

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2009)

Heft: 6

Artikel: Les Communaux d'Ambilly : projet concerté pour une nouvelle dynamique

Autor: Ioannides, Yannis

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957367>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Les Communaux d'Ambilly: projet concerté pour une nouvelle dynamique

YANNOS IOANNIDES

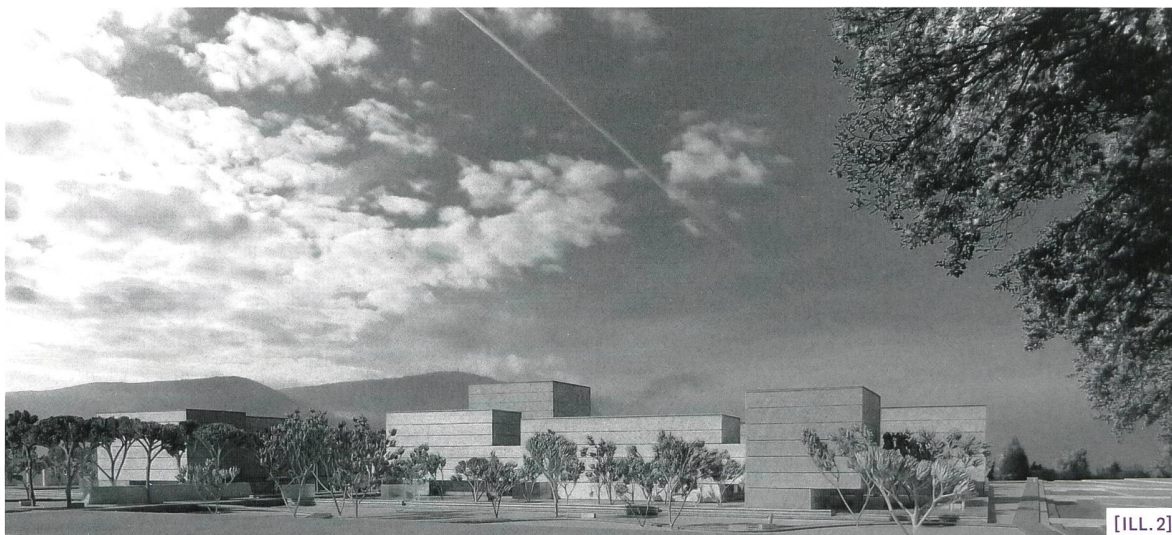
Groupe de promoteurs Batima (Suisse)
SA – Comptoir d'Investissement Immobilier
(Entretien réalisé par Stéphane Thiébaud, rédaction de COLLAGE)



[ILL. 1]

[ILL.1] Plan de synthèse des espaces publics et des infrastructures (ar-ter atelier d'architecture-territoire)

[ILL.2] Projet des pièces urbaines (atelier bonnet architectes)



[ILL. 2]

Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois fixe pour 2030 l'objectif d'accueillir 200 000 habitants et 100 000 emplois supplémentaires dans une agglomération compacte, multipolaire et verte. Le site Mon-Ideé Communaux-d'Ambilly (Mica), situé sur les communes de Thônex et Puplinge, et dont le potentiel total s'élève à environ 4000 logements, est l'un des périmètres d'aménagement coordonné (PAC) identifiés par le plan directeur cantonal. La mise en œuvre de ce programme nécessite la mobilisation des collectivités publiques, l'engagement des acteurs privés et l'adhésion de la population amenée à se prononcer dans le cadre des procédures. Le secteur des Communaux d'Ambilly a fait l'objet en 2008 d'une modification des limites de zones adoptée par le Grand Conseil, ainsi que d'un plan directeur de quartier (PDQ) adopté par la commune de Thônex et approuvé par le Conseil d'Etat. Le projet d'un premier plan localisé de quartier (PLQ) a été élaboré en 2009.

COLLAGE: L'ampleur du projet implique plusieurs étapes de planification et de réalisation. Celles-ci s'échelonnent sur une durée de plus de vingt ans entre les premières études et la réalisation complète du quartier. Quels sont les enjeux et les contraintes relatifs à la dimension temporelle?

