Projet de plan localisé de quartier (PLQ) n° 30'088
Chemin Lullin

Séance d'information publique du 15 octobre 2024

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE
POST TENEBRAS LUX

Département du territoire (DT)
Office de l'urbanisme - Direction du développement urbain (Région Drize-Lac)

Contexte historique

2008 : Étude réalisée par l'OU sur les parcelles enclavées sur l'ensemble du Canton.

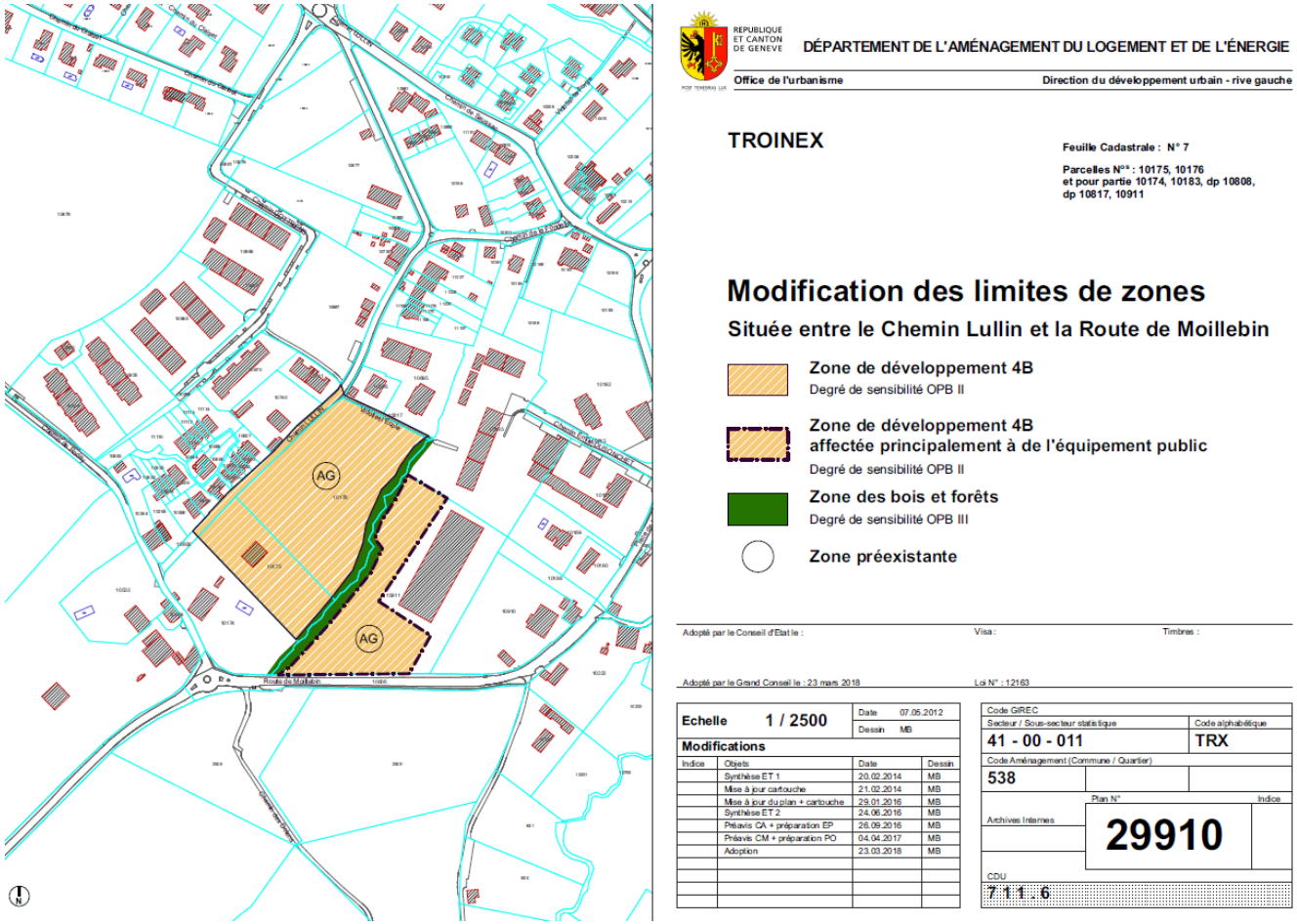
2012 : Premières études de faisabilité ciblant certaines de ces parcelles.

2016 : Lancement de la procédure de modification de zone (MZ) et du processus de concertation.

2018 : Adoption de la modification de zone par le Grand Conseil (Loi 12163).

2019 – 2022 : Élaboration de l'avant projet et coordination avec les différents services et commissions.

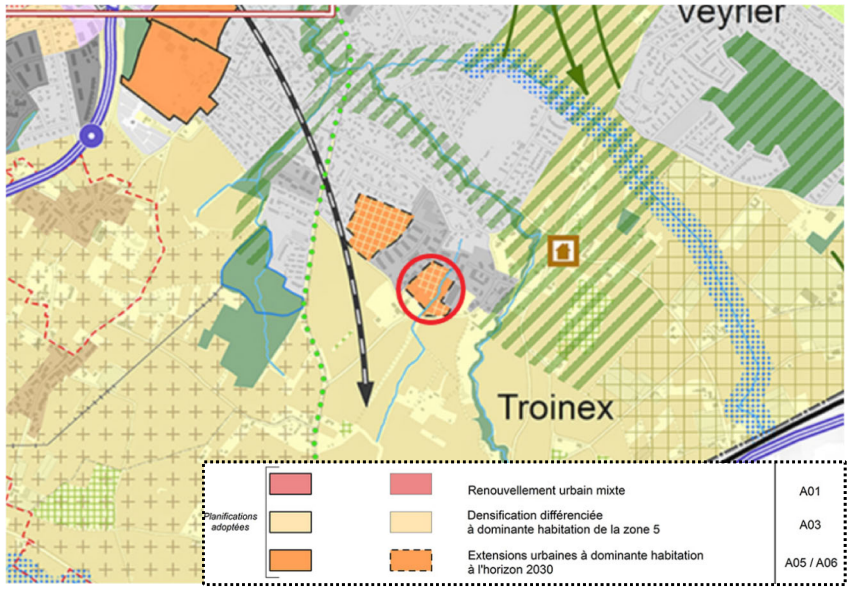
2023 – actualité: Procédure PLQ.



