



PARCELLES 10175 ET 10176 À TROINEX SÉANCE DE RESTITUTION DE L'AVANT-PROJET ET DU PLQ

31 AOÛT 2023

acau architecture sa

Face à Face atelier d'architecture sàrl

Opalys développeur de projets immobiliers

DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

- Mot de bienvenue 18h30
- Acteurs du processus
- Bref historique et rappel du cadre légal
- Vue d'ensemble du projet
- Bâti (+ temps d'échanges)
- Cheminements piétons et stationnement (+ temps d'échanges)
.....19h30
- Environnement et espaces libres (+ temps d'échanges)
- Traduction réglementaire de l'avant-projet (+ échanges)
- Projet communal desserte locale (+ temps d'échanges)
- Collation 20h30

INTERVENANTS

- **M. Mounir Boulmerka** / architecte-urbaniste / office de l'urbanisme (OU)
- **M. Darius Golchan** / architecte / acau architecture sa
- **M. Stephane Nydegger** / architecte / Face à Face Atelier d'architecture Sàrl
- **M. Matteo Fincati** / chef de projet / Opalys développeur de projets immobiliers
- **M. Michel Savary** / ingénieur en transport / TRAFITEC Ingénieurs Conseils SA
- **M. Grégor Nemitz** / facilitateur / acau architecture sa

MOT DE BIENVENUE

ACTEURS DU PROCESSUS



acaU

projets

atelier

actualité

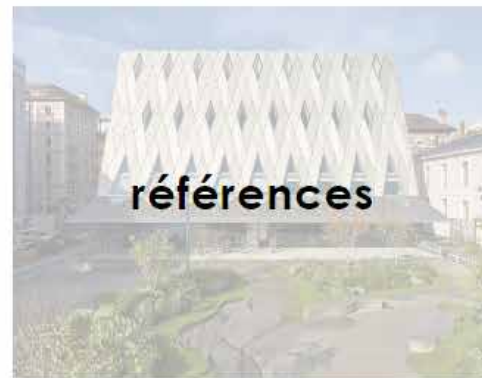
emploi

contact



équipe / références / étude / réalisation / urbanisme / BIM

acaU architecture sa met ses compétences et ses valeurs au service de ses clients. Son équipe, composée d'architectes issus des meilleures filières d'enseignement, possède une solide expérience dans tous les métiers de l'architecte. De l'aménagement du territoire à la réalisation de bâtiments de grande qualité, nous satisferons les plus hautes exigences.





RIGOT (2019)
Projet «zéro béton»,
Logements d'urgence



MAISON DES SENIORS (en cours)
Projet structure bois, architecture
bioclimatique



LOV_CODHA (en cours)
Projet logements coopératif
Construction mixte bois-béton

DOMAINE D'ACTIVITÉ

Le bureau oeuvre dans tous les domaines de la maîtrise d'oeuvre architecturale allant de la rénovation, la transformation à la réalisation de constructions neuves en gardant toujours à l'esprit la performance et l'économie énergétiques. Fort de son expérience sur des projets de différentes échelles, son activité se déploie sur des secteurs variés tel que l'administration, la création et l'aménagements de bureaux, l'habitat individuel et collectif, la petite enfance ou encore l'industrie.

PHILOSOPHIE

La mise en forme d'un nouvel espace ne se fait jamais sans un débat, un face à face entre des personnes qui ont élaboré leur programme et d'autres qui seront amenées par leurs compétences à en réaliser la mise en oeuvre.

Les premières conçoivent un but qu'elles souhaitent atteindre; les secondes doivent définir les moyens de réaliser cette conception...

HISTORIQUE

L'atelier Face à Face a été fondé en 1999 par François Anex et Stéphane Nydegger.

Laurent Jaques a rejoint l'équipe en tant qu'associé en 2006.

Le bureau était alors constitué en société en noms collectifs.

Depuis avril 2016, la SNC est devenue une SARL avec Stéphane Nydegger comme responsable.

OPALYS DÉVELOPPEUR DE PROJETS IMMOBILIERS

OPALYS

**DÉVELOPPEUR DE PROJETS
IMMOBILIERS**



Les Genets (2019)
Logements coopératifs



Saint-Mathieu (2023)
Logements LUP/libres et PPE

OPALYS est votre partenaire pour générer et finaliser des projets immobiliers éthiques et performants.

Notre intérêt marqué pour les enjeux environnementaux et pour la valeur esthétique des biens concourt à la haute qualité de nos réalisations.

Le choix de matériaux et de techniques de construction innovant contribue à positionner de façon durable nos réalisations dans le patrimoine.

Toutes nos constructions sont conçues pour délivrer des performances énergétiques excellentes, valoriser la nature et s'inscrire avec pertinence dans le contexte architectural, paysager et socioéconomique.

BREF HISTORIQUE ET RAPPEL DU CADRE LÉGAL



Bref historique

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

2012 : Premières études de faisabilité ciblant certaines de ces parcelles

2014 : Dépôt de 2 demandes de renseignements (DR 18461 et 18462) pour initier un plan localisé de quartier sur les parcelles n° 10175 et 10176.


2015 : Acceptation des 2 DR par le département

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 : Elaboration de l'avant projet et coordination avec les différents services et commissions








DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE
 Office de l'urbanisme | Direction du développement urbain - rive gauche

TROINEX

Feuille Cadastre : N° 7
Parcelles N° : 10175, 10176 et pour partie 10174, 10183, cp 18888, dp 10817, 10811

Modification des limites de zones
Située entre le Chemin Lullin et la Route de Mollebin

-  Zone de développement 4B
Degré de sensibilité CPB II
-  Zone de développement 4B affectée principalement à de l'équipement public
Degré de sensibilité CPB II
-  Zone des bois et forêts
Degré de sensibilité CPB II
-  Zone préexistante

Adopté par le Grand Conseil le : / /

Approuvé par le Grand Conseil le 23 mars 2018 | Loi N° 12163

Echelle	1 / 2500	Date	07.02.2023
Modifications		Chemin	MB
Surface	Surface	Surface	Surface
Surface 4B	20,30,2110	488	
Surface 4B affectée	21,30,2110	506	
Surface 4B affectée	20,31,2010	482	
Surface 4B affectée	20,30,2010	480	
Surface 4B affectée	20,30,2010	480	
Surface 4B affectée	20,30,2010	480	
Surface 4B affectée	20,30,2010	480	
Surface 4B affectée	20,30,2010	480	

Code	41 - 00 - 011	Code	TRX
Code	538	Code	
29910			
7 1 1 6			

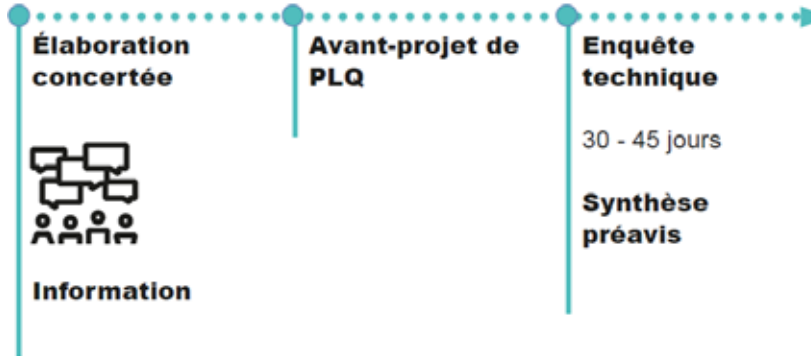
Plan de modification des limites de zones accompagnant la loi 12163 adopté le 23 mars 2018 par le Grand Conseil



