RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2760/2021-LCI **ATA/1279/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 novembre 2023

3ème section

dans la cause

VILLE DE GENÈVE - DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA MOBILITÉ

et

A_____ GE SA
représentée par Me Christian LUSCHER, avocat **recourantes**

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OAC

et

B_____ SA
représentée par Me Yves JEANRENAUD, avocat **intimés**

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 mars 2023 (JTAPI/316/2023)

EN FAIT

A. **a.** B_____ SA (ci-après : B_____ ou l'intimée) est propriétaire des parcelles n^{os} 32 et 3'772 de la commune de Genève-Plainpalais, sises en deuxième zone.

b. La parcelle n° 32 est entourée par la parcelle n° 3'772. Elles forment un rectangle d'une surface totale de 3'227 m^2.

Elles sont comprises dans le quadrilatère d'immeubles bordant les rues C_____, de D_____, de E_____ et du F_____, et constituent le « Square du F_____ ». Au sein de celui-ci se trouvent deux parkings, l'un hors-sol et l'autre en sous-sol, ainsi qu'un atelier d'une surface de 22 m^2.

Le « Square du F_____ » est accessible aux piétons et à tous types de véhicules de moins de 3.5 tonnes par la rue du F_____, *via* un passage non-couvert de 10 m de large environ. Pour les véhicules automobiles, l'accès au square est payant. Des barrières de parking sont installées à cet effet sur le passage.

Sous l'immeuble sis au _____, rue de D_____ se trouve un passage carrossable. Il permet, d'une part, aux « abonnés » d'entrer dans le « Square du F_____ » et, d'autre part, aux piétons de s'y mouvoir ainsi qu'à tous les véhicules s'y trouvant d'en sortir.

c. Depuis 1967, la parcelle n° 3'772 est grevée, au profit de la parcelle n° 28 de la commune de Genève-Plainpalais, d'une servitude de passage à pieds et à tous véhicules (RS 3_____) permettant de relier la rue de D_____ à celle du F_____.

d. A_____ GE SA (ci-après : A_____ ou la recourante) est propriétaire de la parcelle n° 18 de la commune de Genève-Plainpalais. Cette parcelle est située au _____, rue du F_____ et borde le « Square du F_____ », du côté nord. Un bâtiment à destination de bureaux y est érigé.

B. **a.** Le 16 avril 2019, B_____ a déposé auprès du département du territoire (ci-après : le département), une demande d'autorisation de construire un bâtiment – d'une hauteur à l'acrotère de 12 m – de logements locatifs sur trois niveaux avec rez-de-chaussée commercial au sein du « Square du F_____ ». La demande a été enregistrée sous la référence DD 1_____.

Dans sa lettre d'accompagnement, la requérante a notamment exposé que l'îlot avait été occupé jusqu'en 1996 par un bâtiment administratif et artisanal, l'imprimerie de la « G_____ », réalisé au début des années 1940. Ce bâtiment, construit sur trois niveaux avec un rez-de-chaussée semi-enterré, mesurait approximativement 11 m de haut. Il avait été détruit en 1996.

Les parcelles concernées étaient grevées de servitudes et de restrictions de droit à bâtir publiques et privées en faveur des fonds voisins. La plus restrictive était celle référencée sous RS 2_____, inscrite en 1967, limitant l'implantation en plan et en hauteur à 12 m.

b. Dans le cadre de l'instruction de la requête, le projet a été modifié à plusieurs reprises à la demande de certaines instances de préavis.

c. La commission d'architecture (ci-après : CA) a préavisé favorablement, à plusieurs reprises, le projet, sous conditions et avec dérogations. Elle était favorable à l'octroi de la dérogation permettant un dépassement du gabarit prescrit par la loi ainsi qu'à celle permettant de réduire le vide d'étage des appartements à 2.5 m, quitte à réduire celui du rez-de-chaussée à 2.70 m, lequel bénéficiait de surfaces peu profondes et entourées de jardins dévolues à des activités de services.

d. La Ville de Genève (ci-après : la ville) a émis plusieurs préavis défavorables, dont il ressort en particulier ce qui suit.

Totalement opposée au projet, elle était prête à entrer en matière uniquement dans l'hypothèse où le parking en surface serait supprimé, ceci afin de répondre à une question majeure de qualité de l'habitat dans la cour. Bien que le projet respectât les dispositions légales et fût au bénéfice de dérogations jugées acceptables par la CA, elle s'interrogeait sur la pertinence d'un tel lieu de vie et de ses conditions d'habitabilité, rappelant que le plan directeur communal (ci-après : PDCom) préconisait de préserver le cadre de vie des habitants, notamment en négociant avec les requérants d'autorisations de construire pour libérer des espaces sur cour, et n'avait donc pas pour objectif de construire dans les cours. Le maintien des places de stationnement sur l'ensemble du pourtour des logements relevait d'un manque de considération de la vie future de leurs occupants.

e. Les autres instances ont émis des préavis favorables ou favorables sous conditions.

f. A_____ a fait part au département de son opposition au projet, et ce pour plusieurs motifs.

En particulier, la construction projetée nuirait à l'harmonie du quartier et serait la source de nombreux inconvénients graves et durables pour le voisinage. De plus, le dossier transmis au département par la requérante ne contenait aucun document confirmant que la dalle du parking supporterait le bâtiment projeté.

g. Le 22 juin 2021, le département a délivré l'autorisation de construire DD 1_____, laquelle a été publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (FAO) du même jour.

C. **a.** A_____ a interjeté recours auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) contre la décision précitée, concluant à son annulation. Elle a repris et développé les arguments qu'elle avait formulés dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation de construire.

b. La ville a également recouru auprès du TAPI contre la décision du 22 juin 2021, concluant à son annulation. En sus des arguments formulés dans le cadre de ses préavis, elle a ajouté que l'espace dans lequel était prévu l'immeuble devait être assimilé à une cour. Or, l'immeuble projeté avait un gabarit nettement supérieur au maximum légal prévu pour les constructions sur cour. De plus, le projet pourrait être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. Enfin, la réduction du vide d'étage à 2.50 m aurait pour conséquence de péjorer les conditions d'habitabilité de l'immeuble projeté, vu son implantation dans une cour.

c. Le TAPI a joint les procédures sous le numéro de cause A/2760/2021.

d. B_____ et le département ont conclu au rejet des recours.

e. Par jugement du 16 mars 2023, le TAPI les a rejetés.