Plan de modification des limites de zones accompagnant la loi 12163 adopté le 23 mars 2018 par le Grand Conseil

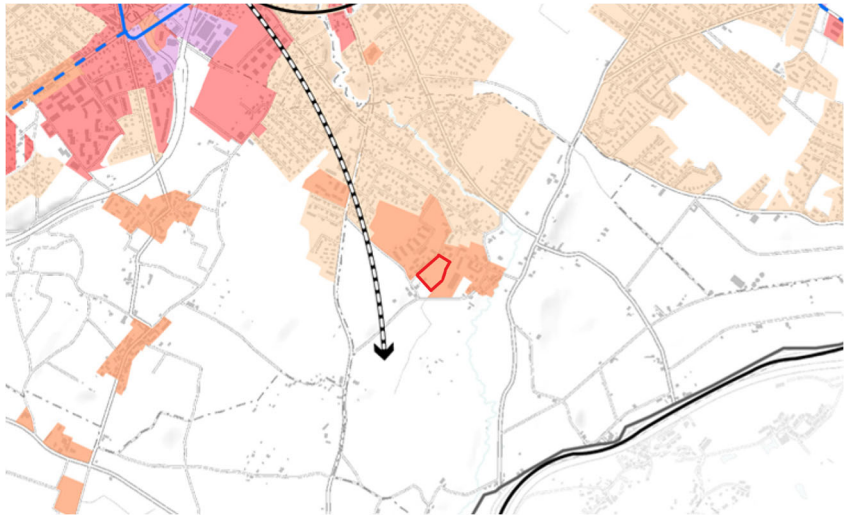
Planifications supérieures – Plan directeur cantonal

Fiche A05 intitulée **«Mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole»,** promeut l'extension de la ville dense par des déclassements limités de la zone agricole
Pour ce périmètre → Extension urbaine à dominante habitation.



Carte du schéma directeur cantonal – PDCn 2030 1ère mise à jour – janvier 2021

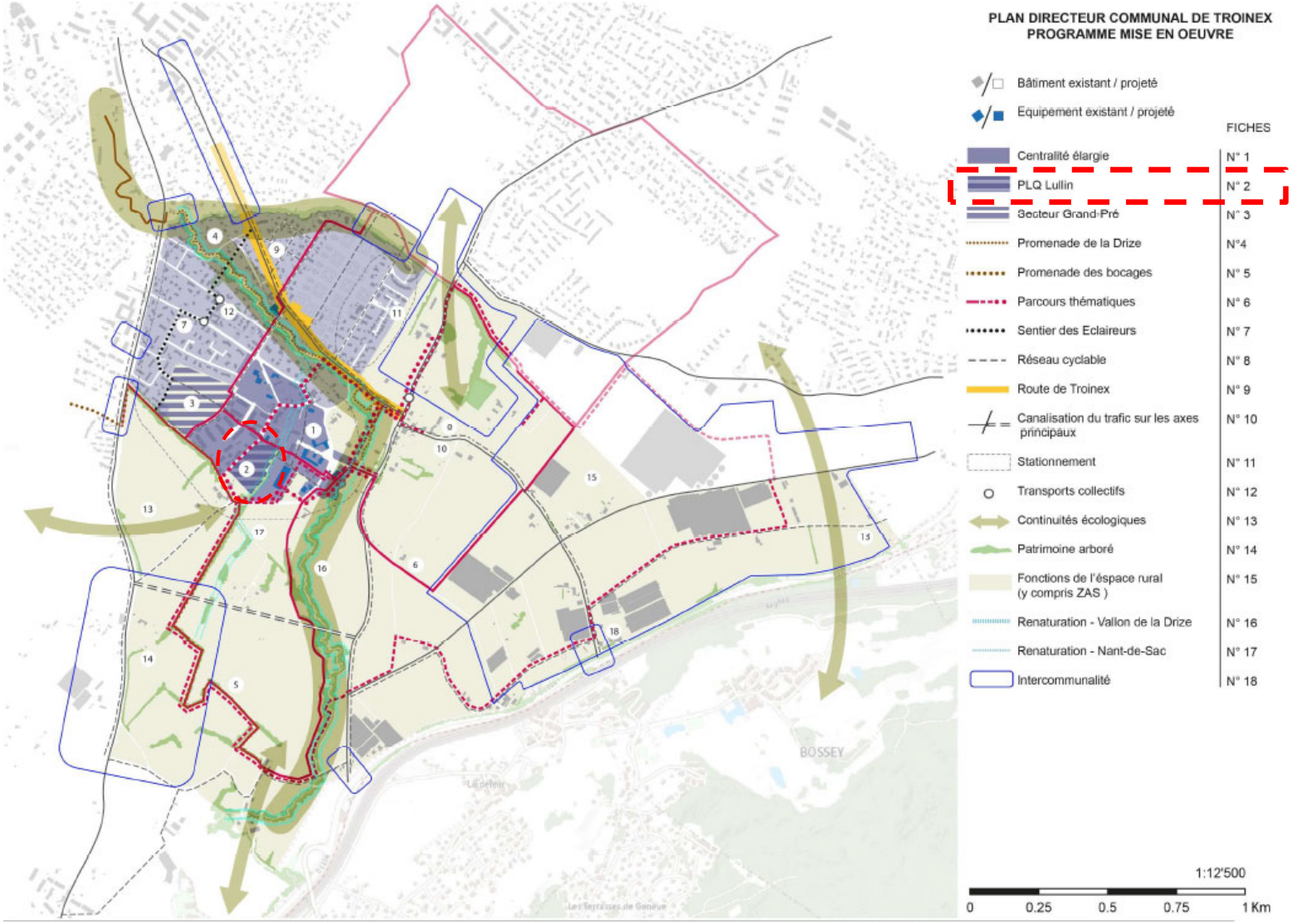
La carte N° 1 des principes de densification, annexée aux fiches A01 à A08 prévoit pour ce périmètre une **densité modérée avec un indice de densité (ID) minimal de 0.8 à 1**.



Extrait de la carte n° 1 – Principes de densification Annexe aux fiches A01 à A08, du PDCn 2030, 1ère mise à jour

Planifications supérieures – Plan directeur communal

Fiche n°2 PLQ Lullin



Carte du programme de mise en œuvre, version décembre 2021

Planifications supérieures – Plan directeur communal

Fiche n°2 PLQ Lullin

Fiche N°2 — **PLQ LULLIN**

CONTEXTE

Le PLQ Lullin, actuellement en cours d'élaboration, prévoit l'urbanisation des parcelles n°10175 et 10176 situées entre le chemin Lullin et le ruisseau Nant-de-Sac. Situé en zone de développement 4B, il y est prévu la réalisation d'environ 120 logements, avec parking souterrain d'environ de 104 places.

Le développement d'un programme mixte des logements (à loyer libre ZDLoc, habitation mixte HM, propriété par étage PPE) favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle (ainés, étudiants, coopératives, classe moyenne) Ce programme permettra également de réduire le nombre de places de stationnement.

L'accès du parking souterrain est à réaliser via le parking existant des immeubles chemin Lullin 13-15-17.

Ce choix provient d'études qui ont montré toute la difficulté d'accessibilité à ce secteur se trouvant à la convergence d'un tissu historique, du cordon vert-bleu du Nant de Sac, d'un secteur affecté à la zone 5 et du paysage rural très proche. L'accessibilité par les chemins de Lullin et de Roday est complexe, les contraintes patrimoniales impliquant un traitement conjoint de la mobilité et de l'espace public. La densification de ce périmètre constitue une opportunité de transformation qualitative en frange d'urbanisation.

