



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3832/2024-AMENAG

ATA/788/2025

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 juillet 2025

dans la cause

A _____

B _____

C _____

D _____

E _____

F _____

G _____

H _____

I _____

J _____

K _____

L _____

M _____

N _____

O _____

P _____

Q _____

R _____

recourants

représentés par Me Michel SCHMIDT, avocat

contre

CONSEIL D'ÉTAT

intimé

et

S _____

T _____

représentées par Mes Manuel JAQUIER et Guillaume FRANCIOLI, avocats

et

U _____

V _____

représentées par Me Michel D'ALESSANDRI, avocat

appelées en cause

EN FAIT

A. a. A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____ (ci-après : A_____ et consorts) sont propriétaires ou locataires de parcelles sises dans la partie du quartier W_____ entourée par la rue X_____, la rue Y_____, la route Z_____ et l'avenue AA_____ (ci-après : le quartier « AB_____ »), qui se situe en ville de Genève (ci-après : la ville), section AC_____.

b. Les parcelles n^{os} 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 de la ville, section AC_____, sont situées dans le quartier « AB_____ ». Elles sont des dépendances de parcelles appartenant notamment à A_____ (parcelle n^o 1'167), à I_____ (parcelle n^o 1'182), à R_____ (parcelle n^o 2'885), à B_____ (parcelle n^o 1'183) à C_____ (parcelle n^o 1'184), à D_____ (parcelle n^o 1'185) et à F_____ (parcelle n^o 5'435). Elles constituent des chemins d'accès aux habitations, principalement des villas.

c. S_____, dont le siège se trouve à Genève, a notamment pour buts l'achat et la vente d'immeubles ainsi que toutes opérations de gestion et de promotion immobilière.

Elle est propriétaire de la parcelle n^o 1'168 de la ville, section AC_____, sise dans le quartier « AB_____ ».

d. T_____, dont le siège se trouve à AD_____ (VD), a notamment pour buts la prise, l'administration et la gestion de participation dans toutes sociétés ou entreprises, particulièrement dans le domaine immobilier.

Elle est propriétaire des parcelles n^{os} 1'190 et 2'293 de la ville, sises également dans le quartier « AB_____ ».

e. U_____, dont le siège se trouve au AE_____, a pour buts les conseils, la gestion administrative et financière en matière de pilotage et de développement immobilier, la réalisation et la détention mobilière et immobilière, ainsi que l'acquisition, la vente, le courtage, la réalisation, la mise en valeur et le financement de participations ou de projets immobiliers.

f. V_____, dont le siège se trouve à AF_____ (VS), a notamment pour buts toutes transactions et activités immobilières.

g. U_____ et V_____ sont copropriétaires des parcelles n^{os} 1'192 et 1'202 de la commune de Genève, section AC_____, situées dans le quartier « AB_____ ».

h. Toutes les parcelles mentionnées sont situées en zone de développement 3 et leur zone d'affectation primaire est la zone villa (zone 5).

B. a. Dès juillet 2013, des études portant sur divers scénarios en vue de l'élaboration d'un futur plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) couvrant le quartier « AB_____ » ont été confiées à des bureaux d'architectes et d'ingénieurs.

b. Différentes stratégies d'aménagement du périmètre du plan ont été présentées lors d'une première séance d'information publique le 14 septembre 2015.

c. Le 23 janvier 2017, une deuxième séance publique a été organisée par la ville. Elle s'est tenue en présence du conseiller administratif en charge du dicastère concerné, de représentants du service d'urbanisme de la ville, de représentants de l'association des habitants du quartier de la AB_____ (ci-après : l'association de quartier) et d'autres riverains.

d. À la suite de l'annonce par la ville, de son souhait de mettre le projet de PLQ à l'enquête technique, une pétition rédigée par l'association de quartier a été adressée au Conseil municipal de la ville (ci-après : le CM) le 5 avril 2017, au motif que les membres de ladite association regrettaient de ne pas avoir été consultés avant l'établissement d'un projet prêt à être soumis à l'enquête technique. Ils demandaient qu'un réel processus de concertation soit mis en œuvre.

e. Des représentants des pétitionnaires ont été entendus lors de la séance de la commission des pétitions du CM du 8 mai 2017. Après un vote de la commission, le classement de la pétition a été approuvé.

f. Plusieurs séances bilatérales entre propriétaires et/ou promoteurs et le service d'urbanisme de la ville se sont ensuite tenues.

g. Une troisième et une quatrième séances publiques ont été organisées fin janvier 2018 et fin février 2019.

h. Six séances bilatérales ont eu lieu entre janvier et avril 2019.

i. Le 28 novembre 2019, une présentation a été faite en séance plénière de la commission d'urbanisme du CM qui a préavisé « favorablement avec recommandation » le projet.

j. De janvier à mai 2020, huit séances se sont encore déroulées, principalement avec des propriétaires.

k. En février 2021, le projet a été présenté à la Plateforme Nature et Paysage Genève, qui a formulé plusieurs demandes, en lien notamment avec la conservation des arbres.

l. Le 3 juin 2021, une séance a été organisée par la ville avec les propriétaires concernés.

C. a. Le 11 novembre 2021, le département du territoire (ci-après : le DT) a mis à l'enquête publique le projet de PLQ N° 1_____, dit « PLQ AB_____ » (ci-après : le PLQ), accompagné de son règlement, de son cahier des principes d'aménagement des espaces libres et de son concept énergétique territorial, situé entre la rue X_____, la route Z_____, l'avenue AA_____ et la rue Y_____.

Les parcelles appartenant ou louées par A_____ et consorts sont toutes incluses dans le périmètre du PLQ.

b. Douze lettres d'observations sur le projet ont été envoyées à la ville, qui y a répondu en février 2022.

c. Le 15 mars 2022, la commission de l'aménagement et de l'environnement du CM a entendu des représentants de l'association de quartier ainsi que des propriétaires.

d. Par délibération du 30 mars 2022, le CM a préavisé favorablement le projet de PLQ, avec les deux recommandations suivantes : 1) le CM demandait au conseil administratif qu'une attention particulière soit apportée afin que le maximum d'arbres à grand développement et fruitiers existants sur le site soient préservés ; 2) le conseil municipal demandait au conseil administratif que, pour chaque arbre abattu, trois arbres soient plantés.

e. À la suite de l'aboutissement du référendum lancé contre la délibération du CM du 30 mars 2022, le projet de PLQ a été accepté en votation populaire le 12 mars 2023.

f. Dans le cadre de l'instruction du dossier, le projet de PLQ a été présenté à la sous-commission de la flore de la commission consultative de la diversité biologique cantonale le 25 août 2023, qui a rendu un avis favorable le 15 septembre 2023.

g. L'association de quartier a fait réaliser par le bureau Atelier Nature et Paysage (ci-après : ATNP) une étude intitulée « identification des valeurs naturelles du quartier », datée de novembre 2023. Y étaient annexées deux listes, l'une des espèces d'oiseaux et l'autre des espèces d'invertébrés recensées.

Selon les conclusions de l'étude, le quartier présentait, dans son ensemble, une faune intéressante pour une zone urbaine. Plusieurs espèces protégées, menacées ou prioritaires au niveau suisse avaient été notées, à l'instar du crapaud commun, de l'orvet fragile, de la lucane cerf-volant et du criquet des mouillières.

h. Le 25 janvier 2024, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (ci-après : OCAN) a délivré un préavis favorable sans observation, précisant que le périmètre du PLQ ne comportait pas de biotope ni de biotope digne de protection au sens du droit fédéral.

i. La procédure d'opposition au PLQ a été ouverte du 21 février au 21 mars 2024.

j. A_____ et consorts ont formé opposition au PLQ auprès du Conseil d'État, se plaignant notamment de l'absence d'évaluation de l'impact carbone du projet et du report des mesures de préservation de la biodiversité au stade des autorisations de construire. Ils ont notamment produit l'étude de l'ATNP.

k. Le 27 juin 2024, l'OCAN a rendu une note complémentaire, maintenant sa position.

l. Par arrêté du 16 octobre 2024, le Conseil d'État a rejeté l'opposition.

m. Par arrêté du 16 octobre 2024, déclaré exécutoire nonobstant recours et publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 18 octobre 2024, le Conseil d'État a adopté le PLQ.

Ce dernier prévoit en particulier la réalisation de quinze bâtiments (A à O) ayant des gabarits de six étages sur rez-de-chaussée, pour une hauteur maximale de 23 m, essentiellement destinés à du logement. La réalisation de 53'379 m² de surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP) au maximum est prévue, à raison de 48'404 m² de SBP de logement et 5'175 m² de SBP d'activité, pour un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1.6 et un indice de densité (ci-après : ID) de 2.63.

Il prévoit également, au centre du périmètre, l'aménagement d'un parc/jardin, ainsi que des cessions gratuites au domaine public communal pour le réaménagement des voiries existantes, des cessions gratuites au domaine privé communal pour un espace libre communal, en vue de la réalisation du parc/jardin, ainsi que des cessions au domaine privé communal, correspondant à des surfaces de dépendances (parcelles n^{os} 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186), en vue de la réalisation des accès aux entrées des immeubles et au parc/jardin.

Les parcelles de dépendance n^{os} 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 resteront des voies de communication donnant accès au parc et aux bâtiments G à N. Les parties nord de ces parcelles feront partie du parc/jardin. Ces parties nord ont respectivement une surface de 57 m² (1'170), 57 m² (1'175), 57 m² (1'180) et 230 m² (1'186).

