

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2383/2025-AMENAG

ATA/296/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 24 mars 2026

dans la cause

A_____

recourante

contre

CONSEIL D'ÉTAT

et

B_____

représentée par Me François BELLANGER, avocat

intimés

EN FAIT

A. a. C_____ est copropriétaire de la parcelle n° 7'126 de la commune de D_____ (ci-après : la commune) sise 9, chemin E_____, en zone 4B protégée. Le bâtiment construit sur cette parcelle fait partie d'un ensemble de huit maisons mitoyennes du quartier de « F_____ », entourées par la parcelle n° 7'137, dépendance des immeubles principaux qui longe le chemin E_____.

A_____ est domiciliée au 9, chemin E_____.

b. Les parcelles n°s 2'347, 2'408, 7'227 appartenant à divers propriétaires privés ainsi que la parcelle n°s 7'550 (chemin E_____) et 7'556 (chemin G_____ pour partie), relevant du domaine public communal, feuilles n°s 1_____ et 2_____ de la commune de D_____, représentent une surface de 57'269 m².

Ce secteur, situé au lieu-dit H_____, est ceinturé par la route I_____ et la route de J_____. Le terrain est vierge de constructions et présente une pente régulière et importante en direction de la route I_____ qui le borde au nord.

c. Ce périmètre était situé en zone agricole, en continuité immédiate avec le tissu villageois, jusqu'à l'adoption par le Grand Conseil, le 11 mai 2017 d'une modification de limites de zones créant une zone de développement 3 (loi n° 29'955-507), promulguée le 26 juillet 2017.

Cette modification de zones a donné lieu à des recours, notamment par B_____ et A_____, rejetés successivement par la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative ; ATA/659/2018 et ATA/660/2018 du 26 juin 2018) et le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_416/2018 du 15 juillet 2019).

B. a. Des études préalables ont été menées dès 2013 afin de développer le secteur H_____. Des ateliers tests du Grand Projet D_____ ont eu lieu entre 2013 et 2014 puis entre 2015 et 2017, une image directrice ainsi qu'un avant-projet de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) ont été développés par les investisseurs accompagnés de la commune et de l'office de l'urbanisme (ci-après : OU).

Le 11 novembre 2015, l'OU a organisé une séance d'ouverture de la concertation, visant à exposer le processus. Les 4 février, 21 mars et 19 mai 2016, trois séances de concertation avec un public élargi ont été organisées. Six séances de travail collectif sur différentes variantes de projets en groupe restreint avec l'association F_____, la commune, les opérateurs, les mandataires et le canton ont eu lieu. Une séance de synthèse des concertations a eu lieu le 7 juin 2016.

La commune a ensuite mandaté un bureau d'urbanistes paysagistes pour élaborer une image directrice. Le bureau a notamment organisé avec la commune trois séances publiques en 2017. Le projet de PLQ a été soumis aux investisseurs et constructeurs puis un arbitrage a été réalisé par le département en charge de l'aménagement du territoire (ci-après : le département) le 24 novembre 2017.

Un avant-projet de PLQ puis un projet de PLQ ont été élaborés en 2018 et soumis à une enquête technique en septembre 2018.

En 2020, le projet a encore été adapté pour inclure la présence du P+R permettant de favoriser un report modal. Le développement d'une plateforme d'échange multimodale à l'arrêt D_____ -H_____ était projeté et nécessitait une adaptation du projet de PLQ.

b. Le 12 novembre 2021, le département a établi un projet de PLQ n° 3_____ et un règlement. Ce projet a été modifié les 15 novembre 2022, 31 mai 2023 et 13 septembre 2024.

c. Le 20 octobre 2022, une présentation publique du PLQ a eu lieu en présence de 250 participants.

d. Le 24 mars 2023, le Conseil administratif de la commune a rendu un préavis positif complété par un certain nombre de conditions portant en majorité sur les étapes de mise en œuvre et la relation de la commune avec les opérateurs investisseurs et l'État.

