\_\_\_\_, en violation des

servitudes de restriction d'affectation existantes. Il était en outre impossible de déterminer la durée des travaux de la DD 15\_\_\_\_\_, dès lors qu'une demande d'autorisation complémentaire venait d'être déposée en décembre 2024, portant sur la modification des typologies, avec adjonction des piscines et spa. Faute d'assurance quant au caractère provisoire, il convenait d'instruire la demande par le biais de la procédure d'autorisation de construire ordinaire.

L'installation de deux conteneurs imposants de deux étages hors sol, à destination de bureaux, ne respectait en rien les caractéristiques morphologiques du bâti existant composé principalement de prestigieuses maisons familiales du début du XXème siècle. Ces installations présentaient aussi quatorze PAC en façade. L'art. 9 al. 1 du règlement du plan de site prévoyait que les demande d'autorisation de construire portant sur des travaux susceptibles de modifier les typologies, les éléments de construction ou les matériaux des bâtiments maintenus et comportant des éléments intéressants, devaient être accompagnées d'une étude d'ensemble comprenant des relevés et des photos de l'état existant ainsi qu'une description du projet de modification, ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce. De même, le projet litigieux ne respectait pas les prescriptions du plan de site et ne s'implantait pas dans les aires prévues à l'intérieur du périmètre de ce dernier, où seules pouvaient être autorisées les nouvelles constructions comportant trois niveaux habitables et destinées à l'habitation pour autant qu'elles soient conformes aux prescriptions architecturales et paysagères. Le caractère provisoire du projet ne permettait pas de s'écarter de ces prescriptions.

Pour les mêmes raisons, le projet ne respectait pas la clause d'esthétique.

Le projet litigieux était sources d'inconvénients graves pour le voisinage. Actuellement, les véhicules de riverains et de leurs invités peinaient à circuler sur le chemin du F\_\_\_\_\_, large de moins de 4.5 m, dont seul 3.56 m étaient utilisables pour la circulation, de sorte à rendre le croisement de véhicules de tourisme totalement impossible. En outre, bien que le stationnement sur ce chemin soit interdit, il n'était pas rare que des véhicules bravent cette interdiction. Or, l'accès aux conteneurs litigieux était prévu par le chemin du F\_\_\_\_\_ exclusivement, ce qui ne ferait qu'augmenter les difficultés de circulation sur ce dernier.

Le projet prévoyait la suppression d'une quinzaine de places de stationnement sans en créer de nouvelles. Il appartenait à la requérante de réaliser une place de stationnement par employé et l'absence de stationnement était contraire à l'art. 6 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 17 mai 2023 (RPSFP – L 5 05.10). Le déplacement de dix places de stationnement pour employés et prestataires au parking de J\_\_\_\_\_ à plus de 500 m du site était douteux. Il était ainsi raisonnable d'imaginer que le chemin du F\_\_\_\_\_ ferait l'objet de stationnement sauvage à l'avenir. Cette situation entrainerait aussi des dangers supplémentaires pour le piéton qui devrait se rendre à pied sur le site, faute de places de stationnement.

12. Invités à se déterminer sur le recours, ni Mme C \_\_\_\_\_ ni D \_\_\_\_\_ SA n'ont donné suite dans le délai imparti par le tribunal.
13. Le 24 mars 2025, le département a transmis ses observations, accompagnées de son dossier. Il a conclu au rejet du recours et des mesures d'instruction sollicitées.

Il ressortait de la description du projet autorisé qu'il était limité à une durée de 36 mois [sic]. Prétendre que les pavillons étaient destinés à demeurer de manière illimitée sur la parcelle relevait du procès d'intention, ce qui n'était pas admissible.

Si certes le projet litigieux ne répondait pas aux conditions de l'art. 7 du règlement du plan de site, son caractère provisoire permettait de considérer qu'il ne portait pas atteinte au site et que son impact était minime, ce que confirmait le préavis favorable du SMS du 2 octobre 2024. Le SMS avait également requis la remise en état du jardin et des plantations à l'échéance de la durée de validité de l'autorisation ce qui assurait la préservation de l'aménagement extérieur. S'agissant de l'étude d'ensemble, elle n'était requise que pour les demandes d'autorisation de construire portant sur des travaux susceptibles de modifier les typologies, les éléments de construction ou les matériaux des bâtiments maintenus et comportant des éléments intéressants. Si certes la parcelle accueillait un bâtiment présentant des éléments intéressants à rigueur du plan de site, les pavillons provisoires autorisés n'en modifiaient ni la typologie, ni les éléments de construction, ni les matériaux puisqu'ils étaient complètement indépendants dudit bâtiment. Les constructions provisoirement autorisées ne portaient ainsi aucunement atteinte à la substance et aux principes architecturaux du bâtiment érigé sur la parcelle. Quant aux PAC, celles-ci seraient installées à l'intérieur des bureaux et seules les grilles de ventilation seraient visibles depuis l'extérieur. Il n'y avait ainsi aucune violation du plan de site.