PROPRIÉTAIRE(S)	INSTANCE CONCERNÉES	CADRE LÉGAL
Privés	Etat de Genève	LEaux, art. 15
	Commune de Troinex	LForêt, art. 4, art. 6, art. 11

DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET ÉTUDES DE RÉFÉRENCE

Plan Directeur Cantonal 2030

- *Fiche A05, N°6.4 – Chemin Lullin-Nant-de-Sac, MZ 29910, 18.01.2021*

Etudes et planifications liées

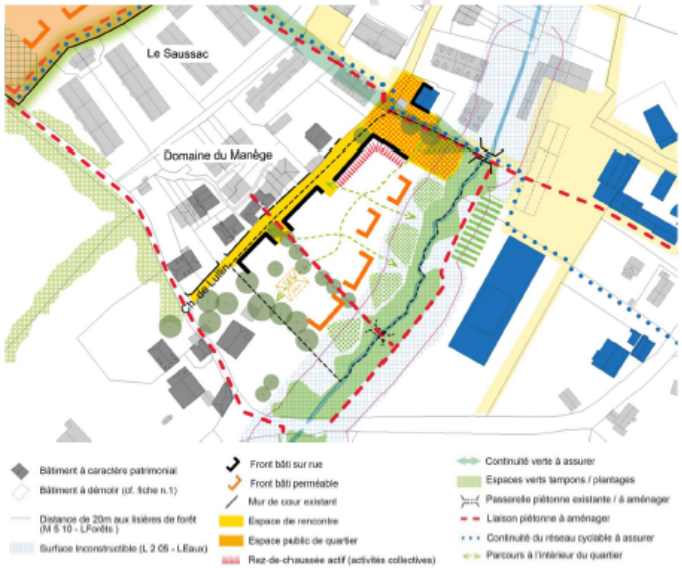
- *Commune de Troinex, Urbanisation des parcelles 10175 et 10176 au chemin Lullin, Etude de mobilité, Trafitec, 20.02.2017*
- *Office de l'Urbanisme, Urbanisation des parcelles 10175 et 10176 au chemin Lullin à Troinex, Etude de mobilités Phases 1+2, Trafitec, 03.09.2020*
- *PLQ n°30'088 « Chemin Lullin », Commune de Troinex, Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, CSD Ingénieurs, 29.04.2019*
- *PLQ n°30'088 « Chemin Lullin », Commune de Troinex, Étude d'avant-projet de renaturation du Nant-de-Sac, CSD Ingénieurs, 20.12.2018*

Fiche N°2 (suite) — **PLQ LULLIN**

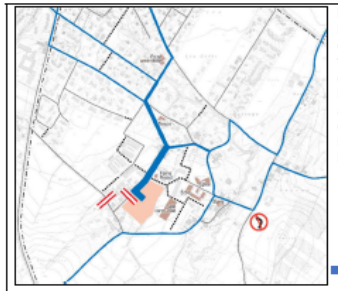
DESCRIPTION DES MESURES - URBANISATION

Le PLQ en cours d'élaboration doit tenir compte des principes d'aménagement suivants :

- Aménager un espace public de quartier en correspondance avec la ferme Rosset (garderie). Localiser les locaux collectifs et les activités éventuelles au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments pour animer cet espace. Préserver la qualité de cet espace et en écarter les aménagements dédiés à la voiture tels que rampe, parking, etc.) ainsi que les écopoints.
- Assurer la continuité des cheminements MD à l'intérieur du périmètre, pour assure en particulier les liaisons avec le quartier de Saussac, le domaine du Manège et la salle communale.
- Valoriser le chemin Lullin comme espace de rencontre (statut « zone de rencontre » à envisager) : L'implantation de fronts bâtis vis-à-vis du hameau d'origine de Troinex-la-Ville et ses prolongements doit permettre d'ancrer cet espace linéaire compris entre façades. Les places de de stationnement pour les habitants du nouveau quartier doivent être proscrites sur le chemin Lullin.
- Ménager des continuités vertes dans le sens des options du PDCom, grâce à la mise en place d'aménagements à valeurs écologiques entre le chemin Dotterens (côté Grand-Pré) et le centre du village.
- Prévoir des fronts bâtis discontinus entre le cœur d'îlot et le Nant-de-Sac pour assurer une perméabilité visuelle et paysagère en direction du nant.



Fiche N°2 (suite) — **PLQ LULLIN**



La variante retenue 5 (accrochage via les immeubles 13-15-17 sur chemin Lullin avec coupure sud) est retenue. Elle entraine la totalité du trafic motorisé sur les chemins chemin Lullin, Fondelle, Saussac, Drize, internes au village, nécessitant plusieurs améliorations d'aménagements pour les mettre en conformité. Les conditions de sécurité routière et de qualité de vie s'en trouveront légèrement dégradées.

Flux trafic motorisé

Les mesures d'accompagnement suivantes devront également être réalisées afin d'assainir la situation en termes de sécurité routière, notamment en présence de circulations des MD fortement augmentées dans ce quartier aux rues inadaptées.

Avancée de trottoir au droit de la traversée piétonne

1.Suppression du stationnement longitudinal actuel et son remplacement en lien avec le PLQ.
2.Coupure (mise en impasses) du chemin Lullin (n°3.1), respectivement du chemin Roday (n°3.2).
3.Création d'une zone de rencontre.
5.Sécurisation des traversées piétonnes

PLAN D'ACTION

Etat de la coordination : en cours

Mesure	Statut et délais			Acteur pilote	Financement
	0 - 5	5 -10	10 -15		
Etude et procédure PLQ jusqu'à validation	X			Etat de Genève	?
Réalisation des mesures d'accompagnement (1 à 5), préalablement à la réalisation des immeubles du PLQ	X			Commune de Troinex	Partagé ?

PDCom, extrait fiche de mesure N°2, version décembre 2021

Procédure d'élaboration du Plan localisé de quartier

OPPORTUNITÉ

Opportunité de développer

Pour construire des logements, des équipements et/ou développer des activités sur des terrains identifiés par le plan directeur cantonal (PDCn), un plan localisé de quartier (PLQ) peut être initié par le département du territoire, sur proposition du Grand Conseil (via une motion) ou d'une commune (via une résolution).

Demande de renseignement (DR)

Les propriétaires demandent un avis à l'administration sur un projet de construction.

Décision sur d'opportunité

L'office de l'urbanisme ou la commune définit les modalités d'élaboration du PLQ.

Éventuelles rencontres partenaires

L'office de l'urbanisme ou la commune présente les enjeux et orientations envisagées, ainsi que les délais et référents.

ÉLABORATION DE L'AVANT-PROJET

15 mois environ

Élaboration concertée

Les services cantonaux (urbanisme, mobilité, environnement, patrimoine, etc.) et la commune organisent des séances de concertation avec les propriétaires, les habitants et les associations.