e. Du 5 juillet au 18 août 2023, une enquête publique a été ouverte. Elle a donné lieu à onze lettres d'observations.

f. Le 21 novembre 2023, le Conseil municipal de la commune a rendu un préavis favorable par délibération, lequel a été confirmé par votations communales du 9 juin 2024 par 58,42% des votants, faisant suite à un référendum communal ; ce résultat a été constaté par arrêté du Conseil d'État du 12 juin 2024.

g. Le 9 janvier 2025 un rapport d'impact sur l'environnement (ci-après : RIE) a été élaboré et le 20 janvier 2025, le service de l'environnement et des risques majeurs (ci-après : SERMA) a rendu son préavis.

h. Le projet de PLQ prévoit la réalisation de treize bâtiments (A à M) au sein de treize aires d'implantation, ayant des gabarits allant d'un gabarit rez-de-chaussée inférieur à un gabarit maximum de cinq étages sur rez inférieur et rez supérieur, pour une hauteur maximale de 24 m. Le PLQ permettra la réalisation de 66'546 m² de surface brute de plancher (ci-après : SBP) maximum, dont 60'146 m² de SBP de logement et 6'400 m² de SBP d'activités, pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,2 et un indice de densité (ci-après : ID) de 1,85. 1'000 places de stationnement maximum pour les voitures sont prévues parmi celles-ci 601 destinées aux habitants des logements. Un terrain est réservé pour les équipements publics au sud-est du périmètre et une cession gratuite pour des équipements publics communaux et des espaces publics est prévue. Une cession de terrain le long de la route de J_____ permettra d'assurer l'aménagement d'une bande cyclable et d'autres installations afin de garantir les accès au parking souterrain depuis les routes I_____ et de J_____. Des cessions au domaines public communal permettront de réaliser une place centrale et un futur cheminement en prolongement du chemin E_____, en lien avec les équipements publics à créer à l'est du périmètre. Un réseau de mobilité douce est prévu ainsi que des servitudes de

passages publics, afin de permettre de traverser le périmètre et de relier les extrémités au reste du village de D_____.

i. La procédure d'opposition au projet de PLQ a été ouverte du 5 février au 6 mars 2025.

Le 4 mars 2025, A_____ et C_____ ont déclaré former opposition au projet de PLQ, faisant valoir que le déclassement en zone 3 de ces dernières parcelles libres sur la frange ouest du village de D_____ devait s'inscrire dans la continuité du bâti existant, en privilégiant un déclassement en zone 4B, à même de garantir l'harmonie des constructions ainsi qu'une insertion adaptée dans le site et dans le paysage. Elles sollicitaient une allée de grands arbres le long du chemin E_____ pour valoriser cet axe piéton et structurer en douceur l'articulation entre l'existant et le nouveau. Des gabarits plus mesurés du côté du quartier existant, pour assurer une transition progressive et pour limiter l'impact du nouveau quartier sur ses riverains, étaient nécessaires.

j. Par arrêté du 4 juin 2025, publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 6 juin 2025, le Conseil d'État a approuvé le PLQ n° 4_____ et son règlement, situé au lieu-dit « H_____ », sur le territoire de la commune de D_____. L'arrêté déclarait le PLQ exécutoire nonobstant recours.

k. Par arrêté du 4 juin 2025 également, le Conseil d'État a rejeté l'opposition formée par A_____ et C_____.

C. a. Par acte déposé le 7 juillet 2025, A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le PLQ n° 5_____ adopté le 4 juin 2025, concluant à sa modification par adaptation ou révision ainsi que préalablement à la restitution de l'effet suspensif.

Elle réitérait les termes de son opposition et de son recours contre la modification de zone. Les principes de l'art. 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) n'étaient pas respectés. Cependant le conseil d'État avait relevé que le bien-fondé de la zone ne pouvait plus être remis en cause alors que la chambre administrative avait retenu dans son arrêt que ce serait le PLQ qui définirait les morphologies du bâti, notamment les hauteurs des bâtiments. Il n'y avait donc pas de possibilité de s'opposer valablement au projet sous l'angle de son insertion dans le paysage. La conformité avec l'art. 3 LAT n'avait donc jamais été évaluée.

