

Avenir

Prochaine phase de planification: les plans de quartier et projets détaillés des espaces libres

Le plan directeur de quartier (PDQ) a permis de fixer les grands principes d'aménagement futur des Communaux d'Ambilly. L'enjeu est maintenant de définir précisément l'ensemble des aménagements extérieurs et ceux relatifs aux pièces urbaines, dans le cadre des futurs plans localisés de quartier (PLQ).

Des aménagements extérieurs pilotés de manière tripartite

Un groupe tripartite - promoteurs, Etat et commune de Thônex - identifie actuellement les études nécessaires pour créer des espaces libres de qualité répondant aux objectifs ambitieux fixés par le PDQ. Les infrastructures et l'aménagement des espaces publics doivent être réalisés simultanément au développement des pièces urbaines. Dans cette perspective et celle de « pré verdissement » précédant les futures constructions, les études devront coordonner les différents domaines liés à la gestion de l'eau, le génie-civil, la mobilité, la biodiversité, les déchets, etc. Elles font actuellement l'objet d'une demande de crédit et devraient être menées à bien avant fin 2009. Parallèlement, un groupe de pilotage financier constitué des trois propriétaires des terrains devrait définir la répartition des zones à bâtir et du financement des équipements publics, infrastructures et espaces verts.

Elaboration en cours d'un projet-test de PLQ

Le groupement des promoteurs prépare actuellement, par un mandat d'études parallèle, les bases pour un PLQ-test sur la première pièce urbaine. Cinq bureaux d'architectes planchent sur l'aménagement du futur premier quartier des Communaux d'Ambilly, sur la base d'un cahier des charges reprenant très largement les principes exprimés dans le préavis de la commune. Une charte de qualité MICA (cf. encadré) garantit l'intégration des principes de développement durable dans les projets des mandataires mis en concurrence. Ces projets seront présentés fin novembre à un collège d'experts dont le canton et Thônex font partie.

Charte de qualité

Objectifs environnementaux

- Construction de logements à faible consommation énergétique
- Concept énergétique basé sur les énergies renouvelables
- Gestion des eaux claires à ciel ouvert
- Maintien de la biodiversité et d'un microclimat différencié

Objectifs sociaux

- Qualité des espaces de rencontre et mixité sociale
- Objectifs économiques
- Réalisations économiquement acceptables offrant des logements au plus grand nombre

A quand les premiers coups de pelle ?

Concrètement, le canton doit commencer par réaliser le maillon routier et le mail central. Actuellement, la question de l'accès complémentaire demandé par Thônex est en cours d'examen par l'office cantonal de la mobilité. Les travaux de la route cantonale pourraient débuter courant janvier 2009. Avec le « pré verdissement » et la desserte par les transports publics, il paraît raisonnable d'envisager les premières grues en 2011.

PAC MICA: dates clés

1999

- mai** | Votation du plan directeur communal de Thônex.

2001

- septembre** | Adoption du plan directeur cantonal. Les Communaux d'Ambilly sont identifiés comme un espace stratégique de densification pour le développement cantonal.

2003

- avril** | Validation par le Grand Conseil du rapport concernant l'urbanisation du PAC MICA.

2004

- 27 octobre** | Courrier des autorités exécutives de Puplinge et Thônex au Conseiller d'Etat en charge du DAEL.
- 3 décembre** | Elaboration et validation d'un programme cadre par le comité de pilotage.

2005

- 7 février** | Annonce d'un projet de loi de déclassement en zone 3 sur tout le périmètre.
- 22 février** | Adoption de résolutions fondamentales par le Conseil municipal de Thônex.
- 7 mars** | Opposition formelle du Conseil administratif de Thônex au projet de modification des zones.
- 6 juin** | Débat public autour de la présentation de l'avant-projet de plan directeur de quartier.
- juin** | Préavis défavorable du Conseil municipal de Thônex au projet de loi de déclassement.

