

Charte des rez-de-chaussée

Quartier Acacias 1 Genève

Octobre 2024

AMT

LE SENS DE LA VILLE - DSS+



Fondation



Praille
Acacias
Vernets

Quartier Acacias 1 à Genève

Charte des rez-de-chaussée

Sommaire

Introduction	5
Une vision des rez-de-chaussée d'Acacias 1	13
1. Des rez-de-chaussée au rythme de la marche	
2. Un quartier "ressource"	
3. Un quartier en transformation progressive	
4. Concevoir la ville à hauteur du regard	
1. Synthèse	25
1. Carte des espaces ouverts	
2. Carte des flux et commercialités	
3. Carte des polarités rayonnant dans le quartier	
4. Carte de programmation	
2. Les lieux	35
1. Place centrale des Acacias	
2. Route des Jeunes	
3. Route des Acacias	
4. La Drize	
5. Le Secteur Sicli	
6. Les ruelles	
3. Focus sur les aires A-B-C-D	61
1. Les enjeux	
2. Usages - prescriptions	
3. Dimensions - prescriptions	

Introduction

Présentation de la démarche

La charte des rez-de-chaussée du secteur Acacias 1 est le fruit d'une démarche engagée à l'automne 2023 par la Direction Praille Acacias Vernet (DPAV) de l'Etat et Canton de Genève, en partenariat avec le Service d'Urbanisme de la Ville de Genève et la Fondation Praille Acacias Vernet (Fondation PAV).

Avec l'entrée en force du Plan Localisé de Quartier Acacias 1, cette démarche visait à doter ces 3 partenaires d'une **vision stratégique partagée sur les rez-de-chaussée du secteur Acacias 1** afin de nourrir les échanges avec les opérateurs, notamment en vue de l'attribution des droits de superficie par la Fondation PAV.

Cette démarche s'est déroulée en plusieurs étapes de travail :

- l'élaboration d'une **vision pour les rez-de-chaussée d'Acacias 1** : diagnostic et positionnement des rez-de-chaussée, retours d'expérience
- des **orientations pour les rez-de-chaussée** : vocations programmatiques, spatialisation, recommandations urbaines et architecturales
- un **zoom sur la première phase de réalisation**, pour préparer l'attribution des premiers lots aux investisseurs.

Pour nourrir cette démarche, **4 ateliers** ont été organisés entre décembre 2023 et mai 2024 afin d'**impliquer les parties prenantes concernées par la question des rez-de-chaussée sur le secteur Acacias 1** et pour construire une vision partagée, tenant compte des intérêts, besoins, enjeux de différents types d'acteurs :

- le 1^{er} atelier (14 décembre 2023) a permis de présenter le projet urbain et de faire émerger collectivement les lignes directrices de la stratégie
- le 2^{ème} atelier (16 janvier 2024) a permis de partager les retours d'expérience de la production de rez-de-chaussée sur d'autres projets urbains à Zurich et Genève, et de poser

de premiers principes de spatialisation des usages des rez-de-chaussée à l'échelle du secteur Acacias 1

- le 3ème atelier (26 mars 2024) a permis d'approfondir le travail sur les premières phases opérationnelles du projet (aires A à D)
- le 4ème atelier (16 mai 2024) a permis de présenter et d'amender une première version de la présente charte des rez-de-chaussée.

Ce travail a été complété par des recherches, productions et séances de travail conduites par le groupement de mandataires en charge de la démarche (Le Sens de la Ville, AMT, dss+) avec la DPAV, la Fondation PAV et la Ville de Genève.

Il s'est également appuyé sur les éléments suivants :

- le Plan Localisé de Quartier Acacias 1, adopté par le Conseil d'Etat le 22 novembre 2023 et ses annexes, dont la charte des espaces ouverts
- les études urbaines menées par Atelier Bonnet Architectes
- une étude de marché réalisée par JLL.

La Charte des rez-de-chaussée décline les objectifs 2 et 10 de la Charte sur la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la Fondation PAV, à savoir "considérer l'espace public et le rez-de-chaussée comme un enjeu majeur" (obj. 2) et "organiser des rez-de-chaussée actifs, modulables et réversibles"(obj. 10).

Le présent document constitue la synthèse de la démarche réalisée en 4 ateliers successifs, portés par la DPAV, la Ville de Genève et la Fondation PAV. Il a vocation à constituer le document de référence sur les ambitions pour les rez-de-chaussée dont le contenu sera intégré dans les cahiers des chaque des appels à projets situés sur les terrains de la Fondation PAV.

Les participants aux ateliers

PORTEURS DE LA DÉMARCHE / MANDANTS

- **DPAV** : Ruben Villenave (pilote mandat), Emmanuel Chaze, Stéphane Quadrio
- **Fondation PAV** : Vinh Dao, Lionel Bionda, Jessica Rumphorst
- **Ville de Genève** : Gilles Doessegger, Christelle Ermont

PARTENAIRES ASSOCIÉS À LA DÉMARCHE

- **Ville de Carouge** : Sébastien Genoud, Amandine Wyss
- **Ville de Lancy** : Odile Magnenat, Vincent Davy, Tobias Da Silva
- **Ville de Genève - délégué à la promotion économique** : Pascal Rocha da Silva
- **CPEG** : Nadia Cao
- **Représentants superficiaires développeurs** : François Dieu, Stéphanie Castella, François Sautier, Maxime Rodé
- **GCHG** : Charlotte Schusselé, Aline Juon, Annick Hmidan, Isabel Stella
- **FPLC** : Raphaël Conti, Beat Zeder
- **APCG** : Romain Lavizzari
- **FIDP** : Anita Frei, Michel Perizzolo, Nahalie Pierrecy
- **TOPOS** : Marion Nemchi, Frédéric Favre
- **Bureau de l'intégration et de la citoyenneté** : Thibault Casanova
- **Après-GE** : Antonin Calderon, Ludovic Lafont
- **FER** : Jacques Béné
- **HETS - Cité** : Simon Gaberell

INVITÉS

- **FASe**
- **Association Adret Voies Vives (AVV) / Association Longue Vie**

INVITÉS PONCTUELS

- **Projet métamorphose - Lausanne** : Guillaume Dekkil
- **Ville de Genève - service de l'aménagement, du génie civil et de la mobilité** : Hélène Crauste
- **Office cantonal des transports** : Joaquim Da Silva

MANDATAIRES CHARTE DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- **Le Sens de la Ville** : Vincent Josso, Elsa Rescan, Salomé Massart
- **AMT** : Simon Goddard, Allegra Fornaca
- **dss+** : Charlotte Jacquot, Célia Sepe

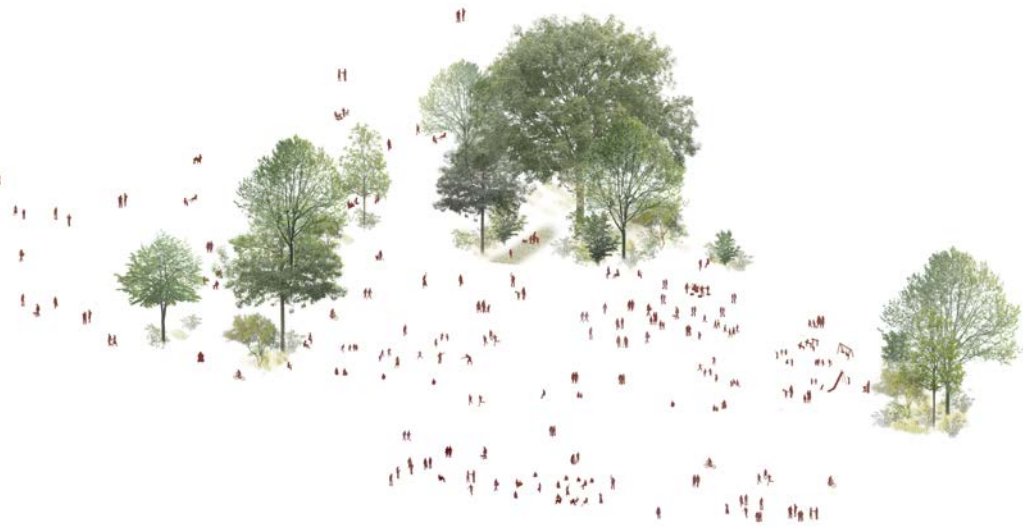
MANDATAIRES ÉTUDE DE MARCHÉ

- **JLL** : Juliana Droxler, Olivier Metzenthin, Valentin Rudaz, Olivia Siger

AUTRES CONTRIBUTEURS / RETOUR D'EXPÉRIENCES

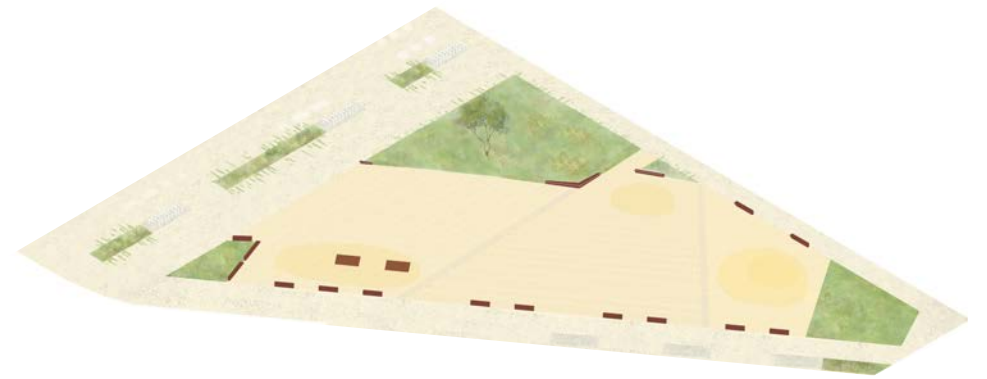
- **Atelier Bonnet Architectes** : Pierre Bonnet
- **KCAP** : Xavier Blaringhem
- **CODHA** : Eric Rossiaud
- **Comptoir immobilier** : Jorge Balladares

Nota : La présente Charte constitue un travail de synthèse de la démarche portée par la DPAV, la ville de Genève et la Fondation PAV et n'engage pas les autres partenaires et participants aux ateliers.



Le vivant

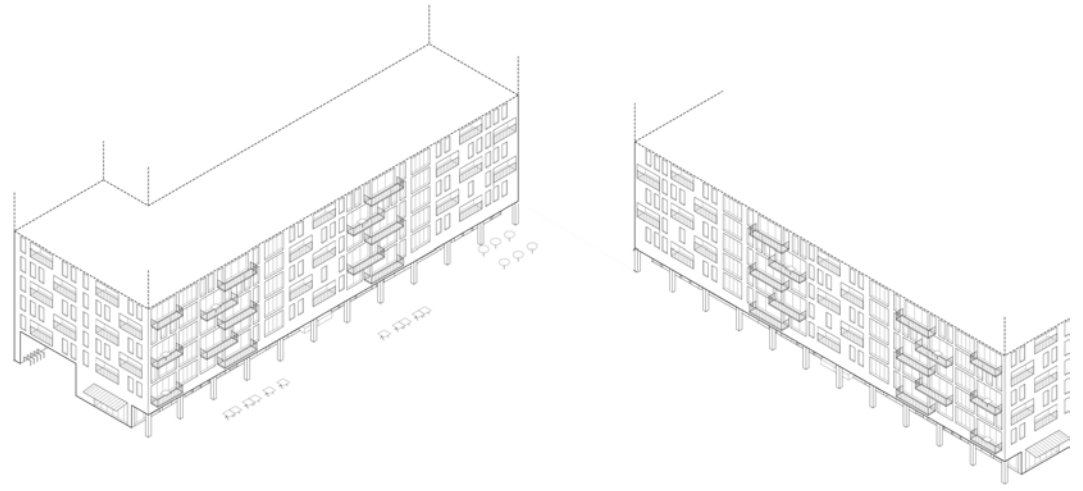
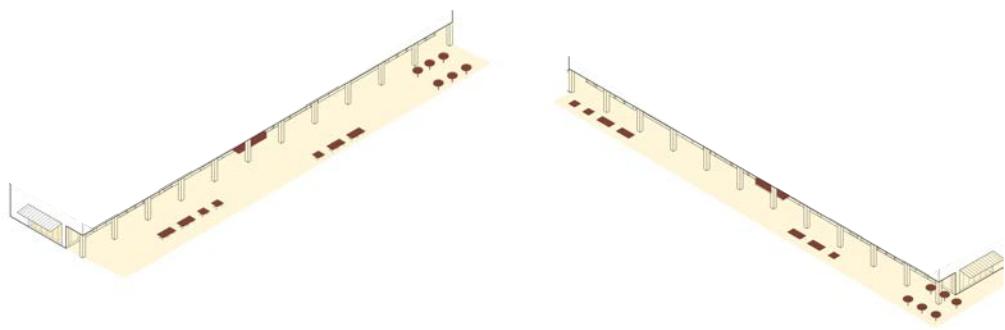
les personnes, la nature



L'espace

Charte des espaces ouverts





Le cadre

Charte des rez-de-chaussée

Les volumes

Fiche d'aire/de lot



Une vision pour les rez-de-chaussée d'Acacias 1

« Des rez-de-chaussée actifs pour une ville vivante. »

Partout en ville, les rez-de-chaussée sont un ingrédient essentiel à la réussite d'un quartier : dans le prolongement des espaces ouverts, à la frontière du public et du privatif, ils apportent des services aux habitants et usagers ; ils sont le support de la vie sociale et culturelle ; ils contribuent de manière décisive à l'« âme » et à l'animation du quartier.

Ce sera spécifiquement le cas pour le quartier Acacias 1 : parce qu'il sera essentiellement piéton ; parce que c'est un quartier d'habitation (2230 nouveaux logements), qui va voir le jour dans un secteur aujourd'hui majoritairement d'activités ; et parce qu'il va être aménagé progressivement, au minimum sur une dizaine d'années.

L'ensemble de ces particularités invite à tenir un niveau d'ambition élevé sur la réussite de la programmation des rez-de-chaussée d'Acacias 1 :

- qui contribuent à la création d'un quartier intense et animé
- qui apportent des services à ses habitants et usagers
- qui s'appuient sur le « déjà-là », sur les richesses existantes des Acacias et des quartiers voisins
- qui s'inscrivent dans une logique de transition, en anticipant sur les défis environnementaux et sociétaux des années à venir.



1.

Quand les espaces ouverts donnent le “la” : des rez-de-chaussée au rythme de la marche

Le quartier Acacias 1 a été pensé d’abord par ses espaces ouverts généreux, végétalisés, rafraîchissants : le parc de la Drize, autour de la rivière découverte, qui deviendra un lieu de promenade ressourçant en pleine ville ; la place triangulaire, qui sera une grande place piétonne de Genève ; le jardin Ternier, couture entre le patrimoine préservé et les nouvelles constructions ; les cœurs d’îlot en pleine terre.

Il sera aussi majoritairement piéton. C’est là une opportunité exceptionnelle de penser la ville pour les piétons, mais aussi pour tous les modes doux de déplacement : cycles, trottinettes, poussettes, fauteuils roulants, déambulateurs, rollers... et ce, d’autant plus que le quartier sera très accessible en transports en commun et en vélo.

Cela implique de relever plusieurs défis :

- **Rendre la ville agréable et vivante à hauteur d’œil et à toute heure, en travaillant ensemble le « dedans » et le « dehors »** : les rez-de-chaussée doivent contribuer à faire des espaces publics des lieux de vie, que l’on prend plaisir à parcourir à un rythme « lent », par :
 - **une majorité de programmes ouverts au public et qui peuvent se déployer sur l’espace public** (terrasses, étals, plantations, événements...), en lien avec des espaces extérieurs appropriables par les usagers comme par les occupants des rez-de-chaussée, à différents moments de la journée ou de l’année (grâce à du mobilier urbain adapté, à l’éclairage des espaces publics...)
 - **une diversité d’usages, d’échelles et d’écritures architecturales** :
 - en s’inspirant des écritures des rez-de-chaussée du tissu genevois, de la même manière que le projet urbain s’inspire des dimensions de certains quartiers de Genève
 - en privilégiant des locaux de petites surfaces, particulièrement le long des axes piétons
 - en maîtrisant la part des commerces et des franchises, pour préserver des lieux non-marchands (espaces communs des programmes de logement, équipements publics, services ouverts à tous) et éviter la standardisation
 - avec des devantures/enseignes qui permettent de se singulariser, tout en gardant une certaine cohérence (matériaux, hauteurs...).
 - **une répartition fine des usages à l’échelle du quartier** pour ménager des ambiances différenciées, limiter les conflits d’usage et les nuisances mutuelles (lieux d’intensité / lieux de calme, lieux de passage / lieux résidentiels...), en tenant compte des temporalités d’usage des différents espaces et programmes (journée, soirée, week-end...)
 - **des interfaces soignées entre les bâtiments et les espaces ouverts** : transparence des vitrines, îlots traversants, frontages adaptés, matériaux de qualité et chaleureux, seuils répondant aux critères d’accessibilité universelle.
 - **un accompagnement des parcours des piétons et des cycles (lisibilité des itinéraires, signalétique)**, à l’intérieur du quartier, mais aussi

- en lien avec les quartiers voisins - d'où un enjeu majeur sur le traitement des transitions, des coutures, des interfaces, des angles stratégiques.

- **Permettre le bon fonctionnement des activités localisées dans les rez-de-chaussée :**
 - **positionner les programmes en tenant compte de leurs besoins en termes d'accès, de logistique, de livraisons** : installer les programmes à fort besoin de livraison (supermarché, activités productives) près des accès routiers, prévoir des modes de livraison adaptés (logistique urbaine de proximité)...

 - **anticiper l'évolution des besoins logistiques** pour ne pas les subir : approvisionnements, livraisons, gestion des déchets... en tenant compte des transformations actuelles de la société, et des enjeux de transition économique, écologique et sociale.

 - **bien intégrer les besoins en stationnement vélo** au côté des autres usages des rez-de-chaussée : 4 emplacements vélos par logement, soit 11 000 vélos, sont attendus dans le quartier. Il n'est pas souhaité que les vélos occupent les rez-de-chaussée de manière dominante, surtout aux endroits où une certaine intensité de l'animation par les rez-de-chaussée est recherchée. Des besoins d'accès aux garages vélos en souterrain ou des stationnements ponctuels sont toujours possibles, pour les besoins de places visiteurs par exemple.

La desserte des îlots, l'accessibilité et la logistique tous modes représentent un défi général pour le quartier Acacias 1, qui dépasse la seule question des rez-de-chaussée et qui fait l'objet d'études spécifiques.



2.



3.



4.

2. Fleuriste avec assis à l'extérieur (Genève)
 3. Librairie (Genève)
 4. Café avec terrasse (Copenhague)



2. Un quartier “ressource”, pour ses habitants et usagers... et pour la ville.

Le secteur des Acacias a toujours été une “ressource” pour la ville de Genève : d'abord agricole, “ressource alimentaire” depuis le Moyen-Âge... puis dédié à des activités, “ressource économique”. Avec sa transformation, une nouvelle manière de “faire ressource” est à construire pour le quartier – avec la conscience que dans un contexte de dérèglement climatique, chaque mètre carré en ville est une ressource précieuse, dont il faut faire bon usage.