Aucune évaluation favorable de la part de la commission des monuments de la nature et des sites (ci-après : CMNS), au regard de l'insertion du quartier dans le grand paysage rural ou par rapport à son impact sur le village protégé de D_____, ne figurait dans le dossier. Le nouveau quartier, avec ses gabarits de sept étages, viendrait inmanquablement dominer et masquer le bâti existant à flanc de coteau, actuellement très bien intégré dans le site. Une rupture d'échelle majeure s'opérerait par rapport au village.

C'était le gabarit usuel de la zone 3 qui devait s'appliquer, à savoir 21 m, et cette hauteur maximale n'était pas respectée. Le maintien de l'harmonie urbanistique de la rue n'était aucunement préservé, les rues étant bordées d'immeubles villageois. Les dérogations prévues dans le cadre des PLQ par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35) devaient être motivées et justifiées, ce qui n'était pas le cas en l'occurrence.

Les bâtiments J et K ne respectaient pas la distance minimale avec les bâtiments sis en zone 4B, lesquels ne pourraient plus atteindre leur hauteur maximale de 10 m sans enfreindre les distances entre alignements.

La concertation n'avait eu aucun effet alors que l'impact du nouveau quartier sur les riverains était majeur et que des aménagements totalement raisonnables avaient été sollicités.

b. Le 21 juillet 2025, l'OU, pour le Conseil d'État a conclu au rejet de la restitution de l'effet suspensif.

c. Par décision du 3 septembre 2025 (ATA/962/2025), le président de la chambre administrative a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif.

d. Le 5 septembre 2025, le Conseil d'État a conclu au rejet du recours répondant point par point à l'argumentation de la recourante.

La situation du logement était toujours aussi tendue à Genève et les zones de développement apparaissaient comme un moyen particulièrement propre à répondre aux buts et principes de l'aménagement du territoire tels que prévus par la LAT.

e. Le 8 septembre 2025, la B_____ (ci-après : B_____) a demandé à intervenir dans la procédure. Elle était un des acteurs engagés auprès de la commune dans le développement du quartier concerné par le PLQ H_____, en tant notamment que futur propriétaire et gestionnaire du quartier.

Le Conseil d'État s'en est rapporté à justice sur cette question et la recourante ne s'est pas déclarée favorable à l'appel en cause de la B_____.

Par décision du 10 octobre 2025 (ATA/1111/2025), le juge délégué a ordonné l'appel en cause de la B_____.

f. Le 10 octobre 2025, la recourante a répliqué.

Les mêmes règles devaient s'appliquer à l'ensemble du territoire cantonal. La marge de manœuvre devait opérer à l'intérieur du PLQ et non générer des contraintes ou des limitations supplémentaires pour les secteurs alentour. La distance entre alignements n'était pas respectée.

Aucune vérification n'avait eu lieu quant à l'opportunité de ces surélévations en lien avec le village protégé.

Il s'agissait de la création d'un quartier totalement urbain au milieu des champs d'une part et à front de village d'autre part. Une même densité pouvait être atteinte

autrement. L'art. 27 al. 3 LCI prévoyait une condition à l'augmentation de la hauteur de gabarit, soit que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il était notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins. Cette condition n'était pas respectée et il ne s'agissait pas de construire des logements supplémentaires mais uniquement d'un parti pris conceptuel car le nombre de logements était fixé par la densité, non contestée.

Concernant les surfaces de pleine terre et la pérennité des arbres, elle prenait acte des remarques.

g. Le 10 décembre 2025, la B_____ a déposé des observations, concluant au rejet du recours et répondant point par point aux griefs soulevés. La recourante tentait à plusieurs reprises de substituer purement et simplement son appréciation à celle du Conseil d'État sans établir un quelconque abus ou excès du pouvoir d'appréciation de ce dernier.