Le processus de concertation se déroule tout au long de la phase d'élaboration du projet. Sont abordés toutes les thématiques du futur quartier pour intégrer le point de vue habitant au projet.

Information

L'office de l'urbanisme communique sur le projet via le web, les réseaux sociaux, des visites de terrain, des expositions, etc.

Avant-projet de PLQ

L'avant-projet de plan, de règlement et de rapport explicatif est élaboré par l'office de l'urbanisme ou la commune, auquel s'ajoute un concept énergétique territorial.

Selon les projets, d'autres documents comp[illegible] schéma [illegible] gestion des eaux; rapport/notice d'impact sur l'environnement; étude mobilité.

Enquête technique

42 jours avec rapport/ notice d'impact sur l'environnement ou 30 jours sans

Les services cantonaux, les établissements de droit public et les commissions [illegible] technique.

Synthèse des préavis

L'office de l'urbanisme ou la commune effectue une pesée des intérêts et adapte cas échéant l'avant-projet.

Effectuées

PROCÉDURE

15 mois environ

Préavis de l'exécutif communal

21 jours

Le Conseil administratif ou le maire de la commune concernée est consulté pour préavis - sauf s'il s'agit d'un PLQ d'initiative communale.

Adaptations

L'office de l'urbanisme ou la commune finalise la mise au point de l'avant-projet de PLQ.

Une présentation publique du projet peut être organisée.

Enquête publique

30 jours

La mise en consultation du projet de PLQ est publiée dans la Feuille d'avis officielle et affichée dans la commune concernée.

Le dossier peut être consulté: sur www.ge.ch, dans la commune concernée et au guichet de l'office de l'urbanisme.

Chacun peut adresser des observations à l'office de l'urbanisme.

Traitement des observations

en principe 60 jours

L'office de l'urbanisme répond à chaque observation et transmet l'ensemble de celles-ci à la commune concernée.

Dans le cas d'un PLQ d'initiative communale, la commune est sollicitée pour répondre aux observations après échanges avec l'office de l'urbanisme.

Préavis communal

45 jours

Le projet de PLQ est porté à l'ordre du jour du Conseil municipal (CM) pour que celui-ci rende son préavis.

Délai référendaire

40 jours

Si un référendum contre le préavis du CM aboutit, une votation communale a lieu.

Adaptations éventuelles

en principe 90 jours

L'office de l'urbanisme met au point le projet de PLQ en effectuant une pesée des intérêts.

Il le modifie au besoin, notamment pour tenir compte des observations recueillies et du préavis communal.

Procédure d'opposition

30 jours (hors féries judiciaires)

La procédure d'opposition du projet de PLQ est publiée dans la Feuille d'avis officielle et affichée dans la commune concernée.

Le dossier peut être consulté: sur www.ge.ch, dans la commune concernée et au guichet de l'office de l'urbanisme.

Les personnes, associations ou autorités disposant de la qualité pour agir peuvent faire opposition. Celles-ci sont adressées au Conseil d'Etat

Traitement des oppositions

en principe 60 jours

Le Conseil d'Etat examine le projet et s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure en fonction des éventuelles modifications. Il instruit les oppositions.

Si la commune fait opposition, et que le Conseil d'Etat entend la rejeter, il en saisit préalablement le Grand Conseil qui statue dans un délai de 90 jours, sous forme de résolution.

ADOPTION

1 mois environ

Adoption du PLQ

Le Conseil d'Etat statue sur les oppositions et adopte le PLQ. La décision d'adoption est publiée dans la Feuille d'avis officielle.

Le dossier peut être consulté: sur www.ge.ch, et au guichet de l'office de l'urbanisme.

Voies de recours

30 jours (hors féries judiciaires)

Les personnes, associations ou autorités ayant fait opposition ont qualité pour recourir.

La chambre administrative de la Cour de justice traite les éventuels recours. Son jugement peut ensuite être porté au Tribunal fédéral.

** La population et les associations concernées peuvent intervenir à certaines étapes du PLQ qui sont signalées par ce pictogramme:*

Processus de concertation associé

SEANCE 1 - 14.09.2016
44 ménages invités > 14 participants
> Concertation des voisins directes

SEANCE 2 - 02.11.2016
85 ménages invités > 16 participants
> Concertation élargie

SEANCE 3 - 16.05.2017
85 ménages invités > 17 participants
> Synthèse et plan des contraintes

SEANCE 4 - 31.08.2023
104 ménages invités
> Restitution

Plan de contraintes concertées

PRINCIPES / CONVENTIONS

1. Accès du transport individuel motorisé depuis la route de Moillebin moyennant dérogations à la loi sur les eaux (L 2 05) et à la loi sur les forêts (M 5 10)
2. Constitution d'un front de rue, accès aux logements depuis la rue.
3. Gabarits progressifs qui conservent une échelle analogue pour tous les bâtiments de la rue.
4. Aménagement d'un espace paysager accessible à tous.
5. Espace public partagé ouvert au quartier, accès à des équipements de quartier.
6. Retrait des bâtiments en fond de parcelle, conservation de la vue sur le Salève.
7. Cheminements piétons et passerelle accessibles à tous.
8. Revitalisation de la lisière du cordon boisé et développement d'aménagements paysagers qui soutiennent le développement de la biodiversité et de la faune.