L'espace à l'intérieur de l'îlot avait, dès son origine, été prévu pour recevoir une construction, et le « Square du F_____ » avait toujours été considéré comme une voie de circulation. Dès lors, et en raison de ses caractéristiques, en particulier le fait qu'il fût ouvert et accessible au public, il ne répondait pas à la définition de cour. Par conséquent, les dispositions relatives aux constructions sur cour limitant celles-ci à des constructions basses n'étaient pas applicables. Les dispositions générales de la deuxième zone trouvaient en revanche application s'agissant du calcul du gabarit et elles étaient en l'occurrence respectées.

Toutes les instances de préavis sollicitées, à l'exception de la ville, avaient préavisé favorablement le projet. Celui-ci était conforme à l'affectation de la zone dans laquelle il se trouverait. Les nuisances alléguées n'étaient pas prouvées et rien ne permettait de retenir que le projet nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier. Les recourants ne faisaient que substituer leur propre appréciation à celle des autorités de préavis.

Rien ne permettait de considérer que la CA n'avait pas correctement apprécié la question de l'habitabilité des futurs appartements ou l'intégration du projet au sein de l'îlot en octroyant la dérogation permettant de réduire le vide d'étage des appartements à 2.5 m.

Il n'incombait pas au département d'instruire la problématique liée à la solidité de la dalle.

D. **a.** Par acte déposé au guichet du greffe le 5 mai 2023, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre ce jugement, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 1_____. Elle a conclu à titre préalable à l'audition de représentants de la ville et de la CA ainsi qu'à la tenue d'un transport sur place.

Les faits avaient été constatés de façon inexacte puisque le TAPI avait, d'une part, ignoré que, le week-end, l'accès au square n'était possible que de 7h00 à minuit et qu'il avait, d'autre part, constaté à tort que le « Square du F_____ » était une voie de circulation.

Celui-ci devait être considéré comme une cour, si bien que les distances aux limites de propriété telles que résultant du projet n'étaient pas respectées.

La construction projetée était inesthétique et provoquerait une surdensification. Elle engendrerait davantage de bruit.

Le département aurait dû vérifier la stabilité de la dalle. La construction d'un immeuble de logements sur la dalle du parking actuelle, qui ne pouvait pas accueillir de véhicules de plus de 3.5 tonnes, serait dangereuse.

b. Par acte remis à la poste le 8 mai 2023, la ville a également interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement du 16 mars 2023, concluant à son annulation ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire DD 1_____.

Le « Square du F_____ » devait être considéré comme une cour, à l'instar des squares de H_____ et I_____. La notion de cour devait s'entendre au sens large, comme un espace entouré de bâtiments. La voie privée située dans « Square du F_____ » n'était pas de nature à exclure que cet espace pût être qualifié de cour. Elle n'était pas une voie ouverte et librement accessible, puisque son accès était payant.

Le projet contrevenait à son PDCom. Les futurs résidants du bâtiment se retrouveraient comme « enclos » entre des immeubles ayant le double de la hauteur dudit bâtiment. La réduction du vide d'étage à 2.5 m aurait pour effet de péjorer les conditions d'habitabilité de l'immeuble.

La construction litigieuse ne respectait pas les gabarits légaux puisqu'elle aurait une hauteur excédant 7 m.

c. B_____ a conclu au rejet des recours.

Elle avait mandaté un ingénieur civil pour renforcer les fondations. Une dizaine de piliers viendraient soutenir et renforcer les sous-sols existants du parking.

d. Le département a également conclu au rejet des recours et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Le « Square du F_____ » ne correspondait pas à la notion de cour telle que définie par la jurisprudence. Les squares de H_____ et I_____ ne pouvaient pas être comparés à celui-ci car ils étaient quasiment clos et n'apparaissaient pas accessibles au public. Ils ne pouvaient être traversés ni à pied ni à vélo, et l'accès aux véhicules motorisés semblait également limité à quelques ayant droits. Aucune voie de circulation ne parcourait ces deux espaces. Or, le « Square du F_____ » était traversé par une voie privée, qui devait être prise en considération dans le calcul du gabarit. L'espace intérieur était, jusqu'à un passé relativement récent, construit en son centre.

La mise en œuvre de la dérogation relative au vide d'étage aurait pour effet d'abaisser le gabarit de la construction et contribuerait à diminuer l'impact visuel pour les propriétés voisines, tout en permettant la construction de logements supplémentaires.

La CA n'avait émis aucune réserve concernant une quelconque incompatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

e. Dans sa réplique, la ville a persisté dans son argumentation et ses conclusions. Elle a ajouté que le « Square du F_____ » n'était grevé d'aucune servitude de passage publique, les servitudes de passages et de stationnement existantes étant inscrites en faveur des fonds privés voisins uniquement.

f. A_____ a également persisté dans son argumentation et ses conclusions. Elle a relevé que l'ajout d'une dizaine de piliers qui viendraient soutenir et renforcer les sous-sols existants confirmait que la question de la solidité de la dalle méritait d'être instruite.

g. Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjetés en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a et 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La recourante sollicite l'audition de représentants de la ville et de la CA ainsi que la tenue d'un transport sur place.

Il était nécessaire, à son sens, qu'un représentant de la ville pût confirmer oralement que le projet de construction querellé nuirait à l'harmonie du quartier et

à la qualité de vie dans l'agglomération. De plus, un membre de la CA devait être confronté aux différents griefs soulevés par elle-même et la ville, de sorte à ce que celles-ci puissent comprendre pourquoi des dérogations avaient été accordées.