2006

- avril** | Concertation avec le Conseiller d'Etat en charge du nouveau DT.

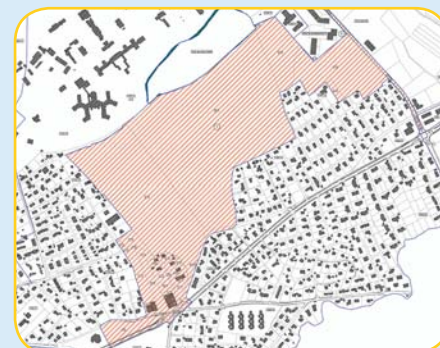
- mai** | Constitution d'un groupe de travail canton/commune.

2007

- fin décembre** | PDQ des Communaux d'Ambilly soumis au Conseil administratif par le DT.

2008

- janvier** | Annonce du dépôt d'un projet de loi de déclassement global du périmètre en zone 3 de développement.



Opposition de la commune au déclassement

- 8 février** | Préavis technique favorable, sous réserves, au projet de PDQ à horizon 15 ans.
- 18 mars** | Validation de principe du PDQ par le Conseil municipal.
- 23 avril** | Courrier du Conseil d'Etat confirmant le caractère obligatoire du PDQ selon la LaLAT.
- 13 juin** | Acceptation de la loi de déclassement par le Grand Conseil.
- 24 juin** | Approbation du PDQ à horizon 15 ans par le Conseil municipal de Thônex.
- 27 août** | Validation du PDQ à horizon 15 ans par le Conseil d'Etat.



Mairie de Thônex

58, chemin du Bois-Des-Arts
C.P. 264 - 1226 Thônex
t 022 869 39 00 - f 022 869 39 01

Horaires

Lundi - Jeudi: 8 h - 12 h / 13 h 30 - 17 h 30
(vendredi et veille de jour férié: 16 h 30)

Service passeports / cartes d'identité
Lundi - Jeudi: 7 h 30 - 16 h 30
(vendredi et veille de jour férié: 7 h 30 - 16 h)

www.thonex.ch



Thônex INFO

N°10 novembre 2008

Edito

Isabel Rochat,
Conseillère administrative

Les nombreux rebondissements qui ont émaillé le projet d'urbanisation des Communaux d'Ambilly ces derniers mois le confirment: 2008 sera l'année à marquer d'une pierre blanche, celle qui verra se dessiner un tournant dans ce délicat dossier, du moins en ce qui concerne la collaboration canton/commune en termes d'aménagement.

Depuis le tout début, la commune de Thônex n'a jamais refusé d'entrer en matière sur la densification de ce périmètre. Elle a cependant toujours affirmé sa volonté de faire valoir ses droits à la concertation et à la collaboration, exigences d'ailleurs légitimées par la loi. Même quand l'Etat a repris le projet de modification des limites de zones, tel qu'en 2005, sans tenir compte des principes contenus dans le projet de PDQ, le Conseil municipal a donné son accord de principe sur ce même PDQ et demandé sa finalisation dans les plus brefs délais. Un signal tout à fait clair de sa détermination à favoriser la construction de nouveaux logements à Genève, contribuant ainsi à apporter une réponse à la pénurie actuelle. Toutefois, il exige des garanties indispensables afin de se prémunir face au risque d'un développement débridé et non concerté.

De son côté, l'Etat a fait un pas dans notre direction en assortissant le vote favorable au projet de déclassement d'un engagement écrit du Conseil d'Etat. Ce dernier, compte tenu de l'accord canton/commune obtenu sur les principes généraux du PDQ, s'engage à en respecter la force obligatoire. Le contrat de confiance tant de fois évoqué est en passe de se concrétiser. Gageons que ce revirement positif nous garantira une urbanisation innovante, portée par toute une population convaincue.

