

PLQ Lullin

Il était une fois sur la commune de Troinex une parcelle agricole enclavée qu'une commission genevoise, « AgriGenève », a jugée en 2008 comme étant de peu d'intérêt pour l'agriculture. Cette enclave de 17'400 m² est située entre le chemin Lullin, le chemin du Vidollet l'Ecole, le cours d'eau du Nant de Sac et la propriété Dubouchet donnant sur le chemin de Roday.

De son côté, le PDCn 2030 souhaite « mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole » dans le but de « densifier de grands secteurs non-bâties sur le plan cantonal ».

Ainsi, dès 2011, l'Etat de Genève entame des démarches de déclassement d'un certain nombre de parcelles agricoles enclavées. Commence alors une période de densification frénétique sur le canton, et Troinex n'y échappe pas. Pour exemple, devaient s'ériger initialement sur la parcelle des Crêts d'effroyables barres d'immeubles renfermant plus de 538 logements. C'est grâce à l'intervention salutaire de la mairie que ce projet-là a été abandonné. Toutefois, lors des négociations avec les autorités cantonales il a fallu s'engager à déclasser d'autres parcelles agricoles en compensation. Ce fut chose faite en 2017 : le CM a accepté de déclasser deux parcelles le long du chemin Lullin, qui sont passées en zone de développement 4B.

Désormais, il fallait bâtir. La commune s'est alors, comme elle l'avait fait pour le Parc des Crêts, immiscée dans le projet de construction pour s'assurer qu'il soit susceptible de répondre aux attentes des Troinésiens. Ainsi, deux études ont été présentées aux autorités communales par deux ateliers d'architecture, puis trois ateliers de concertation furent organisés avec les habitants en 2016 et 2017, et finalement le projet retenu, discuté avec la mairie, a été présenté en août 2023 à plus d'une centaine de riverains et propriétaires à la salle des fêtes.

Le projet :

On détruira un bâtiment pour en construire cinq qui comprendront :

- 43 appartements en PPE
 - 42 appartements en coopérative d'habitation
 - 34 appartements pour les Aînés (IEPA)
 - 15 appartements pour étudiants
- soit un total de 134 appartements.

Les gabarits de ces bâtiments seront progressifs, entre 10 et 16m de haut. 10m le long du chemin Lullin, avec des gabarits de R+1+Attique, s'apparentant peu ou prou au gabarit existant de l'autre côté du chemin, plus élevés derrière, avec des gabarits de R+2, R+3, R+4, en fonction de la topographie des lieux, notamment du Nant de Sac.

Il y aura entre les constructions un espace public central généreux, interdit aux véhicules motorisés, ombragé par les branches d'un grand arbre « remarquable » à planter.

La végétation :

Après moult concertations avec l'OCAN, il a été décidé d'abattre un minimum d'arbres en optimisant l'implantation des bâtiments, et de valoriser les aménagements paysagers. Les quelques arbres abattus, sans valeur particulière à l'exception d'un seul, aux dires de l'OCAN, seront intégralement compensés le long du chemin Lullin afin d'ombrager ce dernier, ainsi qu'au centre de la parcelle où un grand arbre « remarquable », comme je le disais tout à l'heure, viendra offrir son ombre généreuse à qui voudra en profiter.

Concernant le cours d'eau du Nant de Sac, l'état du lit et des berges est considéré comme satisfaisant par l'OCAN.

Ce faisant, il est prévu d'y conduire les eaux pluviales à l'aide d'un collecteur qui sera étudié pour s'intégrer dans le paysage sans avoir d'impact sur le milieu naturel et sans péjorer la dynamique des eaux.

Il est à relever également qu'une lisière étagée sera mise en place le long du cordon boisé le long du cours d'eau, ce qui permettra une pousse d'arbres de meilleure qualité et favorisera la faune et la flore.

Enfin, le taux de canopée se monte à quelque 30% de la surface totale du projet.

Les ressources énergétiques :

Le soleil nous gratifiera en grande partie de son énergie. 70% de la toiture est utilisable.

Des capteurs solaires seront installés, assurant ainsi 50% des besoins en chaleur, le reste sera fourni par une pompe à chaleur.

L'installation de panneaux photovoltaïques permettra de produire 85% de l'électricité consommée sur le site.

La circulation :

Au vu de la situation du PLQ dans l'hyper-centre de Troinex et la volonté de la commune de diminuer le nombre de voitures circulant dans le village, il a été décidé de limiter drastiquement le nombre de places de parking du PLQ. Ainsi, le projet initial prévoyait 193 places. La commune a exigé une diminution de moitié du nombre de ces places, allant ainsi en-deçà de ce qu'imposait la loi. Finalement, par dérogation auprès du canton, seules 102 places seront créées, soit un taux de 0,8 place par habitant alors que l'OCT en préconise 1,2

à savoir :

- 84 places habitants dont 6 pour personnes à mobilité réduite,
- 15 places visiteurs,
- 3 places pour du « car sharing »,
- aucune place pour les étudiants.

En revanche, il est prévu 398 places vélos, dont 1/3 en surface, et 29 places pour les deux roues motorisés, dont 3 en surface. Il y aura également un atelier de réparation pour vélos.