Selon le rapport explicatif du 8 janvier 2024, le périmètre considéré n'est pas constitutif d'un biotope d'importance locale au sens du droit fédéral. Néanmoins, afin de favoriser la biodiversité dans toute la mesure du possible, une attention particulière est apportée à la flore et à la faune existantes. L'arborisation existante en bon état sanitaire est, par principe, maintenue. Le projet prévoit de la compléter et de compenser les abattages indispensables à la réalisation des nouvelles constructions. Ces abattages seront par conséquent limités au strict nécessaire. Des mesures pour les phases de chantier devront être prises afin de protéger l'arborisation existante maintenue. Des aménagements favorables à la petite faune seront également mis en place afin d'aider les animaux déjà présents sur le site à y rester. En ce qui concerne la végétation, le cahier des principes d'aménagement des espaces libres définit le mode de transformation du site et s'attache à maintenir son caractère de jardin. La végétation existante, dont les arbres majeurs (cèdre, tilleul), située hors des aires d'implantation des bâtiments est maintenue et participe à la préservation de la biodiversité et à l'identité du site.

- D. a.** Par acte remis à la poste le 15 novembre 2024, A_____ et consorts ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre l'arrêté du Conseil d'État du 16 octobre 2024 approuvant le PLQ n° 1_____ et contre l'arrêté du Conseil d'État du 16 octobre 2024 rejetant leur opposition, concluant à leur annulation. Préalablement, ils ont conclu à la restitution de l'effet suspensif.

Ils se sont plaints des violations du « principe de concertation », du principe d'égalité de traitement, de la garantie de la propriété, du principe de coordination et de la politique du canton en matière de protection de l'environnement ainsi que de l'impossibilité de constituer des servitudes de passage public et privé.

Ils ont notamment produit un rapport concernant la méthodologie d'estimation de la valeur des terrains pour les parcelles situées dans le périmètre du PLQ, réalisé le 15 novembre 2024 par AH_____, expert en estimations immobilières avec brevet fédéral.

b. Le 11 décembre 2024, l'OCAN a rendu une note complémentaire, maintenant sa position.

c. Après que le Conseil d'État a conclu au rejet de la requête de restitution de l'effet suspensif et que les recourants ont répliqué sur ce point, la chambre administrative a rejeté ladite requête par décision du 22 janvier 2025.

d. Le Conseil d'État a conclu au rejet du recours.

e. S_____, T_____, U_____ et V_____ ont demandé leur appel en cause.

f. Après que les recourants et le Conseil d'État s'en sont rapportés à justice sur ces demandes, la chambre administrative a ordonné l'appel en cause desdites sociétés par décision du 27 février 2025. Elle a également imparti un délai à toutes les parties pour présenter leurs observations sur une éventuelle jonction avec la cause A/3823/2024.

g. Le 17 avril 2025, la chambre administrative a refusé d'ordonner la jonction des causes n^{os} A/3823/2024 et A/3832/2024.

h. U_____ et V_____ ont conclu à « l'irrecevabilité du recours », sauf en ce qui concernait le grief lié à la violation du principe de concertation, pour lequel il s'en sont remis à justice. Sur le fond, ils ont conclu au rejet du recours.

i. S_____ et T_____ ont conclu au rejet du recours.

j. Dans leur réplique, les recourants ont persisté dans leur argumentation et relevé qu'il « serait intéressant » d'obtenir des chiffres sur le nombre de séances qui s'étaient tenues entre les appelées en cause et la ville ou le canton. Ils demandaient ainsi que les appelées en cause et le Conseil d'État soient invités à produire ces informations.

k. Sur ce, la cause a été gardée à juger, ce dont les parties ont été informées.

l. Les arguments des parties et le contenu des pièces sera repris, en tant que de besoin, dans la partie en droit du présent arrêt.

EN DROIT

- 1.** Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ;

art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 6 al. 2 de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 - LGZD - L 1 35 ; 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.

2. Le litige porte sur la conformité au droit des arrêtés du Conseil d'État par lesquels celui-ci a respectivement rejeté l'opposition au PLQ et l'a adopté.
3. Les recourants demandent aux appelées en cause et au Conseil d'État de produire des chiffres sur le nombre de séances qui se sont tenues entre ces dernières et la ville ou le canton.

3.1 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 influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1 ; 145 I 167 consid. 4.1). 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 ; 144 II 427 consid. 3.1.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_452/2024 du 16 janvier 2025 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, les recourants n'expliquent pas ce qu'ils entendent déduire de la connaissance du nombre de séances qui se sont tenues entre les appelées en cause et la ville ou le canton ni en quoi une telle information permettrait d'influer sur l'issue du litige. En outre, le dossier de la cause contient déjà tous les éléments permettant à la chambre de céans d'apprécier, même sans cette information, le grief des recourants en lien avec leur demande, soit la violation du principe de concertation (*cf. infra* consid. 4). Il n'y a donc pas lieu d'ordonner aux appelées en cause ou au Conseil d'État de transmettre l'information sollicitée.

Pour le surplus, les recourants se sont vu offrir la possibilité de faire valoir leurs arguments par écrit. Il se sont ainsi exprimés de manière circonstanciée sur l'objet du litige et ont produit les pièces auxquelles ils se sont référés dans leurs écritures. Il en va de même du Conseil d'État et des appelées en cause. La chambre de céans dispose ainsi d'un dossier qui lui permet de statuer en connaissance de cause.

Il ne sera donc pas procédé à d'autres actes d'instruction.

4. Les recourants se plaignent d'une violation du principe de concertation.

4.1 En vertu de l'art. 4 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), 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. 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 citées ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_425/2019 du 24 juillet 2020 consid. 4.1 et les références citées).

4.2 Selon l'art. 33 LAT, les plans d'affectation, tels que les PLQ (art. 13 al. 1 let. a LaLAT) sont mis à l'enquête publique (al. 1). Le droit cantonal prévoit au moins une voie de recours contre les décisions et les plans d'affectation fondés sur la LAT (al. 2). L'art. 33 LAT ne comportant pas de précisions sur ce point, c'est au droit cantonal qu'il appartient d'indiquer les modalités pratiques de la mise à l'enquête (ATF 138 I 131 consid. 5). Le processus de participation peut ainsi 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 des intérêts est encore possible (ATF 143 II 467 consid. 2.2 ; 135 II 286 consid. 4.2.3 et 5.2 ; ATA/391/2022 du 12 avril 2022 consid. 5a).

Le but de l'art. 33 LAT est de satisfaire aux exigences des art. 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), 29 et 29a Cst. en garantissant, dans le domaine du droit de l'aménagement du territoire et des constructions, une protection juridique globale. Il s'agit en particulier de permettre à chacun de prendre connaissance du plan, de servir de point de départ de la procédure d'opposition dans les cantons qui connaissent cette institution et de permettre ainsi l'exercice du droit d'être entendu. Ce processus de mise à l'enquête constitue en outre pour les intéressés un élément préalable nécessaire à leur protection juridique puisque les législateurs cantonaux prévoient généralement que seuls les opposants ont qualité pour recourir contre une mesure de planification ou une autorisation de construire. En ce sens, il s'agit d'un moyen anticipé et formalisé de satisfaire aux exigences du droit d'être entendu.

Enfin, la planification nécessitant une pesée des intérêts en présence, la procédure de mise à l'enquête publique, tout particulièrement dans les cantons qui la prévoient au stade du projet, contribue à mettre ces intérêts en évidence et permet aux autorités compétentes de statuer en toute connaissance de cause en tenant compte des objections de fait, de droit ou d'opportunité des personnes intéressées. Les informations recueillies conduisent ainsi à adapter le projet de telle manière qu'il satisfasse le plus largement possible aux circonstances diverses et aux intérêts divergents. On peut parler à cet égard d'aide à la décision (ATF 143 II 467 consid. 2.2 et les références citées ; 138 I 131 consid. 5.1 ; 135 II 286 consid. 5.3).

4.3 À Genève, le projet de PLQ est mis au point par le DT, en collaboration avec la commune, et la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le DT, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre 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). Une disposition équivalente existe à l'art. 5A al. 2 LGZD lorsque le PLQ est élaboré par la commune. Cette disposition prévoit ainsi que les communes peuvent également solliciter en tout temps du Conseil d'État l'adoption, la modification ou l'abrogation d'un PLQ concernant leur territoire. À cet effet, le conseil administratif élabore, en liaison avec le DT et la commission d'urbanisme, un projet de PLQ, dans le cadre d'un processus de concertation avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernées. Sur préavis du conseil municipal exprimé sous forme de résolution, le projet est transmis au Conseil d'État, lequel, après s'être assuré qu'il répond sur le plan formel aux exigences légales, est alors tenu d'engager la procédure prévue à l'art. 6 LGZD.

La condition relative au processus de concertation prévu dans ces deux alinéas a été introduite dans le cadre de la réforme des PLQ (PL 11'305), entrée en vigueur le 21 mars 2015. L'une des critiques récurrentes contre le PLQ était le manque de concertation (Rapport de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le PL 11'305, MGC des 22, 23 et 29 janvier 2015 session I [1/162]). 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/391/2022 précité consid. 5b ; MGC du 22, 23 et 29 janvier 2015, session I [91-92/162]).

Aux termes de l'art. 6 LGZD, le projet de PLQ est soumis à une enquête publique d'au moins 30 jours annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune (al. 1). Pendant la durée de l'enquête publique, chacun peut prendre connaissance du projet à la mairie ou au DT et adresser à ce dernier ses observations (al. 3). Simultanément à l'ouverture de l'enquête publique, le DT transmet à la commune le projet de plan pour qu'il soit porté à l'ordre du jour du conseil municipal. À l'issue de l'enquête, le DT transmet en principe dans un délai de 60 jours, à la commune les observations reçues. L'autorité municipale doit communiquer son préavis dans un délai de 45 jours à compter de la réception des observations. Son silence vaut approbation sans réserve (al. 4). À l'issue du délai référendaire, le projet de PLQ fait l'objet d'une publication dans la FAO et d'affichage dans la commune (al. 8). Pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le PLQ peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'État (al. 9). Le Conseil d'État statue sur les oppositions en principe dans un délai de 60 jours après la fin de la procédure d'opposition, le cas échéant modifie le projet et adopte ensuite le PLQ. L'adoption du plan fait l'objet d'une publication dans la FAO (al. 10). Le recours contre l'adoption du plan est régi par l'art. 35 LaLAT (al. 12).