La CMNS avait été consultée et ses demandes avaient été prises en compte et respectées. Le gabarit maximum était de 24 m dans le PLQ et pour cinq bâtiments uniquement, treize ayant une hauteur inférieure à 20 m. Les bâtiments les plus hauts se trouvaient à côté de la route I_____. Le PLQ était conforme à l'art. 3 LAT.

La volumétrie et le gabarit des constructions prévues, conformes à la zone de développement 3, devaient être confirmés, le Conseil d'État n'ayant pas excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation.

Il n'existait aucun alignement, même de fait, de part et d'autre du chemin E_____, les bâtiments n'étant pas implantés parallèlement à ce chemin. Selon le calcul à faire avec la limite de la parcelle, en l'absence d'alignement, la distance minimale de 9,33 m était respectée avec la limite du périmètre. Le calcul pouvait également être fait depuis le milieu de la route et là également la distance était respectée. Pour augmenter les droits à bâtir de la parcelle, dont la recourante n'était pas propriétaire, il faudrait respecter le maximum de hauteur de 6 m puis obtenir l'accord des autres propriétaires et établir des servitudes de distances et vues droites. Des bâtiments du PLQ moins hauts et moins proches ne modifieraient pas la situation. Au demeurant, les questions de calcul détaillé des distances n'étaient effectives que lors du dépôt d'une autorisation de construire définitive.

h. Le 26 janvier 2026, la recourante a répliqué.

L'art. 27 al. 6 LCI prévoyait une condition de logements supplémentaires qui n'était pas remplie puisque la densité de 1,2 pouvait s'inscrire dans une hauteur de gabarit de 21 m prévue pour la zone 3. Aucun préavis favorable de la CMNS ne figurait dans le dossier.

Concernant la distance entre alignements, avec une distance de 20 m, le nouveau PLQ de la zone 3 ne produirait plus d'effets, préservant les droits de chacun.

S'agissant de la concertation, le Tribunal fédéral avait retenu qu'il s'agissait d'éviter de mettre la population devant un fait accompli. Or, la version actuelle du

projet n'avait fait l'objet d'aucune concertation. Un échange avec les planificateurs aurait permis de porter une meilleure attention à certains enjeux sans diminution de surfaces ou du potentiel constructible.

i. La cause a ensuite été gardée à juger.

EN DROIT

1. Le recours a été adressé en temps utile devant la juridiction compétente (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 6 al. 12 LGZD ; art. 35 al. 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30), étant précisé que la voie de l'opposition a été préalablement épuisée, conformément à l'art. 35 al. 4 LaLAT.

Quant à la qualité pour recourir de la recourante, mise en doute par l'appelée en cause, elle doit être admise. En effet, la recourante est locataire d'un logement situé à une douzaine de mètres du périmètre du PLQ, actuellement vide de constructions, et sur lequel treize immeubles, dont plusieurs d'une hauteur dépassant 20 m, sont projetés. Elle sera donc touchée directement et plus que quiconque par le PLQ (art. 60 al. 1 let. b LPA ; arrêt du Tribunal fédéral 1V_609/2017 du 4 décembre 2018 consid. 2 ; ATA/532/2012 du 21 août 2012 consid. 1).

En conséquence, le recours est recevable.

2. Le litige porte sur la conformité au droit du PLQ n° 6_____ H_____.

Le recours contre le PLQ litigieux peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et b LPA ; art. 35 al. 5 LaLAT). En revanche, les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité des PLQ, qui est examinée au stade de la procédure d'opposition (art. 61 al. 2 LPA, 6 al. 9 LGZD et 35 al. 5 LaLAT). La loi confère aux autorités de planification un très grand pouvoir d'appréciation, qui n'est soumis au contrôle juridictionnel qu'en tant qu'il consacre une violation du droit. Les choix liés à la planification du sol sont donc essentiellement politiques et relèvent de l'opportunité, qui n'est revue que par le Conseil d'État lors de la procédure d'opposition (art. 33 al. 3 let. b LAT). La chambre administrative n'est ainsi pas habilitée à examiner l'opportunité des mesures d'aménagement dont elle a à connaître sur recours (art. 61 al. 2 LPA et art. 35 LaLAT ; ATA/392/2022 du 12 avril 2022 consid. 2 ; ATA/1023/2019 du 18 juin 2019 consid. 2).