Philippe Decrey, Conseiller administratif



Claude Détruche, Maire



© Photographies
Véronique Rochette

Numéro spécial sur les Communaux d'Ambilly

Plan de quartier accepté: la garantie d'une urbanisation de qualité

- Un concept d'alternance de quartiers urbains et de parcs
- Accessibilité et programme de transports
- Un quartier résidentiel sans les inconvénients de la ville (bruit, pollution)
- Une offre de stationnement pour les habitants et les commerces
- Pour une vraie vie de quartier
- Des parcs à l'usage des habitants

Prochaine phase de planification: les plans de quartier et projets détaillés des espaces libres

- Des aménagements extérieurs pilotés de manière tripartite
- Elaboration en cours d'un projet-test de PLQ
- A quand les premiers coups de pelle?

Entretien avec

- M^{me} Christine Delarue
Architecte urbaniste du bureau ASS
Consultante technique de la commune de Thônex

Plan de quartier des Communaux d'Ambilly accepté : la garantie d'une urbanisation de qualité

La loi sur le déclassement de tout le périmètre en zone 3 (max. 15 mètres) ayant été votée, il était vital pour la commune que le plan de quartier (PDQ) à horizon 15 ans soit rapidement finalisé et adopté par le Conseil d'Etat. C'est chose faite depuis le 27 août dernier. Doté d'un caractère obligatoire, pour le canton comme pour la commune, selon la LaLAT, le PDQ garantit un développement harmonisé et échelonné des Communaux d'Ambilly.

Un concept d'alternance de pièces urbaines et de parcs

Le PDQ à horizon 15 ans respecte un certain nombre de principes généraux qui avaient été définis comme conditions cadres par la commune :

- quartier respectueux du développement durable de type éco-quartier
- 142000 m² de surface brute de logements répartie en pièces urbaines
- rapport équilibré entre les logements et les activités (85%-15%)
- infrastructures d'accessibilité en proportion de l'urbanisation prévue
- équipements publics et de proximité correspondant aux besoins de la population
- activités regroupées le long des axes de circulation
- création d'un centre de quartier avec commerces
- mail central structurant et fédérateur.

Plan directeur de quartier (PDQ)



Accessibilité et programme de transports

- La desserte par les transports publics est indispensable et sera assurée par une amélioration importante du réseau dans quatre directions : centre ville de Genève, Trois-Chêne avec un rabattement sur la future gare du CEVA, commune de Thônex et ville d'Annemasse.
- L'accès aux Communaux d'Ambilly s'effectuera principalement par un nouveau maillon routier qui deviendra un élément important du réseau routier cantonal.
- Une voie centrale permettra de mettre en place une offre de transports publics performante et les infrastructures de réseaux nécessaires. Il réunira tous les modes de déplacements (voitures, bus, cycles, piétons) et bénéficiera de mesures dissuasives pour limiter la

vitesse et le transit dans le quartier.

- Essentiellement pour les piétons et les vélos, des voies secondaires assureront la distribution interne du quartier et contribueront à sa perception paysagère.



Des pièces urbaines sans les inconvénients de la ville

Chaque pièce urbaine est d'environ 25000 m² avec une emprise au sol des constructions d'environ 35%. A titre indicatif, le gabarit moyen du programme est de 4 niveaux environ, mais il variera en fonction de l'environnement (par ex. bas gabarits à proximité des villas). L'intérieur des pièces urbaines est réservé aux piétons et aux cyclistes. Des squares, des jardins et des ruelles seront aménagés.



Des parcs à l'usage des habitants

A la fois espaces de distribution, zones de jeux et biotopes naturels, les parcs sont de trois types :

- Les parcs récréatifs situés entre les pièces urbaines leur servent d'espaces publics.
- Les parcs naturels doivent assurer des liaisons écologiques de renaturation.
- Les parcs d'équipements situés en bordure du mail permettent l'implantation des écoles et terrains de sport, mais aussi des équipements collectifs de quartier comme un centre médico-social.

