

Discussion publique – Troinex – 7 novembre 2024

Intervention des MO – Th. Mader 5'



Image 1

- ce débat doit être clair et transparent: même si il y a déjà eu deux séances de restitution avec les riverains directement concernés, c'est la 1^{ère} fois que les MO ont la possibilité d'échanger avec l'ensemble des Troinésiennes et des Troinésiens. Nous nous en réjouissons.
- Il est important que vous puissiez faire votre choix en toute connaissance de cause et c'est l'objet de ce débat public : nous sommes prêts à aborder tous les sujets avec vous et nous répondrons à toutes vos questions
- En préambule à cette présentation, j'aimerais rappeler une évidence que personne ne doit oublier : le développement de cette parcelle, c'est avant tout le choix des propriétaires. Rien ne peut s'y opposer à partir du moment où ce développement se conforme aux règlements cantonaux de la zone concernée
- Ceci dit, que voulons-nous ? Un projet qui aille jusqu'aux limites de développement autorisées pour cette zone, avec la plus importante densification possible, ou un projet négocié entre toutes les parties prenantes, Etat, Commune et Développeurs, et qui soit un véritable compromis positif dans l'intérêt de Troinex ?
- Dans l'intérêt de tous, nous avons choisi la 2^{ème} option: elle correspond à notre philosophie. C'est ainsi que nous avons l'habitude de travailler. A l'image de ce que nous avons fait pour le projet de St-Mathieu à Bernex où un référendum a également été lancé puis écarté par la population après plusieurs séances et débats publics utiles pour apprécier le bienfondé du projet.
- Nous avons donc organisé une concertation avec les Troinésiens dès 2016, notamment avec les voisins directs. Cette concertation a abouti en 2017 à 8 principes qui devaient être pris en compte dans l'élaboration du projet. Ce fût le cas pour 7 d'entre eux. Seul l'accès par la route de Moillebin a été refusé en raison des contraintes réglementaires en vigueur pour protéger les arbres et le cours d'eau
- Ensuite, dès 2017, nous nous sommes assis autour d'une table avec les différents services de l'Etat et les représentants de votre commune pour bâtir patiemment le meilleur projet possible.
- Au total, ce sont donc 8 ans de concertation, de réflexion et d'études pour aboutir au PLQ et à la servitude de passage qui vous ont été présentés.
- Dans l'absolu, il n'y a pas de seuil maximum fixé pour la densité et l'Etat aurait pu concevoir un projet plus dense comme la loi l'y autorisait, avec une architecture moins aérée, des bâtiments plus hauts et moins d'espaces verts. De notre côté, nous aurions aussi pu prévoir un autre programme que celui qui a été négocié avec les élus de votre commune.

Image 2



- Nous avons fait un autre choix : nous sommes quasiment au minimum des normes de densité avec un projet qui équilibre la propriété et la location, avec des logements réservés aux seniors et aux étudiants, avec une véritable mixité, et des prix 30% en dessous du marché, notamment par rapport au projet neuf de Troinex.
- Et, cerise sur le gâteau, nous réservons au minimum deux tiers de ces logements aux habitants de Troinex, pour les aînés et les jeunes du village qui veulent rester à Troinex à des prix accessibles.
- Vous pourrez constater de visu, dans la suite de ce débat, l'équilibre esthétique de ce projet et la bonne balance entre la préservation des espaces naturels et le bâti
- Alors que voulons-nous ? Un projet abouti, respectueux de l'identité et des formes urbaines de Troinex, le meilleur compromis possible négocié avec votre commune, ou un autre projet qui ne refléterait pas cette volonté commune d'avoir un projet vertueux et de qualité ?
- Comme dans d'autres projets que nous avons pilotés avec mes confrères de Grago, nous avons fait le choix de ne pas aller au maximum de la densité autorisée, de réduire notre rentabilité, pour concevoir un projet de qualité, bien intégré, qui privilégie le bien-être de ses habitants, tout en préservant l'identité du village et en vous apportant de réelles plus-values.

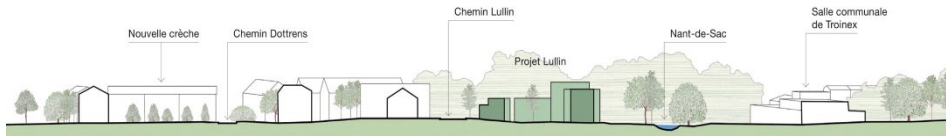
Nous espérons qu'au terme de ce débat, comme l'unanimité de votre Conseil municipal, vous serez aussi convaincus de la qualité et de l'utilité de ce projet de Lullin.

