

On s'accorde, on s'écoute,
puis on joue, des variations
sur un même thème.

C'est ainsi qu'on a fait
«ensemble» à Genève,
ainsi qu'ont été composées
les premières pièces
de **Belle-Terre**.

Belle-Terre, pièces urbaines A2 et B, Thônex (GE)

Cette publication a été conçue en collaboration avec :

Atelier Bonnet architectes
Lin Robbe Seiler
Jaccaud et associés
BCMA architectes

Cette publication a reçu le soutien de :

MANDATAIRES

Atelier Bonnet architectes / Tekhne direction des travaux	A2-1
Lin Robbe Seiler avec BLSA	A2-2
Jaccaud et associés	A2-3
BCMA architectes	B

MANDATAIRES SPÉCIALISÉS

HKD Géomatique SA, géomètre bâtiment	A2-B
Haller Wasser + Partner SA, géomètre	Espace public communal
Karakas et Français SA, géotechnicien	A2-B
EDMS SA, ing. civil immeuble / esplanades / parking	A2-1 / A2-B / A2
Ingeni SA, ing. civil immeuble	A2-2
ESM Ingénierie SA, ing. civil immeuble	A2-3
Moser Ingenierie SA, ing. civil immeuble	B
In Situ SA, paysagistes	A2-B
Egg Telsa SA, ing. électricité	A2-B
Weinmann Energies SA + BTS Sàrl, ing. CV + S	A2
CSD ingénieurs SA, ing. CV + S	B
Effin'art Sàrl, thermicien	A2-B
AcouConsult Sàrl & BATJ SA, acousticiens	A2-B
Yoca concept SA, planification générale	A2-B
BLVDR Daniel Kunzi, signalétique	A2-B

Belle-Terre, pièces urbaines A2 et B Thônex (GE)

Cahier spécial BÂTISSEURS SUISSES – PROJETS

Supplément à *TRACÉS* n° 2/2023, à *TEC21* n° 5/2023
et à *Archi* n° 1/2023

Conception et rédaction

Marc Frochaux, rédacteur en chef *TRACÉS*

Stéphanie Sonnette, rédactrice *TRACÉS*

Valérie Bovay, maquette graphique et mise en page *TRACÉS*

Laurent Guye, photolithographie *TEC21*

Crédits

Dessins : Pierre Bonnet (pp. 8-9)

Photos : Yves André

Impression

Stämpfli SA, Berne

Correction

Marie-Jeanne Krill

Adresse de la rédaction

TRACÉS, Rue de Bassenges 4, 1024 Écublens

+41 21 693 20 98, info@revue-traces.ch, espazium.ch

Éditeur

espazium – Les éditions de la culture du bâti

Zweierstrasse 100, 8003 Zurich

+41 44 380 21 55, verlag@espazium.ch, espazium.ch

Senem Wicki, présidente

Katharina Schober, directrice des éditions

La reproduction d'illustrations ou de textes, même sous forme d'extraits, est soumise à l'autorisation écrite de la rédaction et à l'indication exacte de la source.

ISBN: 978-3-9525458-6-7

ISSN: 2296-9128

espazium 

Der Verlag für Baukultur
Les éditions pour la culture du bâti
Edizioni per la cultura della costruzione

Sommaire

Composer la ville

Marc Frochaux

2

Faire «ensemble»

Stéphanie Sonnette

4

Embrasser le proche comme le lointain

Nicolas Bassand et Julien Grisel

10

Images

Yves André

16

Plans et coupes

28

Typologies

Textes : Nicolas Bassand et Julien Grisel

38

ISBN 978-3-9525458-6-7



9

Composer la ville

Dans le canton de Genève, environ 2000 logements sont construits par an depuis les années 1990. Le quartier des Communaux d'Ambilly, désormais Belle-Terre, une fois achevé, totalisera plus de 2700 logements sur 38 ha. On est tenté de comparer cette surface avec celle que couvre le quartier de maisons individuelles qui la jouxte au sud. Sur une photographie aérienne, on n'y compte pas plus de 200 foyers. Cela nous donne une idée des inégalités spatiales à l'œuvre sur ce territoire, tendu à l'extrême, entre ceux qui disent «ça suffit» et ceux qui ne trouvent pas à se loger. Comment donner à ceux-ci les mêmes conditions d'habiter qu'à ceux-là?

En 20 ans, on a donc construit dans le canton l'équivalent d'une ville comme Fribourg. Mais a-t-on fait de la ville? A-t-on créé des espaces de qualité qui soient plus que la somme de surfaces additionnées, plus que la résultante de règlements et de calculs de rentabilité? Souvent les disciplines de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage sont opposées, un peu stupidement, comme si les uns construisaient des règles, les autres des objets, et les derniers ce qui les entoure. Chacun sa tâche. L'urbanisation actuelle, morcelée, est ainsi formée d'une addition de phases et de périmètres que chacun est tenu de respecter. À Belle-Terre, on a fait autrement: les investisseurs, les auteurs du plan de quartier, puis les architectes des deux premières pièces urbaines dont il est question dans ce cahier ont ajouté les uns après les autres leur ligne à la partition pour composer un projet pendant quinze ans, en tâchant de poursuivre les thèmes donnés au départ, jusqu'à aboutir à ce quartier d'une cohérence exceptionnelle. On parle de 670 logements (qui font tous l'objet d'un contrôle de l'État et dont plus de la moitié sont subventionnés). Pour dessiner ces deux pièces, les architectes n'ont pas abordé le problème de manière comptable et économique, mais par la forme, l'analogie et le récit.

En effet, dans sa recherche volumétrique, l'Atelier Bonnet aboutit à une sorte d'îlot inversé qui projette le regard vers les quatre grands paysages alpins et jurassiens. Ce modelage, les architectes l'ont façonné à partir de références connues, proches et lointaines, afin de mettre en récit l'expérience urbaine qu'ils

envisagent (les squares genevois, la barre du Lignon; les îlots Cerdà de Barcelone, et ceux de Manhattan; la vieille ville de Kairouan en Tunisie). Ces formes urbaines ne se ressemblent pas, mais toutes font «un ensemble»; elles construisent un lieu à partir d'une «forme collective», selon le terme proposé jadis par Fumihiko Maki – l'architecte qui critiquait les mégastructures peu humaines de ses contemporains. Maki distinguait les «formes composées» (comme les îlots) et les «groupes-formes» (comme les tissus villageois). On aimerait appeler «ensemble-forme» la grande maquette en bois réalisée par l'Atelier Bonnet, car elle établit un récit intermédiaire entre les catégories culturelles convoquées, entre composition et groupement. Cet ensemble ne se réalise qu'à la condition que les architectes qui le dessineront travaillent de concert, s'accordent et jouent la même partition.

Il faut se méfier des métaphores qui tordent, embellissent ou avilissent la réalité. Mais dans le cas présent, on peut effectivement comparer ce travail à celui d'un ensemble de musique de chambre, un quatuor à cordes ou un quartet de cuivres: des professionnels qui s'écoutent attentivement pendant qu'ils jouent des variations sur des thèmes partagés.

On peut, on doit même, discuter aujourd'hui cette méthode, qui donne un grand rôle aux architectes, puis observer comment, demain, le quartier évoluera. Ce n'est pas un hasard si l'on retrouve à Belle-Terre des atmosphères rencontrées dans les cités parisiennes de Fernand Pouillon, un architecte (et conteur) qui défiait lui aussi les conventions: cours et courettes, passages couverts, jardins et jardinets, socles, rampes et emmarchements. Malgré leurs échelles imposantes, leur densité tenue, leur tectonique pesante, nous savons, après plus de 50 ans, que les ensembles de Pouillon sont aussi des lieux animés, appréciés, vivants.

Marc Frochaux, rédacteur en chef TRACÉS

Faire «ensemble»

À travers le récit d'un processus long de presque vingt ans, marqué par des oppositions, des remises en cause, des prises de risques et beaucoup de discussions qui s'avèreront finalement fructueuses, se dessine la genèse d'une forme d'habiter hybride, un ensemble à la fois dense et poreux, entre ville et campagne.

Stéphanie Sonnette, rédactrice TRACÉS

✚ Genève et le lac sont déjà loin quand on débouche sur le plateau des Communaux d'Ambilly, pratiquement sur la frontière avec la France, pour découvrir dans un même mouvement l'ouverture exceptionnelle sur les massifs montagneux – Salève, Voirons au premier plan; Môle, Aravis, Mont-Blanc, Jura dans le lointain – et une structure monumentale dressée au milieu des champs. Ces bâtiments pionniers (les pièces urbaines A2 et B) seront le centre du futur quartier Belle-Terre. Encore esseulés, ils préfigurent la suite: 2700 logements, des commerces et des services à l'horizon 2030, répartis sur 38 hectares.

À l'approche, depuis la grande avenue rectiligne qui le dessert, l'ensemble bâti, impressionnant de loin, se révèle plus accueillant, d'une échelle plus aimable. Un muret bas délimite l'opération, sans faire clôture. On pourrait facilement l'enjamber, mais il s'interrompt de lui-même, invitant à rentrer librement dans le jardin qui tient l'angle, puis, par des passages sous un bâtiment plié, jusqu'au cœur du quartier. Là, une vaste esplanade cadrée par des fronts bâtis s'élargit, se rétracte, se ramifie et ouvre des perspectives, vers les jardins, la forêt de Belle-Idée, le grand paysage des montagnes. Elle a l'échelle et les qualités assumées d'un espace public de centre-ville: très dessiné, minéral¹, ponctué d'édicules – un pavillon, des cercles plantés, de nombreuses assises – et bordé par des rez-de-chaussée qui accueilleront commerces et services. C'est l'agora vers laquelle tout converge, les pas comme les regards. Pourtant ce n'est pas *la ville*, ouverte à tous, indifférente, bruyante, seulement la place centrale d'un quartier qui, pour l'instant, n'appartient qu'à ses premiers résidents: une île construite au milieu des champs, une colonie de pionniers.

L'espace a la résonance particulière de ces lieux neufs que leurs habitants hésitent encore à investir complètement: un silence retenu, poli, simple-

ment rompu par des conversations entendues aux balcons ou les cris des enfants qui ont déjà fait des escaliers, rampes et murets leur terrain de jeu. Quel sera le paysage sonore de cet ensemble dans dix ou vingt ans, quand il ne sera plus seul au milieu de rien, mais le centre d'une petite ville de 7000 habitants? Comment les gens se seront-ils appropriés cette esplanade? Quelles communautés naîtront de cette situation entre ville et campagne?

L'état intermédiaire, latent, qui est celui de ces deux premières pièces urbaines aujourd'hui, rend tout jugement hâtif et toute projection dans l'avenir hasardeuse. À ce stade, tout ce qu'on peut dire, c'est que Belle-Terre offre à ses habitants des expériences multiples, une richesse de situations et de parcours et une réalisation soignée à toutes les échelles. Si l'on souscrit aux propos du paysagiste Michel Corajoud en 1975: «On ne s'approprie l'espace que dans la mesure où il est correctement structuré»², tout semble réuni pour que la vie «prenne» à Belle-Terre, cité idéale plutôt que cité dortoir.

«Nouveau quartier» genevois

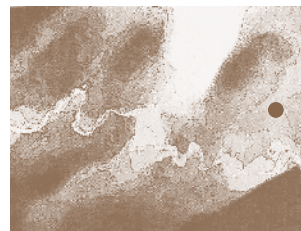
Belle-Terre fait partie de la vague des «nouveaux quartiers» genevois planifiés en 2001-2006 par l'État de Genève dans son plan directeur cantonal, qui sortent de terre aujourd'hui. Une génération d'opérations neuves, nées sous le signe d'une urgence, celle de construire de nouveaux logements pour rattraper un retard structurel³. Densifier est alors le mot d'ordre: «vers l'intérieur» mais aussi, pour répondre à des besoins massifs, sous forme d'«extensions urbaines», y compris sur les zones agricoles, comme aux Communaux d'Ambilly, qui deviendront Belle-Terre.

Ces nouveaux quartiers construits *ex nihilo* vont marquer le paysage genevois comme les cités satellites en leur temps. Si Belle-Terre fait partie de cette grande famille de projets, elle s'en démarque aussi clairement par le caractère hybride de sa forme urbaine, qui s'incarne dans les deux premières pièces urbaines déjà construites. Non pas des plots comme aux Sciers (Plan-les-Ouates), ni des barres comme aux Vergers (Meyrin), ni un *ersatz* de ville classique comme à l'Étang (Vernier). Pas non plus un «grand ensemble» moderne, ni un îlot à la Cerdà, mais un entrelacs de bâtiments complexes aux épannelages variés (gradation par paliers: R, R+3, R+5, R+6, R+9) tenus au centre par une place minérale, ouverts sur des jardins dans les angles, sur les espaces verts du quartier et le grand paysage.

Cette forme singulière, le tissage des pleins et des vides, l'intrication du bâti avec son environnement proche et lointain sont le fruit d'un long processus, marqué par des ruptures, des points de basculement, des temps de questionnement suivis de temps d'investigation, mais aussi une sédimentation des concepts permise par le dialogue constant qui s'est noué au sein d'un petit ensemble d'acteurs.

Tracés fondateurs

Le plan directeur cantonal de 2001 identifiait le site de Mon Idée – Communaux d'Ambilly (MICA à l'époque), comme un périmètre urbanisable – le plus vaste du canton –, sur les communes de Thônex et Puplinge⁴. En 2004, à l'issue de mandats



Belle-Terre dans la topographie genevoise: un plateau issu d'un retrait glaciaire (A. HOECHEL)



Le site vierge avant le lancement du chantier, en 2018. Au fond, le Salève. (PIERRE BONNET)



Le plan directeur de quartier MICA, 2008. Les parcs s'intercalent entre les pièces urbaines. (ARBANE, BUSQUETS, WEBER-BRÖNNIMANN)



Le mail central qui dessert les pièces urbaines, en 2022 (YVES ANDRÉ)

Une forme hybride, mesure intermédiaire entre la ville sédimentaire et le grand geste unifié des années 1960.

de l'étude parallèles⁵, un premier concept d'urbanisation établi par l'équipe ABN (Olivier Archambault, Françoise Barthassat, Michel Nemec) – Weber-Brönnimann – Joan Busquets définit des *pièces urbaines*, des unités de voisinage densément bâties, autonomes et indépendantes les unes des autres pour permettre un développement progressif de l'urbanisation dans le temps. Réservées aux piétons et aux cycles, elles sont séparées par des parcs reliés aux espaces naturels et agricoles et aux quartiers avoisinants, autour d'un mail fédérateur. À l'intérieur des pièces urbaines, la diversité architecturale est attendue, avec des gabarits variés et adaptés au contexte; l'ambiance doit être «urbaine, mais sans les inconvénients de la ville».⁶

Ce plan a ses défauts: son découpage géométrique colonial, sa composition toute catalane⁷ avec sa grande avenue d'un kilomètre de long barrée d'une diagonale. Mais il a aussi ses qualités: l'équilibre des pleins et des vides, des mesures environnementales bien posées, un projet de paysage pensé à toutes les échelles, depuis le grand territoire jusqu'aux pièces urbaines. En contrepoint du geste abstrait et surplombant se dessine donc déjà la volonté d'ancrer le site dans son environnement. Cette armature équilibrée se révélera fondatrice pour la suite.