Mais quid des déplacements de ces véhicules ? me direz-vous.

Ce sujet a fait couler beaucoup d'encre et a demandé à la commission de se triturer les méninges à plusieurs reprises pour trouver une solution acceptable. Plusieurs possibilités d'accès aux bâtiments ont été étudiées de manière très approfondie.

- Du côté de Moillebin : on passait par-dessus le Nant de Sac : le canton n'a pas voulu, car on ne passe au-dessus d'un nant qu'à la seule condition qu'il n'y ait aucune possibilité de passer par une autre route. Or il y a le chemin Lullin.
- On construisait un parking public sur le terrain de la salle des fêtes et on en profitait pour construire un tunnel sous le Nant de Sac : là encore, le canton s'y est opposé.
- On rachetait la maison voisine aux Dubouchet et établissait un passage au travers de la propriété débouchant sur la route de Moillebin. Solution fort onéreuse s'il en est, quoi qu'il en soit devenue obsolète par la vente de ladite maison à des acquéreurs qui ne veulent pas d'une route d'accès dans leur jardin.
- Du côté des Saussac : on passait sous les immeubles du chemin Dottrens puis sous le chemin Lullin. On se confrontait alors à plusieurs propriétaires différents et on rencontrait des difficultés de construction gigantesques, notamment celle de composer avec toutes les canalisations qui se trouvent sous le chemin Lullin.
- Du côté du chemin Lullin jusqu'à l'entrée du PLQ : passage devant la garderie et croisement de l'axe de mobilité douce reliant les immeubles des Saussac à l'école. Impossible, d'autant que pour éliminer le trafic de transit à cet endroit et éviter de couper l'axe de mobilité douce, il est prévu de mettre le chemin Lullin en cul-de-sac,

par l'installation de deux fois deux bornes de part et d'autre du passage piétons devant la garderie. Dès lors, on fera du tronçon du chemin Lullin qui longera le PLQ une zone de rencontre limitée à 20km/h.

Si malgré tout l'on souhaitait faire fi de ces aménagements sécuritaires, on serait alors contraint de couper la haie - favorable pourtant à la biodiversité encouragée par la commune - située à côté du passage piéton à l'axe de la mobilité douce, les conditions de visibilité à cet endroit n'étant pas réglementaires, et deux arbres devraient également être abattus.

- Passage par le parking des immeubles 13-15-17 Lullin via le Vidollet l'Ecole
C'est cette option qui a été retenue pour les raisons suivantes :
 - On ne coupe pas l'axe de mobilité douce et on ne passe pas devant la garderie puisqu'on tourne juste avant,
 - Dans le PDCom de Troinex, il est vivement recommandé de mutualiser les rampes d'accès aux parkings avec ses voisins,
 - Cette rampe existe déjà, il n'y aura donc aucun impact supplémentaire sur l'environnement,
 - Seuls les habitants des immeubles concernés accéderont à cette rampe puisqu'on ne pourra pas rouler au-delà, la circulation sera donc de faible intensité,
 - Les immeubles appartiennent à la commune ce qui simplifie passablement les démarches administratives.

On relèvera une négociation avec le promoteur du financement de mesures compensatoires afin de sécuriser le chemin d'accès à la rampe au parking.

Il est lieu ici de rappeler que lorsque le CM avait accepté de déclasser les parcelles, en 2017, il l'avait conditionné au fait qu'on utiliserait la route de Moillebin et qu'on ne passerait pas par le chemin Lullin pour accéder au PLQ. L'idée était louable mais non conforme à la loi d'une part : on accepte ou on n'accepte pas un déclassement, on ne l'assortit pas d'une condition ; et les choses ont changé d'autre part : ce que les conseillers voulaient éviter c'était la circulation devant la garderie et le croisement de l'axe de mobilité douce prévu à cet endroit. Deux arguments devenus désormais sans objet, puisqu'on tournera en amont de la garderie. De plus, on l'a vu, il est impossible d'emprunter la route de Moillebin.

Le but de ce rapport référencé et un peu long, j'en conviens et je vous prie de m'en excuser, était que chacun perçoive précisément les tenants et les aboutissants de ce projet que la commune a tenu à maîtriser et accompagner tout au long des différentes étapes, pour arriver à un habitat cohérent, s'inscrivant dans l'air du temps : petits immeubles de 16 mètres de haut au maximum, mixité de générations, des jeunes côtoyant des moins jeunes, variété d'habitat, coopérative, PPE, IEPA, utilisation de l'énergie solaire, valorisation et protection de la nature, favorisation de la mobilité douce, esplanade libre de véhicules, zone de rencontre permettant aux enfants de batifoler librement pendant que les parents discutent avec leurs voisins et amis ou s'adonnent à la lecture en toute quiétude.

Brisons là !

La commission d'Urbanisme a suivi avec assiduité et conviction durant plusieurs années ce PLQ, de concert avec la mairie qui n'a eu de cesse de gérer et orienter autorités cantonales, promoteurs et architectes, et vous recommande à l'unanimité de ses membres, vous l'aurez compris, de voter en faveur de ce PLQ Lullin.

Alexandre Odier, mars 2024