2.1 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 soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1 ; 142 III 48 consid. 4.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_157/2021 du 7 juillet 2021 consid. 3.1).

Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant 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 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_576/2020 du 1er avril 2021 consid. 3.1). En outre, le droit de faire administrer des preuves n'implique pas le droit à l'audition de témoins (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1).

Dans la règle, l'audition d'un membre d'une instance spécialisée ne se justifie pas lorsque cette instance a émis un préavis versé à la procédure (ATA/439/2022 du 26 avril 2022 consid. 2c ; ATA/934/2019 du 21 mai 2019 consid. 2, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_355/2019 du 29 janvier 2020 consid. 3.1 et 3.2).

2.2 En droit genevois, la procédure administrative est en principe écrite ; toutefois, si le règlement et la nature de l'affaire le requièrent, l'autorité peut procéder oralement (art. 18 LPA). L'autorité réunit les renseignements et procède aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle apprécie les moyens de preuve des parties (art. 20 al. 1 LPA). S'il y a lieu, elle peut notamment recourir à l'interrogatoire des parties (art. 20 al. 2 let. b LPA) et aux témoignages de tiers (art. 20 al. 2 let. c LPA).

Lorsque les faits ne peuvent être éclaircis autrement, les juridictions administratives peuvent au besoin procéder à l'audition de témoins (art. 28 al. 1 let. c LPA). Afin de constater un fait par elle-même, l'autorité peut notamment ordonner le transport sur place (art. 37 let. c LPA).

2.3 En l'espèce, la recourante et la ville se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit devant l'autorité intimée, puis le TAPI et la chambre de céans, et se sont exprimées de manière circonstanciée sur l'objet du litige.

Si la recourante estime qu'il serait nécessaire qu'un représentant de la ville soit auditionné pour « confirmer que le projet nuira à l'harmonie du quartier et à la qualité de vie dans l'agglomération », elle perd toutefois de vue que l'interrogatoire des parties (art. 23 LPA) a pour seul objectif d'établir les faits pertinents. Or, la question de l'intégration harmonieuse ou non d'une construction dans un quartier ne relève pas des faits, mais du droit, si bien que l'audition d'un représentant de la ville sur ce point, et sur les autres points également, ne se justifie pas. Par surabondance, celle-ci s'est déjà longuement exprimée sur cette problématique dans le cadre de la présente procédure.

En ce qui concerne l'audition d'un membre de la CA, celle-ci ne se justifie pas, dans la mesure où cette instance – spécialisée – a versé plusieurs préavis à la procédure. En outre, l'autorité intimée, dont dépend la CA (art. 5 let. e du règlement sur les commissions officielles du 10 mars 2010 - RCOf - A 2 20.01), a répondu de manière circonstanciée aux griefs de la recourante et de la ville touchant à des questions sur lesquelles la CA a été consultée. Elle a en particulier exposé et développé les motifs ayant fondé l'octroi des dérogations dont la recourante et la ville contestent le bien-fondé. Ainsi, pour ce motif également, il n'est pas nécessaire d'entendre un membre de la CA.

Enfin, le dossier contient déjà de nombreux plans du projet et des photos actuelles du « Square du F_____ ». Il est complété par les données disponibles sur le système d'information du territoire à Genève (ci-après : SITG), qui permettent de se rendre compte de la situation de fait, de sorte qu'un transport sur place n'apparaît pas nécessaire pour trancher le présent litige.

Au vu de ce qui précède, la chambre de céans considère que le dossier est complet et est en état d'être jugé sans qu'il soit nécessaire de procéder aux actes d'instruction sollicités par la recourante. Il n'y sera donc pas donné suite.

3. La recourante se plaint d'une constatation inexacte des faits.

Le TAPI avait ignoré que le « Square du F_____ » était fermé à certains moments et constaté à tort que le square était une voie de circulation. De plus, aucun document versé au dossier ne confirmait que la dalle de parking actuelle supporterait le poids du bâtiment projeté.

3.1 Selon l'art. 61 al. 1 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), ou pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). Les juridictions administratives n'ont pas la compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exceptions prévues par la loi (art. 61 al. 2 LPA), non réalisées dans le cas d'espèce.

3.2 En l'espèce, il ressort de la consultation du site Internet « parking.ch » (https://www.parking.ch/fr/parkings/genf/parking-square-du-stand, page consultée le 13 novembre 2023) que, contrairement à ce qu'allègue la recourante, le parking du « Square du F_____ » est ouvert tous les jours, 24 heures sur 24. Il ne saurait dès lors être reproché au TAPI d'avoir ignoré que son accès serait fermé à certains moments, étant également précisé que la seule pièce fournie par la recourante à l'appui de son grief n'est pas pertinente, puisqu'elle concerne uniquement les tarifs du parking.

En outre, les questions relatives à la qualification de la voie sise au sein du « Square du F_____ » et à la solidité de la dalle de parking ne relèvent pas des faits, mais du droit, si bien qu'elles seront analysées ci-après.

Le premier grief devra donc être écarté.

4. La recourante et la ville soutiennent que le « Square du F_____ » aurait dû être considéré comme une cour et que, par voie de conséquence, les dispositions légales relatives à la hauteur des bâtiments et aux distances aux limites de propriété ne seraient pas respectées.

Selon la recourante, l'existence passée d'une construction à l'intérieur du « Square du F_____ » n'avait pas d'impact sur l'existence d'une voie de circulation. Cela signifiait uniquement qu'il fallait accéder au bâtiment situé dans la cour et y garer son véhicule. L'existence d'un bâtiment à l'époque constituait donc davantage l'indice d'une cour que la preuve d'un axe de circulation.

Selon la ville, la notion de cour devait s'entendre au sens large, comme un espace entouré de bâtiments, mais pas forcément fermé de tous les côtés. La « cour de H_____ » et l'espace situé à l'intérieur des immeubles du quadrilatère formé par ceux bordant les rues I_____, de la J_____, de K_____ et L_____ avaient été qualifiés de cours. Il devait en aller de même du « Square du F_____ », qui présentait des caractéristiques similaires.