Compte tenu des préavis rendus, notamment celui du SMS, aucune violation de la clause d'esthétique n'était à retenir.

On peinait à saisir quelle serait l'augmentation du trafic générée par le projet litigieux puisqu'il ressortait du courrier du 9 septembre 2024 d'D \_\_\_\_\_ SA que dix places seraient déplacées au parking de J \_\_\_\_\_. Au contraire, le projet litigieux aurait pour effet de réduire le trafic motorisé en direction de la clinique. De plus, l'art. 6 RPSFP n'imposait pas la réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement, mais un nombre maximal. Il était donc possible de ne pas en prévoir pour des locaux d'activité comme en l'espèce, étant relevé que l'OCT avait préavisé favorablement le projet. Les nuisances liées au stationnement sauvage étaient exorbitantes au litige. Enfin, le F \_\_\_\_\_ était un chemin rectiligne avec une bonne visibilité. Les photographies produites au dossier permettaient même de constater la présence de potelets le long de celui-ci, lesquels permettaient aux piétons de circuler en sécurité. Enfin, ce chemin était interdit à la circulation.

14. Le 15 mai 2025, les recourants ont répliqué, persistant dans leurs conclusions et leur argumentation.

Le département admettait que le projet violait les normes du plan de site, lequel ne permettait pas la moindre exception pour des constructions provisoires. Ce caractère provisoire ne justifiait pas qu'il soit dérogé aux prescriptions du plan de site.

15. Le 28 mai 2025, le département a dupliqué, maintenant ses conclusions et son argumentation.

L'art. 7 du règlement du plan de site visait les constructions définitives dont les caractéristiques devaient impérativement respecter les conditions imposées par celui-ci. Le caractère provisoire du projet et l'avis favorable du SMS démontrait que le projet n'était pas contraire aux prescriptions du plan de site.

16. Le détail des écritures et des pièces produites sera repris dans la partie « En droit » en tant que de besoin.

## **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 loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (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. 60 et 62 à 65 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10).
3. À titre préalable, les recourants sollicitent la tenue d'un transport sur place ainsi que la production de documents permettant d'attester des possibilités de réintégration des surfaces créées par le biais des conteneurs litigieux dans le bâtiment à construire selon la DD 15\_\_\_\_\_ ainsi que la copie des baux et loyer relatifs à la mise à disposition par la propriétaire du bâtiment et d'un parking au bénéfice de la clinique.
4. 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 influencer sur la décision à rendre (ATF 149 I 91 consid. 3.2 ; 145 I 167 consid. 4.1 ; 142 II 218 consid. 2.3).

Ce droit ne s'étend toutefois qu'aux éléments pertinents pour décider de l'issue du litige et le droit de faire administrer des preuves n'empêche pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne

l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_159/2020 du 5 octobre 2020 consid. 2.2.1).

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, étant précisé qu'une telle disposition n'existe pas en droit genevois (ATF 120 Ib 224 consid. 2b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 ; ATA/285/2021 du 2 mars 2021 consid. 2b).