LEGENDE

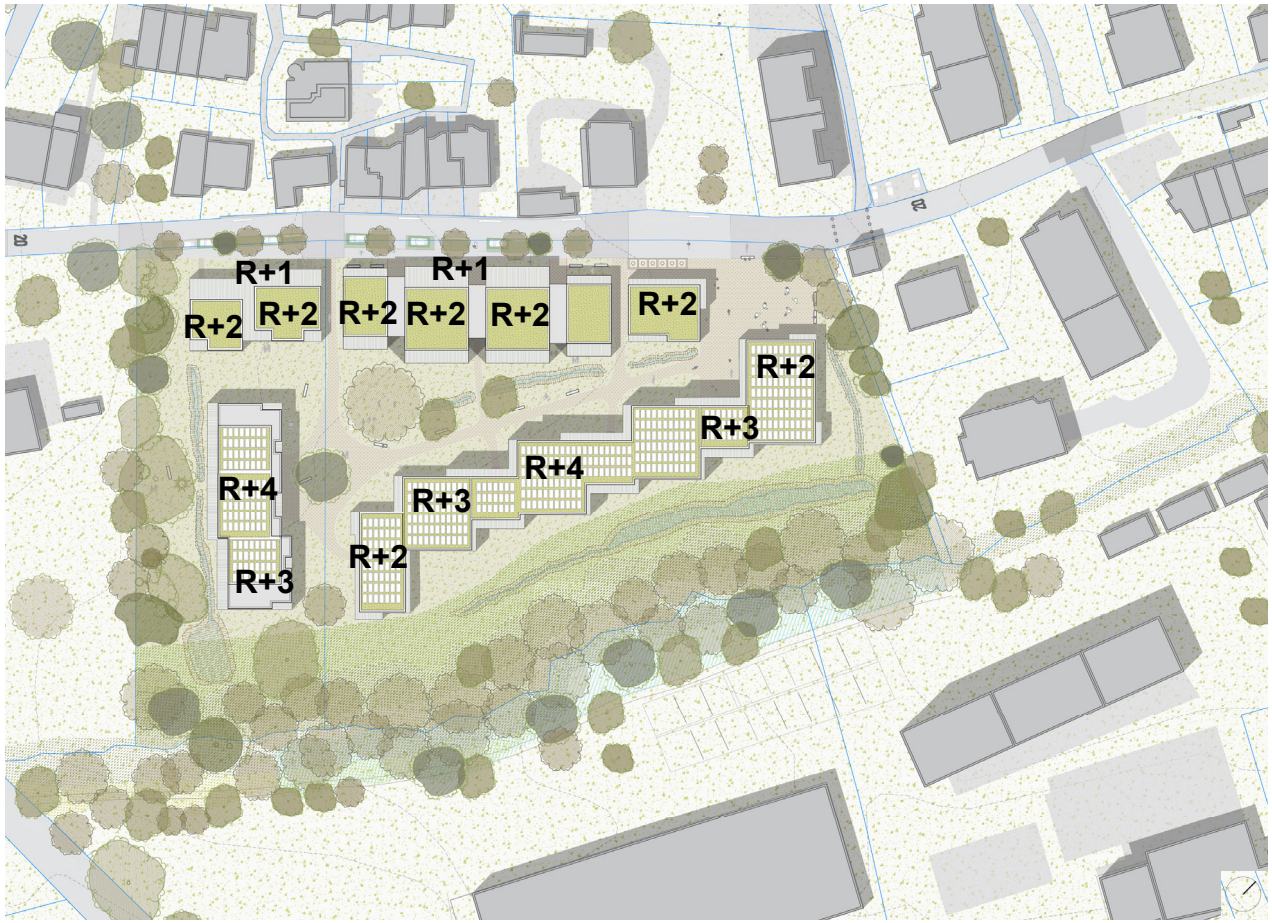
- espace ouvert partagé
- espace de place
- premier front
- second front
- connexions piétonnes
- accès transport individuel motorisé (TIM)
- limites de construction
- périmètre de projet

Organisation du bâti

PRINCIPES / CONVENTIONS

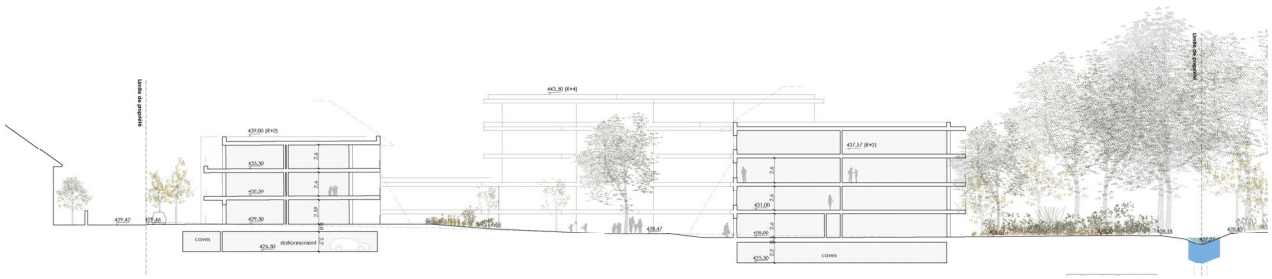
1. Accès du transport individuel motorisé depuis la route de Moillebin moyennant dérogations à la loi sur les eaux (L 2 05) et à la loi sur les forêts (M 5 10)
2. Constitution d'un front de rue, accès aux logements depuis la rue.
3. Gabarits progressifs qui conservent une échelle analogue pour tous les bâtiments de la rue.
4. Aménagement d'un espace paysager accessible à tous.
5. Espace public partagé ouvert au quartier, accès à des équipements de quartier.
6. Retrait des bâtiments en fond de parcelle, conservation de la vue sur le Salève.
7. Cheminements piétons et passerelle accessibles à tous.
8. Revitalisation de la lisière du cordon boisé et développement d'aménagements paysagers qui soutiennent le développement de la biodiversité et de la faune.

Organisation du bâti



PRINCIPES / CONVENTIONS

1. Accès du transport individuel motorisé depuis la route de Moillebin moyennant dérogations à la loi sur les eaux (L 2 05) et à la loi sur les forêts (M 5 10)
2. Constitution d'un front de rue, accès aux logements depuis la rue.
3. Gabarits progressifs qui conservent une échelle analogue pour tous les bâtiments de la rue.
4. Aménagement d'un espace paysager accessible à tous.
5. Espace public partagé ouvert au quartier, accès à des équipements de quartier.
6. Retrait des bâtiments en fond de parcelle, conservation de la vue sur le Salève.
7. Cheminements piétons et passerelle accessibles à tous.
8. Revitalisation de la lisière du cordon boisé et développement d'aménagements paysagers qui soutiennent le développement de la biodiversité et de la faune.



Coupe de principe

Espaces libres

PRINCIPES / CONVENTIONS

1. Accès du transport individuel motorisé depuis la route de Moillebin moyennant dérogations à la loi sur les eaux (L 2 05) et à la loi sur les forêts (M 5 10)
2. Constitution d'un front de rue, accès aux logements depuis la rue.
3. Gabarits progressifs qui conservent une échelle analogue pour tous les bâtiments de la rue.
4. Aménagement d'un espace paysager accessible à tous.
5. Espace public partagé ouvert au quartier, accès à des équipements de quartier.
6. Retrait des bâtiments en fond de parcelle, conservation de la vue sur le Salève.
7. Cheminements piétons et passerelle accessibles à tous.
8. Revitalisation de la lisière du cordon boisé et développement d'aménagements paysagers qui soutiennent le développement de la biodiversité et de la faune.