La densité – N. Godel

- Il est Important de rappeler que le Plan directeur cantonal prévoit pour cette Zone 4B une densité comprise entre 0.8 et 1.2. Concrètement, cela signifie l'autorisation de construire entre 134 et 200 logements.
- Lors de nos discussions avec la Commune et l'Etat, nous avons convenu tous ensemble de retenir la plus petite densité possible, soit 134 logements de 2 à 6 pièces, afin de garantir la qualité d'un projet immobilier bien intégré dans le village, intergénérationnel, et qui laisse une majorité de pleine terre et d'espace public, tout en préservant la mobilité douce.
- Une densité raisonnable, avec une mixité générationnelle, qui permet de réduire de 30% le nombre de place de parking grâce à une dérogation
- Cette densité minimale représente un réel manque à gagner pour les développeurs mais comme vous l'a dit Thomas Mader, nous avons prouvé dans nos précédentes réalisations immobilières que nous savions privilégier la qualité à la densité.

- Nous avons donc clairement fait le choix d'une densité raisonnable en intégrant les souhaits émis par les Troinésiens lors de la concertation publique, soit des gabarits progressifs avec des gabarits plus bas sur le Chemin Lullin et un retrait des bâtiments les plus élevés en fonds de parcelle afin de conserver un certain dégagement pour les riverains, l'aménagement d'un espace paysager public et de cheminements piétons accessible à tous.

Image 3 – coupe des gabarits

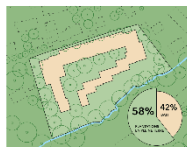


- Contrairement à ce qu'affirment les référendaires, les bâtiments de Lullin ne seront pas les plus hauts immeubles jamais construits à Troinex. Ce n'est pas vrai ! Nos R+4 auront une hauteur de 14.5 mètres alors que le bâtiment du chemin Dottrens 65 fait 14.74m et celui du chemin Dottrens 22 fait 15,89m. On sera donc dans des hauteurs similaires, voire légèrement inférieures.
- 134 logements, c'est environ 270 personnes qui s'installeront à Lullin à l'horizon 2030, soit pas avant 6 ans ! Et 2 tiers de ces logements, au minimum, seront réservés en priorité aux Troinésiens!
- Il est donc inexacte d'affirmer, comme l'écrivent certaines personnes, que ce projet risque de transformer Troinex en cité-dortoir. Les 270 habitants de Lullin n'arriveront pas avant 2030! Six ans après ceux du Parc des Crêts.
- Je crois que nous avons tous intérêt à privilégier cette densité minimale qui nous permet de bâtir un projet équilibré et très bien intégré en gardant bien à l'esprit que, quel que soit le résultat de cette votation, ces parcelles seront construites. C'est la volonté des propriétaires et c'est leur droit.
- Alors, à nous, tous ensemble, comme nous l'avons fait depuis 8 ans, de bâtir un projet utile avec une densité raisonnable, totalement en phase avec l'identité de Troinex

Bâti / Non bâti – Th. Mader

- Cet équilibre entre le bâti et le non bâti est une des forces du projet ! Avec la commune et l'Etat, nous avons voulu que ce projet privilégie la qualité de vie, l'environnement, la nature et les espaces publics.

Image 4



- Résultat: 58% de la surface totale seront non bâtis avec de la pleine terre (slide 1), de nombreuses plantations, des espaces publics partagés, des chemins piétonniers, un coeur d'îlots proche de la nature et des noues paysagères



Image 5

- Le Taux d'arborisation augmentera de 31 à 40% avec la plantation de nouveaux arbres, 68% de la pleine terre seront plantés d'arbres
- Revitalisation de la lisière du cordon boisée, renaturation du cours d'eau et aménagements paysagers qui amélioreront la biodiversité et la faune locale alors qu'une étude démontre clairement qu'il n'y a pas de véritable biodiversité sur ce site. La situation ne pourra donc que s'améliorer à cet égard.

Images 6 – 7 – 8 – 9 – 10



- Le bâti sera conçu et organisé de telle sorte que les bâtiments les plus hauts, les R+4 d'une quinzaine de mètres, en nombre restreint, seront implantés en fond de parcelle pour gêner le moins possible la vue des riverains les plus proches.
- L'essentiel du bâti sera en R+2, notamment le long du Ch. de Lullin avec un front de rue facilement accessible.
- La répartition du bâti sur la parcelle évitera les grandes barres minérales et monotone. Bien au contraire, l'implantation retenue permettra une succession d'unités bâties alliant le bois et le béton
- Sachez également que la renaturation du Nant-de-Sac, la revitalisation du cordon boisée, l'aménagement des espaces publics et la servitude de passage seront intégralement financés par les maîtres d'ouvrages.