L'existence de la voie privée située dans le « Square du F_____ » n'était pas de nature à exclure que cet espace pût être qualifié de cour. La voie de circulation avait pour seul objectif de permettre d'atteindre et de quitter les places de stationnement payantes situées à l'intérieur de la cour. Du côté de la rue du F_____, une barrière empêchait le libre passage. Dès lors, la voie de circulation n'était pas une voie ouverte et librement accessible.

De plus, il n'existait aucune servitude de passage public, celles de passage et de stationnement existantes étant inscrites en faveur des fonds privés voisins uniquement, ce qui confirmait que le « Square du F_____ » était une cour.

4.1 Selon l'art. 1 al. 1 de loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), sur tout le territoire du canton de Genève, nul ne

peut, sans y avoir été autorisé, élever notamment en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail (let. a) et aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique (let. e).

4.2 Les trois premières zones de construction sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public (art. 19 al. 1 de loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). La deuxième zone comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus (art. 19 al. 1 let. b LaLAT).

4.3 En deuxième zone, les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'art. 23 LCI (art. 22 al. 2 LCI).

À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$; art. 23 al. 1 LCI). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 1 ($H \leq 2D + 3$; art. 23 al. 2 LCI). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins (art. 23 al. 3 LCI). À front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'art. 25 al. 2 ($H \leq 2D + 6$; art. 23 al. 5 LCI).

La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ($H \leq 24$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des al. 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m ($H \leq 30$; art. 23 al. 6 LCI).

L'art. 25 LCI fixe les règles applicables aux distances aux limites de propriétés privées.

4.4 Les distances entre constructions séparées par une voie publique ou privée sont déterminées par les dispositions applicables dans chaque zone au gabarit de hauteur des constructions ainsi qu'aux dispositions de la section 1 du chapitre V de la LCI (art. 40 al. 1 LCI).

4.5 Dans les zones 2 à 4, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour (art. 42 al. 2 LCI), à condition, selon l'art. 232 al. 1 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), qu'elles ne privent pas ces jours d'air et de lumière (let. a), qu'elles soient implantées à 4 m au moins de la façade (let. b), à moins que leur hauteur, toiture comprise, ne dépasse pas celle de la base de ces jours, et qu'elles soient inscrites dans un gabarit limité par une ligne faisant un angle de 30° sur l'horizontale partant de la base inférieure des jours (let. c).

À teneur de l'art. 3 al. 2 RCI, sont réputées constructions basses celles qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 7 m (let. a) et une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b).

La chambre de céans a déjà eu l'occasion de préciser que la genèse de l'art. 42 al. 2 LCI procédait de la volonté du législateur de préserver des espaces libres de constructions afin d'éviter une surdensification excessive d'un périmètre donné d'une part et une gêne pour le voisinage d'autre part (ATA/284/2011 du 10 mai 2011 consid. 3 ; Mémorial des séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève, 1989, p. 2571 et 5934).

4.6 La notion de cour n'est pas définie dans la LCI. Selon la définition qu'en donne le dictionnaire et à laquelle se réfère de façon constante la chambre de céans, il s'agit d'un espace découvert, clos par des murs ou des bâtiments et dépendant d'une habitation (arrêt du Tribunal fédéral 1C_477/2015 du 26 janvier 2016 consid. 2.3).

Le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de retenir cette définition pour qualifier un espace de cour (Stéphane GRODECKI/Valérie DÉFAGO GAUDIN, La jurisprudence genevoise en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendue en 2016, RDAF 2017 I p. 1 ss, 20).

4.6.1 Dans l'ATA/407/2005 du 7 juin 2005, le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative, a confirmé, sur la base de la définition précitée, que l'espace entouré par les immeubles longeant l'avenue M_____, les rues N_____ et de l'S_____ et le chemin H_____ devait être qualifié de cour, étant précisé que sur cet espace étaient déjà construits un garage souterrain et une terrasse. La CA avait donné un préavis défavorable au projet, soit la construction d'un immeuble de logements et de bureaux au sein de l'espace précité, au motif que ledit projet aurait introduit une circulation automobile dans l'enceinte.

Dans ce même arrêt, il a relevé que l'espace situé à l'intérieur des immeubles du quadrilatère formé par les rues I_____, de la J_____, de K_____ et L_____ avait été qualifié de cour par le rapport de la commission du logement chargée d'étudier la pétition concernant le parking à la rue I_____.

4.6.2 Dans le cadre de la procédure ayant fait l'objet de l'ATA/277/2015 du 17 mars 2015, il était question d'un recours contre une autorisation préalable visant la construction d'un immeuble d'habitations au sein de l'espace entouré par les immeubles bordant la Rue O_____ et les avenues P_____, Q_____ et R_____. Le département avait relevé que les immeubles formaient un îlot qui serait fermé par l'immeuble projeté et qu'une cour subsisterait en son milieu. Dès lors, la partie litigieuse de la construction projetée, soit un accès à un garage, devait être considérée comme une construction sur cour. La chambre administrative a retenu qu'en raisonnant ainsi, le département n'avait ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en qualifiant de construction sur cour l'accès au garage (consid. 6b).

4.7 L'autorité chargée d'appliquer la loi dispose d'un pouvoir d'appréciation lorsque la loi lui laisse une certaine marge de manœuvre. Cette dernière peut notamment découler de la liberté de choix entre plusieurs solutions, ou encore de la latitude dont l'autorité dispose au moment d'interpréter des notions juridiques indéterminées contenues dans la loi. Bien que l'interprétation de notions juridiques indéterminées relève du droit, que le juge revoit en principe librement, un tribunal doit néanmoins restreindre sa cognition lorsqu'il résulte de l'interprétation de la loi que le législateur a voulu, par l'utilisation de telles notions, reconnaître à l'autorité de décision une marge de manœuvre que le juge doit respecter, étant précisé que cette marge de manœuvre ne revient pas à limiter le pouvoir d'examen du juge à l'arbitraire (ATF 140 I 201 consid. 6.1 et les références citées).

Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 143 III 140 consid. 4.1.3).

4.8 La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 144 V 313 consid. 6.1 ; 137 IV 180 consid. 3.4). La chambre de céans suit la même approche (ATA/1168/2023 du 31 octobre 2023 consid. 4.1 et l'arrêt cité).

4.9 Sont des routes les voies de communication utilisées par des véhicules automobiles, des véhicules sans moteur ou des piétons (art. 1 al. 1 de l'ordonnance sur les règles de la circulation routière du 13 novembre 1962 - OCR - RS 741.11). Le terme « voie » sert à désigner des subdivisions de la route (André BUSSY/Baptiste RUSCONI/Yvan JEANNERET/André KUHN/Cédric MIZEL/ Christoph MÜLLER, Code suisse de la circulation routière commenté, 2015, p. 6, n. 2.1 *ad* art. 1 LCR).

5. En l'espèce, la construction litigieuse est projetée à l'intérieur d'une surface de plus de 3'000 m^2, qui accueille deux parkings, l'un souterrain et l'autre à l'extérieur. Cette surface, non-couverte, est comprise à l'intérieur d'un quadrilatère d'immeubles. Deux accès à celle-ci sont possibles. L'un est à ciel ouvert et permet à tous les usagers de la route, à l'exception des véhicules de plus de 3.5 tonnes, d'y entrer et d'en sortir. L'autre est couvert et permet aux « abonnés » d'y entrer, aux piétons de s'y mouvoir et à tous les véhicules s'y trouvant d'en sortir.

L'autorité intimée n'a pas qualifié cet espace de cour. Dans ses réponses aux recours, elle a exposé que le « Square du F_____ » ne correspondait pas à la notion de cour telle que définie par la jurisprudence. Les squares de H_____ et de I_____ ne pouvaient pas être comparés audit square car ils étaient quasiment clos et n'apparaissaient pas accessibles au public. Ils ne pouvaient être traversés ni à pied ni à vélo, et l'accès aux véhicules motorisés semblait également limité à quelques ayant droits. De plus, contrairement au « Square du F_____ », aucune voie de circulation ne parcourait ces deux espaces.

5.1 La notion de cour n'est pas définie dans la LCI et ne ressort pas non plus des travaux préparatoires de cette loi. Elle doit être ainsi considérée comme une notion juridique indéterminée. Par conséquent, la qualification ou non de « construction sur cour » relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité, qui doit statuer en prenant en compte l'ensemble des circonstances concrètes. À ce titre, le pouvoir d'examen de la chambre administrative doit se limiter à l'éventuel abus ou excès dudit pouvoir.

L'autorité intimée doit être suivie lorsqu'elle affirme que le « Square du F_____ » ne correspond pas à la notion de cour telle que définie par la jurisprudence. En effet, alors que cette notion dépend de la réalisation de trois conditions cumulatives, le « Square du F_____ », s'il est certes découvert, n'est en revanche pas entièrement clos par des murs ou des bâtiments, puisqu'il est notamment accessible au public par un chemin rompant la continuité du bâtiment bordant la rue du F_____, à ciel ouvert et large d'environ 10 m, qui mène, à l'intérieur du square, à une voie privée faisant partie du réseau communal secondaire ainsi qu'à deux parkings publics. Pour répondre au grief de la ville, si l'accès au square est certes payant pour les automobilistes, il n'en demeure pas moins que ces derniers peuvent y accéder librement, moyennant respect de cette obligation, les parkings du square étant publics. De plus, les piétons et les

cyclistes peuvent traverser librement le square, sans autres conditions. Il sera également relevé que l'absence d'une servitude de passage en faveur du public, – celle référencée sous RS 3_____ étant grevée au profit d'un fonds voisin privé –, ne change rien au fait que le square est accessible au public.

Il ressort des écritures de l'autorité intimée devant le TAPI que celle-ci a également tenu compte de l'existence de la voie de circulation présente au sein du « Square du F_____ » pour exclure le fait que ce dernier puisse être qualifié de cour. Cet argument n'est pas dénué de pertinence, dans la mesure où il peut être mis en relation avec l'objectif poursuivi par l'art. 42 al. 2 LCI, – ce dernier permettant uniquement l'édification de constructions basses sur cour –, qui consiste à préserver des espaces libres de constructions afin d'éviter une surdensification excessive d'un périmètre donné d'une part et une gêne pour le voisinage d'autre part. Il apparaît en effet que le « Square du F_____ » est déjà construit, une voie de circulation et un parking étant des constructions (art. 1 al. 1 let. e LCI), et que la présence des deux parkings couplée à l'aménagement d'une voie de circulation dans les deux sens provoque une activité non négligeable au sein du square. Ainsi, par hypothèse, le fait de qualifier le square de cour et d'appliquer par voie de conséquence l'art. 42 al. 2 LCI, avec les restrictions que cela engendrerait en termes de potentiel constructible, ne serait dans tous les cas pas susceptible de permettre la réalisation de l'objectif poursuivi par cette disposition.

Contrairement à ce que prétend la ville, la comparaison avec les squares de H_____ et I_____, considérés respectivement par la jurisprudence et la commission du logement du Grand Conseil comme des cours, ne permet pas de retenir que le « Square du F_____ » doit également être considéré comme tel. En effet, ces trois squares présentent des caractéristiques différentes. Contrairement à celui du F_____, ceux de H_____ et I_____ ne disposent d'aucune ouverture permettant au public le libre accès à leur cour. De plus, ces derniers ne sont accessibles qu'à quelques usagers, sont constitués très majoritairement d'espaces non construits et d'espaces de verdure et n'accueillent aucune voie de circulation.

Il faut ainsi retenir que l'autorité intimée a pris en compte des critères pertinents, ressortant de la jurisprudence constante de la chambre de céans et liés au but poursuivi par les dispositions légales applicables, pour retenir que le « Square du F_____ » n'est pas une cour.