PROCÉDURE D'ÉLABORATION D'UN PLQ

ÉLABORATION DE L'AVANT-PROJET

2017-2022



PROCÉDURE

31 AOÛT 2023

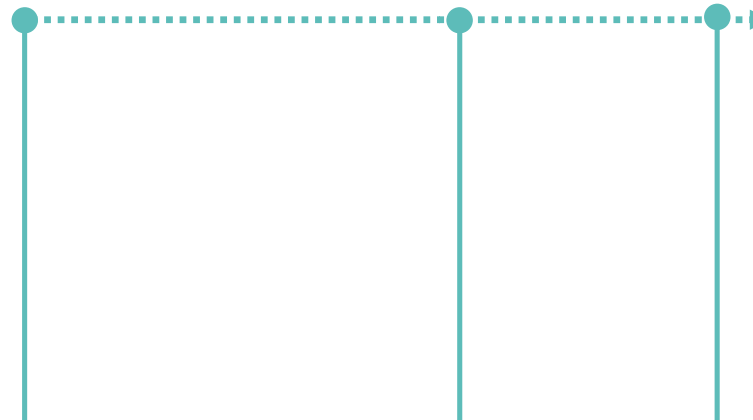


ADOPTION



AUTORISATIONS DE CHANTIER CONSTRUIRE

1 an environ



NOUVEAUX HABITANTS

2 ans environ

Prévus à compter de
2027+

PROCESSUS DE CONCERTATION

SÉANCE-01 - 14.09.2016

44 ménages invités > 14 participants
> Concertation des voisins directes

SÉANCE-02 - 02.11.2016

85 ménages invités > 16 participants
> Concertation élargie

SÉANCE-03 - 16.05.2017

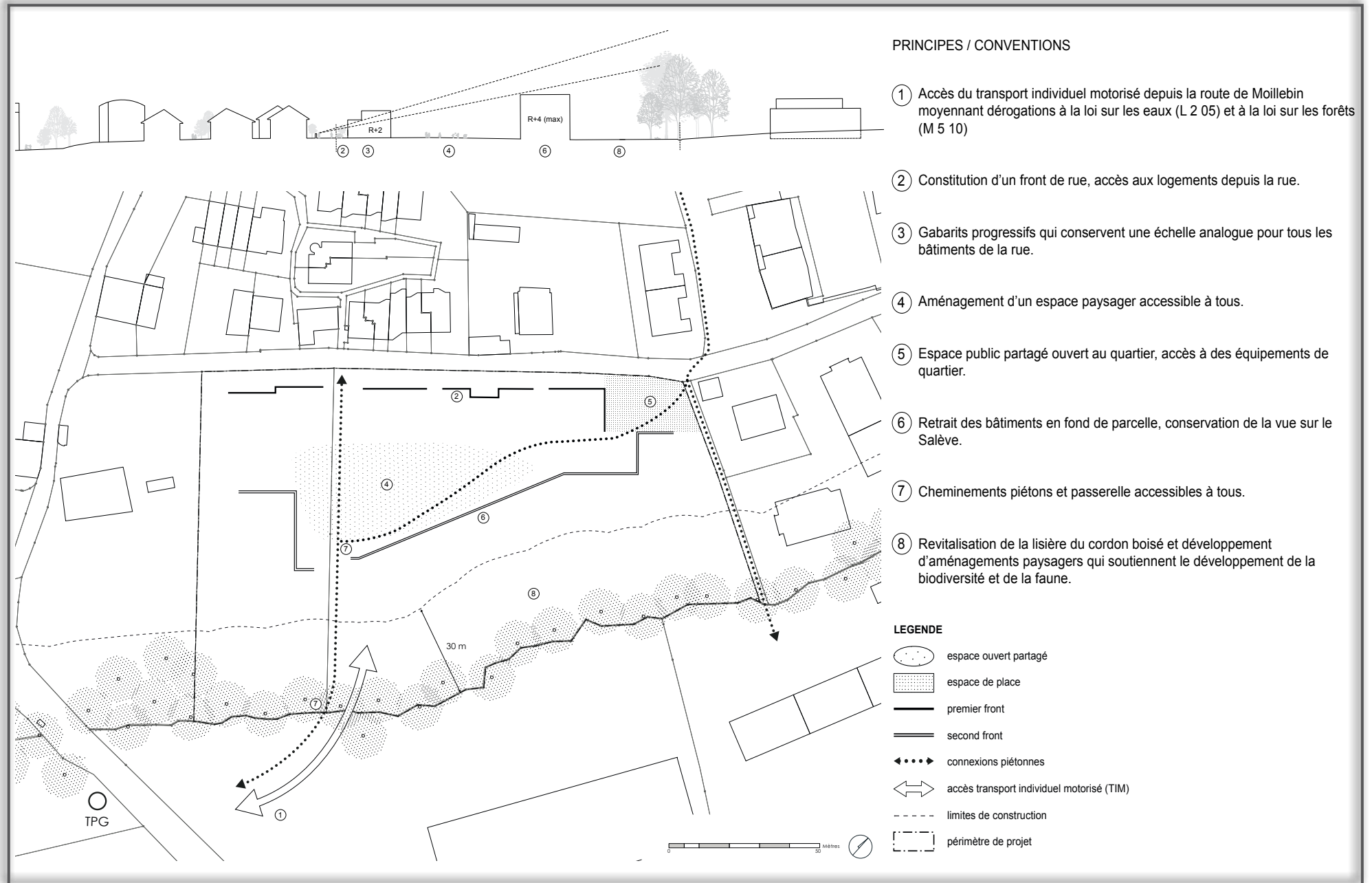
85 ménages invités > 17 participants
> Synthèse et plan des contraintes

SÉANCE-04 - 31.08.2023

104 ménages invités
> Restitution



PLAN DES CONTRAINTES CONCERTÉES



PLAN DES 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.