Le plan directeur de quartier – nécessaire à la modification de zone (MZ) – est finalement approuvé en 2008⁸. Un cahier des charges environnemental et paysager y est annexé. Pourtant, le projet reste mal accueilli par la commune de Thônex, sur laquelle a lieu la MZ: trop dense, trop de logements, peur du «ghetto» et un concept mobilité contesté. L'arrivée de nouveaux acteurs, qui acquièrent la maîtrise foncière des Communaux, contribue à débloquer la situation: les investisseurs privés Batima (Suisse) et le Comptoir immobilier (C2I) s'engagent à développer l'ensemble du projet en contrepartie d'une promesse de vente de la part de la commune française d'Ambilly.

Les nouveaux maîtres d'ouvrage, qui n'ont pas l'expérience d'opérations de cette envergure, cherchent la bonne méthode pour fédérer les partenaires et les riverains. Le projet initial est d'abord remis à plat, analysé, questionné, modifié, clarifié et partagé⁹. À l'issue de ce travail critique, les différents acteurs, la commune et l'État s'entendent sur une révision des ambitions quantitatives comme des périmètres d'intervention du projet. La démarche propose une définition structurante des espaces publics, des infrastructures et du paysage sur l'ensemble du quartier, puis un phasage plus raisonnable de l'urbanisation¹⁰. Le concept des pièces



L'imaginaire personnel s'invite dans le projet: la cité royale de Fatehpur Sikri en Inde et Shibam, une pièce urbaine dans le désert, au Yémen.

(ATELIER BONNET, MEP 2008)

urbaines et des espaces verts est maintenu, les ambitions environnementales et paysagères d'origine amplifiées, préfigurant le futur paysage urbain.

La question qui se pose alors est la suivante: comment faire advenir un quartier (des quartiers) dans ces grandes cases de plus de deux hectares que sont les pièces urbaines?

Qui es-tu, pièce urbaine ?

Pour tester la faisabilité du projet d'ensemble sur les pièces centrales (A2 et B, 2,8 hectares, 670 logements), Batima et C2I, en partenariat avec l'État de Genève et la commune de Thônex, lancent des mandats d'étude parallèles. Un appel à candidature est d'abord adressé à une quarantaine de bureaux, suisses et français. Sur les 16 équipes qui répondent favorablement, le collège d'experts en retient dix, les auditionne, puis invite cinq d'entre elles à participer aux MEP. Présidé par Marcellin Barthassat, architecte et urbaniste qui fait partie du groupe Urbatec, organisateur de la procédure, le collège d'experts est composé de figures telles que Michel Corajoud, architecte du paysage, Carl Fingerhuth, ancien architecte cantonal de Bâle et des professionnels de l'ingénierie et de l'environnement, qui garantissent des débats de haute tenue. Cette procédure est l'occasion d'un dialogue approfondi avec les équipes – critique intermédiaire, auditions qui durent 1h45! – voulu par les maîtres d'ouvrage et le collège. Il contribuera à l'émergence d'une «culture commune» et à un consensus maîtrisé entre tous les partenaires, les associations de riverains et le WWF qui y sont associés.

«Qu'est-ce qu'une pièce urbaine?», interroge le programme. Henri Ciriani, l'un des architectes qui s'est intéressé à cette figure depuis les années 1970¹¹, la définit ainsi: «La pièce urbaine agit comme un catalyseur stratégique qui, une fois inscrit dans un contexte urbain modifie (ou influe sur) la veine et le caractère du tissu [...] En même temps, la pièce urbaine est aussi introvertie, grâce à son espace public ou semi-public, qui peut compenser ainsi les manques de l'environnement [...] Elle se présente enfin comme relais possible entre la morphologie urbaine et la typologie des logements et de leurs équipements d'accompagnement, à l'intérieur de l'autonomie du programme.» Chez Ciriani, notamment lorsqu'il travaille au sein de l'AUA à la création des villes nouvelles en France, ce concept s'est concrétisé dans des figures hyperdenses et tournées sur elles-mêmes, des «architectures urbaines» monumentales implantées dans des parcs.

Ici, le programme des MEP ouvre délibérément le champ des possibles, sans revendiquer de filiation, sans modèle ni référence explicite: «Le travail sur l'urbanisation des pièces urbaines reste un projet ouvert offrant d'importantes marges de manœuvre (diversité et qualité architecturale, relations entre espaces collectifs et logements). Des combinaisons morphologiques dans les pièces urbaines sont ouvertes et demandées.» Sur la forme donc, les candidats ont carte blanche.

Le projet de l'Atelier Bonnet¹² séduit le collège d'experts par son approche accessible, sensible et traversant toutes les échelles, son rapport aux paysages lointains et proches, l'équilibre des pleins et des vides et l'identité forte de cette première pièce. Il est issu d'une *recherche patiente*¹³ par laquelle les architectes tentent d'approcher les dimensions des deux pièces. Ils commencent par convier dans le projet un imaginaire personnel (la pièce agricole, la cité royale de Fatehpur Sikri en Inde), avant de convoquer les tissus urbains qu'ils connaissent bien pour



Prendre la mesure des pièces urbaines en les superposant à des tissus urbains connus et éprouvés: le Lignon (GE) et Barcelone (ATELIER BONNET, MEP 2008)



Exploration de 58 hypothèses morphologiques de densité identique sur la surface de la pièce urbaine A2 (ATELIER BONNET, MEP 2008)

les avoir éprouvés: le square du Mont-Blanc et le Lignon à Genève¹⁴, les ilots Cerdà, Manhattan, la ville tunisienne de Kairouan... Ville vernaculaire, ville classique, ville moderne et grand ensemble sont ainsi superposés aux pièces de Belle-Terre selon ce qu'ils nomment «la méthode du contre-exemple comparatif» (ceci n'est pas cela). L'atelier teste enfin toutes les combinaisons typo-morphologiques possibles (58!), de densité identique, pour n'en retenir qu'une. L'approche, à la fois culturaliste et formelle, aboutit à ce dessin hybride, «mesure intermédiaire entre la ville sédimentaire et le grand geste unifié des années 1960»¹⁵.

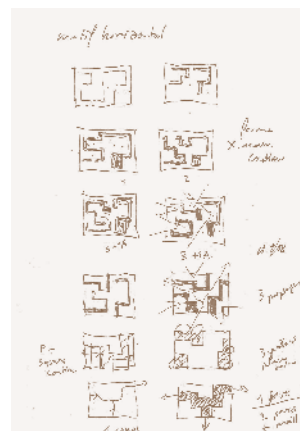
Faire quartier

L'articulation des démarches de projet – celui des espaces publics et infrastructures et celui des deux premières pièces urbaines – aboutit à un Plan localisé de quartier (PLQ) entre 2009 et 2014. À la différence d'autres PLQ, ce n'est pas un document juridique «sec» et désincarné, mais déjà un/le projet, accompagné d'une charte d'aménagement des espaces publics, d'un concept de mobilité et d'un cahier des charges du développement durable¹⁶. L'Atelier Bonnet élabore également un cahier des charges qui dessine précisément les principes d'implantation, les gabarits, hauteurs, la profondeur des bâtiments, les alignements, l'affectation des sols dans les deux pièces urbaines¹⁷.

Pour la réalisation des bâtiments, Batima et C2I lancent un appel à mandat et auditionnent 20 bureaux. Là encore, le dialogue est privilégié selon le souhait des maîtres d'ouvrage et de l'Atelier Bonnet: les candidats ne sont pas sélectionnés sur un projet mais sur leur capacité à composer avec les conditions posées et à travailler ensemble, avec l'Atelier Bonnet (qui réalisera certains bâtiments et assurera la coordination architecturale du projet global) et les maîtres d'ouvrage. C'est ainsi que Lin Robbe Seiler avec BLSA, Jaccaud et associés et BCMA sont retenus.

Depuis les années 2000, l'urbanisme des nouveaux quartiers européens oscille entre unité et diversité architecturale, avec l'idée que la variété ferait la ville et, partant, la vie, sans toujours savoir où placer le curseur entre gesticulation débridée à la mode MVRDV et uniformité monotone qui rappelle les grands ensembles. À Belle-Terre, «les formes sont imposées – et elles sont difficiles –, mais avec beaucoup de marges», explique Pierre Bonnet. Au-delà des prescriptions du cahier des charges, l'Atelier Bonnet propose de travailler avec ses confrères sous forme d'ateliers réguliers, qui se prolongeront jusqu'au chantier. Tous les ingrédients de la construction y sont questionnés, soit sous l'angle de l'unité, soit sous celui de la diversité: la qualité des rez-de-chaussée, l'ordonnance, les matériaux et l'accord des façades, la nature des fenêtres. Le dialogue continu et progressif qui s'engage permet ainsi de consolider avec les autres bureaux ces facteurs d'unité. Il résulte de ces discussions des diversités typologiques et formelles inscrites dans une cohérence d'ensemble très tenue, sans monotonie, qui permet à chaque habitant de dire à la fois: «J'habite mon immeuble (Aravis, Voirons)» et «J'habite Belle-Terre».

De leur côté, pour cette nouvelle phase de conception puis de réalisation, les maîtres d'ouvrage accordent une large autonomie à l'équipe, ce qui est rare dans le monde de la construction où les rapports investisseurs/mandataires sont trop souvent placés sous le signe de la défiance et des pressions.



Naissance de la forme urbaine
(PIERRE BONNET, 11.09.2008)

Parallèlement, l'atelier ar-ter, avec EDMS, Citec et Viridis environnement, conçoit le projet définitif des espaces publics de la commune de Thônex, des infrastructures et de la mobilité, concrétisant ainsi les principes énoncés dès les MEP de 2004 pour le paysage du quartier et son environnement¹⁸.

Ainsi, grâce aux fondamentaux posés dès 2004, à la permanence et l'engagement des acteurs – la même équipe depuis presque 15 ans –, les couches de projet se sont progressivement agrégées et sédimentées pour «faire ensemble». Tout au long du processus, l'équilibre entre paysage et bâti, échelle du territoire et échelle du logement a pu être tenu. Le projet de paysage en particulier n'a jamais été bradé, à aucun stade de la conception ni de la réalisation.

Le projet aura mis près de vingt ans à sortir de terre, mais s'est permis de prendre son temps; ses protagonistes ont fait le choix de s'asseoir à la table pour tout discuter, remettre sur l'ouvrage ce qui devait l'être en n'hésitant pas à revenir en arrière si le projet leur semblait pouvoir y gagner. Le dialogue, et le temps qu'il faut lui consacrer, seraient-ils ici la clé de la qualité?

Ce récit a été composé à partir d'entretiens avec Yannos Ioannides, responsable de CI Conseils Genève et membre de la Direction Générale du Comptoir Immobilier SA, Yves Aknin, administrateur de Batima (Suisse) SA, Marcellin Barthassat, quatre architecture territoire, ancien co-directeur de l'atelier ar-ter, et Pierre et Mireille Bonnet.



Concept des vides urbain
et paysager
(PIERRE BONNET, 30.03.2009)

- 1 L'esplanade centrale prend place sur un parking en sous-sol sur deux niveaux (1232 places).
- 2 Michel Corajoud, alors membre de l'AUA, s'exprime à propos du quartier de la Villeneuve à Grenoble, réalisé par l'atelier, dans le documentaire *La forme de la ville*, réalisé par Éric Rohmer, écrit par Jean-Paul Pigeat (France, 1975). Il sera membre du jury des mandats d'étude parallèles pour l'avant-projet d'urbanisation de la pièce urbaine A2 en 2008.
- 3 L'objectif affiché à l'époque: produire 32 000 logements entre 2000 et 2020.
- 4 Sur la commune de Thônex, le site concerné est celui des Communaux d'Ambilly, enclave agricole propriété de la commune d'Ambilly (France) sur le territoire de Thônex (Suisse).
- 5 Organisés par l'État de Genève pour élaborer un plan directeur de quartier sur ce secteur. Les deux communes de Thônex et Puplinge y sont associées.
- 6 Avant-projet MICA, Canton de Genève, DAEL, 2005
- 7 Joan Busquets est catalan, il a dirigé l'agence d'urbanisme de Barcelone de 1983 à 1989 avant d'avoir la charge de la préparation des Jeux Olympiques de 1992.
- 8 PDQ MICA 2008, horizon 15 ans, AAPU (ARBANE, architecture et urbanisme/Joan BUSQUETS-BAUb, arquitectura i urbanisme/Weber+Brönnimann)
- 9 Rapport Urbatec (Samuel Bendahan Architecte, EDMS ingénieurs, atelier ar-ter architecture et territoire, Citec), 2007, commandé par Batima et C2I
- 10 Une première phase de développement est définie, restreinte aux Communaux d'Ambilly: une vingtaine d'hectares, 5 pièces urbaines, 2670 logements à l'horizon 2030.
- 11 henriciriani.blogspot.com/2016/10/la-piece-urbaine.html. Ciriani énonce les quatre règles de la pièce urbaine: *Identité extérieure, Un dedans, Réserve verte, Figure simple*.
- 12 Avec EDMS ingénieurs civils, In Situ paysagistes
- 13 Frédéric Frank, reprenant le terme corbuséen dans «L'Atelier Bonnet ou l'éloge de la «recherche patiente»», *Fructus*, Infolio, 2020
- 14 L'Atelier Bonnet a publié le premier titre de la collection «ensembles urbains Genève»: section genevoise de la Fédération des Architectes Suisses, qui analyse par le dessin et la photographie les ensembles historiques de la ville.
- 15 *Fructus*, p. 172
- 16 PLQ Communaux d'Ambilly: mesures relatives aux espaces publics et aux infrastructures, groupe de mandataires ar-ter, EDMS, Citec et Viridis
- 17 Les Communaux d'Ambilly, projet et enjeux des pièces urbaines A2 et B, Atelier Bonnet, 2013
- 18 Par la suite, la Commune finance la réalisation, ce qui nécessite un nouvel appel d'offre pour l'exécution, gagné par le consortium Perreten & Milleret, Z+M ingénieurs et Oxalis paysagiste (atelier ar-ter AMO).

Embrasser le proche comme le lointain

« Les paysans enfermés toute la journée entre leurs haies étaient disposés à accueillir l'étranger pour rompre la solitude. Les villageois des champs ouverts, eux, avaient tout à perdre des afflux étrangers. Ceux-ci rêvaient de remparts puisqu'ils n'en avaient point. »¹
Comment penser une ville de fondation au milieu des champs au 21^e siècle? Que deviennent les *communs*², ces espaces collectifs issus du monde rural, dans ce nouveau contexte?

Nicolas Bassand est architecte et enseignant à la Haute École du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA)

Julien Grisel est architecte, associé fondateur du bureau bunq architectes, professeur à la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR)

o Le lieu-dit «Les Communaux d'Ambilly», situé du côté suisse de la frontière, désignait un terrain agricole utile et accessible à tous les habitants de la commune française riveraine d'Ambilly, autrement dit un *bien commun*. Aujourd'hui, les Communaux sont marqués par une importante urbanisation en cours de réalisation, devant à terme accueillir 6700 habitants. Elle ne se déclinera pas en îlots urbains continus exportés de la ville, mais en une série de pièces urbaines autonomes, accolées à un mail, la plupart occupant un périmètre avoisinant les trois hectares. Comment traduire ce bien commun agricole en parties de ville? À quelle échelle et dans quel but? Ce bien commun s'adresse-t-il à une collectivité liée à cette portion de territoire ou à tout un quartier? Des éléments de réponse se trouvent assurément dans le projet urbain et architectural des premières pièces urbaines A2 et B. Conçues par l'Atelier Bonnet, elles sont aujourd'hui réalisées et composent le premier morceau de ce nouveau quartier baptisé «Belle-Terre».