4.4 En l'espèce, une première séance d'information publique concernant l'élaboration du futur PLQ a eu lieu le 14 septembre 2015. Au cours de celle-ci, différentes stratégies d'aménagement du périmètre du plan ont été présentées. Le 23 janvier 2017, une deuxième séance publique a été organisée par la ville, à laquelle ont participé des représentants de l'association de quartier et d'autres riverains.

Une pétition a ensuite été rédigée par l'association de quartier à l'attention du CM le 5 avril 2017. Des représentants des pétitionnaires ont été entendus lors de la séance de la commission des pétitions du 8 mai 2017.

Plusieurs séances bilatérales entre propriétaires et/ou promoteurs et le service d'urbanisme de la ville se sont ensuite tenues. Six séances bilatérales ont notamment eu lieu entre janvier et avril 2019. Une troisième et une quatrième séances publiques ont également été organisées fin janvier 2018 et fin février 2019. De janvier à mai 2020 et malgré la pandémie de Covid-19, huit séances se sont encore déroulées, principalement avec des propriétaires.

En février 2021, le projet a été présenté à la Plateforme Nature et Paysage Genève, qui a formulé plusieurs demandes. Différents points ont été intégrés dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres du PLQ, ce qui n'est pas contesté.

Le 3 juin 2021, une séance en présence des propriétaires concernés a une nouvelle fois été organisée par la ville.

Le 11 novembre 2021, le DT a mis à l'enquête publique le projet de PLQ. Celui-ci a suscité douze lettres d'observations, auxquelles la ville a répondu. Enfin, le 15 mars 2022, la commission de l'aménagement et de l'environnement de la ville a entendu des représentants de l'association de quartier ainsi que des propriétaires, avant que le CM prévoie favorablement le projet de PLQ le 30 mars 2022, avec deux recommandations en lien avec la protection des arbres.

Enfin, la procédure d'opposition au PLQ a été ouverte du 21 février au 21 mars 2024, au cours de laquelle les recourants ont pu faire opposition au projet de PLQ.

Au vu de ce qui précède, le processus de concertation et la procédure prévue par le LGZD ont été respectés.

Pour le surplus, les recourants ne peuvent reprocher à la ville de les avoir mis devant le fait accompli. Comme l'a exposé de façon pertinente le Conseil d'État, un processus de concertation ne pourrait pas être mis en œuvre sans que les lignes principales du projet de plan soient dessinées, l'établissement de l'avant-projet devant servir de base aux discussions menées lors du processus de concertation. Par ailleurs, le fait que les autorités n'aient pas donné une suite favorable aux observations des recourants n'emporte aucune conséquence, le processus de concertation légale n'impliquant pas une obligation de résultat. Les recourants ont du reste continué à pouvoir faire valoir leur grief en fait et en droit dans la procédure d'opposition et dans la procédure de recours et ont ainsi pu obtenir un contrôle judiciaire du PLQ.

Mal fondé, le grief sera écarté.

5. Les recourants se plaignent d'une violation du principe d'égalité de traitement.

5.1 Une décision ou un arrêté viole le droit à l'égalité de traitement ancré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances (ATF 147 V 312 consid. 6.3.2 ; 144 I 113 consid. 5.1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_46/2024 du 19 mai 2025 consid. 3.1).

5.2 L'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation et leur réglementation. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2). Du point de vue constitutionnel, il suffit que la

planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire (ATF 121 I 245 consid. 6e/bb ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_163/2024 du 14 mai 2025 consid. 6.1 ; 1C_410/2022 du 4 décembre 2023 consid. 3.1).

5.3 Les biens-fonds compris dans les zones définies aux al. 1 à 4 de l'art. 19 LaLAT peuvent être inclus dans une zone de développement affectée à de l'équipement public, c'est-à-dire aux constructions, autres que du logement, nécessaires à la satisfaction des besoins d'équipement de l'État, des communes, d'établissements ou de fondations de droit public. Les périmètres définis à cette fin sont créés en fonction d'équipements existants ou en prévision de besoins futurs (art. 30A al. 1 LaLAT). Le Grand Conseil peut en outre déclarer d'utilité publique, au sens de l'art. 3 la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933 (LEx-GE - L 7 05) l'acquisition de tout ou partie des biens-fonds compris dans une zone de développement affectée à l'équipement public (art. 30A al. 4 LaLAT).

5.4 Selon l'art. 3 al. 1 LGZD, les PLQ prévoient notamment les terrains réservés aux équipements publics autres que ceux visés à l'al. 3 et leur éventuelle cession gratuite dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir visé à la let. g (let. c) ainsi qu'un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, auquel seul peut se substituer celui résultant d'un éventuel accord ultérieur de tous les propriétaires concernés et du DT, l'IUS et l'ID (let. g).

Aux termes de l'art. 3 al. 3 LGZD, en outre, ils prévoient les éléments de base du programme d'équipement, soit le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées ; dans tous les cas, il est tenu compte de la protection du cadre de vie (let. a) ; les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public ainsi que les servitudes de passages ou autres servitudes nécessaires à la réalisation du plan (let. b).

L'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation des éléments de base du programme d'équipement visés à l'al. 3 est déclarée d'utilité publique au sens de l'art. 3 al. 1 let. b LEx-GE. Les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'État de décréter l'expropriation à leur profit, selon les modalités prévues par les art. 30 ss de cette loi (art. 3 al. 8 LGZD).

L'art. 4 al. 1 LGZD prévoit que les PLQ sont accompagnés d'un règlement de quartier qui détermine notamment les modalités selon lesquelles les espaces libres prévus par le plan sont, soit incorporés aux parcelles sur lesquelles les immeubles sont construits, soit cédés gratuitement à la commune si elle en fait la demande (let. a) ; les garanties (notamment servitudes, engagements financiers, cessions fiduciaires de droits à bâtir) fixées dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires (let. b).

À défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la LGZD sont applicables et le Conseil d'État fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix (art. 4 al. 2 LGZD).

L'IUS est déterminé par le PLQ. Sauf dispositions contraires de ce dernier, chaque parcelle ou partie de parcelle comprise à l'intérieur du périmètre du plan bénéficie d'un droit à bâtir équivalent à cet indice (art. 1 al. 1 de l'annexe au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 - RGZD2 - L 1 35.04).

5.5 La répartition des droits à bâtir dans le cadre d'un PLQ fixe les droits attachés dans le futur à chaque parcelle et prépare ainsi les remaniements fonciers qui devront être effectués à l'issue de la réalisation du PLQ. Elle doit ainsi respecter les principes valant pour les remaniements parcellaires, dont le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst. Selon la jurisprudence en la matière, ce principe, qui n'a en général qu'une portée restreinte en matière d'aménagement du territoire, pèse plus lourd dans le domaine des améliorations foncières, où les investissements des collectivités publiques créent des plus-values substantielles. Le droit à l'égalité est toutefois réduit en tant que, selon le cours ordinaire des choses, il est rarement possible d'assurer à chacun des propriétaires touchés une participation proportionnellement égale à l'enrichissement du collectif. Il suffit que les disparités relevées à l'issue de la confection du nouvel état ne soient pas manifestes ou choquantes. S'il apparaît que la situation faite à un propriétaire dans le nouvel état n'est pas totalement insoutenable, mais qu'elle est pourtant clairement insatisfaisante, parce que l'autorité a omis des éléments essentiels dans la confection du nouvel état ou parce qu'elle a négligé d'utiliser tous les moyens techniques à disposition pour améliorer la situation, la décision cantonale doit être annulée pour arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 1C_533/2009 du 7 octobre 2010 consid. 3.2 et les références citées ; ATA/162/2014 du 18 mars 2014 consid. 11d ; François BELLANGER, Les droits à bâtir, *in* Festschrift Andreas AUER, Direkte Demokratie, 2013, 287-307, p. 302 s).

5.6 Parmi les éléments de base du programme d'équipement qu'un PLQ doit prévoir, l'art. 3 al. 3 let. b LGZD mentionne les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public. Selon la jurisprudence fédérale, ce système des cessions gratuites au domaine public est compatible avec la garantie de la propriété. Il ne constitue pas une mesure d'expropriation, mais une compensation de la plus-value résultant de la mesure d'aménagement, telle que les cantons peuvent le prévoir en vertu de l'art. 5 al. 1 LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2011 du 29 juillet 2011 consid. 3.1 et les références citées). Il a été créé pour permettre la construction des installations publiques nécessaires à la réalisation du plan (voies publiques, place de parc, etc.) et représente une contribution en nature des propriétaires qui, grâce à ces équipements, voient accroître le potentiel constructible de leurs terrains (ATA/6/2011 du 11 janvier 2011 consid. 7b). Le tableau de

répartition des droits à bâtir doit néanmoins garantir une égalité de traitement entre les différents propriétaires, de sorte « que ceux qui sont amenés à céder des surfaces plus considérables que d'autres doivent retrouver des possibilités de construire potentiellement équivalentes » (arrêt du Tribunal fédéral 1P_1316/1987 du 21 septembre 1988, consid. 3 et 4). Les emprises ainsi cédées doivent servir à la réalisation du plan ; la collectivité ne peut acquérir, par ce biais, des terrains dont elle a besoin à d'autres fins, pour la réalisation de tâches qui lui incombent et qui sont sans rapport avec le plan litigieux (assainissement du trafic général par exemple ; ATA/162/2014 précité consid. 11e ; ATA/6/2011 précité consid. 7b).

