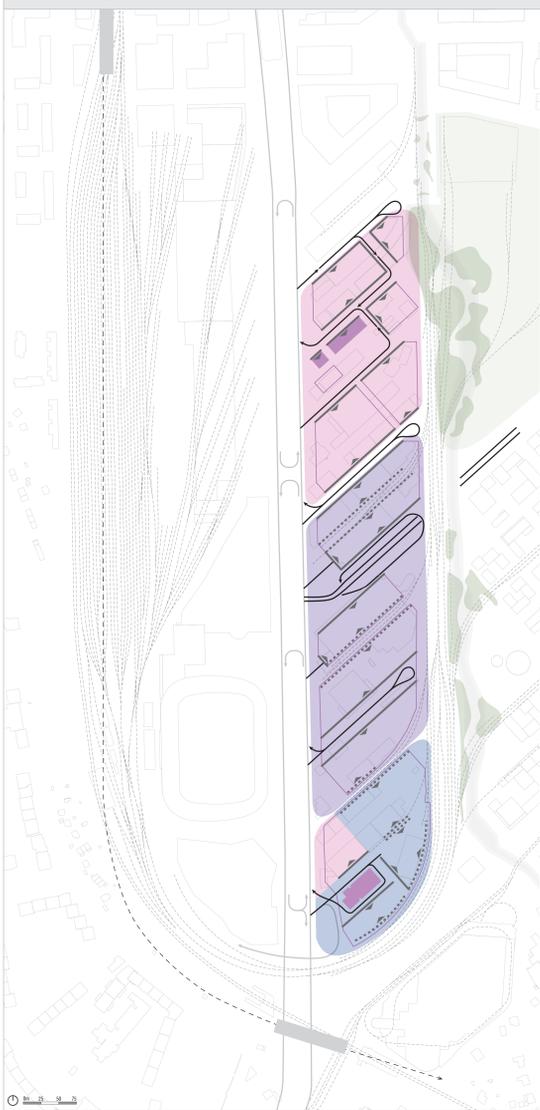


<p>Contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre du secteur Parcellaire Bâti existant ou projeté du contexte Parc de la Drize Espace de rivière renaturée <p>Canopée</p> <ul style="list-style-type: none"> Arborisation existante maintenue Arborisation projet Maintien des arbres à étudier dans les phases suivantes 	<p>Espaces extérieurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace extérieur végétalisé et perméable niveau inférieur accessible Espace extérieur végétalisé et perméable niveau inférieur non accessible Servitude Espace extérieur MD niveau inférieur (semi-perméable ou perméable) Espace extérieur végétalisé avec 30% de végétation arborée au niveau de référence supérieur Potential d'infiltration d'eau 	<p>Urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâtiments existants maintenus Lots de développement Fronts actifs niveau de référence inférieur Fronts actifs niveau de référence supérieur <p>Mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Parking centralisé et mutualisé Accès stationnement professionnel interne au secteur Voie de desserte Cour camion mutualisée RDC (option) Principe de franchissement de niveau MD Maillage MD au niveau de référence supérieur Maillage MD au niveau de référence inférieur 	<ul style="list-style-type: none"> Perméabilité piétonne au niveau de référence supérieur Liaison MD hors périmètre à coordonner avec les études connexes Périmètre de coordination - Étude ferroviaire Traject en cours Études de mobilité connexe Mesure d'accompagnement Localisation de principe des arrêts de bus existants / à étudier Gare Rails maintenus Prolongement des rails à l'étude (étude Traject 2023) 	<p>Caractéristiques des lots</p> <p>Lot X h.max. : 30 m sous-sol: nombre niveaux max sous-sol: % de la surface du lot max</p> <ul style="list-style-type: none"> Toitures végétalisées: minimum 40% des surfaces de toitures, rétention d'eau en toiture Constructions de grande hauteur interdites (pas de dérogation au gabarit 30 m) Géothermie interdite
--	---	--	--	--

1 - PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LE POTENTIEL LOGISTIQUE TOUT EN RECONNAISSANT LA DIVERSITÉ DES ACTEURS



DESCRIPTION GENERALE

Le premier principe vise à mettre en place une organisation du site qui assure la mise en valeur et le développement de l'infrastructure rail pour ce secteur, et sa bonne coordination avec le réseau d'accès routier qui la complète.

Cette mise en valeur est directement liée à l'enjeu de réduction des émissions de gaz à effet de serre à travers le renforcement du report modal route-rail d'une partie du trafic logistique depuis / vers le cœur de l'agglomération genevoise.

Du fait de la diversité d'entreprises destinées à s'implanter sur le site, et la grande variabilité de leurs besoins logistiques, il existe des opportunités de spécialisation programmatique du site afin d'assurer la valorisation optimale des caractéristiques d'accessibilité (notamment ferrée) liées à chaque sous-secteur du périmètre.