Yannos Ioannides: La problématique de départ est l'acceptation d'un tel projet dans un territoire périurbain composé de collectivités communales de petite taille. Le potentiel total des Communaux d'Ambilly représente une augmentation de 50 % de la population de la commune de Thônex. La gestion de cette croissance pose des questions en termes d'infrastructures et d'investissements publics (écoles, administration, services d'entretien) et en termes sociologiques (intégration des nouveaux habitants, identité communale).

La volonté de la commune de Thônex de mettre en place une planification maîtrisée dans le temps a donné lieu à un accord avec le canton dans le cadre du plan directeur de quartier. Celui-ci fixe un programme maximal réalisable à un horizon de 15 ans, correspondant à environ la moitié du potentiel total. Si cette solution peut être perçue comme louable, car permettant à la commune d'envisager en douceur son développement, elle peut aussi être perçue comme un luxe au regard de la pression démographique et de la pénurie de logements dans le canton.

L'intégration du facteur temps dans le projet est un exercice difficile. Il s'agit de trouver un équilibre entre ce qui doit être fixé de manière pérenne et ce qui doit pouvoir évoluer avec une marge de manœuvre. Il est en effet nécessaire d'envisager une adaptation du projet aux réalités de demain: profil des ménages et de la population, modes de vie et de déplacements, conjoncture économique, nouvelles technologies, etc.

Le projet trouve ses fondements dans l'ensemble des infrastructures au sens large du terme: espaces publics, cadre paysager, mobilité, réseaux, qui doivent être mis en place pour accueillir les constructions et les habitants par étapes successives. A chacune de celles-ci, il s'agit d'assurer, d'une part, le fonctionnement du quartier (accessibilité, gestion des eaux, énergie, etc.), d'autre part, la qualité du quartier (mixité, services de proximité, offre de transports, relations avec les quartiers voisins, espaces publics et paysagers).

Le projet des espaces publics et des infrastructures se révèle déterminant pour atteindre les objectifs de qualité du quartier, pour réunir tous les acteurs concernés et pour assurer la continuité de l'esprit du projet sur la durée. Du point de vue économique, un investissement conséquent doit être consenti en première étape: aménagement du mail central, préverdissement, gestion des eaux pluviales, réseau de mobilité douce. Il s'agit de définir un modèle de financement viable sur le long terme.

Les procédures de planification et les conditions relatives aux catégories de logements sont déterminées par le cadre légal. Par ailleurs, l'état foncier des terrains et la mixité du programme forment la base de la structure opérationnelle du projet. Quel est le rôle des acteurs impliqués et sur quel mode d'organisation fonctionnent-ils?

A Genève, la planification est de la compétence du canton et le rôle des communes est consultatif. Combinée à un contexte de confrontation plus que de concertation, cette situation dichotomique se révèle souvent problématique. La loi générale sur les zones de développement (LGZD) affirme un rôle fortement régulateur du canton, par des prescriptions relatives aux catégories de logements et aux conditions économiques des opérations. Pour le site des Communaux d'Ambilly, un minimum de 25 % de logements d'utilité publique (LUP) et de 25 % de logements soumis au régime d'habitations mixtes (HM), d'habitations à loyer modéré (HLM) ou en coopérative, doivent être réalisés.

Le canton maîtrise le prix des terrains, le prix de revient, le prix de vente et les loyers des constructions. Cette contrainte s'applique à tout acteur public ou privé impliqué dans la vente ou l'achat de terrains, la planification et la construction des bâtiments. Cette situation a l'avantage de fixer des règles, elle comporte l'inconvénient de ne pas offrir de marge par rapport à une évolution des conditions socio-économiques sur la durée des projets. La rigidité de ces règles illustre la méfiance entre les acteurs et la difficulté de travailler par consensus.