Dans un arrêt du 18 mars 2014 portant sur une affaire similaire à la présente cause, la chambre administrative a considéré que le fait que le tableau de répartition n'attribue pas de droits à bâtir à des parcelles de dépendance n'était pas problématique. Cette possibilité était expressément réservée par l'art. 1 al. 1 2^e phr. RGZD2 et n'aurait contrevenu au principe de l'égalité de traitement que si le PLQ avait prévu la cession gratuite de l'avenue en cause, ce qui n'était pas le cas. Le choix de ne pas attribuer de droits à bâtir aux parcelles de dépendance concernées reposait en outre sur un motif pertinent. Compte tenu du fait que la plupart des propriétaires de ces biens-fonds avaient manifesté leur intention de ne pas construire, leur attribuer des droits à bâtir aurait en effet compromis la réalisation des futurs bâtiments de logement. La valeur des droits de propriété afférents à la desserte du futur quartier serait donc fixée de gré à gré ou par procédure d'expropriation, laquelle garantirait l'indemnisation pleine et entière des propriétaires concernés (art. 14 LEx-GE ; ATA/162/2014 précité consid. 11e).

5.7 En l'espèce, selon le tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir figurant à l'art. 3 du règlement du PLQ, les parcelles de dépendance n^{os} 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 ne se voient pas attribuer de droits à bâtir. Il ressort du PLQ que ces parcelles seront cédées au domaine privé communal et qu'elles serviront de voies de communication et d'accès aux bâtiments G à N et au parc central.

5.7.1 Les recourants estiment qu'à défaut de garantie d'une contrepartie du « retrait de leurs droits à bâtir », il existerait, en premier lieu, une inégalité de traitement entre les propriétaires desdites dépendances, dont certains des recourants font partie, et les propriétaires de parcelles déjà bâties.

Or, conformément à la jurisprudence de la chambre de céans, le fait que le tableau de répartition n'attribue pas de droits à bâtir à ces parcelles de dépendance n'est en soi pas problématique. D'abord, cette possibilité est expressément réservée par l'art. 1 al. 1 2^e phr. RGZD2 et ne va pas à l'encontre de la LGZD, puisque, d'une part, celle-ci n'exclut pas la possibilité de procéder à des cessions onéreuses sans report de droits à bâtir. D'autre part, l'art. 3 al. 8 LGZD prévoit que l'aliénation des droits et immeubles nécessaires à la réalisation de ces voies de communication est déclarée d'utilité publique et que les propriétaires peuvent, si nécessaire, demander au Conseil d'État de décréter l'expropriation à leur profit.

Ensuite, pour que le principe d'égalité de traitement soit respecté, il faut que le PLQ prévoie la cession – à titre onéreux et non pas gratuite – des parcelles en cause au domaine privé communal. Tel est le cas en l'espèce. Les schémas du PLQ montrent en effet que les parcelles de dépendance n^{os} 1'170, 1'180 et 1'186, feront l'objet d'une « cession au domaine privé communal ». À défaut ainsi de mention expresse du caractère gratuit de la cession au sens de l'art. 3 al. 1 let. b LGZD, celle-ci ne pourra avoir lieu qu'à titre onéreux. La cession au domaine privé communal desdites parcelles de dépendance, sans report de droits à bâtir, sera dès lors compensée financièrement, au profit des propriétaires des parcelles en cause, y compris certains des recourants. La valeur des droits de propriété afférents à la desserte du futur quartier sera fixée de gré à gré ou par procédure d'expropriation, laquelle garantira l'indemnisation pleine et entière des propriétaires concernés (art. 14 LEx-GE).

Contrairement à ce que prétendent les recourants, il n'y a pas lieu de retenir qu'ils seront manifestement désavantagés, dans l'éventuelle procédure d'expropriation, par rapport aux propriétaires dont les droits à bâtir ont été reportés. D'une part, si l'avis établi par H_____, expert en estimations immobilières avec brevet fédéral et produit par les recourants, indique certes que chaque m², qu'il soit issu d'une parcelle principale ou de dépendance, devrait être valorisé de façon identique comme le consacre le modèle de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF), l'expert privé ne se prononce toutefois pas sur la question de la cession onéreuse en cas de non-attribution de droits à bâtir à des parcelles de dépendance. Son avis n'est donc pas susceptible de confirmer la thèse des recourants. D'autre part, l'ampleur de la compensation financière que ces derniers obtiendront à la suite de la cession onéreuse au domaine privé communal et les prix que les propriétaires négocieront avec les promoteurs dépendent de nombreux critères et sont ainsi des faits qui ne sont pas encore vérifiables.

Le choix de ne pas attribuer de droits à bâtir aux parcelles de dépendance concernées doit également reposer sur un motif pertinent. Le Conseil d'État a indiqué que les emprises des terrains correspondant aux parcelles de dépendances n^{os} 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 servent actuellement de desserte routière de villas. Cette affectation est maintenue par le PLQ, en ce sens que ces terrains donneront désormais un accès aux entrées des futurs bâtiments qui les jouxtent (G à N) et au parc au centre du PLQ, sans se prêter à la construction des bâtiments. Pour cette raison, les parcelles de dépendance n'avaient pas lieu de générer des droits à bâtir.

Le motif avancé par le Conseil d'État est pertinent. Les dépendances, qui servent actuellement uniquement de desserte routière aux villas, conserveront cette affectation pour devenir les voies de communication du PLQ, soit des éléments nécessaires à la réalisation de celui-ci mais également des éléments de base du programme d'équipement au sens de l'art. 3 al. 3 let. a LGZD. En outre, aucune construction n'est érigée sur les dépendances et cette situation perdurera pour servir la bonne exécution du PLQ. Par conséquent, il est admissible que les parcelles de dépendance ne génèrent de droits à bâtir.

Enfin, les propriétaires des dépendances ne doivent pas se trouver dans une situation identique à celle des propriétaires des autres parcelles. Tel est le cas, puisque toutes les autres parcelles sont actuellement bâties, contrairement aux dépendances.

Par conséquent, le fait que le tableau de répartition n'attribue pas de droits à bâtir à ces parcelles de dépendance ne consacre pas une inégalité de traitement prohibée par l'art. 8 Cst.

5.7.2 En deuxième lieu, les recourants allèguent que le fait que la parcelle n° 5'092 se voie attribuer des droits à bâtir constituerait une inégalité de traitement par rapport aux parcelles de dépendance n°s 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186.

La parcelle n° 5'092, elle aussi une dépendance, d'une surface de 245 m², se voit attribuer 392 m² de SBP, vu l'IUS de 1.6 (245 m² x 1.6), contrairement ainsi aux parcelles n°s 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186. Cette différence est toutefois justifiée, la situation de la parcelle n° 5'092 et celle des parcelles de dépendance n'étant pas les mêmes. En effet, si la parcelle n° 5'092 constitue certes en partie un chemin d'accès, il ressort de la consultation du système d'information du territoire genevois (ci-après : SITG) qu'un couvert à voitures y est également érigé. Aussi, après cession gratuite au domaine public communal, elle deviendra en mineure partie une petite portion d'implantation du bâtiment G et surtout, en majeure partie, une partie du parc, soit un terrain réservé aux équipements publics dont la cession ne peut d'ailleurs avoir lieu à titre gratuit qu'en contrepartie de reports de droits à bâtir, conformément à l'art. 3 al. 1 let. c LGZD. *A contrario*, elle ne deviendra pas une voie de communication, contrairement aux parcelles n°s 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186. Il était donc justifié de lui attribuer des droits à bâtir.

La situation de la parcelle n° 5'092 se distinguant ainsi de celle des parcelles de dépendance, leur traitement différent ne contrevient pas au principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst.

5.7.3 Enfin, les recourants relèvent que la partie nord des parcelles de dépendance n°s 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 est incluse dans le parc aménagé qui devrait faire l'objet d'une cession gratuite pour un espace libre communal, sans qu'une différence de revêtement, de délimitation, d'affectation ou de statut juridique soit prévu. Il n'existerait ainsi aucune différence dans l'affectation future de ces espaces en application du PLQ.

La partie nord des parcelles de dépendance n°s 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 est effectivement incluse dans le futur parc. Cela correspond à une surface totale d'environ 401 m² (57 m² [parcelle n° 1'170], 57 m² [parcelle n° 1'175], 57 m² [parcelle n° 1'180] et 230 m² [parcelle n° 1'186]) selon l'outil de mesure des surfaces disponible sur le SITG. Certes, les terrains réservés aux équipements publics, comme le parc, qui font l'objet d'une cession gratuite donnent en principe lieu à un report de droits à bâtir en application de l'art. 3 al. 1 let. c LGZD. Toutefois, la partie nord des parcelles en cause, qui sont actuellement des dessertes routières, sera affectée au cheminement pour piétons traversant le parc et gardera la même

destination que le reste desdites parcelles, soit des voies de communication. En outre, pour les parcelles n^{os} 1'170, 1'175 et 1'180, leur partie nord incluse dans le parc ne représente que 18.5% de la parcelle (57 m² sur 308 m²). Enfin, vu le nombre de propriétaires concernés (au moins seize), chaque dépendance dépendant d'au moins quatre parcelles, le report des droits à bâtir n'aurait en moyenne conféré à chaque propriétaire que 40 m² (401/16 x 1.6) de SBP supplémentaires. Ainsi, et pour des raisons pratiques, le Conseil d'État pouvait, sans tomber dans l'arbitraire, traiter les parcelles de dépendance selon une seule et même approche, à savoir par une cession onéreuse au domaine privé communal sans report de droits à bâtir.

Le grief sera donc écarté.