5. En l'espèce, le tribunal estime que le dossier contient les éléments nécessaires et suffisants à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties. Les reportages photographiques, les photomontages ainsi que les informations et les outils disponibles sur le SITG permettent en particulier de visualiser la parcelle ainsi que les éléments litigieux. Le transport sur place sollicité aurait pour objet ces mêmes éléments d'appréciation, de sorte que cette mesure d'instruction, en soi non-obligatoire, ne fournirait pas d'informations pertinentes supplémentaires. Quant à la production des documents supplémentaires, ceux-ci ont manifestement pour but de fournir des garanties quant au caractère provisoire du projet. Or, comme il sera discuté ci-après en détail, cet élément peut déjà être examiner sur la base des éléments du dossier, de sorte que la production de ces documents n'apporterait aucun élément supplémentaire déterminant. À cela s'ajoute que les recourants ont pu s'exprimer par écrit, notamment sur les préavis rendus, et produire toutes les pièces qu'ils estimaient utiles à l'appui de leurs allégués. Le dossier comporte ainsi tous les éléments pertinents et nécessaires à l'examen des griefs et arguments mis en avant par les parties, permettant au tribunal de se forger une opinion et de trancher le litige. Partant, dans la mesure où il n'existe pas un droit à leur accomplissement, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction sollicitées lesquelles seront par conséquent écartées.
6. Les recourants font valoir la nullité de la décision querellée en raison de l'usage de la voie de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire d'autorisation de construire.
7. L'art. 22 LAT prévoit qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a) et si le terrain est équipé (al. 2 let. b). Selon l'art. 1 al. 1 let. a LCI, nul ne peut, sur tout le territoire du canton, sans y avoir été autorisé, élever en tout ou partie une construction ou une installation.
8. La procédure d'autorisation doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux diverses réglementations applicables (ATF 139 II 134 consid. 5.2 ; 123 II 256 consid. 3 ; 119 Ib 222 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 6.1).

9. Dès que les conditions légales sont réunies, le département est tenu de délivrer l'autorisation de construire (art. 1 al. 6 LCI). Aucun travail ne doit toutefois être entrepris avant que l'autorisation n'ait été délivrée (art. 1 al. 7 LCI).
10. En matière d'aménagement, les zones à protéger comprennent les localités typiques, les lieux historiques et les monuments naturels ou culturels (art. 17 al. 1 LAT).
11. Les zones protégées constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés (art. 12 al. 5 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).
12. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) a notamment pour but de préserver l'aspect caractéristique du paysage et des localités, les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles (art. 1 let. b LPMNS).
13. Conformément à l'art. 35 LPMNS, sont protégés les sites et paysages, espèces végétales et minéraux qui présentent un intérêt biologique, scientifique, historique, esthétique ou éducatif (al. 1). Constituent notamment des sites les ensembles bâtis qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes ou en raison de leur situation privilégiée (al. 2 let. b).
14. Selon l'art. 38 LPMNS, le Conseil d'État peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement (al. 1). Ces plans et règlements déterminent notamment : a) les mesures propres à assurer la sauvegarde ou l'amélioration des lieux, telles que : maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau; angles de vue, arborisation ; b) les conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature (implantation, gabarit, volume, aspect, destination) ; c) les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue ; d) les réserves naturelles (art. 38 al. 2 LMNS).
15. Le plan de site, qualifié de plan d'affectation spécial, déploie des effets contraignants pour les particuliers (art. 21 al. 1 LAT ; arrêt du Tribunal fédéral 1P.801/1999 du 16 mars 2000 ; ATA/636/2015 du 16 juin 2015 consid. 2 ; ATA/786/2014 du 7 octobre 2014 ; Thierry TANQUEREL, La participation de la population à l'aménagement du territoire, 1988, p. 260).
16. Le règlement du plan de site n° 9 \_\_\_\_\_ prévoit, en son article premier, que le plan de site et son règlement ont pour but d'assurer la protection du secteur H \_\_\_\_\_ - F \_\_\_\_\_ pour ses qualités architecturales, paysagères et naturelles, en respectant l'échelle et le caractère des constructions existantes ainsi que le site environnant et sa végétation.

Selon son art. 3, le caractère du site doit être préservé. Cette disposition vise en particulier les bâtiments dans leurs substance et principes architecturaux, ainsi que les espaces extérieurs, sous réserve des dispositions prévues à l'article 8, et notamment les éléments suivants : le gabarit, le volume, les matériaux et les teintes, sous réserve des dispositions prévues pour chaque catégorie de bâtiment ; la qualité des espaces extérieurs collectifs et privés, l'arborisation des espaces publics, la végétation et les haies mixtes des jardins ; la qualité et la substance des revêtement de sols ; l'éclairage des cheminements et des espaces publics (al. 1). Tous travaux effectués dans le but d'assurer le confort et la sécurité des habitants, d'améliorer l'isolation thermique et de réaliser des économies d'énergie doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents, de manière à respecter le caractère architectural des bâtiments (al 2). Tous travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments ainsi qu'à la qualité des aménagements extérieurs et exécutés sans autorisation peuvent donner lieu à une demande de restitution de l'état antérieur (al. 3).