En ce qui concerne l'historique de ce dernier, il ne peut en tout cas pas constituer un indice en faveur d'une cour, dans la mesure où un bâtiment de 11 m environ de hauteur, dépassant ainsi les 7 m prescrits par l'art. 3 al. 2 let. a RCI, était érigé en son centre jusque dans les années 1990. Même à considérer que tel devrait être le cas, ce critère d'appréciation ne suffirait pas à lui seul à renverser la solution à laquelle est parvenue l'autorité intimée, au vu du nombre d'éléments plaidant déjà en faveur de cette solution.

Compte tenu de ce qui précède, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le « Square du F_____ » n'était pas une cour au sens de l'art. 42 LCI.

5.2 Il s'ensuit que les dispositions relatives aux constructions basses sur cour sont inapplicables, de sorte qu'il est, à ce stade, sans conséquence que l'immeuble projeté dépasse la limite des 7 m de haut telle que définie par l'art. 3 al. 2 RCI.

Il reste néanmoins à déterminer si l'immeuble projeté respecte les gabarits légaux et les distances minimales prévues par la législation.

Comme vu précédemment, le « Square du F_____ » accueille une voie de circulation allant dans les deux sens, empruntée notamment par des véhicules automobiles, qui répond ainsi à la définition de voie de communication telle que retenue par l'OCR et dont on doit logiquement supposer qu'elle est reprise par l'art. 23 al. 1 et 5 LCI. Dès lors, ce sont ces dispositions qui entrent en considération pour fixer le gabarit maximal du bâtiment projeté et les distances minimales qu'il doit respecter.

Comme l'a retenu à juste titre le TAPI, il ressort des plans versés au dossier visés *ne varietur* que la distance entre alignements est de 9.71 m, 12.71 m, 16.42 m et 16.75 m selon les différentes façades de l'immeuble concernées. Même à exclure l'application de l'art. 23 al. 5 LCI, qui permet sous conditions une augmentation de la hauteur du gabarit prescrite par l'art. 23 al. 1 LCI, l'immeuble projeté respecte les prescriptions ordinaires en matière de gabarits et de distances, dès lors que sa hauteur, de 12 m (au niveau de l'acrotère), est inférieure à sa hauteur théorique qui, en application de l'art. 23 al. 1 LCI, varie entre 12.71 m et 19.75 m ($H \leq D + 3$).

Partant, le grief sera écarté.

6. La ville se plaint d'une violation de l'art. 49 LCI.

La réduction du vide d'étage des appartements à 2.5 m aurait pour effet de péjorer les conditions d'habitabilité de l'immeuble. Outre le fait que les habitants seraient privés de soleil, la luminosité des appartements serait encore réduite par la diminution des vides d'étage.

6.1 Les vides d'étages (soit hauteur entre planchers et plafonds) ne peuvent en principe être inférieurs à 3 m pour les rez-de-chaussée et 2.60 m pour tous les autres étages, sauf en 4e zone rurale où ils peuvent être ramenés à 2.50 m (art. 49 al. 1 LCI). Lorsqu'il en résulte un avantage prépondérant pour la construction et que le caractère architectural d'une rue n'en est pas affecté, notamment par une rupture de l'harmonie d'une série de bâtiments contigus, le département peut réduire le vide d'étage jusqu'à 2.40 m aux fins de construction de logements. Cette disposition est également applicable aux combles (art. 49 al. 5 LCI).

6.2 L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Tel est le cas lorsque la décision repose sur une appréciation insoutenable des circonstances et inconciliable avec les règles du droit et de l'équité et se fonde sur des éléments dépourvus de pertinence ou néglige des facteurs décisifs. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation. L'intervention des autorités de recours n'est admissible que dans les cas où le département s'est laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi ou en contradiction avec elle. Les autorités de recours sont toutefois tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATA/1061/2023 du 26 septembre 2023 consid. 7.3 et les arrêts cités).

6.3 L’art. 3 al. 3 LCI prévoit notamment que les demandes d’autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés.

Dans le système de la LCI, les avis ou préavis délivrés ne lient pas les autorités et n’ont qu’un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l’autorité reste ainsi libre de s’en écarter pour des motifs pertinents et en raison d’un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu’un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/895/2023 du 22 août 2023 consid. 4.6 et les références citées).

Selon une jurisprudence bien établie, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige, pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis (ATA/1168/2023 précité consid. 4.8 ; ATA/895/2023 précité consid. 4.6 et les références citées).

6.4 En l'espèce, il est prévu que le vide d'étage des appartements de la construction litigieuse soit réduit à 2.5 m, ce qui constitue une dérogation à l'art. 49 al. 1 LCI que l'art. 49 al. 5 LCI permet, sous conditions.

L'autorité intimée a délivré la dérogation après que la CA s'est prononcée en sa faveur, sans jamais émettre la moindre réserve à ce sujet au cours de l'instruction. Suivant le préavis de la CA, elle a indiqué que la réduction du vide d'étage aurait pour effet d'abaisser le gabarit de la construction et contribuerait à diminuer l'impact visuel pour les propriétés voisines, tout en permettant la construction de logements supplémentaires.

Ces éléments de justification sont pertinents au regard de l'art. 49 al. 5 LCI. La réduction du vide d'étage permet ici de prendre en compte les intérêts des propriétaires voisins, tandis que la construction de logements supplémentaires permet de lutter contre la pénurie de logements notoire que connaît le canton de Genève depuis des années (ATA/1086/2023 du 3 octobre 2023 consid. 6 et les références citées). Pour le surplus et comme il en ressort du préavis positif de la CA, rien ne permet de retenir que le caractère architectural de l'îlot serait affecté par la réduction du vide d'étage.