Les Communaux : limites étendues d'un bien commun

D'emblée, l'Atelier Bonnet a considéré le grand lointain comme un bien commun à pérenniser. En effet, on se trouve topographiquement sur un plateau issu d'un retrait glacier, une position privilégiée qui offre une vision étendue jusqu'à des massifs montagneux plus ou moins éloignés. Dans ce but, le bureau a appliqué aux pièces A2 et B une règle émise en 2004 à la suite à des mandats d'étude parallèles fixant un premier concept d'urbanisation pour toutes les pièces urbaines composant le quartier³. Cette règle consiste à séparer d'une cinquantaine de mètres chaque pièce par une bande paysagère afin d'éviter qu'une trop grande concentra-

tion du bâti n'efface complètement cette perception contemplative et magistrale du grand paysage.

Si elle ne touche plus à présent au domaine agricole, l'idée de bien commun reste donc centrale, même si elle a été traduite de façon plus implicite par les architectes d'aujourd'hui que par les populations d'autrefois. Le bien commun définit fondamentalement l'urbanité de ce quartier en devenir, c'est-à-dire la mise en place d'un lieu favorable à des échanges conviviaux entre habitants, un sentiment d'identité collective, d'appartenance à une portion de territoire, et surtout une résistance face au repli individuel qui tend à se généraliser et qui dévalorise des espaces de partage physiques, publics ou collectifs, en milieu urbain. L'Atelier Bonnet a développé avec les bureaux d'architectes Lin Robbe Seiler avec BLSA, Jaccaud et associés et BCMA des pièces urbaines qui traduisent et fédèrent un milieu hybride, multiple et parfois contradictoire.

Tout d'abord, chaque pièce est précisément délimitée par une succession de fronts bâtis le long du grand mail arborisé et par des murets la séparant des bandes paysagères. Ces limites, inspirées de celles des domaines agricoles environnants, circonscrivent la parcelle et ouvrent visuellement les angles sur des massifs montagneux (Mont-Blanc, Salève, Jura, Voirons, Môle, Aravis)⁴. Derrière les murets, les angles des deux pièces sont investis par des jardins collectifs en pleine terre, à l'image des anciens vergers. Là où l'on trouvait des arbres fruitiers dans les domaines agricoles, des arbres majeurs sont plantés pour équilibrer la présence imposante de la forme urbaine, composée d'«immeubles pliés», dénomination qu'en donne l'Atelier Bonnet. Ces limites permettent ainsi de distinguer un espace collectif destiné aux habitants au-devant des grandes bandes paysagères de nature publique. Les jardins d'angle contribuent ainsi à un vocabulaire architectural et urbain d'ensemble participant à l'identité commune de ces deux pièces.

Le soin apporté à la définition des limites marque une innovation (presque une rupture) avec les opérations de densification de cette ampleur menées jusqu'à présent dans des milieux suburbains. Non loin de là, la Gradelle est un exemple notable: cet ensemble se déploie sur une nappe verte générique ne distinguant pas plus l'avant que l'arrière des façades. À Belle-Terre, les concepteurs cherchent au contraire à définir les abords du logement, de sorte à rendre plus intelligibles et vivantes les différentes séquences d'espaces menant du public au privé et ainsi faciliter l'ancrage de cette nouvelle colonie d'habitants.

Unité-diversité : de la forme urbaine aux logements

En tout, quatre groupes de barres articulées, plus ou moins hautes, longues et épaisses, composent les pièces urbaines A2 et B. Participant à délimiter les jardins en se maintenant éloignés des angles de la parcelle, les volumes bâtis développent une forme d'intériorité collective à ciel ouvert, comportant des vis-à-vis assumés. Chaque groupe d'immeubles a été conçu par l'un des quatre bureaux, à partir d'un vocabulaire partagé défini en amont dans un cahier des charges. À l'inverse d'un urbanisme prônant la diversité, ses principes thématiques fixent autant les règles urbaines (la volumétrie, la disposition des passages, une certaine intensité) que la composition architecturale des façades (faites de strates horizontales) et leur matérialité (notamment des éléments de béton préfabriqués de même facture et de mise en œuvre commune, des menuiseries en chêne au rez-de-chaussée).



Inspiration d'une «pièce agricole» dans la campagne genevoise avec sa cour centrale et ses jardins domestiques de bord (ATELIER BONNET, MEP 2008)



La Gradelle, Jean Hentsch et Jacques Zbinden, Chêne-Bougeries (Genève), 1968 : un grand ensemble qui ne cherche pas particulièrement à distinguer un avant d'un arrière. (PASCAL TANARI, CHÊNE-BOUGERIES, LA GRADELLE, ENSEMBLES URBAINS GENÈVE, INFOLIO, 2020, P. 6)

Quel impact aura cette forme sur la communauté des habitants? L'architecture de fondation est-elle capable de faire société? Impossible de le dire aujourd'hui, mais elle sait au moins créer un cadre pour qu'une collectivité puisse s'approprier un lieu et, sans doute, s'y identifier.

L'esplanade : dynamiques centrifuge et centripète

Prenant de la distance avec la référence au milieu agricole, le vide interne, tenu par les bâtiments, est de fait bien plus urbain. On parlera ici d'un grand espace collectif en méandre ou plus précisément d'une esplanade qui se déploie dans trois bras. Elle s'inscrit dans une recherche que l'on peut qualifier de *pittoresque*⁵, c'est-à-dire d'un espace que l'on découvre au fil d'un parcours. Elle est, en effet, constituée de séquences spatiales qui se distinguent les unes des autres par des décrochés en façades, plus ou moins conséquents, en plan comme en élévation, produisant une série de dilatations et de resserrements sur un même vide contenu. Sur cette esplanade séquencée et polymorphe, le sol, à dominante minérale, constitue un seul espace ouvert et fluide, qui permet d'appréhender de belles échappées visuelles sur le grand paysage mais aussi une grande centralité, fédératrice, et qui construit des relations de proximité⁶. Cette centralité ne peut cependant revendiquer l'appellation conventionnelle de place, avec l'assise et la tenue du vide que cela nécessiterait. Néanmoins, cette longue esplanade assure un seuil généreux, unitaire et distinct qui permet de s'orienter vers les différents halls d'entrée des immeubles et d'envisager un lieu convivial pour les résidents.

L'espace est ainsi à l'équilibre entre la définition d'un centre produisant son propre paysage⁷ et une dynamique centrifuge renvoyant le promeneur vers l'extérieur de la pièce. Même si ses limites extérieures sont clairement définies, on pourrait dire que cette forme urbaine agit à l'inverse d'un îlot traditionnel. D'abord parce qu'elle le retourne comme un gant de manière à offrir de l'extérieur une volumétrie découpée faisant référence au lointain (à l'inverse du front bâti unitaire de l'îlot). Mais aussi parce qu'elle modifie le référentiel spatial, puisque l'on entre par sa «cour», dans un parcours convoquant la densité et les perspectives d'un milieu urbain (à l'inverse de l'îlot, qui présente une couronne publique réunissant les entrées et définissant une cour plus intime)⁸.

Passages et atriums : du collectif à l'intime

Toutes ces barres articulées comportent des passages au rez, à travers le bâti, des interfaces qui mettent en scène la transition de l'esplanade aux jardins, de l'intériorité de la parcelle à l'ouverture sur le grand paysage. Ces passages constituent également, pour la plupart des bâtiments, l'adresse, le seuil couvert menant aux cages d'escaliers. Bien qu'il fasse partie de la donnée urbanistique, chaque bureau s'est saisi de ce thème de manière différente. Par exemple, BCMA, en décaissant leur jardin d'un niveau, ont constitué une distribution couverte prolongeant l'intimité du passage dans une forme rappelant le cloître. Ces variations qualifient fortement les rapports aux espaces collectifs en offrant des expériences, physiques, visuelles, sensiblement différentes.

Les passages couverts font tous transiter les habitants des paysages extérieurs, proches et lointains, à une intériorité des corps bâtis, valorisée par des ambiances particulières, issues d'interprétations diverses du type de l'atrium de distribution, dans les bâtiments de Jaccaud et associés, BCMA et de l'Atelier Bonnet. Ces intériorités qui, en quelque sorte, subliment l'échelle collective de ces immeubles, méritent elles aussi d'être interrogées. Le désir d'échange entre voisins, mis en forme par les architectes, fait parfois reculer la sphère privée



Maquette de la résidence Victor-Hugo, conçue par Fernand Pouillon, Pantin (Seine-Saint-Denis), 1955-1957 : une illustration remarquable de l'emploi du pittoresque dans un ensemble de logements (PHOTO HENRI DELLEUSE, ARCHIVES PIERRES SAUVAGES DE BELCASTEL)



Maquette en bois des pièces urbaines A2 et B, Belle-Terre (ATELIER BONNET, 2009)

des appartements. Les différentes fenêtres proposées dans ces atriums, en particulier dans les bâtiments conçus par Jaccaud et associés et BCMA, ouvrent des vues sur les espaces communs privés des logements (salon, salle à manger). Elles peuvent donc être considérées autant comme une qualité architecturale audacieuse, enrichissant appartements et paliers d'étages, que comme une contrainte nouvelle pour les habitants.

Ces atriums sont généralement présents dans des morceaux de villes aux densités plus conséquentes de sorte à assurer un lieu dédié à une collectivité, hors de l'intensité urbaine de la rue publique (atrium de la collectivité d'ouvriers à la cité Napoléon à Paris, atrium privilégiant un entre-soi bourgeois dans les hôtels de luxe, etc.). Pourquoi donc les proposer dans un tissu urbain aussi peu dense? Peut-être pour la raison inverse: confronté au grand paysage, au manque de continuité et d'intensité urbaine, il s'agit de proposer des lieux qui stimuleront le vivre ensemble d'une collectivité.



Atrium de la cité Napoléon conçue par Marie-Gabriel Veugny, Paris, 1849: une intériorité inscrite dans le tissu urbain dense de Paris, qui sert exclusivement à la collectivité d'habitants de l'immeuble. Photo tirée de Herman Hertzberger, *Leçons d'architecture*, Infolio, 2010, p. 55 (DR)

Séquences extérieur-intérieur-extérieur

À partir des mondes introvertis des paliers d'étages, les entrées dans les logements déploient progressivement les espaces de la sphère privée en même temps que la reconquête visuelle des paysages extérieurs, proches et lointains, qui avaient disparu du champ de vision dans l'épaisseur des halls d'entrée. La vision simultanée de la façade urbaine en vis-à-vis et du paysage montagneux au loin est tout particulièrement incarnée par la loggia d'angle qui cadre ces deux points de vue par ses baies vitrées. À l'échelle domestique, les typologies des logements proposent ainsi des parcours et des vues, rappelant le pittoresque de l'esplanade. Ces séquences extérieur-intérieur-extérieur à travers les immeubles s'inscrivent donc dans la continuité de la mise en condition opérée dès le bord de la parcelle, entre une vision proche et lointaine, et même dès l'approche de cette forteresse ajourée que forment les deux pièces urbaines, construites d'épaisses lignes d'étages horizontales et de volumes émergents à la verticale, qui assurent une profondeur au champ visuel. Entre les quatre bureaux d'architectes, on reconnaît des types de logements distincts, mais l'objectif commun domine: construire un ensemble bâti qui présente des qualités omniprésentes entre le public, le collectif et le privé. Que ce soit avec des appartements traversants, des appartements d'angle ou mono-orientés, la vie privée se déploie principalement en façade et non dans la profondeur du bâti, occupée par l'intériorité collective (atriums ou paliers d'étages élargis).

Quel modèle urbain ?

Alors que l'on se demande comment intégrer les habitants dans des processus de planification participatifs, le projet des Communaux d'Ambilly s'inscrit dans une tradition, celle de la ville de fondation. Il pose pourtant avec beaucoup de pertinence la question du rapport que peut entretenir la ville avec la campagne.

Sa composition urbaine s'écarte volontairement d'une forme de rationalisme qui a défini pendant longtemps ce type d'opération. Elle n'en adopte pas pour autant le contrepoint d'un maniérisme vernaculaire faisant trop

littéralement référence aux constructions rurales. Si le projet convoque l'image de la ferme, c'est pour s'inspirer de la manière de faire limite, d'identifier les pièces. Il évite également l'écueil de la pseudo-urbanité de la banlieue perdue dans un tapis vert indéfini, réactivant l'idée de la *Zwischenstadt*⁹, en jouant clairement la carte d'une forme urbaine forte, inventée pour l'occasion, qui décompose l'îlot en créant un nouveau paysage extérieur et intérieur et définit à toutes les échelles des espaces collectifs.

Il pose également la question du rôle de l'architecte ou de l'urbaniste dans le développement urbain. Ici, la pièce urbaine est entièrement contrôlée, tant dans sa forme que dans sa densité. Elle l'est également dans le vocabulaire partagé, défini lors du processus de projet. On relèvera que cette méthodologie de travail, adoptée par des bureaux d'architecture reconnus, aboutit à un résultat dont la qualité et la diversité sont présentes à toutes les échelles, des espaces intermédiaires et des typologies jusqu'aux matériaux et aux détails d'exécution.

Quel impact aura cette forme sur la communauté des habitants? L'architecture de fondation est-elle capable de faire société? Impossible de le dire aujourd'hui, mais elle sait au moins créer un cadre pour qu'une collectivité puisse s'approprier un lieu et, sans doute, s'y identifier.