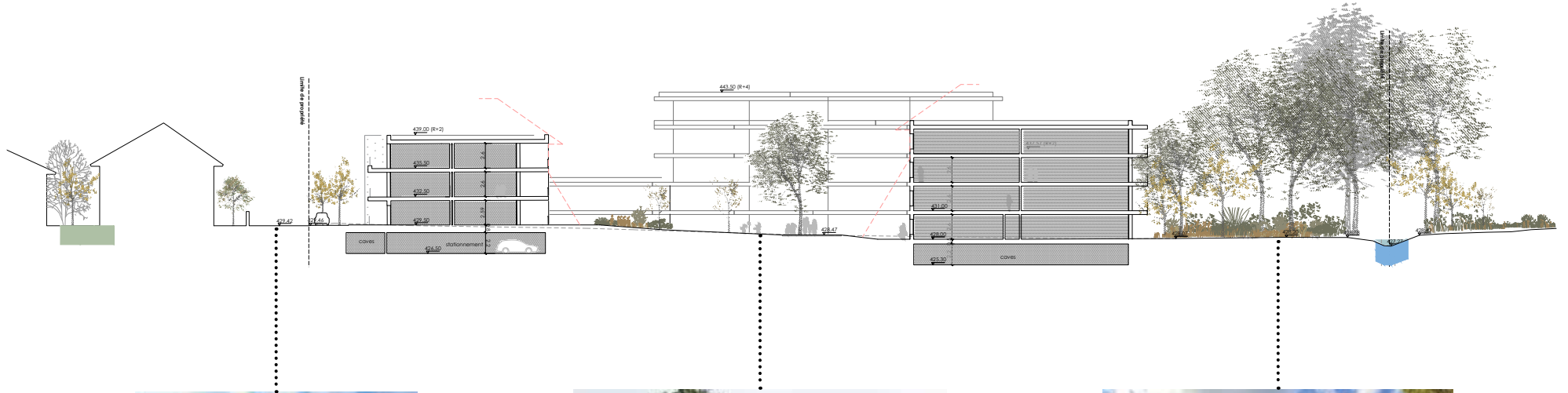
VUE D'ENSEMBLE DU PROJET

VUE D'ENSEMBLE DU PROJET



BÂTI

BÂTI - CONCEPT DU PROJET EN COUPES



CHEMIN LULLIN - ESPACE PARTAGÉ



ESPACE OUVERT PAYSAGER



LISIÈRE ÉTAGÉE - CORDON BOISÉ

BÂTI - CONCEPT DU PROJET EN PLAN



group8, Lola, Lancy



73 logements, Mars Architectes, Paris



Rolf Mühlethaler,
Freilagger, Zurich



48 logements, Philippe
Dubus, Paris

BÂTI - AFFECTATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE



Commerce de proximité




Salle commune



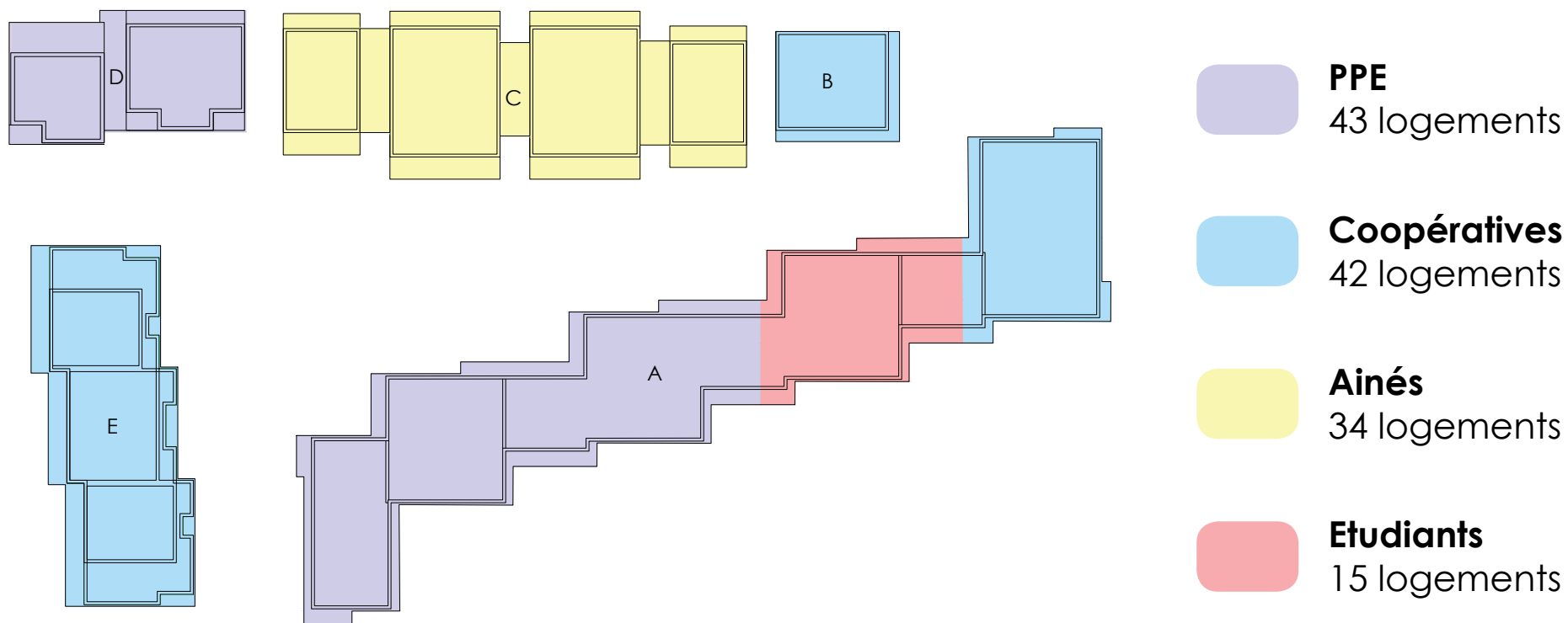
Café

Usages

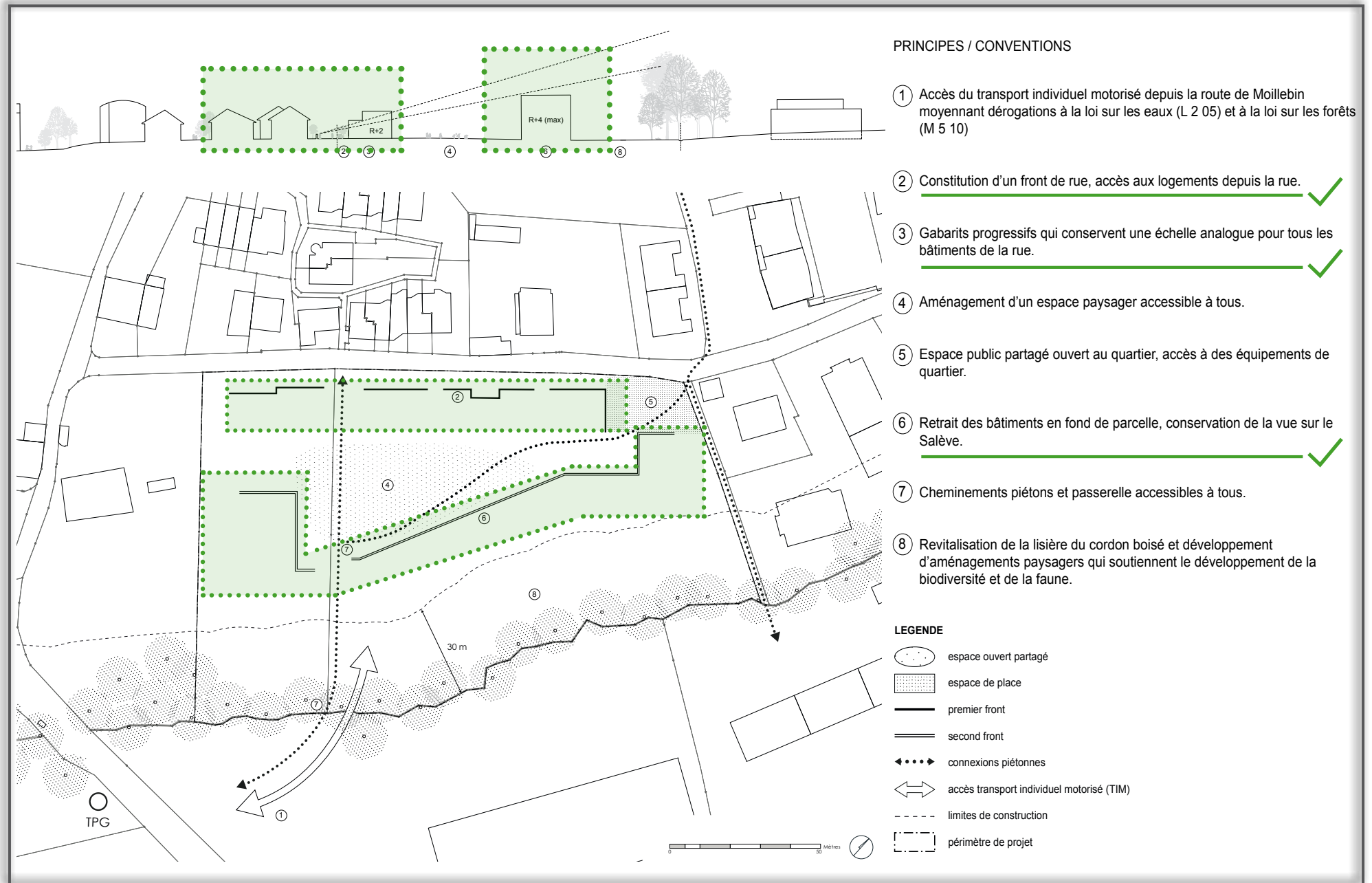
 Espaces communs

 Logements

BÂTI - TYPE DE LOGEMENTS