Cette vocation de quartier “ressource” se joue à travers 3 dimensions :

- **Un quartier agréable et facile à vivre pour ses futurs habitants et travailleurs :**
 - **répondre aux enjeux de la « ville du quart d'heure »**, en proposant un panel complet de commerces, services et équipements de proximité (boulangerie, offre de santé, salle de sport, épicerie, crèche...), bien répartis à l'échelle du quartier
 - **adapter les offres aux profils et aux pratiques des habitants**, avec des commerces et services adaptés à un public mixte (composition des ménages, niveaux de revenus)
 - **favoriser des modes de consommation soutenables**, sur l'alimentaire (circuits courts, alimentation biologique, épiceries coopératives...) comme sur les biens matériels (ressourceries, services de réparation...)
 - **créer des « communs de quartier », proposer des « conciergeries »**, pour mutualiser des espaces et des services (services de mobilités, salle associative, lieux de socialisation...)
 - **garantir la cohésion sociale et mettre en place une coordination de quartier**, pour associer la société civile au développement du quartier et permettre l'appropriation des lieux et l'émergence de dynamiques et projets collectifs
- **Un quartier avec des lieux attrayants pour les personnes des quartiers voisins :**
 - **proposer des services, équipements et commerces singuliers, qui feront “destination” et qui animeront le quartier** : offres de café / restauration et offres culturelles, événementielles, festives... Ces offres sont à concentrer dans les secteurs attractifs du quartier (la place triangulaire, les abords du Pavillon Sicli), de manière à préserver dans le reste du quartier une ambiance plus résidentielle, calme et paisible pour ses habitants.
 - **apporter une offre de commerces et services de proximité cohérente avec celle des quartiers voisins** (route des Acacias, centre-ville de Carouge, Pont-Rouge, secteur Etoile) :
 - en complétant les offres existantes, pour proposer de nouveaux services qui peuvent s'adresser à tous (ex : santé, commerces de proximité...)
 - en évitant la concurrence avec le déjà-là.

5. Entrée résidentielle (Copenhague)
6. Boutique de vélos (Pont Rouge, Genève)
7. Brasserie à l'angle (Genève)
8. Terrasses de café et commerces de proximité (Carouge, Genève)

- **Un quartier accueillant, y compris pour des activités qui trouvent difficilement leur place dans le cœur des grandes villes :**

- **maintenir des activités productives dans le quartier** (artisanat, fabrication...)

- pour favoriser des circuits courts de production et de consommation, notamment de réemploi et de réparation

- pour permettre de maintenir ou relocaliser sur le quartier des activités économiques qui y sont déjà présentes.

Cela suppose de concevoir des locaux adaptés à ces activités : volumes, conception technique, accès, loyer, gestion des nuisances.

- **permettre l'installation de commerçants indépendants, d'activités associatives et d'acteurs de l'économie sociale et solidaire**, en proposant :

- des locaux de **petites surfaces**, souvent plus accessibles et adaptées à leurs besoins

- des **loyers adaptés** à leurs capacités économiques, en mettant en place des mécanismes de péréquation à l'échelle des aires.

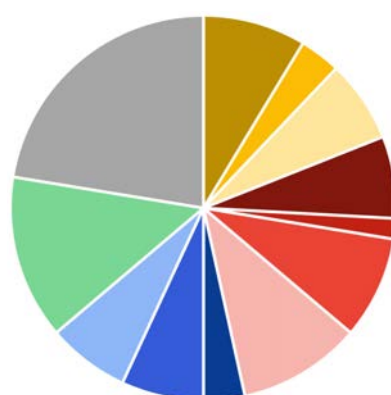
L'ensemble de ces ingrédients doit permettre de composer un mélange équilibré entre les différents usages des rez-de-chaussée (commerciaux, sociaux, économiques, résidentiels) à l'échelle du quartier, avec des dominantes programmatiques différentes d'un quartier à l'autre.

A l'échelle du quartier, à titre indicatif, les grands équilibres envisagés sont les suivants :

- 40% de commerces et services
- 20% d'équipements publics et privés
- 20% d'activités économiques
- 20% d'habitat en rez-de-chaussée

Ces grands équilibres sont indicatifs : ils n'ont pas vocation à représenter une « mesure comptable », mais ils constituent une **« boussole » pour piloter le développement des rez-de-chaussée** à l'échelle d'Acacias 1. Celle-ci est déclinée secteur par secteur dans la suite du document.

- Equipements publics de quartier (Ville de Genève)
- Equipement culturel de destination
- Autres équipements de proximité
- « Grands » commerces - supermarchés
- « Grands » commerces de destination
- Programmes « animés »
- Autres commerces et services
- Bureaux
- Activités productives
- Logements & espaces résidentiels
- Locaux « servants »



Hypothèse de répartition des programmes Quartier Acacias 1

3.

Un quartier en transformation progressive : des mutations à accompagner

Les transformations sur le quartier des Acacias vont se poursuivre pendant plusieurs années, en même temps que les autres projets du PAV. Pendant cette transformation, les activités actuelles du site vont cohabiter avec des chantiers, puis avec les nouvelles activités et les premiers habitants et usagers.

Tenir dans le temps les ambitions exprimées pour les rez-de-chaussée est un véritable défi, puisqu'il s'agit de conduire la transition progressive :

- d'un quartier "fait pour la voiture" à un quartier "fait pour les piétons"
- d'un quartier d'activités à un quartier résidentiel.

Pour réussir la tenue de ces ambitions sur le temps long, plusieurs stratégies sont à mobiliser :

- **Transformer sans attendre** : diversifier les usages du quartier et les offres avant les livraisons de nouveaux programmes, en s'appuyant sur le déjà-là et en mobilisant les usagers actuels et futurs, par exemple par des démarches d'urbanisme transitoire.
- **Tenir les ambitions dans le temps** :
 - sur la base des objectifs exprimés dans cette charte, qui pourront être actualisés, et qui seront traduits sous forme prescriptive à l'échelle des aires
 - par des outils opérationnels, économiques et de gestion permettant de garantir la tenue de ces objectifs jusqu'à la livraison – et après !
 - par des modes de dialogue et de gouvernance permettant d'associer les différentes parties prenantes à la conception des rez-de-chaussée de chaque aire.
- **Réaliser des premières phases exemplaires**, qui incarneront la stratégie sur les rez-de-chaussée et qui donneront le ton du quartier, avec un défi de taille puisqu'elles seront livrées plusieurs années avant l'arrivée du reste du quartier et de tous ses habitants et usagers.
- **Accompagner l'amorçage des rez-de-chaussée**, en mettant en place les conditions permettant l'installation de porteurs de projet dans les rez-de-chaussée (niveaux de finition, aides à l'installation, appels à projets, occupations temporaires...).
- **Laisser place au changement et à l'indéterminé !**
 - en aménageant des rez-de-chaussée qui pourront évoluer dans leurs dimensions et leur occupation, par des systèmes constructifs et une conception technique adaptés
 - en prévoyant des locaux « joker », laissés vacants à la livraison, permettant l'accueil d'usages imprévus, de tests, etc.

4. Concevoir la ville à hauteur du regard

Les éléments qui animent les rez-de-chaussée pour un piéton qui marche à 5 km/h



• Échelle et rythme

La marche du piéton doit être le paradigme avec lequel on "mesure" nos façades, en recherchant une animation et une variété qui stimule le regard et accompagne le parcours dans la ville.

- Taille et largeur des unités
- Nombre d'unités par linéaire de façade
- Rythme des ouvertures et des entrées



• Transparence

Attirer le regard vers l'intérieur des rez-de-chaussée actifs rend la balade plus agréable et intéressante.

Par contre, une façade complètement vitrée n'offre pas forcément la transparence et porosité souhaitée.

- Ratio plein/vide en façade
- Soins des vitrines et des ouvertures
- Angles actifs des bâtiments
- Degré d'intimité à travailler selon les activités



• Interaction

Se promener, être attiré et bien sûr s'arrêter : l'invitation à la pause et à l'interaction est essentielle dans la conception de rez-de-chaussée actifs de qualité.

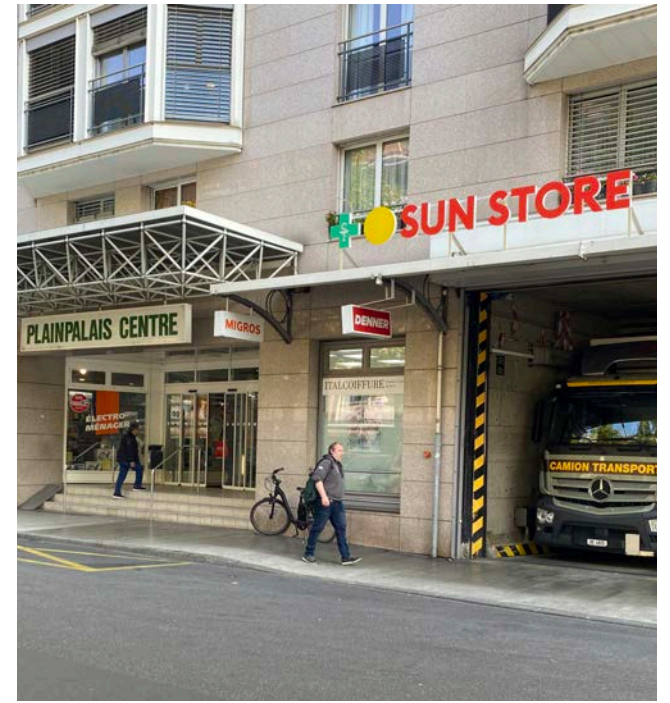
- Appropriation de l'espace public (prolongation des activités à l'extérieur)
- Lieux de pause et de rencontre
- Attraction du regard à l'intérieur et favorisation de flux d'entrées/sorties



• Texture et détail

Des rez-de-chaussée et des bâtiments soignés, conçus avec des détails et matériaux de qualité, sont attrayants au regard et fabriquent une ville où on a envie d'habiter.

- Matériaux de façade de qualité
- Enseignes, auvents...
- Verticalité plutôt que horizontalité
- Textures de matériaux
- Rapport entre le rez-de-chaussée et le reste de la façade



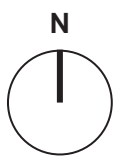
• Mixité

Une "ville du quart d'heure" est une ville qui offre une variété de programmes, fonctions, équipements à la portée du piéton.

- Mixité fonctionnelle et de tailles d'unités
- Complémentarité de programmes
- Juxtaposition de fonctions pas forcément compatibles au premier regard mais qui peuvent générer des interactions vertueuses








01. Synthèse

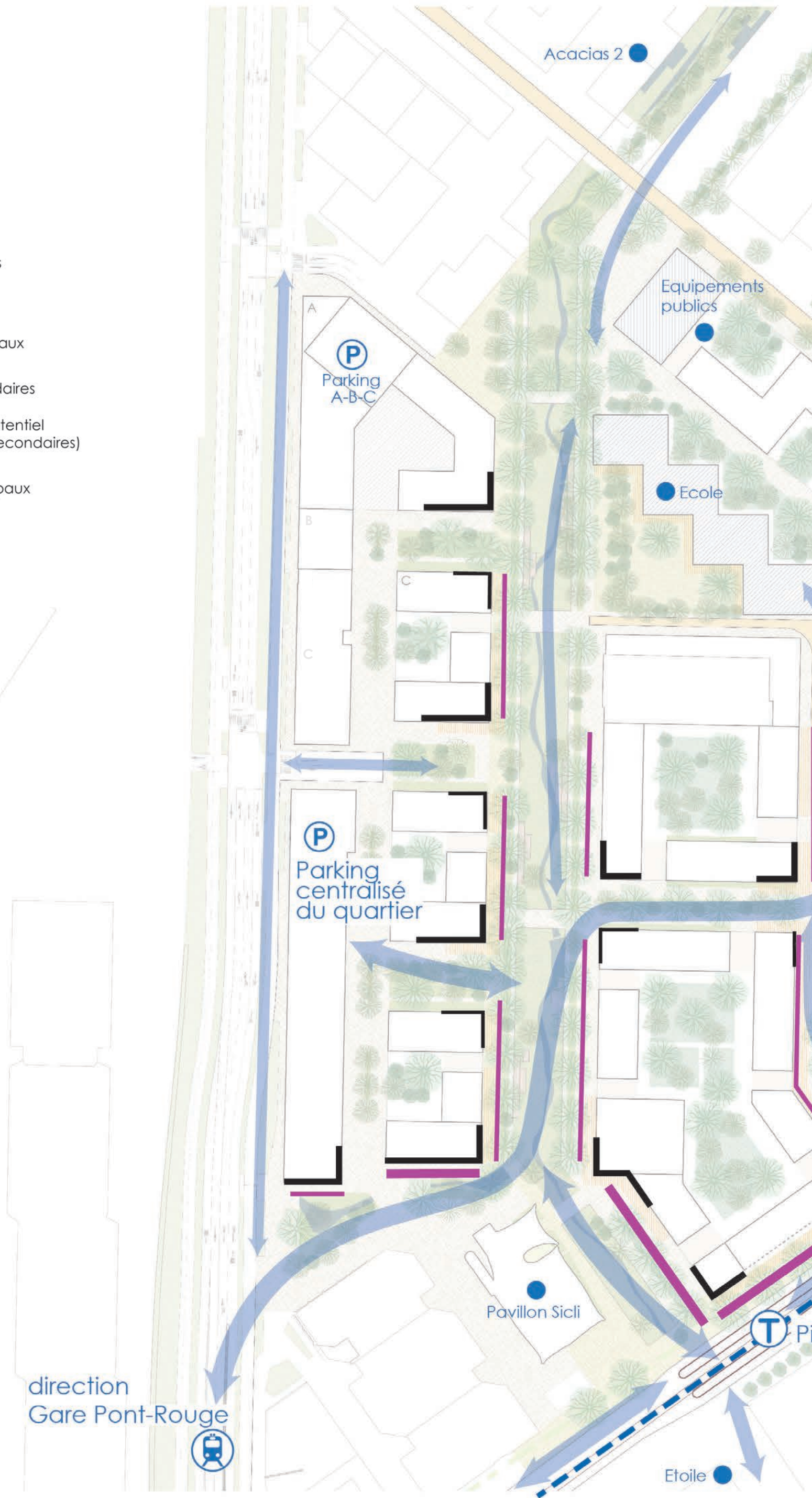
Carte des espaces ouverts





Carte des flux et commercialités

-  « Attracteurs » principaux
-  « Attracteurs » secondaires
-  Tramway
-  Flux piétons / vélos principaux
-  Flux piétons / vélos secondaires
-  Linéaires présentant un potentiel commercial (principaux/secondaires)
-  Angles stratégiques principaux et secondaires

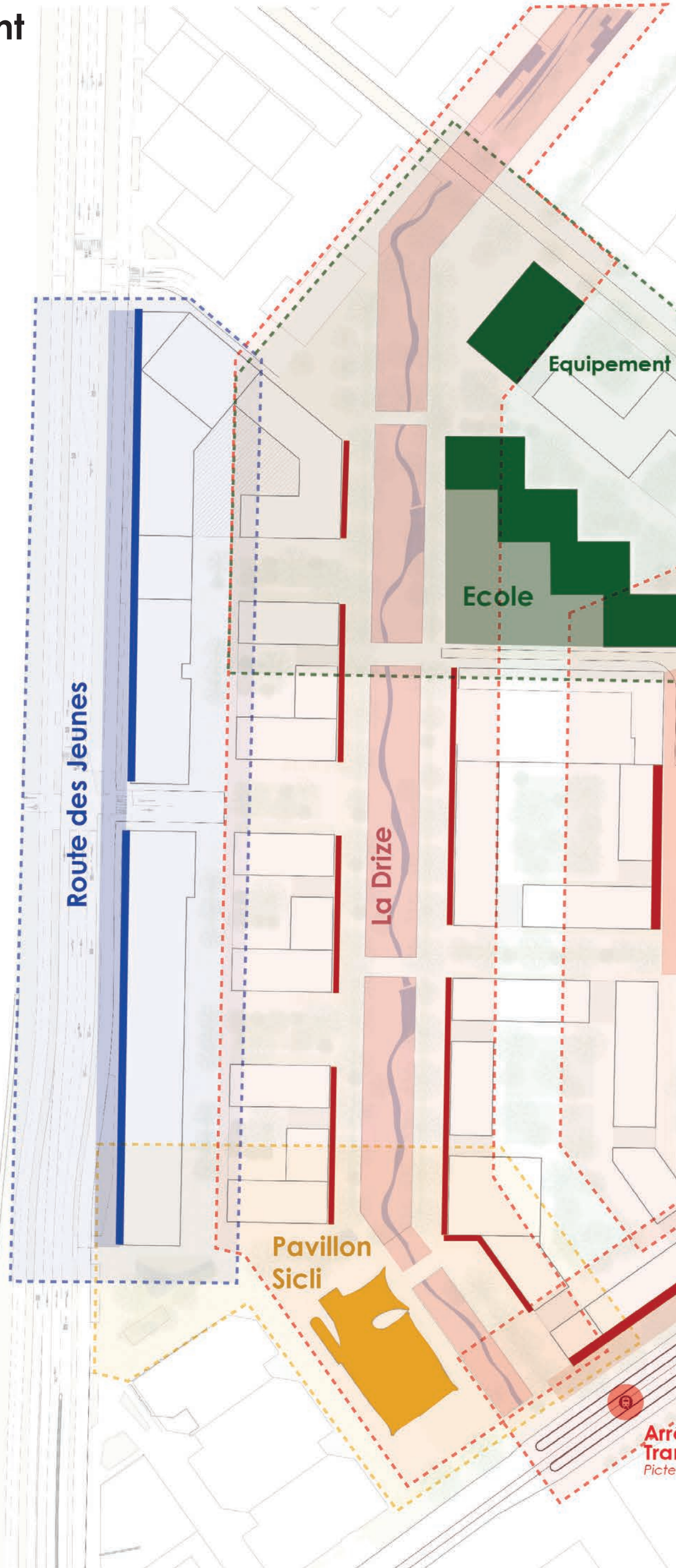


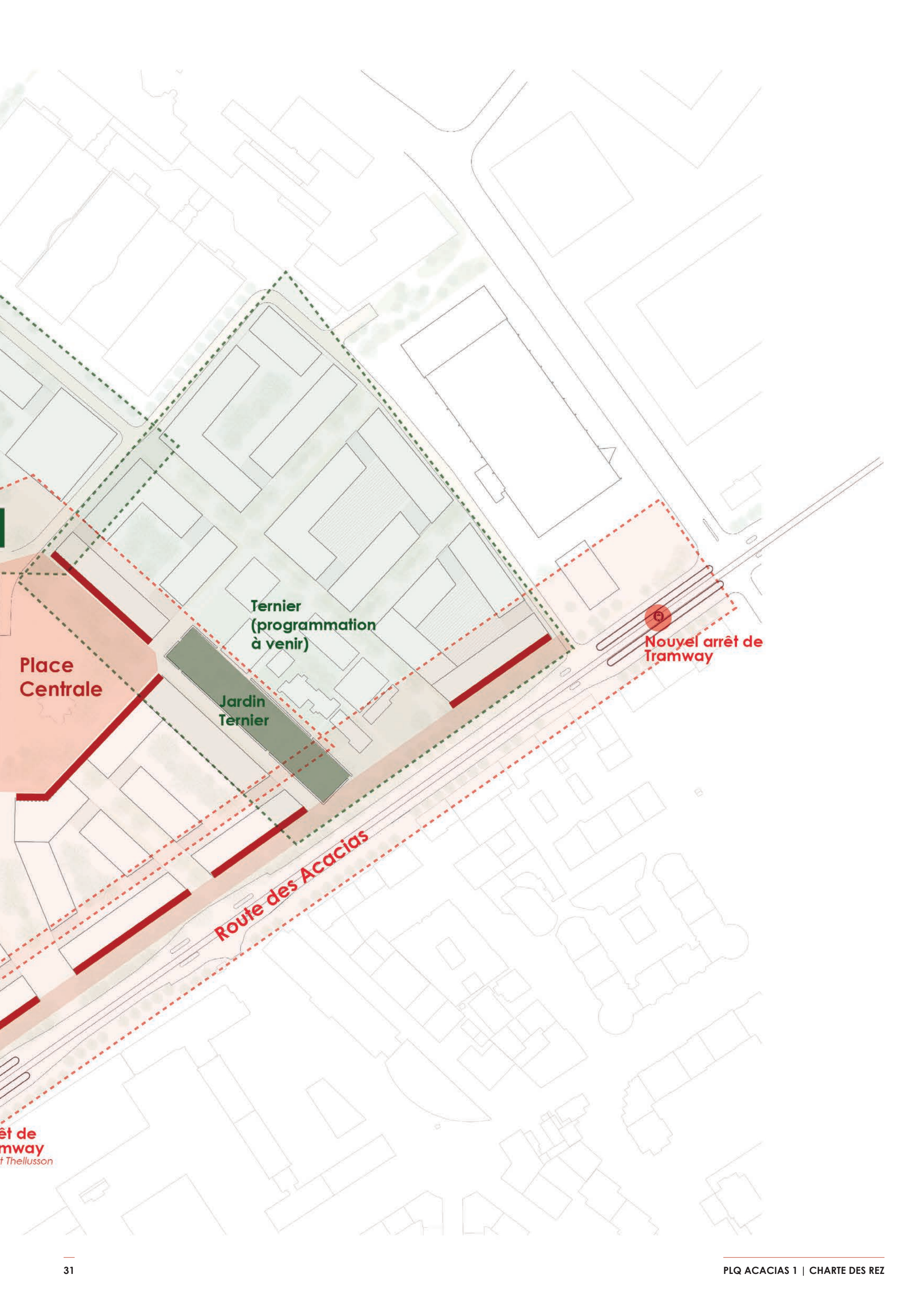


secteur Thellusson

Carte des polarités rayonnant dans le quartier

-  Espace public structurant et ses rez actifs principaux (dominante animée/commerciale)
-  Espace public structurant et ses rez actifs principaux (dominante productive/recréative)
-  Equipement associatif/scolaire structurant du quartier
-  Equipement culturel structurant du quartier
-  Zone d'influence de la polarité
- 





Place
Centrale

Ternier
(programmation
à venir)

Jardin
Ternier

Nouyel arrêt de
Tramway

Route des Acacias

arrêt de
Tramway
Thellusson

Carte des programmations

Drize «du quotidien»

Route des Jeunes : productive et récréative

- programme encouragé
- programme autorisé

- Equipements (publics & privés)**
- Équipement public de quartier (Ville de Genève) : école, crèche, ludothèque...
 - Équipement de destination : culture (salle de concert, discothèque, cinéma, galerie...), sport...
 - Autre équipement de proximité : social et associatif, sportif, culturel, santé...

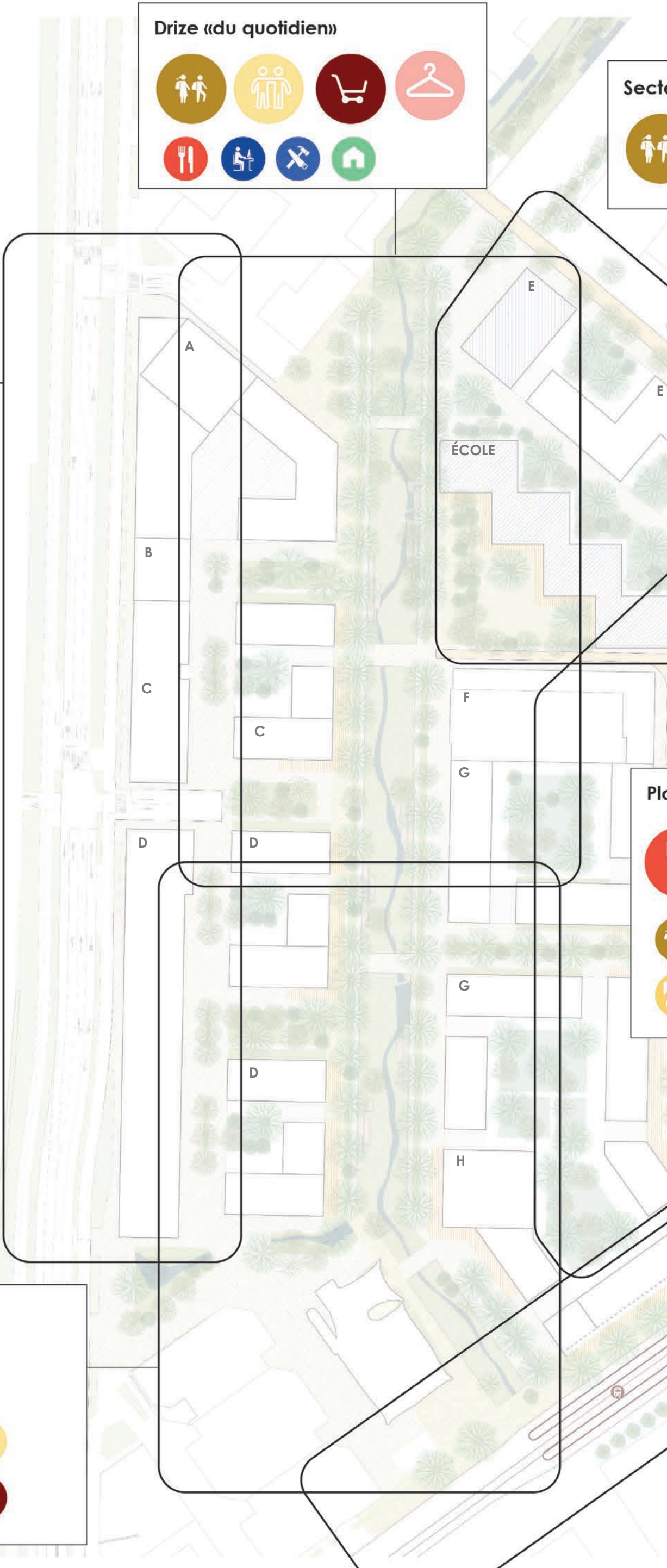
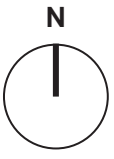
- Commerces et services**
- Offre alimentaire de grande capacité (multitude de petits commerces alimentaires ou supermarché)
 - Offre non alimentaire de grande capacité (ameublement, ressourcerie / magasin de seconde main, équipement sportif...)
 - Programme "animé" : restauration, cafés, commerces culturels...
 - Autre commerce ou service de proximité

- Activités économiques**
- Bureaux : coworking, formation, activités libérales...
 - Activités productives : artisanat, production alimentaire, économie circulaire...
 - Logistique, stockage

- Habitat**
- Logements & espaces résidentiels

- Aires A, N**
- Aires avec un cœur d'îlot bâti : possibilité d'accueillir des programmes de grandes dimensions (1000 m2 et +)

Drize «culturelle»



Centre des équipements

Quartier créatif et coopératif

Place Centrale

Route des Acacias

02.

Les lieux

Dans le cadre de l'étude des rez-de-chaussée du nouveau quartier Acacias 1, le rôle qu'ils jouent dans l'animation des espaces publics devient crucial. La relation avec les espaces ouverts principaux du quartier était le point de départ de cette réflexion : la programmation et la spatialisation des rez-de-chaussée contribuent à leur ambiance et à leur identité.

L'étude prend en compte les espaces publics principaux du quartier : la place centrale, la route des Acacias, la Route des Jeunes, la Drize, le secteur Sicli et les ruelles. Une proposition d'aménagement des rez-de-chaussée est présentée pour chaque espace, en définissant des recommandations de dimensionnement et de programmation.

Pour chaque espace, un approfondissement sur des thématiques spécifiques est développé, ainsi que une série de références majoritairement genevoises.

Étude d'implantation Place centrale des Acacias



PROGRAMME	UNITÉS	TAILLE UNITÉ	% SURFACE TOT
Restauration / café / boulangerie	6	50-200 m ²	25%
Commerces et services de proximité	6	50-200 m ²	20%
Équipement culturel, lieu associatif etc)	1	300-500 m ²	10%
Bureaux (co-working avec café..)	4	100-250 m ²	15%
Logements et espaces résidentiels (yc locaux vélos, poussettes, etc)			17%
Logistique / service			13%



Déjeuner en terrasse
(Place de la Navigation)



Regarder un match en compagnie
(Place de la Navigation)



Commerce de proximité : librairie
(Plainpalais)



Café avec vue sur le cœur d'îlot
(Plainpalais)

1. Place centrale des Acacias

La place triangulaire se trouve au cœur du nouveau quartier. Lieu de rassemblement et véritable place de village, elle concentre une multitude d'usages.

De nombreux commerces et lieux de restauration accompagnent et dynamisent l'espace, en profitant des diverses ambiances selon l'orientation des frontages (façade « matinée » et « soirée »).

Les façades sont animées par un rythme qui favorise les fréquentes entrées/sorties des activités. Des arcades longent les façades sud et nord-est.

La place présente une esplanade piétonne adaptée à des événements ponctuels (marchés, concerts, etc), ainsi qu'à l'appropriation au travers des terrasses par les lieux de restauration, occasions de pause, interaction et rencontres dans le quartier.

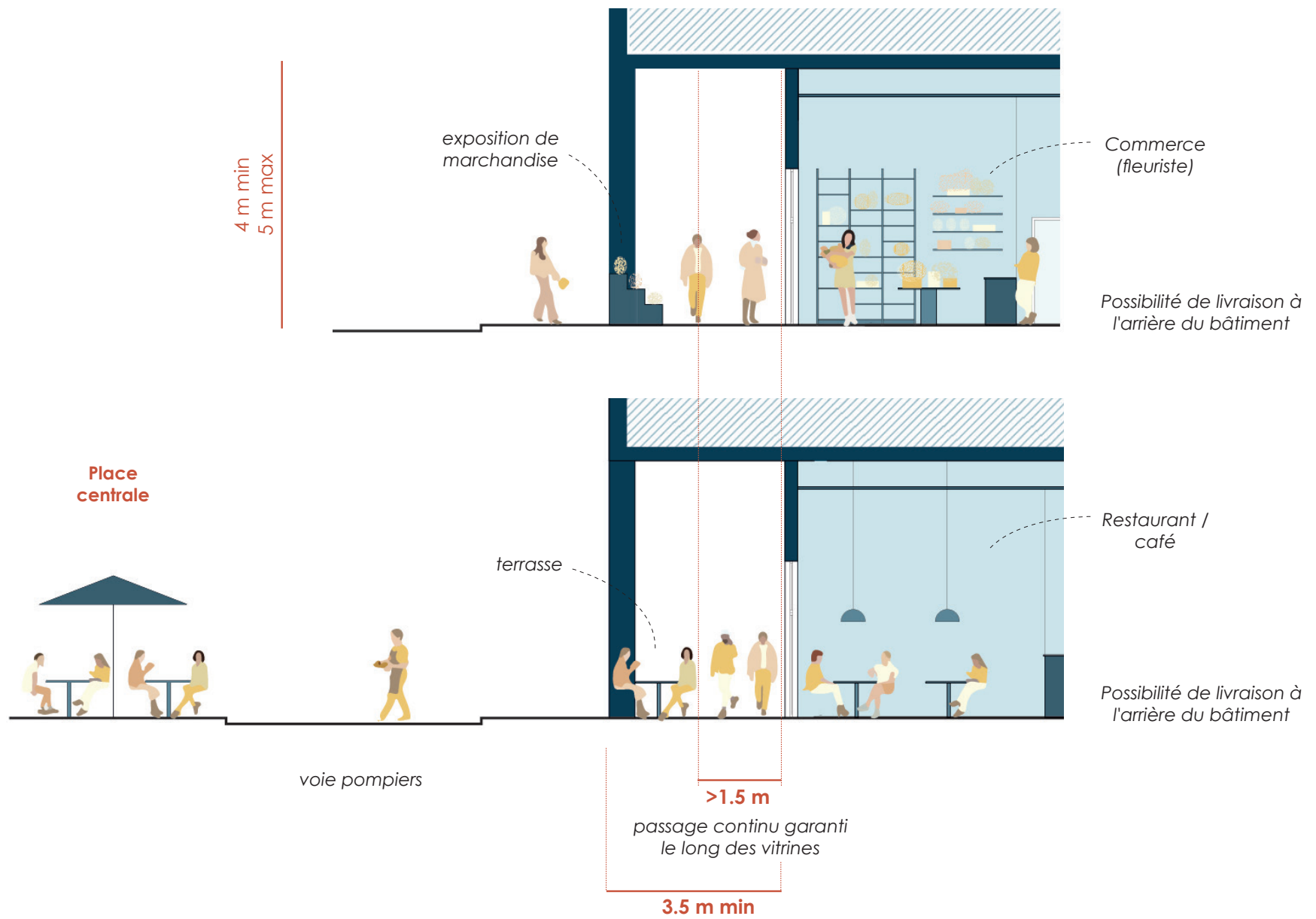
RÉFÉRENCES

- Place de la Navigation
- Place du Marché (Carouge)
- Plainpalais (zone sud)

CARACTÉRISTIQUES

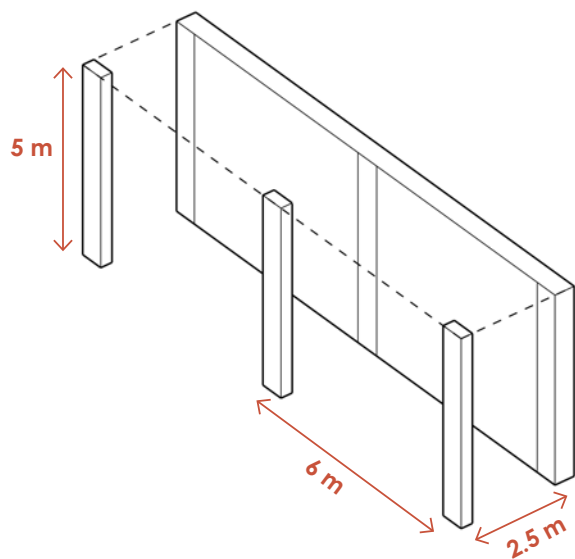
1. **Taille d'unité** : petite et moyenne (entre 50 et 300 m²)
2. **Animation des façades** :
 - Rythme des bâtiments : 16-18 m de linéaire de façade
 - Rythme de façade : trame de structure de 4-6m
 - Rythme des entrées : 1/7-8 m linéaire
3. **Hauteur du rez-de-chaussé** : 4 m min, 5-6 m max
4. **Dimensionnement des arcades** :
 - Profondeur min : 3.5m
 - Trame des piliers : >4 m
5. **Orientation** : prévoir la localisation du programme afin de profiter au maximum de l'ensoleillement direct (façades « matinée » et « soirée »)
6. **Relation avec le cœur d'îlot** : mise en place d'unités traversantes
 - Double adressage possible : public / service
 - Favorisation d'apport de lumière et de ventilation naturelle
 - Visibilité du cœur d'îlot végétalisé depuis l'intérieur

- Les arcades -

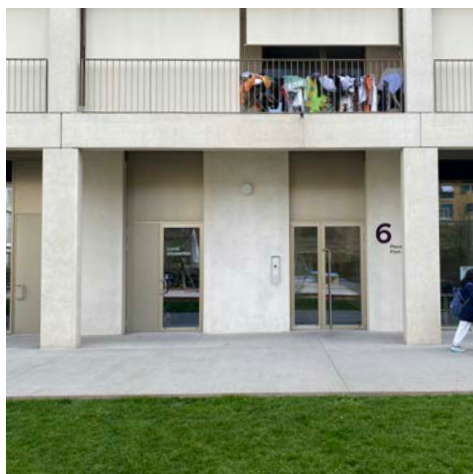
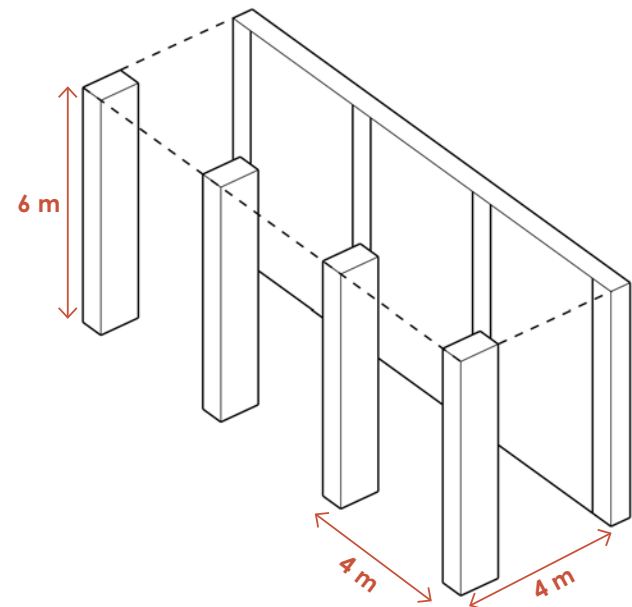


Étude de cas : Pont Rouge

1. Une trame étendue qui favorise la visibilité des rez-de-chaussée



2. "Contre-exemple" : Rythme serré de trame qui limite la visibilité

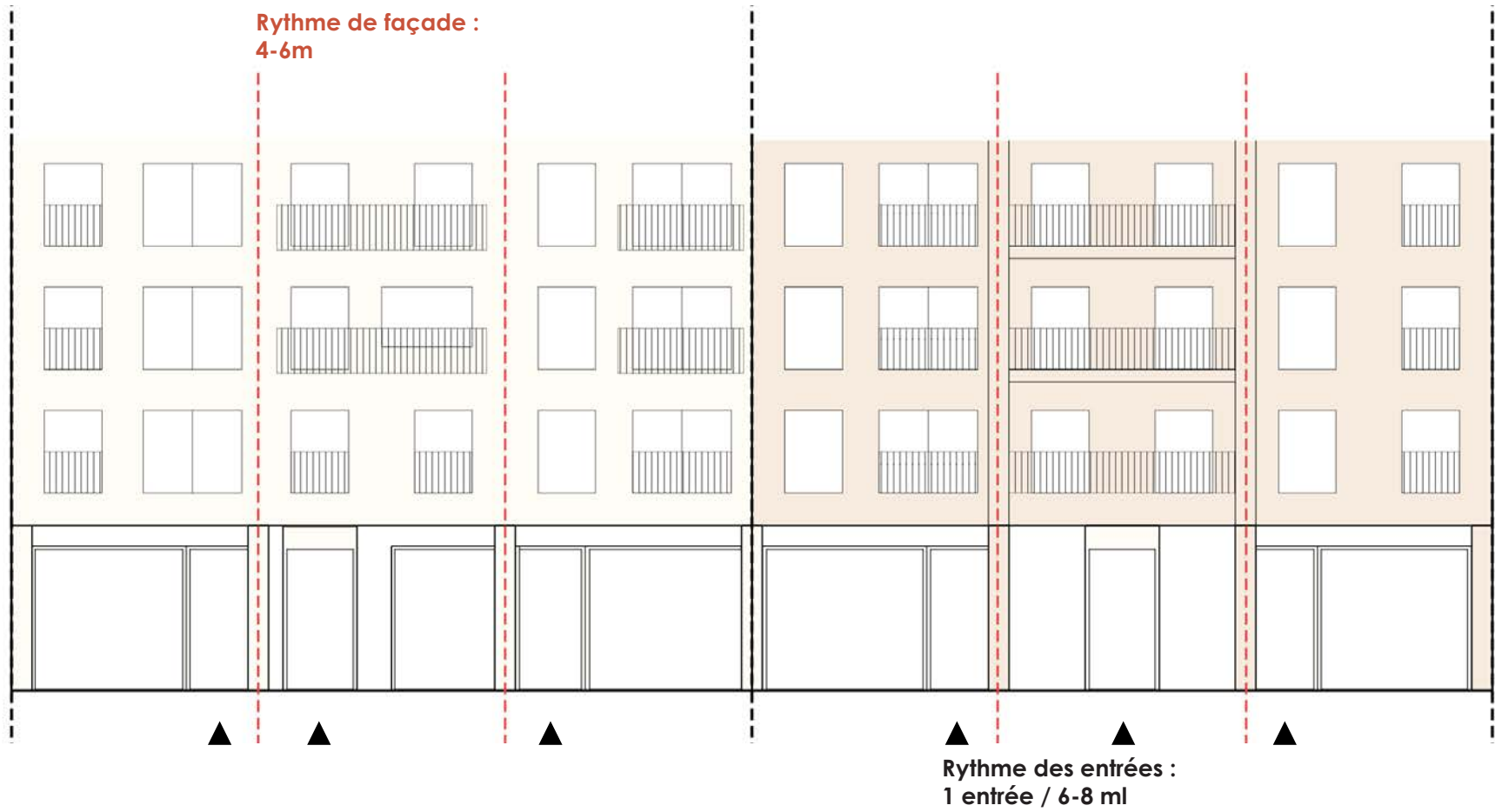


- Trame inscrite dans la structure de la façade
- Rythme étendu : visibilité des rez-de-chaussée, encadrement de chaque unité
- Profondeur de 2.5m : visibilité des rez-de-chaussée favorisée

- Trame inscrite dans la structure de la façade
- Rythme serré : visibilité limitée des rez-de-chaussée
- Profondeur de 4m : aménagement de terrasse possible
- Hauteur de 6m : rideaux pour limiter l'ensoleillement direct

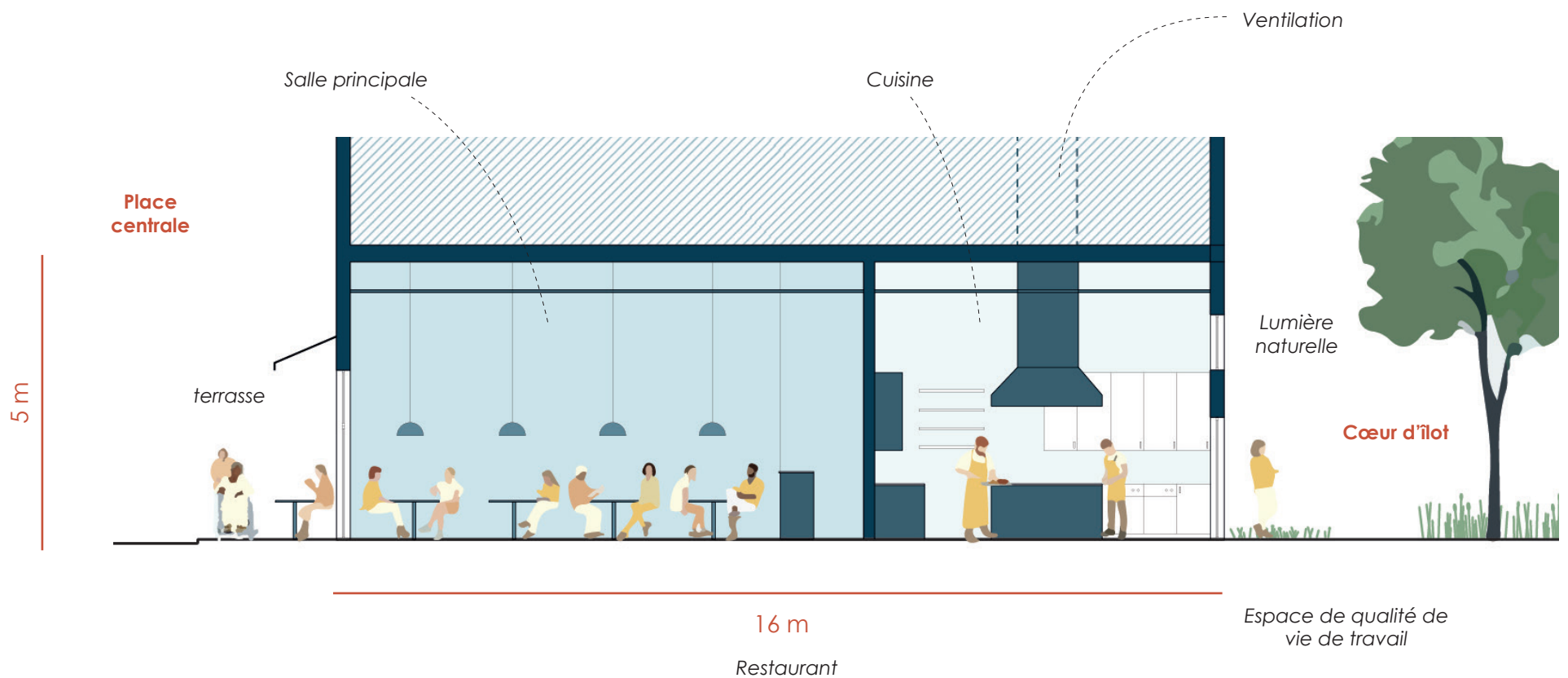
- Animation des façades -

Rythme des allées d'immeuble :
16-18 m



- Unités traversantes -

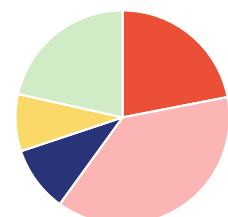
- Double adressage : public / service
- Relation avec le cœur d'îlot : apport de lumière naturelle, espace de vie pour le personnel, espace de livraison

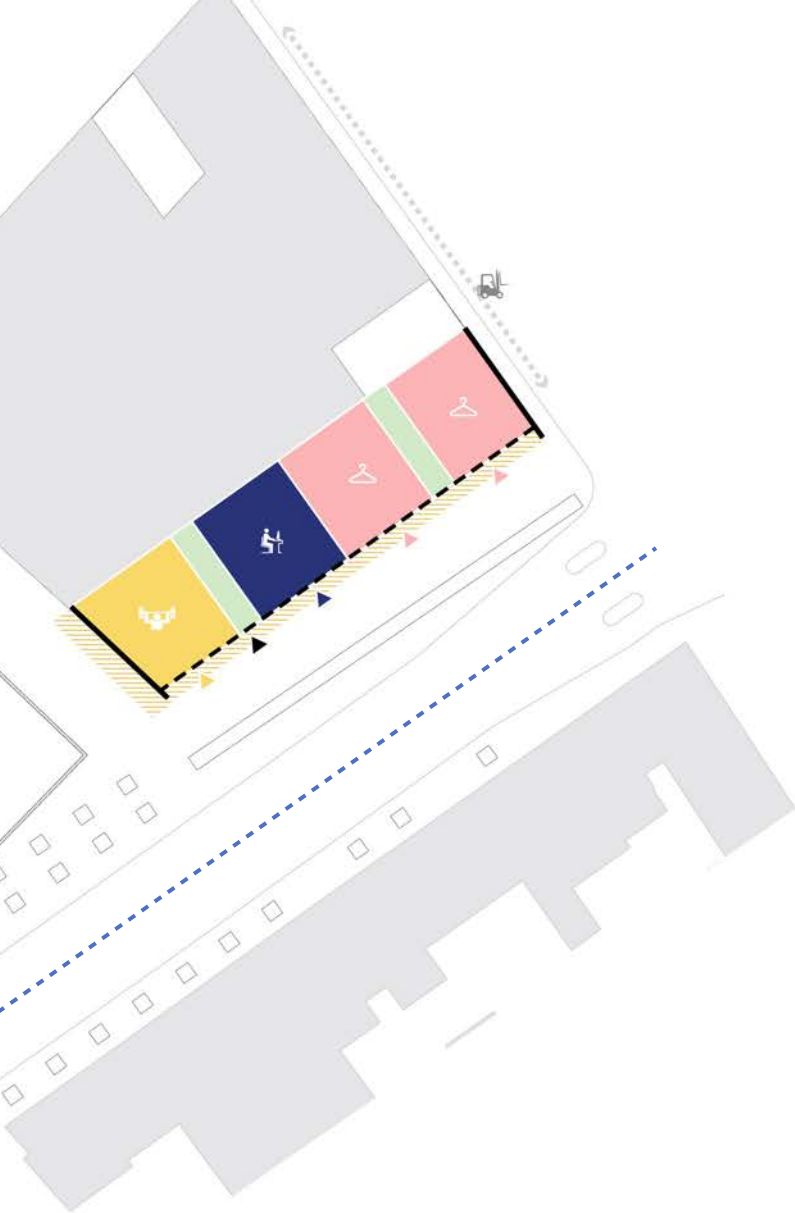


Étude d'implantation Route des Acacias



PROGRAMME	UNITÉS	TAILLE UNITÉ	% SURFACE TOT
Restoration / café / boulangerie	6	50-200 m ²	20%
Commerces et services de proximité	11	50-200 m ²	40%
Équipement (salle de sport/lieu associatif..)	2	300-500 m ²	10%
Bureaux	3	100-200m ²	10%
Espaces résidentiels (yc locaux vélos, poussettes, etc)			20%





2. Route des Acacias

La route des Acacias est la façade métropolitaine du quartier. Orientée au sud, elle est animée par les arcades commerciales, les terrasses, les accès aux bureaux et logements, et les flux liés aux transports en communs.

RÉFÉRENCES

- Plainpalais (Genève)
- Rue du Marché (Genève)
- Place de la Navigation (Genève)

CARACTÉRISTIQUES

- 1. Taille d'unité :** généralement des unités de taille petite/moyenne, entre 50 et 200m² sauf pour certains équipements ou commerces de destination de taille plus importante.
- 2. Animation des façades :**
 - Rythme des allées d'immeuble : 16-18 m
 - Rythme de façade : trame de structure de 4-6m
 - Rythme des entrées : 1/8 m linéaire
- 3. Hauteur du rez-de-chaussée :** 4 m min (cf PLQ) et entre 5 et 7 mètres max avec possibilité d'aménagement de mezzanines. Le rapport avec la hauteur des arcades devra être soigné pour donner ampleur et visibilité aux activités : un traitement en "double hauteur" est préférentiel (voir page 42)
- 4. Dimensionnement des arcades :**
 - Profondeur de 3.5m min
 - Trame des piliers : >4 m
- 5. Relation avec le cœur d'îlot :** mise en place d'unités traversantes
 - Double adressage possible : public / service
 - Favorisation d'apport de lumière et de ventilation naturelle
 - Visibilité du cœur d'îlot végétalisé depuis l'intérieur
 - Possible aménagement d'espace de livraison à l'arrière
- 6. Soigner les angles des bâtiments :**
 - Prévoir des rez-de-chaussée actifs en angle de bâtiments
 - Travailler sur la transparence en façade pour s'adresser sur les deux côtés de l'angle



Prendre un café en terrasse (Plainpalais)



Faire du shopping (rue du Marché)

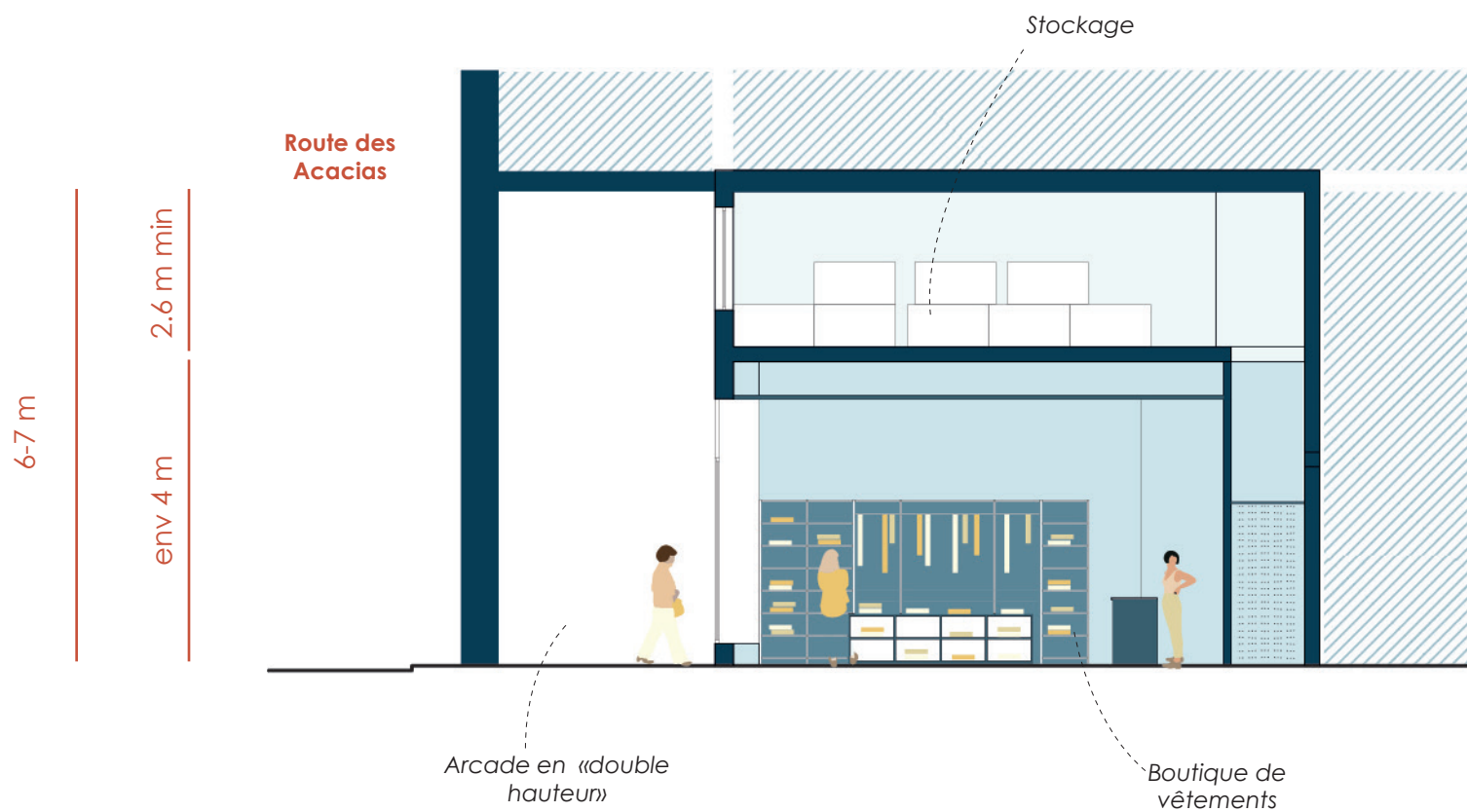


Arcades (Milan)

- Deux niveaux -

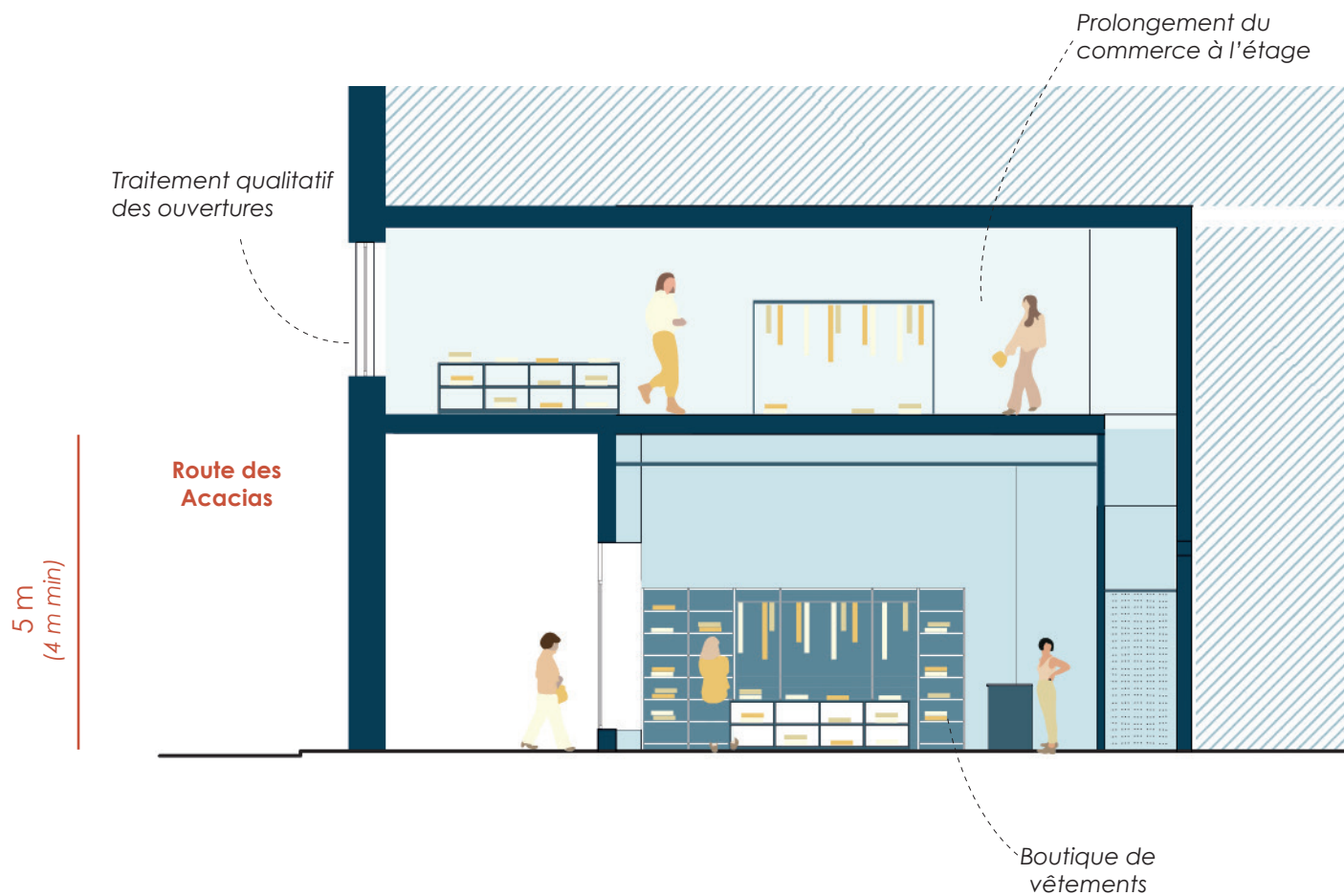
- Aménagement de deux niveaux ou de mezzanine :
 - Augmenter la surface commerciale du rez-de-chaussée (deuxième étage d'une boutique)
 - Avoir un espace de service et/ou de stockage
- Relation avec les arcades :
 - Arcade à « double hauteur »
 - Mezzanine sur arcade

Arcade à « double hauteur »



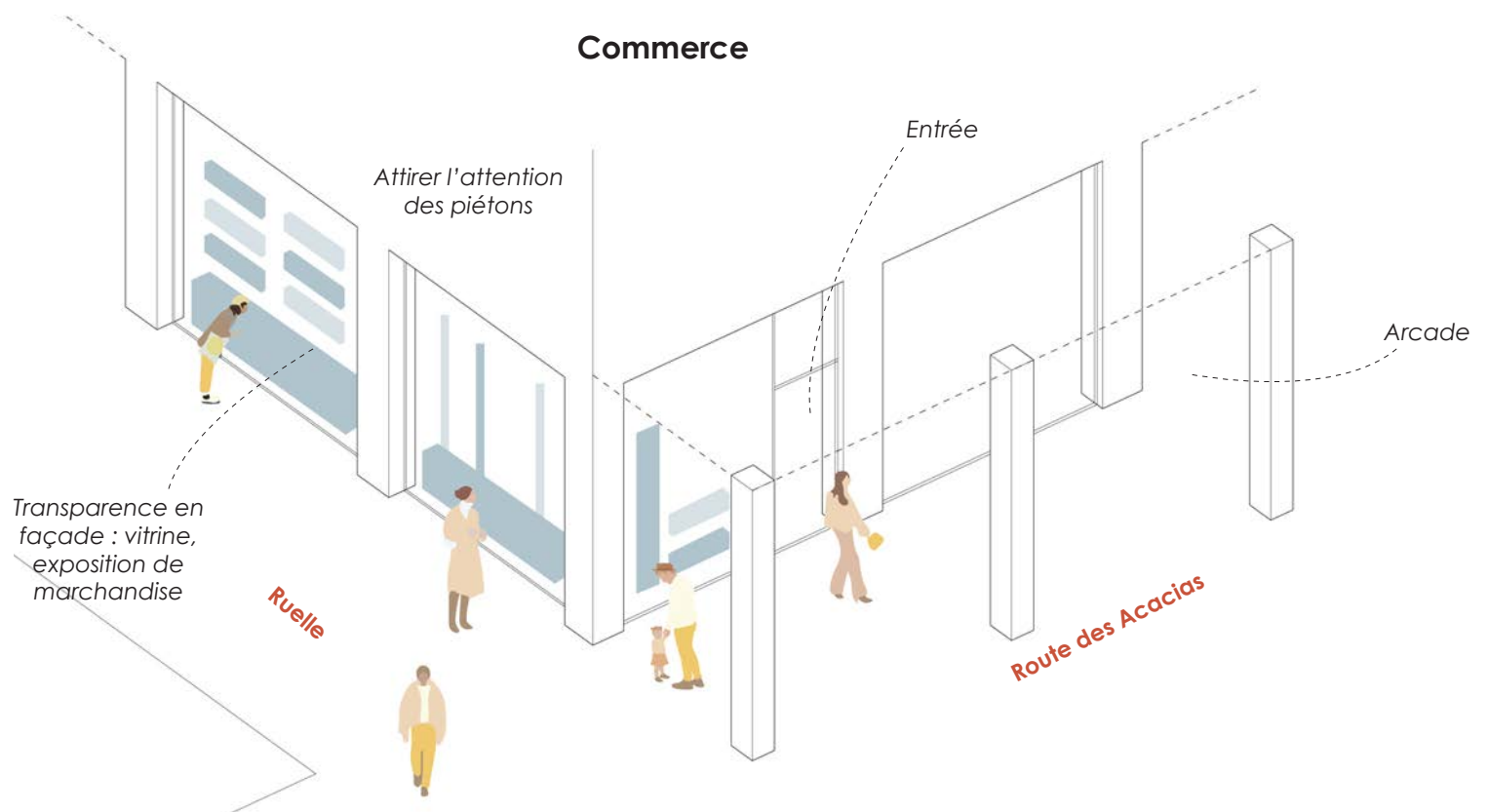
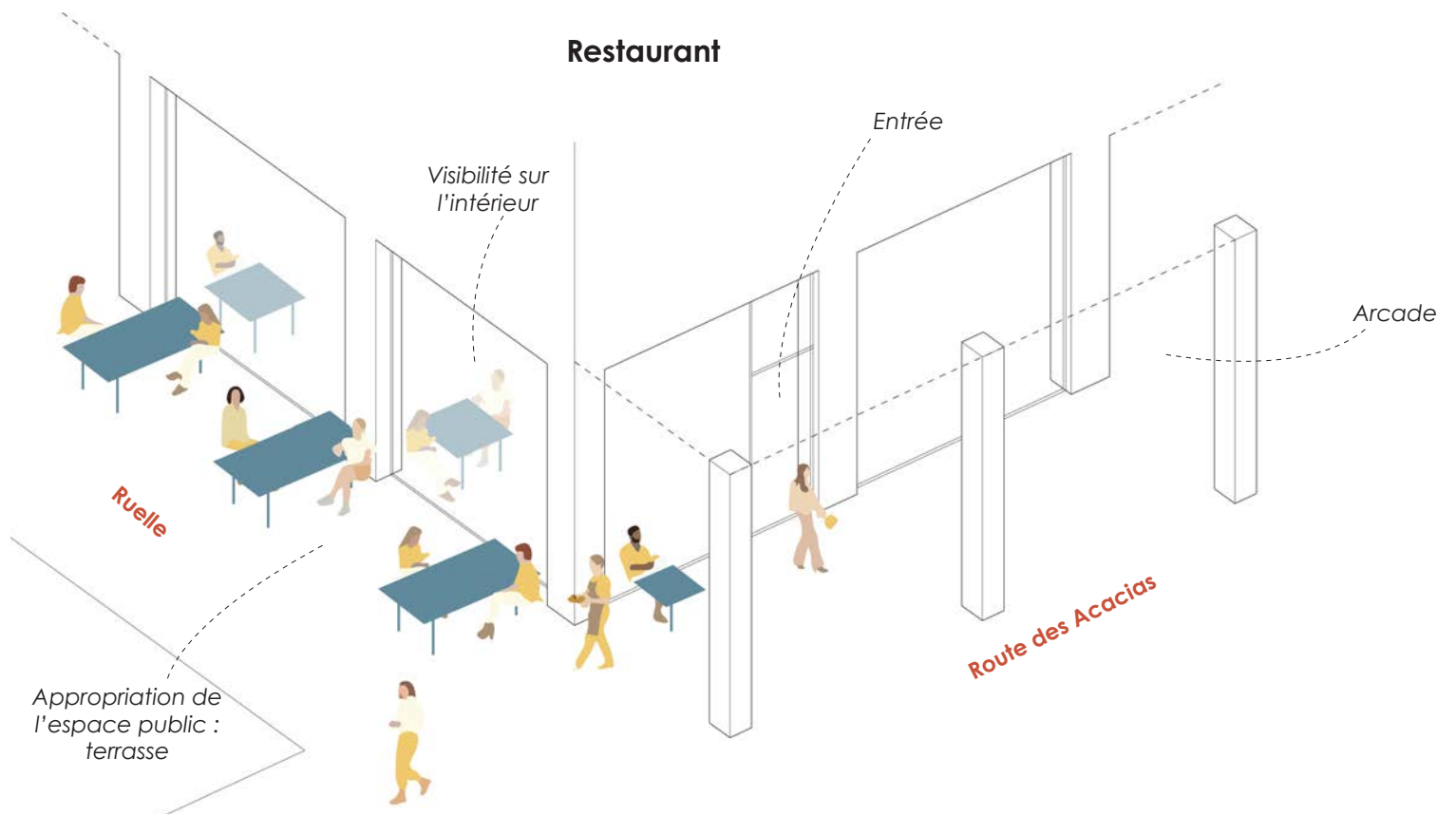
Variante 2 :
Activité traversante,
possibilité de livraison à
l'arrière

Mezzanine « sur arcade »

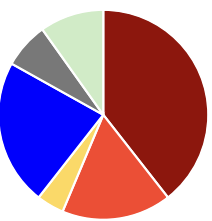


Variante 2 :
Activité traversante,
possibilité de livraison à
l'arrière

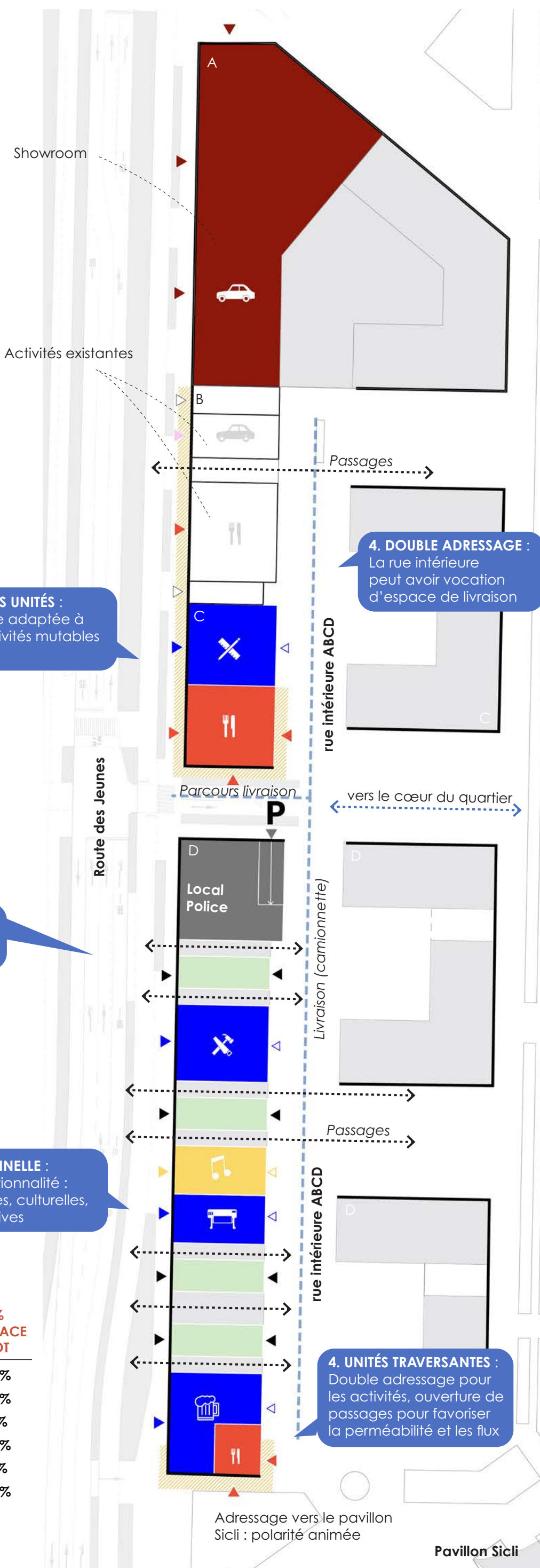
- Angles actifs -



Étude d'implantation Route des Jeunes



PROGRAMME	UNITÉS	TAILLE UNITÉ	% SURFACE TOT
Grand commerce de destination	1	2000-2500 m ²	40%
Restauration / pub / brasserie	4	150-500 m ²	15%
Équipement (boîte de nuit/expo/sport)	1	200-300 m ²	5%
Atelier / Activité productive	6	300-400 m ²	23%
Local Police	1	500 m ²	7%
Espaces résidentiels (yc locaux vélos, poussettes, etc)			10%
Entrée/rampe d'accès de parking			



1. MODULARITÉ DES UNITÉS :
Trame de structure adaptée à divers types d'activités mutables dans le temps

2. ÉVITER LES LINÉAIRES DE FAÇADE ENNUYEUX ET INACTIFS :
Rythme des entrées : 1/15m environ

5. MIXITÉ FONCTIONNELLE :
Éviter la monofonctionnalité : activités productives, culturelles, récréatives et sportives

4. DOUBLE ADRESSAGE :
La rue intérieure peut avoir vocation d'espace de livraison

4. UNITÉS TRAVERSANTES :
Double adressage pour les activités, ouverture de passages pour favoriser la perméabilité et les flux

Adressage vers le pavillon Sicli : polarité animée



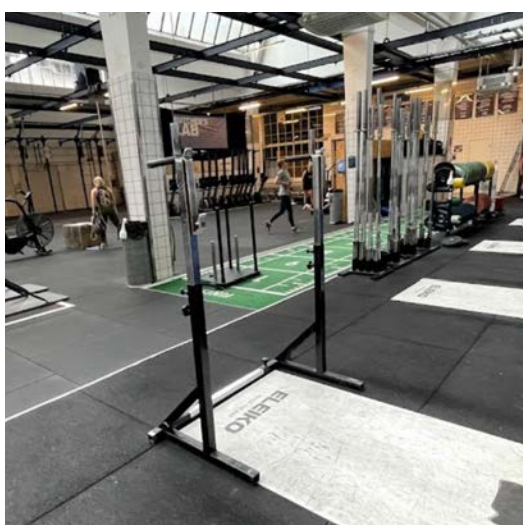
Atelier de photographie avec mezzanine (Bruxelles)



Profiter d'un concert (L'Usine)



Atelier bois (Bruxelles)



Salle de sport (Copenhague)

3. Route des Jeunes

La Route des Jeunes constitue, avec la route des Acacias, une des deux façades à haute visibilité du quartier. Cette vocation de «vitrine» peut apporter de l'animation et de la qualité grâce à une mixité de programmes qui trouvent leur place au cœur de la ville et du quartier et deviennent partie du quotidien : les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités artisanales et productives, mais aussi complétés par une offre culturelle ou sportive.

RÉFÉRENCES

- Anciens abattoirs (Copenhague)
- NovaCity (Bruxelles)
- L'Usine (Genève)

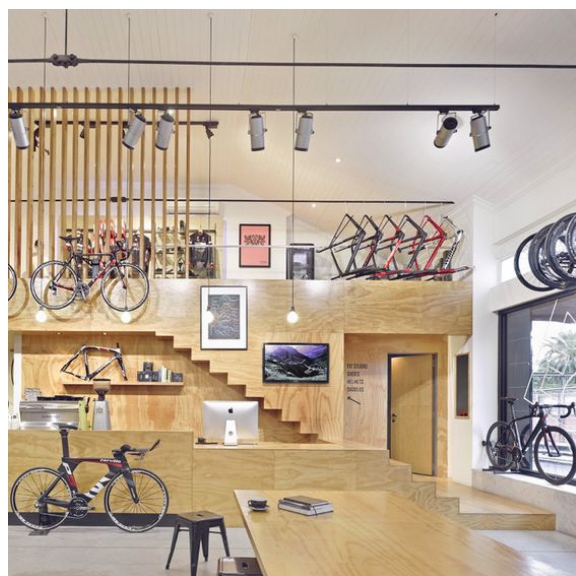
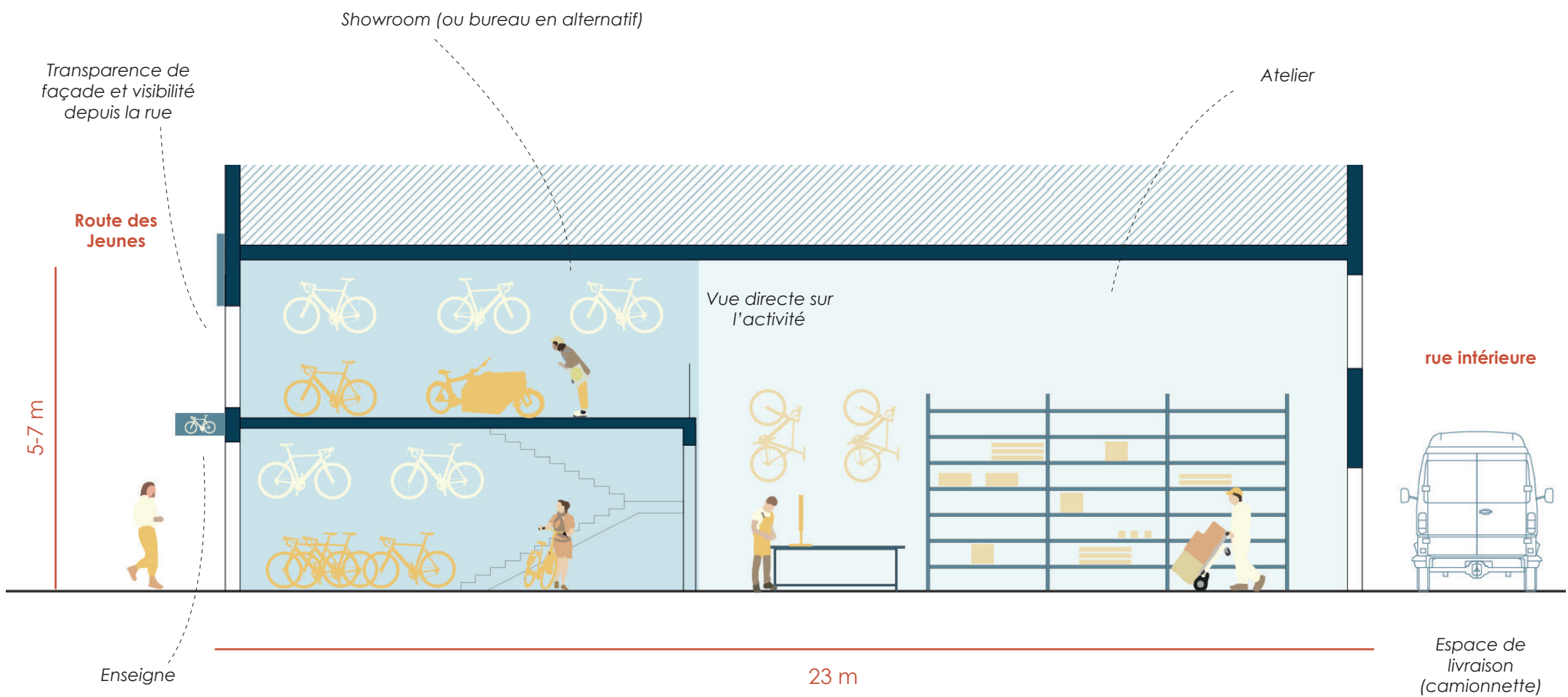
CARACTÉRISTIQUES

- 1. Taille d'unité :** généralement entre 300 et 500 m² pour des locaux adaptables aux diverses activités artisanales ainsi qu'aux programmes plus animés et culturels.
- 2. Animation des façades**
 - Rythme des allées d'immeubles : 20-25 m de linéaire de façade
 - Rythme de structure : trame d'environ 6m, recherche de modularité pour aménager les locaux d'activités de façon flexible
 - Rythme des entrées : 1/15 m linéaire, pour éviter le risque des façades ennuyeuses et inactives sur la totalité du linéaire.
- 3. Hauteur du rez-de-chaussée :** 4m min, 5-7 m max : possibilité d'aménagement de mezzanines et majeure adaptabilité aux différentes activités
- 4. Rez-de-chaussée traversants :**
 - Perméabilité encouragée entre les rez-de-chaussée et l'espace public
 - Double adressage Route des Jeunes/rue intérieure avec livraison possible du côté de la rue intérieure pour véhicules type "camionnettes". La livraison faite par semi-remorques ou poids lourds se fera par la Route de Jeunes
 - Double adressage qui propose des programmes hybrides et complémentaires côté route et rue intérieure (ex. brasserie artisanale avec restaurant)
 - Ouvertures de passages pour favoriser la perméabilité piétonne du rez-de-chaussée et les flux vers le cœur du quartier. La largeur minimale des passages est de 3.5m (cf PLQ)
- 5. Mixité programmatique :**
 - Éviter la monofonctionnalité, avec une dominante de programmes d'activités secondaires à combiner avec une offre plus récréative, culturelle et/ou sportive.
 - Un local pour la police cantonale sera localisé au nord du lot D, en association avec l'entrée du parking.

- Hauteur sous plafond -

- Hauteur sous-plafond de 5-7m : adaptabilité aux différents types d'activités (selon hauteurs max autorisées par le PLQ)
- Possibilité d'aménagement d'un deuxième niveau ou d'une mezzanine
- Visibilité majeure du rez-de-chaussée depuis la rue : travailler la transparence et les éléments de façade (enseignes, etc.)

Atelier/boutique de vélos



Atelier de réparation et vente de vélos (Melbourne, Australie)



- Aménagement de la rue intérieure ABCD -

- La vocation possible de la rue intérieure est celle d'espace servant, consacré aux services des activités et à la livraison : une combinaison entre fonctionnalité et aménagement qualitatif est à rechercher.
- Organisation des espaces de livraison de façon cohérente le long de toute la rue intérieure.
- Optimisation des espaces de circulation en enrobé pour limiter l'artificialisation du sol et prévoir des espaces végétalisés.

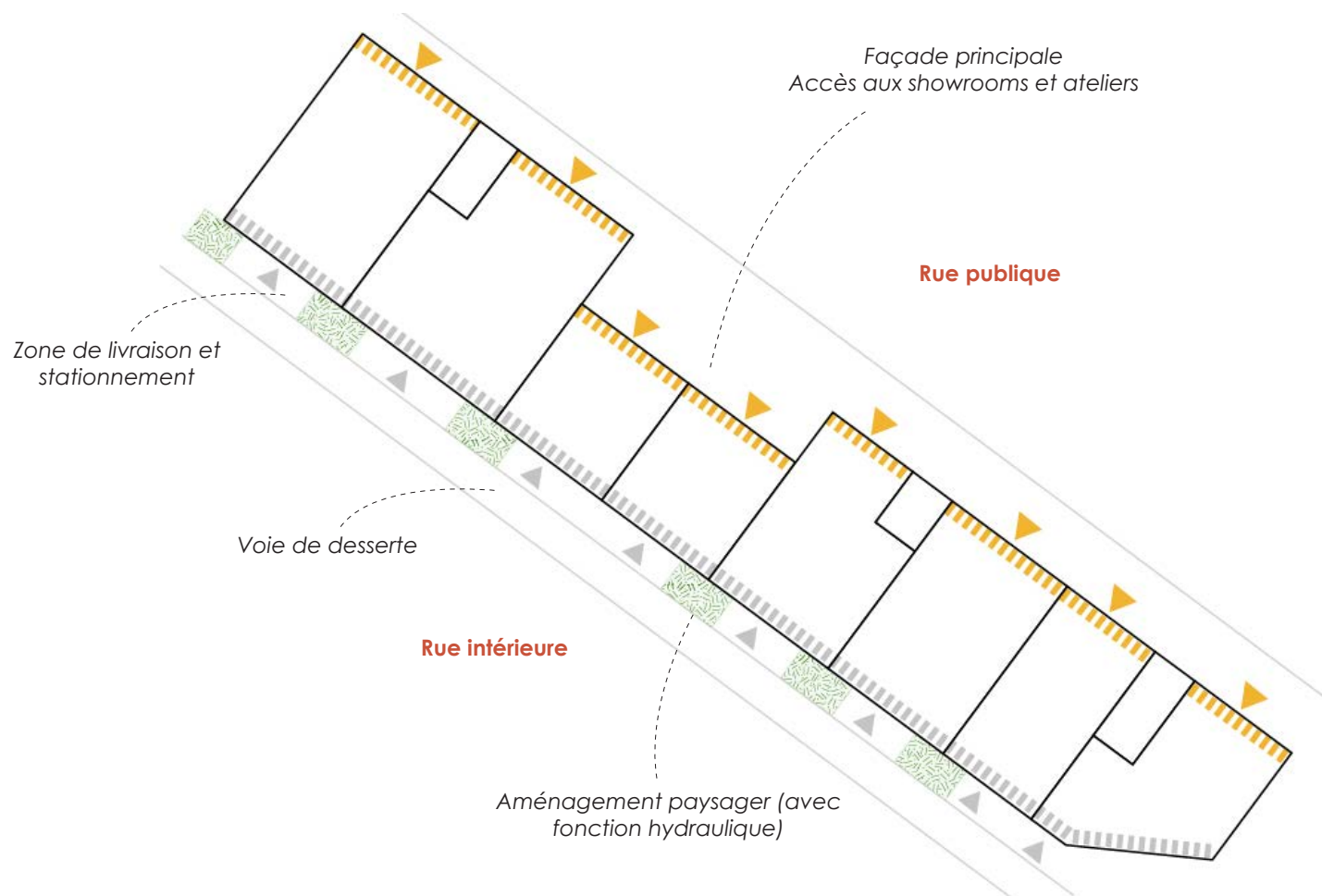
La cohabitation avec les nombreux logements aux étages nécessite une attention particulière (sécurité, nuisance...)

Étude de cas : NovaCity (Bruxelles)

Opération mixte : résidentiel avec activités au rez-de-chaussée. Le double adressage des rez-de-chaussée actifs se décline dans une façade «showroom» avec les accès principaux, et une façade «service» pour les livraisons.

La « rue de service » intérieure est aménagée de façon qualitative :

- La zone de circulation est compactée et optimisée pour limiter l'artificialisation du sol
- L'intégration de plantations et espaces verts participe au traitement des eaux pluviales et à l'agrément des usagers
- Les zones de livraison et les stationnements véhicules sont traités avec un revêtement au sol différent, plus qualitatif et poreux
- Les cheminements piétons sont clairement identifiés et par conséquent sécurisés



Étude d'implantation La Drize

Acheter un goûter en sortant de l'école

2. INVITER À LA BALADE :
Rythme des entrées de 1/8-10m linéaire, petites cellules d'activités mixtes, ambiance urbaine propice à la déambulation

6. SECTEUR DES POSSIBILITÉS :
Accueil de programmes mixtes artisanaux / domestiques ; possibilité d'aménagement de «cour de service» dans les cœur d'îlot

Restaurant avec terrasse en plein sud sur la placette

Espace d'exposition, espace socio-culturel (cf. secteur Sicli)

7. POLARITÉ ÉCOLE-BUREAUX :
Espace de quartier stratégique pour accueillir programmes de proximité pour la vie quotidienne

1. ÉCHELLE DU QUOTIDIEN :
Commerces et activités de taille petite/moyenne

5. ANGLES ACTIFS :
Activer les angles des bâtiments et maximiser la transparence



PROGRAMME

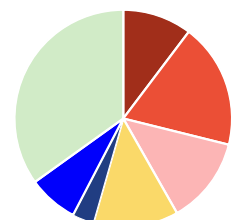
	Grand commerce de destination
	Programmes « animés »
	Commerces et services de proximité
	Équipement socio-culturel (local associatif...)
	Bureaux
	Atelier
	Logements et espaces résidentiels

UNITÉS

TAILLE UNITÉ

% SURFACE TOT

1	600-800 m ²	10%
8	50-200 m ²	20%
15	50-200 m ²	13%
3	150-500 m ²	10%
2	150-250m ²	5%
3	100-200m ²	7%
		35%



4. La Drize

Le parc de la Drize s'inscrit dans une continuité territoriale à l'échelle de l'agglomération genevoise. A l'échelle du quartier c'est un lieu récréatif et de pause qui offre une ambiance urbaine propice à la déambulation, avec une programmation « du quotidien » et des activités artisanales qui contribuent à la création d'une vie de quartier pour les premiers habitants des Acacias.

RÉFÉRENCES

- Plainpalais (Genève)
- rue Saint Joseph (Carouge, Genève)
- Place de la Navigation (Genève)
- Anciens abattoirs (Copenhague)

CARACTÉRISTIQUES

- 1. Taille d'unité :** généralement des unités de taille petite/moyenne, entre 50 et 200m², une granulométrie fine, une échelle « du quotidien »
- 2. Animation des façades :**
 - Rythme des bâtiments : 16-18 m
 - Rythme des entrées : 1/8-10 m linéaireInvite à la balade le long de la Drize et à la pause sans la densité d'activités et commerces qu'on retrouve sur la place ou le long de la route des Acacias
- 3. Hauteur du rez-de-chaussée :** 4 m min (cf PLQ), 5 m max selon type d'activité
- 4. Orientation :**
 - Caractérisation des deux rives selon leur ensoleillement pendant la journée : rive « matin » (café, boulangerie...) et rive « après-midi » (restaurant, bar à vin...).
- 5. Relation entre rez-de-chaussée et espace public :**
 - Mise en valeur des angles des bâtiments avec des rez-de-chaussée actifs et transparents
 - Soins des rez-de-chaussée adressés sur les placettes entre les lots : localisation de rez-de-chaussée actifs, programmes qui peuvent s'approprier de l'espace public (ex. terrasse de café), locaux associatifs au cœur du secteur...
- 6. Secteur « des possibilités »**
 - Mixité fonctionnelle : variété parmi les types d'unités commerciales et d'activités (petits commerces de proximité, lieux de restauration, ateliers et activités artisanales, équipements culturels...)
 - Rue intérieure utilisable comme parcours de livraison pour véhicules type "camionnettes", circulation interdite aux poids lourds.
 - Possibilité de double adressage cœur d'îlot/espace public pour accueillir des programmes hybrides ou complémentaires au sein de la même unité (ex. brasserie artisanale/restauration, atelier de découpe de bois/espace de vente, local vélos de la résidence/glacier...)
 - Poste de police municipale envisageable notamment côté nord (demande de la Ville de Genève)
- 7. Polarités du secteur :**
 - Au nord, à proximité de l'école et des activités existantes, un espace de quartier stratégique pour accueillir des programmes « du quotidien »
 - Concernant l'école, l'utilisation de ces locaux en dehors des heures scolaires est une possibilité
 - Au sud, une « place culturelle » autour du Pavillon Sicli (cf. chapitre 5)



Terrasse ensoleillée (Paris)



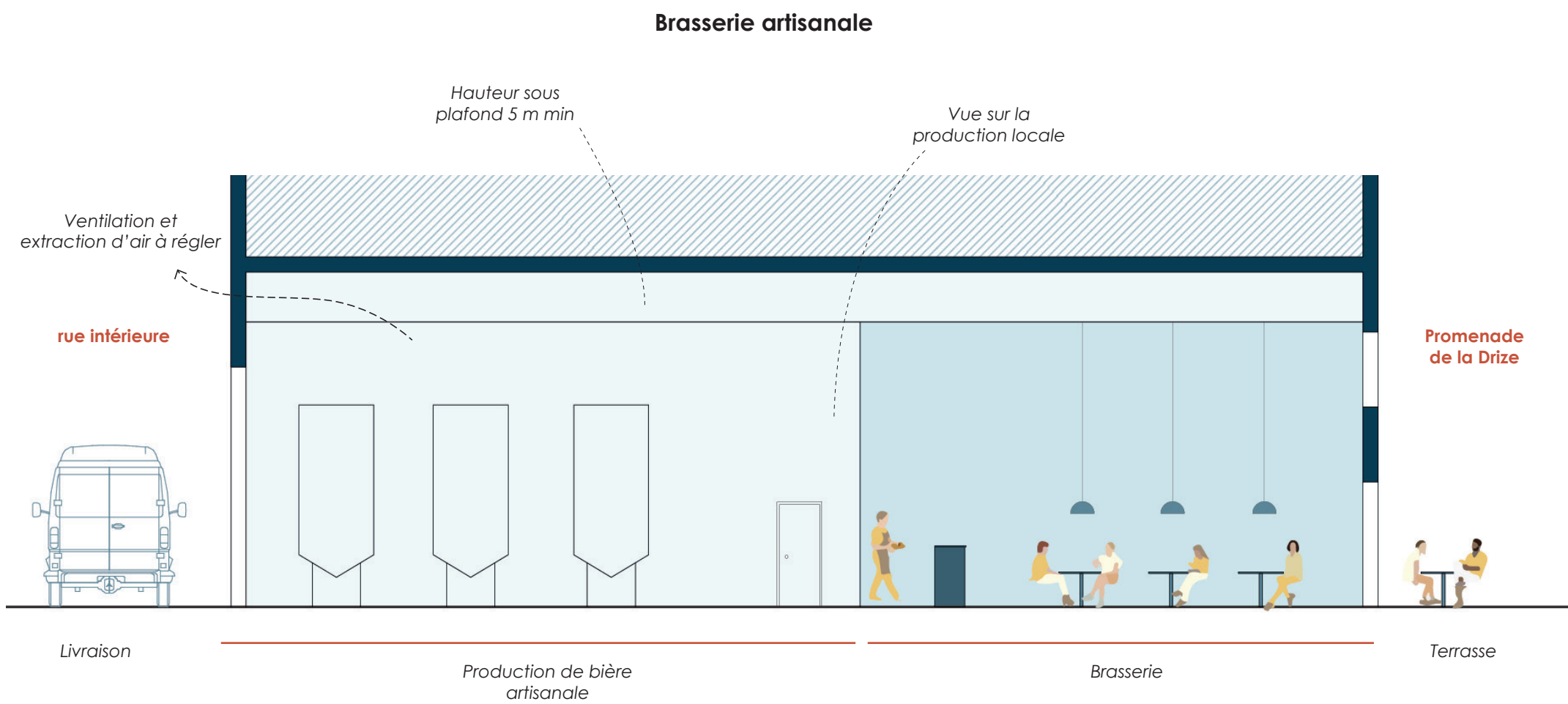
Atelier de design graphique et imprimerie (Genève)



Coiffeur (Genève)

- Double adressage : productif / récréatif -

- Double adressage « showroom/service » selon le type d'activité
- Deux activités complémentaires au sein du même preneur : local de production / local dédié à la vente et à la consommation du produit (« programme hybride »)



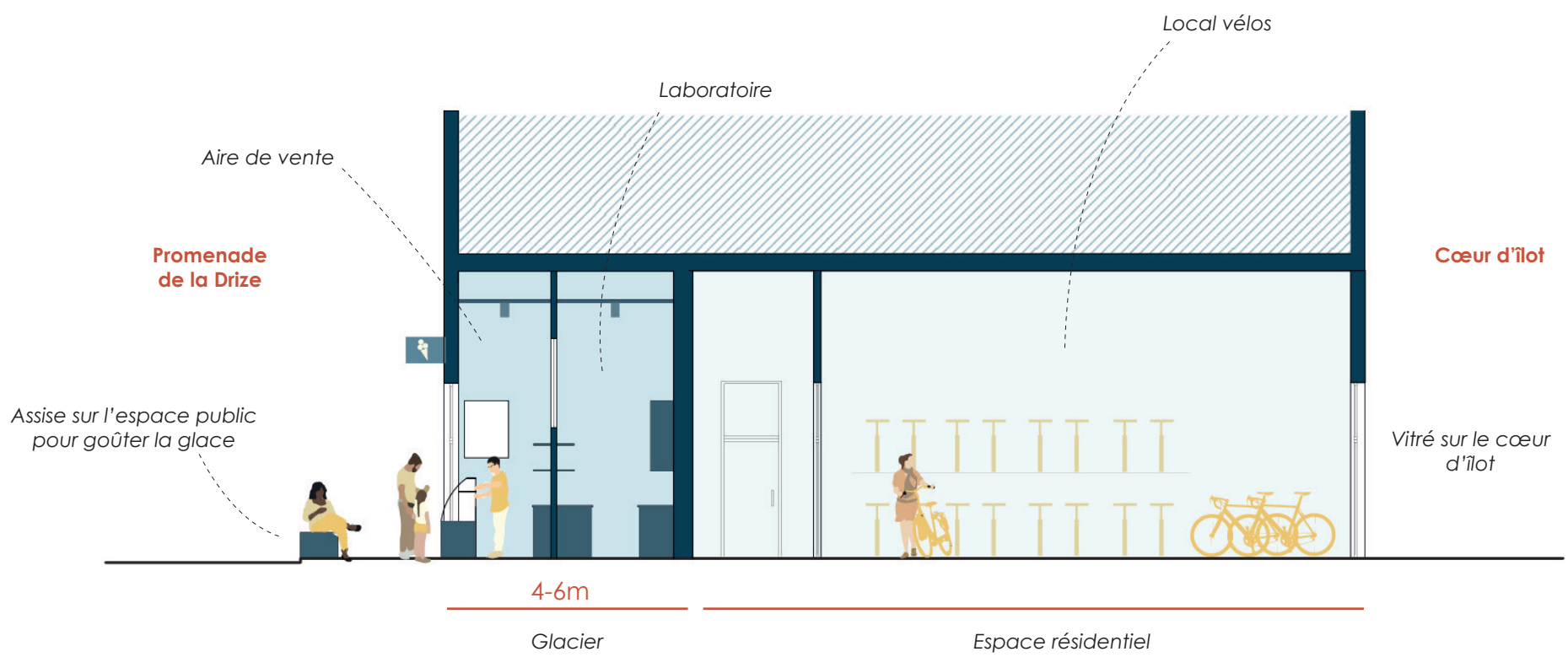
Brasserie artisanale avec restaurant
(Etats-Unis et Copenhague)



- Double adressage : résidentiel/commercial -

- Double adressage commercial / résidentiel : une façade « publique » avec une petite unité commerciale et une façade « privé » pour les résidents (espace partagé, local vélos, local poussette, logement du gardien etc)

Résidence avec glacier



Glacier avec assise en face (Italie)



Local vélos vitré (Rennes)

Étude d'implantation Secteur Sicli



PROGRAMME	UNITÉS	TAILLE UNITÉ	% SURFACE TOT
Programmes « animés » (restauration)	5	50-200 m ²	18%
Équipement culturel	3	100-1000 m ²	55%
Atelier	1	300-500 m ²	12%
Logements et espaces résidentiels	4		15%

5. Secteur Sicli



Terrasse sur placette (Les Halles de l'île)



Galerie d'art avec bar (Copenhague)



Profiter du soleil sur l'espace public (le 104, Paris)

Véritable entrée du quartier, dû à sa localisation à proximité de la gare de Pont-Rouge et de l'arrêt du tramway, ainsi qu'à la présence d'un équipement existant et rayonnant au-delà des Acacias, le Secteur Sicli exprime la vocation de « place culturelle ». Attractive et animée, elle propose des lieux de restauration et cafés, mais aussi des programmes en complément avec le centre culturel Sicli.

RÉFÉRENCES

- Les Halles de l'île (Genève)
- Le 104 (Paris)
- Anciens abattoirs (Copenhague)

CARACTÉRISTIQUES

1. Programme animé :

- 80 % de rez-de-chaussée actifs
- « Place culturelle » : offre de programmes en lien avec le Pavillon Sicli
- Lieux de restauration, bar, café, etc qui invitent à la pause et au « séjour » sur l'espace public.

2. Orientation :

- Valorisation des rez-de-chaussée orientés sud et sud-ouest pour la localisation de programmes qui peuvent profiter de l'ensoleillement pendant la journée (terrasse de café et restaurant).

3. Les accroches :

- Soins des angles des bâtiments, points d'accroches aux autres secteurs (route des Acacias, route des Jeunes et la Drize) : rez-de-chaussée actifs et transparents.

4. Rapport avec la Drize et l'espace public :

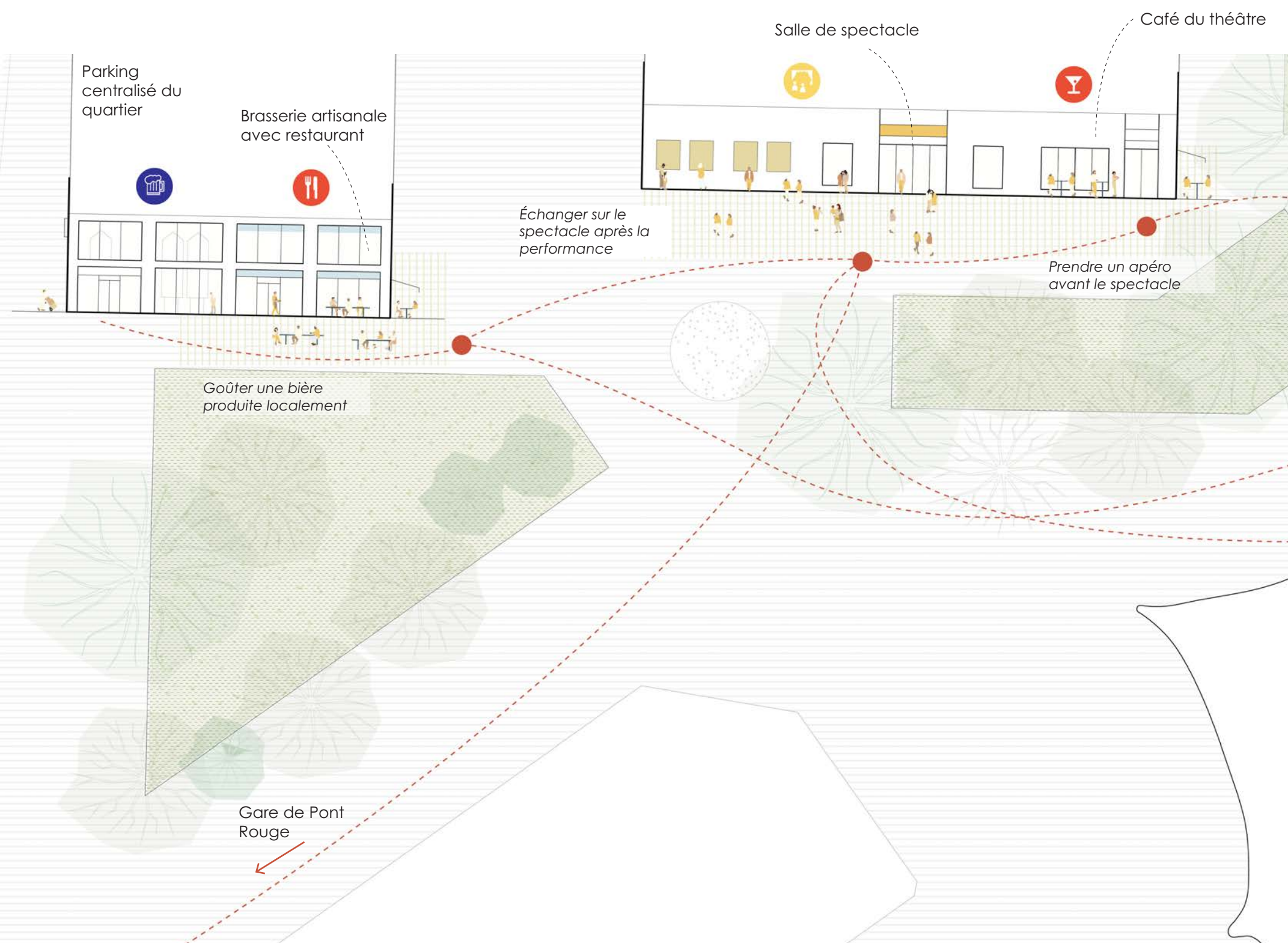
- Appropriation de l'espace public (terrasses de restaurants, expositions, aménagements liés aux équipements..) : création de lieux de pause, de rencontre, d'animation de l'entrée du quartier.

- Programmation -

L'**entrée sud-ouest** du quartier, à proximité de l'arrêt du tramway, de la gare Pont Rouge et du futur parking silo, présente un espace public piéton qui se déploie autour du Pavillon Scicli. Le cadre est très qualitatif et adapté aux **usages récréatifs et de convivialités**.

Le **Pavillon Scicli** représente un équipement culturel rayonnant au delà du quartier Acacias, ayant potentiellement un rôle "attracteur" très fort, moteur d'activation du secteur autour de lui-même. L'enjeu est de proposer des programmes qui peuvent compléter la vocation de ce secteur, afin de créer une "placette culturelle" attractive et animée.

On pourrait parler, en caricaturant, du **cadre idéal pour "une soirée aux Acacias"**.



Une soirée aux Acacias...

- Visiter la dernière exposition ou assister à une conférence au Pavillon Scicli
- Prendre l'apéro en terrasse au coucher du soleil
- Dîner dans un restaurant sur la placette
- Aller voir une pièce de théâtre ou un concert dans la salle de spectacle
- Prendre un verre après le spectacle dans un bar à côté ou une bière à la brasserie locale
- Rentrer chez soi à pied dans le quartier ou en tram dans le reste de la ville.



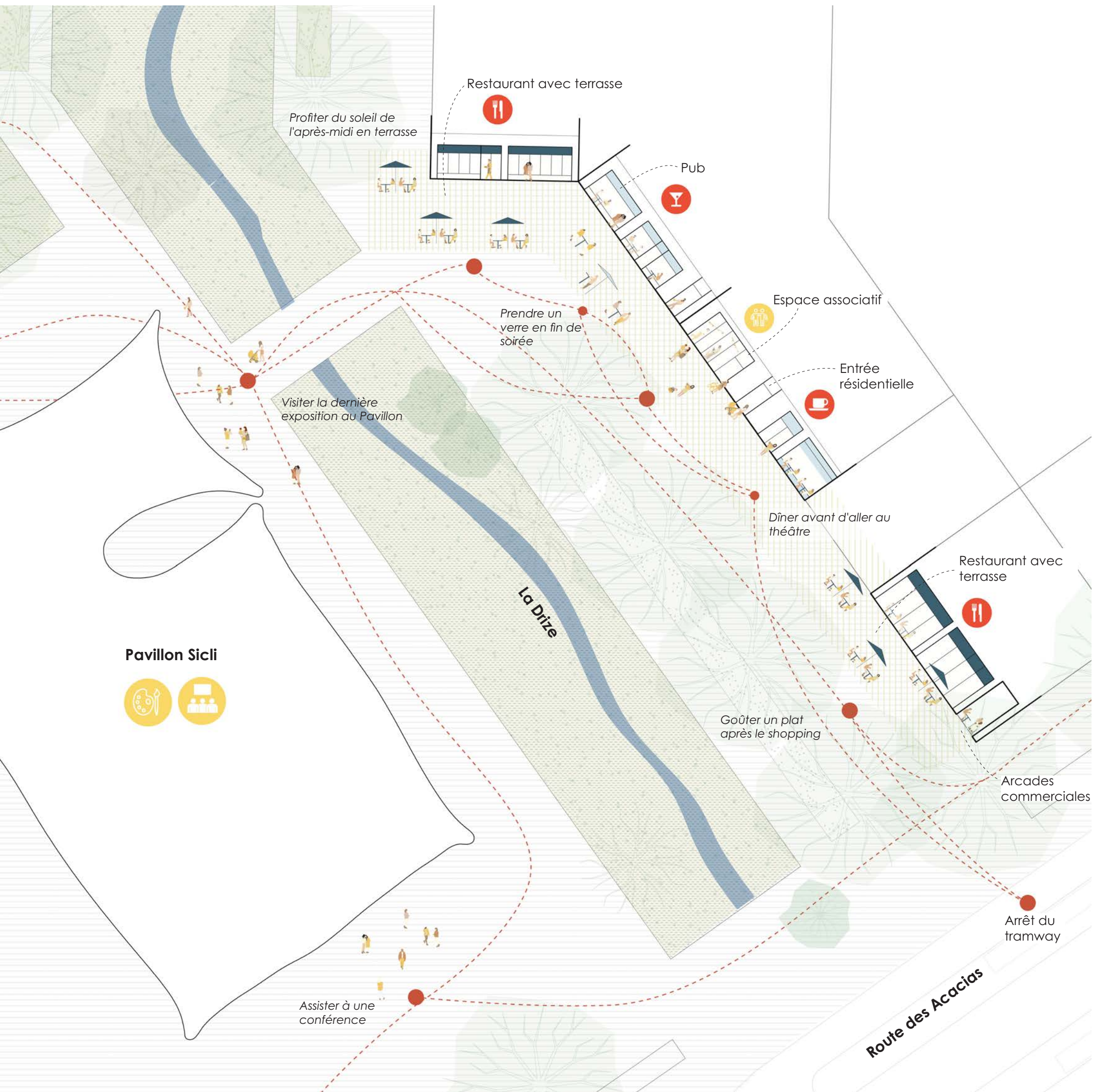
Déjeuner en terrasse (Carouge)



Théâtre de quartier (Genève)



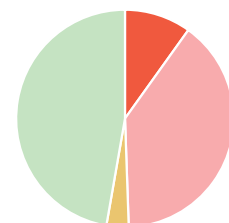
Goûter une bière locale en terrasse (Copenhague)



Étude d'implantation Les ruelles



PROGRAMME	UNITÉS	TAILLE UNITÉ	% SURFACE TOT
Programmes « animés » (café/boulangerie..)	4	50-200 m ²	10%
Commerce de proximité	16	100-150 m ²	40%
Équipement (salle de sport, local associatif..)	1	150 m ²	5%
Logements et espaces résidentiels			45%



6. Les ruelles



Goûter une glace (Carouge)



Cohabitation entre rez-de-chaussée habité et actif (Carouge)



Rentrer chez moi (Carouge)

Les passages et les rues piétonnes mettent en scène le caractère résidentiel de l'intérieur du quartier. Apaisées et végétalisées, elles offrent une ambiance domestique, animée par commerces et services de proximité de petite taille servant le « quotidien » des habitants du quartier.

RÉFÉRENCES

- rue Saint Joseph (Carouge, Genève)
- Place de la Navigation (Genève)

CARACTÉRISTIQUES

1. Ambiance domestique :

- 50% des rez-de-chaussée environ dédié aux espaces résidentiels
- Les logements seront surélevés par rapport à l'espace public d'1 m minimum pour garantir l'intimité
- La majorité des rez-de-chaussée actifs sont des commerces et services de proximité, s'adressant en priorité aux habitants du quartier

2. Taille des unités :

- Petite, entre 50 et 200m²

3. Animation des façades :

- Rythme des bâtiments : 14-16m
- Rythme des entrées : 1/6-8 m

4. Unités traversantes :

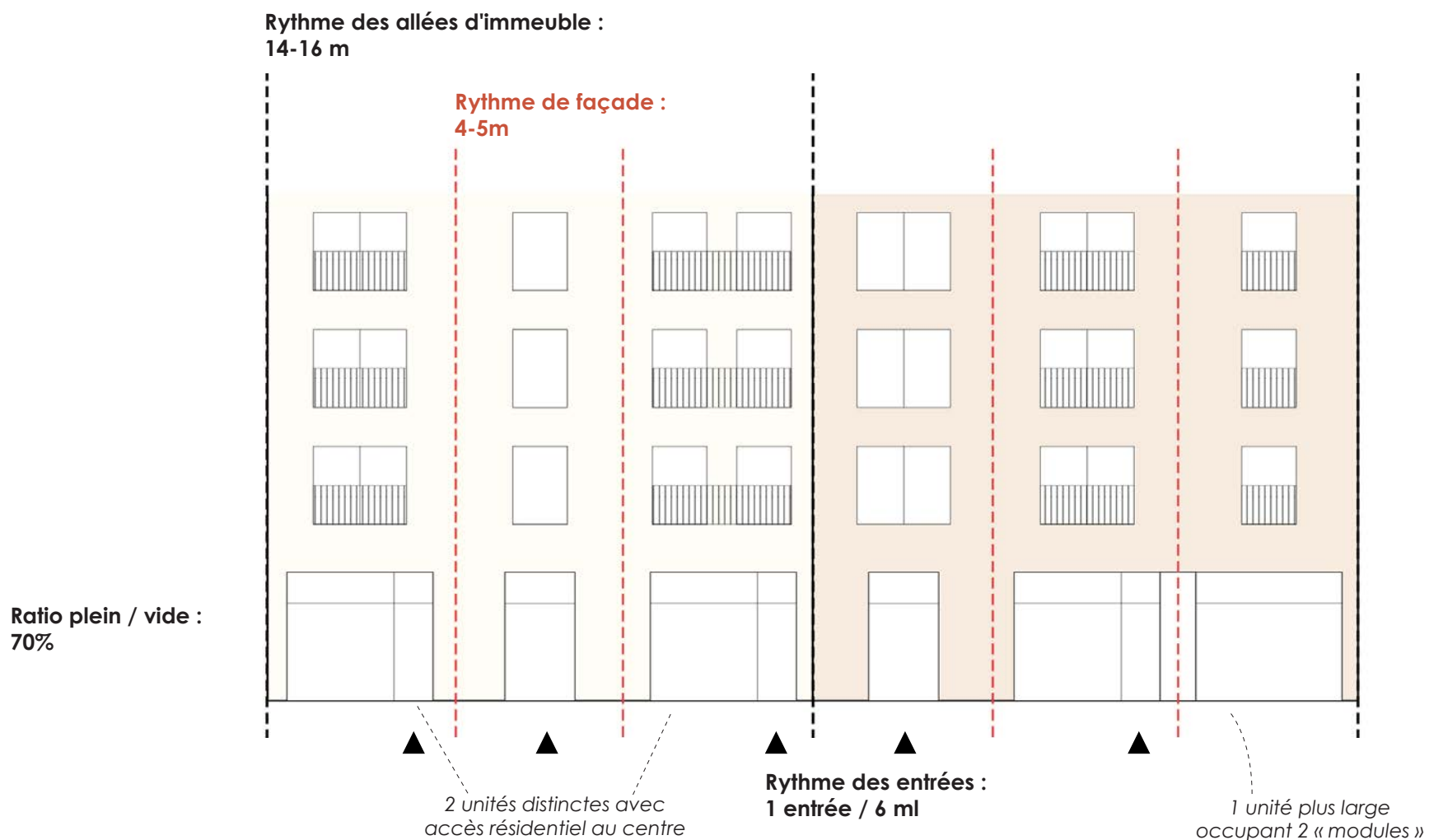
- Double adressage public/privé pour les activités (ex. cabinet médical : accueil côté rue, salle de consultation côté cœur d'îlot)
- Double adressage animé/calme pour les logements au rez-de-chaussée (pièce de vie côté rue, pièce de nuit côté cœur d'îlot)

5. Soin des angles :

- Travailler les angles des bâtiments avec des rez-de-chaussée actifs, maximiser la transparence et la visibilité des activités à l'intérieur

- Animation de façade -

- Alternance de petites cellules commerciales et entrées ou espaces résidentiels.
- Trame de structure de façade d'environ 4-5 m, qui permet une trame régulière d'ouvertures en correspondance entre commerces et logements au-dessus.
- Ratio plein / vide : 70%

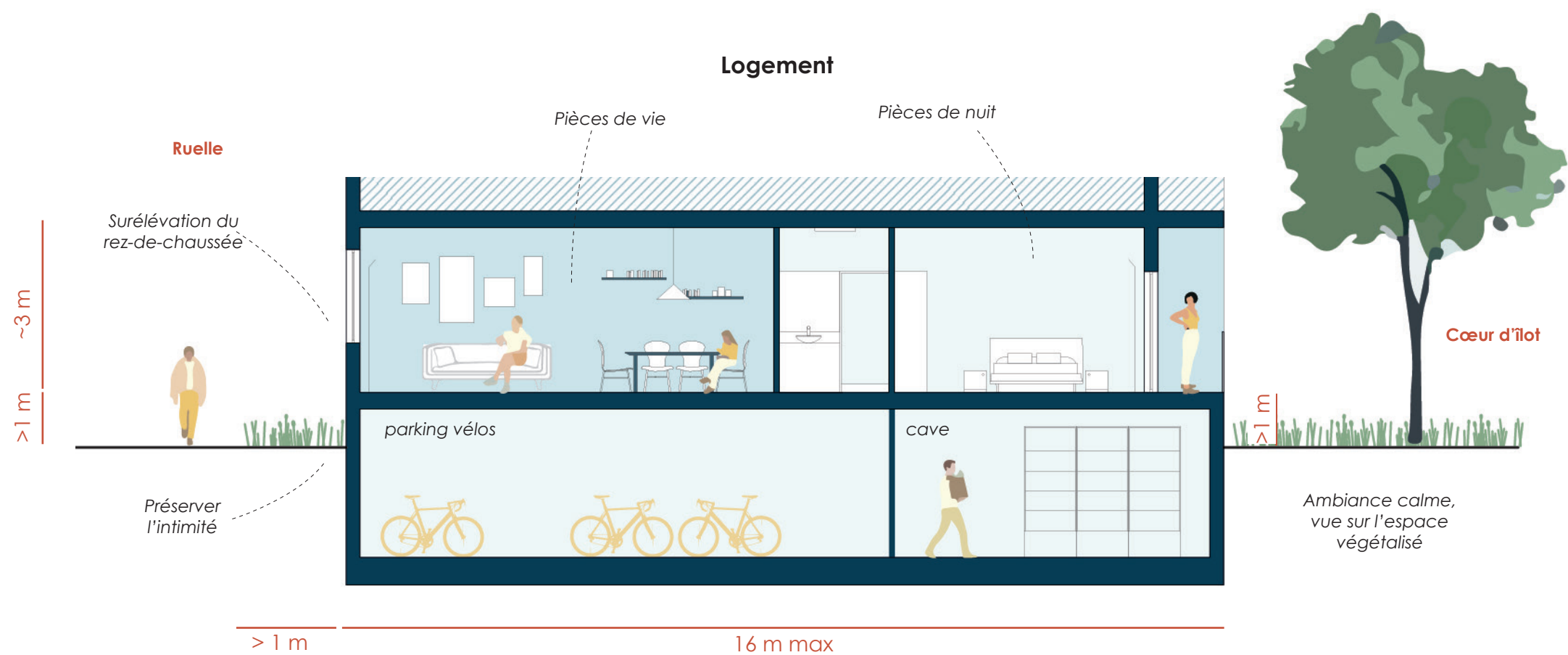
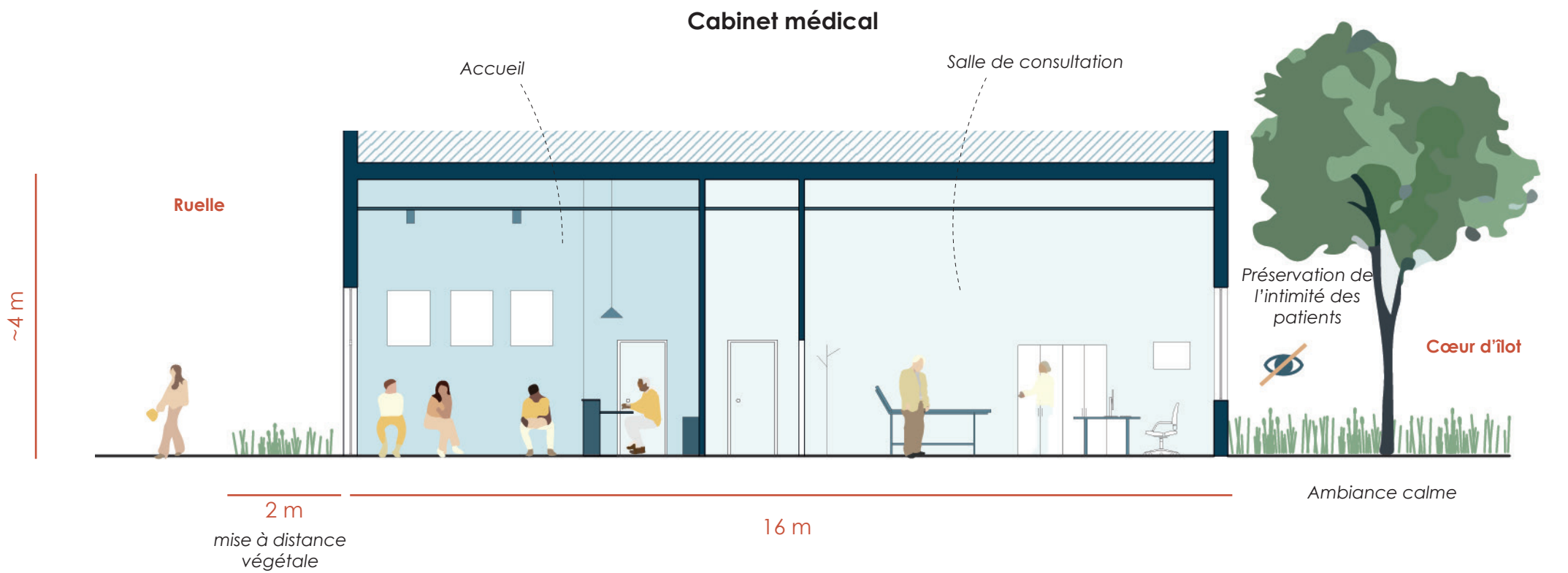


Étude de cas : Carouge

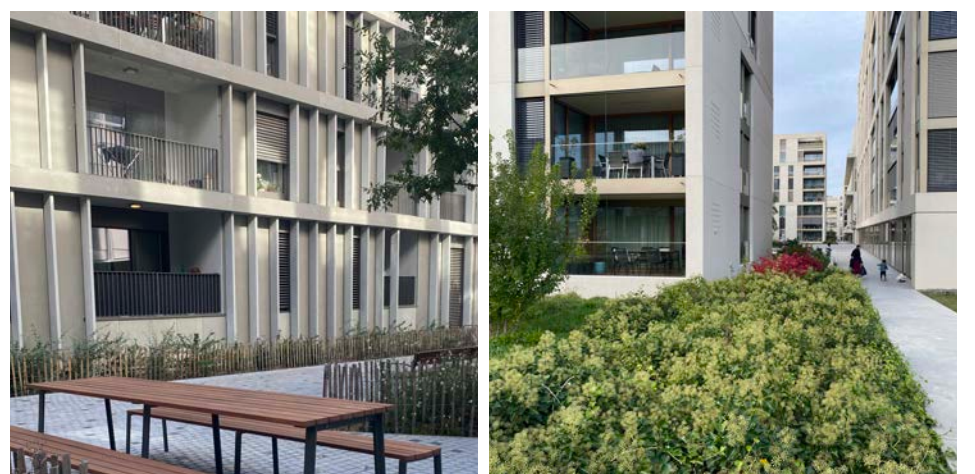


- Double adressage -

- Unités traversantes :
 - Double adressage public/privé pour les activités
 - Double adressage animé/calme pour les logements
 - Rapport avec le cœur d'îlot



Transparence et opacité de façade (Cabinet médical)



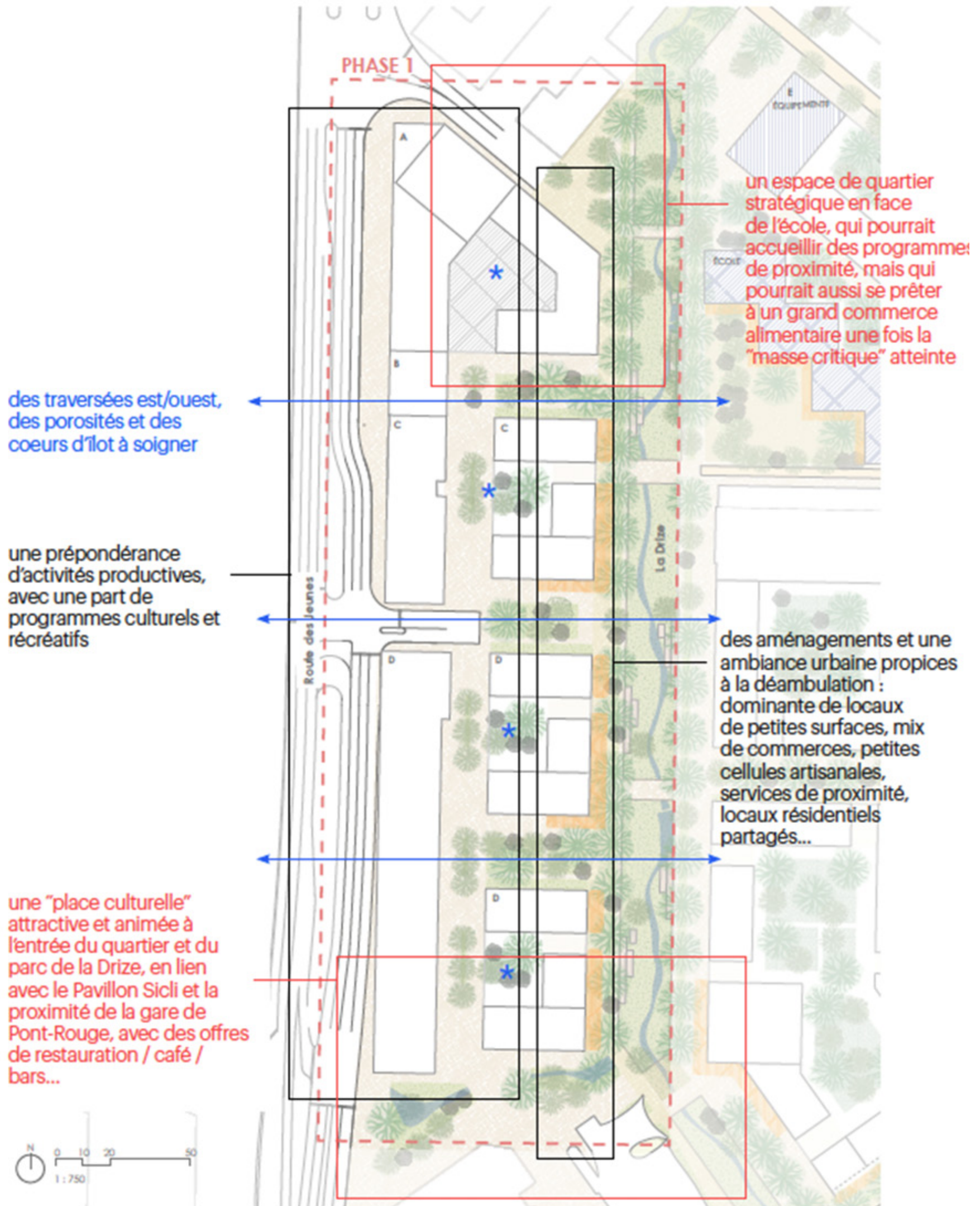
Surélévation du rez-de-chaussée / Mise à distance végétale (Quartier de l'Étang, Genève)

03.

Focus aires A-B-C-D

Préconisations pour la première phase opérationnelle

- Plan de synthèse -



1. Enjeux pour les aires A-B-C-D

La première phase opérationnelle comprend les aires A, B, C et D. Elle a un rôle stratégique et la réussite de ses rez-de-chaussée est cruciale, à plusieurs titres :

1) Ces aires seront les premières réalisées : c'est ici que vivront les « premiers » habitants et usagers des Acacias, tandis que les autres aires du quartier seront livrées plusieurs années après. Les rez-de-chaussée de ces aires devront donc :

- être des « démonstrateurs » des ambitions sociales, environnementales, économiques sur les rez-de-chaussée portées à l'échelle d'Acacias 1 et exprimées au début de ce document
- apporter tout le nécessaire à la vie quotidienne de ces premiers habitants, tout en tenant compte d'une commercialité qui n'aura pas encore atteint son plein potentiel.

2) Ces aires sont bordées par des espaces publics aux identités très différentes :

- à l'ouest, la route des Jeunes est une voie d'accès majeure à Genève et au quartier
- à l'est, le parc linéaire de la Drize, qui aura une ambiance apaisée propice à la déambulation, de part et d'autre de la rivière découverte
- au nord, les abords de l'école et des autres équipements municipaux de l'aire E, qui seront l'un des sites importants de la vie de quartier
- au sud, une « porte d'entrée » du quartier (gare de Lancy-Pont-Rouge, station de tramway), adressée sur la route des Acacias et le quartier de l'Etoile, et marquée par la présence du Pavillon Sici.

Ces secteurs sont présentés en détail plus haut dans la charte.

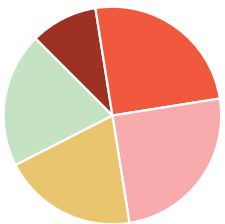
3) Ces aires sont traversées par des voies (notamment la rue intérieure nord-sud et la voie est-ouest) et jalonnées par des espaces publics et des cœurs d'îlot qui accueilleront des usages publics ou privés, et qui devront répondre aux enjeux suivants :

- apporter une qualité résidentielle aux habitations situées dans les étages, notamment par des cœurs d'îlot agréables et une rue intérieure qualitative
- assurer la desserte logistique des aires et des programmes qu'elles accueillent
- accueillir les besoins liés aux usages des rez-de-chaussée, notamment productifs (ex : livraisons)
- permettre des traversées est/ouest et assurer une porosité visuelle et fonctionnelle des îlots.

Cela suppose donc de réaliser des rez-de-chaussée adaptés, dans leur usage comme dans leur conception, à chacun de ces enjeux.

2. Usages

Prescriptions



Programme

GÉNÉRALITÉS :

Une forte **mixité programmatique** est attendue, avec :

- une dominante d'activités du secteur secondaire
- des programmes récréatifs (culture, loisirs, restauration/sorties, lieux festifs, événementiel, sport), rayonnant sur les quartiers voisins
- des programmes "du quotidien" (alimentaire, services de proximité, services de mobilités...) à destination des habitants
- et des programmes "hybrides", mêlant ces dimensions.

Une mixité doit exister pour chaque aire.

Les **programmes « hybrides »**, avec plusieurs fonctions et plusieurs adressages, sont encouragés. Par exemple :

- une brasserie en rez-de-chaussée avec un bar en rooftop
- une boutique côté Drize avec un espace productif côté rue intérieure
- une boulangerie avec tea-room côté Drize et atelier de fabrication côté rue intérieure

Par ailleurs, il peut être intéressant de juxtaposer des programmes qui ne fonctionnent pas au même moment (exemple : un bar / boîte de nuit et un réparateur de vélo).

PRÉCISIONS PAR SECTEUR :

- **le long de la route des Jeunes (aires A-B-C-D) :**
 - une prépondérance d'activités productives (70%)
 - une part de programmes culturels et récréatifs (30%) : (culture, loisirs, restauration/sorties, lieux festifs, événementiel, sport) => sur cette façade, des programmes « bruyants » peuvent être tolérés, et pourraient s'installer y compris en étage (ex : rooftops pour profiter de la lumière du soir)
 - Un local pour la police cantonale sera localisé au nord du lot D, en association avec l'entrée du parking.
- **au sud (aire D), une "place culturelle"** attractive et animée, avec une majorité de programmes culturels et récréatifs (restauration / café / bars...)
- **à l'est, le long de la Drize (aires A-B-C-D)**, des aménagements et une ambiance urbaine propices à la déambulation, avec :
 - des commerces (restauration à emporter, commerces de proximité)
 - des petits locaux artisanaux
 - des services de proximité
 - des locaux résidentiels partagés

- **au nord, en face de l'école (aires A-B-C) :** un espace de quartier stratégique, qui peut accueillir :
 - des services et commerces de proximité, notamment un café
 - des locaux résidentiels partagés
 - éventuellement, un grand commerce alimentaire (type supermarché) => solution à étudier sur le lot A.
- **sur la rue intérieure nord/sud (aires A-B-C-D) :**
 - la desserte des activités productives situées de part et d'autre de la rue
 - en cœur d'îlots, des « cours productives » et des espaces résidentiels
- **sur les traversées est/ouest (aires A-B-C-D) :**
 - des terrasses de café, jardinets ou jeux d'enfants pour les habitants des immeubles voisins

Précisions sur le supermarché (aire A) : si la masse critique n'est pas suffisante dans les premières années pour assurer son fonctionnement, 2 solutions peuvent être envisagées :

- un usage transitoire de ces volumes pendant les premières années
- une cellule évolutive dédiée à l'alimentaire dans ses dimensions, avec une surface réduite dans les premières années et qui pourrait ensuite s'étendre aux cellules voisines.

Si aucun scénario est conclusif pour installer un supermarché dans l'aire A, il est envisageable de prévoir un emplacement dans l'aire D.



Temporalités

GÉNÉRALITÉS :

La forte mixité programmatique attendue sur le secteur ABCD déterminera la cohabitation de plusieurs ambiances et usages qui s'exprimeront aux moments différents de la journée, donnant des degrés d'animation variés.

- **à l'ouest, sur la route des Jeunes (aires A-B-C-D) :**
 - pour les activités productives : « en journée » pendant la semaine (horaires de travail)
 - pour les usages culturels et récréatifs : plutôt en soirée et le week-end
- **au sud, sur la « place culturelle » (aire D) :**
 - sur la pause déjeuner (restauration)
 - en soirée
 - le week-end
- **à l'est, le long de la Drize (aires A-B-C-D) :**
 - en journée pour les salariés (activités artisanales, pause déjeuner)
 - en soirée et le week-end pour les habitants
- **au nord, en face de l'école (aires A-B-C) :**
 - en début et fin de journée (entrée / sortie d'école)
 - le week-end (présence des habitants, fréquentation des équipements)
- **sur la rue intérieure nord/sud (aires A-B-C-D) :**
 - en journée pour les activités productives (livraisons...)
 - le matin et le soir pour le parking mutualisé (départ / arrivée des véhicules)
 - le soir et le week-end pour les habitants
- **sur les traversées est/ouest (aires A-B-C-D) :**
 - en journée pour les salariés (activités artisanales, pause déjeuner)
 - en soirée et le week-end pour les habitants



Loyer

SUR L'ENSEMBLE DES AIRES :

- des loyers adaptés aux activités visées, notamment pour les activités productives
- une part minimale de loyers décotés par rapport au marché (ex : 15%)

A préciser ultérieurement : montants de loyer, part de loyers décotés, principes de répartition à l'échelle des secteurs

3. Dimensions

Prescriptions



Surface et hauteur

TAILLES DES UNITÉS

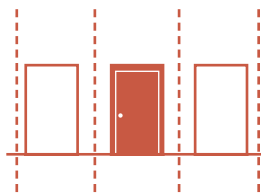
- **à l'ouest, sur la route des Jeunes (aires A-B-C-D) :** majorité de "grandes" surfaces (300-500 m²), des locaux adaptables aux diverses activités artisanales ainsi qu'aux programmes plus animés et culturels.
- **au sud, sur la « place culturelle » (aire D) :** "petites" (50-100 m²) et « moyennes » surfaces (100-300 m²)
- **à l'est, le long de la Drize (aires A-B-C-D) :** majorité de "petites" surfaces (50-100 m²), une granulométrie fine, une échelle « du quotidien »
- **au nord, en face de l'école (aires A-B-C) :** majorité de "petites" surfaces (50-100 m²) + une « grande surface » si présence d'un supermarché
- **sur les traversées est/ouest (aires A-B-C-D) :** majorité de "petites" surfaces (50-100 m²)

Plus spécifiquement pour les activités productives : des surfaces diverses (à partir de 50 m² pour des petites activités artisanales indépendantes, jusqu'à plusieurs centaines de m² pour des structures plus importantes ou des programmes de type « hôtel d'activités »).

HAUTEUR

Adapter les hauteurs sous plafond en fonction des activités visées, et laisser la possibilité de diviser / fusionner des cellules.

- **à l'ouest, sur la route des Jeunes (aires A-B-C-D) :** 4 m min (cf PLQ), 5-7m max recommandés. Possibilité d'aménagement de mezzanines et majeure adaptabilité aux différentes activités.
- **à l'est, le long de la Drize (aires A-B-C-D) :** 4 m min (cf PLQ), 5 m max selon le type d'activité



Animation des façades

GÉNÉRALITÉS

Le rythme des ouvertures, des entrées et du langage architecturale des linéaires de façade doit rechercher une animation et une variété qui stimule le regard et accompagne le parcours du piéton dans le quartier.

- **à l'ouest, sur la route des Jeunes (aires A-B-C-D) :**
 - Rythme des allées d'immeubles : 20-25 m de linéaire de façade
 - Rythme de structure : trame d'environ 6m, recherche de modularité pour aménager les locaux d'activités de façon flexible
 - Rythme des entrées : 1/15 m linéaire, pour éviter le risque des façades ennuyeuses et inactives sur la totalité du linéaire.
- **à l'est, le long de la Drize (aires A-B-C-D) :**
 - Rythme des bâtiments : 16-18 m
 - Rythme des entrées : 1/8-10 m linéaireInvite à la balade le long de la Drize et à la pause.



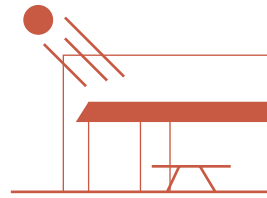
Perméabilité et adressage

REZ-DE-CHAUSSÉE TRAVERSANTS

- **principalement à l'ouest, sur la route des Jeunes (aires A-B-C-D) :**
 - Double adressage Route des Jeunes/rue intérieure avec livraison possible du côté de la rue intérieure pour véhicules type "camionnettes". La livraison faite par semi-remorques ou poids lourds se fera par la Route de Jeunes. La circulation notamment des livraisons fait l'objet d'une étude spécifique, en particulier pour les aires A-B-C-D.
 - Double adressage qui propose des programmes hybrides et complémentaires côté route et rue intérieure (ex. brasserie artisanale avec restaurant)

PASSAGES EST-OUEST

- Ouvertures de passages est-ouest pour favoriser la perméabilité piétonne du rez-de-chaussée et les flux vers le cœur du quartier. La largeur minimale des passages est de 3.5m (cf PLQ)



Orientation et rapport avec l'espace public

ORIENTATION

- **à l'est, le long de la Drize, sur les traversées est/ouest, (aires A-B-C-D), au sud, sur la « place culturelle » (aire D)**
 - Valorisation des rez-de-chaussée orientés sud et sud-ouest pour la localisation de programmes qui peuvent profiter de l'ensoleillement pendant la journée (terrasse de café et restaurant).

LES ACCROCHES

- **à l'est, le long de la Drize, sur les traversées est/ouest, (aires A-B-C-D), au sud, sur la « place culturelle » (aire D)**
 - Mise en valeur des angles des bâtiments avec des rez-de-chaussée actifs et transparents, avec soin particulier pour les points d'accroches entre secteurs avoisinants (route des Acacias, route des Jeunes, Drize, placette Sicli)

RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

- **à l'est, le long de la Drize, sur les traversées est/ouest, (aires A-B-C-D)**
 - Soins des rez-de-chaussée adressés sur les placettes entre les lots : localisation de rez-de-chaussée actifs, programmes qui peuvent s'approprier de l'espace public (ex. terrasse de café), locaux associatifs au cœur du secteur...
- **au sud, sur la « place culturelle » (aire D)**
 - Appropriation de l'espace public (terrasses de restaurants, expositions, aménagements liés aux équipements..) : création de lieux de pause, de rencontre, d'animation de l'entrée du quartier.

- Exemple d'implantation -

RUE INTÉRIEURE NORD-SUD

- Espace servant des activités productives
- Livraison possible par véhicules type "camionnettes"
- Une ambiance apaisée qui favorise la cohabitation d'activités et fonctions résidentielles

Équipement scolaire

SECTEUR "ECOLE"

- Service et commerces de proximité ; locaux résidentiels ; grand commerce alimentaire (lot A)
- Animation autour des heures d'entrée/sortie de l'école et pendant le week-end

Route des Jeunes

ROUTE DES JEUNES

- Activités productives ; programmes culturels et récréatifs
- Animation autour des activités productives pendant la semaine et la journée, pour les programmes récréatifs plutôt le soir et le week-end
- Majorité de "grandes" surfaces (300-500m²)

Rue intérieure nord-sud

LA DRIZE ET LE PARC LINÉAIRE

- Une ambiance urbaine propice à la déambulation
- Commerces et services de proximité, locaux artisanaux, locaux résidentiels partagés
- Animation en journée pour les salariés, le soir et le week-end pour les habitants du quartier
- Majorité de "petites" surfaces (50-100m²)

La Drize et le parc linéaire

SECTEUR "SICLI"

- Place culturelle attractive et animée
- Programmes culturels et récréatifs
- Animation pendant la pause-déjeuner, le soir et le week-end

Pavillon Sicli