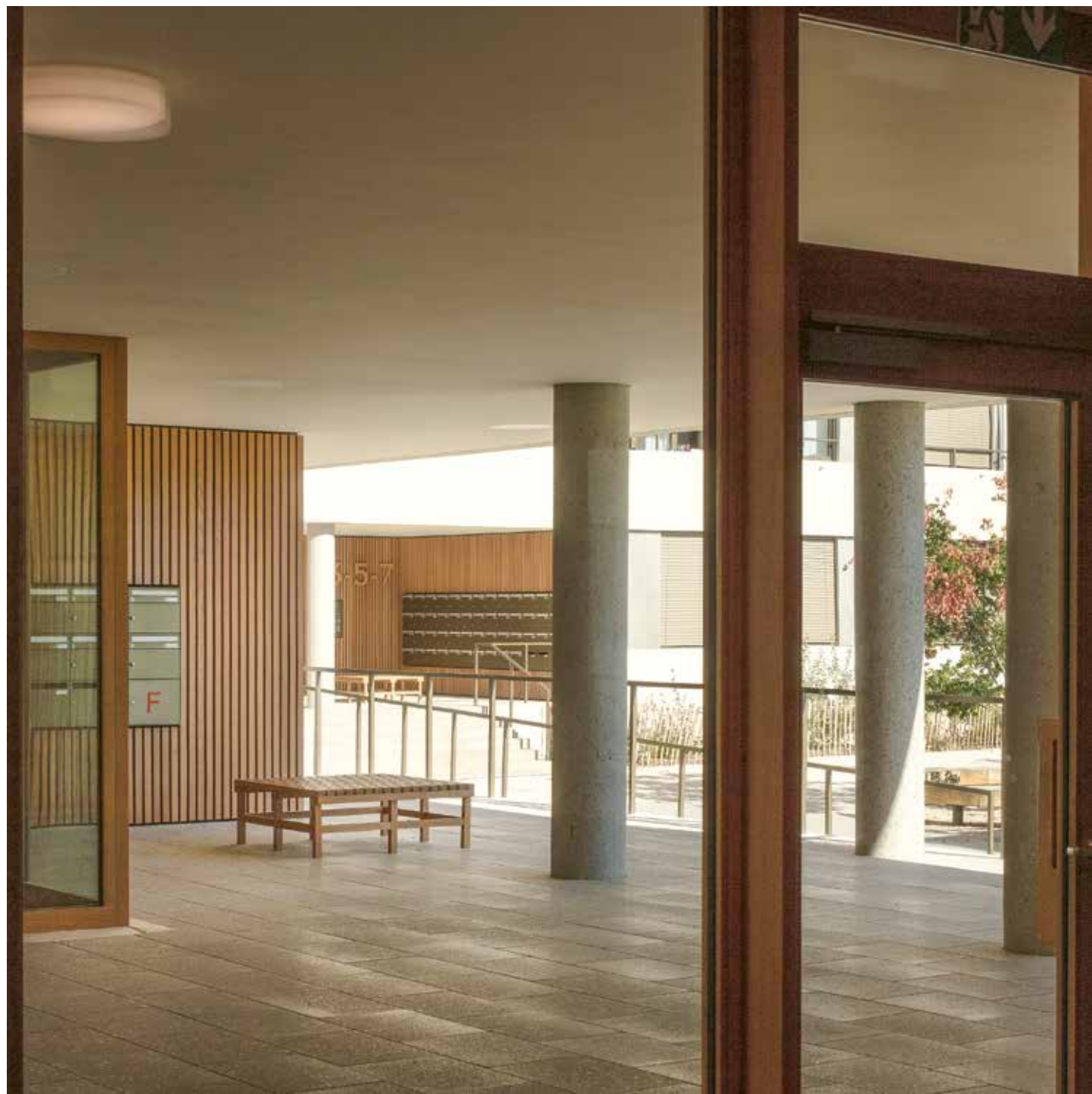
-
- 1 Sylvain Tesson, *Sur les chemins noirs*, Gallimard, 2016
 - 2 On retrouve cette notion dans l'ouvrage *Les occurrences du commun, vers de nouvelles homogénéités urbaines* de Valentin Bourdon, Métis Presses, 2021. Faisant référence notamment aux travaux de la politologue Elinor Ostrom, l'auteur explore la dimension collective de l'architecture et de l'urbanisme en rapport avec le bien commun, c'est-à-dire ce qui peut être géré par la collectivité des habitants en dehors de l'État et du marché.
 - 3 Premier concept d'urbanisation datant de 2004, établi par l'équipe ABN (Olivier Archambault, Françoise Barthassat, Michel Nemec) en collaboration avec les bureaux de Weber-Brönnimann et de Joan Busquets.
 - 4 Les bâtiments s'y réfèrent d'ailleurs en prenant les noms de ces éléments géographiques caractérisant la vue que l'on a depuis ces cours.
 - 5 Sur cette notion, voir notamment Jacques Lucan, *Composition, non-composition, Architecture et théories, XIX^e-XX^e siècles*, EPFL Press, 2009.
 - 6 L'idée de « fédérer » le quartier à travers cette esplanade mérite attention. Pour nous, le caractère fédérateur de cette place concerne avant tout les deux pièces A2 et B et peut-être moins celles qui seront réalisées dans les années à venir.
 - 7 Nous faisons référence ici aux propos de Jacques Lucan dans *Habiter, ville et architecture*, EPFL Press, 2021, p. 279, concernant certains ensembles de logements de Fernand Pouillon, comme celui de la résidence Buffalo à Montrouge.
 - 8 Cette logique de retournement est signalée par les architectes dans leur ouvrage *Fructus*, Infolio, 2020, p. 175.
 - 9 Thomas Sieverts, Michael Koch, Ursula Stein, Michael Steinbusch, *Zwischenstadt – Inzwischen Stadt? Entdecken, Begreifen, Verändern*, Müller und Busmann, 2005