Son art. 4 stipule que le plan désigne les bâtiments qui sont maintenus, en raison de leurs qualités architecturales et historiques, ainsi que de leur appartenance à un ensemble architectural et paysager digne d'intérêt (al 1). Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés ; il en va ainsi de l'aspect des façades, du profil des toitures, des structures et du décor intérieur (al. 2).

A teneur de son art. 5, le plan désigne les bâtiments avec éléments intéressants, principalement en raison de leur qualité morphologique et leur implantation. En règle générale, ces bâtiments doivent être maintenus. Toutefois, le département, sur préavis favorables de la Ville de K\_\_\_\_\_ et de la CMNS, peut octroyer une dérogation à cette disposition. Des travaux d'entretien ou de transformations nécessaires à une adaptation des locaux peuvent être entrepris sous réserve de l'application des principes architecturaux et paysagers décrits à l'art. 3.

Aux termes de son art. 6, les autres bâtiments peuvent être transformés ou être reconstruits au même emplacement, dans leur gabarit initial (al. 1). Dans tous les cas, les prescriptions figurant à l'art. 3 demeurent applicables (al 2).

Selon son art. 7, dans les aires prévues à cet effet, une nouvelle construction comportant trois niveaux habitables correspondant à R+2 et destinée à l'habitation, peut être autorisée sous réserve de l'application des principes architecturaux et paysagers décrits à l'article 3. La nouvelle construction doit avoir une emprise au sol aussi restreinte que possible afin de respecter les jardins existants (al. 1). Sur les parcelles n<sup>os</sup> 1053, 1058 et 1624, l'édification d'une construction nouvelle est permise sous réserve de la création des cheminements piétons publics indiqués sur le plan (al. 2). Sur la parcelle n<sup>o</sup> 1053, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition du bâtiment indiqué comme tel sur le plan (al. 3).

D'après son art. 8, en règle générale, la conservation et le développement des valeurs naturelles présentes sur le site doivent être garanties. Les aménagements extérieurs (jardins, haies indigènes, cheminements, terrasses, murets, grilles,

portails, murs de soutènement, escaliers, surfaces en pleine terre) doivent être préservés. Les murs, murets et clôtures doivent conserver leur caractère d'origine (al. 1). Les arbres et les haies mixtes d'essences indigènes doivent être privilégiés (al. 2). Les terrasses, les cheminements et les places de stationnement devront être réalisés avec un revêtement perméable naturel (al. 3). La végétation doit être entretenue de façon à maintenir les vues en relation avec l'espace public. Les éventuelles nouvelles plantations doivent s'insérer dans le site en ménageant les vues (al. 4). Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (al. 5).

A teneur de son art. 9, toute demande d'autorisation de construire portant sur des travaux susceptibles de modifier les typologies, les éléments de construction ou les matériaux des bâtiments maintenus et comportant des éléments intéressants, doit être accompagnée d'une étude d'ensemble comprenant des relevés et des photos de l'état existant et d'une description du projet de modification (al. 1). Au cas où des travaux portant atteinte à la substance architecturale des bâtiments, ainsi qu'à la qualité des espaces extérieurs devraient être exécutés sans autorisation, le département peut ordonner la restitution de l'état antérieur (al. 2)

17. Selon l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'art. 1 :
- a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée ;
  - b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci ;
  - c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires ; ou
  - d) à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

Sont notamment réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m (art. 3 al. 3 let. a du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 ; RCI - L 5 05.01).

Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.

18. Dans un arrêt du 11 février 2004 (1P.594/2003), le Tribunal fédéral s'est penché sur la question de savoir si les demandes d'autorisation de construire des logements provisoires pour requérants d'asile pouvaient être traitées par la voie de la procédure