BÂTI - PLAN DES CONTRAINTES CONCERTÉES



BÂTI - TEMPS D'ÉCHANGES

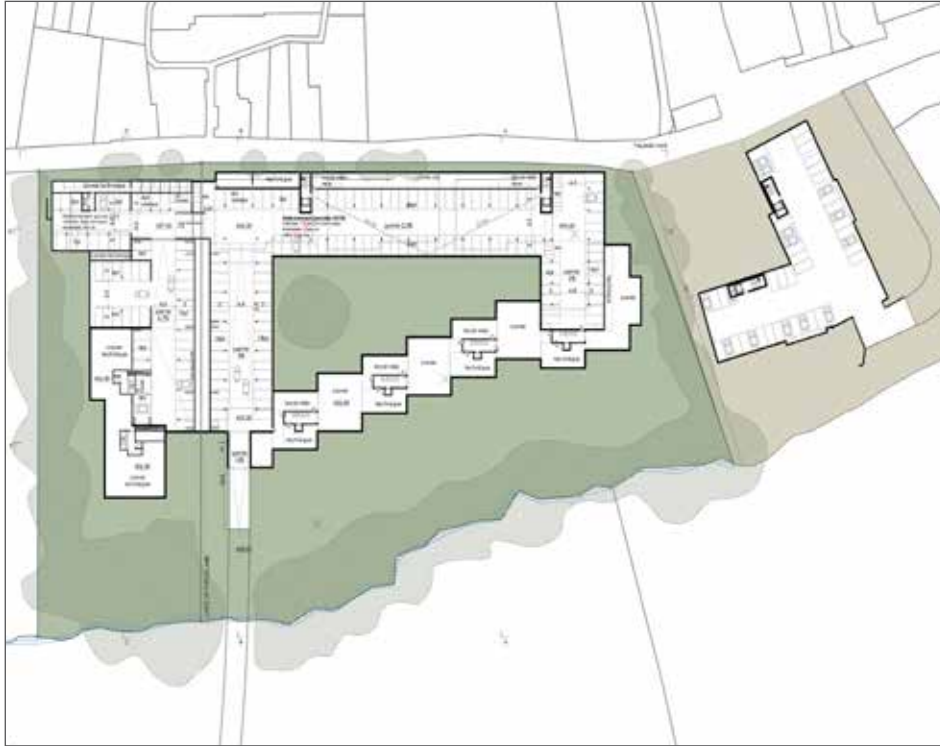


CHEMINEMENTS PIÉTONS ET STATIONNEMENT

CHEMINEMENTS PIÉTONS

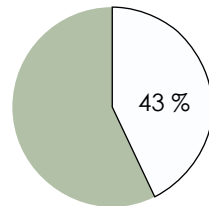


STATIONNEMENT



Projet de sous-sol 2017

168 places de parking

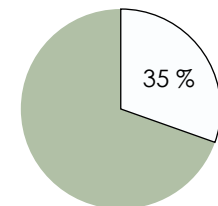


43 % emprise sous-sol



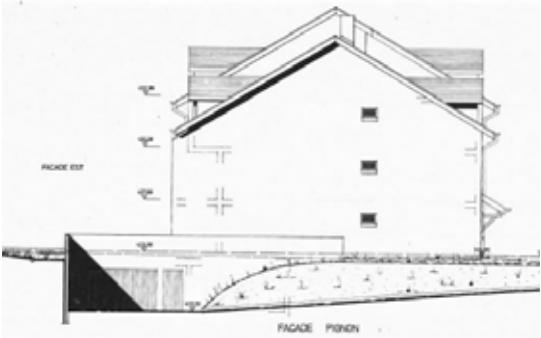
Projet de sous-sol 2023

102 places de parking

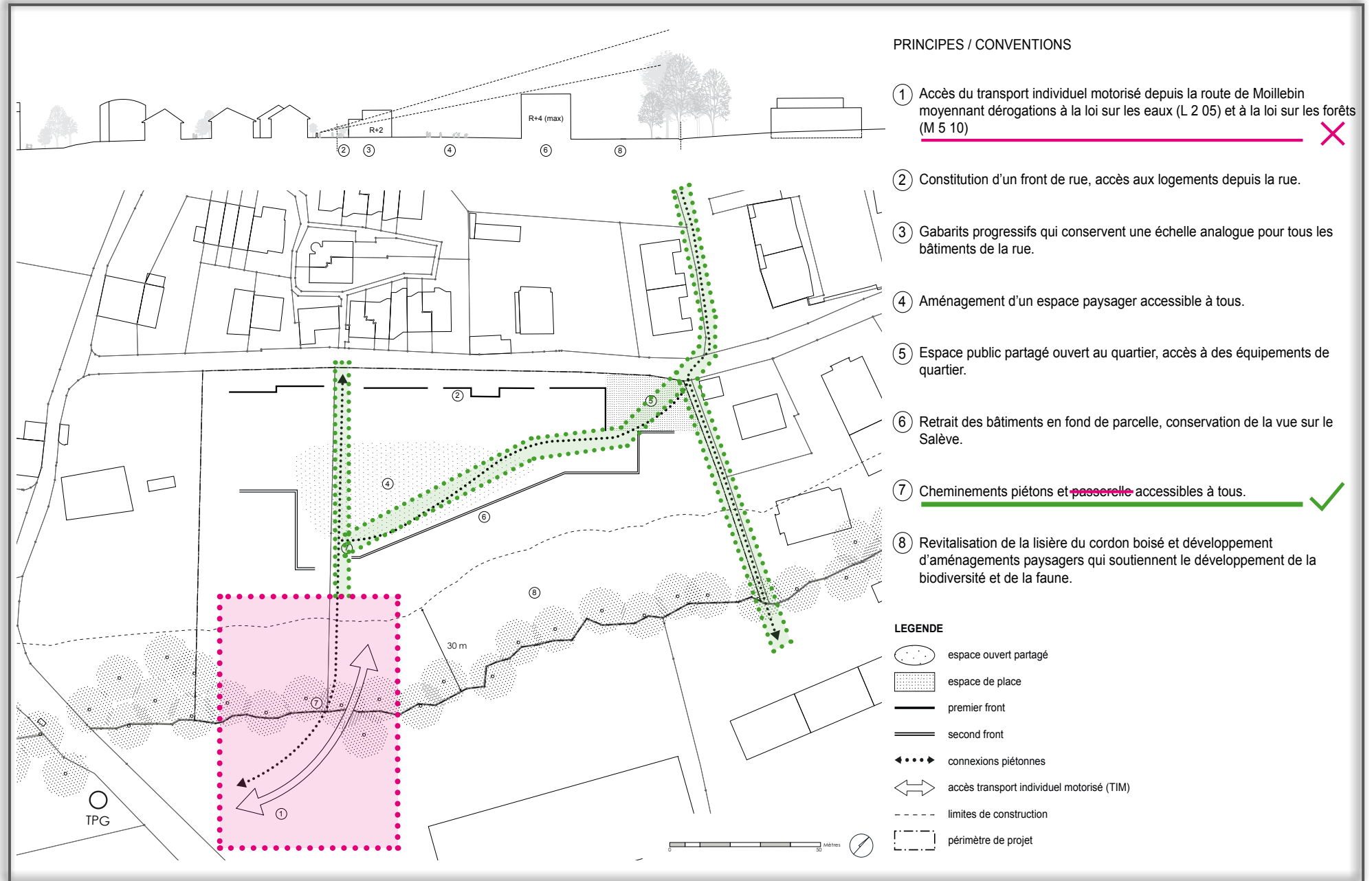


35 % emprise sous-sol

ACCÈS AU PARKING



CHEMINEMENTS ET STATIONNEMENT - PLAN DES CONTRAINTES



CHEMINEMENTS ET STATIONNEMENT - TEMPS D'ÉCHANGES



PAUSE (15 MINUTES)

