



TOUT SAVOIR SUR LE QUARTIER DE L'ÉTOILE

LE MÉMO DU PROJET
EN QUESTIONS / RÉPONSES
2020



SOMMAIRE

1. En bref 3

AU SEIN DU QUARTIER DE L'ÉTOILE : VIVRE LA VILLE AUTREMENT	4
LES CHIFFRES CLÉS DU PROJET	6
LES GRANDES ÉTAPES	7
LES ACTEURS	7

2. Questions / réponses 8

LA PHILOSOPHIE ET LES OBJECTIFS DU PROJET	9
Pourquoi construire un nouveau quartier autour de la gare d'Annemasse ?	9
Qu'est-ce qui fait la spécificité de ce projet ?	10
Quelle est l'ambition du projet ?	10
S'agira-t-il d'un quartier de logements ou d'affaires ?	11

LE PROJET DANS SON TERRITOIRE	12
Quel est le périmètre concerné par ce projet ?	12
Comment seront connectées les parties nord et sud du quartier ?	13
Comment le quartier sera-t-il desservi et connecté au territoire ?	13

L'AMÉNAGEMENT ET LE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER	14
Qui habitera ce quartier ?	14
Comment se déplacera-t-on dans le quartier ?	15
Est-ce qu'il y aura des commerces ?	15
Est-ce qu'il y aura des entreprises ?	16
Quelle est la place réservée aux espaces verts dans le quartier ?	16
À quoi ressembleront les espaces publics ?	16
Est-ce que le projet prévoit des équipements publics ?	17

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	18
Qu'est-ce qu'un « ÉcoQuartier » ?	18
Quels sont les objectifs du projet en matière de performance énergétique	18
Quels sont les engagements pris en matière de certification environnementale ?	19

LA GOUVERNANCE	20
Comment le projet a-t-il été conçu ?	20
Quel est le rôle d'UrbanEra ?	20
Quel est le rôle d'Annemasse Agglo ?	20
Quel est le calendrier du projet ?	21
Comment le projet est-il financé ?	21





1. EN BREF



AU SEIN DU QUARTIER DE L'ÉTOILE : VIVRE LA VILLE AUTREMENT

La construction du quartier de l'Étoile, au cœur de l'agglomération d'Annemasse, vient répondre à la forte croissance économique et démographique du territoire. Il accueillera logements, bureaux, commerces, équipements de formation, espaces verts et espaces de loisirs et redonnera vie à un secteur en friche, idéalement situé.

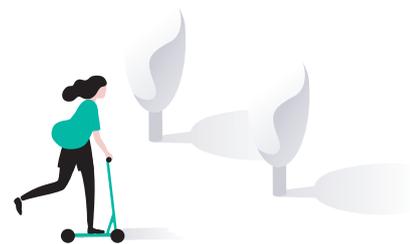
○ LA RENAISSANCE D'UN QUARTIER

A l'intersection des communes d'Annemasse, d'Ambilly et de Ville-la-Grand, le quartier de l'Étoile se déploie sur plus de 19 hectares sur le site de l'ancien hôpital, de l'ancienne rotonde ferroviaire et autour de la nouvelle gare d'Annemasse, transformée en pôle d'échanges multimodal à l'occasion de l'arrivée du Léman Express (décembre 2019).

Lieu de vie dynamique et chaleureux, où les espaces naturels occupent une place de choix, les futurs habitants et usagers du quartier bénéficieront :

- De la proximité immédiate de la nouvelle gare d'Annemasse et ses liaisons vers Evian, Saint-Gervais, Annecy, Genève, Lyon, Paris... ;
- D'une offre de 1 500 nouveaux logements accessibles à tous, dont 1/3 de logements abordables, 1/3 de logements sociaux et 1/3 de logements libres ;
- D'une nature présente à toutes les échelles : dans les espaces publics bien sûr, avec la création du Jardin Ferroviaire, mais aussi dans les espaces privés grâce à des cœurs d'ilots ou des terrasses végétalisées ;
- D'un cadre de vie privilégié à proximité du Lac Léman, avec des vues sur Le Salève, Les Voirons et le Mont Blanc ;
- De nouvelles possibilités de mobilité (passerelle piétons et cyclistes au-dessus des voies ferrées, voies réservées aux bus, voie verte...);
- De commerces et de services de proximité, des équipements de loisirs et de restauration qui bénéficieront aux futurs résidents et usagers mais aussi à tous les habitants de l'agglomération.

Le quartier accueillera également des bureaux, un pôle de formation d'enseignement supérieur et des équipements dédiés au tourisme d'affaires, en complémentarité avec Genève.





LA PLACE CENTRALE VUE D'EN HAUT (À PROXIMITÉ DE LA RUE DU JURA À AMBILLY)
© DA ARCHITECTE URBANISTE

○ INVENTER DE NOUVELLES FAÇONS DE VIVRE EN VILLE

Durable, adaptable et économe en énergie, l'ÉcoQuartier de l'Étoile sera un véritable laboratoire d'innovations pour anticiper les besoins de la ville de demain.

Le projet anticipe la mise en place de nouveaux usages avec l'implication des habitants, en vue de favoriser l'appropriation des nouveaux lieux par ces derniers. Les porteurs du projet prévoient :

- La création d'un quartier « des courtes distances », pour permettre le développement des mobilités douces et la réduction de la place de la voiture ;
- Des aménagements favorisant le vivre-ensemble, avec des espaces publics ouverts à tous, permettant le développement de lieux d'appropriation par les usagers ;
- Des services de mutualisation, une modularité des lieux et des usages (espaces de travail, espaces publics, stationnement...).

De la conception urbaine et paysagère, au choix et à l'organisation des équipements, en passant par l'ambition de proximité et d'ouverture, tout est fait pour permettre de vivre la ville autrement.



UN PROJET EXEMPLAIRE POUR UN QUARTIER DURABLE

Pensé « sur-mesure », le quartier se construit en réflexion avec la population et les acteurs locaux. L'attention portée aux espaces végétalisés au sein du quartier, à la qualité architecturale, au développement durable et à la cohésion sociale contribuera à faire émerger un ÉcoQuartier ambitieux et exemplaire.

Les engagements énergétiques de l'Étoile sont à la hauteur des enjeux climatiques actuels. Déjà labellisé « ÉcoQuartier » (niveau 2), le quartier de l'Étoile a vocation à être autonome sur le plan énergétique : quartier dit à « énergie zéro », il produira localement l'énergie que ses habitants et usagers consommeront pour les usages réglementaires (de la RT2012), c'est à dire : chauffage, climatisation, ECS (eau chaude sanitaire), éclairage, ventilation et pompes :

- La construction de bâtiments très économes en énergie ;
- La création d'un réseau de chaleur urbain alimenté par une chaufferie bois ;
- L'installation de capteurs photovoltaïques sur les toitures pour une production d'électricité locale.

Le projet vise également le label international « BiodiverCity Ready Pilote® » qui fixe des objectifs ambitieux en termes de biodiversité : place de la nature dans les espaces publics, gestion des eaux de pluie, etc.

LES CHIFFRES CLÉS DU PROJET

UN QUARTIER DE
19 HECTARES

33 000 M²
DE BUREAUX

16 000 M²
POUR LE PÔLE DE FORMATION

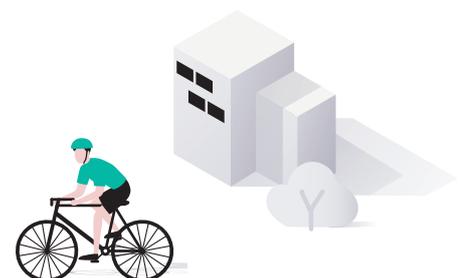
3 HECTARES
D'ESPACES VERTS

1 500 LOGEMENTS
DONT 1/3 EN ACCESSION LIBRE,
1/3 EN ACCESSION ABORDABLE
ET 1/3 DE LOGEMENTS SOCIAUX

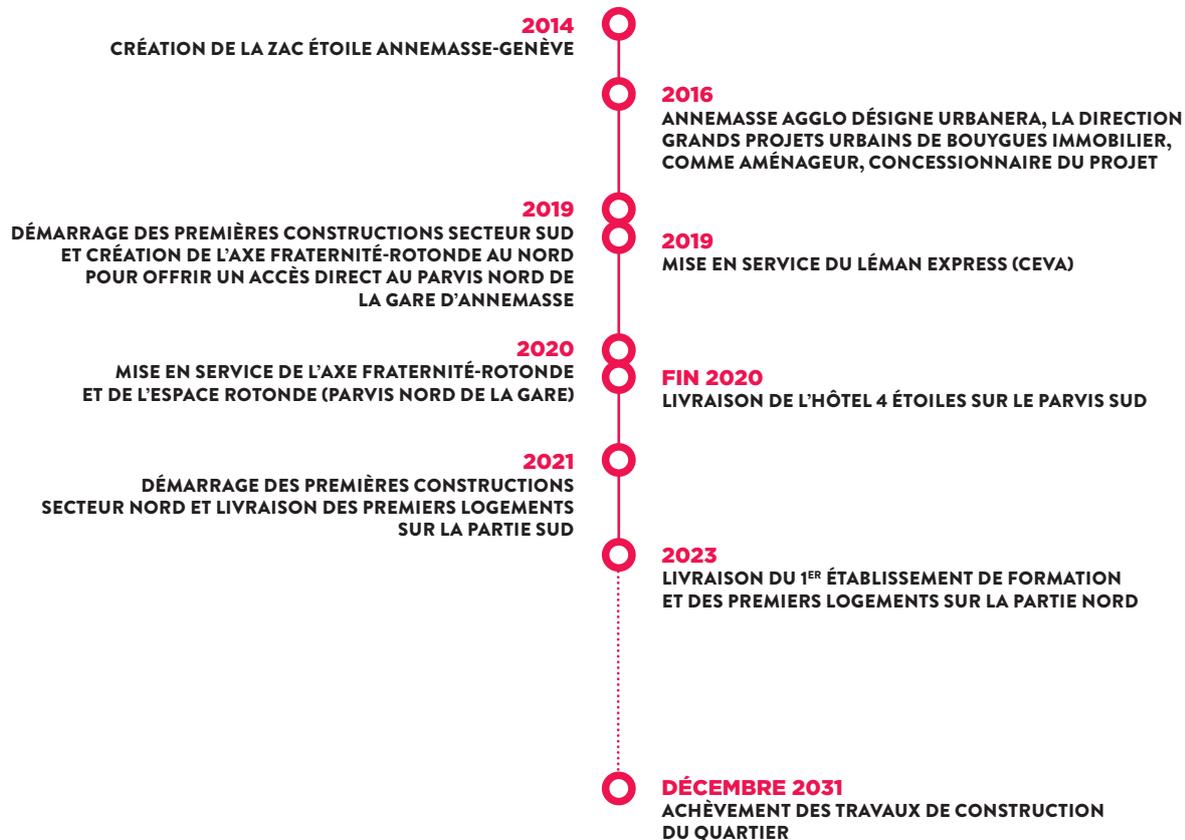
3 400 M²
DE COMMERCES
ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ

4 000 M²
D'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE

**DES ÉQUIPEMENTS
PUBLICS**
DONT 1 TERRAIN DE FOOT
ET 1 BOULODROME



LES GRANDES ÉTAPES



LES ACTEURS

Engagé par **Annemasse Agglo**, le projet est porté et mis en œuvre par **UrbanEra**, la Direction des Grands projets urbains de Bouygues Immobilier, par le biais d'une concession d'aménagement. La maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence d'architectes-urbanistes-paysagistes **D&A (Devillers et Associés)**, mandataire, en groupement avec **Artelia/Transitec/INEX/Agence ON/SCET/DTZ Consulting**. Les communes d'**Annemasse, Ambilly** et **Ville-la-Grand** sont étroitement associées à toutes les étapes du projet.





2. QUESTIONS / RÉPONSES



LA PHILOSOPHIE ET LES OBJECTIFS DU PROJET

○ POURQUOI CONSTRUIRE UN NOUVEAU QUARTIER AUTOUR DE LA GARE D'ANNEMASSE ?

Une nouvelle polarité à l'échelle de l'agglomération

La construction de ce nouveau quartier en cœur d'agglomération vient répondre à la forte croissance économique et démographique du territoire. Située à 7 km de Genève, l'agglomération d'Annemasse, avec ses 90 000 habitants, a gagné 25 000 habitants en 20 ans, devenant ainsi la seconde polarité de l'agglomération genevoise. Comme l'ensemble de ce bassin d'emplois transfrontalier, elle connaît une double croissance, économique et démographique, qui exige non seulement la création de nouveaux logements, mais aussi plus largement d'un nouveau quartier agréable à vivre.

Au cœur de l'une des agglomérations les plus dynamiques de Haute-Savoie, le quartier prendra vie sur un secteur en friche, idéalement situé à l'intersection des communes d'Annemasse, d'Ambilly et de Ville-la-Grand et desservi par une gare multimodale.

L'arrivée en décembre 2019 du Léman Express, premier RER transfrontalier franco-suisse, rend d'autant plus attractifs les environs de la gare d'Annemasse, qui, à terme, accueillera 4 millions de voyageurs par an. À raison d'un train toutes les 10 minutes aux heures de pointe, les futurs habitants du quartier peuvent se rendre dans le centre de Genève en 22 minutes : une opportunité pour renouer avec le passé ferroviaire de cette ville et redonner aux abords de la gare les atouts nécessaires pour incarner une entrée de ville et d'agglomération dynamique et attractive.



PARVIS SUD DE LA GARE D'ANNEMASSE
© GAUTIER ET CONQUET

○ QU'EST-CE QUI FAIT LA SPÉCIFICITÉ DE CE PROJET ?

Un quartier avec une forte identité

Lieu de vie à la fois chaleureux et moderne, le quartier tire ses spécificités de :

- Sa centralité ;
- Sa desserte idéale par les transports en commun : trains dont Léman Express, trams, bus... et la voie verte ;
- Son offre de logements qui offre une réelle mixité sociale avec un tiers de logements abordables, un tiers de logements sociaux et un tiers de logements en accession libre ;
- La place centrale accordée au végétal, pour valoriser et préserver la biodiversité, mais également pour le confort de vie et le bien-être des habitants et des usagers ;
- Sa mixité fonctionnelle ambitieuse : logements pour tous, activités économiques, enseignement supérieur, artisanat, pôle de convention et hôtelier...

Vivre ici signifiera vivre en ville avec un état d'esprit de « quartier », dans un cadre verdoyant et animé, alliant modernité urbaine et authenticité. L'âme de ce nouveau quartier s'exprimera dans la proximité, la diversité et le lien social qu'il cultive.

○ QUELLE EST L'AMBITION DU PROJET ?

Si l'arrivée du Léman Express en décembre 2019 a créé une opportunité à saisir pour développer les abords de la gare d'Annessasse, le futur quartier n'est pas uniquement conçu dans sa relation à Genève, mais comme un quartier dynamique, vivant et chaleureux, où il fera bon vivre, s'implanter et s'épanouir au cœur d'une agglomération dynamique et attractive.

L'objectif du projet est d'accompagner le développement urbain et la mutation engagée sur le territoire en garantissant un développement harmonieux et équilibré de l'agglomération, notamment en répondant à la tension du marché immobilier par la création de logements abordables. La construction du quartier permettra d'accueillir de nouveaux habitants et usagers dans de bonnes conditions, tout en préservant la qualité de vie de ceux qui y habitent déjà.

Plus globalement, l'ambition du projet est de déployer un ensemble urbain et architectural bien intégré dans le paysage, dans lequel les espaces végétalisés ont toute leur place. Un secteur également exemplaire en matière de mobilité, précurseur dans les modes de vie, de travail et de consommation offerts à ses habitants. De quoi permettre à chacun de vivre la ville autrement, en fonction de ses envies, ses attentes et ses besoins.



○ S'AGIRA-T-IL D'UN QUARTIER DE LOGEMENTS OU D'AFFAIRES ?

Un quartier qui tire sa force de sa plurifonctionnalité

Avec 60 % de logements et 40 % de bâtiments d'activités, l'ÉcoQuartier de l'Étoile met en pratique le principe de la mixité des fonctions.

La diversité des propositions de logements se veut adaptée à tous les profils, quels que soient l'âge, la structure familiale ou les moyens des foyers. Elle rend en outre possible différents parcours résidentiels, avec notamment un projet d'habitat coopératif : une démarche collective où des personnes imaginent, conçoivent, construisent et gèrent ensemble leur nouveau logement entre voisins au sein de l'immeuble.

Tout est prévu pour qu'y soient renforcées les fonctions urbaines majeures de l'agglomération. Avec une offre de services, de commerces et d'équipements publics complémentaires de ce que proposent déjà le centre-ville d'Annemasse, le nouveau quartier Chablais-Parc ou encore les communes voisines d'Ambilly et Ville-la-Grand, de nouveaux usages urbains pourront se développer.



VUE DE LA PLACE CENTRALE EN HIVER /
© DA ARCHITECTE URBANISTE

LE PROJET DANS SON TERRITOIRE

QUEL EST LE PÉRIMÈTRE CONCERNÉ PAR CE PROJET ?

De part et d'autre des voies ferrées

Le périmètre de 19 hectares du quartier de l'Étoile Annemasse-Genève couvre deux secteurs, de part et d'autre du faisceau de voies ferrées :

- Au sud des voies ferrées, sur la commune d'Annemasse, l'espace concerné englobe la gare et les bâtiments appartenant à la SNCF (le bâtiment voyageurs, les Douanes, de nouveaux commerces, la halle Taponnier...), ainsi que le parvis, réaménagé avec l'arrivée du Léman Express, la gare routière et le complexe Martin-Luther-King ; le périmètre du quartier comprend également une partie de la rue du Dr Francis Baud, de l'avenue de la Gare et de l'avenue Émile Zola ;
- Au nord des voies ferrées, le périmètre est plus vaste : côté nord-est, il intègre le site de l'ancienne Rotonde, sur la commune d'Annemasse, des emprises ferroviaires, des friches industrielles et quelques lotissements pavillonnaires, sur la commune de Ville-la-Grand ; côté nord-ouest, sur la commune d'Ambilly, le périmètre, traversé par la rue de la Fraternité, inclut quelques maisons individuelles, des terrains en friche (ancienne zone du Gaz et activités artisanales), l'IFSI (Institut de Formation en Soins Infirmiers), le terrain de l'ancien hôpital d'Ambilly, le groupe scolaire et le terrain de football et le boudrome.

Situé dans le périmètre du quartier, le projet de Pôle d'échanges multimodal (PEM), piloté par SNCF (Gares & Connexions et Réseau) et par Annemasse Agglo a notamment permis la création, dans le cadre de la Nouvelle Gare d'Annemasse, d'un passage souterrain traversant les voies ferrées et reliant les deux secteurs du projet.



○ COMMENT SERONT CONNECTÉES LES PARTIES NORD ET SUD DU QUARTIER ?

Un nouveau trait d'union

La création d'une gare « biface », dont les deux parvis seront à la fois reliés entre eux et connectés à tout un réseau de transports locaux et régionaux (modes actifs, bus, CEVA et trains), constitue l'un des principaux atouts du projet. Pour que le nouveau quartier se développe, l'accès à la gare par le nord était indispensable : un nouveau parvis prendra donc forme sur la commune d'Annemasse et de Ville-la-Grand, autour de l'ancienne Rotonde. Ce parvis nord sera relié au parvis sud, et par conséquent au cœur de l'agglomération, par un passage souterrain accessible aux piétons et vélos.

La fracture ferroviaire se verra également gommée par la construction d'une passerelle pour les modes doux, au-dessus des voies entre le square Stéphane Hessel à Annemasse et la rue du Gaz à Ambilly, incluse dans le périmètre des travaux du quartier.

○ COMMENT LE QUARTIER SERA-T-IL DESSERVI ET CONNECTÉ AU TERRITOIRE ?

Une desserte complète

Le quartier bénéficiera d'une très bonne desserte en transports en commun, qui le connectera de façon très efficace au reste de l'agglomération. Cette desserte est principalement assurée par le Léman Express qui placera Annemasse non seulement à 22 minutes du centre de Genève - avec un train toutes les 10 minutes aux heures de pointe - mais aussi au cœur de l'étoile ferroviaire desservant le bassin lémanique.

Cette liaison ferroviaire sera complétée par l'aménagement de voies de bus en site propre dans le quartier et le redéploiement du réseau TAC et LIHSA (réseaux urbain et interurbain) autour du quartier et de la gare réaménagée. Avec l'extension de la ligne 17 du Tramway Genevois, la station « rue du Parc » se situe à 500 m de l'ÉcoQuartier.

La création du quartier de l'Étoile permet ainsi de densifier et de réorganiser la ville autour de l'arrivée de transports en commun d'envergure, avec pour objectifs d'améliorer la mobilité sur le secteur et de développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.



L'AMÉNAGEMENT ET LE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

○ À QUOI RESSEMBLERA LE FUTUR QUARTIER (HAUTEUR, DENSITÉ, STYLE ARCHITECTURAL...)

La diversité des formes urbaines comme parti-pris

La volonté de créer un quartier de centre-ville actif nécessite que le projet présente une « densité » minimum. Associée à la mixité fonctionnelle et conçue dans le cadre d'une réflexion sur la qualité des espaces publics, celle-ci garantit l'intensité urbaine recherchée pour le nouveau quartier de l'Étoile.

Sa perception sera d'autant plus favorable que le projet veille à ce que les relations entre les bâtiments, la diversité des formes ou encore le rapport à l'espace public offrent une densité acceptable et harmonieuse pour les futurs usagers du quartier.

C'est pourquoi, composées de logements collectifs et intermédiaires, les formes urbaines présenteront des volumes variés, venant diversifier la physionomie actuelle du quartier. Le parti-pris de cette densification urbaine est de permettre de répondre au besoin local de logements, en évitant l'étalement urbain.

Les larges espaces publics entre les bâtiments dégageront des vues lointaines et favoriseront la luminosité des espaces intérieurs. Pensés pour s'intégrer harmonieusement dans leur environnement paysager et naturel, les bâtiments et aménagements qui composent l'ÉcoQuartier de l'Étoile s'inspirent des caractéristiques et des qualités inhérentes à l'architecture locale, créant ainsi une continuité avec l'existant.

○ QUI HABITERA CE QUARTIER ?

Vers une grande diversité d'habitants

Le quartier cherche à séduire autant les habitants actuels de l'agglomération d'Annemasse que de nouveaux arrivants. Les nouvelles façons d'habiter et les différentes typologies de logements offertes dans le quartier seront source de mixité sociale et intergénérationnelle. En effet, la diversité des propositions de logements se veut adaptée à tous les profils, quels que soient l'âge, la structure familiale ou les moyens des foyers. Elle rend en outre possible différents parcours résidentiels, avec la conception de logements sociaux notamment ou encore un projet d'habitat coopératif : une démarche collective où des personnes imaginent, conçoivent, construisent et gèrent ensemble leur nouveau logement entre futurs voisins au sein d'un immeuble.

S'y croiseront donc des habitants aux profils variés : étudiants, salariés, familles, jeunes actifs, seniors, commerçants, touristes d'affaires...





PARVIS NORD DE LA GARE D'ANNEMASSE
© GAUTIER ET CONQUET

○ COMMENT SE DÉPLACERA-T-ON DANS LE QUARTIER ?

Priorité aux modes actifs

Avec le train et les bus circulant sur une voie réservée, les transports en commun, destinés à favoriser les reports modaux et encourager une évolution des comportements, seront au cœur du quartier.

Les modes de déplacement dits « actifs » (à pied, à vélo, à roller...), seront largement encouragés au sein du quartier avec les nouveaux espaces publics mais aussi par la construction d'une passerelle sans voiture au-dessus des voies ferrées ou encore la mise à disposition de consignes vélos au nord et au sud de la gare. La Voie Verte du Grand Genève sera prolongée le long des voies entre Ambilly et Ville-la-Grand, afin de se connecter au parvis nord de la gare.

○ EST-CE QU'IL Y AURA DES COMMERCES ?

Une offre de proximité

Quartier à vivre autant pour les familles, que les jeunes actifs, les étudiants ou les seniors, il mettra à la disposition de ses résidents les commerces, restaurants et services nécessaires à leur quotidien, mais aussi accessibles aux habitants de toute l'agglomération. La composition de cette offre sera complémentaire de celle proposée par les quartiers voisins, qu'il s'agisse de Chablais-Parc ou du centre-ville d'Annemasse et d'Ambilly.

Afin de créer une polarité commerciale principalement de proximité, les commerces seront localisés au sud de l'ÉcoQuartier, autour du parvis sud de la gare d'Annemasse et au nord-ouest côté Ambilly, près de la rue du Jura sur la place à aménager.

EST-CE QU'IL Y AURA DES ENTREPRISES ?

Un quartier d'affaires autour de la gare

Avec 33 000 m² créés en surfaces de bureaux et d'activités, pôle hôtelier, services dédiés au tourisme d'affaires, sa proximité immédiate avec la nouvelle gare d'Annemasse et ses possibilités de logements, de restauration et de loisirs, l'Étoile aura de quoi attirer entreprises et investisseurs, suisses et français. L'agglomération confirmera ainsi son positionnement de pôle économique relai de Genève sur l'agglomération transfrontalière, en jouant la carte de la complémentarité de son offre économique.



HÔTEL NOVOTEL EN FACE DE LA GARE D'ANNEMASSE
© DIMITRI ROUSSEL

QUELLE EST LA PLACE RÉSERVÉE AUX ESPACES VERTS DANS LE QUARTIER ?

Une trame verte continue

Des îlots de verdure au plus près des logements ; des jardins partagés pour cultiver son potager ; un « Jardin Ferroviaire » au cœur du quartier et de nombreux points de vue sur le patrimoine naturel de Haute-Savoie : la nature sera présente à toutes les échelles du quartier, formant une trame verte continue.

Point central, le Jardin Ferroviaire proposera des aménagements paysagers de qualité, offrant une mise en scène du grand paysage et créant un lien entre les deux côtés du quartier.

La place donnée à la végétation a une double fonction : concourir à la qualité du cadre de vie et préserver la biodiversité. La gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, s'inscrit dans cette même perspective permettant d'atteindre des objectifs ambitieux en termes de biodiversité.

Plus largement, la conception même du quartier préserve les vues sur le grand paysage, composé du Salève et des Voirons.

À QUOI RESSEMBLERONT LES ESPACES PUBLICS ?

Des lieux fédérateurs et animés

Le nouveau parvis « Espace Rotonde » au nord de la gare et la nouvelle place du Jura, au droit de l'ancien hôpital d'Ambilly, formeront les deux espaces publics structurants du nord du quartier. Ces deux polarités seront reliées par un axe principal, réservé aux piétons et aux bus. C'est dans ce secteur, accueillant et animé, que se situeront les commerces, services, restaurants, espaces de travail partagés...

Loin d'un schéma de « ville dortoir », ce nouveau quartier, avec ses espaces publics propices à la rencontre entre les différents usagers (salariés, étudiants, habitants...) deviendra un véritable lieu de vie, capable de fidéliser ses habitants.

La qualité des espaces publics sera un élément fondateur de l'ÉcoQuartier : qualité d'image et qualité d'usage sont en effet recherchées. En témoigne l'inspiration du « Jardin Ferroviaire », une promenade verte qui longe les voies côté nord. Ce jardin offre un espace généreux, ludique et convivial (espaces de détente, jeux pour enfants, skate-park...).

À l'est, le « Jardin de la Rotonde » a vocation à devenir un nouveau lieu public partagé, avec des installations artistiques temporaires, des food-trucks, des événements culturels éphémères... Il accueillera également des jeux pour enfants et des espaces paysagers.



LE JARDIN FERROVIAIRE VU DE VILLE-LA-GRAND
© DA ARCHITECTE URBANISTE

EST-CE QUE LE PROJET PRÉVOIT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ?

Des installations pour tous les publics

L'éducation et la formation seront au cœur du quartier, à travers le pôle de formation « Grand Forma ». Les étudiants de différentes filières, notamment la santé, avec l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI), y seront accueillis. Ce nouveau pôle, qui devrait accueillir près de 1 000 étudiants d'ici à 2030, viendra compléter de façon opportune l'offre de formation déjà présente au niveau du Genevois français. Les étudiants trouveront un juste équilibre entre un campus à taille humaine et une formation qualitative.

Les communes prévoient l'agrandissement des deux groupes scolaires existants à Ambilly (Fraternité) et à Ville-la-Grand (Cornières), de structures d'accueil de la petite enfance, d'une maison médicale et d'installations sportives : terrain de foot, boulodrome, gymnase, équipements sportifs en plein air dans le Jardin Ferroviaire...

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

QU'EST-CE QU'UN « ÉCOQUARTIER » ?

Un engagement durable

Le quartier a d'ores et déjà été labellisé « ÉcoQuartier » (niveau 2 sur 4).

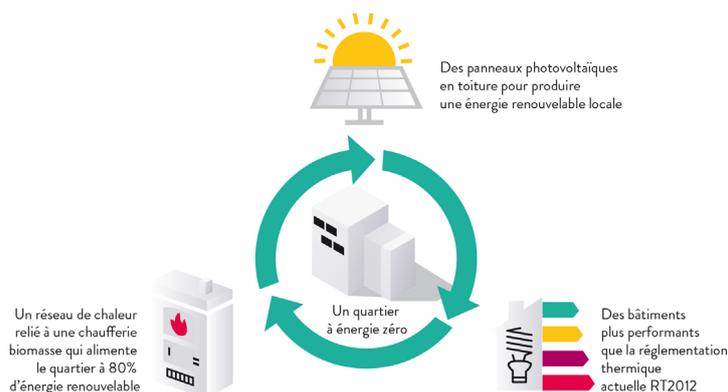
Initiée en 2008 par l'État, la démarche « ÉcoQuartier » a débouché sur l'élaboration d'une charte qui fixe aux porteurs de projets urbains des objectifs à atteindre pour obtenir le label « ÉcoQuartier ». Les 20 engagements de la Charte portent sur l'environnement et le climat (avec des critères énergétiques, de gestion des ressources, des déchets...), sur le développement du territoire, le cadre de vie, les usages des habitants ou encore sur la démarche et les processus de création du quartier, valorisant ainsi le recours à la co-construction et la concertation citoyenne.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PROJET EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Vers un quartier à énergie zéro

L'ambition du projet est de construire un quartier à énergie zéro, ce qui signifie que le nouveau quartier de l'Étoile produira à terme autant d'énergie qu'il en consommera. Plusieurs leviers seront actionnés pour l'atteindre :

- Il sera demandé aux opérateurs du quartier d'être particulièrement attentifs, dès la conception des bâtiments, à leur orientation et à leur exposition, à la conception de leur enveloppe, à l'utilisation de modes constructifs peu émetteurs de gaz à effet de serre ou encore au choix de matériaux de construction biosourcés ;
- La création d'une chaufferie bois dans le nord de l'ÉcoQuartier, complémentaire à celle existant déjà au sud, et d'un réseau de chaleur urbain permettront par ailleurs de fournir au quartier au moins 80% d'énergie renouvelable, grâce à la biomasse, un chauffage faiblement carboné. La chaufferie produit de la chaleur, à partir de la combustion du bois ; l'eau chauffée est ensuite transportée et distribuée à tous les bâtiments raccordés au réseau ;
- 20 % des toitures des immeubles les plus hauts seront équipées de capteurs photovoltaïques. Ces derniers occuperont une surface active totale de 10 000 m² avec une production annuelle d'électricité prévisionnelle à l'horizon 2031 de 2 000MWh, équivalent à la consommation électrique annuelle de 1 100 foyers. Un dispositif de financement innovant et ouvert aux participations citoyennes a été mis en place en 2020, avec la nomination d'un opérateur unique qui assurera l'exploitation et la maintenance de ces panneaux photovoltaïques ;
- La conception même du quartier, avec ses courtes distances, contribuera à l'inscrire dans une logique vertueuse. L'accent mis sur les mobilités douces, plutôt que la voiture individuelle, génératrice d'émissions de gaz à effet de serre, fera également émerger une nouvelle façon de vivre en ville, plus responsable.



○ QUELS SONT LES ENGAGEMENTS PRIS EN MATIÈRE DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE ?

Vers une double certification au niveau du quartier

Durable, adaptable et économe en énergie, le quartier se fixe pour objectif de devenir un véritable laboratoire d'innovations pour anticiper les besoins de la ville de demain. Pensé « sur mesure », il se construit selon une méthode agile et une réflexion partagée avec la population et les acteurs locaux.

Il vise l'obtention de deux labels :

- Le label « ÉcoQuartier » ;
- Le label international « BiodiverCity Ready Pilote® » qui fixe des objectifs ambitieux en termes de biodiversité : place de la nature dans les espaces publics et les îlots, gestion des eaux de pluie, etc.

Tous ces engagements créeront au sein de l'Étoile des conditions de vie et de bien-être optimales, dans le respect de l'environnement.



LA GOUVERNANCE

○ COMMENT LE PROJET A-T-IL ÉTÉ CONÇU ?

Un portage intercommunal

Il s'agit d'un projet intercommunal, créé par la communauté d'agglomération, Annemasse Agglo, et qui associe étroitement les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand.

Autorité concédante, Annemasse Agglo a créé la ZAC Étoile Annemasse-Genève par une délibération de son conseil communautaire, en date du 12 novembre 2014. Elle a également signé en août 2016 un traité de concession d'une durée de 15 ans, qui confie à UrbanEra, la direction des Grands projets urbains de Bouygues Immobilier, l'aménagement de la ZAC.

La maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence d'architecture, urbanisme et de paysage D&A, qui s'entoure pour le projet de nombreux bureaux d'études spécialistes :

- ARTÉLIA, pour la voirie, les réseaux divers et le génie civil ;
- INEX pour le développement durable et l'énergie ;
- TRANSITEC pour les déplacements et la mobilité ;
- ON pour les éclairages et la mise en lumière des espaces publics ;
- La SCET pour la programmation stratégique et le montage opérationnel ;
- DTZ pour la programmation tertiaire.



○ QUEL EST LE RÔLE D'URBANERA ?

Impliqué de A à Z

UrbanEra, la Direction des Grands projets urbains de Bouygues Immobilier, est l'aménageur. Il a en charge les études et procédures administratives, techniques et opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC ainsi que le suivi et le pilotage de l'opération. Ses missions comprennent aussi l'acquisition et la gestion foncière des terrains, la conception et la réalisation des travaux d'aménagement et d'espaces publics, la commercialisation des terrains et la mise en concurrence des opérateurs et architectes-concepteurs. Il pilote, enfin, les dispositifs de concertation et la communication autour du projet, ainsi que la gestion financière en lien avec son Autorité concédante, Annemasse Agglo.

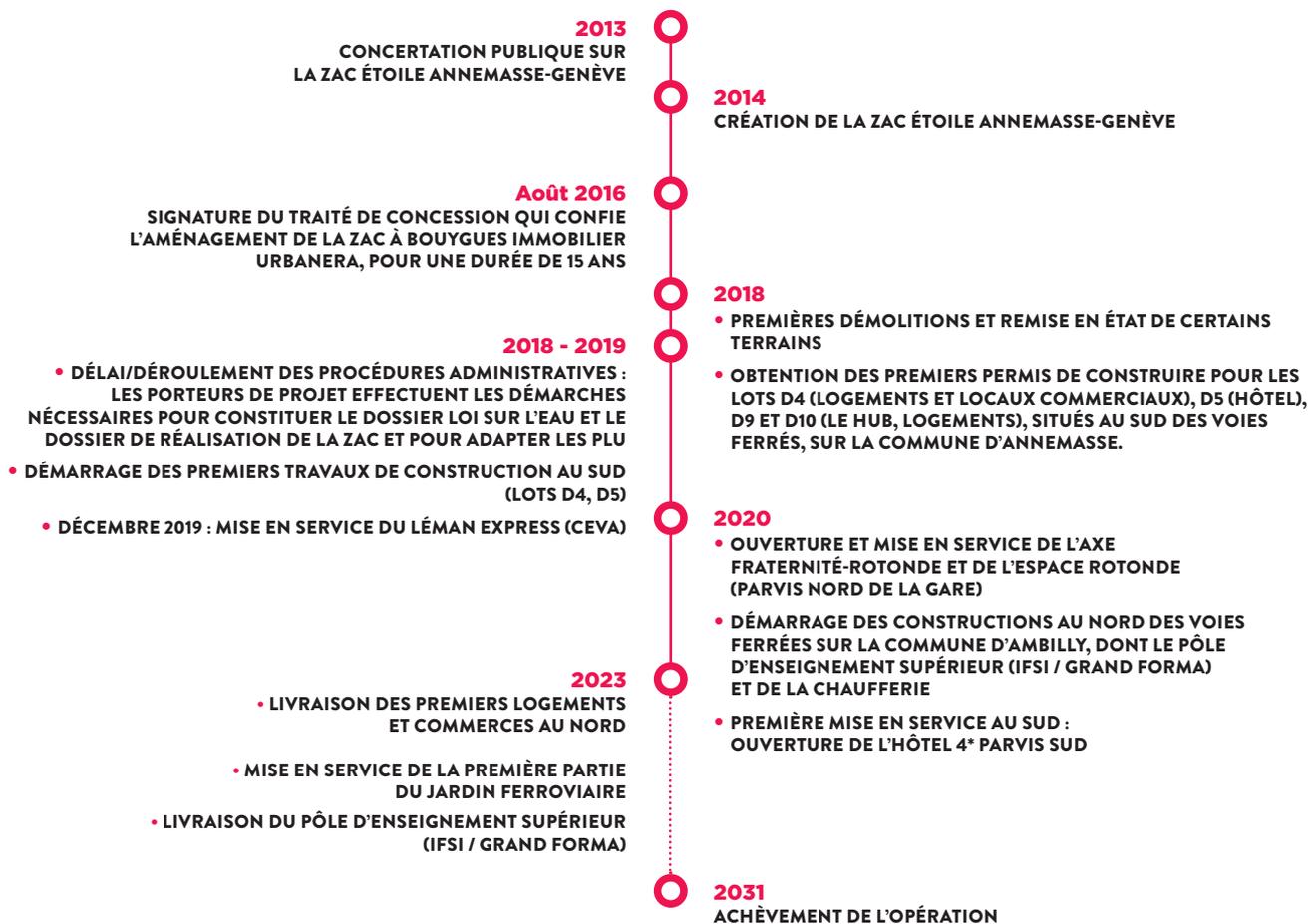
○ QUEL EST LE RÔLE D'ANNEMASSE AGGLO ?

Les communes en lien direct

Décisionnaire, Annemasse Agglo, qui est à l'origine de la création de la ZAC, associe de près les communes concernées par le projet. Les élus participent au processus de décision pour que ce quartier réponde aux besoins du territoire et de ses habitants ; ils gardent ainsi la maîtrise de l'opération.

QUEL EST LE CALENDRIER DU PROJET ?

Horizon 2031



COMMENT LE PROJET EST-IL FINANÇÉ ?

Le coût de réalisation de l'ÉcoQuartier l'Étoile est estimé à 66 millions d'euros. Le financement des espaces et équipements publics est principalement assuré par la vente des charges foncières, c'est-à-dire des terrains aménagés, aux opérateurs (promoteurs, bailleurs, investisseurs) qui réaliseront les logements, les bureaux et les équipements conformément au programme de la ZAC.

