

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30088A

TROINEX

CHEMIN LULLIN



RÈGLEMENT – AOÛT 2026

DEUXIÈME ENQUÊTE PUBLIQUE

TABLE DES MATIÈRES

Généralités	1
Article 1 : Champ d'application	1
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol	1
Article 3 : Tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir	1
Espaces libres	2
Article 4 : Mise en œuvre	2
Article 5 : Espace majoritairement minéral	3
Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle	3
Bâti	3
Article 7 : Destination des bâtiments	3
Article 8 : Hauteur maximum	4
Article 9 : Distances et vues droites.....	4
Article 10 : Passage	5
Article 11 : Toitures	5
Article 12 : Accès aux immeubles	5
Accès et stationnement	6
Article 13 : Places de stationnement	6
Article 14 : Aires d'implantation et accès au garage souterrain.....	6
Article 15 : Accès des véhicules d'intervention.....	7
Environnement	7
Article 16 : Degrés de sensibilité au bruit	7
Article 17 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets urbains.....	7
Article 18 : Déchets de chantier, substances dangereuses, matériaux d'excavation.....	7
Article 19 : Protection des sols	8
Article 20 : Gestion et évacuation des eaux	8
Article 21 : Concept énergétique territorial	9
Éléments de base du programme d'équipement	9
Article 22 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	9
Foncier.....	9
Article 23 : Servitude de passage public à pied et à vélo	9
Article 24 : Servitude à usage public	10
Article 25 : Cession gratuite au domaine public communal.....	10

Dispositions transitoires..... 10

Article 26 : Modification de la carte des surfaces inconstructibles au bord des cours d'eau..... 10

GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

¹Le présent règlement vaut règlement de quartier. Il fait partie intégrante du plan localisé de quartier (PLQ) N° 30088A-538, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et d'un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

²Le plan et son règlement sont accompagnés :

a) d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn) N° 2022-05_V3 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 14 juillet 2026.

b) d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE), daté du 17 novembre 2025.

³Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'article 11 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1.10 ; LRoutes).

⁴Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4, alinéa 2 LGZD, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables aux terrains sis en zone de développement.

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

¹L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.84, représentant un maximum de 13'791 m² de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de 13'791 m² de SBP logement.

²L'indice de densité (ID) est de 1.

Article 3 : Tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir

¹ Les droits à bâtir sont localisés dans les bâtiments indiqués sur le plan, selon le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir qui y figure.

² Une modification du tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir pourra si nécessaire intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

ESPACES LIBRES

Article 4 : Mise en œuvre

¹ Sont considérés comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.

² Les éléments des espaces libres privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts, places de jeux pour enfants et la végétation à créer sont localisés à titre indicatif mais doivent être respectés dans leurs principes.

³ Les espaces libres doivent faire l'objet d'un plan paysager d'ensemble qui doit être établi par les propriétaires des parcelles concernées et soumis pour validation à l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Le plan paysager d'ensemble doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque demande définitive en autorisation de construire.

⁴ Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

⁵ Les nouvelles plantations doivent comporter au minimum 80% d'espèces indigènes et/ou adaptées au réchauffement climatique et doivent être plantées au plus tard à la construction des bâtiments projetés.

⁶ Toutes les haies et arbustes plantés dans le périmètre du PLQ doivent être indigènes et d'écotypes genevois.

⁷ Les cheminements mixtes (piétons et cycles) doivent être réalisés avec un matériel perméable ou semi-perméable et doivent permettre le passage des personnes en fauteuils roulants.

⁸ L'éclairage doit respecter les recommandations de l'Office fédéral de l'environnement en la matière (Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses, OFEV 2021).

⁹ Le financement des espaces libres est réglé par l'article 8 du règlement type annexé au RGZD, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.04 ; RGZD2), à défaut d'un accord entre les différentes parties.

Article 5 : Espace majoritairement minéral

¹ Les espaces majoritairement minéraux doivent être réservés aux piétons et aux cycles, à l'exception des véhicules d'urgence, de livraison et de déménagement et des véhicules transportant des usagers en fauteuils roulants (UFR). Les véhicules de voiries y sont également admis pour l'entretien de ces espaces.