ENVIRONNEMENT ET ESPACES LIBRES

CONCEPT PAYSAGER



CONCEPT PAYSAGER

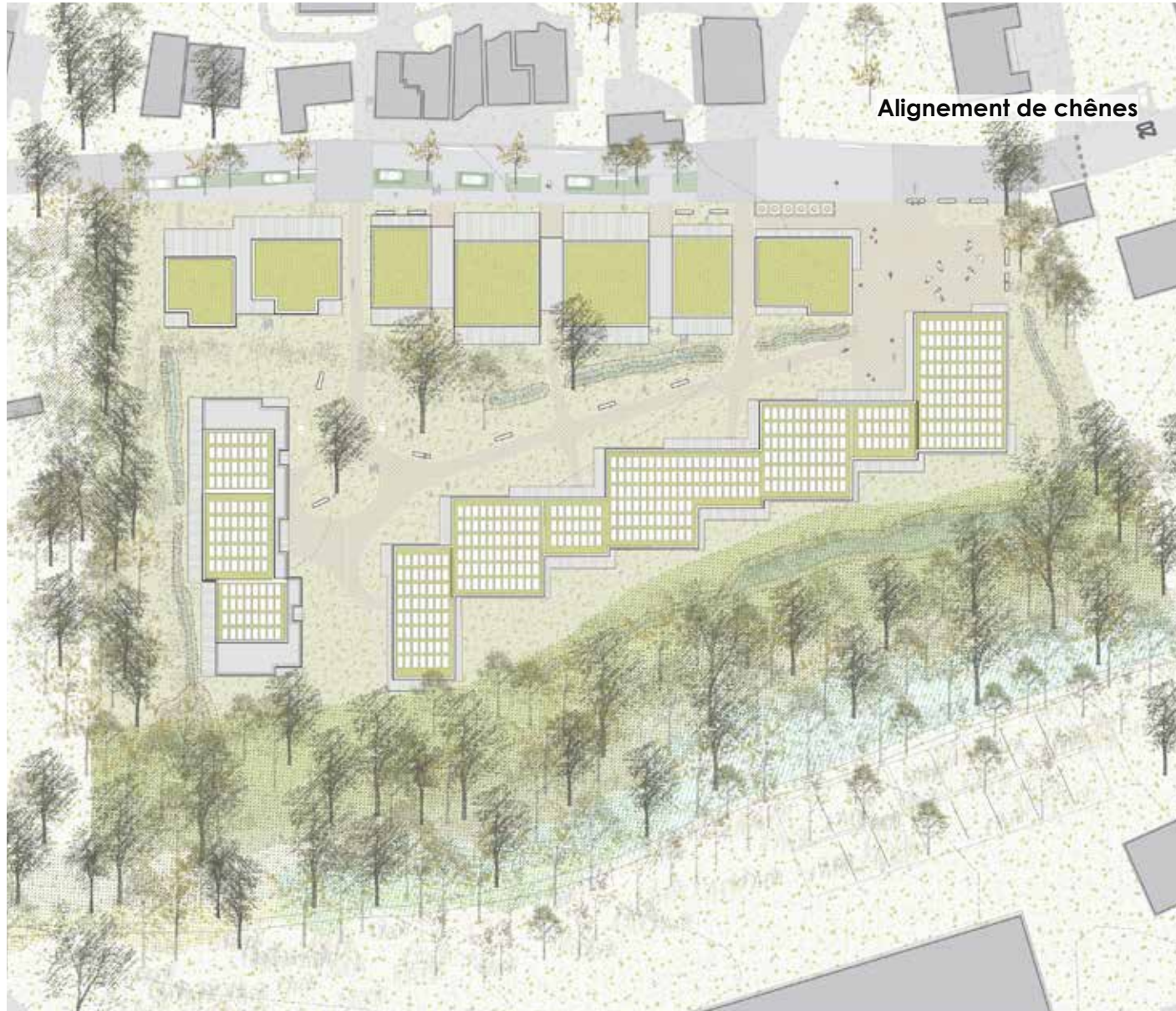


Rue végétalisée



Stationnement végétalisé

CONCEPT PAYSAGER



CONCEPT PAYSAGER



Espace ouvert commun



Jeux



Arbre isolé

CONCEPT PAYSAGER



Cordon boisé



Cordon boisé

CONCEPT PAYSAGER



Lisière étagée

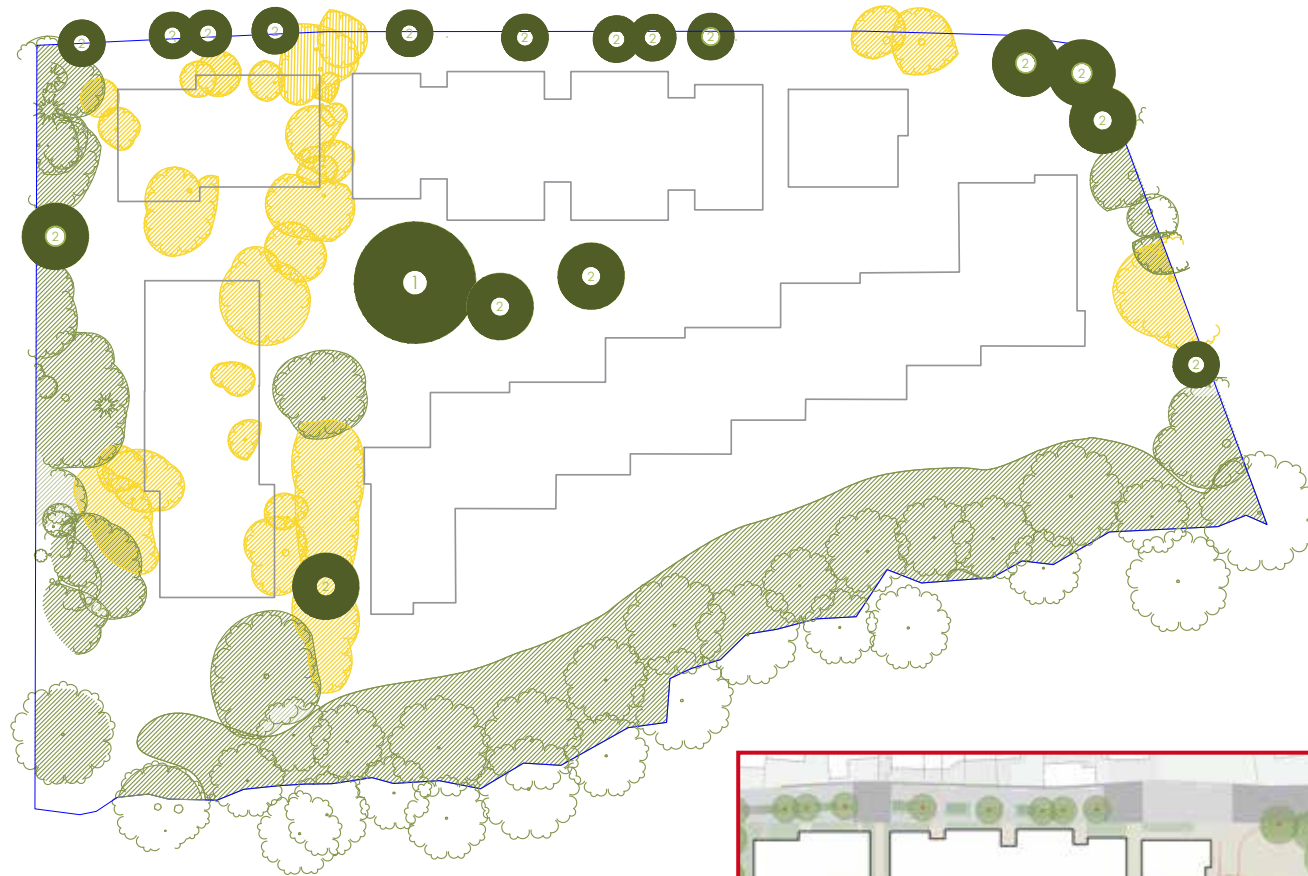


Renaturation du Nant

PLEINE TERRE



ARBORISATION



- Surface PLQ ($S_0 = 17383.5m^2$)
- Surface arborée concervée ($S_1 = 4165,4m^2$)
- Surface arborée abattue ($S_2 = 1853,9m^2$)
- Arbre première grandeur
- Arbre deuxième grandeur