3. La recourante estime que les principes de l'art. 3 LAT n'ont pas été respectés.

3.1 L'art. 3 LAT prévoit les principes régissant l'aménagement du territoire dont les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent tenir compte. Cette disposition énumère de nombreux principes. L'art. 3 al. 2 let. b LAT précise

que, dans l'accomplissement de leurs tâches, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. Selon la jurisprudence, pour qu'un projet puisse être condamné sur la base de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière (cf. arrêts 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.3; 1C_57/2011 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.1; 1C_82/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.3, non publié *in* ATF 134 II 117).

La disposition précitée fait partie des principes régissant l'aménagement du territoire qui donnent un cadre dans lequel le pouvoir d'appréciation peut être exercé (Pierre TSCHANNEN, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2010, n° 14 *ad* art. 3 LAT). Combinés avec les buts de l'art. 1 LAT, ces principes ne constituent pas un système exempt de toute contradiction, mais doivent être intégrés à une pesée générale des intérêts en vue de la meilleure concordance possible. Qu'il faille harmoniser ces intérêts entre eux ne doit pas remettre en cause le caractère contraignant de leur prise en considération.

Les art. 1 à 3 LAT ne sont pas directement applicables. Ils contiennent des principes, obligatoires pour les autorités, qu'il y a lieu de prendre en compte lors de l'élaboration des plans d'aménagement et de la prise de décision. Il s'agit donc de normes programmatiques, les décisions proprement dites étant prises sur la base du droit cantonal (ATA/659/2018 du 26 juin 2018 consid. 11a ; ATA/197/2014 du 1^{er} avril 2014 consid. 10b. ; Pierre TSCHANNEN, *op. cit.*, n° 14 *ad* art. 3 LAT, art. 1 N° 3 et art. 3 N° 9 et 10).

3.2 En droit genevois, l'art. 2 al. 3 LaLAT prévoit que les actions des autorités cantonales se fondent sur les principes énoncés à l'art. 3 LAT. Ainsi, conformément à cette disposition, l'art. 11 prévoit que les plans d'affectation du sol seront conformes au plan directeur cantonal (ci-après : PDCant) et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11 al. 1 LaLAT).

3.3 Le PLQ litigieux se trouve en zone de développement 3 et la modification de zone est entrée en vigueur. Il n'est dès lors plus possible, par le biais d'un recours déposé contre le PLQ, de remettre en question l'opportunité de cette modification, comme le fait la recourante lorsqu'elle estime notamment que les gabarits du nouveau quartier, qui découlent de la zone de développement 3, ne permettraient pas de considérer objectivement que cette planification était intégrée au paysage.

3.4 En l'espèce, la conformité du PLQ au PDCant, n'est à juste titre par remise en question par la recourante. Le PLQ s'inscrit dans le périmètre du Grand Projet D_____, mentionné spécifiquement à la fiche de mesure P04 du schéma directeur cantonal du PDCant 2030. La carte du schéma directeur cantonal du PDCant 2030 prévoit pour les parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du PLQ une « extension urbaine à dominante habitation » et renvoie à la fiche des mesures A05, intitulée « mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole » et qui

préconise de « promouvoir l'extension de la ville dense par des déclassements limités de la zone agricole », en vue de contribuer à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol, et cela dans les secteurs bien desservis par les transports publics. L'ID minimal de 1,8 en zone de développement 3 correspondait à l'échelle du quartier à un IUS minimum de 1,2 (fiche A05 du schéma directeur cantonal ; art. 2A al. 1 let. b LGZD). Ainsi, en prévoyant un IUS de 1,2 et un ID de 1,85, le projet de PLQ s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de densification des zones à bâtir et de développement.