accélérée de l'art. 3 al. 7 LCI. En l'occurrence, il s'agissait de quatre pavillons modulaires provisoires de deux niveaux chacun, destinés à accueillir quelque 200 requérants d'asile, avec un parking de 26 places. Ce projet devait permettre de répondre aux besoins urgents du canton de Genève en matière d'hébergement des requérants d'asile. L'autorité de recours avait considéré que l'application de la procédure accélérée était admissible dans un tel cas, à la condition qu'un terme soit défini à l'existence des bâtiments projetés, terme qu'elle avait fixé à trois ans dès l'échéance des travaux. Le Tribunal fédéral a relevé qu'il n'y avait pas lieu d'examiner si les critères dégagés dans la jurisprudence non publiée à laquelle l'autorité de recours s'était référée (ATA/367/2003 du 13 mai 2003 dans lequel elle avait admis, sur la base d'une analyse détaillée des travaux préparatoires, qu'une construction soit qualifiée de provisoire pour autant qu'elle revêtait un caractère urgent, qu'elle pouvait être enlevée facilement et qu'un terme à son existence était prévu) étaient ou non pertinents, l'application faite de ces derniers dans le cas particulier étant de toute manière arbitraire. Il a souligné qu'il était douteux que des constructions de l'ampleur de celles prévues puissent, de manière générale, être traitées par la voie de la procédure accélérée, en raison des nuisances qu'elles induisaient et des infrastructures qu'elles nécessitaient, fussent-elles limitées dans le temps. Peu importait en définitive. Une situation d'urgence imposant le recours à la procédure accélérée ne pourrait de toute manière être envisagée que si la procédure ordinaire ne permettait pas de prescrire suffisamment tôt les mesures commandées par les circonstances (cf. ATF 103 Ia 152 consid. 3a p. 156). Il a encore précisé que si la situation du logement des requérants d'asile dans le canton de Genève était certes préoccupante, avec un déficit chronique en places d'hébergement, il n'était toutefois pas établi qu'elle revêtirait un degré d'urgence tel qu'il serait impossible d'ériger des constructions affectées à cette fin en respectant les délais liés à une procédure ordinaire d'autorisation de construire définie aux art. 3 al. 1 et 2 LCI, avec les garanties de procédure qu'elle comportait pour les tiers. Pour cette raison déjà, l'autorité de recours ne pouvait entériner la voie de la procédure accélérée suivie par l'autorité intimée. En outre, le recours à cette procédure ne se concevait que pour des constructions nouvelles provisoires compatibles avec les normes de la zone dans laquelle elles étaient projetées (cf. en ce sens, Mémorial des séances du Grand Conseil du 8 novembre 1991, p. 4868). Or, de l'aveu même de l'autorité de recours, les pavillons litigieux n'étaient pas conformes en tant qu'ils comportaient un nombre de logements supérieur à celui admis en zone villa, et nécessitaient l'octroi d'une dérogation. Dans ces conditions, il n'était pas possible de traiter le projet litigieux par la voie de la procédure accélérée de l'art. 3 al. 7 LCI.

19. S'agissant de la notion de « provisoire », le tribunal de céans a considéré qu'une autorisation de construire des logements modulaires d'urgence temporaires pour migrants délivrée pour une durée de dix ans était difficilement compatible avec cette notion (JTAPI/368/2017 du 7 avril 2017, confirmé par ATA/1461/2017 du 31 octobre 2017).

Plus récemment, la chambre administrative a admis le caractère provisoire pour l'installation de 36 classes dans des containers extérieurs de trois niveaux, correspondant à un rez-de-chaussée avec deux étages, d'une hauteur totale de 9,50 m, pour une durée de 30 mois. Ce projet avait été instruit sous la forme d'une demande définitive (ATA/1031/2020 du 13 octobre 2020 consid. 4b).

20. Il n'est pas possible de remettre en cause une autorisation de construire par une prétendue violation d'une condition fixée. Cette question relève uniquement de la conformité de la construction à l'autorisation de construire, laquelle ne fait pas l'objet du présent litige qui porte uniquement sur l'autorisation de construire et sa conformité au droit (cf dans ce sens ATA/729/202 précité consid. 4d ; ATA/461/202 du 7 mai 2020 consid. 8d et les références citées).
21. Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités (art. 3 al. 3 LCI). Ils n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi. L'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. La LCI ne prévoit pas de hiérarchie entre les différents préavis requis. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/462/2020 du 7 mai 2020 consid. 18 et les références citées).

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, les juridictions de recours observent une certaine retenue, lorsqu'il s'agit de tenir compte des circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 136 I 265 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_579/2015 du 4 juillet 2016 consid. 5.1). Elles 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 (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_891/2013 du 29 mars 2015 consid. 8.2 ; ATA/258/2020 du 3 mars 2020 consid. 3c).

22. L'art. 7 al. 8 LCI précise qu'en matière de procédure accélérée, sauf exception, les préavis des commissions officielles sont exprimés, sur délégation, par les services spécialisés concernés. Si nécessaire, les exceptions sont définies par lesdites commissions.
23. La LPMNS institue la CMNS, qui comporte trois sous-commissions (architecture, monuments et antiquités, nature et sites) et dont la compétence est codifiée dans le règlement d'application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 29 mars 2023 (RPMNS - L 4 05.01 ; art. 3 al. 1 RPMNS).

