

grand projet Communaux d'Ambilly

La première étape du projet des Communaux d'Ambilly est désormais prête à être réalisée. Après l'adoption du premier plan localisé de quartier en 2011, le projet urbain et le processus de concertation se sont poursuivis en étroite collaboration avec la commune de Thônex, les promoteurs et les autres acteurs concernés. Les demandes d'autorisation de construire concernant les espaces publics du quartier et les premiers logements seront déposées en 2014 pour la première étape du projet.



Image directrice des Communaux d'Ambilly.

La première étape du projet des Communaux d'Ambilly comprend deux pièces urbaines offrant 680 logements de divers types, des surfaces d'activités et des équipements publics, ainsi que l'ensemble des espaces publics du quartier et le maillon routier entre le carrefour de l'avenue de Bel-Air et la route de Jussy.

Ces avancées ont été rendues possibles par la signature, en juin 2013, d'un protocole d'accord concernant le financement des espaces publics. Les discussions sont actuellement en cours avec certains propriétaires concernant la réalisation du maillon routier, future route cantonale, qui desservira le quartier et réduira le trafic de transit à travers les quartiers voisins.

Les partenaires ont également lancé des études pour la deuxième étape du projet qui prévoit la création d'environ 630 logements et de divers équipements publics supplémentaires à l'horizon 2020. Les résultats seront présentés au public lors d'une exposition en été 2014.

qualité de vie pour un quartier durable

Le nouveau quartier met l'accent sur la qualité de vie et le développement durable. Les logements seront entourés de verdure et d'espaces publics variés, alors que les parkings seront disposés en sous-sol. Des commerces, une école, des surfaces d'activités et des équipements publics communaux, dont une antenne de police municipale, trouveront leur place au cœur du quartier. On y accèdera par un grand mail central arborisé sur lequel la vitesse sera limitée à 30km/h. Il sera desservi par une nouvelle ligne de trolleybus et accueillera des pistes cyclables ainsi qu'une large promenade piétonne.

Les habitants des quartiers avoisinants pourront se rendre aux Communaux d'Ambilly par un réseau de cheminements directs afin de profiter des nouveaux espaces, services et transports offerts par le quartier.

Vue aérienne.



les Communaux d'Ambilly

680 nouveaux logements pour un quartier mixte

Dans le quartier durable des Communaux d'Ambilly, comme pour les autres grands projets, la priorité va au logement : c'est dans ce domaine que se situent les besoins les plus urgents. La première étape des Communaux d'Ambilly prévoit ainsi la réalisation de 680 logements représentant 85 % des surfaces brutes de plancher prévues, les 15 % restant étant dévolus aux activités et services.

Ces logements répondront aux divers besoins de la population, avec une offre se déclinant en 25 % de logements d'utilité publique (LUP), 25 % de logements en loyers contrôlés, 25 % d'habitations mixtes ou coopératives et 25 % de propriété par étage (PPE). Les prix des appartements en PPE et en loyers libres sont soumis au contrôle de l'Etat pour une durée de 10 ans.

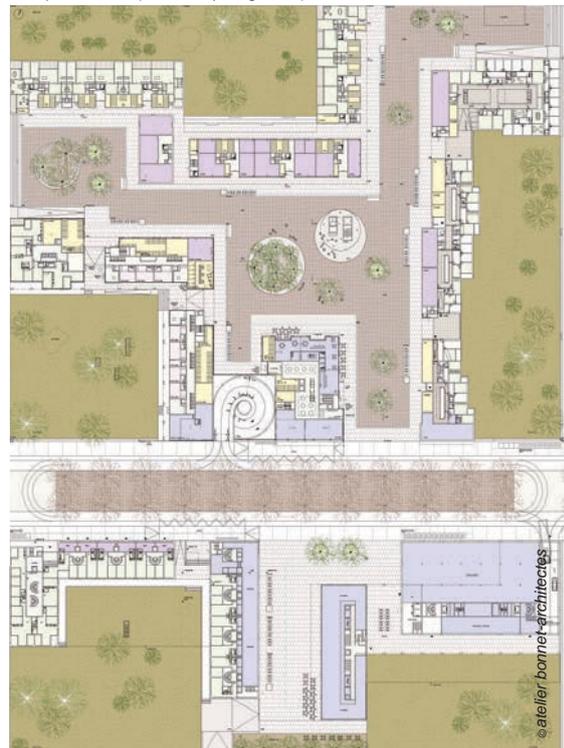
Le quartier sera mixte, offrant à la population les animations et services favorisant une vraie vie de quartier, dans un cadre à la fois campagnard et urbain :

- 1 le quartier est organisé autour d'un mail central, qui en constitue la véritable colonne vertébrale. D'une longueur d'un kilomètre et réalisé en pleine terre, ce cheminement permettra d'accéder aux immeubles et accueillera le futur trolleybus qui reliera le quartier au plateau de Frontenex et à la gare CEVA de Genève -Eaux-Vives. Protégé du trafic de transit, il sera limité à 30 km/h et bordé d'arbres ;
- 2 les pièces urbaines offrent des formes originales de barres pliées de plusieurs types de gabarits, de cinq à six étages, permettant de conserver les vues sur le grand paysage alentour. Les rez-de-chaussée donnant sur l'esplanade publique seront dévolus aux activités et commerces, alors que ceux situés côté verdure donneront accès sur des jardins collectifs réservés aux résidents. 60% des logements sont des quatre pièces pour répondre aux besoins de la population ;
- 3 le cœur du quartier est réservé à une esplanade publique, lieu de vie, de rencontre et d'échanges pour les habitants, agrémenté de mobilier urbain adapté ;
- 4 une surface commerciale alimentaire est prévue dans la pièce B ;
- 5 le bâtiment phare du nouveau quartier, d'une hauteur de 9 étages, accueillera des activités, des bureaux et des logements ;
- 6 les cours champêtres situées entre les pièces urbaines sont des parcs d'agrément du projet et créent des espaces aérés. Ces espaces verts de 50m de largeur offrent des cheminements et liaisons avec la forêt de Belle-Ideé au nord et la zone villas située au sud du périmètre ;
- 7 situés à l'arrière des immeubles, des espaces privés collectifs, réservés aux seuls habitants, offriront une ouverture sur le paysage plus large et les cours champêtres ;
- 8 un groupe scolaire complet de 16 classes sera réalisé dans le cadre de cette première étape, de manière coordonnée avec la construction des immeubles ;
- 9 différents équipements publics communaux d'importance pourraient être réalisés dans le cadre de la deuxième étape : notamment un centre communal pour la voirie, un centre de loisirs et une crèche.



Plan pièces A2-B (extrait du plan général).

Maquette des premières





Plan général des espaces publics, des pièces urbaines et des premiers logements.

pièces urbaines 2014.

Illustration de l'espace central du mail.

un quartier de qualité

> logements : la mixité

- l'ensemble des logements du quartier seront répartis équitablement entre LUP, HM et coopératives, PPE et loyers libres ;

> logements et emplois : la proximité

- les 440 emplois estimés dans la première étape permettent d'accroître l'attractivité de la commune et offrent un quartier vivant et mixte, loin d'une cité-dortoir ;

> forme urbaine et densité : la diversité

- les pièces urbaines seront de grande qualité et offriront une large ouverture sur des espaces végétalisés nombreux et variés. Les immeubles auront des formes différentes et non standardisées ;

> mobilité et transports : une nouvelle route et un accent en faveur des transports publics

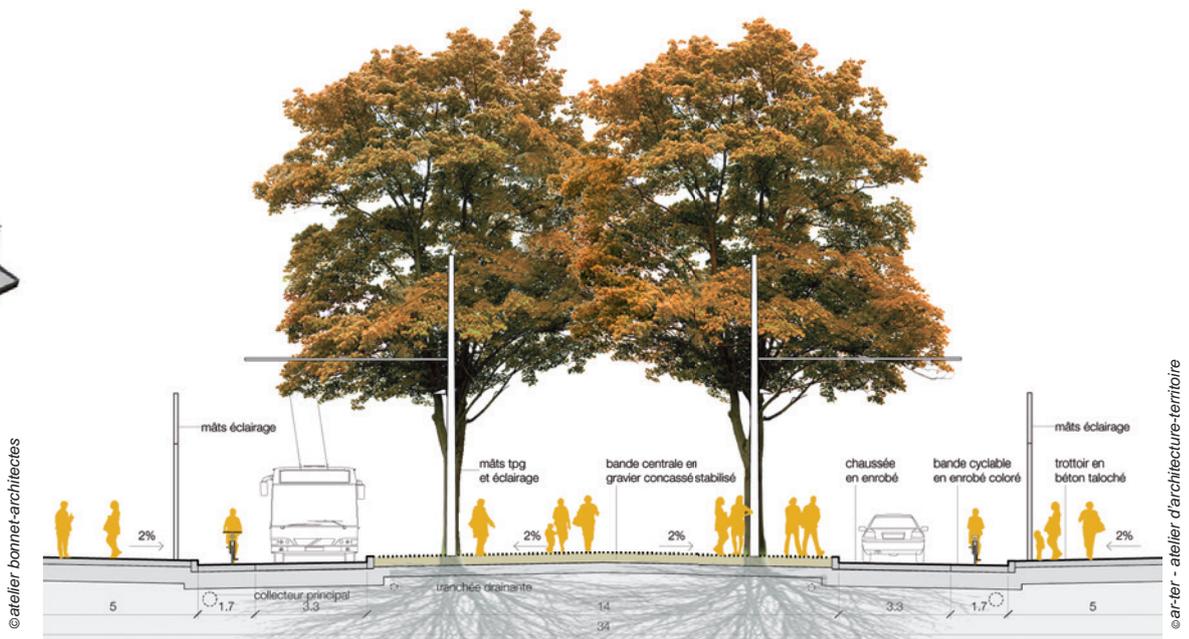
- le quartier est desservi par un trolleybus en direction de la gare CEVA de Genève-Eaux-Vives via le plateau de Frontenex, par une voie cyclable et un nouveau maillon routier contournant le site des Communaux d'Ambilly pour limiter le trafic à travers les quartiers existants.

Les voitures ne transiteront pas par le mail central limité à 30 km/h, si ce n'est pour accéder aux parkings situés sous les immeubles. Les cheminements piétonniers en direction des zones villas ou de la Forêt de Belle-Idée font la part belle à la mobilité douce ;

> environnement : un bilan positif

- de nombreuses études ont été conduites dans ce domaine (eau, protection de l'air, bruit, déchets...). Concernant l'énergie, l'objectif est la réalisation d'un quartier intégré dans son environnement.

Cela se traduit par des bâtiments qui tireront profit des ressources locales, notamment la géothermie et le solaire, ainsi que par des synergies à établir avec les quartiers voisins.



© atelier bonnet-architectes

© ar-ter - atelier d'architecture-territoire

le projet en chiffres étapes 1 et 2

> commune concernée :

Thônex

> surface des terrains :

38 ha en zone de développement 3

> capacité d'accueil :

2'300 logements à terme, dont 1'310 environ à l'horizon 2023

> le développement est planifié en trois étapes de réalisation :

- étape 1 (pièces urbaines A2-B en orange sur le plan ci-contre) : environ 680 logements horizon fin 2017
- étape 2 (pièces urbaines A1a-A3) : environ 630 logements
- réserves à bâtir au-delà de l'horizon 2023 (pièces urbaines A1b-A4-A5)

> surface d'habitation :

85% : 242 800 m² à terme, dont 134 000 m² à l'horizon 2023

> surface d'activités/services :

15% : 42 800 m² à terme, dont 23 700 m² à l'horizon 2023

> total constructions :

285 600 m² à terme, dont 157 700 m² à l'horizon 2023

Accessibilité excellente avec la nouvelle ligne de trolleybus, et l'accès aux stations CEVA de Genève-Eaux-Vives et d'Annemasse.

pour plus d'information :

www.ge.ch/communaux-ambilly

prochaines étapes

Cet été 2014, les autorisations de construire pour les pièces urbaines (immeubles) et les espaces publics de tout le quartier seront déposées par les promoteurs de Comptoir d'Investissements Immobiliers SA - Batima Suisse SA auprès du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

Dès la délivrance des autorisations de construire, les travaux pourront débuter et dureront environ deux ans, pour une livraison des premiers logements dès fin 2017.

Les travaux du nouveau maillon routier, des pièces urbaines ainsi que l'aménagement des espaces collectifs et communaux se feront de manière concomitante et coordonnée, afin de livrer un quartier complet aux nouveaux habitants.

Les résultats des mandats d'étude parallèles lancés en juillet 2013 pour la deuxième étape seront présentés au public en été 2014 lors d'une exposition. Les 630 logements de cette nouvelle étape devraient être livrés à horizon 2020.

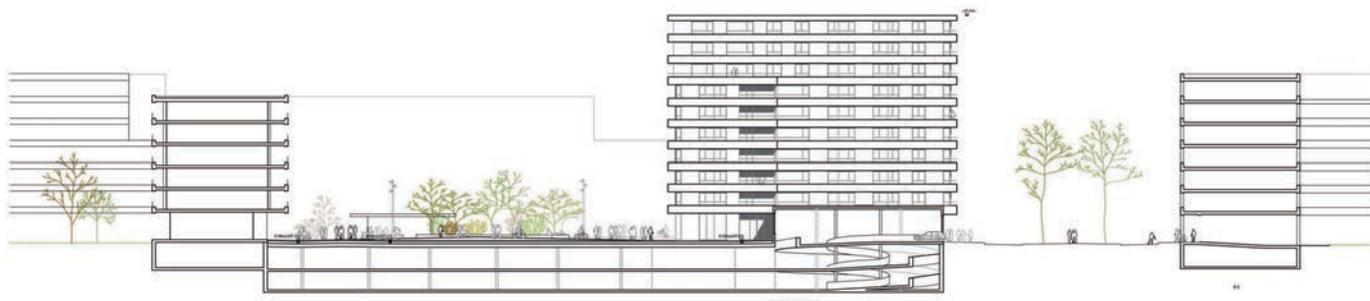
Des équipements publics communaux seront aussi réalisés au cours de cette deuxième étape, notamment une crèche, un centre de loisirs et une maison des associations.

- En complément de ce document, la brochure « Communaux d'Ambilly - mobilité et transports » présente le concept de circulation du futur quartier par mode de transport collectif, individuel et doux.



Pièces urbaines : réalisation par étapes.

Illustration en coupe de la pièce urbaine A2 avec l'esplanade publique.



© atelier bonnet architectes