La ville n'apporte aucun élément probant permettant de considérer que la réduction du vide d'étage aurait pour effet de péjorer les conditions d'habitabilité de l'immeuble projeté. En particulier, il n'est pas démontré que la prétendue réduction de luminosité des appartements induite par la réduction du vide d'étage, outre le fait qu'elle n'est soutenue par aucun élément autre que les propres assertions de la ville, ne serait pas minime. Il apparaît ainsi que celle-ci ne fait que substituer sa propre appréciation à celle de la CA, en perdant toutefois de vue que celle-ci est composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3 et les arrêts cités).

L'autorité intimée n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant la dérogation permise par l'art. 49 al. 5 LCI.

Le grief devra donc être écarté.

7. La recourante soutient que le bâtiment projeté ne s'intégrera pas de manière harmonieuse et cohérente dans le quartier, dans la mesure où, coincé au milieu d'une cour, il modifiera durablement et définitivement son aspect.

7.1 Selon l’art. 15 al. 1 LCI, le département peut interdire ou n’autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l’intérêt d’un quartier, d’une rue ou d’un chemin, d’un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (art. 15 al. 2 LCI).

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 15 LCI est une clause d'esthétique qui fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger,

l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières en matière de comportement, de technique, en matière économique, de subventions et d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1205/2023 précité consid. 5.2 et les arrêt cités).

7.2 En l'espèce, comme la chambre de céans a déjà eu l'occasion de le préciser ci-avant, la CA a préavisé favorablement le projet, sans jamais émettre de réserve sur sa compatibilité avec l'harmonie et le caractère du quartier.

Il ressort des pièces jointes au dossier que le projet ne contient aucun élément de construction problématique – d'un point de vue esthétique – particulièrement évident, si bien qu'il n'existe aucun motif de s'écarter du préavis positif de la CA.

De plus, comme l'a retenu à juste titre le TAPI, les arguments de la recourante ne sont pas de nature à démontrer que l'appréciation de la CA serait insoutenable. La recourante se contente en effet d'affirmer que le projet est inesthétique et modifiera durablement et définitivement l'aspect du quartier, sans toutefois étayer suffisamment son argumentation. Ce faisant, et à l'instar de la ville, elle ne fait que substituer sa propre appréciation à celle de la CA, laquelle est plus à même qu'elle de se prononcer objectivement sur des questions d'esthétique, à l'instar de celles portant, comme en l'occurrence, sur la compatibilité d'un projet avec l'harmonie et le caractère d'un quartier. Il sera également rappelé qu'au vu des particularités du lieu de situation de l'objet projeté, sa visibilité dans le quartier sera limitée.

Il ressort par ailleurs de la consultation du SITG que le « Square du F_____ » ne se trouve pas dans un périmètre protégé par le droit cantonal. En outre, rien ne laisse à penser que les bâtiments qui l'entourent mériteraient une protection particulière qui, pour des questions liées à la préservation de l'harmonie de l'ensemble, commanderait de porter une attention spécifique à l'esthétique des bâtiments projetés à proximité, tels que celui en cause.

Dès lors, rien ne permet de retenir que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant, sur la base du préavis de la CA auquel elle s'est référée à juste titre, que le projet ne nuira pas au caractère et à l'harmonie du quartier.

Le grief tiré de la violation de l'art. 15 LCI devra ainsi être écarté.

8. La recourante soutient que l'édification de l'immeuble projeté engendrera davantage de bruit ainsi qu'une surdensification et que la stabilité de la dalle aurait dû être vérifiée, au motif que ce n'était pas parce qu'un propriétaire était responsable de la bonne exécution d'un projet qu'une autorité administrative ne

devait pas vérifier les éléments de sécurité avant de délivrer une autorisation de construire.

La ville allègue quant à elle que les futurs résidants se « retrouveront comme enclos » entre des immeubles ayant le double de hauteur.

Dans la mesure où ces griefs se confondent d'un point de vue juridique, ils seront examinés conjointement.

8.1 Aux termes de l'art. 14 al. 1 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'art. 1 LCI notamment 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 ou ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public (let. c).

8.2 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. 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 de la constructrice ou du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/1060/2023 du 26 septembre 2023 consid. 5.2 et l'arrêt cité).

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/1060/2023 précité consid. 5.2 et l'arrêt cité.

8.3 La LCI vise en premier lieu à protéger l'intérêt public à ce que soient élevées sur le territoire des constructions qui présentent certaines qualités, notamment en termes de conception, de solidité, d'aspect et de sécurité. Dans ce but, le législateur a prévu que les plans soient élaborés, visés et exécutés sous leur responsabilité par des professionnels dont les qualifications répondent à certains critères (art. 2 al. 3 LCI). Il en va de même de la direction des travaux (art. 6 LCI ; ATA/1050/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5a et l'arrêt cité).

Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la LCI et sous réserve des droits civils, de l'entretien, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations (art. 121 ss LCI). Ainsi, dans le système instauré par la LCI, la vérification relative à la stabilité et à la solidité des constructions n'est pas opérée par le département. Elle relève de la responsabilité des mandataires et des propriétaires. Ni la loi ni le règlement ne contiennent d'ailleurs de disposition à ce sujet (arrêt du Tribunal fédéral 1C_507/2021 du 13 juin 2022 consid. 5.3 ; ATA/731/2022 du 12 juillet 2022 consid. 7c ; ATA/1050/2016 précité consid. 5b et l'arrêt cité).

8.4 En l'espèce, le projet querellé, soit un bâtiment d'habitations, sera implanté en deuxième zone de construction, laquelle est notamment destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation. Son affectation est donc conforme à celle de la zone dans laquelle il doit être érigé, étant rappelé que le projet respecte également les normes ordinaires applicables au régime de cette zone.

À l'exception de celui de la ville, tous les préavis rendus par les instances spécialisées ont été favorables, et on ne voit pas quel inconvénient grave la présence de l'immeuble pourrait causer aux usagers, au voisinage ou au public.