6. Les recourants se plaignent d'une violation de la garantie de leur propriété.

6.1 La garantie de la propriété est ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. Cette garantie constitutionnelle comprend la faculté de disposer de son terrain dans les limites des lois et des plans d'affectation du sol (ATA/121/2025 du 28 janvier 2025 consid. 6.1 ; ATA/998/2023 du 12 septembre 2023 consid. 5.1). Dans sa fonction individuelle, elle protège les droits patrimoniaux concrets du propriétaire, tel que celui de conserver sa propriété, d'en jouir et de l'aliéner (ATF 145 I 73 consid. 6.1 ; 131 I 333 consid. 3.1).

Une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation (art. 26 al. 2 Cst.).

6.2 La garantie de la propriété n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale, plus particulièrement une loi au sens formel si la restriction est grave, être justifiée par un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité (ATF 148 I 33 consid. 5.1 ; 147 I 393 consid. 5.1.1). L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 150 I 106 consid. 5.1 ; 140 I 168 consid. 4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_92/2023 du 12 février 2024 consid. 4.1). En revanche, ne consacre pas une restriction grave à la propriété une réglementation qui, à défaut d'entente entre les propriétaires fonciers concernés, permet à l'État de construire, aux frais de ceux-ci, des routes privées pour l'équipement des terrains à bâtir (ATF 150 I 106 consid. 5.1).

6.3 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, tout intérêt public est en principe susceptible de justifier une atteinte à la propriété, pour autant que l'objectif visé ne soit pas de nature purement fiscale ou ne contrevienne pas à d'autres normes constitutionnelles (ATF 149 I 49 consid. 4.1 ; 111 Ia 93 consid. 2b). Dans ce contexte, il incombe en premier lieu au législateur de prendre les dispositions nécessaires à la réalisation des tâches et des objectifs fixés, en effectuant une pesée des intérêts (ATF 150 I 106 consid. 6.1 ; 149 I 49 consid. 4.1).

La jurisprudence constante considère que la lutte contre la pénurie de logements correspond à un intérêt public évident. La construction de logements constitue un objectif consacré par la Cst. elle-même (art. 108 Cst.) et par la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 (Cst-GE - A 2 00 ; art. 178 à 182 Cst-GE ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_529/2015 du 5 avril 2016 consid. 4.3 ; ACST/16/2025 du 24 mars 2025 consid. 6.3).

La zone de développement a pour l'essentiel comme objectif de favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt public (ATA/1061/2023 du 26 septembre 2023 consid. 3.3.2 ; ATA/1000/2020 du 6 octobre 2020 consid. 4a ; Alain MAUNOIR, Les zones de développement dans le canton de Genève, in RDAF 1998 I p. 266 et 267).

6.4 Traditionnellement, le principe de la proportionnalité garanti par l'art. 5 al. 2 Cst. se compose des règles d'aptitude – qui exigent que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 151 I 3 consid. 7.7 ; 149 I 191 consid. 7.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_531/2024 du 29 avril 2025 consid. 7.1 ; ATA/278/2025 du 18 mars 2025 consid. 5.6.3). En outre, ce principe interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre celui-ci et les intérêts publics ou privés compromis (ATF 145 I 297 consid. 2.4.3.1 et les références citées).

6.5 Dans un arrêt 1C_268/2008 du 25 septembre 2008, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt de la Cour de justice de Genève qui considérait que des cessions ayant pour but l'élargissement du domaine public (principalement au profit des piétons et des cycles, ainsi que la création d'une voie du bus en site propre et piste cyclable) étaient dans un rapport suffisant avec le PLQ, bien que profitant également à l'ensemble de la collectivité. L'amélioration des conditions de trafic sur l'axe mis au bénéfice des cessions était en effet en lien direct avec la densification du quartier et profitait en premier lieu aux habitants du périmètre. Le lien entre les cessions de terrains et les PLQ apparaissait dès lors suffisant (arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2011 précité consid. 3.1).

6.6 En l'espèce, la cession des parcelles n^{os} 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 au domaine privé communal, contre indemnisation, constitue une restriction à la garantie de la propriété des recourants. Cette restriction ne peut être considérée comme grave. Dans la mesure où, selon la jurisprudence fédérale, une réglementation qui, à défaut d'entente entre les propriétaires fonciers concernés, permet à l'État de construire, aux frais de ceux-ci, des routes privées pour l'équipement des terrains à bâtir ne consacre pas une restriction grave à la propriété, une mesure qui, comme en l'espèce, permet *in fine* à l'État de réaliser des voies de communication nécessaires à la réalisation du PLQ, à la suite de l'acquisition onéreuse des parcelles en cause, ne consacre *a fortiori* pas non plus une restriction grave à la propriété. À cela

s'ajoute que les parcelles de dépendance en cause sont des chemins d'accès vierges de toute construction voués à le rester, conformément au PLQ, et que la surface en cause (401 m²) reste faible par rapport au nombre de propriétaires différents concernés (au moins seize) par la mesure.

La restriction repose sur l'art. 1 al. 1 2 phr. RGZD2, qui est une base légale matérielle. Ladite restriction n'étant pas importante, l'exigence de la base légale est remplie.

Le Conseil d'État a indiqué que la mesure poursuivait un intérêt public prépondérant, dans la mesure où les parcelles de dépendance donneraient exclusivement accès aux futurs immeubles et au parc sans faire l'objet de construction. L'intérêt public visé réside en définitive dans la possibilité de construire les logements et d'aménager le parc, en vue de la lutte contre la pénurie de logements, – celle-ci ayant à nouveau été constatée pour toutes les catégories des appartements d'une à sept pièces inclusivement pour l'année 2025 (arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 18 décembre 2024 - L 50 20.03) – et de la réalisation des installations nécessaires à la mise en œuvre du plan.

Il existe donc un intérêt public à la cession des parcelles n^{os} 1'170, 1'175, 1'180 et 1'186 au domaine privé communal, contre indemnisation, étant relevé que l'objectif visé n'est pas de nature purement fiscale ni ne contrevient à une norme constitutionnelle.

La mesure est apte à atteindre l'intérêt public visé. La cession au domaine privé communal des parcelles de dépendance permettra à la ville de créer les accès nécessaires aux futurs bâtiments et au parc. À défaut d'accès, il ne serait possible ni d'ériger les futurs bâtiments ni d'aménager le parc, l'art. 19 al. 1 LAT imposant des voies d'accès suffisantes pour la réalisation des constructions envisagées (ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 9ss).

Il n'existe pas de mesures moins incisives propres à atteindre le but visé. Les recourants n'en citent d'ailleurs aucune.

Enfin, dans la pesée des intérêts, il y a lieu de prendre en compte les intérêts publics prépondérants à la construction des logements prévus par le PLQ et à la nécessité de pouvoir réaliser les installations nécessaires à la mise en œuvre du plan. Ces intérêts publics prépondérants doivent l'emporter sur les intérêts privés des recourants à obtenir un report des droits à bâtir de leurs dépendances. En effet, comme exposé ci-avant, les parcelles en cause sont des chemins d'accès vierges de toute construction voués à le rester et le report des droits à bâtir ne conférerait à chaque propriétaire que 40 m² (401/16 x 1.6) de SBP supplémentaires en moyenne. À cela s'ajoute que la cession des dépendances s'effectuera à titre onéreux, conformément à l'art. 26 al. 2 Cst., et que les propriétaires obtiendront alors une contrepartie financière de ladite cession.

La mesure ne contrevient donc pas à la garantie de la propriété des recourants.

Le grief sera donc écarté.

7. Les recourants estiment qu'il serait impossible de constituer des servitudes de passages public ou privé. Les appelées en cause concluent à l'irrecevabilité de ce grief.

7.1 En droit public des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. La proximité avec l'objet du litige ne permet toutefois pas à elle seule de conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (ATF 139 II 499 consid. 2.2; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 1C_343/2023 du 20 août 2024 consid. 3.1). Les voisins directs peuvent ainsi exiger l'examen d'un projet de construction à la lumière de toutes les normes juridiques susceptibles d'avoir une incidence sur leur situation de fait ou de droit, c'est-à-dire celles qui pourraient conduire à ce que le projet de construction ne soit pas réalisé ou soit réalisé différemment de ce qui est prévu (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_88/2024 du 29 novembre 2024 consid. 2.3).

Le voisin ne peut ainsi pas présenter n'importe quel grief ; il ne se prévaut d'un intérêt digne de protection, lorsqu'il invoque des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers, que si ces normes peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3 ; 133 II 249 consid. 1.3 ; ATA/987/2024 du 20 août 2024 consid. 5.4).

7.2 Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre le requérant d'une autorisation de construire et un opposant, celle-ci n'ayant pas pour objet de veiller au respect des droits réels et notamment des servitudes (art. 3 al. 6 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 6 ; ATA/355/2024 du 12 mars 2024 consid. 3.6.2 et l'arrêt cité).

7.3 En l'espèce, il est douteux que les recourants puissent se prévaloir de l'impossibilité de constituer des servitudes, puisqu'il ressort du PLQ que la constitution des servitudes de passage public à pied ne concerne que les parcelles n^{os} 2'924, 1'196, 1'197, 2'319, 1'201 et 1'192, dont aucun des recourants n'est propriétaire.

En toute hypothèse, le grief n'apparaît pas fondé. Conformément à l'art. 3 al. 2 let. b LGZD, le PLQ doit prévoir les servitudes de passage ou autres servitudes nécessaires à la réalisation du plan. Il existe donc une base légale, qui plus est formelle, permettant d'imposer la constitution de servitudes aux propriétaires ayant

la volonté de mettre en œuvre le PLQ, contrairement à ce que prétendent les recourants. Cette obligation est *in casu* concrétisée par les art. 28 et 29 du règlement, qui prévoient que les servitudes de passage public à pied et de passage privé en souterrain doivent être inscrites au registre foncier au profit de la ville au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

L'inscription des servitudes constitue certes une condition nécessaire à la délivrance des futures autorisations de construire pour les propriétaires qui souhaitent développer leur parcelle et mettre en œuvre le PLQ. Toutefois, cette obligation n'impose pas aux propriétaires de mettre en œuvre leur PLQ, ces derniers étant libres d'y renoncer.