Typologie – N. Godel

Image 11



- 134 logements abordables adaptés à toutes les générations avec un minimum de 2 tiers d'entre eux réservés aux Troinésiens et à leur famille

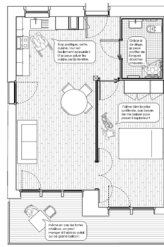
Image 12



- PPE ou locatif: 3, 4, 5 et 6 pièces spacieux avec larges baies vitrées et espace extérieurs

(balcons, loggias...)

Image 13



- 34 logements équipés pour les personnes âgées + 15 logements étudiants avec charte pour rendre service aux personnes âgées
- Ce panachage n'était pas obligatoire mais il répond à la volonté de la Commune et permet une diminution du nombre de parking et donc de la circulation automobile: compromis positif pour satisfaire toute le monde
- Ce projet entraînera une demande 10 à 20 fois supérieure à l'offre, à l'image des nombreuses demandes de logements en souffrance à la commune.
- La qualité des logements est une volonté des développeurs que l'on retrouve dans leurs projets récents: Casa2, St-Mathieu, Châtelaine

Image 14 – 15



Vente en PPE :

- 6P : 167 m2 PPE pondéré : CHF 1'250'000.-
- 5P : 133 m2 PPE pondéré : CHF 998'000.-
- 4P : 108 m2 PPE pondéré : CHF 810'000.-

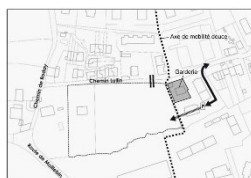
Location :

- 6P : CHF 3'750.- / mois
- 5P : CHF 3'125.- / mois
- 4P : CHF 2'500.- / mois

- Les prix proposés seront adaptés à ces différentes typologies de logements selon les règles en vigueur

Mobilité – Infrastructures – Th. Mader – N. Godel

Image 16



- Nous touchons là le point sensible du projet qui représente le second objet de votation communale relative au PLQ de Lullin
- Nous avons décidé collectivement qu'il n'y aurait pas de circulation automobile en surface dans ce nouveau quartier pour privilégier la mobilité douce et des chemins piétons vers le centre du village

- L'autre facteur déterminant de cette mobilité douce c'est notre choix de réduire au maximum le taux de stationnement des voitures (0,76 place de parking voiture par ménage, soit un total de 98 places) grâce aux dérogations accordées – une garantie importante pour limiter ainsi le trafic généré par le projet
- 398 places de parking pour les vélos et vélos cargos seront installées dont 133 au rez-de-chaussée. Plutôt que d'encombrer la circulation dans la servitude de passage souterraine commune avec nos voisins, ces vélos parkés en sous-sol accéderont au rez grâce à un monte-charge qui leur sera dédié.
- A cela s'ajoute la possibilité de voitures en car-sharing car les jeunes foyers ont de moins en moins de voiture.

- L'accès souterrain au parking grâce à la servitude de passage préserve l'axe de mobilité douce du chemin Vidollet-l'Ecole emprunté par les enfants.
- Grâce à cette servitude, le projet aura une desserte apaisée résidentielle, avec un alignement d'arbres sur le chemin Lullin, en zone 20 km/h. En effet, le PLQ prévoit de céder à la Commune une bande de 5 m de large sur toute la longueur du chemin Lullin.
- Cette servitude de passage située au Chemin Lullin 13, 15 et 17 permettra d'emprunter un accès souterrain par les garages et de préserver le cheminement des écoliers en direction de l'école de Troinex.

Image 17



- Nous savons tous que la meilleure solution envisagée pour accéder à ce nouvel espace de vie était celle franchissant le Nant-de-Sac par la route de Moillebin. C'est la solution qui était poussée par la Commune, les développeurs et le Canton. L'impossibilité de passer par-dessus ce cours d'eau et de toucher au cordon boisé ne nous a pas permis d'aller plus loin. Cette décision est malheureusement irrévocable.
- Selon les évaluations officielles de l'Etat, ce projet va générer un trafic d'une trentaine de voitures par heure aux heures de pointe, soit moins d'une voiture toutes les minutes. Il est donc faux d'affirmer que ce projet va générer une augmentation brutale de la circulation et des embouteillages ! A titre de comparaison, la charge actuelle et celle générée par le projet (environ 50 voitures par heure) est six fois moins élevée que la charge actuelle sur le chemin de Saussac qui est de 335 voitures par heure). Donc pour en terminer si tous les habitants de notre projet allaient en direction de la route de Drize pour descendre à Carouge, l'augmentation serait de **15%** sur le chemin de Saussac.