À cet égard, les arguments des recourants n'emportent pas conviction. Il est douteux que l'exploitation de l'immeuble engendrera davantage de bruit, puisque celui-ci est destiné à l'habitation et non à des activités industrielles ou artisanales et que la totalité des places de parking publiques sera transférée au sous-sol, avec pour effet une diminution du trafic au sein de l'îlot et, *de facto*, des nuisances y relatives. À cela s'ajoute le fait que le « Square du F_____ » est entouré de rues dont certaines sont fortement fréquentées par des véhicules automobiles, en particulier la rue du F_____, par laquelle passent également des lignes de tram et de bus, si bien que le square est déjà confronté à des nuisances sonores que la seule exploitation de l'immeuble projeté ne saurait venir aggraver.

Il apparaît également excessif de soutenir que les futurs habitants seront comme « enclos ». En effet, les distances entre le bâtiment projeté et ceux qui l'entourent seront comprises entre 10 et 16 m environ, ce qui respecte, comme vu précédemment, les prescriptions ordinaires en matière de distances entre alignements. De plus, les distances entre les immeubles dans le quartier concerné sont relativement similaires, ce que la consultation du SITG permet de constater.

En ce qui concerne le grief de la recourante lié à la surdensification qu'engendrerait le projet querellé, il apparaît manifestement mal fondé, dans la mesure où l'utilisation rationnelle du sol en deuxième zone de construction est assurée par les règles sur les gabarits et les distances aux limites, qui sont en l'occurrence respectées.

Au demeurant, même à supposer qu'ils s'avèrent, les prétendus inconvénients précités ne sauraient être considérés comme graves au sens de l'art. 14 LCI.

Enfin, conformément à la jurisprudence constante en la matière et contrairement à ce que soutient la recourante, il n'appartenait pas à l'autorité intimée de procéder aux vérifications relative à la stabilité et à la solidité de la construction, quand bien même l'accès au Square du stand est actuellement interdit aux véhicules de plus 3.5 tonnes. Cette tâche incombe aux mandataires et aux propriétaires, étant par surabondance relevé que des mesures de renforcement des sous-sols ont déjà été prévues par l'ingénieur civil en charge du projet. Ainsi, outre le fait qu'il apparaît *a priori* erroné de considérer que la sécurité publique ne serait pas assurée en raison d'un manque de stabilité de la dalle, cette hypothèse n'est pas couverte par l'art. 14 LCI.

Le grief sera donc écarté.

9. Dans un ultime grief, la ville se plaint de la non-conformité du projet avec son PDCom.

Celui-ci préconisait de limiter les constructions sur cour et de libérer celles-ci au profit d'espaces publics ou semi-privés. C'était en tenant compte de cet objectif que l'autorisation de construire aurait dû être instruite.

9.1 Selon la jurisprudence, un projet de construction conforme au droit cantonal ne peut être refusé au seul motif qu'il contreviendrait à un PDCom (arrêt du Tribunal fédéral 1C_257/2013 du 13 janvier 2014 consid. 5.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 du 22 janvier 2003). Par « conforme au droit cantonal », il faut entendre conforme au plan d'affectation. En effet, le refus d'une autorisation au seul motif que le projet de construction contreviendrait au PDCom reviendrait à donner à ce plan directeur un effet anticipé inadmissible et à aboutir à une modification du plan d'affectation en vigueur (arrêt du Tribunal fédéral 1A.154/2002 précité consid. 4.1). Toutefois, il ne faut pas tirer de cette argumentation la conclusion que le plan directeur ne serait d'aucune importance dans le cadre d'une autorisation de construire. L'effet obligatoire d'un tel plan se déploie là où l'ordre juridique confère un pouvoir d'appréciation ou introduit des concepts juridiques indéterminés ménageant de la sorte une marge de manœuvre. Si le droit applicable exige une pesée globale des intérêts, alors le contenu du plan directeur doit être considéré, dans la pesée des intérêts, comme le résultat obligatoire du processus de coordination spatiale, étant précisé que le plan directeur n'exprime les besoins spatiaux que du point de vue de la collectivité publique. Reste réservée la pesée des intérêts qui doit être faite dans un cas particulier en prenant aussi en compte les intérêts publics qui ne relèvent pas de l'aménagement du territoire ainsi que les intérêts privés. Le plan directeur s'impose aux seules autorités chargées des tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, et non aux autorités judiciaires qui ont pour

fonction d'examiner la légalité des actes étatiques (ATA/1086/2023 précité consid. 5.3 et les arrêts cités).

9.2 En l'espèce, l'immeuble à construire n'est pas une construction sur cour, si bien qu'il ne contrevient pas au PDCom de la ville et que les recommandations de ce plan visant à limiter les constructions sur cours n'entrent pas en considération.

Le grief sera par voie de conséquence écarté.

Au vu de tout ce qui précède, le recours, mal fondé, sera rejeté.

10. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 2'500.- sera mis à la charge de la ville et de la recourante, pour moitié chacune (art. 87 al. 1 LPA). Celles-ci seront par ailleurs condamnées au paiement d'une indemnité de procédure de CHF 2'500.- en faveur de l'intimée, dont elles se partageront la charge, pour moitié chacune (art. 87 al. 2 LPA). Bien qu'elle ait pris des conclusions en ce sens, il ne sera pas octroyé d'indemnité à l'autorité intimée, qui a procédé par son propre service juridique.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés le 5 mai 2023 par la Ville de Genève - département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité ainsi que par A_____ GE SA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 16 mars 2023 ;

au fond :

les rejette ;

met un émolument de CHF 1'250.- à la charge de la Ville de Genève - département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité ;

met un émolument de CHF 1'250.- à la charge de A_____ GE SA ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'500.- à B_____ SA, à la charge de la Ville de Genève - département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité pour CHF 1'250.- et à la charge de A_____ GE SA pour CHF 1'250.- ;

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, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à la Ville de Genève - département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité, à Me Christian LÜSCHER, avocat de la recourante, à Me Yves JEANRENAUD, avocat de l'intimée, au département du territoire – OAC, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, présidente, Valérie LAUBER, Claudio 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 :