Pour le surplus, aucun élément, pas même l'obligation de constituer des servitudes, ne laisse présumer que les servitudes ne pourront d'emblée pas être constituées faute d'accord des propriétaires et que les passages publics ne pourront pas être réalisés.

En tant qu'il est recevable, le grief sera écarté.

8. Les recourants se plaignent de la violation du principe de coordination et de la politique du canton en matière de protection de l'environnement.

8.1 Le principe de coordination formelle et matérielle est ancré à l'art. 25a LAT. Selon cette disposition, une autorité chargée de la coordination est désignée lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités (al. 1). L'autorité chargée de la coordination peut prendre les dispositions nécessaires pour conduire les procédures (let. a), veille à ce que toutes les pièces du dossier de requête soient mises en même temps à l'enquête publique (let. b), recueille les avis circonstanciés relatifs au projet auprès de toutes les autorités cantonales et fédérales concernées par la procédure (let. c), veille à la concordance matérielle ainsi que, en règle générale, à une notification commune ou simultanée des décisions (let. d ; al. 2). Les décisions ne doivent pas être contradictoires (al. 3). Ces principes sont applicables par analogie à la procédure des plans d'affectation (al. 4).

Le principe de la coordination est également applicable lorsque plusieurs décisions émanent d'une même autorité (arrêts du Tribunal 1C_536/2019 et 1C_537/2019 du 16 septembre 2020 consid. 7 et la référence citée). La loi ne tend pas à une coordination maximale, mais doit assurer une coordination suffisante, ce que précisent les textes allemand et italien de l'art. 25a al. 1 LAT. Le contenu ou l'ampleur d'une coordination « suffisante » ressort des principes généraux (notamment de la nécessité d'effectuer une pesée globale des intérêts, dans la mesure où elle est exigée dans le droit de la construction et de l'aménagement) ou de prescriptions spéciales (arrêt du Tribunal fédéral 1C_242/2019 du 7 avril 2020 consid. 2.1 et les références citées ; ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 12.1).

8.2 Selon l'art. 26 LAT, une autorité cantonale approuve les plans d'affectation et leurs adaptations (al. 1). L'approbation des plans d'affectation par l'autorité cantonale leur confère force obligatoire (al. 3).

L'approbation d'un plan d'affectation a un effet constitutif (art. 26 al. 3 LAT), aussi le plan ne peut-il être appliqué qu'une fois la décision d'approbation entrée en force (art. 26 al. 3 LAT). Conformément au principe de coordination, la concordance entre la décision sur recours avec celle approuvant le plan d'affectation doit être assurée dans le cadre de la procédure de recours (art. 25 LAT). La décision d'approbation n'est pas une simple formalité mais un moyen de surveillance et de coordination à disposition de l'autorité d'approbation, ce qui lui permet d'imposer selon les circonstances aux propriétaires fonciers des conditions et des charges (ATF 135 II 22 consid. 1.2.3 = RDAF 2010 I 402). Bien que les cantons disposent d'une certaine autonomie en matière de coordination, ils doivent approuver un plan d'affectation au plus tard au moment du jugement sur recours devant la dernière instance cantonale, lequel jugement doit se référer à cette approbation (ATF 135 II 22 consid. 1.2.4 = RDAF 2010 I 402).

Selon le principe de la coordination des procédures (art. 25a LAT), l'autorité de planification doit prendre en compte, dans le cadre de l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante (ATF 123 II 88 consid. 2a ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 6.2.1 ; 1C_582/2014 du 25 février 2016 consid. 3.1, *in* DEP 2016 p. 594). L'étendue de cet examen varie toutefois selon le degré de précision du plan. Ainsi, lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement ; dans les autres cas, elle doit être convaincue qu'un développement de la zone peut se faire de manière conforme à ces exigences moyennant, le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire (arrêts du Tribunal fédéral 1C_582/2014 du 25 février 2016 consid. 3.1, *in* DEP 2016 p. 594 ; 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 6.2.1 ; 1C_366/2017 du 21 novembre 2018 consid. 3.1). L'adoption d'une planification n'est pas admissible s'il apparaît d'emblée que la réalisation du projet est exclue au regard des exigences du droit de l'environnement (ATF 129 II 276 consid. 3.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_208/2023 du 4 mars 2025 consid. 5.2).

8.3 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, Commentaire LAT, art. 1 N° 3 et art. 3 N° 9 et 10).

Les activités des autorités qui ont des effets sur l'organisation du territoire doivent être guidées par les buts et les principes qui régissent l'aménagement du territoire. Les principes énoncent un ensemble de valeurs ou de critères qui doivent guider les autorités chargées de l'aménagement du territoire dans les décisions à prendre, vu qu'elles disposent dans ce domaine d'une marge d'appréciation relativement grande (Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, pp. 50 et 53). Selon le Tribunal fédéral, ces principes constituent des éléments d'appréciation et des critères de décision (ATF 115 Ia 353 consid. 3d). Ils servent exclusivement à protéger des intérêts publics (ATF 117 Ia 307 consid. 4b). Ils sont tous de même rang, car la loi n'établit pas de hiérarchie. Ils peuvent se contredire, ce qui oblige alors à apprécier les principes en cause en fonction de leur importance respective dans le cas concret. Les principes n'ont pas, en eux-mêmes, une portée absolue : ils n'affectent en rien la répartition des compétences ou la législation et ne peuvent pas abroger les plans d'affectation en vigueur (ATA/659/2018 du 26 juin 2018 consid. 11a ; Piermarco ZEN-RUFFINEN/Christine GUY-ECABERT, *op. cit.*, p. 54 et 55).

8.4 Aux termes de son art. 1, la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1^{er} juillet 1966 (LPN - RS 451) a notamment pour buts de soutenir les cantons dans l'accomplissement de leurs tâches de protection de la nature, de protection du paysage et de conservation des monuments historiques, et d'assurer la collaboration avec eux (let. b) et de protéger la faune et la flore indigènes, ainsi que leur diversité biologique et leur habitat naturel (let. d).

8.4.1 À teneur de l'art. 18 LPN, la disparition d'espèces animales et végétales indigènes doit être prévenue par le maintien d'un espace vital suffisamment étendu (biotopes), ainsi que par d'autres mesures appropriées (al. 1) ; il y a lieu de protéger tout particulièrement les rives, les roselières et les marais, les associations végétales forestières rares, les haies, les bosquets, les pelouses sèches et autres milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions particulièrement favorables pour les biocénoses (al. 1^{bis}). Si, tous intérêts pris en compte, il est impossible d'éviter des atteintes d'ordre technique aux biotopes dignes de protection, l'auteur de l'atteinte doit veiller à prendre des mesures particulières pour en assurer la meilleure protection possible, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat (al. 1^{ter}). L'art. 14 al. 6 de l'ordonnance du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature et du paysage (OPN - RS 451.1) précise qu'une atteinte d'ordre technique qui peut entraîner la détérioration de biotopes dignes de protection ne peut être autorisée que si elle s'impose à l'endroit prévu et qu'elle correspond à un intérêt prépondérant. Toujours selon cette disposition, pour l'évaluation du biotope lors de la pesée des intérêts, outre le fait qu'il soit digne de protection, les caractéristiques suivantes sont notamment déterminantes : son importance pour les

espèces végétales et animales protégées, menacées et rares (let. a), son rôle dans l'équilibre naturel (let. b), son importance pour la connexion des biotopes entre eux (let. c), sa particularité ou son caractère typique (let. d). L'art. 14 al. 3 OPN énonce que les biotopes sont désignés comme étant dignes de protection sur la base notamment de la liste des milieux naturels dignes de protection figurant à l'annexe 1, caractérisés notamment par des espèces indicatrices (let. a) et des espèces de la flore et de la faune protégées en vertu de l'art. 20 (let. b), dont l'al. 2 prévoit que les espèces désignées dans l'annexe 3 sont considérées comme protégées. En outre, sauf autorisation, il est interdit de cueillir, déterrer, arracher, emmener, mettre en vente, vendre, acheter ou détruire, notamment par des atteintes d'ordre technique, les plantes sauvages des espèces désignées dans l'annexe 2 (art. 20 al. 1 OPN).

L'art. 14 al. 7 OPN, qui reprend l'art. 18 al. 1^{er} LPN, rappelle que l'auteur ou le responsable d'une atteinte doit être tenu de prendre des mesures optimales pour assurer la protection, la reconstitution ou, à défaut, le remplacement adéquat du biotope, sans donner plus de précisions sur la mise en œuvre de ces mesures de conservation.

8.4.2 Selon la lettre de l'art. 18 al. 1^{er} LPN *in fine*, la pesée des intérêts doit être effectuée sans prise en compte des mesures de compensation prévues, celles-ci ne devant être décidées que si l'atteinte au biotope en question est inévitable. Le raisonnement s'articule en effet en trois étapes : l'art. 18 al. 1^{er} exige, une fois le caractère digne de protection reconnu au biotope (1^e étape), qu'une pesée générale de tous les intérêts soit effectuée (2^e étape). Si, sur cette base, le biotope ne l'emporte pas, il peut être décidé de lui porter atteinte. Dans un tel cas, il faut en assurer la meilleure protection possible, la reconstitution ou le remplacement adéquat (3^e étape). Exceptionnellement, lorsque de nombreux intérêts entrent en ligne de compte, il peut être judicieux de prendre en considération, au stade de la pesée des intérêts déjà, les effets sur le long terme, à savoir la situation finale, après la mesure de reconstitution (arrêt du Tribunal fédéral 1C_294/2017 du 4 mai 2018 consid. 5.6.2 ; Karin SIDI-ALI, La protection des biotopes en droit suisse - Étude de droit matériel, 2008, p. 123).