Mobilité

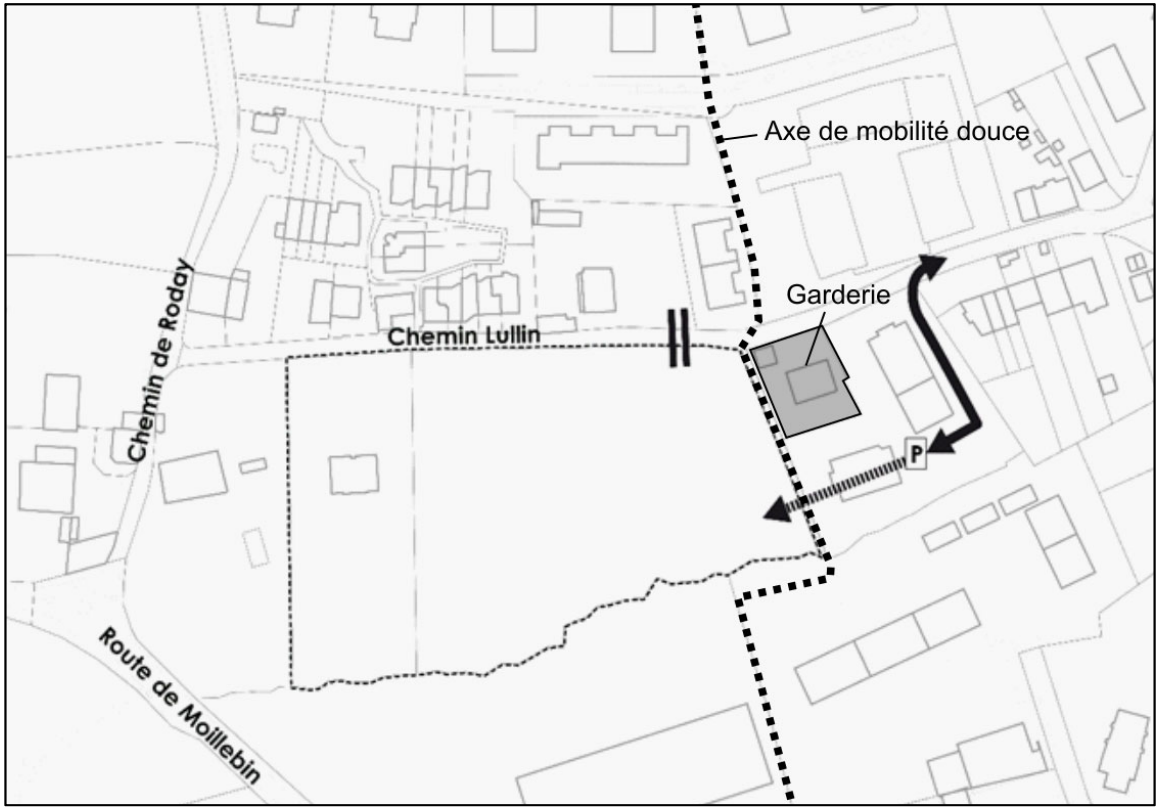
PRINCIPES / CONVENTIONS

1. Accès du transport individuel motorisé depuis la route de Moillebin moyennant dérogations à la loi sur les eaux (L 2 05) et à la loi sur les forêts (M 5 10)
2. Constitution d'un front de rue, accès aux logements depuis la rue.
3. Gabarits progressifs qui conservent une échelle analogue pour tous les bâtiments de la rue.
4. Aménagement d'un espace paysager accessible à tous.
5. Espace public partagé ouvert au quartier, accès à des équipements de quartier.
6. Retrait des bâtiments en fond de parcelle, conservation de la vue sur le Salève.
7. Cheminements piétons et ~~passerelle~~ accessibles à tous.
8. Revitalisation de la lisière du cordon boisé et développement d'aménagements paysagers qui soutiennent le développement de la biodiversité et de la faune.

→ Des mesures d'accompagnement sont à l'étude pour améliorer la sécurité des piétons et les aménagements extérieurs des bâtiments Chemin Lullin 13-15-17.

Plan schématique du sous-sol

Mobilité / variante d'accessibilité choisie



Afin de ne pas péjorer l'axe de mobilité douce existant et accentuer le trafic motorisé à l'endroit de la garderie sise sur la parcelle voisine N° 10696, une solution avec un accès de rampe mutualisée avec la parcelle voisine N° 10695 (ch. Lullin 13-15-17) sise hors périmètre a été intégrée au projet.

Cette option est concertée et validée par la commune (propriétaire des parcelles N°s 10695 et 10696), l'OCT, l'OU, l'OCAN et les porteurs du projet.

Le nouvel accès mutualisé offre les opportunités suivantes :

- Préserver la forêt cadastrée et le biotope du Nant-de-Sac ;
- Eviter de péjorer la sécurité des itinéraires modes doux de la commune en captant le trafic motorisé en amont de la crèche et de la traversée mobilité douce du chemin Vidollet-l'Ecole ;
- Minimiser le trafic sur le chemin Lullin et conserver son caractère ;
- Atténuer les nuisances liées au bruit.
- Diminuer le nombre d'accès sur le domaine public en profitant des accès déjà existants.

Extrait Rapport explicatif, p. 26-27

Plan de contraintes concertées

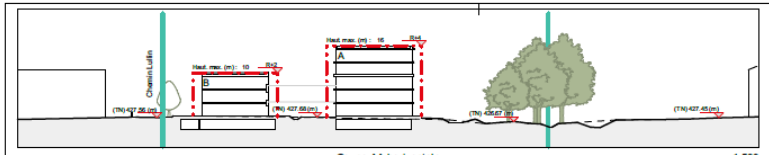
PRINCIPES / CONVENTIONS

1. Accès du transport individuel motorisé depuis la route de Moillebin moyennant dérogations à la loi sur les eaux (L 2 05) et à la loi sur les forêts (M 5 10)
2. Constitution d'un front de rue, accès aux logements depuis la rue.
3. Gabarits progressifs qui conservent une échelle analogue pour tous les bâtiments de la rue.
4. Aménagement d'un espace paysager accessible à tous.
5. Espace public partagé ouvert au quartier, accès à des équipements de quartier.
6. Retrait des bâtiments en fond de parcelle, conservation de la vue sur le Salève.
7. Cheminements piétons et ~~passerelle~~ accessibles à tous.
8. Revitalisation de la lisière du cordon boisé et développement d'aménagements paysagers qui soutiennent le développement de la biodiversité et de la faune.

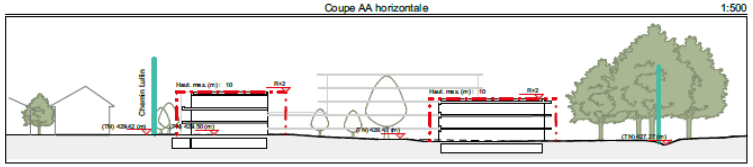
LEGENDE

- espace ouvert partagé
- espace de place
- premier front
- second front
- connexions piétonnes
- accès transport individuel motorisé (TIM)
- limites de construction
- périmètre de projet