Le groupement de promoteurs Batima (Suisse) SA – Comptoir d'Investissement Immobilier a été approché par l'ancienne mairie de la commune française d'Ambilly, qui en qualité de propriétaire était spectatrice des difficultés entre le canton et la commune à se mettre d'accord sur le projet. Chargé de valoriser les droits à bâtir de la commune d'Ambilly, le groupement de promoteurs s'est vu confier l'initiative d'élaborer le projet pour aboutir à un premier plan localisé de quartier (PLQ). Le recours à un acteur privé, bénéficiant d'un regard externe, a joué un rôle important pour désamorcer une situation qui était conflictuelle, apporter certaines garanties sur le programme, et renforcer l'assise du projet en y intégrant les dimensions opérationnelles et économiques.

Un concours a été organisé par les promoteurs sous la forme de mandats d'étude parallèles (MEP), en intégrant au collège d'experts des représentants du canton et de la commune, des professionnels de différentes disciplines, des experts extérieurs au canton, ainsi qu'à titre consultatif des membres du WWF et d'une association d'habitants. Le lauréat s'est vu attribuer le mandat de poursuite des études des deux premières pièces urbaines.

Le canton, la commune de Thônex et les promoteurs ont formé une structure tripartite pour attribuer et suivre les mandats pour l'étude des espaces publics et des infrastructures, dans les domaines du paysage, de l'aménagement urbain, du génie civil, de la mobilité, de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.

Un groupe économique a par ailleurs été constitué, comprenant les représentants du canton (Aménagement du territoire, Etat propriétaire, Office du logement), la commune de Thônex et les promoteurs, pour traiter les aspects fonciers et économiques: programme et étapes de réalisation, droits à bâtir, cessions de terrains, financement des aménagements et des infrastructures.

Le projet comporte des enjeux importants en termes de mixité, de densité, de mobilité, d'espaces publics, ainsi que de qualité architecturale, paysagère et environnementale, domaines sensibles souvent sources d'intérêts divergents. Quels sont les moyens mis en place pour assurer le maximum de chances au projet et éviter les blocages?

L'élément fédérateur capable de réunir les acteurs autour du projet a été la recherche de qualité considérée comme une condition de faisabilité du projet. Bien entendu la définition de la qualité est subjective, ce projet a été l'occasion de tenter de la saisir. Une charte de qualité a été établie et intégrée aux cahiers des charges des études. Cette volonté d'écrire le «scénario» du projet au préalable a aussi permis de hiérarchiser les réflexions du général au particulier.

La première attitude sur laquelle les partenaires se sont entendus a été la mise en place d'une démarche axée sur le projet et non sur les procédures. Celle-ci intègre toutes les problématiques à traiter de manière coordonnée. Par ailleurs, les objectifs élevés en termes de développement durable impliquaient une vision globale des phases de conception, de réalisation et de gestion et entretien.

Le partenariat constitué a permis de rétablir une confiance mutuelle, de développer une vision partagée des objectifs et une culture commune du projet. Par la suite, le fait de travailler à un rythme régulier et soutenu a permis de faire des choix de la manière la plus collégiale et efficiente possible.

Les projets sur les pièces urbaines et sur les espaces publics ont été élaborés à un niveau de détail élevé, avant d'être retranscrits dans le PLQ sous la forme requise. Les résultats ont abouti à un dossier complet comprenant le PLQ, une étude d'impact sur l'environnement, ainsi qu'un schéma directeur de gestion des eaux, une étude énergétique, un cahier des charges des espaces publics et des infrastructures et une charte de développement durable.

Le dialogue et la communication se sont révélés déterminants dans le processus. L'intégration des acteurs contributifs au projet a permis de renforcer la capacité d'écoute et l'esprit d'ouverture à d'autres avis ou intérêts, et d'identifier toutes les préoccupations à prendre en compte.

Le lancement de la procédure du premier plan localisé de quartier (PLQ) représente une phase décisive. Pouvez-vous établir un bilan de la situation et quelles sont les attentes et les inquiétudes pour les prochaines échéances?