L'obligation de protéger les biotopes d'importance régionale et locale découle directement et impérativement du droit fédéral (ATF 139 II 271 consid. 9.2 ; 133 II 220 consid. 2.2 ; 121 II 161 consid. 2b/bb). l'art. 18 al. 1^{er} LPN n'exige pas que les biotopes dignes de protection soient formellement désignés. Il est en revanche possible de déterminer leur existence et leur emplacement lors de la procédure de planification ou encore au stade de l'autorisation de construire (arrêts du Tribunal fédéral 1C_653/2019 du 15 décembre 2020 consid. 3.6 ; 1A.173/2001 du 26 avril 2002 consid. 4.3 *in ZBI* 2003 166 et DEP 2002 468 et les références citées).

8.4.3 La législation fédérale contient des prescriptions spéciales pour les biotopes d'importance nationale (*cf.* art. 18a LPN ; art. 16 et 17 OPN). Les cantons doivent cependant aussi veiller à la protection et à l'entretien des biotopes d'importance

régionale et locale (art. 18b LPN). Dans son principe, l'obligation de protéger les biotopes d'importance régionale et locale découle ainsi directement et impérativement du droit fédéral (ATF 139 II 271 consid. 9.2 ; 133 II 220 consid. 2.2 ; 121 II 161 consid. 2a/bb). Le droit fédéral n'exige par ailleurs pas des cantons qu'ils organisent une procédure d'autorisation spéciale lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation pourrait porter atteinte à un biotope protégé. La pesée des intérêts prévue à l'art. 18 al. 1^{er} LPN peut ainsi s'effectuer dans le cadre de la procédure d'autorisation ordinaire, ce même pour un biotope sis en zone à bâtir (ATF 121 II 161 consid. 2a/bb ; Alexandra GERBER, Protection des biotopes et compensation écologique en territoire urbanisé: un besoin urgent et un impératif légal, *in* DEP 2018 p. 506 ; Nina DAJCAR, Commentaire LPN, 2^e éd., 2018, n° 23 *ad* art. 18b LPN ; Karin SIDI-ALI, *op. cit.*, p. 105). Dans ce cas, l'appréciation doit tout de même intégrer l'affectation planifiée du terrain en cause ; l'issue de la pesée des intérêts n'est donc pas la même, pour des biotopes de valeur équivalente, selon que le milieu se trouve en zone à bâtir ou non, l'atteinte d'ordre technique pouvant donc plus facilement être admise sur une parcelle constructible (arrêt du Tribunal fédéral 1C_126/2020 du 15 février 2021 consid. 6.1).

8.4.4 Sont qualifiés de biotopes dignes de protection les espaces spécialement favorables à la vie des espèces animales et végétales indigènes, notamment celles qui sont rares ou menacées de disparition, qui jouent un rôle important dans l'équilibre naturel, en particulier en tant que maillon d'un réseau écologique, ou qui présentent un intérêt particulier pour la science, l'enseignement et la population genevoise en général (art. 16 al. 1 RPPMF).

Afin d'assurer la protection des milieux naturels, l'OCAN répertorie les biotopes dignes de protection (art. 17 al. 1 RPPMF).

8.5 La commission consultative de la diversité biologique a été instituée par la loi instituant une commission consultative de la diversité biologique du 20 mai 1999 (LCCDB - M 5 38). Elle est consultée sur tous les projets susceptibles d'avoir une incidence sur la flore, la faune et les sites et biotopes favorables à la diversité biologique (art. 3 al. 3 LCCDB). La commission désigne en son sein trois sous-commissions, dont la sous-commission de la flore et sous-commission de la faune (art. 7 al. 1 let. a et b LCCDB).

Dans le système de la LCI, les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis (art. 3 al. 3 LCI). Ainsi, les avis ou préavis ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Toutefois, lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser. Selon une jurisprudence constante, chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, en fonction de son aptitude à trancher le litige, l'autorité technique

consultative étant composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/621/2025 du 3 juin 2025 consid. 7.8 ; ATA/507/2025 du 6 mai 2025 consid. 3.3 ; ATA/739/2024 du 18 juin 2024 consid. 6.5 et l'arrêt cité).

8.6 Les PLQ prévoient notamment un concept énergétique territorial au sens de l'art. 6 al. 12 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30 ; art. 3 al. 1 let. f LGZD). Selon cette disposition, le concept énergétique territorial est une approche élaborée à l'échelle du territoire ou à celle de l'un de ses découpages qui vise à organiser les interactions en rapport avec l'environnement entre les acteurs d'un même territoire ou d'un même découpage de ce dernier, notamment entre les acteurs institutionnels, professionnels et économiques (let. a) ; diminuer les besoins en énergie, notamment par la construction de bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique et par la mise en place de technologies efficaces pour la transformation de l'énergie (let. b) ; développer des infrastructures et des équipements efficaces pour la production et la distribution de l'énergie (let. c) ; utiliser le potentiel énergétique local renouvelable et les rejets thermiques (let. d).

Selon l'art. 12A du règlement d'application de la loi sur l'énergie du 31 août 1988 (REn - L 2 30.01), le concept énergétique territorial est composé, en fonction des enjeux énergétiques ou environnementaux concernés, d'une étude d'opportunité portant sur les différentes possibilités de production et/ou de mutualisation des ressources énergétiques renouvelables et de récupération d'énergie thermique (let. a) ; d'une étude économique des différentes possibilités mentionnées à la let. a (let. b) ; d'une étude d'opportunité en matière de rénovation des bâtiments du périmètre considéré (let. c) ; d'une description des mesures transitoires et conservatoires à prévoir (let. d) ; d'une synthèse des orientations et recommandations qui découlent des lettres a à d pour les différents acteurs concernés (let. e).

8.7 Le Plan climat cantonal 2030 du canton de Genève, adopté par le Conseil d'État le 14 avril 2021, met en application l'art. 158 Cst-GE donnant mandat à l'État de mettre en œuvre des politiques propres à réduire les gaz à effet de serre, et fixe pour objectif la réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 et l'atteinte de la neutralité carbone d'ici à 2050. Cet intérêt public à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, en particulier des émissions de CO₂, est au demeurant exprimé à l'art. 1 al. 1 LCO₂ (ATF 150 I 120 consid. 5.6.2).

8.8 La loi peut imposer aux autorités d'établir des plans d'actions dans certains domaines, par lesquels elles sont liées, sans pour autant que ces plans créent directement des droits ou des obligations pour les particuliers. Tel est notamment le cas des plans de mesures cantonaux relatifs aux pollutions atmosphériques, qui doivent contenir les mesures à prendre, dans un délai fixé, pour réduire les atteintes nuisibles et incommodes résultant de la pollution atmosphériques et qui sont contraignants pour les autorités auxquelles les cantons ont confié des tâches d'exécution (art. 44a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du

7 octobre 1983 - LPE - RS 814.01 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2^e éd., p. 379 n. 1091).

8.9 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les expertises privées n'ont pas la même valeur qu'une expertise demandée par un tribunal. Les résultats d'une expertise privée réalisée sur mandat d'une partie sont soumis au principe de la libre appréciation des preuves et sont considérés comme de simples allégués des parties. Étant donné qu'en règle générale, des expertises privées ne sont présentées que si elles sont favorables à leur mandant, il convient de les interpréter avec prudence. L'expert privé n'est pas objectif et indépendant comme l'est l'expert officiel. Il existe un rapport de mandat entre l'expert privé et la partie privée qui l'a chargé d'établir l'expertise et l'intéressé donne son avis sans en avoir été chargé par les organes judiciaires. Il faut donc supposer une certaine partialité chez l'expert privé qui a été choisi par la partie selon ses propres critères (ATF 141 IV 369 consid. 6.2 = JdT 2016 IV 160 et les références citées ; ATA/437/2025 du 15 avril 2025 consid. 9.8 et l'arrêt cité).

- 9.** En l'espèce, le périmètre du PLQ n'est pas répertorié comme un biotope digne de protection. Cela n'empêche toutefois pas de déterminer, dans la présente procédure, s'il devrait être reconnu comme tel. La reconnaissance d'un biotope digne de protection a en effet une incidence sur la question de savoir si les différents intérêts en présence ont été suffisamment pris en compte et si le principe de coordination a été respecté.

9.1 Il ressort de l'étude réalisée par l'ATNP, intitulée « identification des valeurs naturelles du quartier », datée de novembre 2023, que plusieurs espèces protégées, menacées ou prioritaires au niveau suisse ont été notées, à l'instar du crapaud commun, de l'orvet fragile, de la lucane cerf-volant et du criquet des mouillères. Bien qu'il s'agisse d'une expertise privée qu'il convient d'apprécier en principe avec retenue, l'OCAN n'a non seulement pas contesté les constats des experts mais a également indiqué, le 11 décembre 2024, que les données sur lesquelles l'expertise était fondée étaient suffisantes pour caractériser la qualité des milieux naturels présents et qu'une visite supplémentaire n'apporterait pas de nouvelles découvertes. Il y a donc lieu de se référer aux constats de l'ATNP.

La lucane cerf-volant, le crapaud commun et l'orvet fragile figurent dans la liste de la faune protégée de l'annexe 3 de l'OPN, contrairement au criquet des mouillères qui n'y figure pas. L'OCAN a indiqué, le 11 décembre 2024, que ces espèces étaient classées au niveau le plus bas de menace au niveau national et étaient encore bien présentes à Genève, si bien que leur seule présence n'était pas suffisante pour constater un biotope digne de protection. La première affirmation de l'OCAN n'a pas été contestée par les recourants dans leur réplique et rien ne permet non plus d'en douter. Ainsi, et dès lors que ces espèces ne sont, selon l'instance spécialisée, pas rares ou menacées de disparition et qu'elles ne présentent pas non plus un intérêt particulier pour la science, l'enseignement et la population genevoise en général, il

n'y a pas lieu de retenir que le périmètre du PLQ AB_____ est un biotope digne de protection (art. 16 al. 1 RPPMF *a contrario*).