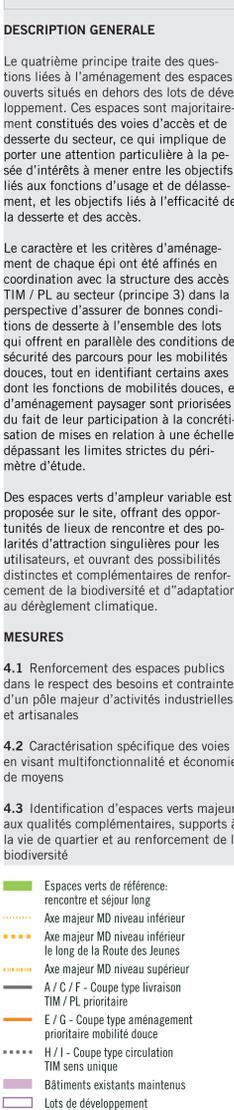
Parallèlement, la structure géométrique des lots de développement résultant de l'organisation des accès au site permet de répondre de manière pertinente à la diversité des typologies bâties, en particulier de l'ampleur de leur assiette au sol.

MESURES

- 1.1 Renforcement du potentiel de desserte par le rail
- 1.2 Intégration de la desserte rail à la desserte route et optimisation du potentiel à bâtir
- 1.3 Valorisation du potentiel de desserte rail à travers une spécialisation des affectations

- Parcours de desserte route
- Fronts de desserte route
- Fronts de desserte rail
- Acteurs logistiques route-route
- Acteurs logistiques rail-route voies droites
- Acteurs logistiques rail-route voies courbes
- Bâtiments existants maintenus
- Lots de développement

4 - METTRE EN PLACE UNE STRUCTURE HIÉRARCHISÉE D'ESPACES VERTS SUPPORTS À LA VIE DE QUARTIER



DESCRIPTION GENERALE

Le quatrième principe traite des questions liées à l'aménagement des espaces ouverts situés en dehors des lots de développement. Ces espaces sont majoritairement constitués des voies d'accès et de desserte du secteur, ce qui implique de porter une attention particulière à la pesée d'intérêts à mener entre les objectifs liés aux fonctions d'usage et de déassement, et les objectifs liés à l'efficacité de la desserte et des accès.

Le caractère et les critères d'aménagement de chaque épi ont été affinés en coordination avec la structure des accès TIM / PL au secteur (principe 3) dans la perspective d'assurer de bonnes conditions de desserte à l'ensemble des lots qui offrent en parallèle des conditions de sécurité des parcours pour les mobilités douces, tout en identifiant certains axes dont les fonctions de mobilités douces, et d'aménagement paysager sont prioritaires du fait de leur participation à la concrétisation de mises en relation à une échelle dépassant les limites strictes du périmètre d'étude.

Des espaces verts d'ampleur variable est proposée sur le site, offrant des opportunités de lieux de rencontre et des polarités d'attraction singulières pour les utilisateurs, et ouvrant des possibilités distinctes et complémentaires de renforcement de la biodiversité et d'adaptation au dérèglement climatique.

MESURES

- 4.1 Renforcement des espaces publics dans le respect des besoins et contraintes d'un pôle majeur d'activités industrielles et artisanales
- 4.2 Caractérisation spécifique des voies en visant multifonctionnalité et économie de moyens
- 4.3 Identification d'espaces verts majeurs aux qualités complémentaires, supports à la vie de quartier et au renforcement de la biodiversité

- Espaces verts de référence: rencontre et séjour long
- Axe majeur MD niveau inférieur
- Axe majeur MD niveau inférieur le long de la Route des Jeunes
- Axe majeur MD niveau supérieur
- A / C / F - Coupe type livraison TIM / PL prioritaire
- E / G - Coupe type aménagement prioritaire mobilité douce
- H / I - Coupe type circulation TIM sens unique
- Bâtiments existants maintenus
- Lots de développement

2 - AMPLIFIER LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR EN PRIORISANT LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES TOUT EN L'ENRICHISSANT PAR UNE MIXITÉ D'USAGES



Plan du niveau inférieur

DESCRIPTION GENERALE

Le second principe fixe les conditions-cadre permettant de répondre à la fois aux objectifs de densification significative poursuivis, tout en permettant un développement par étapes et au gré des opportunités de libération du foncier. La flexibilité architecturale est assurée à travers la définition de gabarits à bâtir disponibles dont les règles d'occupation par les projets architecturaux sont réduites au minimum, tout en s'inscrivant dans une perspective de responsabilité par rapport aux enjeux environnementaux (rapport à la nappe superficielle de Carouge, minimisation des délais, etc).