3.5 La recourante fait valoir que la CMNS n'avait pas rendu un préavis favorable au PLQ, s'agissant de son insertion dans le grand paysage rural ou par rapport à son impact sur le village protégé de D_____.

3.5.1 En matière de construction, applicable par analogie, les avis ou préavis 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. Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient toutefois de ne pas le minimiser (ATA/232/2026 du 3 mars 2026 consid. 4.4 ; ATA/788/2025 du 27 juillet 2025 consid. 8.5).

3.5.2 En l'occurrence, compte tenu de la zone dans laquelle est situé le périmètre du PLQ et de l'absence de bâtiment ou autre installation bénéficiant d'une mesure de protection, il n'y avait aucune obligation légale de recueillir le préavis de la CMNS.

À cela s'ajoute que le PLQ ne peut être considéré comme n'ayant pas pris en compte le préavis de la CMNS, consultée en raison de la zone 4B protégée située à proximité. En effet, la CMNS a notamment préconisé que les gabarits maximaux ne soient pas atteints et que les surfaces de pleine terre soient augmentées. Le PLQ ne prévoit aucun bâtiment atteignant le gabarit maximal de 27 m. Cinq immeubles prévoient une hauteur maximale de 24 m, treize ayant une hauteur inférieure à 20 m. Les bâtiments les plus hauts sont situés le long de la route I_____, ce qui, compte tenu de la pente, permet d'augmenter leur insertion. Quant aux surfaces de pleine terre, elles correspondent au minimum à 35% et idéalement à 55%, selon l'art. 4 al. 6 du règlement du PLQ.

Le grief de la recourante doit donc être écarté.

- 4.** La recourante estime qu'aucune dérogation au gabarit usuel en zone 3 n'aurait dû être admise et/ou n'était justifiée.

4.1 L'art 19 LaLAT prévoit notamment que les trois premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, aux commerces et aux autres activités du secteur tertiaire.

En l'espèce, le PLQ est sis en zone de développement 3, ce qui implique que la zone de développement s'applique en lieu et place de celles de la zone de fond.

4.2 S'agissant des gabarits de constructions pouvant être édifiées en zone 3, l'art. 26 LCI prévoit que 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. 27 LCI. En zone 3, la hauteur de la ligne verticale ne peut dépasser nulle part 21 m. Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, au sens des al. 3 à 5, la hauteur ne peut dépasser nulle part 27 m. Ainsi, 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 afin de permettre la construction de logements supplémentaires (art. 27 al. 6 LCI).

Il a déjà été jugé que cette disposition s'applique tant aux bâtiments existants qu'à ceux à construire (ATA/198/2013 du 26 mars 2013 consid. 5c ; exposé des motifs au PL 10088 MCG 2006-2007/XI/2 A 9979-9980).

Il appert ainsi que les bâtiments projetés, dont les étages sont affectés au logement (art. 27 al. 6 LCI), ne dépassent pas le gabarit autorisé en zone 3.

En outre, les bâtiments le plus hauts seront situés le long de la route I_____, avec une altimétrie moyenne de 434 m. Un deuxième niveau est situé au sein du futur quartier, à une altimétrie moyenne de 437,5 m. Au niveau du chemin E_____, l'altimétrie moyenne sera de 440 m d'altitude. Le choix retenu pour l'implantation des bâtiments et leur gabarit prend ainsi en considération la situation du tissu bâti voisin, contrairement à ce que soutient la recourante.

Le grief sera donc écarté.

- 5.** La recourante allègue encore un non-respect des distances entre alignements, qui devraient, selon elle, être de 20 m s'agissant des bâtiments J et K. Cela impliquerait que les bâtiments construits en zone 4B ne pourraient pas être construits jusqu'à la hauteur maximale de 10 m.