Pour une vraie vie de quartier

Le nouveau quartier abritera plusieurs types d'activités, de commerces et d'équipements publics pour stimuler la mixité et répondre aux besoins de la population :

- Les activités diffuses de type commerciales ou services de proximité (salon de coiffure, cafés, médecins, etc.) trouveront place le long du mail central.
- Le centre commercial de quartier d'une surface d'environ 1000 m² sera complété par des surfaces commerciales de plus petites tailles.
- Les activités par immeuble, qui comprennent des entreprises cherchant des baux à loyer, se situeront le long du maillon routier et serviront d'écran aux logements pour les nuisances routières.
- Les équipements collectifs non scolaires seront localisés à l'intérieur des pièces urbaines (crèches, locaux associatifs, etc.).
- L'école et les terrains de sport prendront place dans les parcs d'équipements.

Besoins en places de stationnement

1,3 place est prévue par logement, dont la majeure partie en garages souterrains. S'y ajoutent les places visiteurs, les activités, les commerces et les équipements publics. Selon les normes en vigueur, le besoin en places de parcage des deux roues est évalué à environ 2800 places. Les surfaces importantes à réserver trouveront leur place dans les sous-sols, aux pieds des immeubles ou sur les voiries.



Entretien avec

Christine Delarue

Architecte urbaniste du bureau ASS

Consultante technique de la commune de Thônex

Depuis 2005, vous épauliez le Conseil administratif sur le dossier délicat des Communaux d'Ambilly. Quel regard portez-vous sur ces 4 ans de collaboration ?

En 2005, lors de la présentation de l'avant-projet du DAEL, l'opinion publique était claire : « Construire, oui, mais pas ainsi ». Le Conseil administratif, lui, n'a jamais été opposé formellement à l'urbanisation du périmètre. Il a toujours été prêt à entrer en matière sur la densification, mais sous conditions. Ces mêmes conditions qui ont constitué les résolutions votées par le Conseil municipal en date du 22 février 2005.

Cette stratégie a-t-elle été payante si l'on considère que le projet de loi de déclassement, auquel il s'est toujours opposé, a tout de même été voté en juin de cette année ?

Tout à fait, car le déclassement est totalement lié au respect du plan de quartier, selon la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Et ce plan de quartier, le PDQ à horizon 15 ans, a également été accepté et a donc force obligatoire. Si on l'analyse attentivement, on se rend compte des multiples aspects sur lesquels Thônex a réussi à imposer son point de vue.

Pouvez-vous nous apporter vos lumières et nous préciser ces aspects ?

Du point de vue environnemental, tous les principes de développement durable exigés par la commune sont respectés et les surfaces réservées aux activités sont augmentées. Mais c'est surtout du point de vue de la planification dans le temps que les gains sont les plus remarquables. Le 6 juin 2005, lors du débat public autour de la présentation de l'avant-projet de PDQ, M. Laurent Moutinot refusait une quelconque négociation à ce sujet. Et aujourd'hui, que peut-on constater ? De 4000 logements sur les communes de Thônex et de Puplinge et près de 10000 habitants à horizon 15 ans, on est passé à 1300 logements pour environ 3750 habitants, soit 250 habitants par an.



Pour conclure, y a-t-il d'autres points que vous aimeriez souligner ?

Le phasage du projet, c'est-à-dire la division de l'urbanisation du périmètre en deux étapes, a constitué une des clés pour débloquer les négociations. Une fois ce postulat accepté, la concertation s'en est trouvée facilitée. L'Etat a accepté d'augmenter la surface dévolue aux services et activités et la commune de Thônex a validé le PDQ, bien que quelques questions, notamment relatives aux accès, restent ouvertes. Les futurs plans localisés de quartier (PLQ) devraient régler ces points et préciser l'aménagement des pièces urbaines, selon le projet-test en cours d'élaboration.