En plus de prioriser le développement d'activités industrielles / artisanales urbaines et des fonctions logistiques à travers une priorisation des rez-de-chaussée pour ces usages, l'image directrice encadre l'implantation de services, équipements, programmes culturels et sportifs afin d'offrir une qualité d'usage singulière aux utilisateurs du secteur, et de constituer une destination dont la portée dépasse sa stricte attractivité liée à l'emploi. La localisation de ces activités est priorisée en lien avec la structure des espaces publics et des cheminements mobilité douce majeurs.

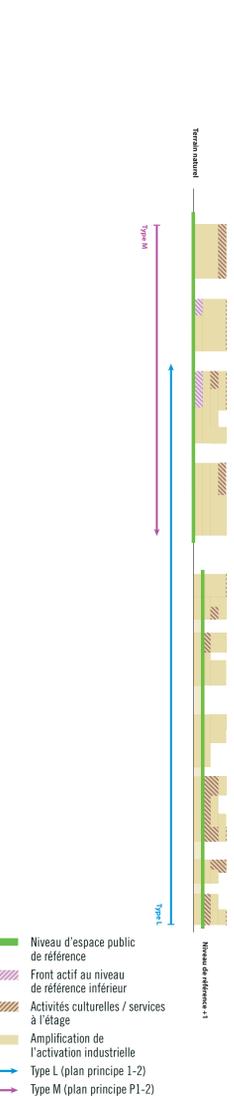
MESURES

- 2.1 Amplification du potentiel de développement du secteur dans le respect de l'existant et des contraintes environnementales
- 2.2 Définition de gabarits généraux au sein desquels réserver une grande flexibilité typologique
- 2.3 Enrichissement programmatique dans le respect d'un objectif prioritaire de développement industriel et artisanal
- 2.4 Renforcement des qualités d'usage par une activation ciblée, en lien avec la structure générale des espaces publics.

- Lots de développement (hauteur max 30m)
- Bâti à conserver (patrimoine ou enjeux techniques)
- Front actif au niveau de référence inférieur
- Front actif au niveau de référence supérieur
- Activités culturelles / services à l'étage
- Espace public de référence au niveau de référence inférieur
- Espace public de référence au niveau de référence supérieur
- Réseau de mobilité douce au niveau de référence supérieur

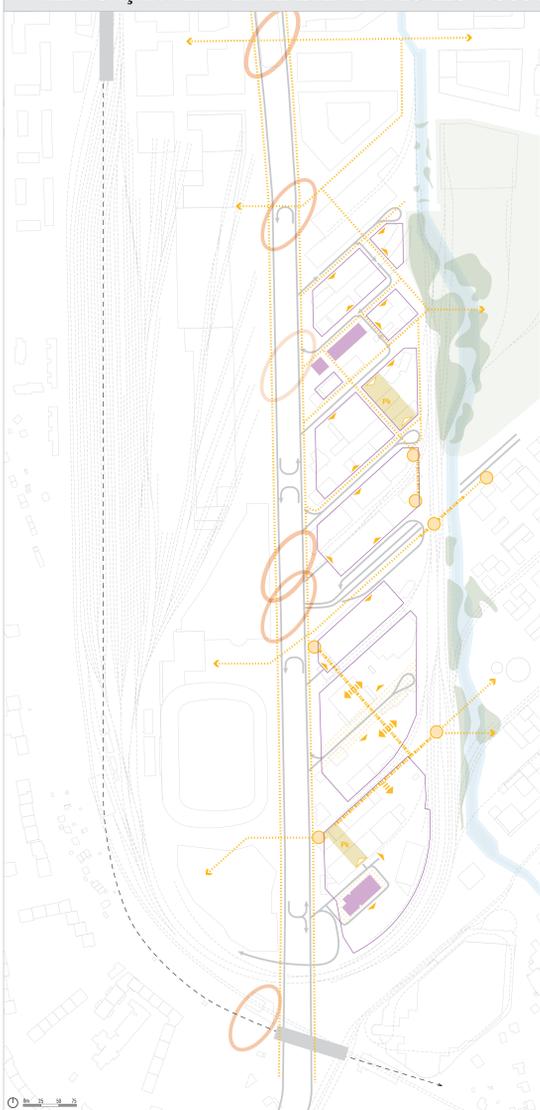


Plan du niveau supérieur



- Niveau d'espace public de référence
- Front actif au niveau de référence inférieur
- Activités culturelles / services à l'étage
- Amplification de l'activation industrielle
- Type L (plan principe 1-2)
- Type M (plan principe P1-2)

3 - ASSURER UNE DESSERTE PERFORMANTE AU SECTEUR TOUT EN RENFORÇANT LA PERMÉABILITÉ AVEC LES TISSUS VOISINS



DESCRIPTION GENERALE

Le troisième principe adresse les questions liées à l'accessibilité et à la perméabilité générale du site pour tous les modes de transport (mis à part le transport ferré qui est traité dans le cadre du principe 1). Il s'agit ici tout d'abord de désenclaver le site vis-à-vis des périmètres voisins, et à travers ça, de renforcer son ancrage dans le contexte urbain élargi, et d'offrir des meilleures conditions de perméabilité transversales interne au site qui est à ce jour caractérisé par une série de voies en cul de sac.