² Les espaces majoritairement minéraux doivent être accessibles au public et éclairés.

³ Les espaces majoritairement minéraux situés sur de la pleine terre doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi perméables et doivent permettre le passage des personnes en fauteuils roulants.

⁴ Les espaces majoritairement minéraux situés sous le domaine vital de l'arbre à conserver localisés à l'est du bâtiment E doivent être réduits au maximum et réalisés en surépaisseur, sans terrassement dans le système racinaire de l'arbre et sans compaction du sol. À défaut, une solution technique doit être étudiée dans le cadre de la demande d'autorisation de construire afin de permettre la conservation de cet arbre.

Article 6 : Espace majoritairement végétal et espace majoritairement végétal sur dalle

¹ Les espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle peuvent accueillir des plantations et/ou des places de jeux pour enfants à l'exception de la partie incluse dans le périmètre de protection de la biodiversité indiqué dans le plan d'aménagement.

² Le plan paysager d'ensemble prévu à l'article 4, alinéa 3 doit intégrer des dispositifs de protection du périmètre de protection de la biodiversité indiqué dans le plan d'aménagement.

³ Aucun élément ne doit subdiviser ces espaces.

⁴ L'ensemble des espaces majoritairement végétaux et majoritairement végétaux sur dalle doit êtreensemencé avec des gazons extensifs et des prairies fleuries extensives d'écotypes Genève.

BÂTI

Article 7 : Destination des bâtiments

¹ Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à du logement pour 6'668 m² de SBP, sous réserve de 300 m² de SBP au maximum au rez-de-chaussée, qui peuvent être destinés à des activités et commerces.

² Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement pour 520 m² de SBP.

³ Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement pour 2'461 m² de SBP.

⁴ Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à du logement pour 1'094 m² de SBP.

⁵ Aire d'implantation 5 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à du logement pour 3'048 m² de SBP.

⁶ Les logements situés au rez-de-chaussée peuvent bénéficier d'un prolongement extérieur privatif qui peut être délimité par une haie composée d'essences indigènes. La haie pourra être doublée par une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au niveau fini du jardin privatif. Les murets sont interdits.

⁷ Les balcons et les prolongements extérieurs des logements situés au rez-de-chaussée doivent être situés à l'intérieur de l'aire d'implantation.

Article 8 : Hauteur maximum

¹ Les hauteurs mentionnées ci-après sont mesurées au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).

² La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 1 est de 16 mètres pour la partie R+4, de 13 mètres pour la partie R+3 et de 10 mètres pour la partie R+2.

³ La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 2 est de 10 mètres.

⁴ La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 3 est de 10 mètres pour la partie R+2 et de 7 mètres pour la partie R+1.

⁵ La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 4 est de 10 mètres pour la partie R+2 et de 7 mètres pour la partie R+1.

⁶ La hauteur maximum du bâtiment situé dans l'aire d'implantation 5 est de 16 mètres pour la partie R+4 et de 13 mètres pour la partie R+3.

⁷ Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

⁸ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques.

Article 9 : Distances et vues droites

¹ Les règles de distances et vues droites applicables à l'intérieur du périmètre sont celles de la troisième zone (article 29, alinéas 2 et 3 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L5.05 ; LCI)).

² Les vues droites doivent être garanties entre les bâtiments A et B.

³ Une distance minimum de 4 mètres doit être respectée entre les bâtiments B et C, C et D.

⁴ Les pignons des bâtiments B, C et D doivent comporter une façade sans jours, les jours fixes translucides étant admis.

⁵ Aucune dérogation n'est admise au sens de l'article 3 alinéa 5 LGZD pour des implantations en surface ou en sous-sol concernant les façades sud des aires d'implantation 1 et 5.

Article 10 : Passage

¹Trois passages doivent être réalisés dans le bâtiment A et un passage dans les bâtiments C et E comme figurés sur le plan d'aménagement. Leur localisation peut être adaptée lors des demandes définitives en autorisation de construire relatives aux bâtiments A, C et E.

²Les trois passages localisés dans le bâtiment A doivent avoir une largeur minimum de 7 mètres pour une hauteur libre d'un rez-de-chaussée.