Plan arborisation



Plan accès pompiers



Arborisation préservée

ESPACES LIBRES - PLACETTE PUBLIQUE

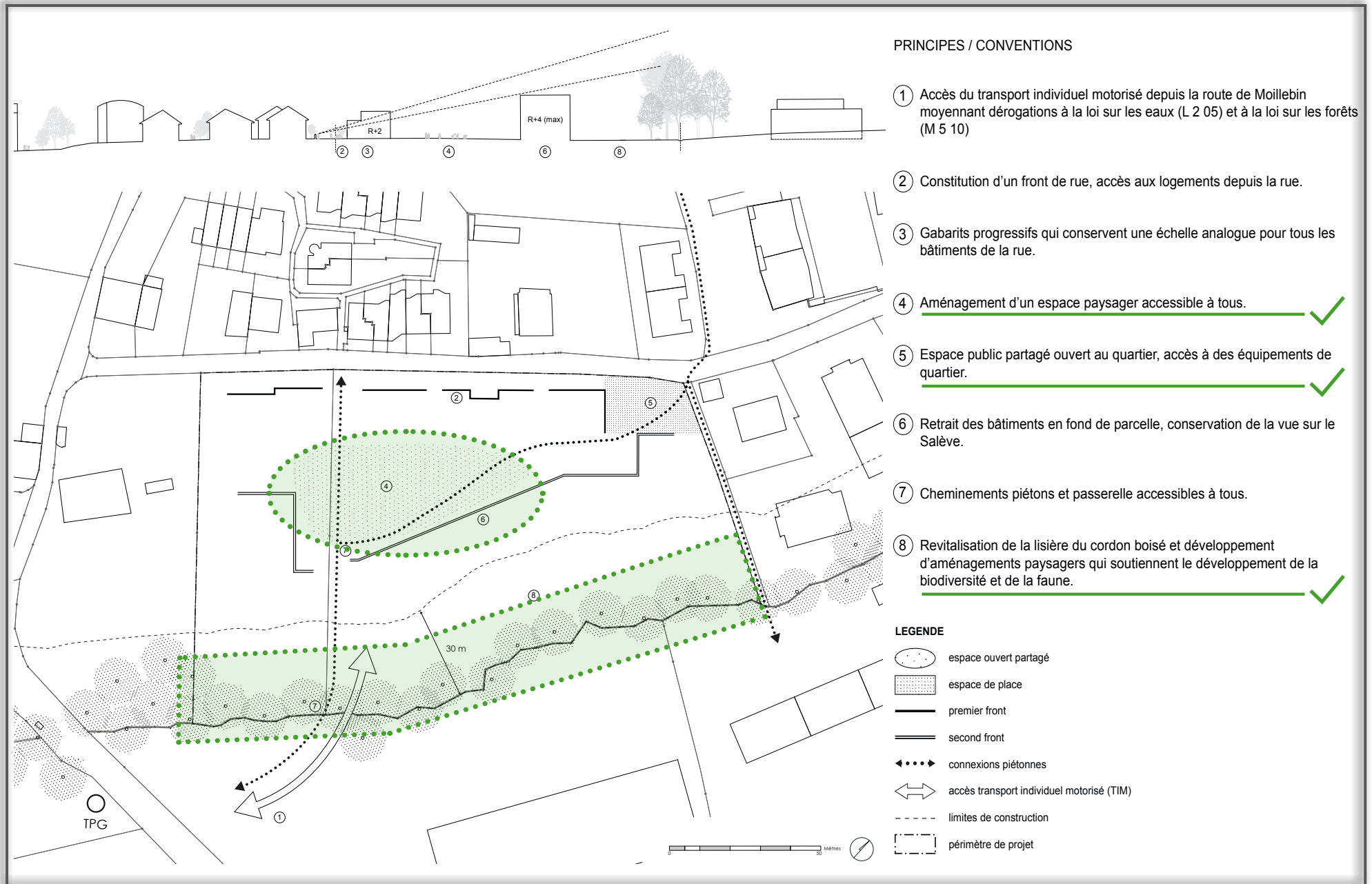


La place du quartier

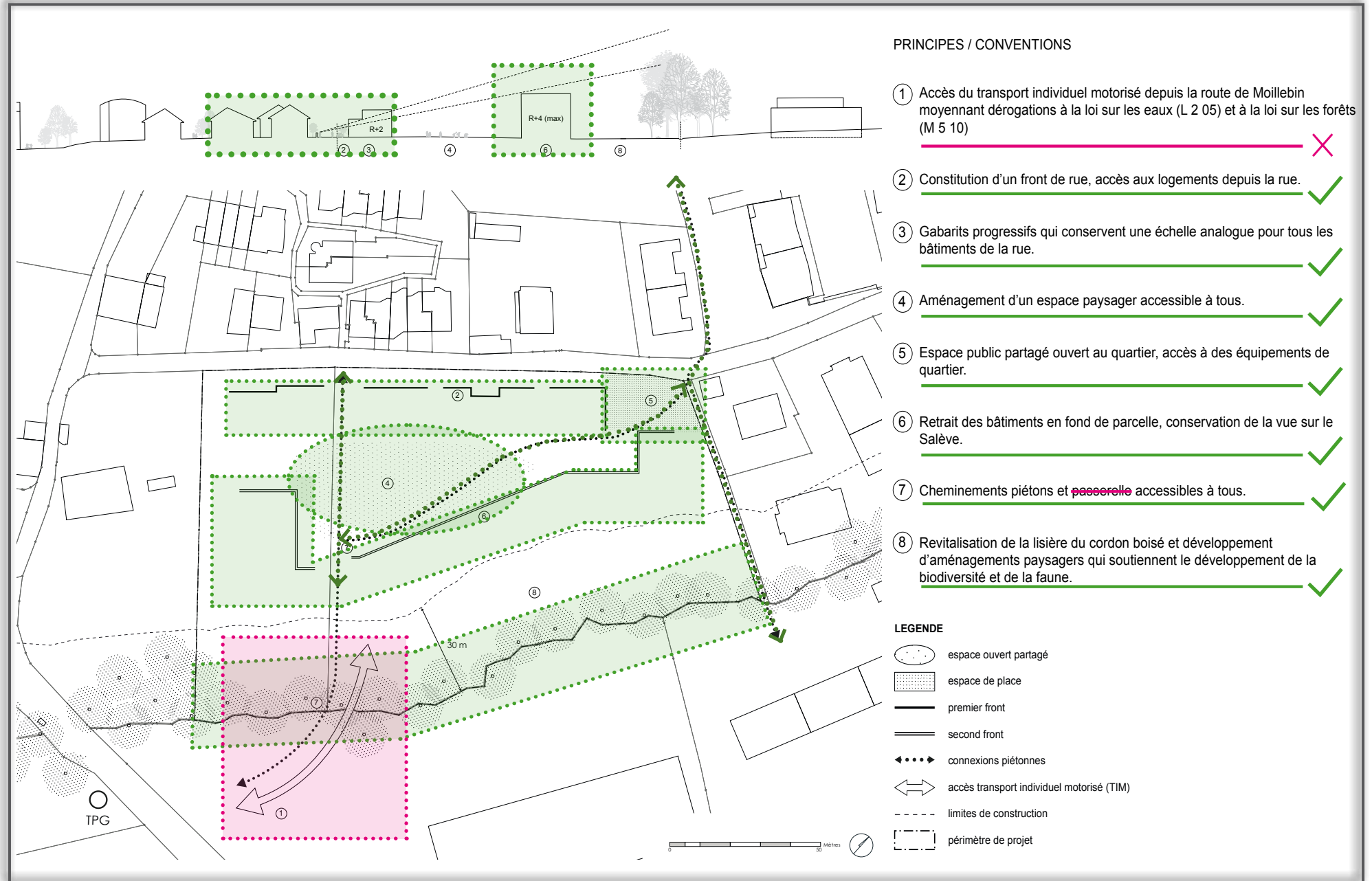


Terrasse de café

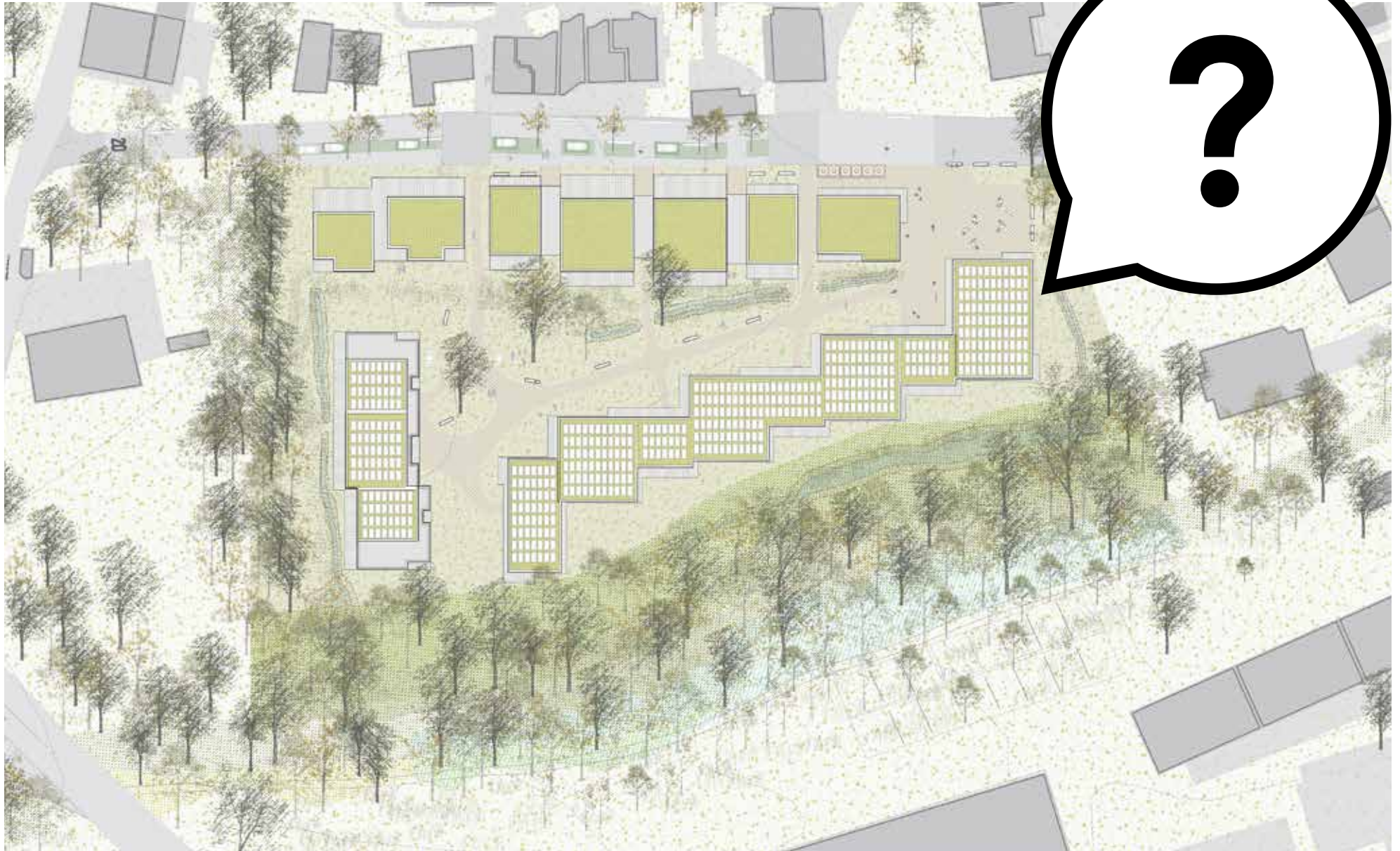
ENVIRONNEMENT ET ESPACES LIBRES - PLAN DES CONTRAINTES



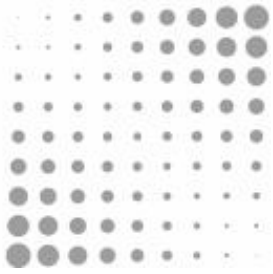
PLAN DES CONTRAINTES CONCERTÉES - SYNTHÈSE



ENVIRONNEMENT ET ESPACES LIBRES - TEMPS D'ÉCHANGES



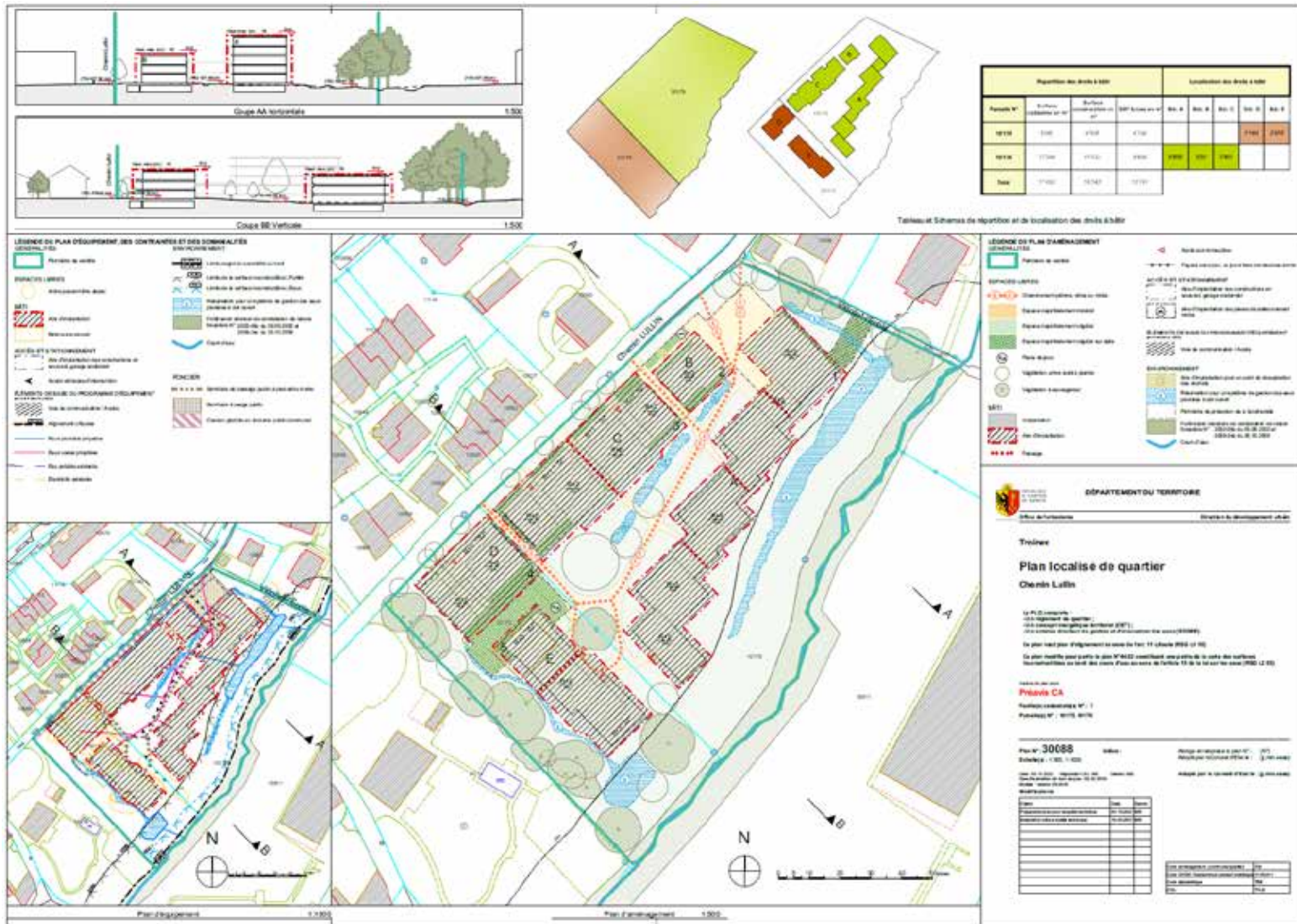
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AVANT-PROJET



Projet de plan localisé de quartier (PLQ) n° **30088-538** Chemin Lullin



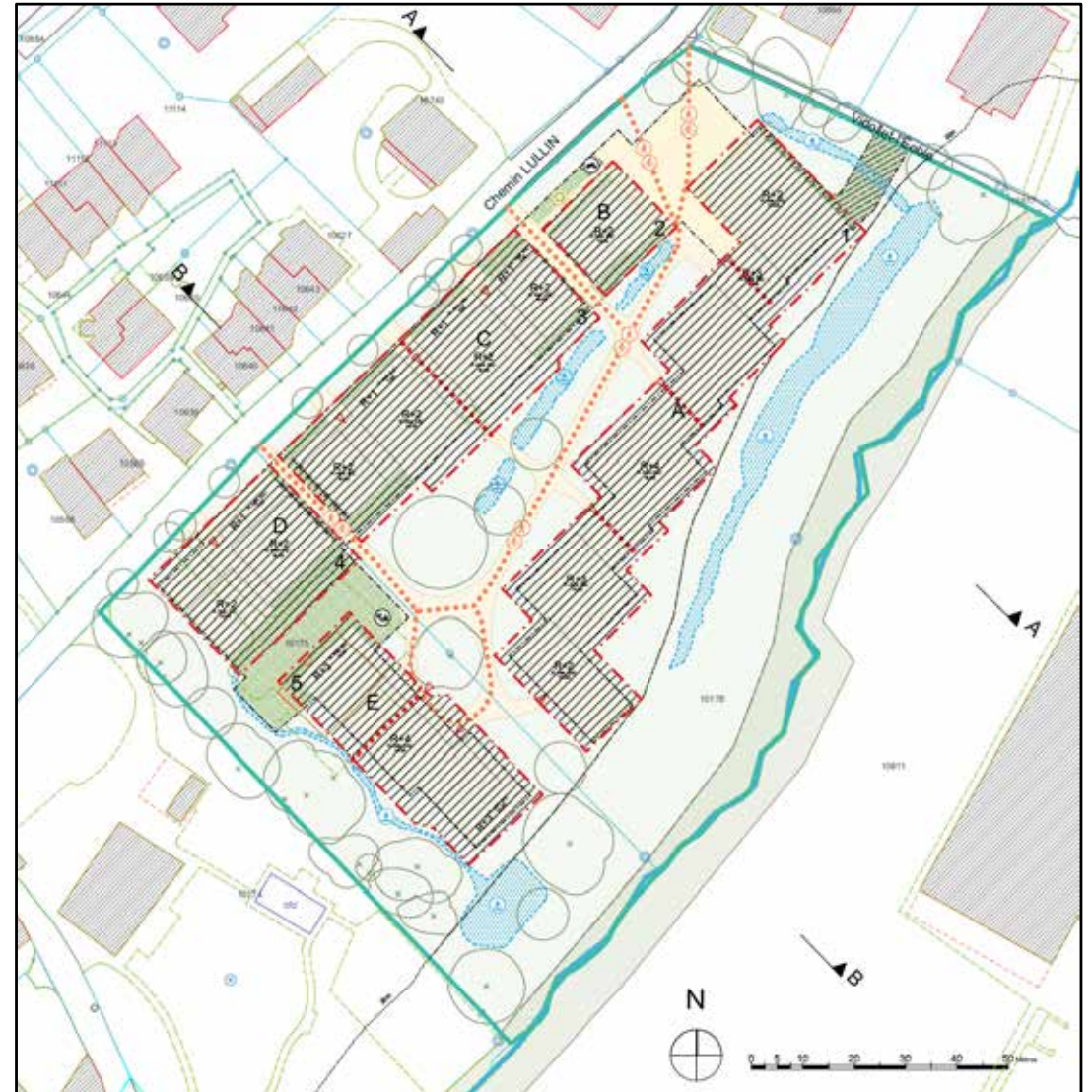
Plan localisé de quartier (PLQ) n°30088-538



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



Plan d'aménagement



LÉGENDE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALITÉS

Périmètre de validité

ESPACES LIBRES

- Cheminement piétons, vélos ou mixte
- Espace majoritairement minéral
- Espace majoritairement végétal
- Espace majoritairement végétal sur dalle
- Place de jeux
- Végétation, arbre isolé à planter
- Végétation à sauvegarder

BÂTI

- Implantation
- Aire d'implantation
- Passage

Accès aux immeubles

Façade sans jour, ou jours fixes translucides admis

ACCÈS ET STATIONNEMENT

- Aire d'implantation des constructions en sous-sol, garage souterrain
- Aire d'implantation des places de stationnement motos

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Voie de communication / Accès

ENVIRONNEMENT

- Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets
- Réserve pour un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
- Périmètre de protection de la biodiversité
- Forêt selon décisions de constatation de nature forestière N°: 2002-06c du 09.05.2002 et 2009-34c du 29.10.2009
- Cours d'eau



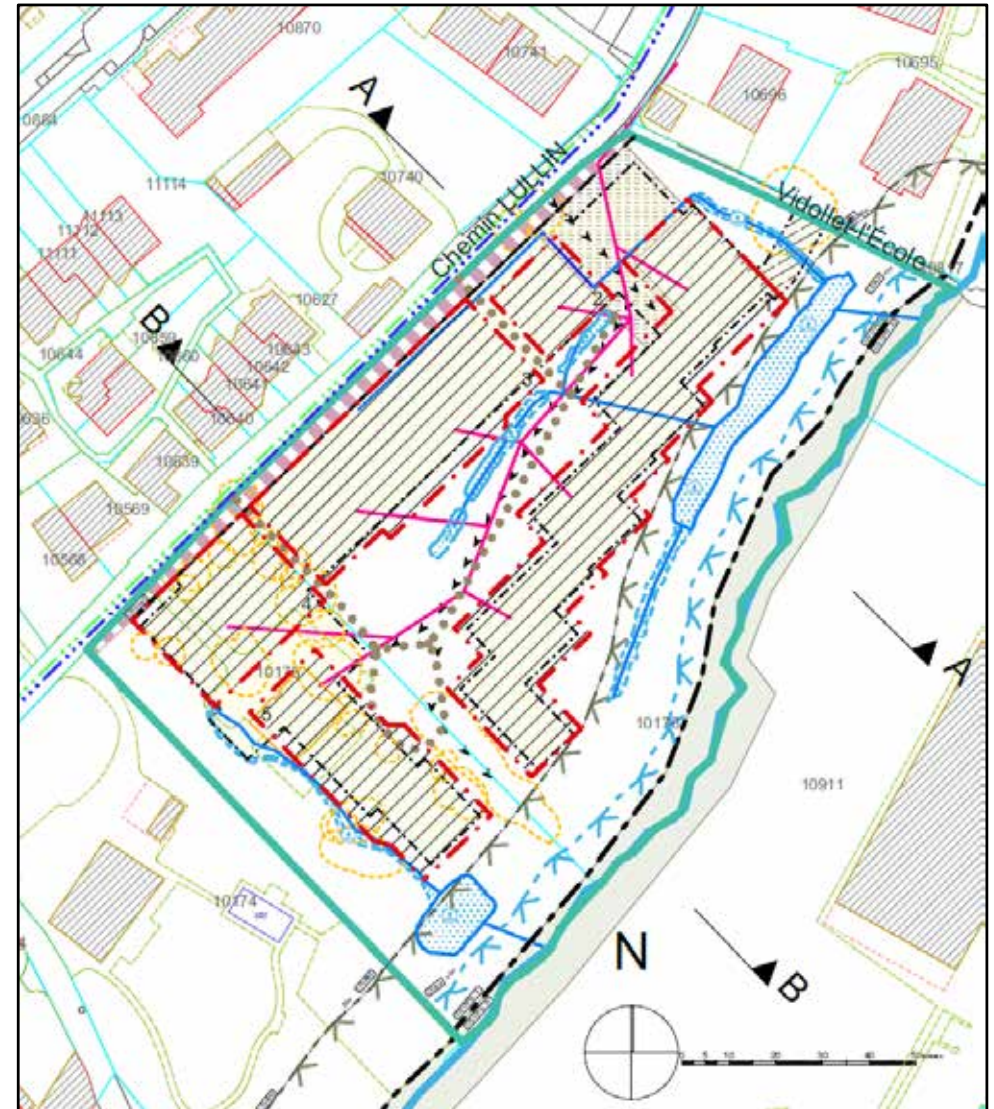
Département du territoire
Office de l'urbanisme - Direction du développement urbain (Région Drize-Lac)



Plan d'équipement, des contraintes et des domanialités

LÉGENDE DU PLAN D'ÉQUIPEMENT, DES CONTRAINTES ET DES DOMANIALITÉS GÉNÉRALITÉS

- Périmètre de validité
- ESPACES LIBRES**
 - Arbre pouvant être abattu
- BÂTI**
 - Aire d'implantation
 - Bâtiment à démolir
- ACCÈS ET STATIONNEMENT**
 - Aire d'implantation des constructions en sous-sol, garage souterrain
 - Accès véhicules d'intervention
- ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT (art. 3 al. 3 inc a & c LG02)**
 - Voie de communication / Accès
 - Alignement LRoutes
 - Eaux pluviales projetées
 - Eaux usées projetées
 - Eau potable existante
 - Electricité existante
- ENVIRONNEMENT**
 - Limite degré de sensibilité au bruit
 - Limite de la surface inconstructible LForêts
 - Limite de la surface inconstructible LEaux
 - Réserve pour un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
 - Forêt selon décision de constatation de nature forestière N°: 2002-06c du 09.05.2002 et 2009-34c du 29.10.2009
 - Cours d'eau
- FONCIER**
 - Servitude de passage public à pied et/ou à vélo
 - Servitude à usage public
 - Cession gratuite au domaine public communal



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



Annexes au PLQ 30088-538

Le PLQ est accompagné de :

- Un règlement
- Un rapport explicatif
- Un concept énergétique territorial (CET)
- Un Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux (SDGEE)





Etudes complémentaires réalisées dans le cadre du PLQ

- Etude sur la renaturation du Nant-de-Sac réalisée par CSD
- Rapport acoustique réalisé par CSD
- Synthèse de la concertation

L'ensemble des ces études ont été annexées au rapport explicatif



Enquête technique

Deux enquêtes techniques réalisées entre le 14.11.22 et le 23.12.22 et entre le 06.04.23 et le 26.05.23

Services	Préavis
Commission d'urbanisme	FSC
CMNS	FSC
OCLPF	FSC
Police du feu	FSC
Inspection des constructions	FSC
OCAN	F
OCEau	FSC
OCBA	F
SERMA	FSC
DIT	F
OCT	F
SIG	F
OCEn	FSC
TPG	F

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - TEMPS D'ÉCHANGES



Calendrier prévisionnel

Enquête publique → fin septembre 2023 (30 jours)

Préavis Conseil municipal → décembre 2023 / janvier 2024 (45 jours)

Procédure d'opposition → avril / mai 2024 (30 jours)

Adoption du PLQ par le Conseil d'Etat → juillet 2024



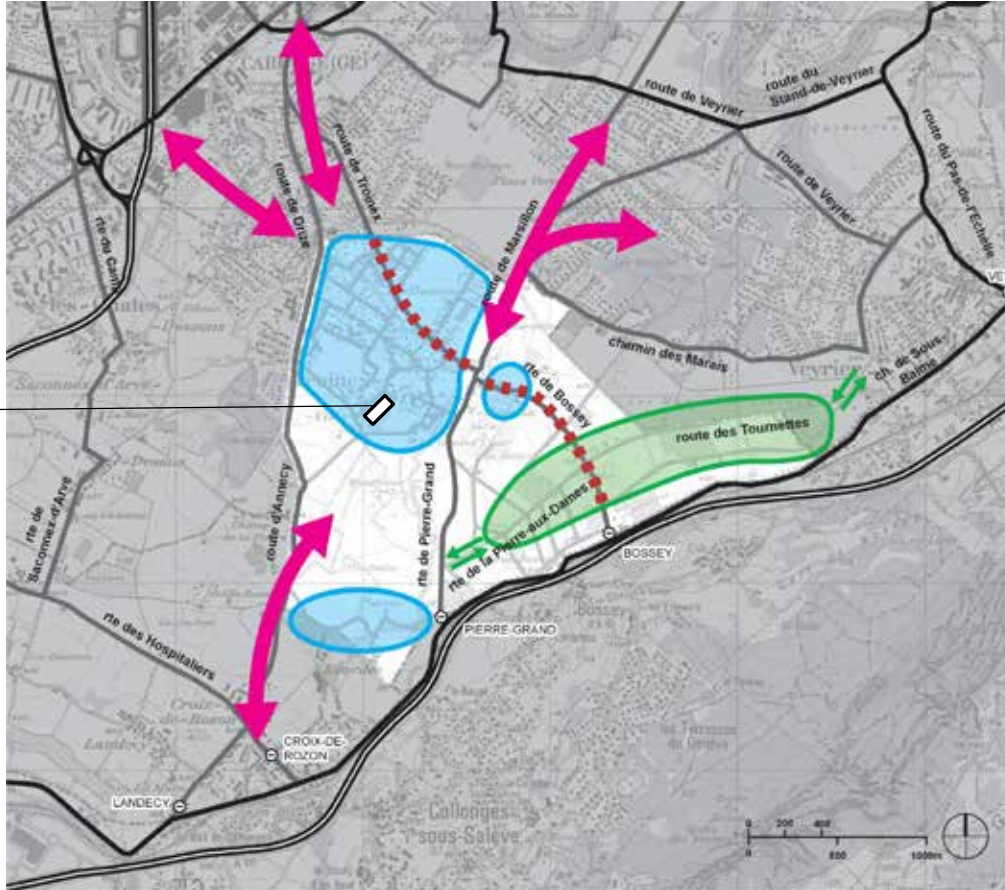
Pour vos questions, vous pouvez contacter : concertation@etat.ge.ch

PROJET COMMUNAL DE DESSERTES LOCALES

PROJET COMMUNAL DE DESSERTES LOCALES

1

PLQ Lullin



Extrait du PDCom :
«souhais communaux en matière de mobilité exprimés notamment lors des ateliers participatifs».



Lieux à protéger du trafic de transit parasite



Progression TC + MD à fluidifier



Route à requalifier

PROJET COMMUNAL DE DESSERTES LOCALES - TEMPS D'ÉCHANGES



MERCI