La CMNS, qui participe à l'élaboration des plans de site (cf. art. 39 LPMNS), donne son préavis sur tous les objets qui, en raison de la matière, sont de son ressort. Elle se prononce en principe une seule fois sur chaque demande d'autorisation, les éventuels préavis complémentaires étant donnés par l'office du patrimoine et des sites par délégation de la commission (art. 47 al. 1 LPMNS), étant noté que le SMS

est une subdivision de cet office à teneur de l'organigramme du département. La CMNS peut proposer toutes mesures propres à concourir aux buts de la présente loi (art. 47 al. 2 LPMNS).

24. Selon l'art. 5 RPMNS, la CMNS donne son préavis sur tout projet de travaux concernant un immeuble situé dans le périmètre d'un plan de site, sous réserve de l'al. 5 (al. 2 let. g). Il appartient au département de saisir ou de saisir les sous-commissions concernées des projets pour lesquels un préavis ou des propositions sont requis en application de l'al. 2. Lorsqu'un préavis est exprimé par une sous-commission, il vaut préavis de la commission (al. 4). Lorsqu'une demande d'autorisation de construire est soumise à la procédure accélérée au sens de l'art. 3, al. 7 LCI, l'office du patrimoine et des sites est compétent pour rendre le préavis, à l'exception des demandes d'autorisation portant sur un immeuble classé (al. 5).
25. En l'espèce, le projet litigieux, autorisé par la voie de la procédure accélérée, prévoit la réalisation de deux pavillons de deux niveaux hors sol chacun, culminant à une hauteur d'environ 6 m, reliés par un escalier au centre et s'étendant sur une surface d'un peu plus de 190 m<sup>2</sup>. Il est situé au sud de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, à l'emplacement de l'actuel parking de la clinique et vise à lui permettre de relocaliser ses activités durant les travaux de démolition et reconstruction de ses locaux actuels (DD 15\_\_\_\_\_), dont le chantier a été ouvert fin mars 2025, à teneur des informations disponibles sur la plateforme SAD-Consult. Il s'insère dans le périmètre du plan de site n° 9\_\_\_\_\_, lequel définit spécifiquement les aires d'implantation pour les nouvelles constructions.

Le département défend sa décision essentiellement en lien avec le caractère provisoire du projet de construction, au sens de l'art. 3 al. 7 let. c LCI. Il convient dès lors d'examiner si les conditions d'application de cette norme sont remplies.

Dans son ATA/367/2003, la chambre administrative a retenu que le caractère provisoire d'une construction au sens de la norme précitée supposait la réalisation de trois critères, soit que la construction concernée revête un caractère urgent, qu'elle puisse être enlevée facilement et qu'un terme soit prévu. Dans l'arrêt 1P.594/2003, annulant cet arrêt, le Tribunal fédéral n'a pas examiné ni remis en cause la pertinence de ces trois critères, fondant uniquement son raisonnement en lien avec l'ampleur du projet, à savoir la réalisation de quatre pavillons de deux niveaux hors sol, destinés à accueillir quelques 200 requérants d'asile, avec un parking de 26 places.

Il en découle que les critères énumérés par la jurisprudence de la chambre administrative permettant de juger l'admissibilité du choix de la procédure accélérée pour des constructions provisoires au sens de l'art. 3 al. 7 let. c LCI ne sont pas déterminants à eux-seuls aux yeux du Tribunal fédéral. Il convient en effet également de prendre en considération l'ampleur du projet pour déterminer s'il peut être instruit par voie de procédure accélérée ou s'il doit l'être par voie ordinaire. Il sera également précisé, à toutes fins utiles, que ces différents critères ont été dégagés dans le contexte spécifique d'une construction provisoire au sens de l'art. 3

al. 7 let. c LCI et qu'ils ne s'appliquent que dans le cadre du choix de la procédure d'instruction.

En l'occurrence, s'agissant tout d'abord de la remarque des recourants quant au caractère temporaire du projet, s'ils sont d'avis que celui-ci aurait pour vocation de perdurer au-delà de l'échéance de validité de 34 mois prévue par l'autorisation de construire litigieuse, il ne faut pas perdre de vue que les préavis des instances compétentes, notamment l'OU et la commune, prévoient de manière explicite une durée de validité limitée dans le temps (maximum trois ans). À cela s'ajoute que dans son préavis du 2 octobre 2024, le SMS a exigé la remise en état de la parcelle une fois la durée d'autorisation échu. Ces différents préavis ont été repris et intégrés à l'autorisation de construire litigieuse, de sorte qu'ils revêtent une portée juridiquement obligatoire pour la société requérante. Sauf à emboîter le pas aux recourants et faire un procès d'intention à la société intimée et au département, il n'y a donc pas lieu de mettre en doute le caractère provisoire du projet. Le critère relatif au terme est ainsi manifestement donné.