Le PLQ ne consacre donc aucune violation des art. 18ss LPN.

9.2 Nonobstant ce qui précède, il convient encore de déterminer si les intérêts à la protection de l'environnement ont été correctement soupesés dans l'élaboration du PLQ.

9.2.1 Dans le cadre de l'instruction du dossier en vue de la mise à l'enquête publique, le projet de PLQ a été présenté à la sous-commission de la flore de la commission consultative de la diversité biologique, soit l'autorité spécialisée en diversité biologique, qui a rendu un préavis favorable. Elle a relevé que le projet de PLQ avait pour objectif de minimiser les impacts sur la biodiversité, de remplacer les biotopes qui seraient touchés ou de compenser ceux qui ne pouvaient être remplacés en augmentant la diversité des biotopes. Les porteurs du projet tenaient aussi compte du fait que la nature s'adaptait pour autant qu'on lui laissât le temps et l'espace et qu'il était nécessaire de préserver la biodiversité fonctionnelle ordinaire existante. Ce principe serait appliqué par les responsables du PLQ grâce aux mesures suivantes : 1) le développement du projet tiendrait compte du parcellaire, tout en assurant la préservation des cheminements et jardins adjacents non touchés par le projet de construction. Cette mesure permettait une modification de l'environnement naturel par étape, assurant tout au long du projet des zones de refuge pour la faune sauvage du site et tenant compte des habitants qui demeurent sur site ; 2) la réalisation du parc, agrémenté de milieux variés, permettait d'assurer la continuité des milieux naturels ; 3) le projet amenait une plus grande diversité des milieux, en particulier humides, qui faisaient jusque-là défaut.

Puis, l'OCAN a rendu une note complémentaire le 11 décembre 2024, à la suite du recours déposé par les recourants. Il a relevé que la typologie du bâti et des espaces ouverts, notamment le fractionnement en de nombreux petits jardins clôturés, réduisait considérablement le potentiel de biodiversité du lieu et bloquait la possibilité de voir s'installer un biotope sur une surface suffisante pour pouvoir être considérée comme digne de protection. Néanmoins, « cela ne réduisait pas la nécessité » de prendre des mesures ponctuelles de préservation des espèces lors des travaux et de reconstitution de milieux naturels favorables à leur développement. Les transformations prévisibles par le PLQ dégraderaient la biodiversité présente sur le site mais les mesures prévues, notamment la mise en œuvre du référentiel biodiversité, devraient contribuer à recréer une biodiversité urbaine d'intérêt comparable à celle qui serait détruite et bénéficiant à une population bien plus importante. Une partie des espèces observées actuellement devrait revenir une fois que seraient terminés les aménagements extérieurs et ceux prévus sur les bâtiments. La préservation des arbres les plus intéressants et remarquables, ainsi que de certains vieux arbres fruitiers, de même que la définition des emplacements adéquats pour les « futurs vieux arbres » plantés permettraient aussi une transition entre l'état existant et futur souhaité. Ces mesures devaient aussi profiter à certaines

espèces menacées ou protégées identifiées, certaines pouvant être déplacées dans les nouveaux milieux créés. Le phasage dans la durée pourrait également apporter un « plus » en permettant aux espèces de se réfugier dans les habitats provisoirement conservés.

Dès lors, l'instance spécialisée, dont il n'y a pas lieu de s'écarter des constats, s'est exprimée de façon circonstanciée sur le projet. Il en ressort que la mise en œuvre du PLQ pourra être réalisée de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement, moyennant la prise de mesures. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'est pas nécessaire que ces mesures soient arrêtées déjà au stade du PLQ. Celles-ci pourront être prises et concrétisées au stade des procédures d'autorisation de construire, ce qu'admet la jurisprudence fédérale (ATF 121 II 161 consid. 2a/bb).

Les incidences sur la biodiversité seront ainsi minimisées et les biotopes qui seront touchés seront remplacés. Les arbres les plus intéressants et remarquables, ainsi que certains vieux arbres fruitiers, seront préservés. Le rapport explicatif du 8 janvier 2024 indique d'ailleurs que l'arborisation existante en bon état sanitaire est, par principe, maintenue et que les abattages indispensables à la réalisation des nouvelles constructions seront compensés. Des mesures pour les phases de chantier devront également être prises afin de protéger l'arborisation existante. L'aménagement du parc devrait aussi, selon l'instance spécialisée, profiter à certaines espèces menacées ou protégées identifiées.

Par conséquent, les intérêts à la protection de la biodiversité ont été correctement appréciés et ne sauraient primer ceux à la mise en œuvre du PLQ, ce d'autant moins que, comme l'a relevé l'OCAN, la typologie actuelle du bâti et des espaces ouverts, notamment le fractionnement en de nombreux petits jardins clôturés, réduit considérablement le potentiel de biodiversité du lieu.

9.2.2 Enfin, le plan climat cantonal n'est ni un plan directeur ni un plan d'affectation. Il s'agit *a contrario* d'un plan d'action. Même s'il met en application l'art. 158 Cst-GE, il ne saurait ainsi être considéré comme une loi au sens matériel et ne crée aucun droit ni aucune obligation pour les particuliers. Il en va de même de la Charte Grand Genève en transition, adoptée par l'Assemblée du GLCT Grand Genève le 23 juin 2022, ce document constituant, selon ses propres termes (p. 5), une charte d'engagement politique, non réglementaire et non opposable juridiquement. Les recourants ne peuvent donc rien tirer d'une éventuelle violation des dispositions qu'ils contiennent.

Le PLQ contient un concept énergétique territorial, conformément à l'art. 3 al. 1 let. f LGZD (disponible à la page Internet : <https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/PLQ/30049CET.pdf>, consultée le 2 juillet 2025), établi le 9 septembre 2020 par un bureau d'ingénieur-conseil en stratégie énergétique. Ce document examine, conformément à l'art. 6 al. 12 LEn, les questions relatives à la consommation énergétique des bâtiments et a été validé par l'office cantonal de

l'énergie (ci-après : OCEN), soit l'instance spécialisée en matière d'énergie, le 11 septembre 2020.

Les griefs des recourants à l'encontre de ce concept ne sont pas susceptibles de remettre en cause sa conformité en droit. Ces derniers critiquent exclusivement l'estimation de la consommation actuelle des villas sises sur le périmètre du PLQ. Or, seule la consommation future des bâtiments qui seront, le cas échéant, érigés sur le périmètre du PLQ est pertinente. Les recourants ne la contestent toutefois pas. Rien ne permet non plus de retenir qu'elle aurait été mal évaluée ou qu'elle serait excessive, ce d'autant moins que l'OCEN a validé le concept énergétique et qu'il a ensuite préavisé favorablement, sans observations, le projet le 7 décembre 2020, ce que la consultation du Sad-Consult permet de confirmer (<https://app2.ge.ch/sadconsult/dossier/PLQ/30049/->).

Il n'y a donc pas lieu de retenir que les estimations en matière de consommation énergétique des futurs bâtiments seraient contraires au droit.

Enfin, aucune disposition légale ou réglementaire, pas même l'art. 12A REn qui décrit le contenu du concept énergétique territorial, n'impose l'évaluation de l'impact carbone des projets de construction prévue dans un PLQ. L'absence d'une telle évaluation dans le dossier n'a donc aucune incidence sur l'issue du litige.

En définitive, les questions relatives à la consommation énergétique des bâtiments n'ont pas été ignorées et le PLQ tel qu'élaboré respecte les normes en la matière.

9.3 Au vu de ce qui précède, soit que tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire ont été pris en compte dans l'élaboration du PLQ, le principe de coordination a été respecté. Pour le surplus, la concordance entre la décision sur opposition avec celle approuvant le PLQ a également été assurée selon les principes jurisprudentiels applicables en la matière, le PLQ ayant été adopté simultanément au prononcé de la décision sur opposition, et donc avant le prononcé du présent arrêt.

Le grief sera ainsi écarté, ce qui conduit au rejet du recours.

- 10.** Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 4'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de CHF 2'000.- sera allouée à U_____ et V_____, prises solidairement, à la charge solidaire des recourants. Une indemnité d'un même montant sera également octroyée à S_____ et T_____, prises solidairement, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 15 novembre 2024 par A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____ contre l'arrêté du Conseil d'État du 16 octobre 2024 rejetant leurs oppositions au plan localisé de quartier n° 1_____ ainsi que contre l'arrêté du Conseil d'État du 16 octobre 2024 adoptant ledit plan localisé de quartier ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 4'000.- à la charge solidaire de A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à U_____ et V_____, prises solidairement, à la charge solidaire de A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____ ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à S_____ et T_____, prises solidairement, à la charge solidaire de A_____, B_____, C_____, D_____, E_____, F_____, G_____, H_____, I_____, J_____, K_____, L_____, M_____, N_____, O_____, P_____, Q_____ et R_____ ;

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 Me Michel SCHMIDT, avocat des recourants, au Conseil d'État, à Mes Manuel JAQUIER et Guillaume FRANCIOLI, avocats de S_____ et T_____, à Me Michel d'ALESSANDRI, avocat d'U_____ et V_____, ainsi qu'à l'office fédéral du développement territorial.

Siégeant : Florence KRAUSKOPF, présidente, Jean-Marc VERNIORY, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Patrick CHENAUX, Justine BALZLI, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. PASTEUR

la présidente siégeant :

F. KRAUSKOPF

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :