

2. PROGRAMMATION

La mixité des fonctions est au cœur du programme. Outre la zone industrielle et artisanale, la présence de commerces, de services et d'équipements sportifs, culturels et d'enseignement participe à la construction d'une ville intense des proximités.

La diversité des services et des équipements et les espaces publics et paysagers contribueront à l'animation et à la qualité du cadre de vie.

Les SBP indiquées sont des ordres de grandeurs et non des valeurs maximales.

Programmation indicative

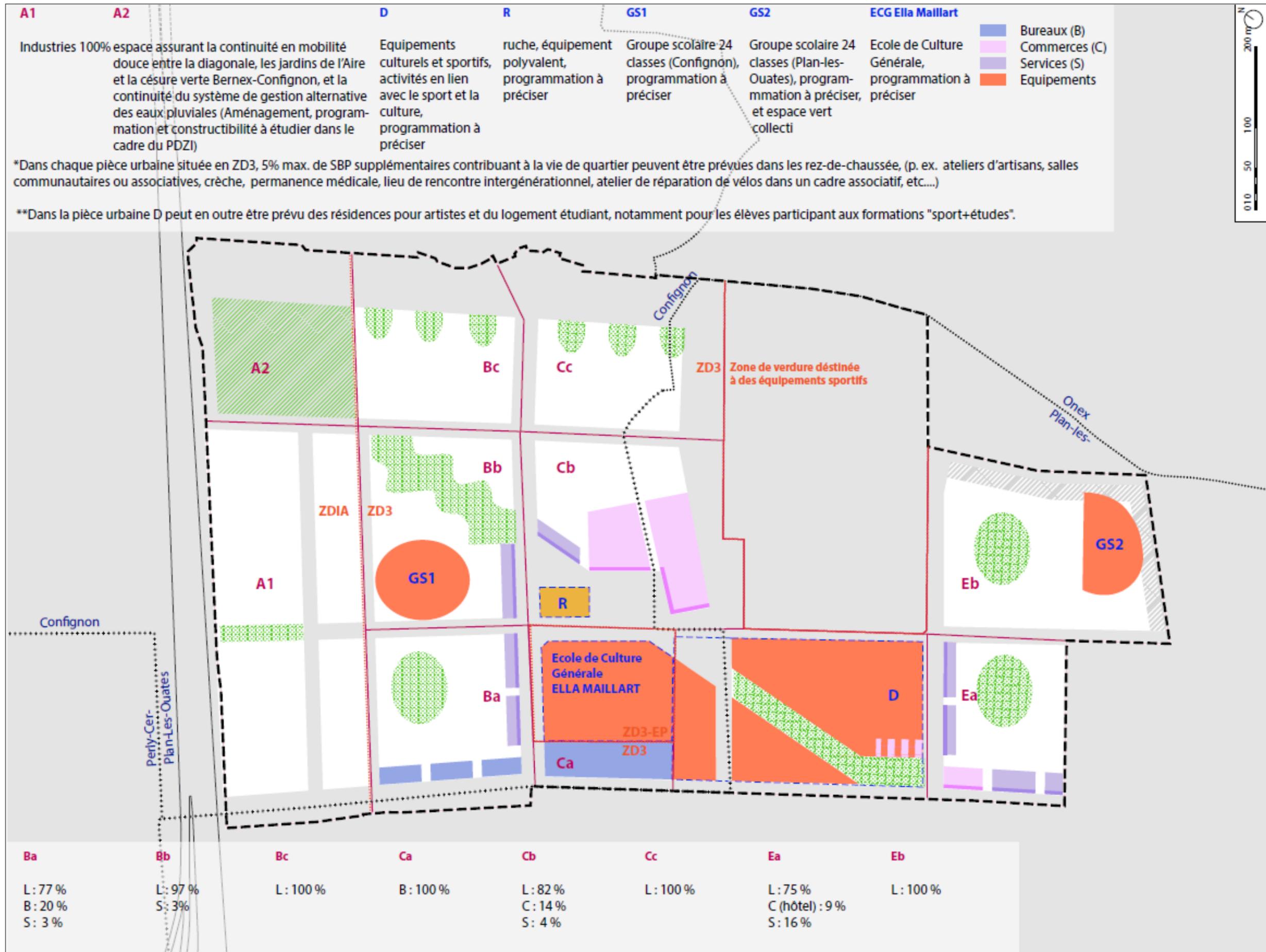
Composition programmatique	Surface brute de plancher (m ²)	Emprise des terrains concernés par la MZ n°29711 (m ² arrondis)
Zone de développement 3 ⁽¹⁾		417'000
Logements	330'000	
Bureaux	30'000	
Commerces (dont 5'000 m ² d'hôtels)	15'000	
Services ⁽²⁾	15'000	
Écoles primaires	Estimée à 20'000	<i>Pour mémoire 24'000</i>
Culture (dont culturel ⁽³⁾)	10'000	
Sport	Estimée à 30'000	<i>Pour mémoire 50'000</i>
Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public		24'000
École de culture générale Ella Maillart	20'000	
Zone de développement industriel et artisanal		133'600
	90'000 ⁽⁴⁾	
TOTAL	Environ 560'000	574'600

⁽¹⁾ La ZD3 recevra trois types de bâtiments : des bâtiments uniquement dédiés aux logements, des bâtiments mixtes logements/activités, logements/services, etc. et des bâtiments 100% activités (cf. chapitre 2.4). Principalement localisés le long de la route de Base, ces bâtiments 100% activités représentent en ordre de grandeur 14 000 m² SBP.

⁽²⁾ La catégorie "services" peut comprendre du service à la personne, de l'activité de type libéral et des équipements de proximité (crèches, maison de quartier, etc.).

⁽³⁾ Programmation culturelle non arrêtée à ce jour. Selon les besoins exprimés, cette activité pourra prendre place dans la place des Cherpines dans la Ruche, ou à proximité, dans la réserve sport et culture.

⁽⁴⁾ En fonction des études réalisées dans le cadre du PDZI, les surfaces brutes de plancher pourront être portées jusqu'à environ 100'000 m²



Répartition indicative de la programmation

2. PROGRAMMATION

2.1 UN LARGE PANEL DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS CANTONAUX

2.1.1 Un développement mixte et intense : 3000 logements

La vocation résidentielle du projet est clairement affirmée puisque les 330 000 m² affectés à la construction de logements en font la première fonction du futur quartier. Cette enveloppe surfacique permettra de construire environ 3000 logements pour répondre à la pénurie actuelle constatée dans l'agglomération.

Au-delà de la simple notion de densité, un enjeu du projet est de tendre vers une ville intense, ce qui suppose une certaine compacité garantissant des effets de proximité mais également une mixité de fonctions, permettant de conforter et d'accompagner cette vocation résidentielle affirmée par des aménités urbaines. Or la présence de ces dernières ne se décrète pas, et les 3000 logements prévus, ajoutés à ceux déjà existant, correspondent à une réelle masse critique permettant de justifier leur implantation et leur pérennité.

2.1.2 Affirmer et concrétiser le principe de la mixité sociale et générationnelle :

La programmation du volet résidentiel revêt également une dimension qualitative, dont les orientations doivent garantir une mixité sociale à l'échelle du quartier. Deux leviers sont à distinguer.

Le premier est normé et réglementaire, puisque la construction de logements devra se faire en respectant les orientations des lois LGZD, LGL et LUP et en particulier un développement minimum de 25% logements LUP et de 25% de LGL (HM/HLM ou coopérative). Les 50% restant se répartissent entre les propriétés par étage et le locatif privé. Cette répartition permettra au quartier de s'adresser à l'ensemble des profils socio-démographiques et accueillir une population diversifiée.

La diversité typologique. Le deuxième levier porte sur la ventilation typologique des logements permettant de développer une offre variée en termes de surfaces et de nombres de pièces. La réflexion sur la taille des logements à produire est en effet le point d'entrée d'une politique d'accueil à définir sur le quartier. Une programmation intégrant petits, moyens et grands logements permettra donc d'attirer sur le territoire des Cherpines une population aux besoins variés, couvrant l'ensemble des profils de ménages (étudiants, familles, personnes âgées...).

Elle devra de plus intégrer les évolutions sociétales qui s'observent non seulement à Genève mais également dans l'ensemble des villes européennes. Le modèle familial n'est plus aujourd'hui le seul à prendre en compte, et les phénomènes d'augmentation de l'espérance de vie, des ménages isolés, des mères de famille vivant seul pour ne citer que ceux là, seront également à intégrer dans cette programmation résidentielle.

Toujours dans cet objectif de mixité, le projet devra permettre de réaliser des logements protégés pour les personnes âgées de type IEPA (Immeubles avec Encadrement pour Personnes Agées).

Le concept d'aménagement des espaces publics proposé dans le chapitre 3 fait une large place aux espaces de rencontre (place des Cherpines, diagonale, jardins partagés) et accompagne ainsi de façon complémentaire les objectifs de mixité.

2.1.3 Taille moyenne des logements

Le programme du présent plan directeur de quartier prévoit la construction d'un ordre de grandeur de 3'000 logements. Cet ordre de grandeur se traduit en 330'000 m² de surface brute de plancher de logements, considérant une taille moyenne de logements de 110 m² de surface brute de plancher, ce qui correspond à la taille moyenne prise en compte dans le cadre du plan directeur cantonal 2030.

2.2 UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE INTÉGRÉ AU SEIN D'UN QUARTIER MIXTE

2.2.1 Un développement tertiaire sur la Route de Base

30 000 m² de locaux tertiaires sont positionnés le long de la route de base. Cette fonction et sa localisation présentent un double intérêt :

- ménager un rideau le long de la route de base afin d'atténuer les nuisances liées au trafic et permettre à l'arrière un développement résidentiel dans un environnement préservé ;

- permettre un équilibre logements/emplois dans le développement du quartier afin de promouvoir une mixité fonctionnelle pouvant favoriser les relations de proximité lieu résidentiel – lieu d'emploi.

2.2.2 Un développement de l'activité dans la ZDIA

Le projet d'urbanisation du secteur des Cherpines prévoit le développement d'une zone industrielle conformément à la loi No 10523. Cette zone se veut dense et mixte d'un point de vue de ses activités. Il s'agira d'une part de faciliter des implantations de qualité ou de prestige (horlogerie, bio-médical, technologies de l'information et de la communication, services à l'international, etc.) qui pourront avoir un effet d'entraînement dans le développement qualitatif du secteur et de permettre d'autre part l'implantation d'ateliers d'artisans, qui sont utiles à l'échelle régionale ou locale et souffrent actuellement d'une pénurie sensible à l'échelle cantonale.

Dans le respect de ces objectifs, la ZDIA devra contribuer à accueillir des activités liées au projet de développement du projet Praille-Acacias-Vernets. Bien qu'étant une zone différenciée de la zone mixte de logements, cette zone fera partie intégrante de l'ensemble du quartier des Cherpines.

Le développement de la ZDIA le long de l'autoroute est conforme à la modification de zone et garantit une protection phonique du quartier résidentiel. Ce parc d'activités permet de plus de proposer une gamme d'emplois variée, entrant en résonance avec les objectifs de mixité sociale du quartier.

Cette diversité de l'emploi, des logements et des profils socio-démographiques fait des Cherpines un quartier pour tous.

2.3 UNE DIVERSITÉ D'ÉQUIPEMENTS AU SERVICE DE L'ANIMATION ET DU RAYONNEMENT DU QUARTIER

Les équipements, les services et les commerces forment ce qu'il est convenu d'appeler les aménités urbaines. La masse critique développée ici, la desserte en TP et la proximité avec le cœur d'agglomération permettent d'envisager, à côté des équipements de proximité au service du cadre de vie du quartier, des programmations exerçant un rayonnement à une échelle plus large que la simple opération des Cherpines. Cette diversité de programmation constituera un atout pour faire de cette extension urbaine un quartier de ville agréable, animé et ouvert.

2.3.1 Un quartier regroupant des équipements sportifs dans le parc des sports

Le périmètre du PDQ comprend une vaste zone sportive préexistante d'environ 9 hectares regroupant notamment des terrains de grand jeu (essentiellement football et rugby). Le PDQ prévoit de réaménager ces terrains.

La commune de Plan-les-Ouates a pour objectif de transformer cet espace de 9 hectares avec la modification des implantations des différents terrains et la création d'un nouveau bâtiment semi-enterré composé de vestiaires, divers locaux et d'un restaurant. Ce projet est à jour au bénéfice d'une autorisation de construire en force délivrée le 16 juillet 2010 (DD 103'226).

L'établissement du Plan directeur de quartier a permis d'élargir au sud cet espace, lui donnant une surface complémentaire d'environ 5 hectares conformément à ce qui était prévu dans le Plan directeur cantonal en vigueur. Cette surface a pour vocation de recevoir des équipements sportifs d'importances et de diverses natures avec un rayonnement qui peut-être communal, intercommunal, cantonal voir régional.

A ce stade, les équipements pressentis pour la partie sud du parc des sports sont :

- une maison de la montagne
- une piscine
- un centre des trois raquettes
- une patinoire communale

Cependant, la définition précise des différentes activités sportives qui verront le jour aux Cherpines se fera à la suite du plan directeur de quartier. Un travail de recherche est en cours par le Canton de Genève afin de définir de manière précise quels sont les besoins en infrastructures sportives au niveau cantonal.

2.3.2 Un potentiel hôtelier à l'entrée du quartier

À l'entrée du quartier, profitant de la proximité de la ZIPLO et des flux générés par le tramway et la route de Base, le PDQ offre un potentiel significatif pour un hôtel de 100 chambres (5000 m²) et une offre de restauration, bar et services qui pourront s'implanter le long d'un parvis donnant sur la station de tramway.

Ces activités, qui peuvent générer des nuisances sonores, sont légèrement à l'écart des territoires résidentiels existants et prévus dans le cadre du développement du quartier. Elles sont intéressantes car elles contribuent à l'animation du quartier.

2.3.3 Des équipements culturels rayonnants disséminés dans le quartier

Deux équipements culturels à vocation intercommunale, s'appuyant sur un tissu préexistant d'acteurs et d'activités sur les communes de Plan-les-Ouates et Confignon, sont prévus dans le quartier :

- Une halle du cirque permettant de structurer la filière à l'échelle du canton

La commune de Confignon dispose d'une des principales écoles des arts du cirque à l'échelle du canton. L'équipement actuel ne permet pas d'atteindre les objectifs et les ambitions que porte l'école. Un projet de halle, qui se développerait sur environ 2000 m², permettrait de concrétiser cette volonté de développement.

Outre un travail dans de meilleures conditions, ce nouveau bâtiment permettrait de conforter cette activité à Confignon dans un objectif de professionnalisation et de tête de réseau à l'échelle du canton.

- Un équipement pour les musiques actuelles le long de la route de base

Un certain nombre d'associations œuvrant dans le domaine des musiques actuelles et des pratiques amateurs sont recensées à Plan-les-Ouates. La formulation d'un projet collectif, regroupant plusieurs de ces associations peut trouver sur le site des Cherpines un terrain d'expression sous la forme d'un complexe dédié aux musiques actuelles. Composé de locaux de répétition, d'un centre de ressources, d'un espace de diffusion de taille intermédiaire, cet équipement

s'adresse avant tout aux musiciens désireux d'apprendre et de pratiquer de la musique de façon alternative. D'une superficie de 1500 m² SBP, la concrétisation de cet équipement et sa localisation dans le quartier des Cherpines revêt plusieurs intérêts :

- dédier un équipement aux pratiques musicales et alternatives, afin, notamment, de conforter un secteur culturel qui souffre aujourd'hui au regard de la disparition de lieux offrant ce genre de services ;

- s'adresser à la jeunesse des deux communes, et au-delà de l'agglomération, puisque la proximité de Saint Julien permet également d'envisager une fréquentation de cet équipement par un public français, et ainsi donner corps à la notion d'agglomération transfrontalière ;

- développer une intensité d'usages, avec des activités en journées (cours de musiques, répétitions, centre de ressources) et en soirées (concerts, répétitions), et des usages tous les jours de la semaine.

Le positionnement de cet équipement est adressé sur la route de Base, à l'écart des centralités résidentielles du quartier, tout en lui garantissant une accessibilité intercommunale via notamment le tramway.

2. PROGRAMMATION

2.3.4 La création d'une polarité centrale mixte et intercommunale, conciliant proximité et innovation (la place des Cherpines)

Le cœur du quartier, situé au centre de la diagonale et desservi par le tramway, rassemble fonction commerciale et équipements pour fabriquer un lieu de vie et d'échanges pour les habitants actuels et futurs de Confignon et de Plan-les-Ouates.

La concrétisation de cet objectif s'appuie sur un triple dispositif, détaillé ci-après.

- Un développement commercial en pied d'immeubles pour répondre aux besoins locaux

Une étude sur le dimensionnement des surfaces commerciales a été effectuée dans le cadre des études du PDQ (CF Rapport Programmation et dimensionnement des surfaces commerciales - PDQ Les Cherpines, Architecture & Retail Rites SA, avril 2011). 9800 m² de commerces seront implantés en pieds d'immeubles et adressés directement sur la place centrale. 2500 m² seront consacrés à un supermarché, qui bénéficiera au quartier mais également aux quartiers existants proches de Confignon et Plan les Ouates. Les surfaces complémentaires seront consacrées à du commerce de proximité, intégrant équipements de la maison et de la personne.

- Une ruche centrale, mêlant commerces temporaires, événements culturels locaux et créations artistiques

Cette polarité centrale s'appuie sur un équipement hybride qui concentre différentes fonctions. La programmation de cette « ruche » sera à préciser, notamment au niveau des rayonnements qu'elle pourra porter, mais l'objectif de base reste la combinaison des différentes fonctions et usages suivants :

- En rez de chaussée, une halle « ultra-polyvalente », ouverte sur l'extérieure pour favoriser les porosités entre espace public et bâtiment. Ce lieu de rencontre pourra recevoir des fonctions commerciales temporaires (marché en lien avec les producteurs locaux) mais également l'ensemble de l'événementiel local (brocante, représentations culturelles). Il sera modulable et permettra de passer d'une configuration marché à, par exemple une configuration théâtre et recevoir les troupes amateurs et professionnels du territoire. Il fonctionnera là encore selon une temporalité étendue et idéalement, la halle restera ouverte hors manifestation.

- Un espace d'expositions artistiques, en lien avec la présence d'artistes et de professionnels de la culture dans le quartier pourra également être associé à cette halle polyvalente.

- En étage pourront se greffer des fonctions complémentaires, répondant à des besoins locaux. Un espace consacré à la création

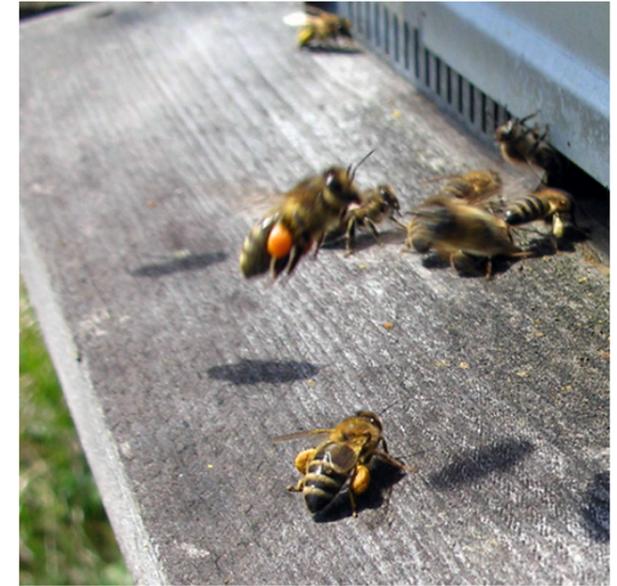
sera développé et regroupera des ateliers d'artistes et un lieu de formation.

Ces fonctions rayonnent essentiellement à l'échelle du quartier et des deux communes. Il n'est cependant pas exclu, à ce stade, de faire évoluer ce pré-programme et d'y associer des équipements ayant vocation à rayonner à l'échelle du canton.

- Le développement d'une activité de services mixtes

Une partie des rez de chaussées, notamment ceux situés entre la place et la route de base, pourront accueillir services et activités. Outre les fonctions classiquement dévolues à ce type d'espace, l'objectif affiché est ici de diversifier leurs usages. Il s'agira notamment d'accueillir des services dans les domaines de la culture (musiques, arts, photographies) ce qui passe par une réflexion sur le lien entre expression des besoins et traduction architecturale mais également par un travail sur les solutions de légalisation pour accueillir ce type d'activités en pied d'immeubles et sur les charges locatives adaptées à ce type d'activité.

La combinaison d'équipements, de commerces variés, d'activités temporaires et pérennes aux horaires d'ouvertures différenciés, garantit une animation de cette polarité.



Références diverses pour "la ruche"

2.3.5 Le rôle central des groupes scolaires dans la vie du quartier

Afin d'étudier les besoins scolaires, un groupe s'est constitué autour de représentants des services de la logistique du DIP, de l'enseignement pour les deux niveaux scolaires, du Groupe interdépartemental d'études d'évolution démographique (GIEED) et du Service de la recherche en éducation (SRED). Les services des sports et de la culture du DIP étaient également représentés pour la recherche de synergies avec le programme scolaire.

L'établissement des besoins scolaires s'est basé sur les données connues au printemps 2011, notamment le programme de nouveaux logements et ses étapes prévisibles de réalisation durant les prochaines années.

Ces projections ont mené à la réservation de deux périmètres dans le PDQ, de dimensions suffisantes pour préserver la possibilité de densifier ces deux groupes scolaires ultérieurement, respectivement pour disposer d'espaces extérieurs profitables au quartier.

Le SRED a été mandaté par les Communes de Confignon et Plan-les-Ouates pour affiner l'approche démographique et préciser les besoins scolaires à prévoir. Cette étude a identifié un besoin de 48 classes pour l'enseignement primaire, avec un pic vers l'an 2026.

- Deux groupes scolaires pour répondre aux besoins, positionnés au cœur des territoires résidentiels

Ils répondront aux besoins générés par le développement résidentiel du quartier et seront localisés sur les 2 communes. Au-delà de leur vocation de base, il existe un enjeu d'ouverture de ces équipements publics en direction d'autres publics et sur d'autres horaires.

Les espaces polyvalents de ces groupes scolaires pourront recevoir notamment les activités associatives.

- Équiper la périphérie de l'ECG pour la rendre active et ouverte sur l'espace public et les citoyens

La nouvelle École de culture générale (ECG) Ella Maillart est destinée à compléter les deux premières implantations du même type, l'une en Ville de Genève dans le quartier des Franchises (rive droite) et l'autre à Chêne-Bougeries (rive gauche). Actuellement l'ECG Ella Maillart occupe des pavillons provisoires sur le site de l'École de commerce Aimée-Stitelmann (site du Rolliet).

La réalisation de l'ECG doit permettre d'offrir des locaux définitifs pour l'école, complétés par l'infrastructure nécessaire pour son bon fonctionnement : salles de sports, cafétéria, etc. La construction de l'ECG libérera également le terrain qu'elle occupe provisoirement sur le site de l'École de commerce et réduira les déplacements d'élèves dus au manque de locaux sur place. Enfin, la nouvelle école répond plus fondamentalement à l'évolution démographique du Canton et aux besoins de nouvelles classes.

La programmation définitive de l'ECG devra étudier la possibilité d'agréger d'autres fonctions complémentaires, de permettre des synergies avec d'autres usagers, offrant ainsi des gains de surfaces et une mutualisation du fonctionnement.

Ces synergies, qui sont à l'étude, pourraient porter sur :

- Des salles de sport légèrement surdimensionnées par rapport aux normes scolaires, de manière à pouvoir être utilisées pour les sports d'athlétisme en salle, voire pour des compétitions sur le plan national.
- Un projet de lieu de résidence théâtrale, à la fois lieu de travail permanent pour une troupe de théâtre professionnel et outil pédagogique pour l'ECG.

L'organisation d'une stricte séparation des activités du cursus scolaire et de celles destinées à un plus large public fera l'objet d'un point du cahier des charges du projet d'ECG.

2.3.6 Un développement ponctuel d'aménités de proximité sur les espaces verts

- Kiosque dans le jardin de l'Aire
- Activité maraîchère associative sur la diagonale

2.3.7 Des besoins en structures d'accueil d'activités culturelles à préciser

La programmation d'un lieu culturel ou interconfessionnel devra être étudiée, en fonction des structures existantes dans les quartiers attenants, des besoins non couverts à ce jour et des demandes locales par des porteurs de projets potentiels. Cette programmation, qui n'est pas localisée au sein du PDQ, pourra prendre place, au sein de la Ruche ou de l'emprise équipements culturels, dans ou à proximité de la place des Cherpines.

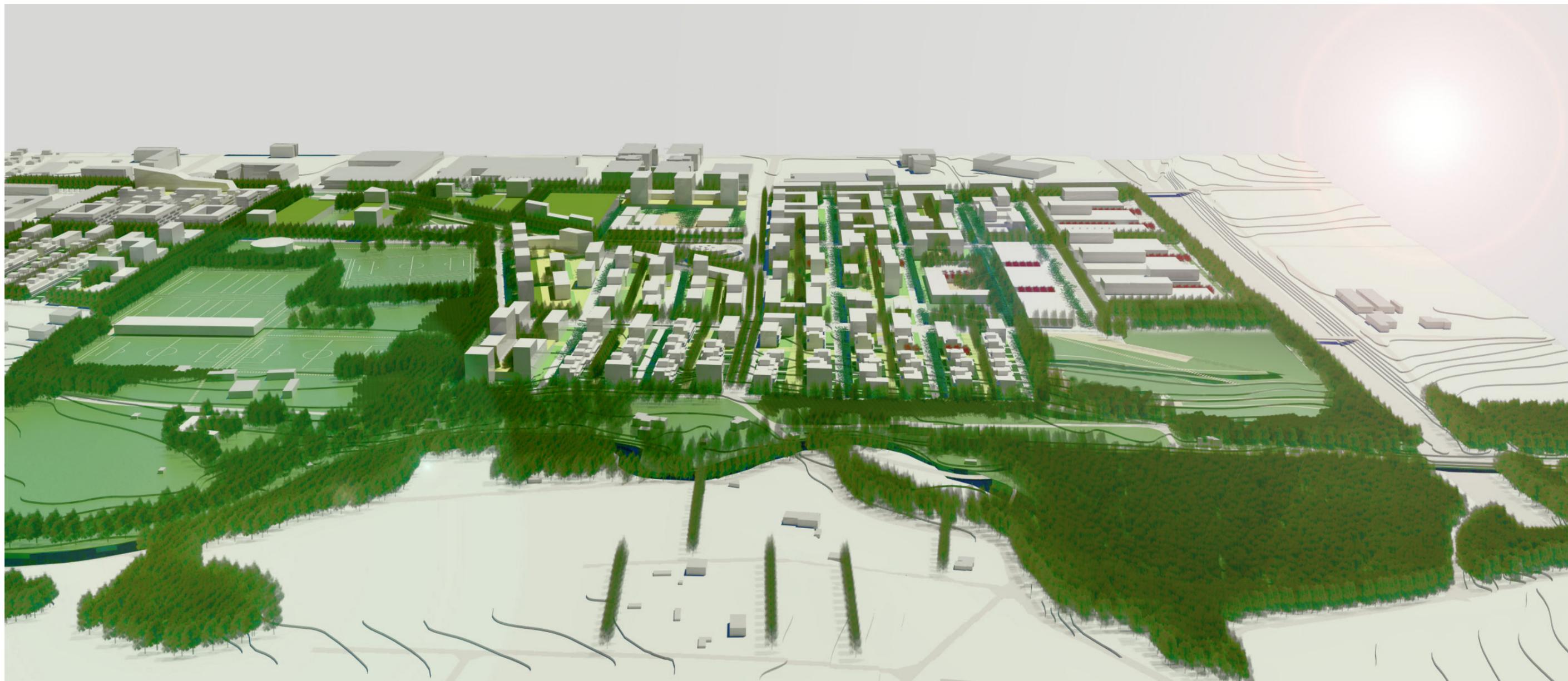
2. PROGRAMMATION

L'ensemble de ces différentes études a permis d'élaborer un première programmation indicative des équipements scolaires, sportifs et culturels.

Développée dans le cadre d'un groupe de travail associant les communes, les associations, l'Office de l'Urbanisme et le département de l'instruction publique, de la culture et du sport (DIP), cette programmation devra être précisée dans les prochaines étapes plus opérationnelles, en vue de répondre aux demandes locales et de contribuer au cadre de vie et à l'animation du quartier.

		Composition programmatique	surface SBP (m ²)
SPORTS	Complexe des 3 raquettes	Court de tennis intérieur et extérieur Terrain de Badmington Espace tennis de table	17 000
	Complexe nautique	Piscine Olympique et tribunes Piscine 25 mètres Pataugeoire Fosse de plongée Bassin de plongeon Beach volley	8 500
	Patinoire		2 500
	Maison de la montagne		2 000
			30 000
CULTURE (dont cultuel)	Salle des musiques actuelles	Diffusion Répétitions Enregistrement Centre de ressources	1 500
	Halle du cirque		2 200
	Equipement central "la ruche"	Halle polyvalente (théâtre+événementiel local) Espace d'exposition Résidences artistes	1 600
	autres composantes programmatiques	à déterminer	4 700
			10 000
EQUIPEMENTS SCOLAIRES	Groupe scolaire 1 (PLO) 24 classes		10 000
	Aula/espace cantine/salle polyvalente/parascolaires		
	Groupe scolaire 2 (CONF) 24 classes		10 000
	Aula/espace cantine/salle polyvalente/parascolaires		
			20 000

Programmation indicative des équipements publics



Vue du quartier depuis le Nord-Est