Ceci étant dit, s'il est possible d'admettre que le projet puisse être enlevé facilement, il n'est toutefois pas établi qu'il revêtirait un degré d'urgence tel qu'il serait impossible de l'ériger en respectant les délais liés à une procédure ordinaire d'autorisation de construire définie aux art. 3 al. 1 et 2 LCI, avec les garanties de procédure qu'elle comporte pour les tiers. En effet, si le Tribunal fédéral a déjà nié l'urgence de la création de logements d'accueil temporaire pour requérants d'asile, on peine à concevoir une situation d'urgence dans le déplacement temporaire de locaux d'activités de la clinique afin de permettre la continuité de l'exploitation le temps de la réalisation de ses nouveaux locaux. De plus, ni la requérante ni le département n'invoque une quelconque situation d'urgence en lien avec la réalisation du projet litigieux. À cela s'ajoute que ce dernier se situe dans le périmètre du plan de site n° 9\_\_\_\_\_, lequel prévoit spécifiquement des périmètres destinés à l'édification de nouvelles constructions, sans précisions quant à d'éventuelles constructions provisoires (art. 7 du règlement du plan de site n° 9\_\_\_\_\_). Or, de l'aveu du département, le projet litigieux ne se situe pas dans une telle aire d'implantation. En outre, l'art. 8 du règlement du plan de site n° 9\_\_\_\_\_ indique expressément qu'en règle générale, la conservation et le développement des valeurs naturelles présentes sur le site doivent être garanties. Dans cette mesure, il est évident que le projet litigieux n'est pas conforme au plan de site, nonobstant les préavis favorables des instances de préavis, notamment le SMS et l'OU. La durée limitée à trois ans de l'autorisation de construire n'est à cet égard pas pertinente.

Par ailleurs, le projet litigieux présente clairement une certaine ampleur. En effet, il s'agit d'une construction sur une surface d'un peu plus de 190 m<sup>2</sup> et présentant une hauteur d'environ 7 m de haut. Ce projet ne saurait ainsi être qualifié de construction de peu d'importance au sens de l'art. 7 al. 3 let. c LCI. En outre, il ne faut pas perdre de vue que les constructions projetées viendront s'accoler au container déjà existant, autorisé par l'APA 10\_\_\_\_\_, pour une durée de 15 ans. S'il n'appartient certes pas

au tribunal de céans de remettre en cause cette autorisation, il convient cependant de prendre en considération l'existence de ce premier container pour analyser l'impact visuel et fonctionnel du projet litigieux, en particulier dans le contexte du plan de site n° 9\_\_\_\_\_. Or, vu la hauteur et l'emprise au sol du projet litigieux, il est incontestable que celui-ci ne s'inscrit pas dans l'environnement bâti existant, étant précisé qu'il implique l'abattage d'arbres et le déplacement du parking actuel. Le projet litigieux a ainsi un impact visuel et fonctionnel trop important pour faire l'objet d'une instruction par la voie d'une procédure accélérée, laquelle est réservée par principe aux constructions de faible ampleur.

Dans cette mesure, le projet litigieux ne répond pas aux critères d'une construction provisoire pouvant être instruite et autorisée par voie de procédure accélérée au sens de l'art. 3 al. 7 let. c LCI, étant précisé qu'aucune des autres situations de l'art. 3 al. 7 LCI n'est manifestement donnée. Le projet aurait ainsi dû être instruit par la voie de la procédure d'autorisation de construire ordinaire.

26. Reste à examiner si cela a pour conséquence la nullité de l'autorisation querellée.
27. Selon la jurisprudence, la nullité absolue d'une décision ne frappe que les décisions affectées d'un vice devant non seulement être particulièrement grave, mais aussi être manifeste ou, dans tous les cas, clairement reconnaissable, et pour autant que la constatation de la nullité ne mette pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Hormis dans les cas expressément prévus par la loi, il n'y a lieu d'admettre la nullité qu'à titre exceptionnel, lorsque les circonstances sont telles que le système d'annulabilité n'offre manifestement pas la protection nécessaire. Entrent principalement en ligne de compte comme motifs de nullité la violation grossière de règles de procédure, ainsi que l'incompétence qualifiée (fonctionnelle ou matérielle) de l'autorité qui a rendu la décision (ATF 139 II 243 consid. 11.2 ; 138 II 501 consid. 3.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 2C\_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1 ; 1C\_474/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.2 ; 8C\_355/2016 du 22 mars 2017 consid. 5.3 ; 1C\_111/2016 du 8 décembre 2016 consid. 5.1). L'illégalité d'une décision (reposant sur des vices de fond) ne constitue en revanche pas par principe un motif de nullité ; elle doit au contraire être invoquée dans le cadre des voies ordinaires de recours (cf. not. ATF 130 II 249 consid. 2.4 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B\_192/2021 du 27 septembre 2021 consid. 2.2 ; 2C\_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 2C\_1031/2019 du 18 septembre 2020 consid. 2.1).

La nullité doit être constatée d'office, en tout temps et par l'ensemble des autorités étatiques (ATF 138 II 501 consid. 3.1 ; 136 II 415 consid. 1.2 ; 132 II 342 consid. 2.1 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_573/2020 du 22 avril 2021 consid. 5 ; 1C\_474/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.2 ; 4A\_142/2016 du 25 novembre 2016 consid. 2.2). Elle peut aussi être constatée en procédure de recours (ATF 138 II 501 consid. 3.1 ; 137 III 217 consid. 2.4.3 ; 132 II 342 consid. 2.1 ; 122 I 97 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_998/2014 du 14 avril 2015 consid. 2.1.2), y compris en dépit de l'irrecevabilité éventuelle du recours (cf. arrêts du Tribunal

fédéral 5A\_998/2014 du 14 avril 2015 consid. 2.1.2 ; 7B.20/2005 du 14 septembre 2005 consid. 1.3, non publié in ATF 131 III 652).

28. De jurisprudence constante, la chambre administrative estime que l'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire constitue un vice particulièrement grave, de sorte qu'il s'agit d'un cas de nullité ; est donc nulle une autorisation délivrée à la suite d'une procédure accélérée en lieu et place de la procédure ordinaire (cf. ATA/1602/2019 du 29 octobre 2019 consid. 6b ; ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 3b ; ATA/205/2015 du 24 février 2015 consid. 5 ss ; ATA/725/2013 du 29 octobre 2013 et les références citées ; ATA/303/2000 du 16 mai 2000 consid. 5 et les références citées ; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 1C\_641/2012 du 30 avril 2013 consid. 3.4).
29. En l'espèce, conformément à la jurisprudence précitée, l'application de la procédure accélérée au lieu de la procédure ordinaire, comme en l'espèce, constitue un vice particulièrement grave et ainsi un cas de nullité.

Partant, le tribunal constatera que la décision APA 19\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_2024 est nulle.

30. Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas utile d'examiner les autres griefs des recourants.
31. Bien fondé, le recours sera admis.
32. Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants, qui obtiennent gain de cause, de sorte que leur avance de frais leur sera restituée (art. 87 al. 1 LPA).

Les parties intimées, prises conjointement et solidairement, qui succombent, sont condamnées au paiement d'un émolument s'élevant à CHF 1'000.-. Aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'200.-, à la charge des parties intimées, prises conjointement et solidairement, sera allouée aux recourants (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 13 janvier 2025 par Madame B\_\_\_\_\_ et Monsieur A\_\_\_\_\_ contre la décision du département du territoire du \_\_\_\_\_ 2024 ;
2. l'admet ;
3. constate la nullité de la décision APA 16\_\_\_\_\_ ;
4. ordonne la restitution à Madame B\_\_\_\_\_ et Monsieur A\_\_\_\_\_ de leur avance de frais de CHF 900.- ;
5. met à la charge de Madame C\_\_\_\_\_ ainsi que D\_\_\_\_\_ SA, prises conjointement et solidairement, un émolument de CHF 1'000.- ;
6. condamne Madame C\_\_\_\_\_ ainsi que D\_\_\_\_\_ SA, pris conjointement et solidairement, à verser aux recourants une indemnité de procédure de CHF 1'200.- ;
7. 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 30 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 : Marielle TONOSI, présidente, Damien BLANC et Carmelo STENDARDO,  
juges assesseurs

**Au nom du Tribunal :**  
**La présidente**  
**Marielle TONOSI**

Copie conforme de ce jugement est communiquée aux parties.

Genève, le

La greffière