Plan localisé de quartier (PLQ) Chemin Lullin / N°30'088



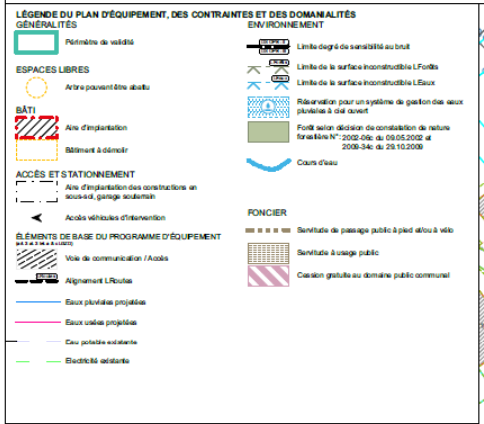
Coupe AA horizontale 1:500

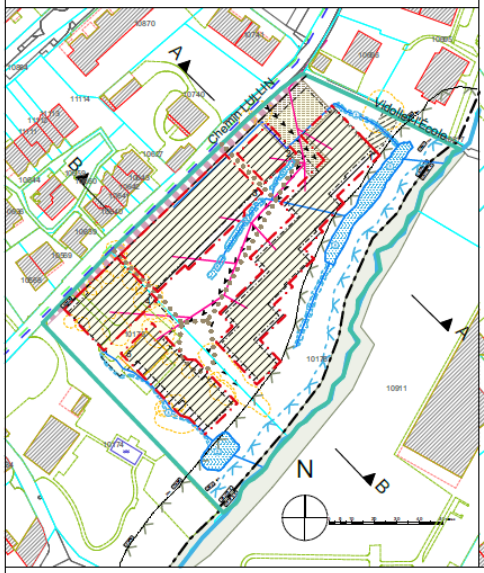


Coupe BB Verticale 1:500

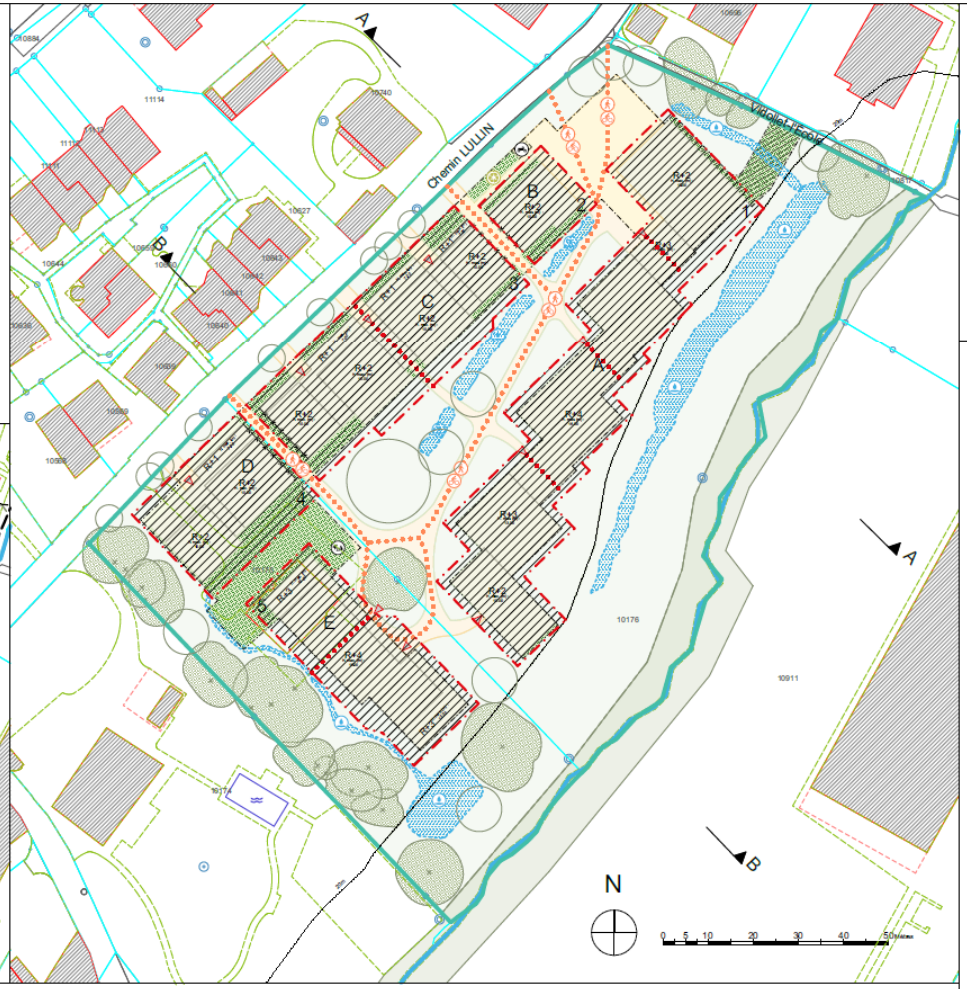
Répartition des droits à bâtir				Localisation des droits à bâtir				
Parcelle N°	Surface cadastrée en m²	Surface constructible en m²	SBP future en m²	Bât. A	Bât. B	Bât. C	Bât. D	Bât. E
10'175	5056	4'908	4'142				1'164	2'978
10'176	12'344	11'432	9'649	6'668	520	2'461		
Total	17'400	16'340	13'791					

Tableau et Schemas de répartition et de localisation des droits à bâtir

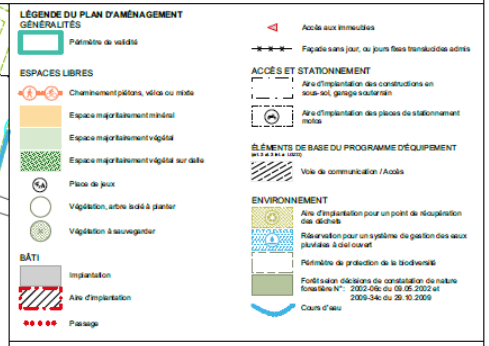




Plan d'équipement 1:1000



Plan d'aménagement 1:500



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme — Direction du développement urbain

Troinex

Plan localisé de quartier

Chemin Lullin

La PLQ comporte :
- Un règlement de quartier ;
- Un concept énergétique territorial (CET) ;
- Un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE).

Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'art. 11 LRoute (RSG L1 10)

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 (RSG L2 05)

Version du plan pour :

Enquête publique

Feuille(s) cadastrale(s) N° : 7

Parcelle(s) N° : 10175, 10176

Plan N° : **30088** Indice :

Echelle(s) : 1:500, 1:1000

Abroge et remplace le plan N° : (N°)

Adopté par le Conseil d'Etat le : (j.mm.aaaa)

Date : 05.10.2022 Répondant CU : MB Dessin : MB

Date d'extraction du fond de plan : 02.02.2018

Modèle : Version 03-2019

Adopté par le Conseil d'Etat le : (j.mm.aaaa)