Afin de permettre un développement par étapes, et dans une perspective de minimisation des coûts d'équipements, l'image directrice s'appuie autant que possible sur le réseau existant (ou sur les limites parcellaires).

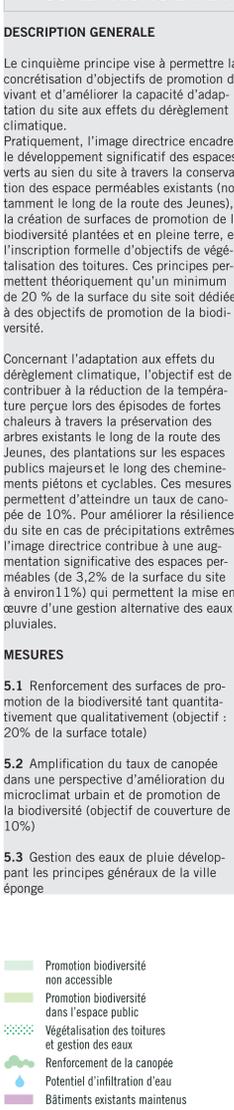
Parallèlement, dans la perspective générale de rationalité des investissements, et de capacité d'adaptation à l'évolution profonde à laquelle l'Agglomération fera face en termes de mobilité individuelle motorisée, la stratégie de stationnement proposée s'appuie sur un principe de mutualisation, et d'adaptabilité en fonction de l'évolution des besoins. Ce parti pris participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre tant sur le volet de la mobilité à travers l'encouragement au report modal, que sur le volet de l'énergie grise des matériaux de construction.

MESURES

- 3.1 Organisation des réseaux majoritairement sur la structure viarie (ou sur les limites parcellaires) existante pour assurer la cohérence du concept à différents horizons de planification
- 3.2 Mise en place d'un principe de stationnement mutualisé dans une perspective de rationalité des investissements et d'adaptabilité à moyen terme
- 3.3 Développement d'un maillage hiérarchisé de mobilités actives coordonné avec le réseau TP

- Réseau TIM / PL
- Parking centralisé et mutualisé
- Accès stationnement professionnel interne au secteur
- Réseau MD au niveau de référence inférieur
- Réseau MD au niveau de référence supérieur
- Perméabilité piétonne
- Franchissement de niveau de MD
- Localisation de principe des arrêts de bus existants / à étudier
- Cour camion mutualisée RDC (option)
- Bâtiments existants maintenus
- Lots de développement

5 - PROMOUVOIR LA PLACE DU VIVANT TOUT EN RENFORÇANT LES CONDITIONS D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



DESCRIPTION GENERALE

Le cinquième principe vise à permettre la concrétisation d'objectifs de promotion du vivant et d'améliorer la capacité d'adaptation du site aux effets du dérèglement climatique.

Pratiquement, l'image directrice encadre le développement significatif des espaces verts au sien du site à travers la conservation des espace perméables existants (notamment le long de la route des Jeunes), la création de surfaces de promotion de la biodiversité plantées et en pleine terre, et l'inscription formelle d'objectifs de végétalisation des toitures. Ces principes permettent théoriquement qu'un minimum de 20 % de la surface du site soit dédiée à des objectifs de promotion de la biodiversité.

Concernant l'adaptation aux effets du dérèglement climatique, l'objectif est de contribuer à la réduction de la température perçue lors des épisodes de fortes chaleurs à travers la préservation des arbres existants le long de la route des Jeunes, des plantations sur les espaces publics majeurs et le long des cheminements piétons et cyclables. Ces mesures permettent d'atteindre un taux de canopée de 10%. Pour améliorer la résilience du site en cas de précipitations extrêmes, l'image directrice contribue à une augmentation significative des espaces perméables (de 3,2% de la surface du site à environ 11%) qui permettent la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales.

MESURES

- 5.1 Renforcement des surfaces de promotion de la biodiversité tant quantitativement que qualitativement (objectif : 20% de la surface totale)
- 5.2 Amplification du taux de canopée dans une perspective d'amélioration du microclimat urbain et de promotion de la biodiversité (objectif de couverture de 10%)
- 5.3 Gestion des eaux de pluie développant les principes généraux de la ville éponge

- Promotion biodiversité non accessible
- Promotion biodiversité dans l'espace public
- Végétalisation des toitures et gestion des eaux
- Renforcement de la canopée
- Potentiel d'infiltration d'eau
- Bâtiments existants maintenus
- Lots de développement