Le constat à ce stade est réjouissant. Ce projet montre, indépendamment de la suite des procédures, qu'il existe une place pour une méthodologie différente et praticable, orientée sur des objectifs de qualité et de dialogue, dans un contexte genevois souvent en prise à des difficultés et des blocages. Les chances de succès dépendent de la capacité d'engager les moyens nécessaires au bon moment, et de remettre le projet d'urbanisme au cœur des débats. Un signal politique fort est attendu pour développer une nouvelle dynamique basée sur la confiance et la recherche du consensus. Le risque subsiste qu'une démarche différente et novatrice soit perçue avec scepticisme, attitude pouvant découler du lourd poids de contentieux et de méfiance en place depuis plusieurs années. Concernant les prochaines phases du projet, la volonté est d'assurer la pérennité de l'esprit du projet et de perpétuer une méthodologie similaire, ainsi que l'engagement et l'enthousiasme des personnes impliquées.

ZUSAMMENFASSUNG *Die Communaux d'Ambilly: Ein konzertiertes Projekt, das neue Dynamik verspricht*

Das Agglomerationsprojekt Frankreich-Waadtl-Genève hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 in einem dicht besiedelten, grünen Gebiet, 200 000 zusätzliche Bewohner und 100 000 zusätzliche Arbeitsplätze aufzunehmen. In diesem Zusammenhang plant das städtebauliche Projekt «Mon-Idée Communaux-d'Ambilly» (MICA) den Bau von insgesamt rund 4000 Wohnungen. Ein derart enormes Wachstum wirft selbstverständlich Fragen in Bezug auf den Umgang mit den öffentlichen Infrastrukturen und Investitionen (Schulen, Verwaltung, Unterhaltungsdienste), aber auch in sozialer Hinsicht auf (Integration neuer Einwohner, kommunale Identität). Eine besondere Herausforderung ist aber auch der zeitliche Faktor. Absolut entscheidend ist die Gestaltung der öffentlichen Räume und Infrastrukturen: Von ihr wird abhängen, ob die qualitativen Zielsetzungen des Quartiers erreicht und alle betroffenen Akteure integriert werden können, und sie muss zudem gewährleisten, dass der Geist des Projektes auch langfristig Bestand haben wird. Um diese Herausforderungen zu meistern, haben die Projektträger einen Wettbewerb in der Form von parallelen Studienaufträgen organisiert. Der Gewinner erhält den Auftrag zur Weiterführung der Studien zu den zwei ersten «pièces urbaines». Für die Vergabe und Begleitung der Studienaufträge haben sich der Kanton Genève, die Gemeinde Thônex und die Projektträger in einer tripartiten Struktur zusammengeschlossen. Ausserdem hat sich eine Gruppe konstituiert, die sich um die finanziellen und wirtschaftlichen Aspekte kümmert. Die Partner haben sich also gemeinsam auf ein Vorgehen geeinigt, das einen projektbasierten und nicht einen verfahrensorientierten Ansatz verfolgt. Das Projekt MICA beweist damit, dass Platz vorhanden ist für eine besondere und praktikable Methodologie, die sich an qualitativen Zielsetzungen und am Dialog orientiert, und dies im Genfer Umfeld, das oft geprägt ist durch Schwierigkeiten und Blockaden.

DONNÉES DU PROJET

Commune: Thônex (GE)

Propriétaires: Commune d'Ambilly, Etat de Genève, Commune de Thônex

Programme:

— Premières pièces urbaines selon projet PLQ 2009

Habitat: env. 610 logements

Activités et services: 15 %

Total: 77 200 m² SBP

— Programme horizon 15 ans selon PDQ 2008

Habitat: env. 1240 logements

Activités et services: 15 %

Total: 157 700 m² SBP

— Potentiel total selon avis avant-projet 2005

Habitat: env. 2250 logements

Activités et services: 15 %

Total: 285 600 m² SBP

MANDATAIRES

atelier bonnet architectes: www.bonnet-architectes.ch

ar-ter atelier d'architecture-territoire: www.ar-ter.ch

edms ingénieurs: www.edms.ch

s.j. bendahan architecte

citec ingénieurs conseils sa: www.citec.ch

viridis environnement sàrl: www.viri.ch

CONTACT

ioannides@comptoir-immo.ch