Modifications

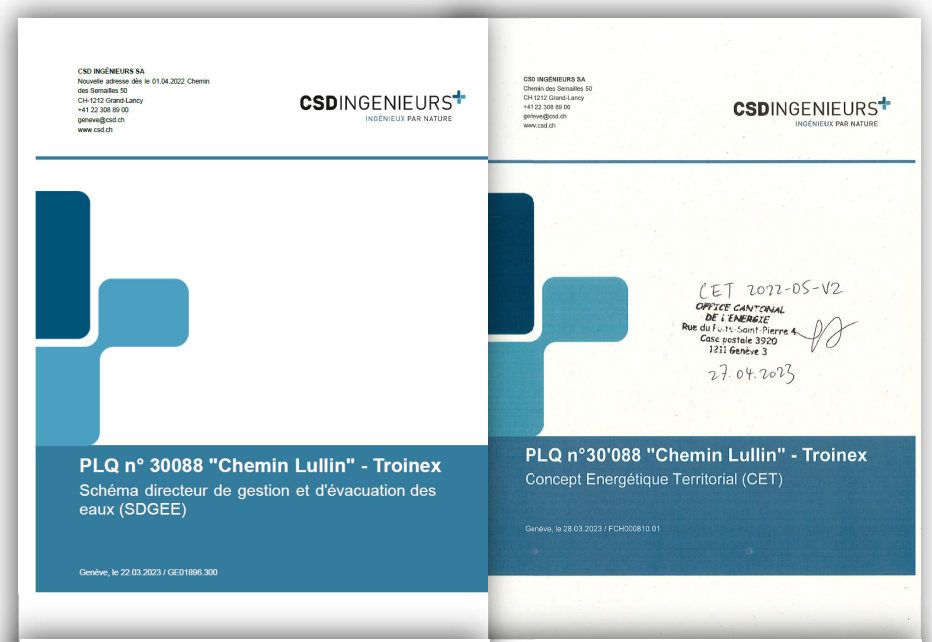
Objets	Date	Dessin
Préparation plan pour enquête technique	04.10.2022	MB
Adaptation suite enquête technique	16.03.2023	MB
Préparation en quête publique	22.08.2023	MB

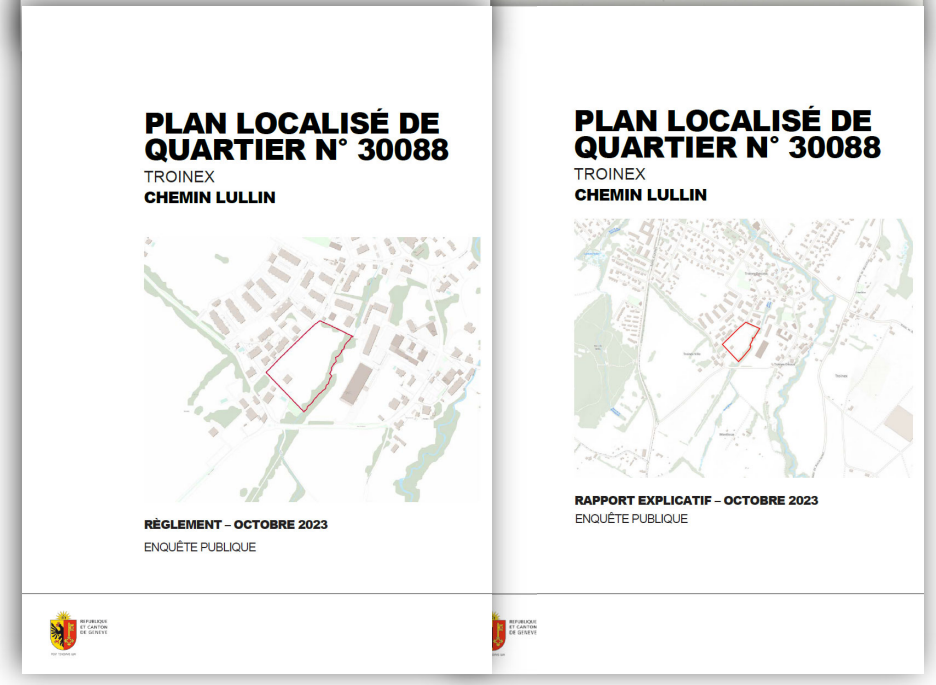
Code aménagement (commune/quartier)	336
Code GIREC Sedoc/sous-secteur statistique	41-00011
Code alphabétique	TROX
CDU	711.0

Autres documents PLQ 30'088

Le PLQ est accompagné de :

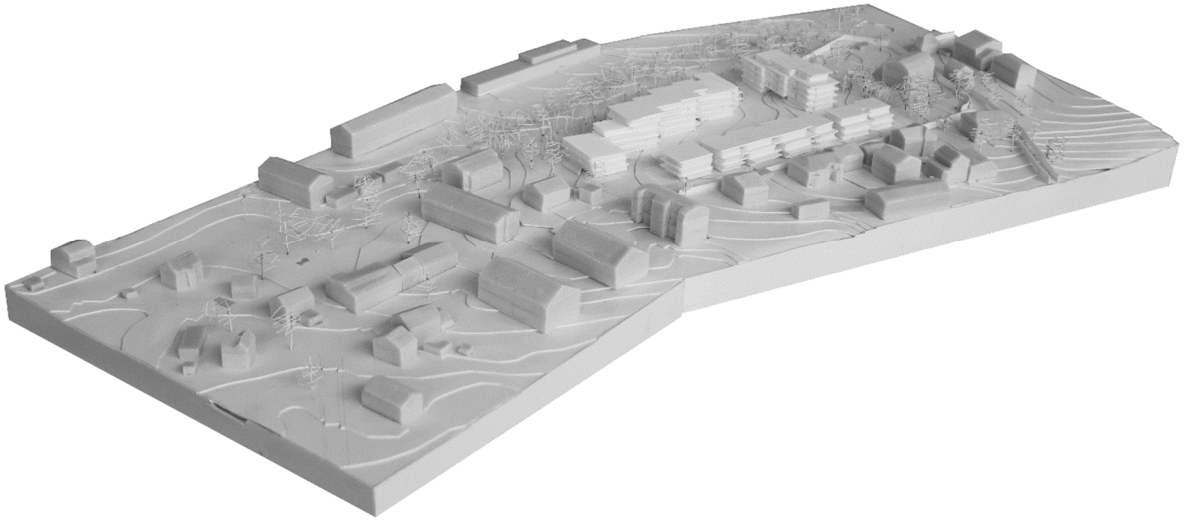
- Un règlement
- Un rapport explicatif
  contenant 3 annexes:
  - le plan des contraintes concertées
  - un rapport acoustique
  - une note technique pour la renaturation du Nant-de-Sac
- Un concept énergétique territorial (CET)
- Un Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE)





Le projet "Chemin Lullin"

- Un projet adapté au contexte avec des **gabarits progressifs**: gabarits plus bas sur le chemin Lullin, plus hauts en second front.
- Un **projet mixte** de 134 logements: coopératives d'habitation, logements pour étudiants, logements avec encadrement pour les personnes âgées et des logements destinés à la propriété par étage (PPE).
- Un **parking compact** avec 102 places de stationnement voiture en sous-sol + 398 places de **stationnement vélos.**
- **31% de taux de canopée**: conservation de la majorité de la végétation existante et nouvelles plantations.
- **50% du périmètre en pleine terre**.
- Renaturation du **Nant-de-Sac** et création d'une **lisière étagée** le long du cordon boisé.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION