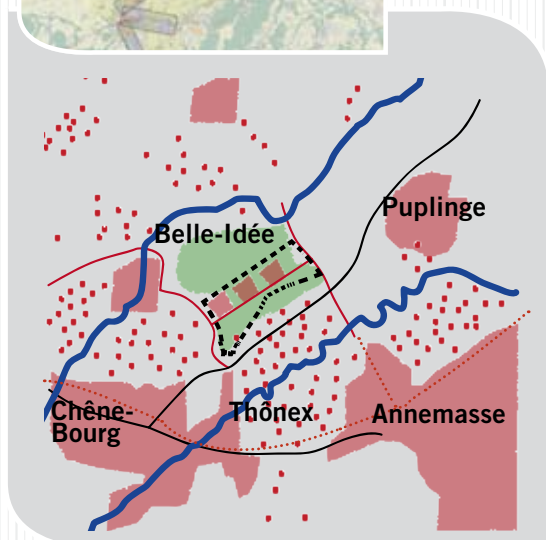


COMMUNAUX D'AMBILLY



Le projet des Communaux d'Ambilly consiste à urbaniser un secteur d'environ 36 hectares situé sur la commune de Thônex et faisant partie du « périmètre d'aménagement coordonné Mon-Idee Communaux-d'Ambilly (PAC Mica) », identifié en 2001 par le plan directeur cantonal.



Une opportunité rare

Le site offre l'une des rares opportunités foncières d'importance encore disponibles en première couronne sur la rive gauche de l'agglomération.

Le contexte est très favorable à l'urbanisation, notamment en raison de la proximité des deux gares CEVA de Chêne-Bourg et d'Annemasse, qui mettront le secteur en connexion avec l'ensemble de l'agglomération et de la région.

Localisé entre les ruisseaux de la Seymaz et du Foron, le site est délimité au nord par les équipements hospitaliers et la forêt de Belle-Idée, au sud et à l'ouest par des quartiers de villas, à l'est par les secteurs des Grands-Prés et de Mon-Idee sur la commune de Puplinge, qui font également partie du PAC Mica.



Un plan directeur de quartier à 15 ans

L'aménagement est coordonné à moyen et long terme par le plan directeur de quartier « PAC Mica horizon 15 ans », fixant les éléments de base de l'urbanisation.

- **Accessibilité** - Les accès au site sont assurés par deux voies nouvelles : d'une part, un maillon routier entre le carrefour de Bel-Air et la route de Jussy ; d'autre part, un mail central traversant la parcelle pour rejoindre la route de Mon-Idée.
- **Urbanisation** - De part et d'autre du mail central, les constructions seront groupées dans des « pièces urbaines » pouvant être réalisées par étapes.
- **Espaces verts** - Des césures vertes alterneront avec les « pièces urbaines », assurant des continuités paysagères à l'intérieur du quartier.

Le développement est planifié en trois étapes :

- **étape 1** horizon 2014, pièces urbaines A2 et B (en jaune sur le plan ci-contre) : 77'200 m² dont 65'450 m² de logements (610 logements)
- **étape 2** horizon 2018, pièces urbaines A1a et A3 : 80'500 m², dont 68'550 m² de logements (630 logements)
- **étape 3**, réserve à bâtir au-delà de 15 ans, pour un potentiel total d'environ 2'300 logements.



Plan directeur de quartier, 2008



Pièces urbaines : réalisation par étapes

Projet des Communaux d'Ambilly



Le premier plan localisé de quartier

Le premier plan localisé de quartier concerne les pièces urbaines A2 et B, l'ensemble des espaces publics du quartier, ainsi que le maillon routier entre le carrefour de Bel-Air et la route de Jussy.

Les autres pièces urbaines, non comprises dans le périmètre de validité du plan, feront l'objet de plans localisés de quartier ultérieurs au fur et à mesure des étapes de réalisation du plan directeur à 15 ans.

Cinq corps de bâtiment de volumes et de gabarits variés accueillent les logements, les activités et les services. La densité des pièces urbaines est de 1.8. L'implantation du bâti et l'organisation des espaces collectifs assurent des liaisons entre les différents espaces publics du quartier et des vues diversifiées sur le grand paysage.

Les espaces publics et collectifs du quartier comprennent :

- le maillon routier, accès pour les transports individuels et collectifs
- le mail central, desserte et espace public majeur du quartier
- les cours champêtres, césures vertes entre les pièces urbaines
- le parc des franges, transition avec la zone de villas
- la lisière, transition avec la forêt de Belle-Idée
- les jardins collectifs, prolongements extérieurs des logements et des activités
- les places publiques, centralités et lieux de vie du quartier.



Coupe sur le mail central avec parking en sous-sol



Emprises du premier plan localisé de quartier



Pièces urbaines, photo de la maquette



Des vues ouvertes à travers les pièces urbaines

Un quartier durable

Le plan directeur de quartier horizon 15 ans contient de nombreux éléments orientant le développement de ce secteur vers des objectifs ambitieux en termes de développement durable, impliquant autant le domaine bâti (pièces urbaines) que non bâti (espaces publics et collectifs).

Le projet intègre les aspects de qualité sociale, paysagère et environnementale et de viabilité économique, répondant ainsi aux objectifs spécifiques d'un quartier durable. Le premier plan localisé de quartier comprend notamment une **charte de développement durable**, qui décrit et structure les enjeux et les principes du projet dans les domaines de l'environnement, de la société et de l'économie :

- préservation du sol, de la biodiversité et du paysage
- gestion intégrée des eaux pluviales et usées
- utilisation rationnelle de la ressource énergétique et préservation du climat
- accessibilité multimodale
- diminution, gestion et recyclage des déchets

- qualité de vie
- centralité et attractivité
- mixité sociale et fonctionnelle
- viabilité économique du quartier et économie de moyens
- finances communales équilibrées
- économie locale et responsable.

Un plan d'action de durabilité a été établi et devra permettre de poursuivre la démarche de développement durable engagée, en assurant la continuité dans la durée de la planification, ainsi qu'entre les phases de conception, de réalisation et d'exploitation du quartier. Ce document pourrait être réutilisable et transposable pour les futures pièces urbaines. Il servira de référence pour les acteurs concernés par la réalisation des constructions, des infrastructures et des aménagements extérieurs, ainsi que pour les futurs habitants et usagers, dès la mise à disposition des premiers logements et surfaces d'activités, de services et d'équipements publics.

Le projet en chiffres (à terme et à 15 ans, état avril 2011)

Surface des terrains :	36 ha en zone de développement 3
Equipements publics :	2 groupes scolaires, terrain 2.4 ha
Capacité d'accueil :	2'300 logements à terme, dont 1'240 à 15 ans
Surface d'habitation 85 % :	242'000 m ² à terme, dont 134'000 m ² à 15 ans
Activités et services 15 % :	43'000 m ² à terme, dont 23'700 m ² à 15 ans
Total constructions :	285'000 m ² à terme, dont 157'700 m ² à 15 ans