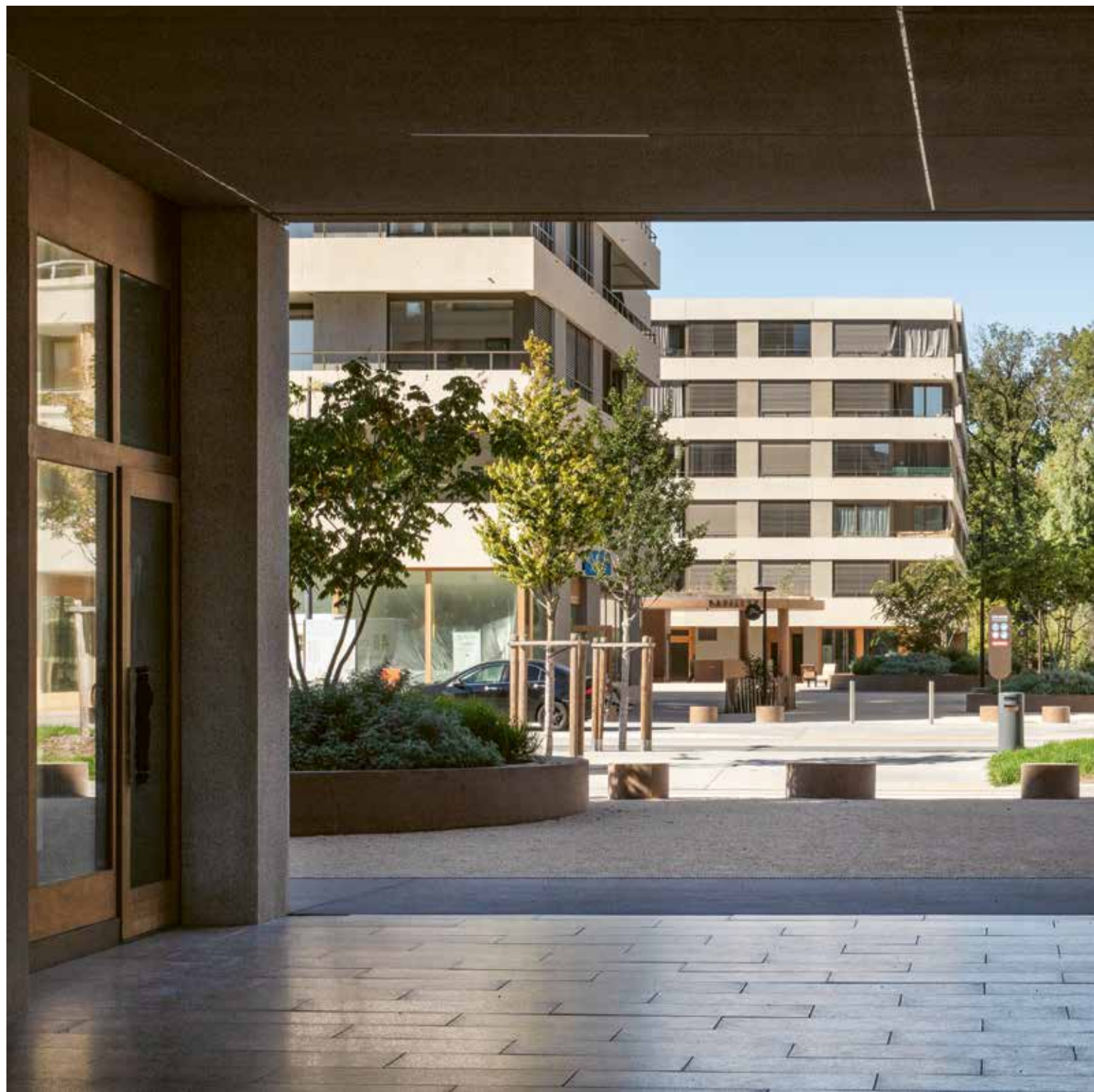


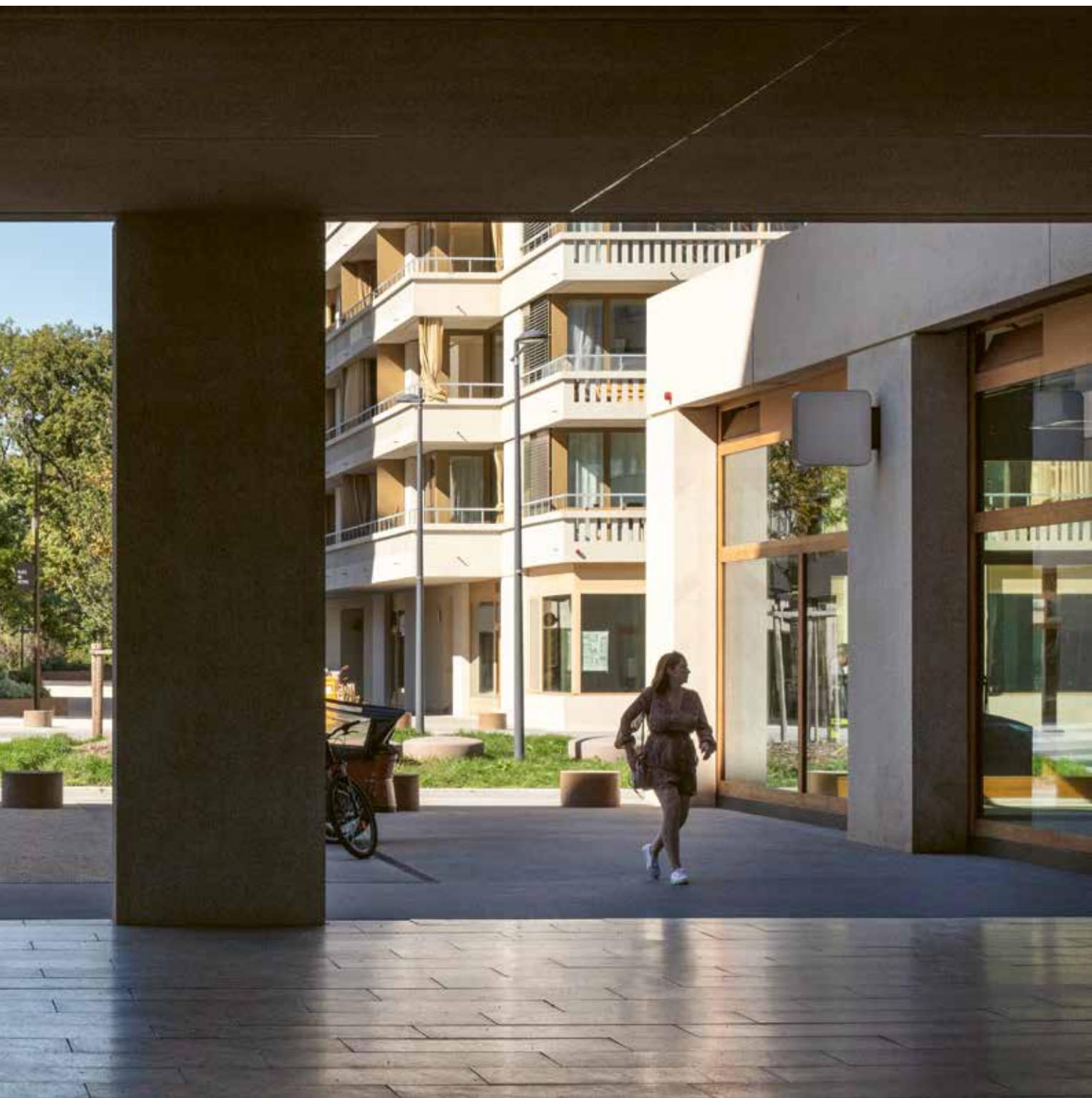








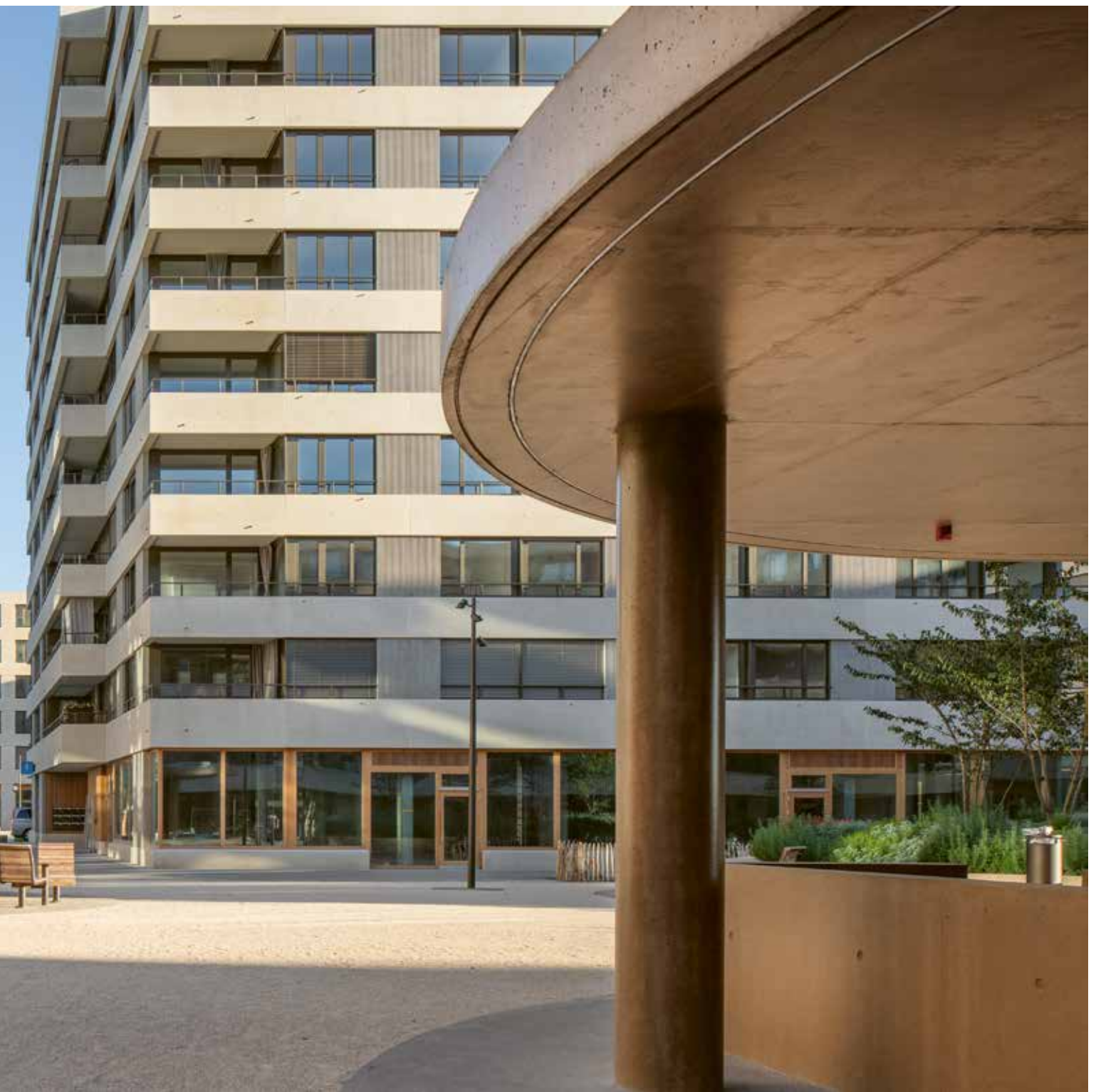


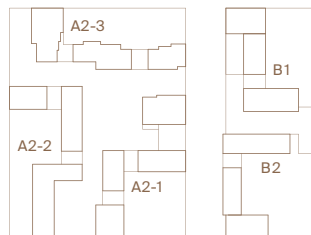












Pièces A2 et B

A2-1 Mont-Blanc Salève: Atelier Bonnet architectes

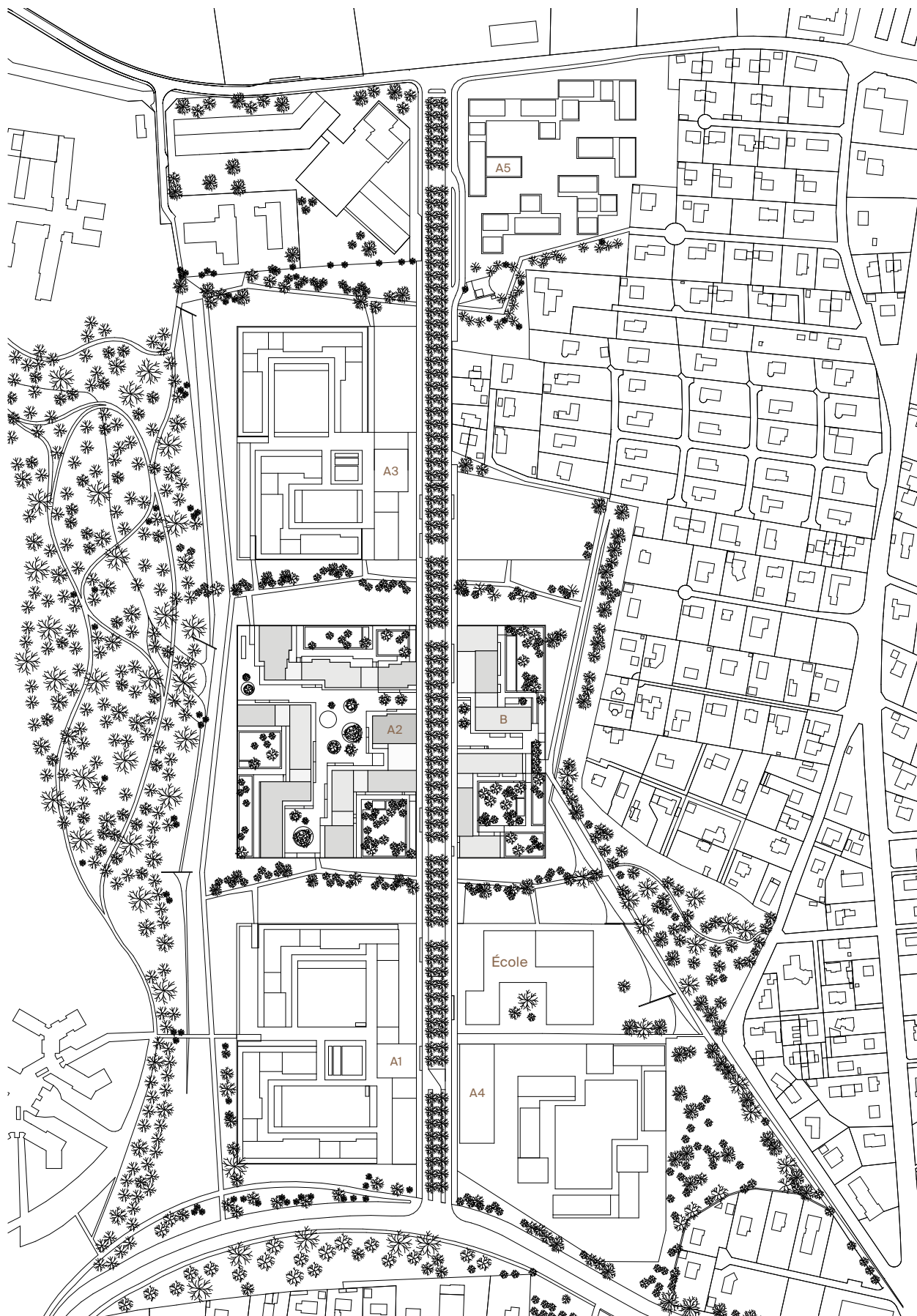
A2-2 Jura: Lin Robbe Seiler avec BLSA

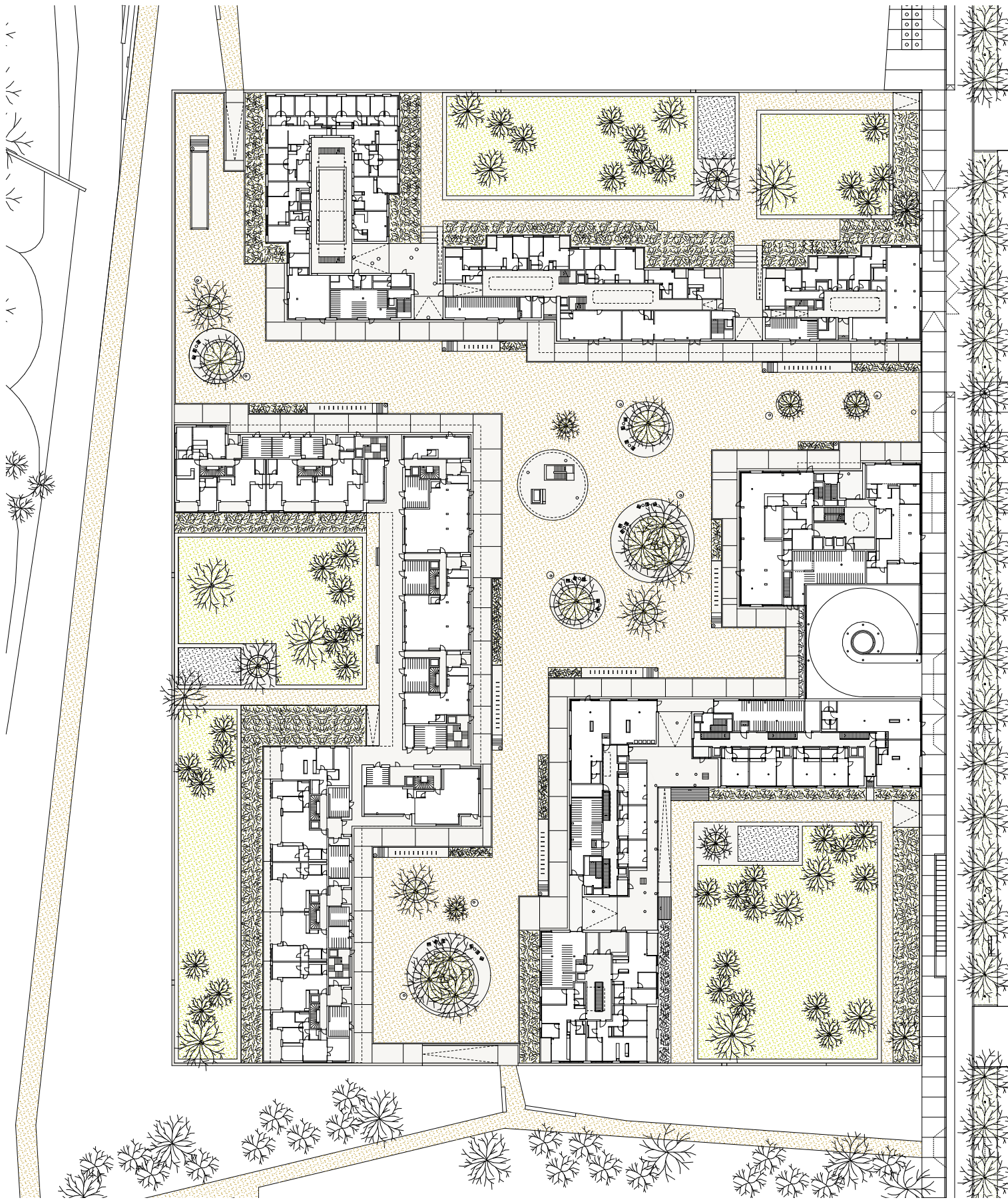
A2-3 Voirons: Jaccaud et associés

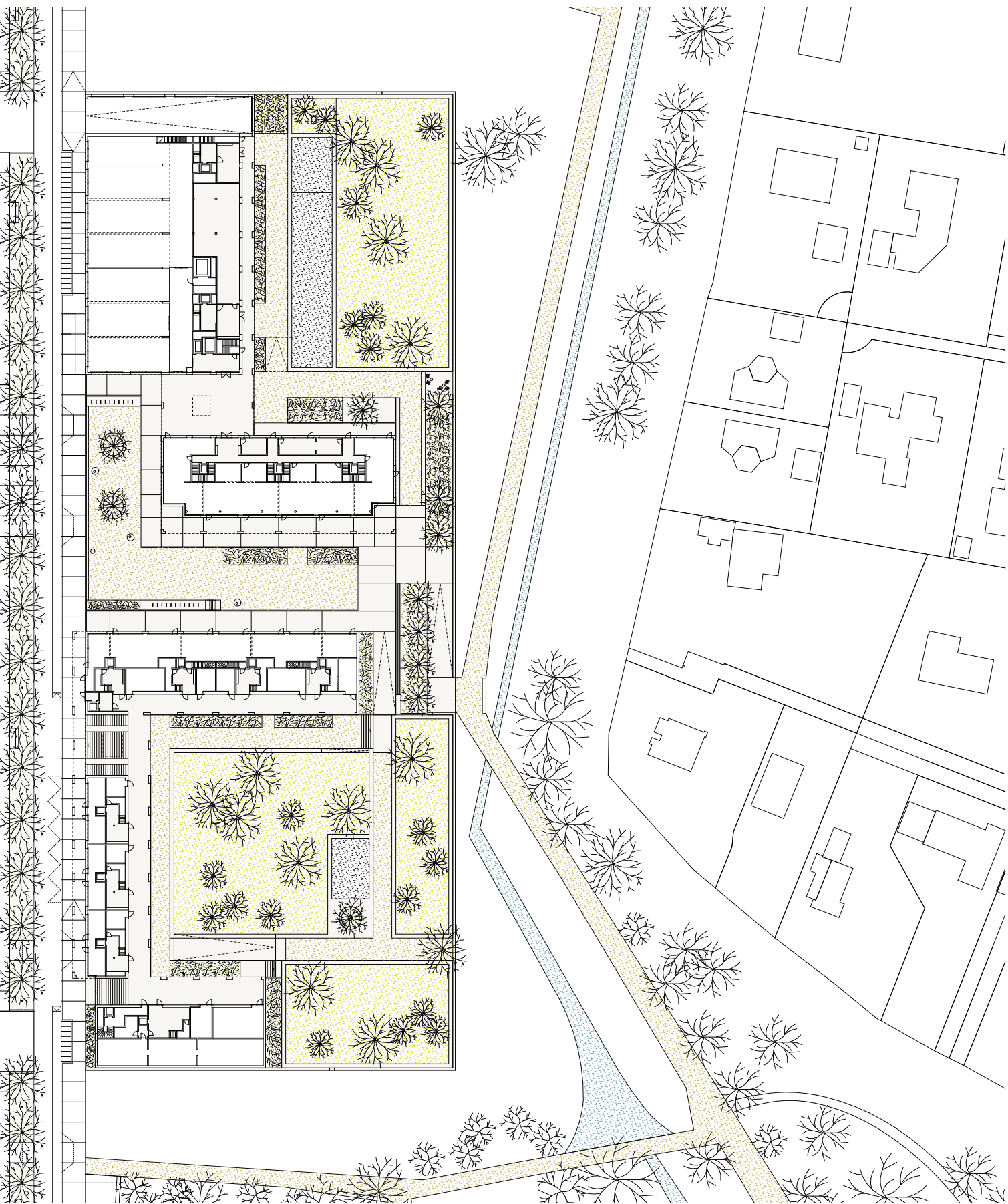
B Môle Aravis: BCMA architectes

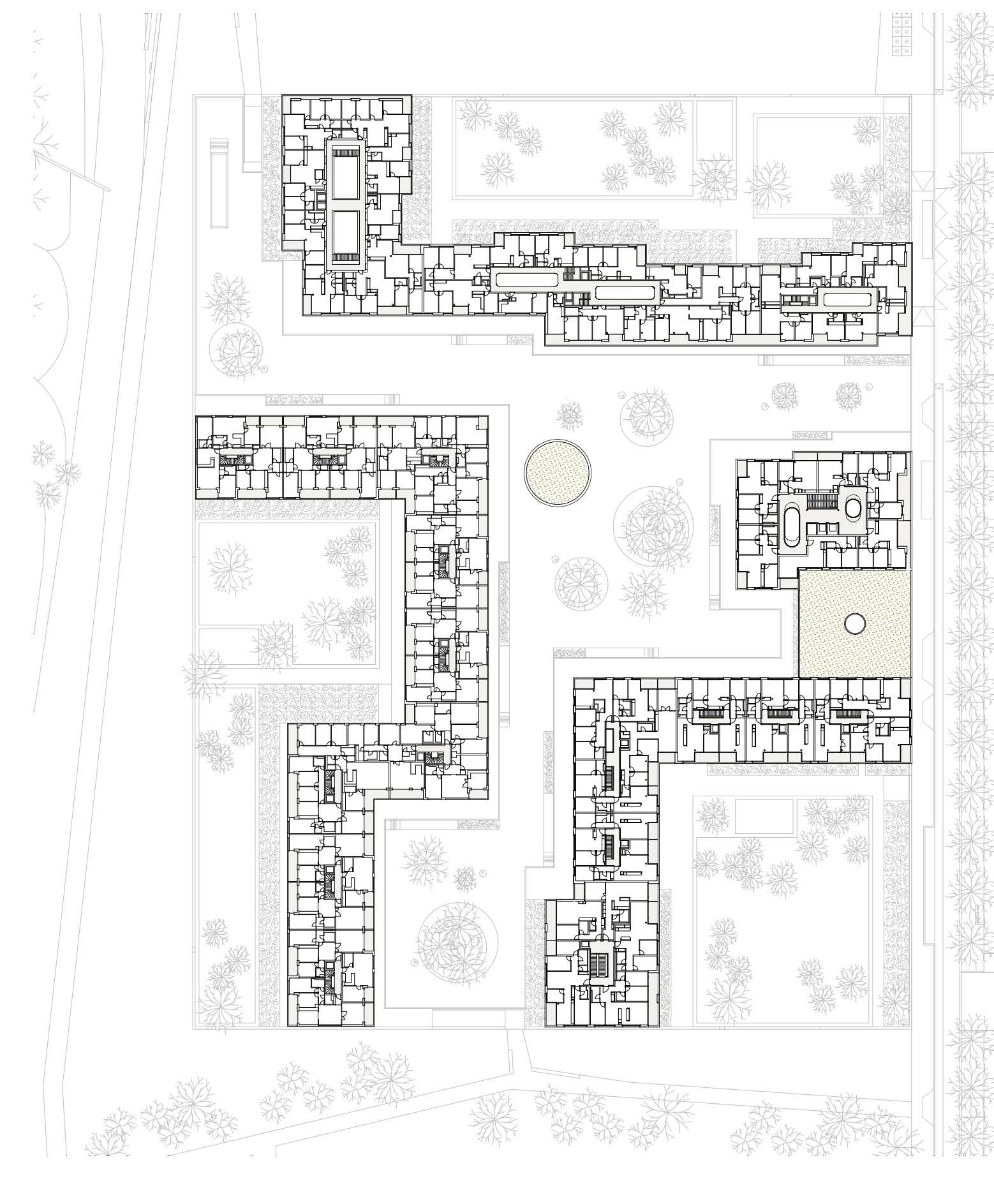
Esplanades: Atelier Bonnet architectes

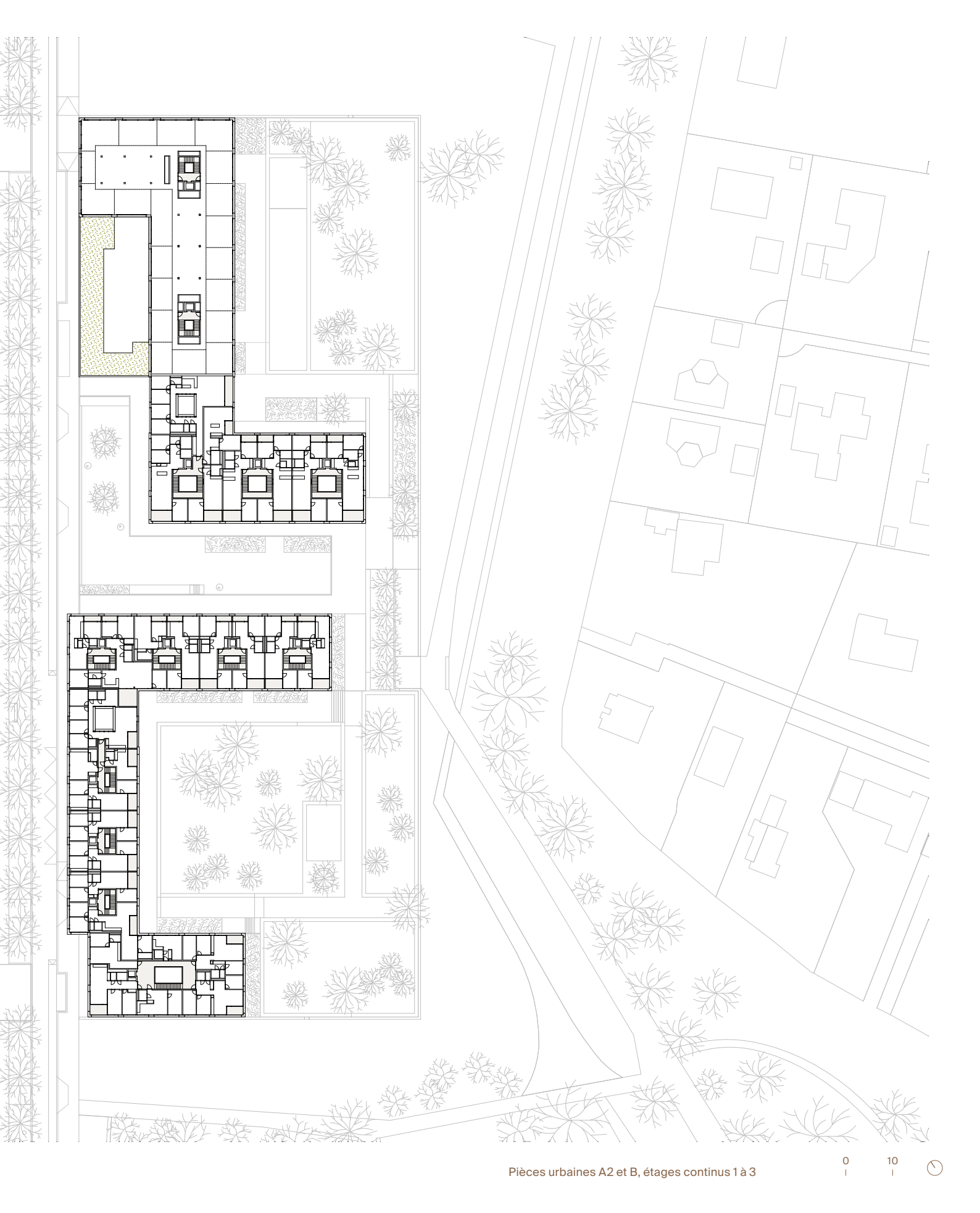
Jardins: In Situ

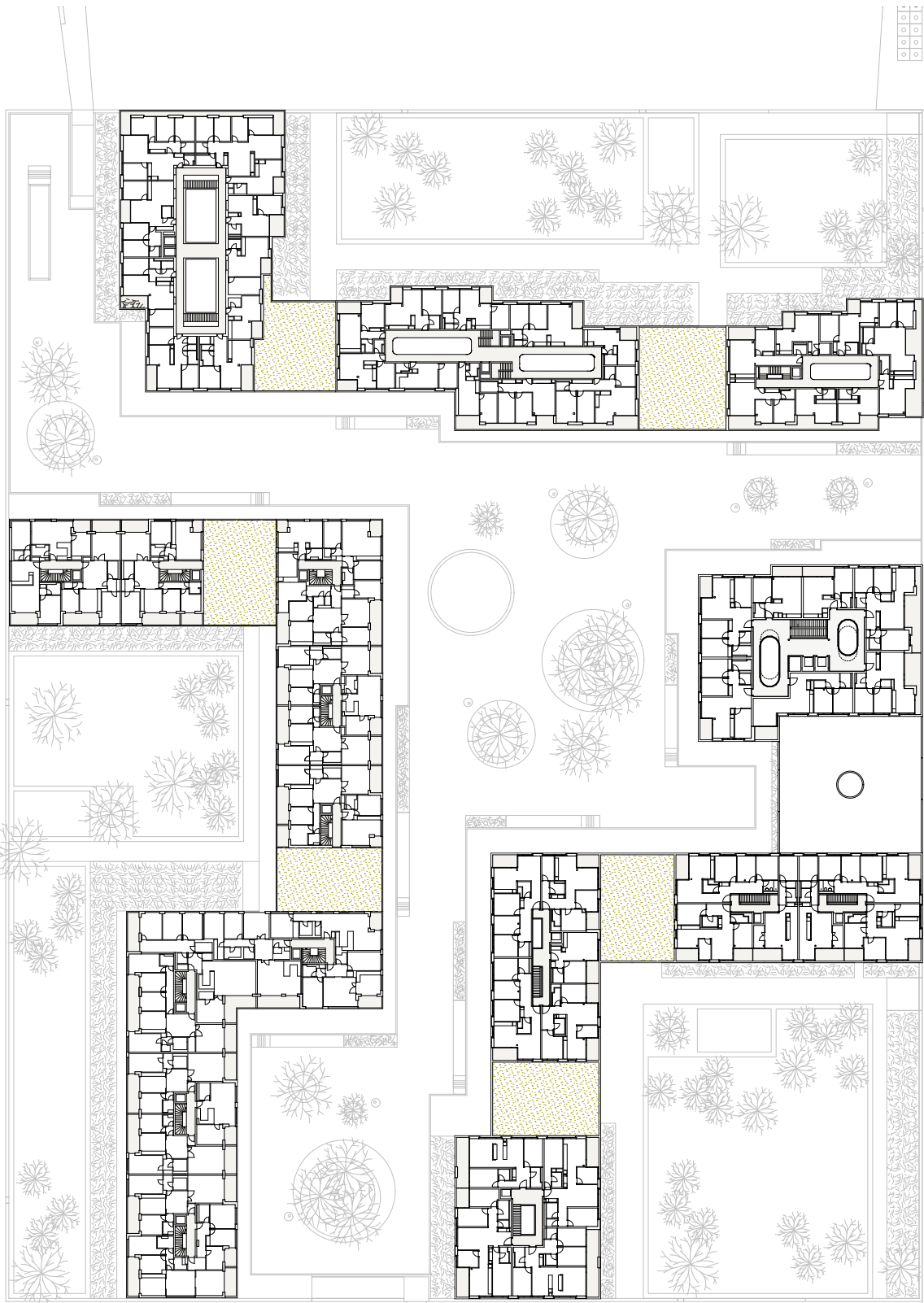


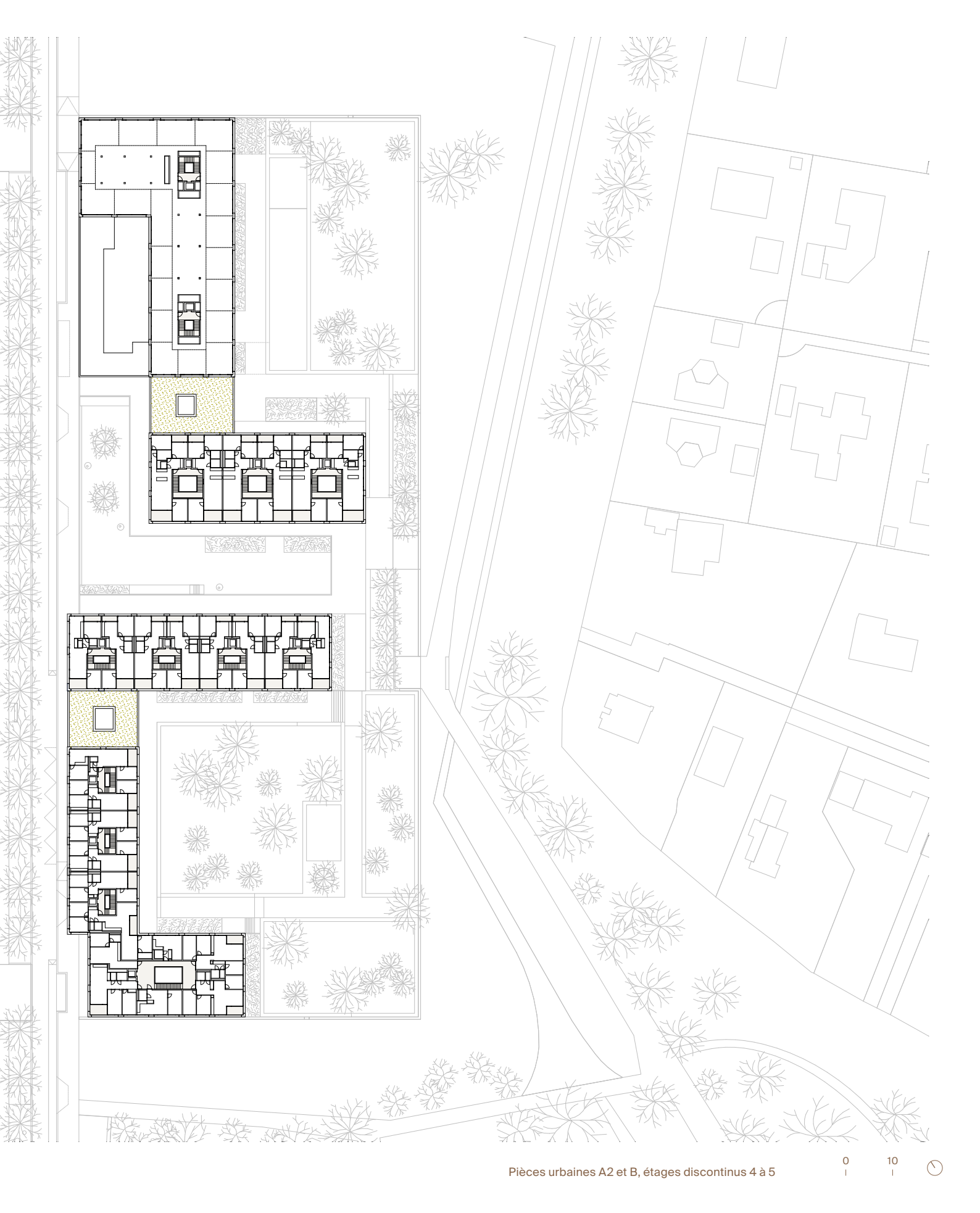




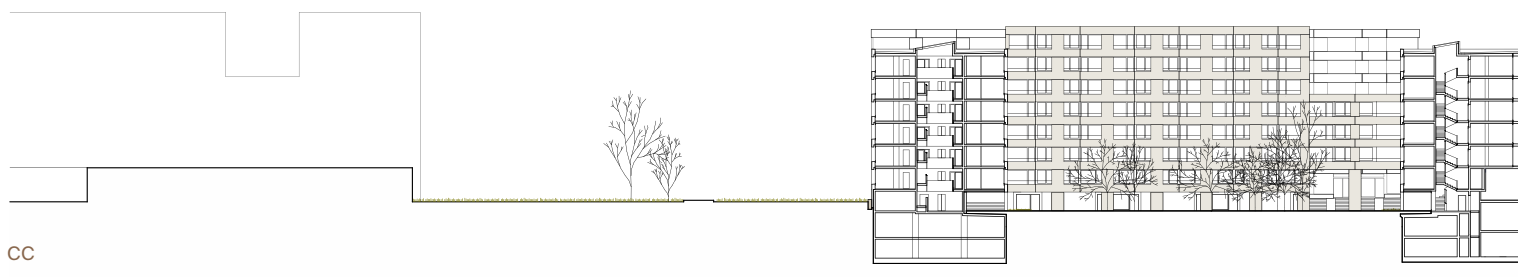
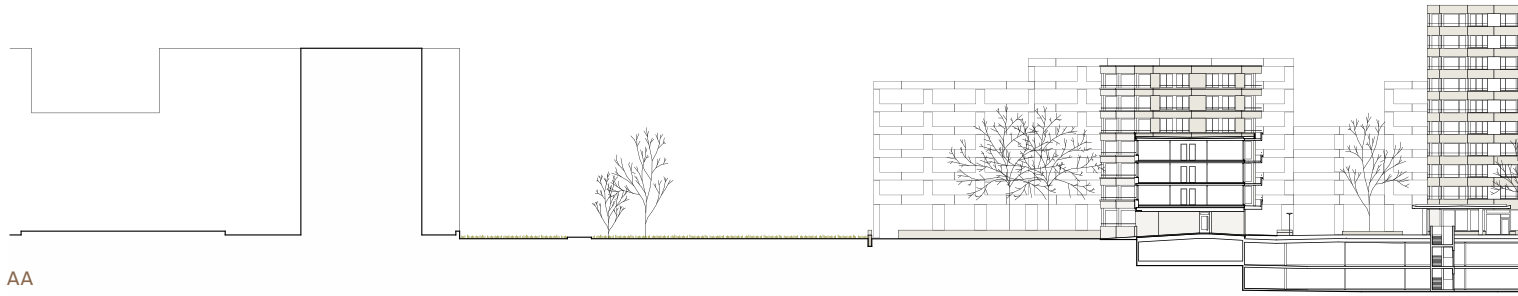


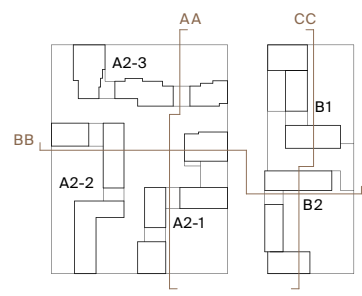
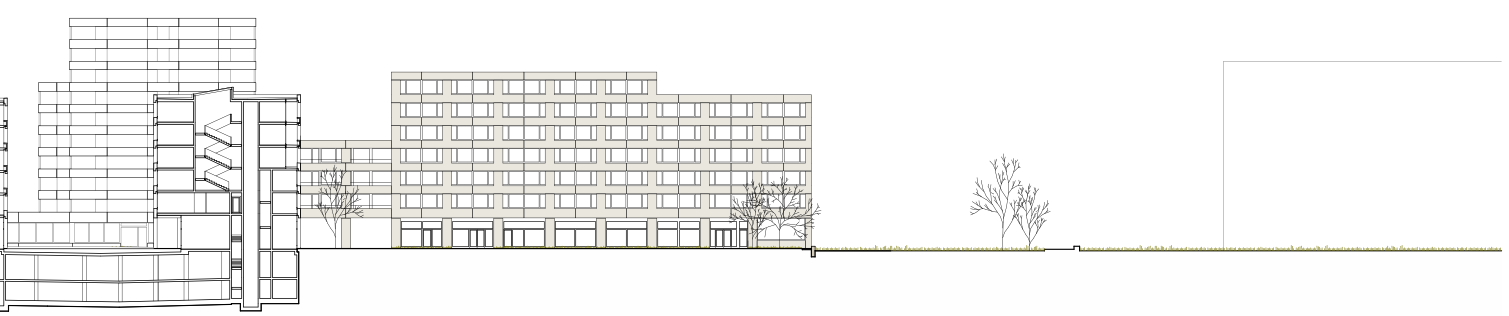
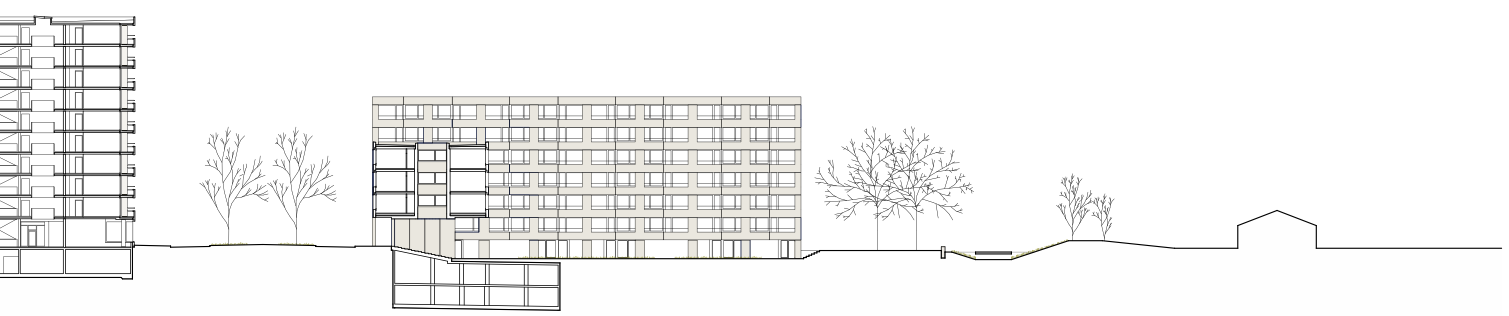
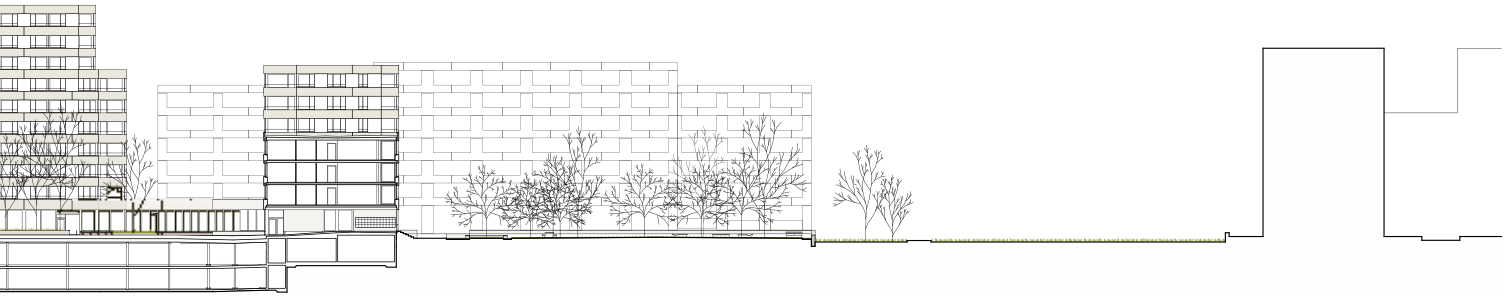




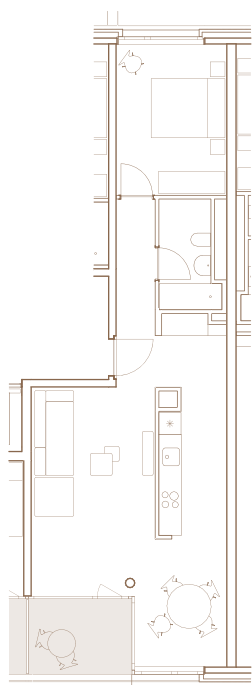


Pièces urbaines A2 et B, étages discontinus 4 à 5

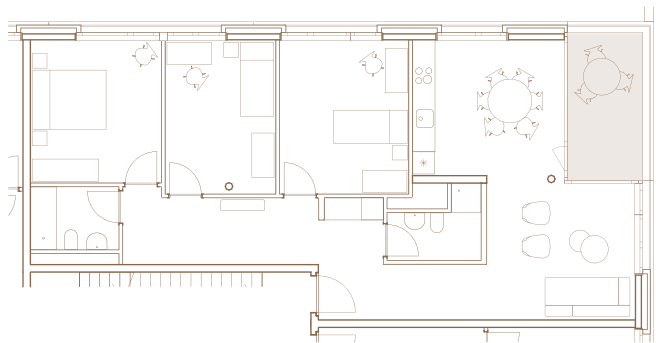




Pièces urbaines A2 et B, coupes



3 pièces Salève

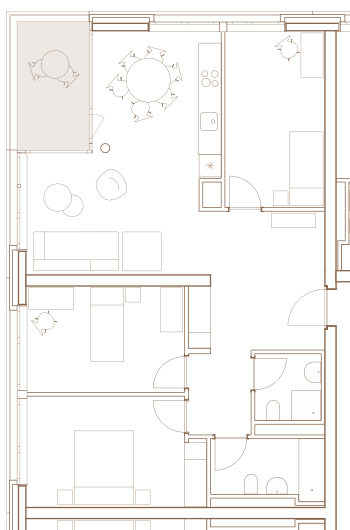


5 pièces Salève

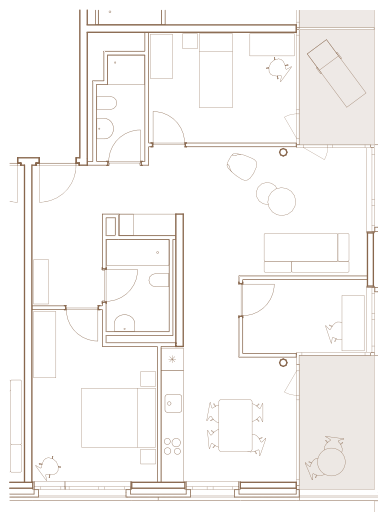
Centre et angles

Tous les appartements possèdent deux orientations, en exploitant une situation d'angle ou la largeur du bâtiment. Dans les logements traversants, les espaces de jour sont articulés autour d'une loggia orientée sur le jardin (au sud) et les chambres sont placées côté cour. Dans les appartements en longueur, la cuisine est séparée du salon par un mur, qui lui offre une réelle indépendance, et se prolonge vers la loggia. Dans les appartement d'angles, ce sont principalement des rapports diagonaux qui sont recherchés, aboutissant sur la loggia. Dans la barre pliée, cette loggia articule de manière classique la cuisine et le salon. Les chambres sont distribuées par un couloir élargi habitable.



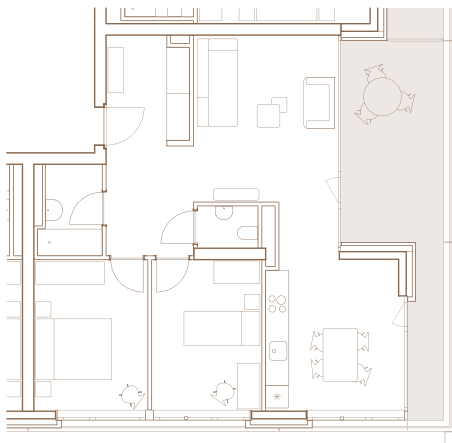


5 pièces Mont-Blanc

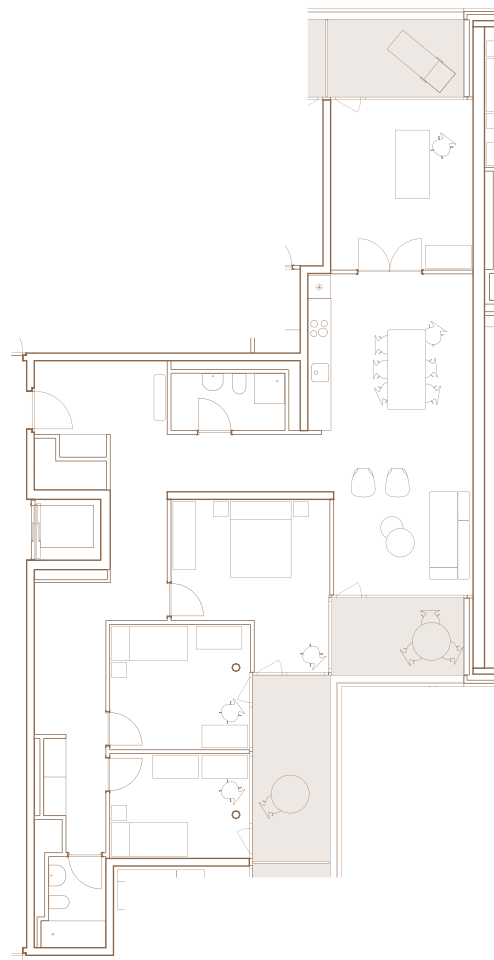


4,5 pièces Salève





4 pièces Mont-Blanc

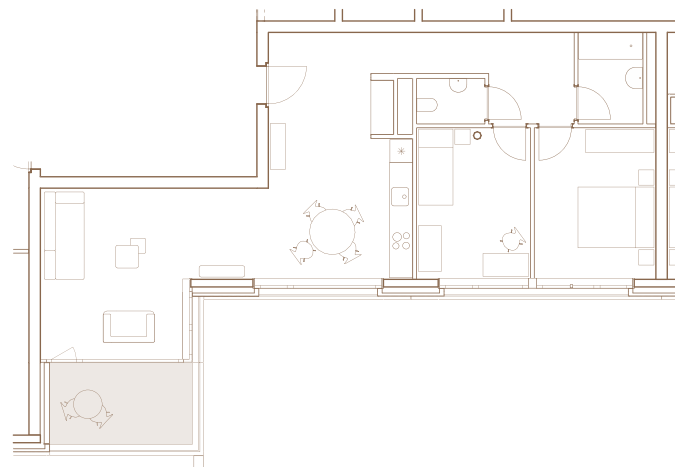


6 pièces Salève

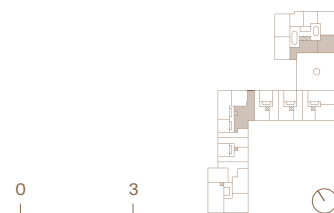
Des espaces de distribution

Le système distributif prend des formes très variées, mais chaque fois on peut le définir comme un espace ou une série d'espaces que l'on découvre dans le mouvement. La scénographie de l'enchaînement est pensée non pas comme une succession, telle celle des pièces en enfilade du bâtiment Jura (Lin Robbe Seiler avec BLSA), mais comme une séquence cinématique, une suite de plans proposant des compressions et des élargissements, des fermetures et des ouvertures vers la vue et la lumière. Dans ce sens, on retrouve à l'intérieur des appartements des sensations d'espace que l'on a déjà vécues à une autre échelle en passant entre les bâtiments des pièces urbaines, en découvrant l'esplanade et ses sous-espaces, en aboutissant finalement vers la vue lointaine offerte depuis les jardins.





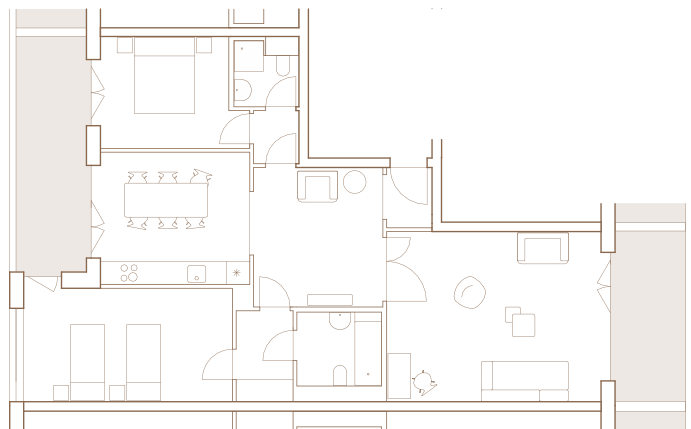
4 pièces Mont-Blanc



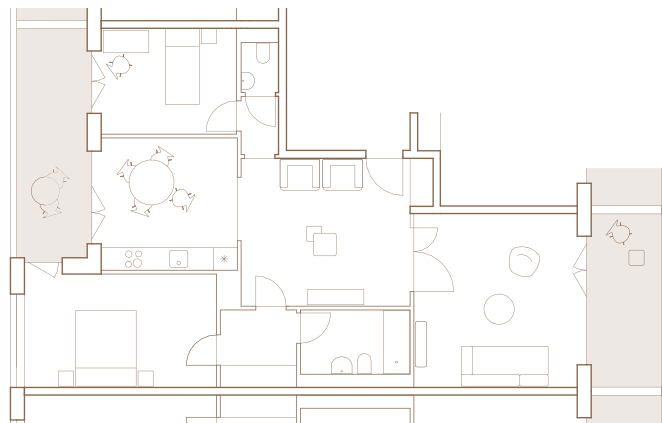
L'adaptation comme thématique spatiale

Le thème de l'adaptation s'applique tant au projet urbanistique qu'à celui des espaces des logements. À partir d'un principe de forme ou d'espaces, il s'agit d'accepter sa déformation en fonction des situations, ce qui engendre forcément des exceptions, dont on comprend malgré tout la forme en résonance avec l'ensemble. L'exception ne va pas contre la règle et lui donne une saveur différente. Ainsi ces appartements en forme de Z dans l'immeuble Mont-Blanc, qui semblent une conséquence de la rencontre des formes de la tour et de la rampe du parking, créent une spatialité singulière, soulignée par une fenêtre d'angle, dont la particularité rappelle la séquence cinématique des autres appartements.





4,5 pièces Jura

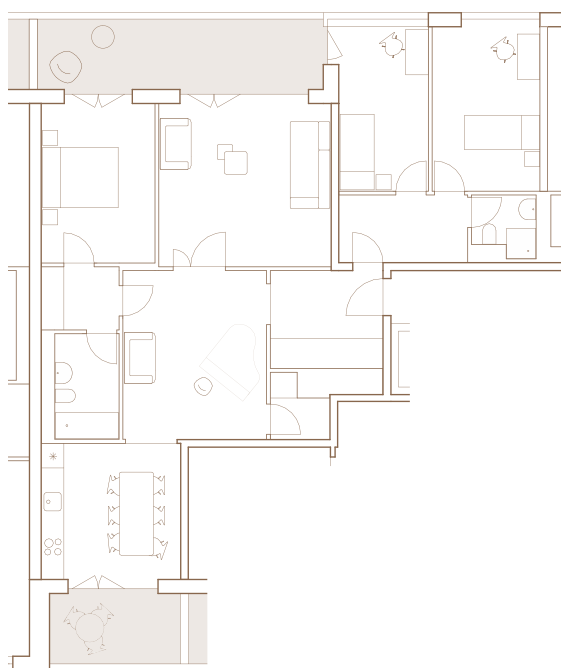


4,5 pièces Jura

Des pièces en enfilade

Ce bâtiment est sans doute celui qui présente la forme la plus régulière. La largeur du bâti est relativement uniforme, variant de 18,20 m pour les PPE à 17,55 m pour les HM et les ZD LOC. Malgré les trois types de logements recherchés, la figure typologique est également la même dans toutes les parties du bâtiment, une enfilade de trois espaces (cuisine/hall habitable/salon) offrant une perspective traversante aux appartements entre le jardin donnant sur la forêt de Belle-Idée à l'ouest et l'esplanade au sud-est. Ce choix typologique lié à une répétition des types de logements explique la régularité de la forme. La fonction du hall central et son habitabilité varient elles aussi selon les types de logements. Dans les ZD LOC et les HM, le hall est dimensionné de sorte à pouvoir être meublé et devenir un séjour. La pièce en façade peut ainsi être utilisée alternativement comme une chambre. Dans les PPE, le hall est plus petit. Il donne sur un vestibule distribuant des chambres qui bénéficient d'un accès indépendant.





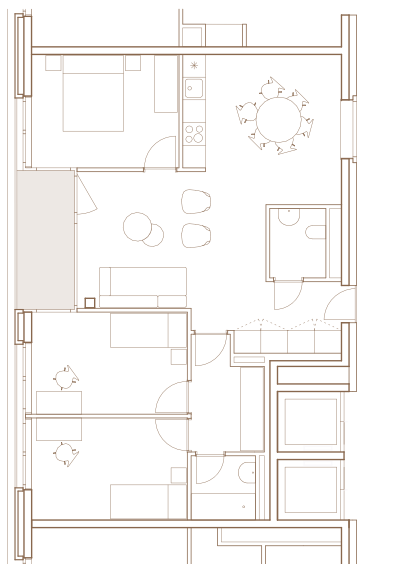
5,5 pièces Jura



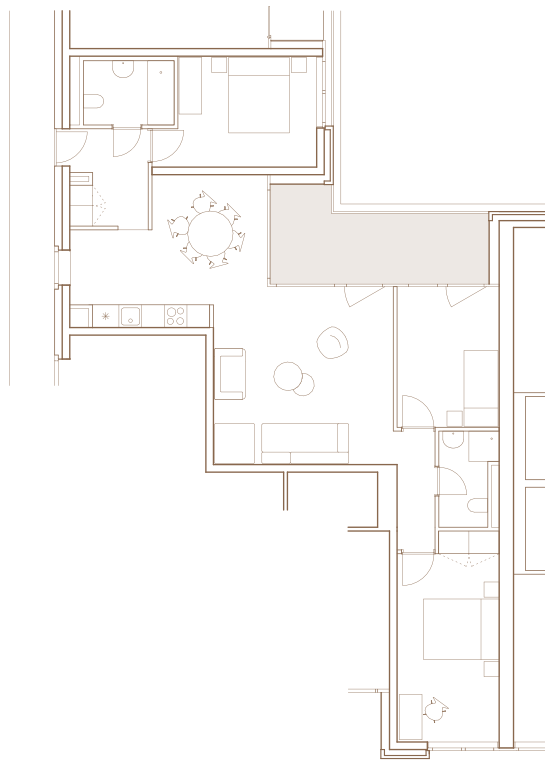
0

3





5 pièces Voirons



5 pièces Voirons

Des pièces autour de cours

Afin de rassembler des logements d'utilité publique aux surfaces plus réduites, le bâtiment est composé de cours distribuant les logements en couronne.

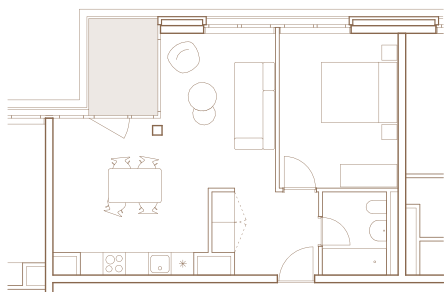
Sa masse bâtie est de fait un peu plus épaisse que celle des bâtiments voisins. Les appartements donnant sur l'esplanade et le mail central sont protégés par des balcons filants matérialisés par des éléments préfabriqués ajourés, tandis que la façade côté jardin (orientée nord-est) présente une multiplication de redans.

La partie la plus large du bâtiment est organisée autour d'une cour ouverte distribuant les appartements en coursière. Les pièces de jour – cuisine habitable et salon – forment un espace en quinconce définissant une loggia, complété parfois par une pièce «hybride». La majorité des cuisines trouve un jour via une fenêtre fixe donnant sur la coursière. Le jeu de déhanchement des espaces permet de conserver l'intimité du séjour donnant en façade.

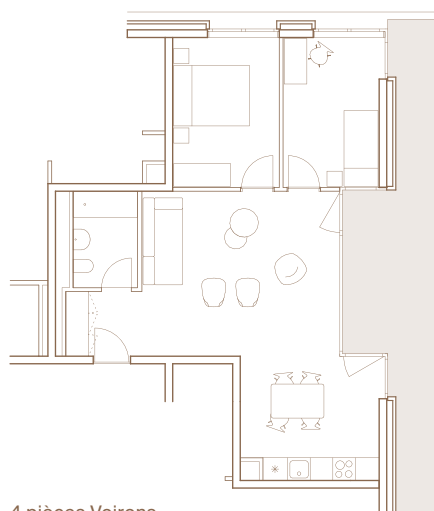
Dans la partie centrale du bâtiment, les appartements sont distribués par deux cours fermées reliées par le palier des ascenseurs. On retrouve la figure typologique des pièces de jour en quinconce et de la loggia, ainsi qu'un hall d'entrée un peu plus généreux distribuant chambre, salle d'eau et pièces de jour.

Un véritable tour de force lorsqu'il s'agit de respecter des ratios serrés de surfaces de plancher à la pièce, qui permet d'éviter que les pièces de jour soient pénalisées par la distribution.

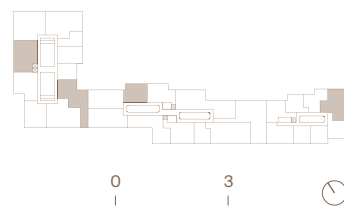


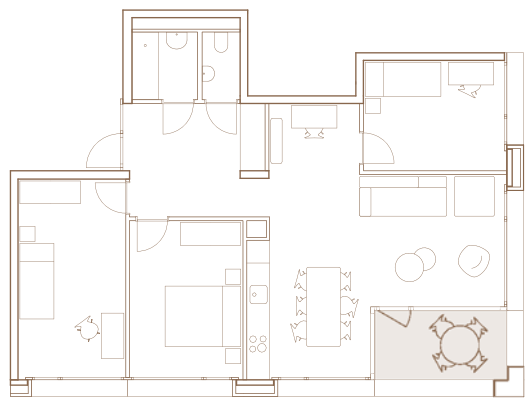


3 pièces Voiron

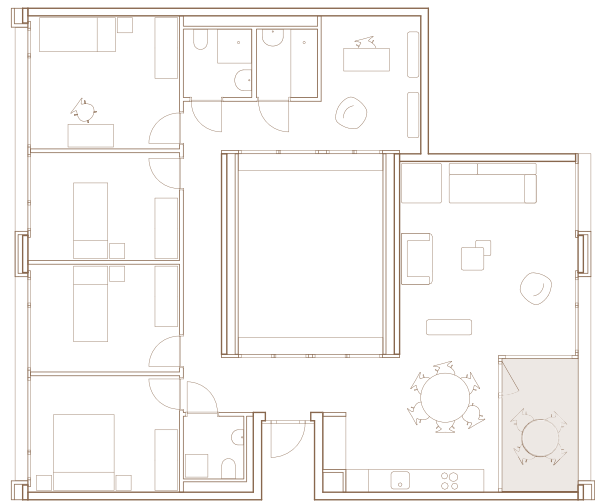


4 pièces Voiron





5 pièces Aravis

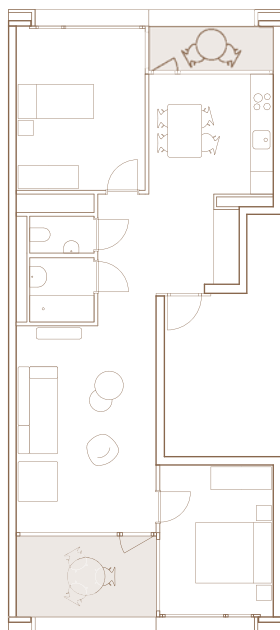


7 pièces Aravis

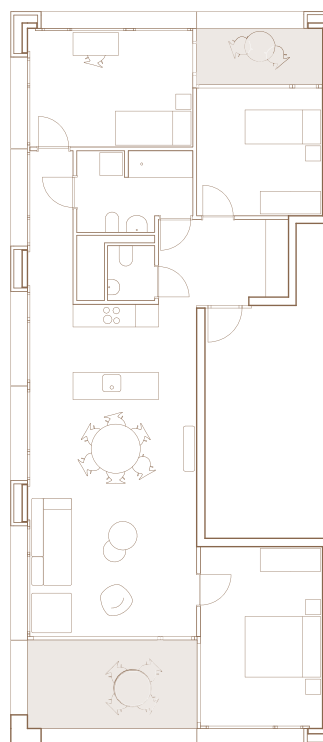
Rigueur de la trame

À première vue, ce projet semble faire cavalier seul. Situé de l'autre côté du mail central, il réinterprète à sa manière les règles fixées par l'Atelier Bonnet. Aux décrochements volumétriques, il oppose la rigueur d'une trame composée d'éléments de béton préfabriqués générant de grandes fenêtres qui composent l'horizontalité demandée sans reprendre les bandeaux de façade des trois autres bâtiments. La trame étant continue, seule la typologie des fenêtres donne un indice de l'affectation des locaux en étage : logements (avec loggias intégrées) ou bureaux. Tous les logements sont traversants, les pièces de jour et les prolongements extérieurs donnant majoritairement sur les jardins. Les loggias permettent d'articuler l'espace de jour avec une pièce «hybride» qui élargit la vision sur le jardin et le grand paysage. Cette sensation d'ouverture est encore augmentée dans les appartements en pignon qui bénéficient d'une enfilade de trois fenêtres, un travelling liant le couloir de distribution avec l'environnement. Le jeu des vues croisées engendrées par ce principe d'ouvertures et la morphologie du bâti enrichissent le projet. Les espaces des logements jouent avec les rapports diagonaux trouvant à la fois l'ouverture sur le paysage et des rapports propres à une urbanité dense. Les vis-à-vis sont assumés. Des dispositifs intelligents intègrent aux encadrements des fenêtres et des portes palières vitrées des galeries à rideaux permettant de gérer ces rapports.

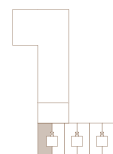




4 pièces Aravis



5 pièces Môle



0
|

3
|



Belle-Terre, pièces urbaines A2 et B, Thônex (GE)

Maîtres d'ouvrage

Batima (Suisse) SA & C2I Comptoir d'investissements immobiliers SA

Mandataires urbanisme

Atelier Bonnet architectes, In Situ paysagistes, EDMS ingénieurs civils

Mandataires projet architectural

Coordination thématique	Atelier Bonnet architectes
A2-1	Mont-Blanc Salève
A2-2	Jura
A2-3	Voirons
B	Môle Aravis
A2-B	Esplanades et jardins
	Atelier Bonnet architectes & In Situ paysagistes

Équipes architectes

ATELIER BONNET ARCHITECTES

Pierre Bonnet, Mireille Adam Bonnet, Thibaut Bourgade (chef de projet), Nicolas Duperron (chef de projet), Paulo Teodosio, Daniel Baptista, Nadia Alborghetti, Steven Beuc, Cynthia Pruvost, Stefana Balan, Luis Perrier, Philippe Antognini, Pascal Mischler

TEKHNE (direction des travaux)

Wolfgang Schwab, Jérôme Rossi (directeur de travaux), Audrey Rolland, Mathieu Cerda, Nelly Bonnafous

LIN ROBBE SEILER

Alain Robbe, Laurent Lin, Maria Losana (cheffe de projet), Xavier Perrinjaquet (chef de projet), Bruna Magalhaes, Ana Pinheiro, Maria Cunha, Sofia Gonçalves, Catherine Girod, Natércio Cunha

BLSA

Gabriel Schaer, Sophie Reynaud, Julie Simoes, Marine Colas, Bruno Arantes, Begonia Cazorla

JACCAUD ET ASSOCIÉS

Jean-Paul Jaccaud, Stephan Gratzner, Laurent Carrera (associé en charge du projet), Damien Guerra (chef de projet), Cécile Boulay, Grégory Bon, Océane Chavaren, Raphael Bruno Delmue, François Duchamps, Giovanni Gandini, Sandrine Goneau, Luke Lagier, Caterina Mantegazza, Magali Michaud, Inês Morão Dias, Charlotte Nierlé, Pierre-Louis Noez, Nicolas Schmutz, Lionel Spicher, Sacha Stettler, Baptiste Vaucher

BCMA ARCHITECTES

Andrea Bassi, Stefano Marelo, Arnaud Vasseur (partenaire en charge du projet), Joao Gomes (chef de projet), Lorenzo Quaccia, Vito Caruso, Deborah Zancanaro, Nadia Blumer, Florian Briffod

Chronologie

2022	Fin de la réalisation des pièces urbaines A2 et B
2014	Choix des mandataires architectes pour la construction des pièces A2 et B
2009-2014	Plan localisé de quartier (PLQ) Communaux d'Ambilly et cahier des charges architectes
2008	Mandats d'étude parallèles (MEP) Pièces urbaines A2 et B
2008	Avant-projet espaces publics et paysage
2008	Plan directeur de quartier (PDQ) MICA horizon 15 ans
2004	Mandats d'étude parallèles (MEP) MICA

Programme

PIÈCES URBAINES A2 ET B

670 logements
2,8 hectares
78230 m² SBP
66424 m² SBP logements + 11806 m² SBP activités, commerces, services
85% logements, 15% activités, commerces, services

A2-1 MONT-BLANC SALÈVE

19461 m² SBP
18411 m² logements + 1050 m² commerces, ateliers

174 appartements
Salève 1 30 appartements PPE
Salève 2 34 appartements HM
Salève 3 49 appartements HM
Mont-Blanc 61 appartements ZD LOC

A2-2 JURA

17757 m² SBP
17105 m² logements + 652 m² activités

149 appartements
Jura 1 69 appartements PPE
Jura 2 43 appartements ZD LOC
Jura 3 37 appartements HM

A2-3 VOIRONS

14972 m² SBP
14618 m² logements + 354 m² activités

179 appartements
Voirons 1 66 appartements HM LUP
Voirons 2 62 appartements HLM
Voirons 3 51 appartements HM LUP

B MÔLE ARAVIS

26040 m² SBP
16290 m² logements + 9750 m² commerces, activités

168 appartements
Môle 1 39 appartements ZD LOC
Môle 2 Activités et commerces
Aravis 1 83 appartements LUP
Aravis 2 46 appartements ZD LOC

Belle-Terre se situe en zone de développement 3 (loi générale sur les zones de développement, LGZD). Les logements en location sont soumis à des critères d'attribution édictés par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF):

- ZD LOC: logements à prix de construction et loyers contrôlés par l'État pendant une période de 10 ans, sans subventions
- HM/HLM: logements à subvention personnalisée
- HM-LUP: logements d'utilité publique avec critères d'attribution de la Fondation communale pour le logement de Thônex