Toutes ces valeurs sont à relativiser en fonction de la politique de la commune de réduire le trafic de transit qui pourrait compenser en partie ou en totalité cette augmentation de la charge.

- Si cette servitude est refusée, la solution qui a été rejetée par la Commune devant la garderie pourrait bien être la seule solution possible.

- La servitude de passage que nous vous proposons est le meilleur compromis possible en mutualisant des ressources avec les bâtiments voisins plutôt que créer une nouvelle contrainte ailleurs. Et n'oublions jamais que l'accessibilité à un nouvel espace résidentiel est un droit constitutionnel.
- En termes d'infrastructures, Lullin offrira plusieurs espaces publics dont un cœur d'îlot, une place pour accueillir des manifestations villageoises et une salle commune pour les associations locales, les activités et les fêtes privées.

Conclusion – N. Godel

Image 1 (retour photo ambiance du quartier)



- Vous l'aurez compris, ce projet est une véritable chance pour tous les amoureux de Troinex qui veulent rester dans leur village ou y revenir en profitant de prix attractifs, 30% en dessous du marché !
- Depuis 7 ans, votre Commune, le Canton et les maîtres d'ouvrage travaillent ensemble pour vous proposer le meilleur projet possible après une 1^{ère} phase de concertation avec les riverains.
- Ce projet est totalement en phase avec l'identité de votre village: il privilégie une taille humaine, un environnement mis en valeur et des logements spacieux, bien ouverts sur l'extérieur.
- Il n'y a qu'à voir les demandes qui nous parviennent déjà, à nous ou à la commune ! Ce projet fait envie car il est idéalement placé et propose une densité extrêmement raisonnable à des prix sans concurrence à Troinex !
- Ce projet ne coûtera rien aux finances publiques de la Commune, tous les équipements publics seront pris en charge par les maîtres d'ouvrage et il n'y aura aucun impact sur la fiscalité locale, si ce n'est des revenus supplémentaires pour la Commune.
- Ce projet n'est pas tombé du ciel ! Il est le résultat d'un long travail de concertation avec vos autorités communale pour aboutir au meilleur compromis possible.
- Il veut offrir à nos aînés la possibilité de finir leurs jours dans leur village avec des logements adaptés et des services coordonnés avec l'EMS de Drize.
- Il offrira aussi à nos jeunes étudiants la possibilité de rester dans leur village à des prix très accessibles.
- Si le Conseil municipal de Troinex a unanimement soutenu ce projet, ce n'est par hasard! C'est parce que ce projet, c'est aussi celui de la Commune, c'est donc aussi le vôtre !
- Il est fait pour nos personnes âgées, nos enfants, les familles du village et le bien commun.

- Nous comprenons que l'usage mutualisé de l'accès au parking souterrain des riverains immédiats concernés par la servitude de passage puisse les inquiéter mais sachez que la Commune et les MO feront tout ce qui est nécessaire pour maîtriser, pacifier et sécuriser cette voie d'accès commune.
- Il est essentiel de s'affranchir des intérêts individuels pour privilégier l'intérêt général et le bien commun. C'est dans cet esprit que ce projet s'est patiemment construit pour aboutir aujourd'hui devant vous.
- Nous avons une responsabilité vis-à-vis de nos enfants et nos aînés: sachons saisir la chance qui nous est offerte avec ce projet. C'est une formidable fenêtre d'opportunités qui se présente à nous. Ne la laissons pas se refermer au profit d'intérêts individuels.
- De toute façon, cette parcelle sera construite ! Faisons en sorte qu'elle le soit avec le meilleur projet possible. Celui qui a été réfléchi pendant 7 ans par vos élus, le Canton et les maîtres d'ouvrage.
- En cas de refus, le risque existe qu'un projet moins vertueux et moins consensuel soit retenu.
- Evitons cela et sachons saisir cette chance et soutenons les deux objets de la votation communale relatifs à ce projet de Lullin – nos enfants et nos aînés nous remercieront un jour !

Ce choix vous appartient ! Vous pouvez désormais le faire en toute connaissance de cause !