³Les passages localisés dans les bâtiments C et E doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres pour une hauteur libre d'un rez-de-chaussée.

⁴Les passages doivent rester ouverts et être réservés prioritairement aux piétons et aux cycles. Les véhicules motorisés y sont interdits.

Article 11 : Toitures

¹Les toitures doivent être végétalisées majoritairement de façon extensive avec un mélange grainier genevois et permettre la rétention d'eau.

²Les toitures doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

³ Les bâtiments d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres doivent être aménagés avec des nichoirs à faune (martinets, hirondelles et chiroptères...) aux endroits les plus adéquats. Le nombre de nichoirs ainsi que les détails techniques doivent être définis en coordination avec le centre ornithologique de réadaptation (COR) et le centre de coordination ouest pour l'étude et la protection des chauves-souris à Genève (COC-GE).

Article 12 : Accès aux immeubles

La localisation des accès aux immeubles peut être adaptée lors de la demande définitive en autorisation de construire.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 13 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 102 dont 6 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Il se décompose comme suit :

- a) 84 places pour les habitants des logements ;
- b) 15 places pour les visiteurs des logements ;
- c) 3 places de car sharing.

Localisation des places de stationnement voitures

² Les places de stationnement voitures des habitants et de leurs visiteurs doivent se situer en souterrain.

Nombre de places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

³ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 29 places.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁴ 26 places de stationnement 2RM doivent être situées en souterrain. Le reste des places doit se situer en surface.

Nombre de places de stationnement vélos

⁵ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 398 places.

Localisation des places de stationnement vélos

⁶ 133 places minimum de stationnement vélos doivent être situées au rez-de-chaussée ou dans les passages définis à l'article 10 du présent règlement et équipées contre le vol. Le reste des places doit se situer en sous-sol.

⁷ En cas de réalisation d'activités et commerces dans le bâtiment A sis dans l'aire d'implantation 1 et dans les limites fixées par l'article 7 alinéa 1, le nombre de places de stationnement est adapté en conséquence.

⁸ Aucune place de stationnement supplémentaire voitures pour le logement ne pourra être admise au stade ultérieur des autorisations de construire en application de l'art. 3 alinéa 5 LGZD.

Article 14 : Aires d'implantation et accès au garage souterrain

¹ L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.).

² Le garage souterrain ne doit comporter qu'un seul niveau.

Article 15 : Accès des véhicules d'intervention

¹ Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, de l'organisation et de l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F4 05.01 ; RPSSP).

² Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

³ Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

ENVIRONNEMENT

Article 16 : Degrés de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41; OPB), les degrés de sensibilité II (DS II) et III (DS III) sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.

Article 17 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets urbains

¹ Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets urbains doivent être aménagés au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets prévue par le plan. Si ces équipements ne sont pas construits avant l'arrivée des premiers habitants, une infrastructure provisoire doit être mise à disposition.

² Ces équipements doivent être définis dans le plan paysager d'ensemble prévu à l'article 4, alinéa 3 du présent règlement et réalisés parallèlement à la construction des bâtiments, en concertation avec les services communaux. Leur localisation définitive et leur dimensionnement doivent être planifiés et validés par la commune avant le dépôt de la première requête en autorisation de construire.

Article 18 : Déchets de chantier, substances dangereuses, matériaux d'excavation

¹ Un plan de gestion des déchets de chantier doit être établi et présenté lors de chaque demande en autorisation de construire.

² Une valorisation in situ des déchets minéraux recyclables issus des démolitions doit être prévue.

³ Les projets déposés en autorisation de construire doivent être conçus avec l'objectif de

réduire au maximum la production des matériaux d'excavation.

⁴ Un concept de gestion des matériaux d'excavation doit être joint au dossier lors du dépôt de chaque requête définitive en autorisation de construire. Ce concept doit inclure une synthèse de la démarche engagée en matière de gestion des matériaux d'excavation et une justification des résultats obtenus.

⁵ Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments et de l'aménagement des espaces libres doivent être réutilisés dans le périmètre du PLQ. Toute impossibilité doit être dûment justifiée dans le concept de gestion des matériaux d'excavation.

⁶ Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'Ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).

⁷ Conformément à la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70 ; LaLPE), une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, à savoir l'amiante (pour les bâtiments construits avant 1991) et les PCB (pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975), doit être jointe à la demande d'autorisation de construire.

Article 19 : Protection des sols

¹ Une surface de sol correspondant à 50% de la surface totale du PLQ doit être en pleine terre.

² Les surfaces de sols des espaces majoritairement végétaux sur dalle identifiées pour accueillir des plantations doivent garantir une hauteur de sol d'au minimum 1 mètre, dont 30 à 50 cm de terre végétale (horizon A) et 50 à 70 cm de sous-couche arable (horizon B).

³ Les surfaces de sols des espaces majoritairement végétaux hors dalle doivent être constituées de sols naturels à deux couches (horizons A et B), comprenant un minimum de 70 cm d'épaisseur après tassement naturel, dont 20 cm de terre végétale (horizon A) et 50 cm de sous-couche arable (horizon B).

Article 20 : Gestion et évacuation des eaux

¹ Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit être conforme aux principes du schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, élaboré par le bureau CSD INGENIEURS SA et daté du 17 novembre 2025.

² Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement.

³ Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre. La contrainte de rejet des eaux pluviales est de 5 l/s/ha pour un temps de retour considéré de T=10 ans.

⁴Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

⁵ L'ensemble des ouvrages de collecte et de rétention à ciel ouvert des eaux de ruissellement - noues de collecte des eaux pluviales et noues végétalisées – doivent être créés de façon à apporter une plus-value pour la biodiversité. Des pentes douces et un pourtour sinueux doivent être réalisés afin d'y intégrer des microstructures intéressantes pour la faune, de privilégier une végétation indigène et de les réaliser sur la couche horizon B recouverts d'une grave de type alluvionnaire.

Article 21 : Concept énergétique territorial

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2022-05_V3 validé le 14 juillet 2026 par l'OCEN oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il doit faire l'objet de mises à jour régulières prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 22 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

¹Les conduites d'eau et d'énergie et les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, au sens de l'article 3 alinéa 3 lettre c LGZD, figurant sur le plan d'équipement sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.

²Ils sont représentés de façon schématique et sont susceptibles de subir des modifications, suppressions ou déplacements.

³Le propriétaire du bâtiment à raccorder est tenu de se renseigner sur leur position et état précis avant toute ouverture de fouille.

FONCIER

Article 23 : Servitude de passage public à pied et à vélo

¹Les cheminements piétons et cycles indiqués sur le plan aménagement doivent faire l'objet d'une servitude de passage public à pied et à vélo au profit de la commune de Troinex.

² Ces servitudes et leurs emprises définitives doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire relatives aux parcelles concernées.

³ Leur aménagement et leur entretien sont à la charge des propriétaires aux prorata de leurs droits à bâtir.

Article 24 : Servitude à usage public

¹ Deux parties de la parcelle n° 10176 doivent faire l'objet d'une servitude à usage public au profit de la commune de Troinex.

² Les emprises de ces servitudes à usage public sont des emprises maximales. Les emprises définitives doivent être déterminées lors de la dépose des demandes définitives en autorisation de construire.

³ Ces servitudes doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt des demandes définitives en autorisation de construire relatives à la parcelle concernée.

⁴ Sauf convention particulière, la réalisation et l'entretien de l'objet prévu par la servitude à usage public située au nord-est du périmètre sont à la charge de la commune de Troinex.

⁵ Sauf convention particulière, la réalisation et l'entretien de l'objet prévu par la servitude à usage public située au centre du périmètre sont à la charge des propriétaires concernés.

Article 25 : Cession gratuite au domaine public communal

L'emprise de la cession gratuite au domaine public communal indiquée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée et la cession inscrite au registre foncier au plus tard à l'ouverture du chantier.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 26 : Modification de la carte des surfaces inconstructibles au bord des cours d'eau

Ce plan modifie pour partie le plan N° 44.02 constituant une partie de la carte des surfaces inconstructibles au bord des cours d'eau au sens de l'article 15 de la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961 (RSG L 2 05).