5.1 La recourante est locataire d'un logement sis dans le quartier avoisinant le périmètre du PLQ. Si sa qualité pour recourir a été reconnue sous cet angle, elle invoque ici une péjoration des possibilités de construire des propriétaires voisins du PLQ. Or, la recourante n'étant pas elle-même propriétaire, la question de la recevabilité du grief se pose.

Cette question souffrira de rester indécise dès lors que ledit grief est dénué de pertinence car, d'une part, la recourante ne démontre pas que le bâtiment sis en zone 4B protégée pourrait effectivement être surélevé ou remplacé par un bâtiment plus élevé, notamment au vu des distances aux limites de propriétés prévues par la loi (art. 34 LCI). D'autre part et surtout, les bâtiments J et K d'une hauteur maximale de 14 m, sont prévus respectivement à 10,1 m et 11,5 m du chemin E_____ qui doit être pris en compte comme limite, alors que la distance minimale calculée selon le croquis n° 1 annexé au RCI relatif aux rapports gabarits « distances sur rue et sur cour », auquel renvoient les art. 21 et 234 RCI, est de 9,4 m selon le résultat du calcul détaillé fait par le département dans ses observations, qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute, ce que la recourante n'a d'ailleurs pas fait dans sa réplique,

n'offrant aucune explication quant à ses conclusions mais admettant que son grief était tout au plus théorique puisque, dans la situation actuelle, il semblait en effet difficile de prévoir une quelconque surélévation des maisons ou un nouveau bâtiment.

En conséquence, le grief, dans la mesure où il est recevable, sera écarté.

6. La recourante estime que les surfaces en pleine terre seraient insuffisantes et que certains grands arbres prévus ne semblaient pas disposer d'un socle racinaire suffisant, notamment le long du chemin E_____.

Ce grief tombe à faux car le rapport explicatif (p. 75 à 77) précise notamment qu'afin de favoriser la rétention d'eau et de contribuer à réduire les îlots de chaleur, un minimum de 35% de la surface du PLQ, et idéalement 55%, est imposé en sols naturels, en pleine terre ou sur dalle d'ouvrage en sous-sol. Quant à l'arborisation, 80 arbres sont prévus par le PLQ, tous de haute tige. Ceux situés le long du chemin G_____ sont conservés. L'intégralité des arbres majeurs seraient plantés au sein de surfaces en pleine terre et la grande majorité de ceux à moyen développement aussi. Des cours ouvertes arborées en pleine terre sont prévues aux abords du chemin E_____, créant une épaisseur végétale entre le quartier existant et le futur quartier. Une douzaine d'arbres majeurs sont prévus le long de ce chemin (rapport explicatif p. 69).

En outre, la recourante n'allègue aucune violation d'une disposition légale mais critique les choix faits dans le PLQ. Ce grief relève donc de l'opportunité que la chambre de céans n'est pas habilitée à examiner.

7. Finalement, la recourante estime que la concertation n'a eu aucun effet.

7.1 En vertu de l'art. 4 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure (al. 1) ; elles veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (al. 2) ; les plans prévus par la LAT peuvent être consultés (al. 3).

La participation des administrés doit intervenir dès la genèse de la planification, c'est-à-dire à un stade où celle-ci n'a pas encore de portée irréversible. Il s'agit non seulement d'asseoir la légitimité démocratique des outils de planification, mais aussi d'éviter autant que possible les diverses oppositions. En principe, toutes les personnes touchées sur le territoire concerné par la mesure d'aménagement doivent être informées, soit par le biais de séances d'information, voire par voie de publication officielle, soit par l'intermédiaire des médias. Toute personne peut par ailleurs demander des renseignements à titre individuel sans avoir à justifier d'un intérêt particulier. Le droit de participation prévu à l'art. 4 al. 2 LAT tend à éviter que les projets soient élaborés à huis clos ou que la population soit mise devant le fait accompli. Celle-ci doit disposer d'un moyen réel d'intervenir effectivement dans le processus, en exerçant une véritable influence sur le résultat à atteindre (ATF 143 II 467 consid. 2.1). Les al. 1 et 2 de l'art. 4 LAT donnent un mandat législatif aux

cantons, à qui il appartient de déterminer le type d'information et les autorités compétentes (ATF 135 II 286 consid. 4.1). Les autorités compétentes disposent ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dans l'application de l'art. 4 LAT (ATF 133 II 120 consid. 3.2 et les références ; arrêt 1C_425/2019 du 24 juillet 2020 consid. 4.1).

Le processus de participation de la population peut être mis sur pied au moment de l'élaboration du projet ou après la prise de décision, pour autant qu'il intervienne à un moment où la pesée d'intérêts peut encore avoir lieu (ATF 135 II 286 consid. 4.2.3 et 5.2).

À Genève, le PLQ est mis au point par le département, en collaboration avec la commune, et la CU ainsi que les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la commune concernées (art. 5A al. 1 LGZD).

Il ressort des travaux préparatoires relatifs à l'art. 5A al. 1 et 2 LGZD que cette modification vise un « processus de concertation » donnant l'occasion à l'ensemble des intéressés d'être tenus informés et de pouvoir s'exprimer aussi vite que possible et participer ainsi, dans une certaine mesure, à la définition de l'image d'urbanisation recherchée, ceci à un stade du processus d'urbanisation antérieur à celui de la mise à l'enquête publique du projet de PLQ, dans l'espoir de parvenir à la définition d'un projet qui ait de meilleures chances d'être bien compris et reçu par l'ensemble des intéressés. Il est cependant clair que la notion de « processus de concertation » n'implique pas une obligation de résultat, en ce sens que le projet issu d'un tel processus n'a pas à devoir être accepté par tout un chacun, ce qui serait quasiment impossible et antinomique avec la notion même de plan d'affectation. Un tel instrument ne peut qu'être le fruit d'une pesée d'intérêts souvent contradictoires, dont certains sont nécessairement appelés à devoir céder le pas à d'autres, qui ne pourront être pleinement satisfaits, l'autorité de planification devant nécessairement trancher à divers stades de la procédure en vue de permettre l'avancement du projet. Aucune règle particulière n'est fixée quant à la façon dont doit se dérouler ce processus de concertation (ATA/788/2015 du 22 juillet 2025 consid. 4 ; ATA/391/2022 consid. 5b ; MGC du 22, 23 et 29 janvier 2015, session I [91-92/162]). Enfin, outre que la procédure de consultation n'impose pas d'obligation de résultat, aucune sanction n'est prévue en cas de violation de celle-ci (ATA/393/2022 du 12 avril 2022 consid. 5e).

7.2 En l'espèce, la recourante ne reproche pas au processus suivi d'être contraire aux exigences légales mais uniquement de n'avoir pas abouti à retenir les demandes faites, notamment s'agissant des gabarits ou de l'allée de grands arbres. En cela, la recourante se méprend sur la portée du processus tel que décrit ci-dessus et elle se limite à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité intimée.

Son grief ne peut donc qu'être écarté.

En tous points infondé, le recours doit être rejeté.

8. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000,- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'appelée en cause qui y a conclu, à la charge de la recourante (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 juillet 2025 par A_____ contre l'arrêté du Conseil d'État du 4 juin 2025 statuant sur l'opposition formée par A_____ et C_____ au projet de plan localisé de quartier n° 3_____ et son règlement, situé au lieu-dit « H_____ », sur le territoire de la commune de D_____ ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de A_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la B_____, à la charge de A_____ ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à A_____, au Conseil d'État ainsi qu'à Me François BELLANGER, avocat de la B_____.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Patrick CHENAUX, Philippe KNUPFER, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

le président siégeant :

N. OPPATJA

C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :