Rapport du collège d'experts

Projets d'architecture pour le développement du centre villageois de Presinge

Mandat d'études parallèles
en deux degrés sur procédure sélective
Février 2017

Table des matières

Préambule 4

Procédure choisie et organisation 5

MAÎTRES D'OUVRAGE ET ORGANISATEURS 5
CHOIX ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 5
INDEMNITÉS 5

Objectifs du MEP 6

SITUATION GÉNÉRALE 7
PÉRIMÈTRE 8
PHILOSOPHIE DU PROJET: DU VILLAGE À L'ÉCOVILLAGE 9
PROGRAMME DES LOCAUX 9
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS 11

Déroulement du MEP 12

COLLÈGE D'EXPERTS 12
CALENDRIER DE LA PROCÉDURE 14
DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 15
CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DU COLLÈGE D'EXPERTS 21
SUGGESTIONS À L'INTENTION DE LA COMMUNE 22

Projets et critiques du 1er degré 24

PROJETS ÉCARTÉS À L'ISSUE DU 1ER DEGRÉ 25
PROJETS RETENUS POUR LE 2ÈME DEGRÉ 42
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES AUX CONCURRENTS RETENUS POUR LE 2ÈME DEGRÉ 53
TEXTE DE NICOLAS SOULIER 56

Projets et critiques du 2ème degré 62

PROJETS ÉCARTÉS À L'ISSUE DU 2ÈME DEGRÉ 63
PROJET LAURÉAT 77

Approbation du collège d'experts 86

Préambule

Notre commune, sous l'impulsion de mon prédécesseur Ferdinand Le Comte, a initié en 2003 déjà la mise en route d'un plan directeur communal (PDCom), ceci notamment en vue de définir une nouvelle zone pouvant accueillir des logements et de promouvoir la création d'un véritable centre villageois. Ce PDCom a été validé par le Conseil d'Etat en 2007, avec la localisation d'une zone potentielle de développement d'environ deux hectares qui fût après de nombreuses complications acquise par la commune et déclassée de la zone agricole en zone de développement 4B en 2014.

Beaucoup de questions se sont alors posées. Comment la commune voyait-elle son développement? Avec quels partenaires souhaitait-elle œuvrer? Quelle population entendait-elle attirer sur son territoire? A la fin de la précédente législature, le conseil municipal a décidé de travailler avec des coopératives d'habitation soucieuses d'intégrer dès le début du processus les futurs habitants. Après un appel à candidatures pour l'octroi des droits de superficie et différentes auditions, deux coopératives sont retenues, la Codha et Equilibre. Puis, suite à une demande du conseil municipal, une troisième coopérative se crée pour nous rejoindre, la coopérative Quercus, fondée et dirigée par des jeunes Presingeois. Notons ici que, dès le départ, il avait été entendu que trente pourcents des 130 à 140 appartements qui seront bâtis sont réservés à des habitants de notre commune.

Durant cette même année 2015 débute au sein d'un comité de pilotage, le COPIL, une concertation intense entre la commune et les coopératives en vue de lancer un concours d'architecture, sous forme d'un mandat d'études parallèles (MEP), pour ce projet de développement villageois. Le bureau d'architectes Baillif-Loponte et Associés SA et Daniel Baillif architecte sont de la partie en tant qu'appui professionnel.

Il aura fallu plus d'une année pour établir avec précision le cahier des charges dudit concours. Finalement, en avril 2016, le mandat d'études parallèles est lancé. 31 bureaux d'architectes se portent candidats. Lors d'une première étape d'analyse des dossiers, le jury retient onze bureaux qui lui semblent prometteurs.

En septembre 2016, le jury se réunit pour visionner les onze projets et, après trois jours nourris de réflexion, d'échanges, d'écoute de spécialistes et d'audition des candidats, trois projets restent en lice. Des critiques et recommandations sont émises.

Et, en janvier 2017, après à nouveaux deux jours passionnants de débats, le verdict tombe. Le bureau m+n paysage architecture / Atelier Nature et Paysage, avec le projet "COMPAGNIES", est retenu par un jury unanime et enthousiaste.

Pour la commune, la nouvelle image du village est aujourd'hui projetée. Une architecture originale, des typologies innovantes, de nouvelles rues ou cheminements, des espaces communs, des potagers, un verger et bien des nouveautés créeront un "vrai" centre de Presinge.

La commune est fière d'avoir lancé ce concours sous cette forme dite d'un MEP, car elle veut maîtriser son développement. Ce centre villageois sortira de terre ces prochaines années avec une mixité des populations amenées par les coopératives et le retour de membres de familles presingeoises.

Je remercie chaleureusement toutes les personnes qui nous ont fait confiance et qui ont su répondre à nos attentes. Nous nous réjouissons de poursuivre ensemble la suite du processus jusqu'à la réalisation de notre grand projet villageois.

Serge Broquard
Maire de la commune de Presinge

Procédure choisie et organisation

MAÎTRES D'OUVRAGE ET ORGANISATEURS

Les maîtres d'ouvrage de ce mandat d'études parallèles sont:
la commune de Presinge, propriétaire des terrains,
les coopératives Codha, Equilibre et Quercus, superficiaires des terrains.

Et les organisateurs sont:
Baillif-Loponte et Associés SA et Daniel Baillif architecte,
Pour adresse: Baillif-Loponte et Associés SA, Clos de la Fonderie 3, 1227 Carouge.

CHOIX ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Compte-tenu de la nature et de la complexité du projet, la commune de Presinge et les trois coopératives superficiaires ont choisi d'organiser un mandat d'études parallèles (MEP) à deux degrés précédé d'une phase sélective.

Cette procédure offre l'avantage non seulement de pouvoir intervenir dans le processus d'élaboration du projet grâce à des auditions intermédiaires entre le collège d'experts et les concurrents, mais aussi de pouvoir mesurer l'aptitude au dialogue des équipes entendues et leur capacité à répondre aux différentes recommandations formulées par le collège d'experts.

Les objectifs de chacune des phases de la procédure ont été les suivants:

Phase sélective:
Procédure ouverte ayant pour objectif la sélection d'environ 10 bureaux d'architectes sur la base de dossiers de candidature.

Mandat d'études parallèles en deux degrés:
1er degré → Sur la base des projets rendus et des auditions intermédiaires, sélection de 3 à 4 concurrents.
2ème degré → Sur la base des projets rendus et des auditions finales, sélection du projet lauréat.

INDEMNITÉS

Phase sélective:
Pas rémunérée.

Mandat d'études parallèles en deux degrés:
1er degré → Montant forfaitaire de l'indemnité par concurrent = CHF 10'000.- HT.
2ème degré → Montant forfaitaire de l'indemnité par concurrent = CHF 30'000.- HT.

Objectifs du MEP

L'objet du présent mandat d'études parallèles (MEP) est le développement du village de Presinge qui comprend une proposition d'aménagement du centre villageois et la construction d'environ 140 logements à loyers abordables dont un tiers est réservé prioritairement aux habitants de Presinge. Ce développement est complété de surfaces d'activités, d'un parking souterrain et d'aménagements extérieurs.

Afin de soigner l'articulation entre le village existant et les nouvelles constructions, les concurrents ont dû également projeter la place du village, située sur la zone 4B protégée dans le prolongement de la salle communale, et inscrire le développement du village dans sa continuité.

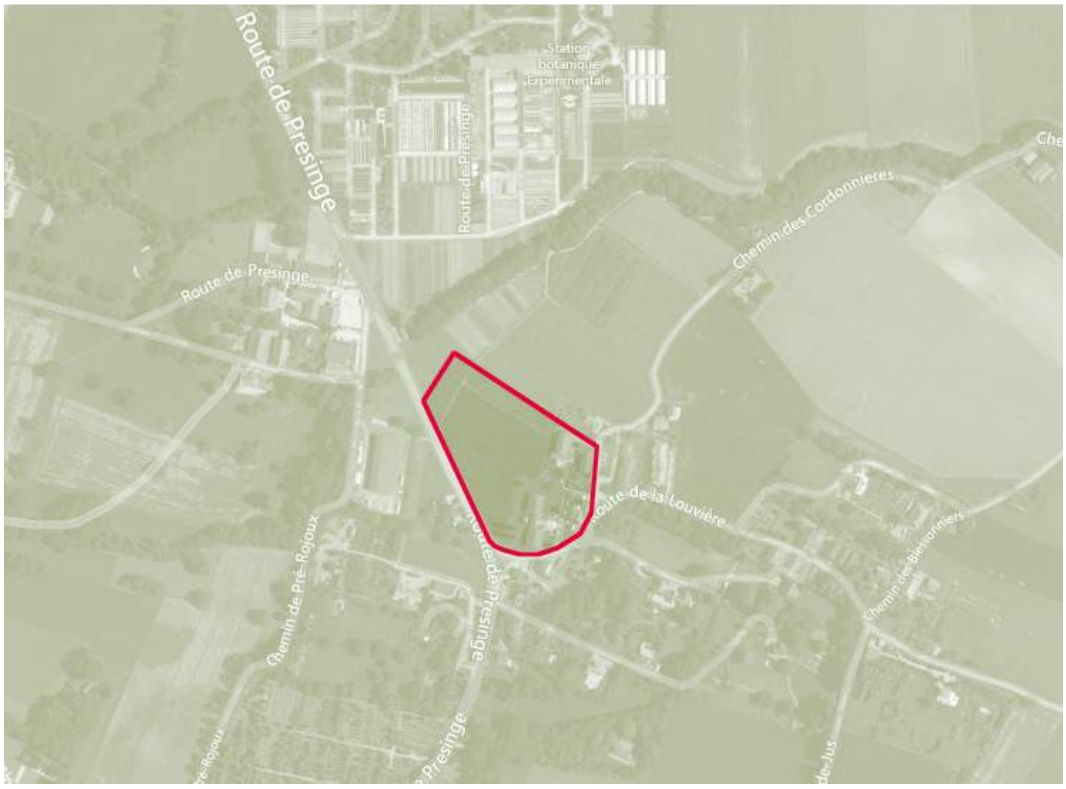
Ce MEP est le résultat de plusieurs années de réflexions et d'options d'aménagement prises par la commune de Presinge soucieuse de mettre en valeur son centre villageois, d'assurer son équilibre démographique, d'offrir des possibilités de logements à ses communiers et de participer à l'effort nécessaire en matière de logement au niveau cantonal.

Les concurrents ont dû répondre à de multiples attentes pouvant appeler parfois des réponses antagonistes. Tout l'enjeu a résidé dans l'équilibre des solutions proposées afin de satisfaire au mieux l'ensemble de ces attentes tout en garantissant la cohérence générale du projet.

Ils ont été appelés à questionner la notion de village aujourd'hui, à retenir les éléments qui en font la richesse et à les réinterpréter dans une architecture contemporaine.

Objectifs du MEP

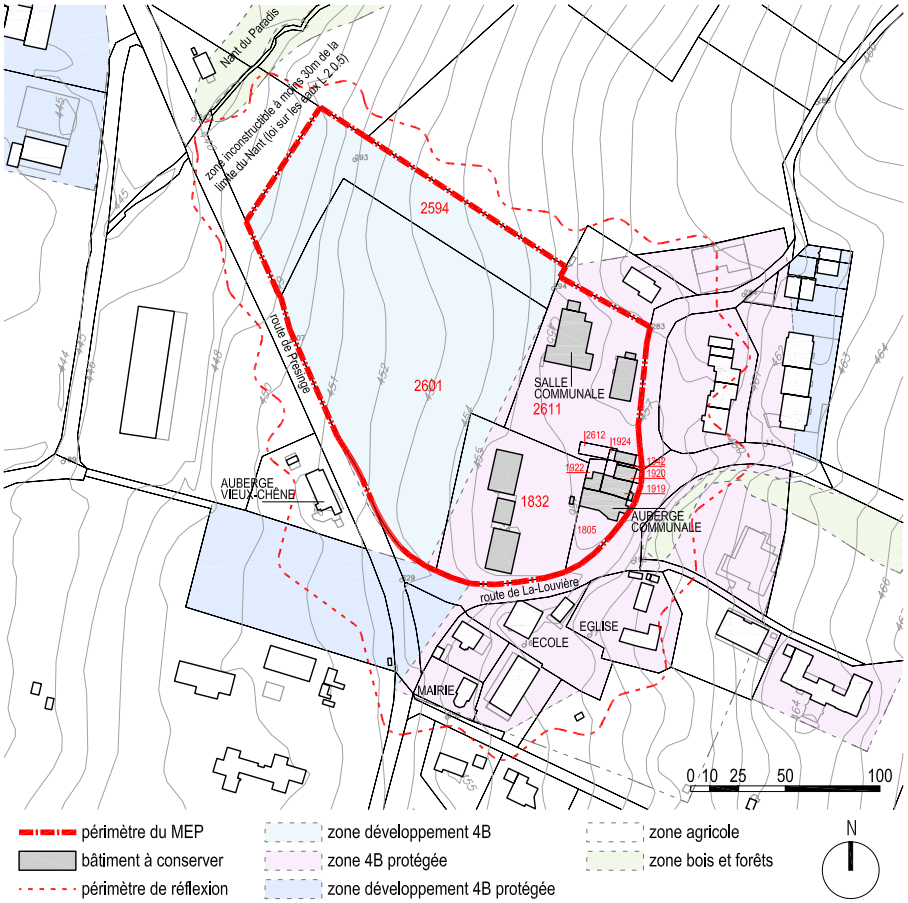
SITUATION GÉNÉRALE



Périmètre du MEP et ses alentours
Le périmètre du MEP est délimité par les routes de Presinge et de La-Louvière, le chemin des Cordonnières, le sommet de la colline et la zone de conservation du Nant de Paradis.

Objectifs du MEP

PÉRIMÈTRE



Périmètre du MEP
Le périmètre du MEP s'étend sur deux zones de construction, la zone 4B de développement et la zone 4B protégée.

Périmètre de réflexion
Le périmètre de réflexion inclut les éléments constitutifs du village existant (mairie, école, église,…) à prendre en compte dans l'élaboration de la proposition d'aménagement du MEP.

Objectifs du MEP

PHILOSOPHIE DU PROJET: DU VILLAGE À L'ÉCOVILLAGE

CRÉER UN NOUVEAU CENTRE VILLAGEOIS

Situé à l'entrée du village, à proximité de l'école, de la mairie et de l'église, ce développement offre l'opportunité de repenser le centre du village qui, actuellement, n'est pas clairement défini.

Par centre villageois, les maîtres d'ouvrage entendent:

→ Un lieu convivial et animé avec commerces, activités, espaces de détente et autres lieux de rencontres.
→ Un potentiel d'activités qui renforcera l'identité du village de Presinge.
→ Un lieu qui permet de faire le lien avec le tissu existant en renforçant la cohésion de la commune.

TENDRE VERS UN ÉCOVILLAGE EXEMPLAIRE

Tous les ingrédients sont réunis pour proposer un écovillage exemplaire: une commune motivée et impliquée, des superficiaires bénéficiant d'une solide expérience, un grand terrain disponible et une mise au concours avant l'élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ).

Par écovillage, les maîtres d'ouvrage entendent un village qui:

→ Aide ses habitants à tendre vers un mode de vie dont l'empreinte écologique ne dépasse pas une planète et la consommation d'énergie est inférieure à 2000W.
→ Concilie qualité de vie, densification du territoire et accessibilité au logement.
→ Se développe autour de valeurs telles que la solidarité, l'intégration, la sobriété et le respect.
→ Se veut évolutif en promouvant l'expérimentation, le partage d'expériences, la transmission des savoirs et le témoignage du vécu dans un esprit de coopération et de co-création.
→ Associe ses habitants à toutes les étapes du projet dans un esprit de participation active et d'intelligence collective, en leur donnant une réelle marge de manœuvre pour faire évoluer leur lieu de vie.
→ Met en valeur et sait tirer profit des ressources naturelles du lieu (ensoleillement, agriculture, bois, …).

PROGRAMME DES LOCAUX

Surface terrain totale en zone 4B de développement	→ env. 21'173m^2
Surface brute de plancher (SBP) totale maximum	→ 14'500m^2 répartis de la manière suivante: SBP équipements publics, activités et commerces: env. 500m^2 SBP logements: max. 14'000m^2

La SBP se calcule selon la définition de l'Institut ORL de l'EPFZ, directive n° 514 420.

Objectifs du MEP

LOGEMENTS

Pour répondre aux exigences de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), la proportion de petits appartements (4 pièces et moins) doit atteindre un minimum de 60% et la proportion de 5.5 pièces et plus ne peut dépasser 10%.

Concernant les catégories de logements et en respect de l'art. 4A al.3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), la répartition souhaitée par les maîtres d'ouvrage est de:

Logements d'utilité publique (LUP)	→ 25% (minimum légal)
Logements habitation mixte (HM)	→ 25% (minimum légal)
Logements en loyer libre	→ 50%

La totalité des logements est répartie à part égale entre les trois coopératives superficiaires.

SALLES COMMUNES, CHAMBRES D'AMIS ET AUTRES ESPACES COMMUNS

De manière générale, les maîtres d'ouvrage souhaitent privilégier la mutualisation d'espaces communs intérieurs et extérieurs tant au sein des immeubles qu'au niveau de l'ensemble du projet (buanderies, caves et celliers, salles de musique, ateliers de bricolage, cabanons de jardin, recyclerie/tri sélectif/compost, etc.) avec une attention particulière portée aux espaces de transition et de circulation (terrasses, coursives, halls d'entrée, paliers, cheminements sur la parcelle) de manière à favoriser la vie sociale et la rencontre.

Les maîtres d'ouvrage souhaitent en outre 4 à 6 chambres d'amis et 4 salles communes. Les deux grandes salles communes seront équipées de cuisines.

Tous ces espaces communs sont à répartir dans les différents immeubles.

ACTIVITÉS

Locaux commerciaux ou autres activités	→ env. 320m^2
Jardin d'enfants pour 10 à 15 enfants	→ env. 150m^2
Local de soin à disposition de l'IMAD	→ env. 30m^2

Objectifs du MEP

STATIONNEMENT

Selon le règlement relatif aux places de stationnement sur fond privé (RPSFP) L 5 05.10.

Les stationnements pour voitures seront accessibles depuis la route de Presinge. La répartition des parkings en surface ou souterrain est laissée à l'appréciation des concurrents.

Dans une perspective d'économie et de rationalisation des constructions, un regroupement des parkings souterrains en un seul endroit est envisageable.

Les stationnements vélo seront tous prévus à l'extérieur et couverts.

Les concurrents veilleront à minimiser l'imperméabilisation du sol.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs participent à part entière à la qualité de vie des habitants. Un soin tout particulier est demandé aux concurrents dans les traitements de ces espaces extérieurs pour inviter les habitants à se les approprier et à les investir dans un esprit de partage et de convivialité.

Une gradation entre l'espace public, l'espace collectif et l'espace privé devra être proposée afin de préserver l'intimité des logements tout en privilégiant les rencontres.

Les cheminements extérieurs, la place du village et les différents espaces collectifs et publics assureront la fluidité avec l'environnement existant et faciliteront la liaison avec l'école, la mairie et l'église.

Les aménagements extérieurs seront essentiellement dévolus à la mobilité douce, à l'exception des véhicules d'intervention d'urgence et des véhicules de déménagement.

Le long de la route de Presinge, les maîtres d'ouvrage souhaitent un aménagement qui éloigne les logements des nuisances dues au trafic de transit des frontaliers.

Les surfaces perméables seront privilégiées.

Les aménagements extérieurs ne devront pas dépasser la cible de l'OCLPF de maximum 130.-/m^2 pour la zone 4B protégée et de maximum 250.-/m^2 pour la zone 4B de développement (car sur fonds agricole).

Déroulement du MEP

COLLÈGE D'EXPERTS

Le collège d'experts, désigné par les maîtres d'ouvrage, est composé des personnes suivantes:

Présidente	Maria Zurbuchen	Architecte EPFZ SIA FAS
Vice-président	Serge Broquard	Maire de la commune de Presinge
Membres professionnels indépendants des maîtres d'ouvrage	Francesco Della Casa	Architecte cantonal
	Martin Steinmann	Architecte ETHZ
	Marco Rampini	Architecte EPFL FAS Architecte-paysagiste FSAP
	Nicolas Soulier	Architecte urbaniste
Membre professionnel dépendant des maîtres d'ouvrage	Daniel Baillif	Architecte EAUG SIA
Membres non-professionnels dépendants des maîtres d'ouvrage	Guillaume Käser	Vice-président de la coopérative Codha
	Benoît Molineaux	Secrétaire général de la coopérative Equilibre
	Floriane Queille	Membre de la coopérative Quercus
Suppléante professionnelle indépendante des maîtres d'ouvrage	Anita Frei	Architecte EAUG Urbaniste et historienne
Suppléants professionnels dépendants des maîtres d'ouvrage	Laura Mechkat	Architecte IAUG
	Uli Amos	Architecte TUB Membre de la coopérative Equilibre
	Olivier Krumm	Architecte DPLG Membre de la coopérative Equilibre

Déroulement du MEP

Suppléants non-professionnels dépendants des maîtres d'ouvrage	Eric Rossiaud	Président de la coopérative Codha
	Benjamin Chabbey	Président de la coopérative Quercus
	Patrice Mugny	Adjoint au maire de la commune de Presinge
Spécialistes-conseil	Thierry Paquot	Philosophe de l'urbain
	Alain Mathez	Attaché de direction Office des autorisations de construire
	Laetitia Cottet	Architecte urbaniste Office de l'urbanisme
	Hélène Perret	Gestionnaire en immobilier Office cantonal du logement et de la planification foncière
	Frédéric Gillet*[1]	Adjoint scientifique Office cantonal de l'Energie
	Sylviane Kellenberger*[2]	Architecte Service des monuments et des sites
	Frédéric Orvain	Ingénieur Direction générale des transports
	Gilles Wachsmuth	Ingénieur environnement - Service de l'environnement et des risques majeurs
	Bernard Flach	Economiste - Regtec SA

**[1] en remplacement de Fabrice Guignet, excusé.*
**[2] en remplacement de Jean-Frédéric Luscher, excusé.*

Déroulement du MEP

CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

Phase sélective

29 avril 2016	Lancement de la procédure - Publication du MEP dans la FAO et Tracés
7 juin 2016	Rendu des dossiers de candidature
14 juin 2016	Sélection des candidats par le collège d'experts pour participer au 1er degré du MEP
15 juin 2016	Notification aux concurrents
17 juin 2016	Confirmation de participation par les concurrents retenus

1er degré du MEP

mi-juin 2016	Lancement du 1er degré du MEP
4 au 8 juillet 2016	Retrait des fonds de maquette
8 juillet 2016	Remise des questions pour le 1er degré
dès le 15 juillet 2016	Réponses aux questions
22 sept. 2016	Rendu des projets du 1er degré
28 au 30 sept. 2016	Auditions et dialogues éventuels et sélection des candidats par le collège d'experts pour participer au 2ème degré du MEP
3 octobre 2016	Notification aux concurrents
7 octobre 2016	Envoi des recommandations du collège d'experts aux concurrents retenus pour le 2ème degré

2ème degré du MEP

7 octobre 2016	Lancement du 2ème degré du MEP
19 octobre 2016	Remise des questions pour le 2ème degré
dès le 26 octobre 2016	Réponses aux questions
23 déc. 2016	Rendu des projets du 2ème degré
16 janvier 2017	Rendu des maquettes
19-20 janvier 2017	Auditions et dialogues finaux et jugement final par le collège d'experts
fin janvier 2017	Notification aux concurrents
3 mars 2017	Vernissage de l'exposition
6 au 17 mars 2017	Exposition des projets

Déroulement du MEP

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Phase sélective

Cette première étape de la procédure était ouverte et a permis au collège d'experts de sélectionner, sur la base des dossiers de candidature, 11 bureaux d'architectes.

Mandat d'études parallèles en deux degrés

1er degré → A l'issue du 1er degré, les 11 bureaux retenus ont présenté un projet et, par souci d'équité de traitement, ont finalement tous été auditionnés. 3 bureaux ont été choisis pour participer au 2ème degré.

2ème degré → Sur la base des recommandations écrites du collège d'experts, les 3 bureaux retenus ont affiné leur projet. Le rendu final, accompagné d'une audition finale, a permis au collège d'experts de désigner le projet lauréat.

Déroulement du MEP

PHASE SÉLECTIVE

Le collège d'experts s'est réuni le 14 juin 2016.

Martin Steinmann s'est excusé et a été remplacé par Anita Frei.

31 dossiers de candidature ont été déposés par les bureaux énoncés ci-après par ordre d'arrivée:

01 A-Architectes Sàrl / Paysage N'Co Sàrl
02 Ruffieux-Chehab Architectes SA / l'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl
03 Pont 12 Architectes SA
04 Jean-Baptiste Ferrari & Associés SA
05 BB&I Architekten AG / Kuehn Malvezzi Projects GMBH / Paysagestion SA
06 Thinka Architecture studio Sàrl / Vasey Architectes
07 NB.Arch
08 Sergison Bates Architekten
09 Magizan / Urbanité(s) / Territoires Landscape Architects / Triform
10 VVR Architectes SA / Comte, Berthelot et Neto SA - Architectes
11 al30 Architectes Sàrl / Hüsler & Associés Sàrl
12 La Ville Nouvelle, société coopérative
13 Favre & Guth SA Architectes Ingénieurs Associés / JBMN Architectes Sàrl
14 Bonhôte Zapata Architectes SA / Piercy & Company
15 Studio Projet Sàrl / Briere Architectes
16 ABA Partenaires SA / Verzone Woods Architectes Sàrl
17 Localarchitecture
18 GM. Architectes Associés
19 Atelier Archiplein Sàrl / Perraudin Architecte
20 atba – l'atelier, architectes SA / Mayor + Beusch architecture et urbanisme
21 ar-ter, atelier d'architecture-territoire / Rigassi et Associés Architectes
22 Vokuja Goldinger Architekten GMBH / Tekhne SA
23 BCR Architectes
24 MSV architectes urbanistes / CLM Architectes Alain Carlier
25 Aeby Pernegger & Associés SA
26 NOMOS Groupement d'Architectes
27 Dominique Leuba Architectes SA / Oikosvia Arquitectura SCCL
28 Architecture Plurielle Architectes Associés SIA
29 Groupe H Architecture et Ingénierie SA / Gilbert Henchoz Architectes Paysagistes Associés SA
30 m+n paysage architecture / Atelier Nature et Paysage
31 De Giovannini SA / A. Ortis S. Robyr Sàrl

Déroulement du MEP

L'examen préalable, effectué par le bureau Baillif-Loponte et Associés SA, a révélé les éléments suivants:

Extrait du registre du commerce: Etant donné que les documents remis aux candidats comportent une contradiction (extrait du registre du commerce accepté dans le programme mais refusé dans le dossier de candidature), le collège d'experts a décidé, à l'unanimité, d'accepter les candidats n'ayant remis que l'extrait du registre du commerce.

Attestation de l'OCIRT non remises par certains bureaux de paysagistes: Etant donné que le MEP débouche sur un mandat d'architecte, et non un mandat de paysagiste, le collège d'experts a décidé, à l'unanimité, de déclarer conformes les dossiers concernés.

Attestations incomplètes ou manquantes: M. Della Casa a mentionné une jurisprudence qui précise qu'il faut laisser 48h aux candidats n'ayant pas remis les attestations demandées.
Le collège d'experts a accepté, à l'unanimité, de donner ce délai aux éventuels candidats retenus pour le 1er degré qui n'auraient pas remis les attestations.

Après analyse des dossiers et attribution des notes selon les critères de sélection du programme, le collège d'experts a décidé à l'unanimité de sélectionner 11 candidats.

Candidats retenus pour le 1er degré:

02 Ruffieux-Chehab Architectes SA / l'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl
03 Pont 12 Architectes SA
07 NB.Arch
11 al30 Architectes Sàrl / Hüsler & Associés Sàrl
14 Bonhôte Zapata Architectes SA / Piercy & Company
17 Localarchitecture
19 Atelier Archiplein Sàrl / Perraudin Architecte
20 atba – l'atelier, bureau d'architectes SA / Mayor + Beusch architecture et urbanisme
23 BCR Architectes
24 MSV architectes urbanistes / CLM Architectes Alain Carlier
30 m+n paysage architecture / Atelier Nature et Paysage

Les équipes 14 et 19 ont présenté des attestations pour le bureau responsable de l'offre, mais des documents incomplets pour le bureau associé.

Les organisateurs ont informé les équipes 14 et 19 du délai imparti de 48 heures pour remettre les documents manquants et de leur élimination définitive en cas de non-respect sur les documents et/ou le délai. Les équipes ont complété leur dossier dans le délai et ont été acceptées au 1er degré.

Déroulement du MEP

1ER DEGRÉ

Les 11 bureaux retenus ont tous rendu un projet dans les délais et les formes prescrites.

Le collège d'experts s'est réuni les 28, 29 et 30 septembre 2016.

Francesco Della Casa s'est excusé pour les trois journées et a été remplacé par Anita Frei. Marco Rampini s'est excusé pour la journée du 30 septembre et a été remplacé par Laura Mechkat.

Sur la base des examens préalables, l'ensemble des rendus a été jugé conforme par le collège d'experts.

En outre, les projets ont été soumis à l'examen des spécialistes-conseil suivants:

Alain Mathez, de l'Office des autorisations de construire, qui a analysé la conformité des bâtiments projetés par rapport aux distances aux limites de propriétés, aux distances entre bâtiments et aux gabarits sur rues selon les normes de la zone 4B.

Hélène Perret, de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, qui a analysé la conformité des projets par rapport à la loi générale sur les zones de développement et à la loi générale sur le logement.

Frédéric Gillet, de l'Office cantonal de l'énergie, qui a analysé les projets sous l'angle de l'énergie (compacité, bioclimatisme, inertie, chauffage, ventilation, etc).

Gilles Wachsmuth, du Service de l'environnement et des risques majeurs, qui a analysé les projets sous l'angle de l'environnement (gestion des eaux de surfaces, connexions biologiques et biotopes, nuisances sonores, matériaux d'excavation et de construction).

Frédéric Orvain, de la Direction générale des transports, qui a analysé les projets sous l'angle de la circulation, des places de stationnements et des accès riverains.

Sylviane Kellenberger, du Service des monuments et des sites, et Laetitia Cottet, de l'Office de l'urbanisme, ont participé aux trois journées du collège.

Thierry Paquot, philosophe de l'urbain, a participé aux deux premières journées du collège.

Déroulement du MEP

Les délibérations et analyses approfondies de chacun des projets, les auditions des candidats et les rapports des spécialistes-conseil ont permis au collège d'experts de prendre, à l'unanimité, les décisions suivantes:

Candidats éliminés au premier tour:

03	Pont 12 Architectes SA	Namasté
07	NB.Arch	COUNTRY HOUSE
11	al30 Architectes Sàrl Hüsler & Associés Sàrl	«À TABLE»
17	Localarchitecture	ITHAQUE
20	atba - l'atelier, architectes SA Mayor + Beusch architecture et urbanisme	LAMOUREUX
24	MSV architectes urbanistes CLM Architectes Alain Carlier	UN P'TIT COIN D'PARADIS

Candidats éliminés au second tour:

02	Ruffieux-Chehab Architectes SA l'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl	Empreintes
14	Bonhôte Zapata Architectes SA Piercy & Company	LES TRAVAUX ET LES JOURS

Candidats retenus pour le 2ème degré:
Le collège d'experts procède au vote et valide à l'unanimité la sélection des 3 candidats.

19	Atelier Archiplein Sàrl Perraudin Architecte	Dans mon jardin d'hiver
23	BCR Architectes	«t'as où les vignes?»
30	m+n paysage architecture Atelier Nature et Paysage	COMPAGNIES

Le collège d'experts s'est mis d'accord sur les critiques et les recommandations, générales et particulières, à remettre aux candidats retenus pour le 2ème degré.

En complément des critiques et recommandations, un texte de Nicolas Soulier est également remis aux concurrents.

Déroulement du MEP

2ÈME DEGRÉ

Les 3 bureaux retenus ont tous rendu un projet dans les délais et les formes prescrites.

Le collège d'experts s'est réuni les 19 et 20 janvier 2017.

Sur demande de la mairie de Presinge et avec l'accord préalable des trois coopératives, la présence de l'adjoint au maire, André Carrat, aux deux journées a été proposée au collège d'experts qui a accepté à l'unanimité.

Sur la base des examens préalables, l'ensemble des rendus a été jugé conforme par le collège d'experts.

Comme lors du 1er degré, les projets ont été soumis à l'examen des mêmes spécialistes-conseil à l'exception de Frédéric Orvain qui a été remplacé par Olivia Vogtle.

De plus, une analyse économique des trois projets a été faite par l'économiste M. Bernard Flach de Regtec SA.

Sylviane Kellenberger, du Service des monuments et des sites, et Laetitia Cottet, de l'Office de l'urbanisme, ainsi que Thierry Paquot, philosophe de l'urbain, ont participé aux deux journées du collège.

Les délibérations et analyses approfondies de chacun des projets, les auditions des candidats et les rapports des spécialistes-conseil ont permis au collège d'experts de choisir le projet lauréat à l'unanimité.

Projet lauréat:

30	m+n paysage architecture Atelier Nature et Paysage	COMPAGNIES

Déroulement du MEP

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DU COLLÈGE D'EXPERTS

Le collège d'experts a grandement apprécié la qualité des propositions présentées et tient à remercier tous les participants pour leur contribution. La diversité des solutions proposées a permis de bien mesurer et comprendre les enjeux d'un tel programme dans ce site particulier.

Conformément aux remarques formulées dans la critique, le projet "COMPAGNIES" possède les qualités intrinsèques et le potentiel nécessaire pour un développement répondant aux attentes des maîtres d'ouvrage. Le collège d'experts recommande donc à l'unanimité aux maîtres d'ouvrage d'adopter ce projet et d'attribuer le mandat pour la poursuite de l'étude au lauréat.

D'autre part, le collège d'experts recommande de mandater toute l'équipe ayant travaillé sur le projet "COMPAGNIES". La capacité à collaborer des membres de l'équipe pour développer un travail réellement pluridisciplinaire a été très appréciée. Il est attendu que cette stratégie de collaboration se développe dans les phases ultérieures du projet, avec tous les acteurs concernés.

Dans le cadre du développement du projet, le collège d'experts souhaite que les auteurs du projet poursuivent et approfondissent la réflexion notamment concernant les points suivants:

→ Concevoir des marges de manœuvre spatiales pour les usages, les appropriations et les ajouts par les habitants. Côté rue: les frontages, et sur les espaces communs et dans la privacité: les jardinets, jardins, terrasses, balcons...

→ Définir un cadre social approprié. Une sorte de code des usages locaux - cahier des charges, règlements ou chartes - détaillant les usages autorisés ou encouragés, les formalités simples à accomplir, avec un cadre clair et léger d'accompagnement et d'arbitrage en cas de problème ou de conflit de voisinage.

→ Concevoir un espace public qui permette une variété de plans de circulation. Pour que ces rues ne puissent pas servir d'itinéraire de transit pour les engins motorisés, concevoir un espace public qui permette une variété de plans de circulation - rue droite et passante pour les piétons, les poussettes, les chevaux et les vélos, mais en double impasse pour les voitures avec des dispositifs simples de bornes amovibles, par exemple. Les limites de la zone de rencontre sont à étudier avec la commune, et pourront sans doute être étendues à la route de La-Louvière entre la rue de l'Abbaye et la route de Presinge.

→ Développer davantage les typologies de logements avant l'établissement du PLQ.

→ Veiller, dans le cadre de l'élaboration du PLQ, à des aires d'implantation donnant les marges de manœuvre nécessaires à l'évolution normale du projet, et à la rédaction du règlement qui l'accompagne fournissant les éléments d'un rapport explicatif qui permette en cas de questionnement la traçabilité des décisions prises.

Déroulement du MEP

SUGGESTIONS À L'INTENTION DE LA COMMUNE

DOMANIALITÉ

Les deux nouvelles rues du projet lauréat font partie intégrante du maillage des espaces publics du village. A priori, comme toutes les autres rues de la commune, et par égalité de traitement entre tous les riverains du domaine public de la commune, elles ont vocation à être prises en charge par la commune ou les collectivités concernées, notamment pour la police, l'éclairage public, l'emplacement des réseaux publics ou concessionnaires, en précisant les limites du domaine public, ainsi que les servitudes et les droits des riverains du domaine public.

D'un point de vue foncier, la voirie circulée fait à priori partie du domaine public, mais le reste de l'emprise des rues - les frontages - peut ne pas être dans le domaine public. Dans ce cas, des règlements urbains fixent le cahier des charges à respecter par les riverains. Si des frontages sont dans le domaine public, ils peuvent être pris en charge par les riverains, sous réserve des permissions ou concessions nécessaires octroyées par la commune et sous son contrôle.

PLACE DU CENTRE VILLAGEOIS

On peut à ce stade du projet faire le constat suivant: le bâtiment de logements R+1, propriété de la commune et ses dépendances se retrouvent "flotter" dans l'espace public de ce lieu stratégique pour le village et pour la réussite de sa recomposition. Ses abords - des pelouses dont certaines en talus et des surfaces de parking résidentiel - ne sont plus vraiment "à leur place". En dialogue avec la commune, une évolution du projet qui s'attacherait à remodeler avec simplicité ces espaces extérieurs et éventuellement les logements existants (réaffectation / démolition partielle ?...) serait à envisager pour examiner dans quelle mesure ces quelques changements permettraient ou non de grandes améliorations de l'ensemble de l'espace public - place ou promenade ou esplanade - et de ses fonctionnalités.

Cette réflexion devrait aller de pair avec celle concernant l'implantation des nouveaux locaux d'activités ou de commerces. Ces locaux sont proposés côté salle communale, et se retrouvent de ce fait assez éloignés des flux principaux qui passent par le carrefour, ainsi que des équipements publics et des auberges. Ils pourraient gagner à être relocalisés plus près de ces lieux clés de la vie villageoise.

1er degré

—

Projets et critiques

PROJETS ÉCARTÉS À L'ISSUE DU 1ER DEGRÉ

02 **Empreintes**
Ruffieux-Chehab Architectes SA
L'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl

03 **Namasté**
Pont 12 Architectes SA

07 **COUNTRY HOUSE**
NB.Arch

11 **«À TABLE»**
al30 Architectes Sàrl
Hüsler & Associés Sàrl

14 **LES TRAVAUX ET LES JOURS**
Bonhôte Zapata Architectes SA
Piercy & Company

17 **ITHAQUE**
Localarchitecture

20 **LAMOUREUX**
atba - l'atelier, architectes SA
Mayor + Beusch architecture et urbanisme

24 **UN P'TIT COIN D'PARADIS**
MSV architectes urbanistes
CLM Architectes Alain Carlier

PROJETS RETENUS POUR LE 2ÈME DEGRÉ

19 **Dans mon jardin d'hiver**
Atelier Archiplein Sàrl
Perraudin Architecte

23 **«t'as où les vignes?»**
BCR Architectes

30 **COMPAGNIES**
m+n paysage architecture
Atelier Nature et Paysage

Projets écartés à l'issue du 1er degré

02 **Empreintes**
Ruffieux-Chehab Architectes SA
L'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl

CRITIQUE DU PROJET

Les auteurs du projet s'inspirent de la morphologie des hameaux et regroupent des maisons "multifamiliales" autour de deux cours ouvertes. Un arbre unique sert de repère et donne un caractère spécifique à chaque cour. Un bâtiment destiné aux locaux d'activités et aux petits logements limite la place publique devant la salle communale. La liaison entre les différentes cours ainsi que celle entre le nouvel écovillage et l'ancien village de Presinge n'est pas assez forte, et ne semble pas adapter à une vie villageoise commune.

Les logements s'organisent autour de galeries de distributions généreuses et ouvertes sur la cour qui favorisent les rencontres entre voisins et permettent d'aménager l'espace selon les envies et besoins des habitants. Les typologies d'appartement font référence aux typologies des maisons rurales en proposant l'accès à l'appartement par la cuisine attenante à la galerie ouverte. L'espace repas-séjour est traversant ou bi-orienté et profite d'un deuxième prolongement extérieur sous forme d'une loggia très profonde. Le collège d'expert reconnait l'intérêt de proposer des typologies différentes (liées à la forme du bâtiment) et de pouvoir créer des ambiances variées. Il remarque par contre que la qualité des galeries comme prolongement extérieur des espaces cuisines se perd dans les bâtiments carrés et qu'elles deviennent des cages d'escaliers avec une ouverture vers l'extérieur. A ce stade, les chambres d'amis n'ont pas été intégrées dans le projet.

Les aménagements extérieurs autour des hameaux sont caractérisés par des prairies extensives avec, ici et là, quelques arbres fruitiers et des potagers collectifs. Leur expression renforce le caractère refermé des hameaux et le faible rapport avec le village existant.

Un parking souterrain, accessible par une rampe située à proximité du Nant, se développe sous les immeubles et les cours et donne directement accès aux immeubles. Le collège d'experts s'interroge sur le sens et la faisabilité des plantations d'arbres dans un parking souterrain sur deux niveaux.

Un certain nombre de bâtiments sont situés à proximité de la route de Presinge et très exposés au bruit. Les distances entre bâtiments et les vues droites ne sont pas toujours respectées. A ce stade le projet ne répond pas aux prescriptions de l'OCLPF par rapport à la SBP logement/pièces admises (27.7 m^2/p au lieu de 25 m^2/p).

A ce stade le concept énergétique, le cheminement de l'eau à travers l'écovillage et l'accent sur la vie en coopérative n'ont pas été suffisamment travaillés.

Empreintes | Mandat d'études parallèles - Développement du centre villageois de Presinge

Ruffieux-Chehab Architectes SA | L'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl

Plan de masse 1:2'500

«La surface de la cour est délimitée par la maison. Un abri-hôtel au plusieurs appents en pavé d'ombrage. Un banc est quelquefois installé à proximité de la porte d'entrée. ... Les galeries ou terrasses dans la campagne genevoise sont surtout des espaces de circulation... ; elles servent aussi de lieux d'agrément, pour séjourner à l'air, à l'intérieur ou au soleil. ...et s'ouvrent souvent à en installer extérieur... Le salêer constitue la pièce principale de la maison dans laquelle on pénètre directement depuis l'extérieur. ...»

Les maisons rurales du canton de Genève, Editions Slatkine 2006

Bardonnex, 1920

Empreintes

Le projet s'inspire de la morphologie des mas du hameau de la région qui regroupent souvent des maisons « multifamiliales » de taille similaire autour d'une cour ouverte située à la route. En s'inscrivant avec une pointe pré-sud dans le site depuis la route sur le modèle du hameau, les nouveaux logements délimitent des espaces extérieurs tout en soulignant l'impact volumétrique de l'intervention dans le site villageois.

La présence d'équipements traditionnels dans le village de Presinge - l'église Saint-Hilaire et son vergers, la mairie et sa place, l'école et la fontaine publique - ne suffisent pas à créer un véritable centre de village. Dans le secteur proche du centre, un nouvel espace de jardin public est aménagé en référence à la tradition horticole du pays. Son accès, devant les logements existants est restructuré dès lors que l'espace devant la salle communale devient une place minérale destinée au différentes manifestations festives du village de Presinge. A l'ouest, un bâtiment intégrant la mairie et des commerces au rez-de-chaussée, des petits appartements au étages, limite la place publique. Un pavillon, un espace couvert complète l'aménagement.

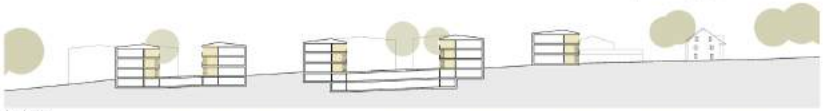
L'implantation des nouvelles constructions dans le sens des courbes de niveau et dans l'esprit de la volumétrie générale des bâtis existants offre une orientation traversante est-ouest aux futurs logements. Deux cours permettent ainsi forme en épousant les structures bâties et en délimitant l'espace collectif selon une configuration consécrédée. Elles sont réservées à l'habitation et sont strictement libres à l'usage de distribution des logements sur le modèle des typologies villageoises locales. Un entre-unique, un atrium opaque différé, qualifie et relie l'usage de la cour en l'identifiant (*Mas, passage, rétrée*).
Les logements s'organisent autour de galeries distributives ouvertes au cœur cours. Celles-ci traversent la volumétrie entre les futurs habitants et connectent les entrées aux appartements. Elles sont dimensionnées pour devenir des lieux d'agrément et de convivialité. Il est ainsi possible de les occuper. Il y existe un poste suspendu, de pourvoir en repas, un apéritif, des ateliers créatifs - peux, bricolages, lectures, etc - tout en étant en relation directe avec la cour. Les quatre salles communes sont séparées en relation directe avec les galeries et la cour favorisant ainsi le processus participatif. Sur le modèle des typologies des maisons rurales, on pénètre dans les logements directement dans l'espace commun du repas. Les dégagements d'accès sont ainsi mutualisés de l'espace public à la sphère privée. Tous les appartements présentent des espaces de rue - séjour et repas - traversants ou bi-orientés, bénéficiant de l'exposition sud et jouant et de perspectives variées.

Un réseau capillaire de cheminement relie les différentes cours entre elles et rejoint les lieux périphériques à l'église Saint-Hilaire, à l'école, à l'auberge des Deux-Chênes, à la promenade le long du ruisseau de Marcoux menant à l'Aïtonu. La forme initiale des cours assure ainsi la pérennité et la perméabilité du système.
Des jardins potagers viennent naturellement se greffer au parcours. Tout autour des mas, des prairies extensives délimitent la caractère des prés environnants jusqu'au cœur du site. Ils assurent intérêts et tranquillité aux futurs habitants dans un cadre champêtre à l'extérieur du mas. Ici et là quelques arbres fruitiers sont l'occasion pour les riverains de se rencontrer.
Un parking souterrain de 285 places, organisé sur deux niveaux, est proposé sous l'espace central des cours. Un seul accès véhicules au parking souterrain est prévu en tirant parti de la déclivité naturelle du terrain.

La composition générale offre un paysage sainé en référant à l'habitat traditionnel dans une dimension humaine tout en préservant l'identité rurale du village, situé dès mas au cœur d'une campagne, chère proche, d'un verger.

Salle à manger à la campagne
Pierre Bonnard, 1913

Niveau -1 1:1'000



Coupe 1:500

Rez-de-chaussée 1:500

Etages 1:500

Projets écartés à l'issue du 1er degré

03 **Namasté**
Pont 12 Architectes SA

CRITIQUE DU PROJET

Les auteurs du projet implantent dix bâtiments en forme de parallélépipèdes simples, de part et d'autre d'un chemin créant une nouvelle connexion bienvenue entre le village existant (route de La-Louvière) et la route de Presinge et, au-delà, avec l'Abbaye et le Poney Club. L'organisation spatiale proposée apparaît toutefois peu convaincante, notamment dans la relation que les bâtiments entretiennent entre eux, sans hiérarchie des espaces permettant de structurer le bâti.

En limite du nouvel ensemble, trois polarités, existantes ou à créer, avec chacune son usage propre, organisent la relation avec le village existant et l'environnement proche. A l'ouest, à proximité du nant de Paradis, la "place des Jardins" réunit surfaces de plantages et aire de jeux, offrant un espace apprécié de détente ouvert sur le paysage. Sur la route de Presinge, la "place des Commerces" s'étend jusqu'à l'auberge des Vieux-Chênes. La proposition de concentrer ainsi activités et commerces est accueillie positivement, elle implique toutefois une redéfinition du statut et de la configuration de cet axe. En revanche, on comprend mal la position de l'entrée du parking souterrain, qui semble en contradiction avec le rôle imparti à ce nouvel espace public.

La suppression du parking en surface et des garages entre les deux immeubles locatifs de la commune permet d'agrandir significativement l'espace dévolu à la "place du Village", qui se déroule du nord au sud entre la salle communale et l'école, franchissant la route de La-Louvière à l'est. En revanche, le bâtiment hébergeant la crèche est trop proche de la salle communale et de sa place, bloquant la vue sur le nouveau quartier et cassant la relation entre le nouveau quartier et le village.

Les bâtiments, orientés nord-sud ou est-ouest, adoptent une morphologie de corps de ferme, avec une compacité intéressante du point de vue thermique. Avec 4 niveaux (R + 2 + combles), leur volumétrie apparaît disproportionnée par rapport à la volumétrie usuelle du village et ne respecte pas le gabarit légal maximum sur tous les côtés. Dès lors, on peut s'interroger sur l'habitabilité des combles. La marge de manœuvre pour réduire les gabarits avec un bâtiment supplémentaire apparaît très réduite, dans la mesure où ni les distances, ni les vues droites entre bâtiments ne sont respectées par le projet en l'état.

Chaque bâtiment accueille 14-15 appartements, distribués par un noyau central, avec une cage d'escalier intérieure profitant d'un apport de lumière zénithal. A l'exception des 2 pièces, tous les logements bénéficient d'une double orientation sur l'angle. Un prolongement extérieur sous forme de loggias, orientées à l'est, au sud ou à l'ouest, structure l'espace de jour. Les typologies sont rationnelles, avec peu d'espaces de distribution. Le projet compte 169 logements, avec une proportion importante de petits logements (69% de logements de 4p et moins), et une moyenne de surface brute de plancher par pièce relativement basse à 23.2 m^2 /pièce. Des surfaces importantes sont réservées aux activités (869m^2 SBP). Les salles communes sont réparties entre différents bâtiments.

La transition entre les espaces publics et les rez privés est assurée par des bandes végétales orientées nord-sud, qui permettent également de gérer les eaux météoriques et d'assurer une connexion biologique avec le nant de Paradis. Le projet prévoit la plantation d'arbres fruitiers et d'un chêne sur chacune des trois places.

Le collège d'expert apprécie la lecture du site, qui présente Presinge dans un contexte plus large, intégrant à la réflexion la valorisation des ressources locales par l'intermédiaire des circuits courts. Cet intérêt pour la dimension locale se retrouve dans la proposition d'avoir recours à des entreprises et des matériaux locaux, voire d'envisager un chantier participatif, afin de réduire l'impact écologique de l'opération.

NAMASTÉ
Mandat d'études parallèles
Développement du centre villageois de PRESINGE

A l'instar des villages voisins, Presinge a pendant de nombreuses décennies subit l'inexorable mutation du village agricole vers la cité dortoir, avec la disparition progressive des services de proximité, au profit de centres périphériques le long des grands axes routiers. Aujourd'hui, une prise de conscience collective tend à réintroduire un réseau local de consommation, d'éducation et de culture via des initiatives associatives qui modifient le mode de vie à la « campagne ».
Le projet de développement du centre villageois de Presinge s'inscrit dans cette démarche, tant au niveau urbain que social.

Urbanisme

Le développement du village vers l'ouest donne l'opportunité de renforcer la cohérence du centre villageois tant au niveau morphologique que de l'usage le projet cherche la proximité, crée des vis-à-vis tout en offrant des espaces intimes et de repli.
La cohésion des bâtiments valorise les polarités existantes et renforce leur identité (l'Auberge du vieux Chêne à l'ouest, l'Auberge et la salle Communale à l'est). Au nord ils délimitent une nouvelle place au coeur des jardins familiaux.
Chacun de ces lieux se caractérise par un usage propre:

- La place du village est constituée de deux sous-espaces définis par un jeu topographique: la place basse qui connecte Presinge à sa future extension; la place haute qui offre une terrasse à l'auberge communale, souligne le tilleul et le chêne existant pour créer des espaces de rencontres et de jeux.

- La place des commerces définit l'entrée du village en intégrant l'auberge du Vieux-Chêne.

- La place des jardins offre un espace commun aux habitants autours d'un usage partagé. l'aire de jeux s'ouvre sur le paysage et la nature.

Un réseau viaire réservé à la mobilité douce dessert le nouveau quartier, connecte les places et fait le lien avec le village existant. Certains chemins sont accessibles aux véhicules d'urgences et aux véhicules de déménagement. Les 250 places de vélos sont réparties sur la place des commerces, la place haute et l'aire principal (ERCUVE).

Aménagements extérieurs

Le végétal s'appuie sur les lignes Nord/Sud que dessinent l'organisation générale du plan. Ainsi des bandes de vivaces hautes alternent avec des bandes de vivaces basses assurant la transition entre l'espace public et les rez privés. Ces bandes permettent également de gérer les eaux météorites de manière naturelle par infiltration. Des arbres fruitiers sont plantés sur l'ensemble du site pour donner au quartier une atmosphère champêtre.
Les trois places sont chacune signifiées par un grand chêne, emblème/symbole de Presinge.
Des jardins partagés permettent de se retrouver, échanger et partager autour de la pratique du jardinage. Réseaux, pelles, sécateurs ... tout est mis en commun dans des grands casiers.
De grandes tables sont installées à l'ombre d'un chêne pour profiter d'un moment de repos entre deux parties de pétanques. L'aire de jeux s'installe entre les parcelles de jardins afin de sensibiliser dès le plus jeune âge, au jardinage et au plaisir de la récolte de ses fruits et légumes. Parfait et grand) profitant et partagant un temps de détente ensemble.

Morphologie bâtie et Typologie d'appartements

En forme de parallélépipèdes simples, les bâtiments sont orientés est-ouest ou nord-sud créant un ensemble dont la densité assumée reste néanmoins aérée et intégre des dégagements visuels pour chacun. Chaque maison accueille entre 14 et 15 appartements distribués par un noyau central. Les appartements de différentes tailles sont répartis de manière homogène sur l'ensemble. Tous les appartements, à l'exception des 2 pièces bénéficient d'une double orientation sur l'angle. Les typologies réagissent en fonction de leur orientation, en offrant des loggias à l'est, l'ouest et le sud jamais au nord. La disposition des pièces dans la majorité des appartements (entre 4p et 6p) permet de réduire au maximum les surfaces de circulation ou cénéfices de zones jours généreuses qui se développent en enfilade vers l'angle extérieur.

Développement durable

Le développement durable se mesure selon des thèmes quantifiables :

La consommation énergétique:

- Une source d'énergie renouvelable centralisée pour l'ensemble du quartier, type chaudière à bois ou pellets, ou des sondes géothermiques.
- Des bâtiments avec un facteur de forme favorable (rapport entre surface de enveloppe et surface de plancher), une isolation performante et une protection solaire efficace pour les parties vitrées

La consommation d'énergie grise:

- Utiliser des matériaux de construction à faible consommation d'énergie grise sur l'ensemble de leur cycle de vie (production, mise en oeuvre et recyclage) : mélange béton (dalles) et brique (murs), isolation périphérique et cellule naturelle écrée, charpente en bois, menuiseries bois métal. Partout ou c'est possible on privilégie le béton recyclé.
- Construire avec des matériaux et des entreprises locales afin de limiter les transports et promouvoir l'économie locale

Durabilité sociale:

- Créer un quartier autour de valeurs partagées, en proposant des programmes collectifs tels que la crèche, les salles polyvalentes et les jardins familiaux
- Favoriser la mixité et les échanges sociaux, en répartissant les appartements de différentes tailles sur l'entier du site, en proposant des espaces extérieurs collectifs et publics-appropriables par les habitants du quartier.
- Répartir des commerces et des services de proximité qui favorisent les échanges et créent une micro-économie locale.

Economie

Minimiser l'investissement pour proposer des loyers abordables, en proposant un mode de construction rationnel (une cage d'escalier pour environ 15 appartements, modélisés des immeubles), en privilégiant des techniques traditionnelles (murs et dalles en maçonnerie, toiture en charpente bois etc).

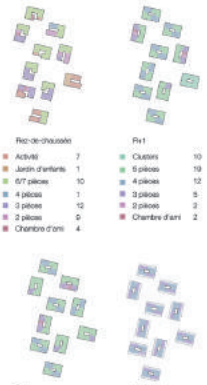


Schéma - Affectations par étage

Plan du village 1:2500

commerces
vente à la ferme & marchés
domaines viticoles

Schéma - Circuit court

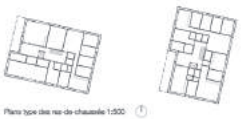
tracé historique
connexions piétonnes
nouveaux espaces de partage

Schéma - Connexion des tracés historiques

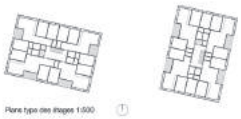
Place du village
Place des commerces
Place de la nature

Schéma - Les trois pôles

Plan de situation 1:1000

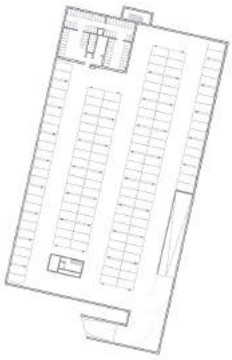


Plans type des rez-de-chaussée 1:500



Plans type des étages 1:500

Plans type des combles 1:500



Plan type des sous-sols -01 et -02 1:500

Coupe AA 1:500

Coupe BB 1:500

Projets écartés à l'issue du 1er degré

07 **COUNTRY HOUSE**
NB.Arch

CRITIQUE DU PROJET

Le projet, simple et rigoureux, propose une succession de rues, de bâtiments et de jardins privatifs, structurés en quatre terrasses parallèles aux courbes de niveau et organisés dans le prolongement des logements existants au sud du périmètre. Trois places et des cheminements transversaux à travers les bâtiments complètent le système de desserte, et apporte une porosité bienvenue dans ce système très linéaire. Malgré la multitude de passages transversaux, la liaison avec le village existant est ténue et la grande place du village ne suffit pas, à elle-seule, à faire le lien entre l'existant et la proposition de développement du village qui semble relativement fermé.

Deux contre-allées, le long de la route de Presinge, donnent accès aux places de stationnement visiteurs et au parking souterrain. Leur traitement est peu convaincant. Il en est de même des espaces triangulaires résiduels entre les contre-allées et les bâtiments, résultat de la rencontre des deux géométries qui semblent plus s'opposer que s'enrichir alors que les rues de desserte du projet débouchent sur ces lieux non définis.

Du côté "est" des rues, un long couvert extérieur est judicieusement glissé au changement de niveau de chaque terrasse: une partie sert d'abris à vélo, l'usage du solde est encore à trouver. L'intimité des logements du rez-de-chaussée est préservée par une mise à distance suffisante des cheminements.

Le traitement des pignons, tant sur les places que sur la route de Presinge, est pauvre.

Le parti pris proposé, volumes relativement bas (R+2) et jardins privatifs des deux côtés des bâtiments, occupe la majeure partie du périmètre avec des affectations clairement définies et en grande partie à caractère plutôt privatif. Alors qu'un des avantages qu'offre la campagne est le rapport étroit à la terre, le projet laisse peu de surface au sol libre que les coopérateurs et/ou les villageois peuvent s'approprier.

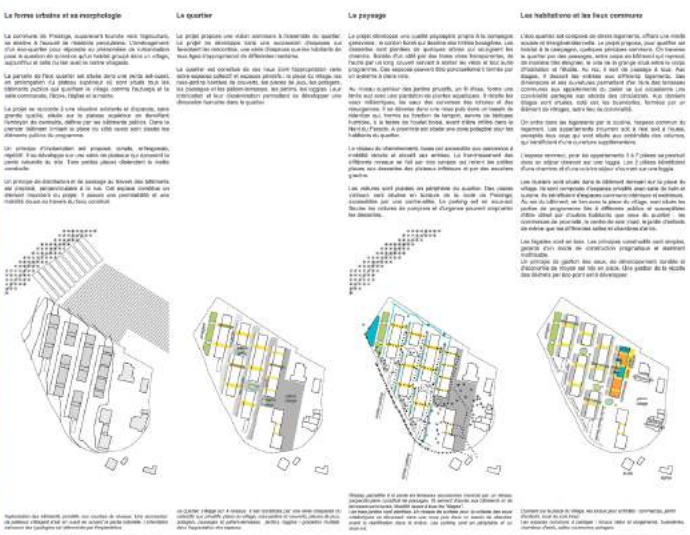
Les bâtiments sont rythmés par de généreux paliers extérieurs traversants qui distribuent les différents logements. Au rez, ce sont les passages transversaux évoqués ci-dessus et connectés de part et d'autre du bâtiment aux rues de desserte. Il n'y a pas un "devant" et un "arrière" d'immeuble, mais deux manières d'entrer. Ces paliers sont pensés comme le hall d'entrée extérieur du logement, hall facilement appropriable et qui invite les habitants à prendre le temps de s'arrêter, de se rencontrer, d'échanger. La position de l'escalier permet de laisser à chacun des logements un prolongement extérieur de taille équivalente.

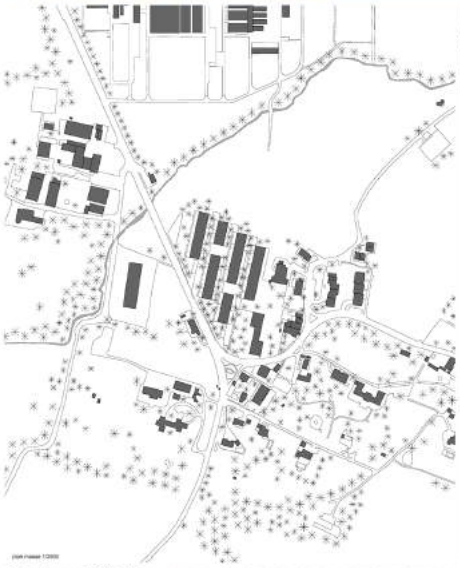
Depuis le palier, on entre dans les logements par la cuisine, lieu d'accueil où offrir au visiteur de quoi se sustenter. Le salon, autre lieu de vie du logement, est clairement séparé de la cuisine car considéré, par les auteurs du projet, comme plus intime dans la subtile gradation des seuils proposée. Il bénéficie également d'un prolongement extérieur sous forme d'une loggia privative.

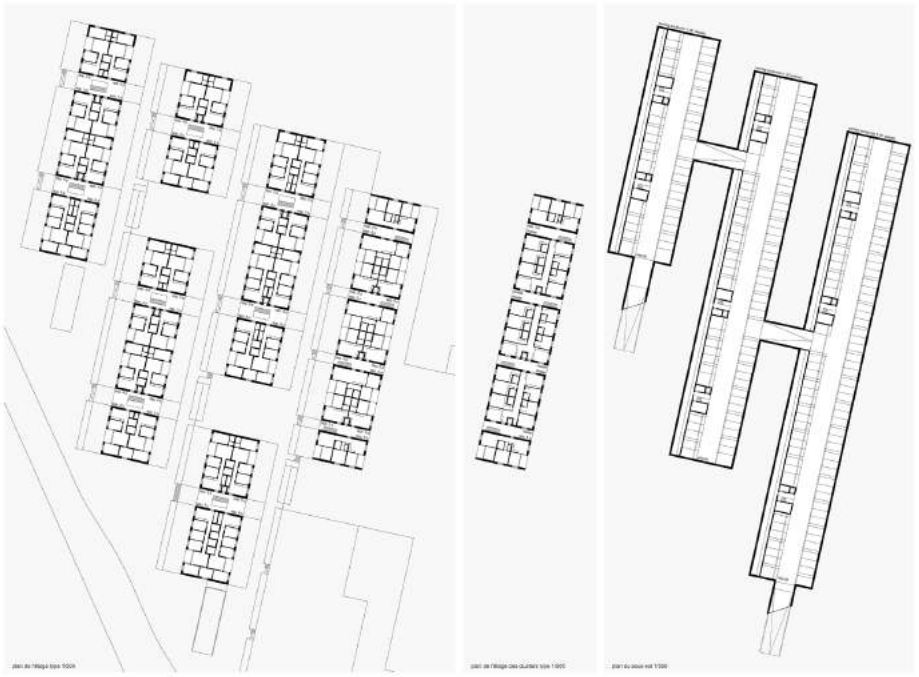
Les logements sont mono-orientés alors que l'orientation est-ouest des bâtiments serait plus favorable pour des logements traversants. De plus, la proportion de petits appartements est plus faible que ce qu'exige la LGZD, la quantité d'appartements est bien en dessous de la cible et la surface brute par pièce est supérieure au maximum fixé par l'OCLPF. Etant donnée la faible marge de flexibilité qu'offre le projet, le collège d'experts s'interroge sur la capacité d'évolution de la proposition pour répondre à ces différents critères sans dénaturer le parti pris initial.

En résumé, le collège d'experts apprécie la simplicité des dispositifs proposés (système constructif, gestions des eaux, gestion des terres, etc.), la très fine gestion des seuils de transition depuis la rue jusqu'à l'intérieur du logement et la rigueur des solutions proposées. Toutefois, le projet aurait gagné en qualité si les auteurs avaient su faire preuve d'une certaine souplesse pour que "rigueur" ne devienne pas, par endroits, synonyme de "rigidité".

COUNTRY HOUSE
DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE
NB.ARCH







Projets écartés à l'issue du 1er degré

11 **«À TABLE»**
al30 Architectes Sàrl
Hüsler & Associés Sàrl

CRITIQUE DU PROJET

Les auteurs du projet proposent une composition de trois groupements de trois bâtiments identiques autour d'une cour collective. Les trois sous-ensembles sont reliés entre eux et au village par un maillage de chemins avec une hiérarchie claire (voitures, vélos, piétons). Depuis les places de parking visiteurs en périphérie du quartier, un chemin traverse le site et relie les hameaux avec la "place de fête" devant la salle communale. Le bâtiment destiné à l'accueil des petits enfants délimite l'espace devant le parvis de la salle communale et permet de créer une nouvelle place publique. Cependant la liaison avec l'ancien village n'est pas travaillée et la morphologie des bâtiments ne s'accordent pas avec le bâti préexistant du village de Presinge.

Les bâtiments de type rayonnant (moulin à vent) avec une cage d'escalier centrale possèdent trois étages et un attique. Les locaux destinés à un usage commun (salle commune, buanderies, etc.) se trouvent au rez-de-chaussée et sont orientés et ouverts vers la cour. Aux étages, 2 à 6 logements sont disposés autour d'une cage d'escalier généreuse et lumineuse. Deux pièces alternatives par étage permettent de modifier les tailles d'appartements ou d'introduire des locaux à usage commun. La plupart des appartements possède une très grande terrasse, considérée par les auteurs du projet comme une pièce de jour supplémentaire. Le collège d'expert reconnait l'intérêt de la proposition et la qualité de l'espace extérieur privatif, mais remarque qu'un certain nombre de terrasses sont orientées au nord. Certains appartements de 2 pièces n'ont pas d'espace extérieur privatif. Le collège d'expert estime que la morphologie urbaine choisie est plutôt adaptée à la construction d'un quartier périurbain en PPE et ne correspond pas au cahier des charges et à l'esprit des coopératives. De plus, les grandes terrasses privatives vont à l'encontre d'une vie sociale villageoise tournant autour de l'interaction entre voisins dans des lieux communs extérieurs.

Le concept des aménagements extérieurs s'apparente à l'image d'un grand parc, constitué d'une prairie fleurie. Le passage de l'espace public à l'espace privé est accompagné d'une gradation «végétale» - les chênes le long de la route, les arbres fruitiers le long des cheminements piétons et les arbustes dans les cours. L'appropriation du sol par les coopératives n'a pas été intégrée dans le projet comme demandé dans le cahier des charges.

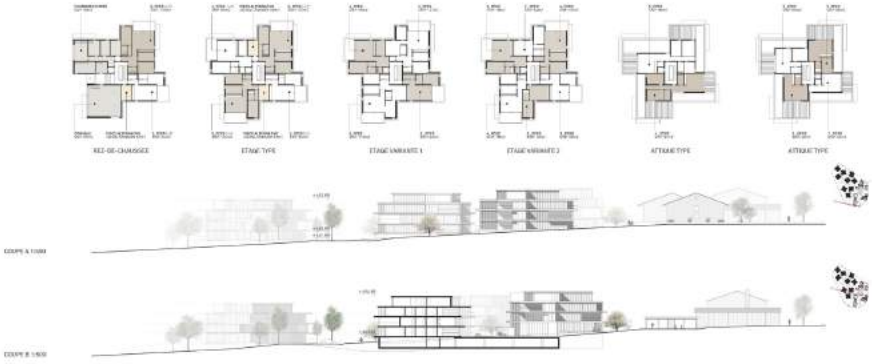
Les concepts pour la gestion des eaux et l'utilisation des énergies renouvelables sont par contre très adaptés au site et reconnus par le collège d'experts. Celui-ci apprécie particulièrement l'idée du biogaz créé grâce au recyclage des déchets végétaux de l'école d'horticulture de Lullier.

PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE 1:500

PLAN ATTIQUES 1:1000

PLAN 2ème ÉTAGE 1:1000

PLAN SOUS-SOL 1:1000



DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE

al30 HÜSLER & ASSOCIÉS ENERGESSENCE SPT "A TABLE"

PLAN SITUATION 1:2000

PROGRAMME

ESPACES PUBLICS

MOBILITÉ

GESTION DES EAUX

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

ÉNERGIES ÉTAPPAGES

PLAN TYPE ÉTAGE 1:200

JOUR / NUIT 1:500

COMMUN / PRIVÉ 1:500

Projets écartés à l'issue du 1er degré

14 **LES TRAVAUX ET LES JOURS**
Bonhôte Zapata Architectes SA
Piercy & Company

CRITIQUE DU PROJET

Le parti pris principal du projet propose de densifier fortement le nouveau bâti pour libérer un maximum d'espace au sol et ainsi ménager de nombreux lieux propices au développement d'activités collectives en lien avec la terre.

L'implantation des bâtiments se fait le long des courbes de niveaux et compose deux ensembles distincts en bande qui se font face. Ceux-ci délimitent un mail central et sont percés en leur centre par de larges vides qui articulent une séquence en cascade de trois espaces publics aux usages différents: le village existant de Presinge et "l'esplanade de la salle communale", le mail central du nouveau quartier et sa "place des coopératives" et "la place des Vergers" située en bordure du nant du Paradis avec ses potagers et sa serre collective.

En jouant avec des avancées et des retraits d'implantation, le projet réussit à créer un ensemble d'espaces variés bienvenu. Par ailleurs, les prolongements extérieurs des logements du rez-de-chaussée par des jardinets permettent de garantir l'intimité nécessaire à la proximité des chambres et offrent une bonne qualification différenciée de l'espace du mail d'autant plus renforcée par la disposition hétérogène des arbres et autres éléments de l'aménagement extérieur.

On saluera également les percées visuelles créées par l'ouverture des paliers extérieurs de distribution des logements qui participent à tisser un lien plus fort entre le village existant et le nouveau quartier. Cependant, le collège relève que le parti pris de cette implantation donne le sentiment d'un quartier ajouté au village de Presinge et peu tissé avec le maillage existant.

En outre, le dégagement d'un espace public situé en face de l'auberge des Trois Chênes aurait pu être intéressant dans cette relation avec les éléments forts du lieu mais le choix d'y proposer l'entrée du parking et les places visiteurs est jugé peu adéquat.

Le projet s'attache à écrire des parcours garantissant une transition douce entre espaces collectifs et sphère intime. Ainsi, de généreux paliers de distribution extérieure des logements permettent leur appropriation par le voisinage immédiat et offrent des lieux intermédiaires de rencontres. Dans une filiation affirmée avec la typologie traditionnelle des fermes campagnardes, les cuisines des logements ouvrent par des fenêtres sur ces coursives et s'attachent à créer un pont entre intérieur et extérieur. Ensuite, le logement se déploie pour aller, à l'ouest, vers un espace de jour privé donnant sur une loggia et, à l'est, vers les chambres. Cette disposition de transition douce entre collectif et privé est saluée mais l'entorse faite à ce principe pour les petits logements est regrettée. Par ailleurs, la profondeur des gabarits et la relative luminosité apportée par les fenêtres donnant sur coursives font craindre un caractère sombre aux cuisines.

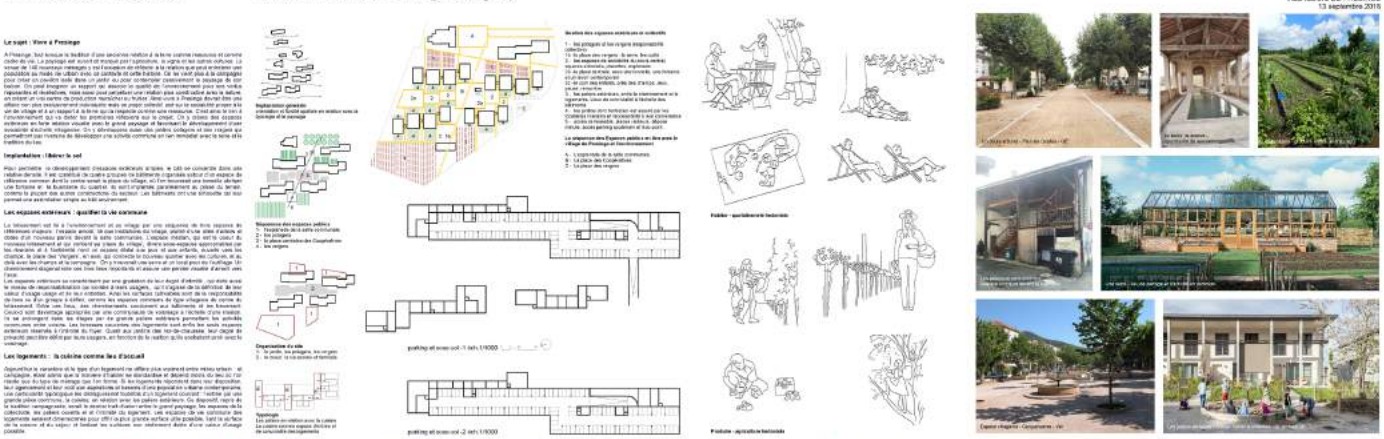
Pour réaliser le nombre de logements escompté et assurer le parti pris décrit plus haut, le gabarit des bâtiments est particulièrement important. Outre leur difficulté d'intégration aux gabarits des bâtiments existants du village, ils posent un problème au sens de la LCI qui semble difficilement soluble au niveau de leurs pignons.

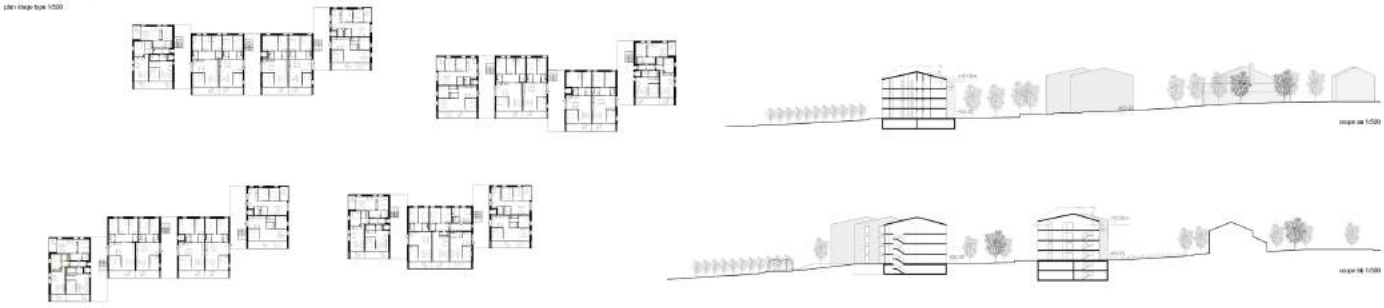
Enfin, l'orientation ouest des typologies semble problématique pour garantir des échanges riches tant architecturaux que sociaux avec le nouveau mail créé entre les nouveaux bâtiments mais aussi avec l'esplanade de la salle communale.

LES TRAVAUX ET LES JOURS

BONHÔTE**ZAPATA** + Piercy&Company

DEVELOPPEMENT DU CENTRE
VILLAGEOIS DE PRESINGE
13 septembre 2018





Projets écartés à l'issue du 1er degré

17 **ITHAQUE**
Localarchitecture

CRITIQUE DU PROJET

Le projet tente d'intégrer les nouveaux bâtiments dans l'échelle des constructions avoisinantes et de développer une architecture se référant au patrimoine construit agricole local. La forme urbaine avec un grand nombre de maisons de tailles différentes, plus ou moins à équidistance les unes des autres, occupe l'entier du site. En deuxième lecture, on identifie une succession de cours-placettes orthogonales permettant de réunir les bâtiments par petits groupes et en troisième, on lit un réseau de circulation ramifié plutôt "organique". Ce concept d'aménagement a l'avantage de la cour habitable et sans circulation, mais le deuxième réseau trop dense découpe quand-même passablement le territoire ne laissant quasiment que des surfaces restantes pour la verdure.

La nouvelle place du village est prévue en forme de T sur la dalle du futur parking souterrain et organisée en deux parties, à savoir la promenade d'accès suivie d'une large place devant la salle polyvalente. Ce concept demande une entrée de parking en face de l'école et la suppression du jardin de la ferme afin de pouvoir construire la rampe du 2ème sous-sol. D'autre part, la gestion de la pente au bout de la place ne semble pas évidente.

Le programme de 140 appartements est réparti sur 21 maisons d'un gabarit assez bas, de tailles variées allant de XS, S, M jusqu'à L et dont la plus petite n'abrite que 3 logements. Les auteurs proposent des typologies à coursives abritées de grands avant-toits rappelant les fermes des environs. Ces coursives passantes servent également d'unique balcon aux logements. On entre à l'intérieur par la cuisine faisant partie d'un grand espace de "vie" en S qui se termine par le séjour de l'autre côté de l'appartement.

L'examen des typologies d'appartements révèle des problèmes de sous-dimensionnement des espaces individuels et communs (beaucoup de pièces, mais peu de surface par pièce). D'autre part, il faut signaler des distances et vues non respectées avec les bâtiments existants et entre bâtiments projetés.

En résumé, le parti pris d'un habitat très dispersé pose problème à plusieurs niveaux. En général, la forme urbaine donne un sentiment de mitage, d'uniformité et d'absence d'hiérarchie spatiale et les espaces extérieurs semblent fractionnés et sur-instrumentés. D'autre part, la multiplication d'immeubles allant jusqu'à un type beaucoup trop petit de R+2 n'offrant que 3 logements ne pourra pas garantir l'économie des moyens souhaitée pour cette opération.

«Mandat d'études parallèles - Développement du centre villageois de Presinge - LOCALARCHITECTURE»

ITHAQUE

Projets pour la création de logements, de quelques surfaces d'activités et des aménagements extérieurs

DU VILLAGE A L'ECOVILLAGE

Le développement du village de Presinge est une opportunité pour mettre en place une stratégie de repenser le centre du village. La construction de 140 logements dans la commune qui comprend 700 habitants actuellement est un geste fort qui demande une approche réfléchie entre la transition d'échelle, d'activités, d'accessibilités, de densité... Une vision pour une future manière de cohabiter, de vivre ensemble, d'échanger, de produire et d'accueillir.

Nous avons axé la réflexion sur les thématiques suivantes :

- créer le nouveau centre du village
- intégrer les nouveaux bâtiments dans l'échelle des constructions existantes
- hiérarchiser les espaces publics, communs et privés
- créer les conditions d'une vie en communauté et en lien avec la terre
- développer une architecture se référant au patrimoine construit agricole local
- développer des principes constructifs simples et maîtrisant l'impact environnemental
- mettre en place un habitat flexible, ouvert, en phase avec la nature et un mode de vie durable

LE CENTRE DU VILLAGE

La création au cœur de la parcelle d'une grande Place du Village est le point de départ. La Place relie les bâtiments existants, la Salle polyvalente, la Mairie, l'Eglise, l'Ecole, l'Auberge communale, avec le nouveau quartier. Accessible en tout point, elle génère la centralité des parcours et des activités.

Nous proposons la création du parking public en sous-sol de cette nouvelle Place.

L'ECHELLE DU LIEU

Face aux échelles des grands ensembles, le projet propose la construction de bâtiments à l'échelle des maisons villageoises, regroupées autour de zones communes. La multiplication et la variation des nouveaux volumes générés des espaces extérieurs variés, tissent un réseau de parcours les mêlant.

LES ESPACES PUBLICS, COMMUNS ET PRIVES

La transition entre la Place du Village et les placettes se fait graduellement par des cheminements qui relient les groupes de maisons. L'espace public se transforme en chemins entre les jardins, jusqu'aux cours communes, lieux d'échanges entre voisins, où des tables sont disposées, où les enfants jouent, et vers lesquelles sont les maisons les nombreux et les nages d'escalier. Bien accès sur rdhc des accès ou cha fenêtre et dégoise sont garantie en cul-fac. Further du site est réalisé à la mobilité douce.

UN HABITAT PROCHE DE SON TERROIR

La lien direct entre maison et extérieur permet d'intégrer les jardins dans l'habiter et un mode de vie en lien avec le terroir local. La production et la consommation des produits de la terre sont partie intégrante et intégrée de l'aménagement du quartier.

LA TYPOLOGIE AGRICOLE

S'inspirant des qualités de l'habitat traditionnel des campagnes genevoises, les bâtiments sont disposés autour de cours qui regroupent les activités communes extérieures, rythmées par les volumes et les portes-fenêtres basses. Les logements sont distribués par des coursives extérieures, couvertes ou parties abrigés. A typologies sont développées afin répondre de flexibilité et la mixité des habitations.

LES PRINCIPES CONSTRUCTIFS SIMPLES ET DURABLES

La forme de chaque bâtiment est définie selon son orientation, afin de maximiser les gains solaires en hiver et diminuer les apportements. Les maisons sont bâties sans excavation, leur sol ou plus est en bois.

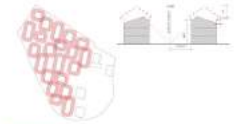
Les façades extérieures sont finaires d'ouvertures simples, alors que les façades sur cour sont des ouvertures et accueillantes.

SITUATION 1:1000

IMPLANTATION 1:2000

LES ORIGINES

La vue aérienne des bâtiments respecte les gabarits majoritaires dans le quartier. Les bâtiments prévus dans les L.C.U. 32-34-36-45 et 46 (L.C.U. 21-2018) viennent s'ajouter à la trame existante. Lorsque cette définition n'est pas respectée, la position des bâtiments a été étudiée de manière à créer les vis à vis. Cependant, les dégâts des mitoyennetés sont les normes de protection incendie sont toujours garanties.



LES COOPERATIVES

L'ensemble bâtiment respect de manière équilibrée en trois zones bâtie dont les coopératives. Chacune de ces zones comporte trois bâtiments et gardée en un assemblement typologique identique entre chaque coopérative.

LES ESPACES AUX LIEUX DE RENCONTRE

Le quartier possède en son sein des espaces de rencontre de deux types: la place du village et les placettes. La place du village est un espace public flexible. Son location crée le lien entre le nouveau quartier et le village de Presinge. Elle remplit la fonction de place du marché et peut accueillir des activités communales et publiques. Elle est aussi dotée d'un terrain de jeu. Les placettes connectent chaque groupe de bâtiments. Elles ont fonction de lieux de vie communautaires semi-privées, lieux de vie et de cohabitation au quotidien.

LES ACTIVITES

Différents types d'activités sont proposées au sein du quartier. L'objectif est de créer de nouveaux connexions dans entre les habitants et de donner une dynamique à la vie villageoise. Ainsi, nous pouvons offrir une multitude d'activités, tel qu'une salle communale, des ateliers floraux, artisanaux, bricolages, jeux de détente, sportives, places de jeux et jardins ludiques.

Les activités se déclinent le long des cheminements piétons dans la partie et deviennent l'un nouveau village au de nouveau quartier.

LE PARCOURS DE L'EAU

L'eau est un bien précieux, son cycle est étudié à préserver. La collecte des eaux claires en surface vers les noues. Elles maintiennent des bassins et des surfaces imperméables au contraire récoltés à la collecte des chemins et acheminées par gravitation dans les noues perméables. Ces dernières acheminent le surplus de pluie excédant vers les puisards et le bassin de rétention.

LES JARDINS

Chaque groupe de maisons possède un espace de jardinage commun. Ces espaces en plus d'être un écran d'intimité et des vergers, sont un réel espace de production agricole biologique. Les habitants y accueillent leurs propres fruits et légumes et y recyclent leurs déchets verts. Au-delà des aspects lucratifs et écologiques, cette mission d'accompagnement d'une dimension éducative notamment pour les enfants.

SITUATION ET NOTE CHAUSSEE 1:500

COUPE AA 1:500

LES TYPOLOGIES

PLAN PARKING 1:1000

Projets écartés à l'issue du 1er degré

20 **LAMOUREUX**
atba - l'atelier, architectes SA
Mayor + Beusch architecture et urbanisme

CRITIQUE DU PROJET

Le projet s'articule le long d'un verger - promenade qui réserve une large ouverture paysagère et ménage une continuité de parcours bienvenue entre La-Louvière et l'Abbaye. Cet espace, réservé à la mobilité douce et aux plantations, est raccordé à la place du village située devant la salle communale. Il dessert les différentes terrasses situées entre les bâtiments. Ces terrasses sont dévolues à des usages collectifs. Les aménagements et les activités proposés témoignent d'une bonne compréhension des objectifs des coopératives sur le plan de la vie communautaire.

Les accès motorisés de service et de sécurité sont assurés depuis le réseau routier existant et par une desserte périphérique qui suit la ligne de crête du coteau. Cette disposition est jugée problématique d'un point de vue de l'intégration paysagère.

Le parking souterrain est situé dans le bas du terrain, à l'entrée sur la commune et à proximité du Nant-de-Paradis. Sa surface est traitée en esplanade pour les visiteurs. Sa capacité correspond aux objectifs du programme et sa conception permet une réversibilité de l'affectation en cas de diminution des besoins en places de parc. Néanmoins sa situation et son aménagement ne sont pas jugés satisfaisants du point de vue de l'aménagement communal et contribuent à l'autonomisation de ce nouveau quartier.

Les bâtiments sont disposés en trois bandes parallèles aux courbes de niveaux, implantés de part et d'autre du verger-promenade. Le choix du gabarit maximum pour la zone permet de réserver un maximum de terrain pour un usage collectif. Les bâtiments de la bande centrale, sur pilotis, abritent des activités collectives et assurent la perméabilité de l'ensemble de la composition.

L'orientation est-ouest des bâtiments permet des typologies traversantes variées, distribuées par cages d'escalier et coursives, disposant de larges balcons et offrant de bonnes conditions d'habitabilité.

Le nombre de logements et le nombre de pièces sont en dessous des objectifs du programme. Les distances et vues droites à la parcelle n°2593 ne sont pas respectées et nécessiterait l'inscription de servitude.

Le collège d'experts reconnaît la cohérence de la proposition: les priorités d'aménagement sont établies (usage collectif du sol maximum, répartition des activités) et les choix architecturaux, en rupture avec le stéréotype villageois, assumés. Mais il considère que le projet est pensé de manière autonome, à côté du village, qu'il en intègre mal les éléments épars existants (Mairie, école) et qu'il ne contribue pas à la création d'un ensemble qui soit le centre de gravité de la commune; ce qui est un des enjeux majeur de ce développement.

Développement du centre villageois de Présinge, **LAMOUREUX**

L'écoville complète un cœur de village nécessitant autour de ses équipements existants. Le deuxième central du nouveau quartier, le « Promenade Verger », est situé un axe de déplacements assez relevé l'est et l'ouest de la commune en passantque la place du village, et connecté aux chemins de randonnée. Les abords de la route du Présinge, incrédible en traversée du village, ainsi que la mise en valeur des espaces de la mairie, de l'école, de l'église pourraient encore renforcer l'identité du centre du village.

Aspect urbanistique et paysager

Le verdoyant du lieu
De la Louvière à l'ancienne abbaye de Présinge, nous rentrogons un axe paysager empruntant 3 différentes voies en direction du lac: la route de la Louvière, un petit chemin menant à la salle communale et la future place du village, se prononcent à travers la parcelle dans le sens de la pente par un futur cheminement aménagé dans un verger jusqu'au bas de la parcelle; puis, traversant la route communale, de l'abbaye à la Capite, par les chemins agricoles jusqu'au leman...
Le verger
Ce verger en pente est fortement structurant l'écovillage, une promenade champêtre couverte desservant les différents espaces des coopératives.

Les bâtiments du projet sont implantés parallèlement à la pente. Ils dessinent et renforcent le tissu relativement lâche actuel sans le perturber et définissent les espaces coopératifs ouverts sur l'environnement. Ces ensembles composés de places, de potagers, de terrasses, de surfaces appropriables sont orientés plein sud.

Aspect Architectural
L'architecture est évolutive
L'organisation spatiale sur la parcelle s'exprime en trois modules composés chacun de deux bâtiments: un bâtiment principal de quatre niveaux (R+2 + A) et un bâtiment central de 3 niveaux (R+2 + toit terrasse).
Ces trois modules s'entrelguent de manière à réserver un vaste espace central perpendiculaire au cheminement du verger.
1°) Le Bâtiment principal de chacun des modules est posé sur une esplanade de 13 à 16 mètres de profondeur et de 70 m de long. Le rez-de-chaussée accueillent principalement du logement, avec, en tête de bâtiment, un local commerce au lieu avec le village.
L'esplanade prévoit une bande inhaussée de 50 cm, de quatre mètre de profondeur devant les logements du rez-de-chaussée. Ces terrasses privatives seront délimitées pour préserver l'intimité. Les esplanades donnent accès aux logements, aménagent les abris vélos, permettent des aménagements participatifs.
Les appartements des 4P, 5P, 6P et les suites de 1GP (3 X 2P +1) proposent une typologie avec un espace cuisine-séjour traversant. La position de la cuisine, en lien avec l'esplanade ou les balcons et donc au caractère semi public extérieur permet de proposer des séjours plus intimes à l'arrière.
La toiture est entièrement végétalisé et pourvue de panneaux solaires.

2°) Les bâtiments occupant le centre du dispositif ont un rez-de-chaussée dégagé de toutes affectations privées. Prévus sur pilotis ils offrent une grande liberté spatiale, ainsi qu'une flexibilité d'affectation en rapport avec les besoins des coopératives. La disposition en zig-zag crée un jeu spatial varié avec les bâtiments périphériques. Ce vaste rez-de-chaussée sur pilotis s'inspire des ouverts agricoles villageois, qui accueillent la fontaine du village tel se trouvant les buanderies, les salles communes, les cultes de brocéliage, de jeu, de musique, de détente, et tout les espaces au partage et aux rencontres. Les trois coopératives pourront décider d'avoir certain de ces espaces en commun.

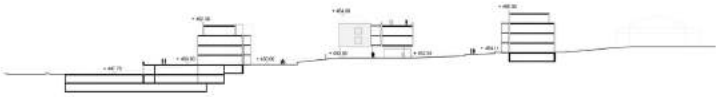
La distribution des appartements des étages, de 3P et 4P, se fait par une coursive. Les cages d'escaliers ouvertes mènent à la toiture commune de la coopérative. Espace aménageable avec terrasse, niche, etc...
2°) Un dernier volume du 1 niveau complète la proposition en lisis du verger. Il sera directe aux activités.
Réversibilité du parking
Un parking est dessiné en bas de la parcelle. Nous prévoyons des places en pleine-terre (36) et au sous-sol sur deux niveaux (200). Le niveau supérieur du parking en profitant de la pente pourra être recouvert en surface commerciale puisque il offre une façade non-aé. Il est intéressant de noter que le déplacement en voiture de Présinge à la future gare du CEVA (Vernonnaise est de 14 minutes (3.5 km), et qu'une réduction du nombre de places est une réflexion à engager.

Evolution
La future place devant la salle communale peut être envisagée comme temporaire, sans nuire au projet puisque elle permet un bon fonctionnement du village. En effet, si les décisions futures suivent le plan directeur cantonal (qui renvoage le déplacement de la salle communale sur la parcelle n°2130), la place nouvellement aménagée se convertira en un espace villageois mixte d'habitations et de commerces.

Aspect Social
La mixe en usuarie du lieu
L'espace libre formant le cœur de la parcelle est une proposition permettant des interventions particulaires.
C'est aussi le lieu du 2ème chantier qui permettra aux habitants de s'approprier l'espace en formulant de nouveaux projets. Ainsi les terrains seront soit parties d'agrément, potagers, aire de jeu et d'aventures, cabane, tonnelle, sauna traditionnel, ruches, lieu de rencontre, etc...

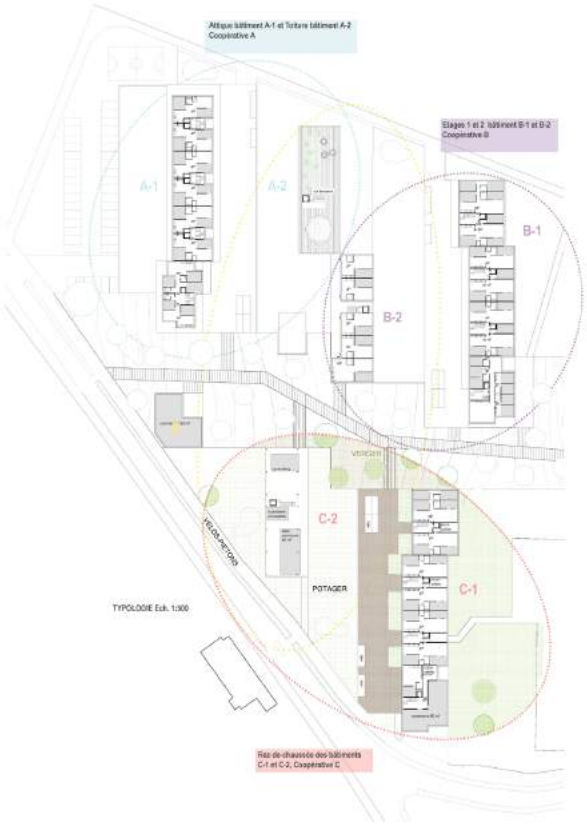
COUPE AA / ECH. 1 / 500

COUPE CC / ECH. 1 / 500



COUPE BB / ECH. 1 / 500

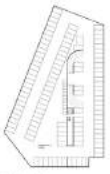
COUPE DD / ECH. 1 / 500



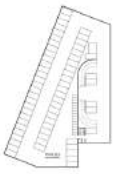
TYPOLOGIE Ech. 1:500

PLAN DE SITUATION DU PROJET / ECH 1 : 1000

Parking niv-1
Ech. 1 : 1000

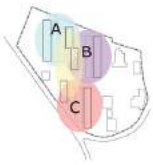


Parking niv-2
Ech. 1 : 1000



Parking niv-3
Ech. 1 : 1000

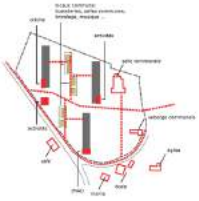
Espace commun aux trois coopératives
La localisation des bâtiments des trois coopératives permet une grande ouverture entre eux. Leur implantation en zig zag, en rez-de-chaussée très ouvert du bâtiment central, offre aux coopératives à la fois une identité et un maximum de relations.



Un projet paysager décliné en mode «compagne»
Une large bande de sol végétaux plantée d'arbres fruitiers dans laquelle prennent le chemin central.
Une partie mitoyenne au pied des bâtiments, et sera partie «jardin» un plans terre formant des cours. Le parking des visiteurs et la place du village sont tout en pierre concassée. Le pourtour du site est planté de prairie extensive. Outre le verger, l'arborisation est composée d'un alignement d'arbres sur la place, des quelques grands arbres constituant le site, et d'une haie basse au bord de la route.

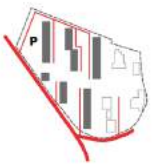
Gestion des eaux sur le site
Un maximum de sol reste perméable. Le solde des eaux de ruissellement est gérés par des noues et cuvettes de rétention. Les eaux grises seront traitées par des bassins de phyto-épuration, résultés idéals pour l'arrosage par un angle.

Activités en lien avec le village et locaux communs au centre de l'écoquartier
Les activités ouvertes au public sont localisées au rez-de-chaussée aux lieux les plus passants, le long du chemin du verger et près de la Place du village. L'ensemble des locaux communs est situé sous le couvert du bâtiment central du quartier.



Réseau fin pour les déplacements piétons et deux-roues
La deuxième principale s'effectue sur le chemin du Verger reliant les cours des bâtiments. Du stationnement vélo généreux est stratégiquement positionné près des entrées. Des stationnements variés (couverts et relevés) s'intègrent au quartier. Le route de Presinge est équipée d'une piste cyclable en bordure de l'écoquartier

Accès occasionnel des véhicules
Réseau et cours aménagés de façon à permettre l'accès occasionnel de véhicules (pompiers, déménagements...)
Activités en lien avec le village et locaux communs au centre de l'écoquartier
Les activités ouvertes au public sont localisées au rez-de-chaussée au lieu les plus passants, le long du chemin du Verger, et près de la Place du village. L'ensemble des locaux communs est situé sous le couvert du bâtiment central du quartier



Projets écartés à l'issue du 1er degré

24 **UN P'TIT COIN D'PARADIS**
MSV architectes urbanistes
CLM Architectes Alain Carlier

CRITIQUE DU PROJET

La proposition vise à une intégration du développement villageois essentiellement à partir du point de vue de l'insertion paysagère. Le parti adopté de bâtiments de bas gabarits, implantés selon les courbes de niveau, conduit à une occupation importante du terrain et à une forte structuration de l'ensemble du site. Le programme de logements est réparti en quatre bandes de bâtiments étagés dans la pente selon une implantation ondulante faisant référence au terrain naturel. Les espaces entre les bâtiments sont dévolus aux accès piétons et motorisés de service et sécurité ainsi qu'à des jardins ou aménagements "propices à l'échange et à l'expérimentation". Ces espaces sont reliés entre eux par une succession de placettes, autour desquelles sont regroupés les locaux et usages collectifs, qui constitue un cheminement doux raccordant l'ensemble à la place du village devant la salle communale dont l'usage est valorisé.

Les accès services et sécurité se font à partir d'une contre-allée à la route Presinge qui regroupe les parkings visiteurs et les locaux commerciaux.

Le parking souterrain, d'une capacité suffisante, suit l'implantation des bâtiments auxquels il donne des accès directs. Il est accessible par une rampe unique à partir de la contre-allée.

L'orientation est-ouest des bâtiments autorise des typologies traversantes, diagonales, dont les pièces "de jour" s'ouvrent sur les deux faces des bâtiments et favorisent l'animation des espaces entre bâtiments. La trame structurelle des bâtiments permet des combinaisons intéressantes d'adaptation des appartements aux besoins. Chaque logement bénéficie d'un large balcon filant.

La proposition architecturale en rupture avec le stéréotype villageois est clairement assumée et les propositions constructives visant à un emploi de matériaux locaux (bois) et d'une mise en œuvre rapide cohérentes à ce stade du projet.

Les intentions sur le plan énergétique et environnemental correspondent à celles exprimées dans le programme.

La réponse quantitative au programme constructif est satisfaisante mais la surface moyenne par pièce, nettement au-dessous du standard, est problématique.

Les conditions de la LCI sont respectées.

Le collège d'experts reconnaît la cohérence et la rationalité constructive de la proposition. Il s'interroge cependant sur la pertinence du parti adopté qui conduit à un cloisonnement du site, à un manque de perméabilité entre les différents espaces publics et à une ouverture qui manque d'évidence vers la place du village. La systématique induite par la logique d'implantation implique une rigidité des espaces extérieurs et des typologies et que la métaphore ondulatoire ne suffit pas compenser. Le projet est traité comme un projet résidentiel classique dans lequel les aspirations participatives des coopératives peinent à se reconnaître.

Mais surtout le projet est pensé de manière autonome, à côté du village, il intègre mal les éléments épars existants (mairie, école) et il ne contribue pas à la création d'un ensemble qui soit le centre de gravité de la commune; ce qui est un des enjeux majeur de ce développement.

Presinge_ Développement du centre villageois

UN P'TIT COIN D'PARADIS

INSERTION PAYSAGÈRE ET VILLAGEOISE

Le nouveau quartier s'insère dans la topographie du bassin versant du nant du Paradis. Les bâtiments ondulent parallèlement à la pente, offrant des échappées visuelles vers les vignes.
L'intégration du nouveau quartier au village est réalisée grâce à l'aménagement du sol de la place communale et l'implantation de couverts (marché, fêtes, associations) et redéfinissant une terrasse pour l'auberge communale.

Depuis la place, des passages entre les bâtiments structurent transversalement l'intérieur du nouveau quartier, formant un maillage continu de mobilités douces connectant le quartier au réseau environnant. Le quartier est préservé des voitures: seule une contre-allée longe la route de Presinge donnant accès aux parkings visiteurs. Le long des immeubles des couverts à vélo alternent avec deux gradins qui ondulent vers les vignes. Le parking souterrain est desservi par une unique rampe d'accès.

CONVIVIALITÉ, JARDINS, ESPRIT PARTICIPATIF

Le quartier s'ouvre sur l'extérieur avec l'implantation de commerces le long de la Route de Presinge. La crèche est située proche de la place communale, les usages collectifs (salles communes, clusters, chambres d'amis) proches des placettes. Les grands jardins entre immeubles offrent des lieux propices à l'échange et à l'expérimentation: vergers, potagers, salles communes ouvrant sur placettes, gradins filants, jeux, pergolas. Un biotope humide est aménagé dans la partie basse du site (gestion des eaux de surface). Des espaces communs sont disposés dans chaque cage d'escalier ainsi qu'aux étages, les locaux poussettes, buanderie, etc.

DES BÂTIMENTS DE LOGEMENTS EN BOIS

On a privilégié la construction en bois, matériau local, recyclable. Ce mode constructif -construction sèche- pour les éléments hors sol offre l'avantage d'une construction par élément, d'où exécution rapide.

TYPOLOGIE MODULAIRE ET DIAGONALE

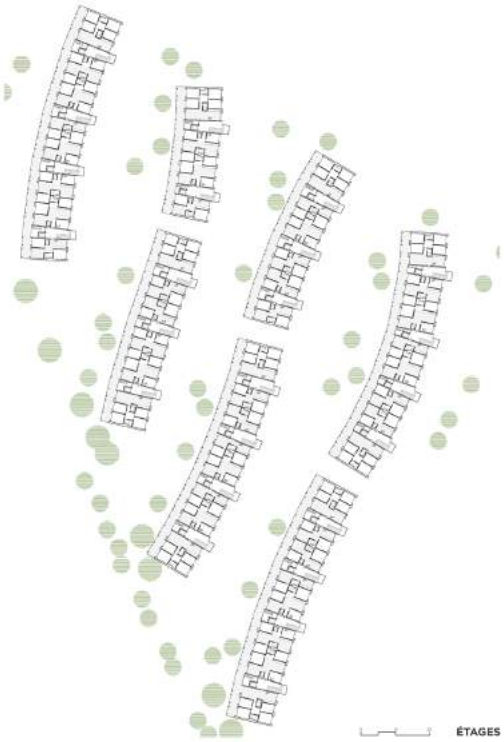
Tous les appartements sont traversants et présentent la particularité de disposer la zone diurne "en diagonale". Cette typologie offre aux différents types de famille, aux différents âges de la vie, une multitude d'utilisation des appartements. La trame structurelle des immeubles permet de combiner à partir de trois travées et d'une distribution verticale : soit 2 appartements de 3 et 5 pièces, soit de deux fois 4 pièces. Cette trame structurelle offre une grande souplesse d'adaptation du projet.
De grands balcons filants donnent une continuité du logement vers l'extérieur.

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

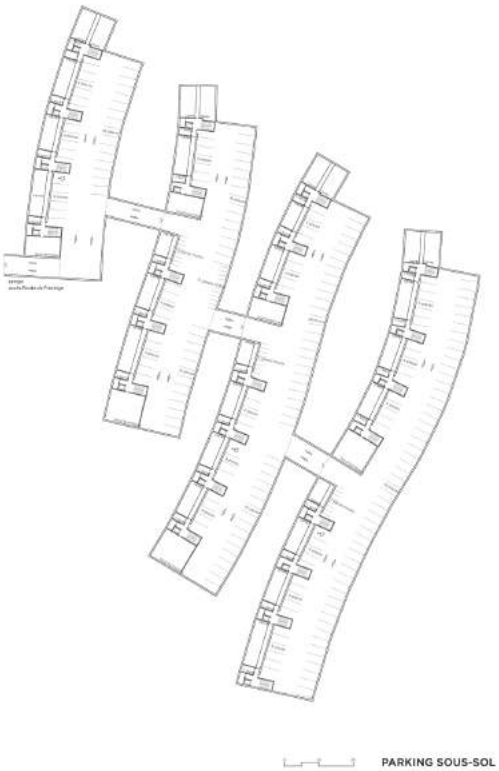
Eco-points en connexion avec la Route de Presinge et les parkings visiteurs.
Toitures végétalisées + panneaux solaires (30% ECS).
Récupération des eaux grises pour eau sanitaire et arrosage.

PLAN DE VILLAGE

SITUATION


ÉTAGES

REZ-DE-CHAUSSEE


PARKING SOUS-SOL

COUPE

ELEVATION

Projets retenus pour le 2ème degré

19 **Dans mon jardin d'hiver**
Atelier Archiplein Sàrl
Perraudin Architecte

CRITIQUE DU PROJET

Les auteurs de la proposition structurent leur projet autour des intentions suivantes:
— un habitat groupé autour d'"espaces utiles" sous forme de places;
— des maisons compactes, de gabarit R+2;
— des matériaux naturels: pierre et bois, et un système constructif à plateaux libres et coursives en développant l'idée que ces notions mises en œuvre par "nos aïeux" dans l'habitat traditionnel permettent de concevoir un quartier et un habitat contemporain performant.

Les bâtiments sont disposés autour de trois espaces principaux qualifiés de places et inscrits dans un maillage de passage.

Une première place vient agrandir l'espace public dévolu aux jeux d'enfants et aux réunions festives devant la salle communale. On peut s'interroger sur la nécessité du bassin proposé qui vient la couper en deux du point de vue des usages festifs: d'un côté "prairie de jeux", et de l'autre "place centrale". Cette place sans passage ni stationnement de voiture peut être réellement qualifiée de publique vu sa situation à l'interface entre le village existant et les nouveaux bâtiments dans lesquels on trouve des salles communes et la crèche qui donnent sur la place. Sa structuration permet une relation simple et directe avec le village tant côté chemin des Cordonnières que côté auberge communale, école et mairie, côté vers lequel elle se développe en une sorte de mail avec un couvert pour marché. La relation de ce mail à la route de La-Louvière fait l'objet d'une proposition de traitement en zone 30 peu définie mais qui mérite d'être développée.

Les deux autres places sont délimitées sur leurs 4 faces par des bâtiments de logements coopératifs, et sont de ce point de vue plutôt des cours, ouvertes au public, traversées par deux cheminements parallèles qui mènent à la route de Presinge où est prévue une longue contre-allée de stationnement avec accès au parking enterré. Le sol de ces places est prévu pour en faire des "espaces utiles" c'est-à-dire pour l'une des potagers (place des potagers), et pour l'autre un verger (place des vergers) en réponse au contexte coopératif de travail et d'utilisation des sols par les habitants.

Trois coopératives se partagent l'intention de développer le village de Presinge; chaque coopérative pourrait être identifiée à une place mais aussi bien pourrait se distribuer autrement car le système distributif le permet.

La proposition s'intègre de manière simple et précise dans la structure spatiale existante du village. Le collège d'experts reconnaît l'intérêt de la proposition qui assure une relation de bonne qualité avec le village existant.

La relation à la section en ligne droite de la route de Presinge est prévue avec une contre-allée de stationnements visiteurs et la rampe d'accès au parking souterrain de près de 200 places. Le collège a estimé cette proposition intéressante contribuant à un maillage où les cheminements ne débouchent pas directement sur la route de Presinge; la contre-allée constitue un espace planté prolongement de la lisière arborée susceptible de s'interposer entre les habitations et la route proprement dite, avec un accès aisé au parking, et une bonne récolte des eaux météoriques. Cependant cette proposition élargit le domaine routier. Elle apporte une lecture différente du

Projets retenus pour le 2ème degré

village depuis la route de Presinge sans enlever le caractère routier de cette dernière en particulier entre l'auberge des Vieux-Chênes et la Mairie, qu'il conviendra de préciser, notamment quant au rôle et à l'ambiance de la contre-allée, et à l'apaisement de la circulation sur la chaussée principale au droit des équipements publics, de l'auberge et des autres activités envisagées.

La proposition de maisons compactes, de gabarit R+2, de matériaux naturels - pierre et bois - et d'un système constructif à plateaux libres et coursives, tout comme la typologie des logements, ont été appréciés par le collège d'experts. Concernant l'utilisation de la pierre massive le collège s'est cependant interrogé sur sa réelle faisabilité vu les coûts et le prix de revient de cette mise en œuvre en Suisse. Il s'est également interrogé sur son intérêt en cas d'isolation par l'intérieur (à fortiori par l'extérieur…) et sur la nature des performances thermiques (cible minergie P).

Concernant la typologie des logements, le système envisagé semble permettre une diversité de qualités, et une souplesse, avec des espaces traversants, des possibilités de variations des cloisonnements lors du projet, et d'évolutions ultérieures. Elles sont à confirmer lors du développement de la proposition.

Cependant les points faibles suivants ont été relevés:
— questionnement sur les distributions systématiquement par coursive tant du point de vue de la privacité que de la diversité, les escaliers extérieurs complémentaires envisagés n'étant pas précisés; une seule entrée par le séjour est problématique;
— questionnement sur la diversité des espaces à l'échelle du site;
— concernant la privacité, les vues et les distances, le collège a constaté: trop de distances aux vues droites non-respectées, trop de vues sur des mur pignons borgnes, passages le long des RDC qui ne respectent souvent pas les distances minimales imposées pour la privacité, autant de points qui appellent des modifications dont il faut mesurer les incidences sur la proposition.

En résumé il s'agit dans beaucoup de points d'une proposition intéressante tant d'un point de vue morphologique que typologique. Pour le développement de la proposition, il faudra pourtant démontrer qu'elle ne conduit pas à la conception d'un quartier séparé, mais à une réelle extension de village, depuis le haut de Presinge jusqu'à l'autre rive du Nant du paradis.

EXAMEN PRÉALABLE

Expertise LCI:
→ Distances et vues droites entre bâtiments non respectées.
→ Distances et vues droites à la parcelle n° 2593 non respectées.
→ Calcul de la SBP erroné, les coursives n'ayant pas été prises en compte.
→ Les voies de fuite ne sont pas aux normes (coursives trop étroites).

Projets retenus pour le 2ème degré

RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES POUR LE 2ÈME DEGRÉ

→ Préciser le statut de l'espace extérieur des abords immédiats de l'immeuble (transition entre le collectif et le privé). Offrir des prolongements extérieurs privés.

→ Illustrer la possibilité de faire un espace cuisine-séjour traversant.

→ Les chambres à coucher sur coursive passante ne sont pas autorisées. Elles le sont s'il n'y a pas de passage.

→ Eviter des chambres s'ouvrant sur un mur borgne.

→ Proposer en complément de l'offre un type d'appartement sans coursive (passante).

→ Contre-allée et entrée du parking:
— améliorer l'entrée du parking (rayon de giration depuis la route de Presinge sans diminuer la largeur de la route);
— améliorer la contre-allée et préciser la valeur ajoutée pour le village;
— vérifier que les dimensions proposées correspondent aux normes VSS;
— préciser le choix des revêtements dans l'objectif d'une maîtrise du bruit vu la proximité des logements.

→ Route de Presinge:
Les places de stationnement situées le long de la route de Presinge à la sortie du carrefour avec la route de La-Louvière ne sont pas autorisées.

→ Le cheminement le long de la parcelle agricole n°2593 ne peut être qu'un chemin viticole.

→ Respecter les distances et les vues droites par rapport à la parcelle n° 2593 et la salle polyvalente.

→ Résoudre les distances et vues droites à l'intérieur de la parcelle.

→ Démontrer la faisabilité de conformité du système constructif proposé avec les objectifs énergétiques (THPE), économiques et légaux notamment par rapport à l'utilisation de la pierre qui exige des éléments de réponse précis et vérifiables: coûts en Suisse, capacité des carrières, transport, isolation intérieure ou extérieure, performance énergétique, etc.

→ Démontrer l'efficacité et l'ambiance du jardin d'hiver, en particulier en exposition est/ouest.

→ Répondre aux normes AEAI:
Mettre aux normes les voies de fuite des logements.

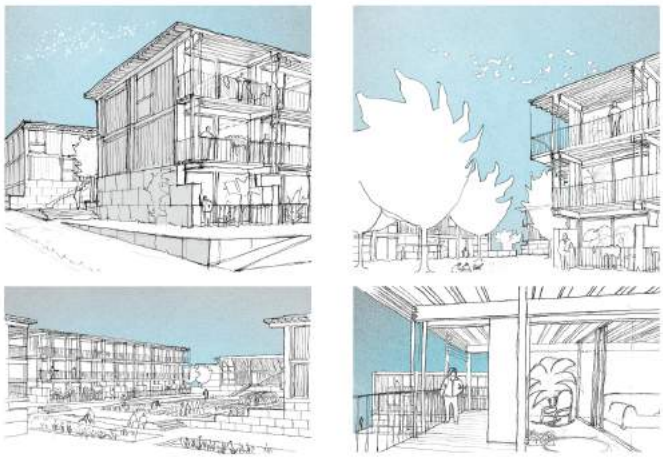
Respecter les distances entre bâtiments selon que les façades sont combustibles ou non.

→ Intégrer dans le calcul de la SBP les coursives et/ou l'escalier complémentaire proposé lors de l'audition.

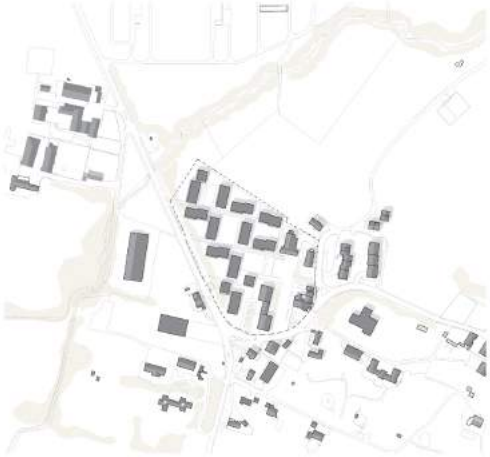
→ Développer le thème des matériaux d'excavation.

Dans mon jardin d'hiver - Developpement du centre villageois de Presinge - MEP 1er Degré
Perraudin Architecte & Atelier Archiplein

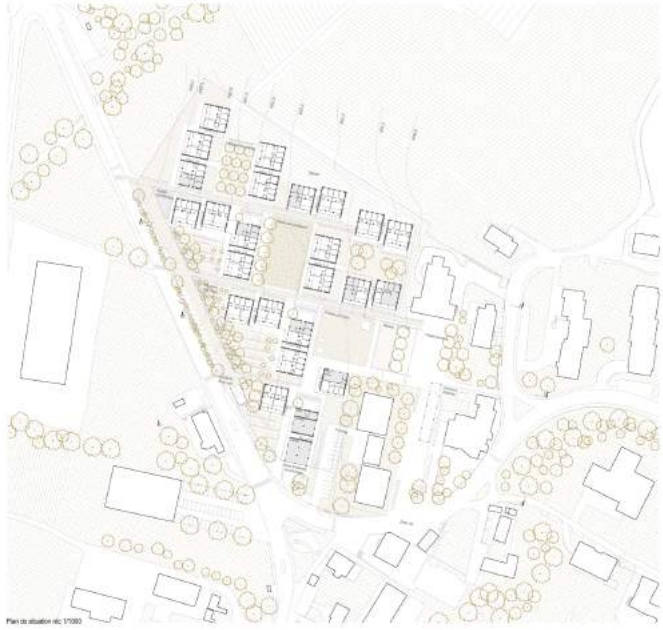
Ambiances



Plan de situation 1/2500

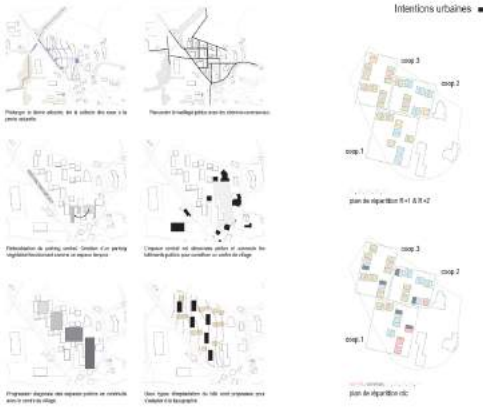


Plan de rdc 1/1000

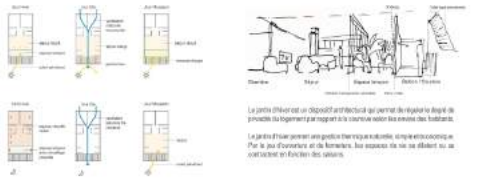


Plan de situation rdc 1/1000

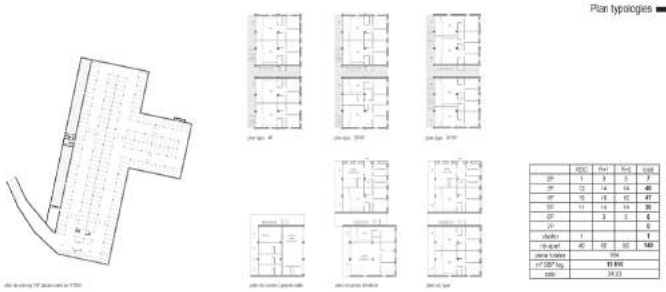
Intentions urbaines



Jardin d'hiver

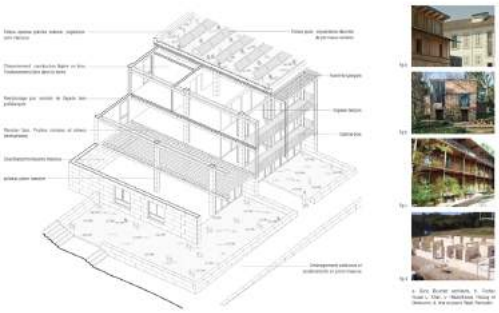


Plan typologies

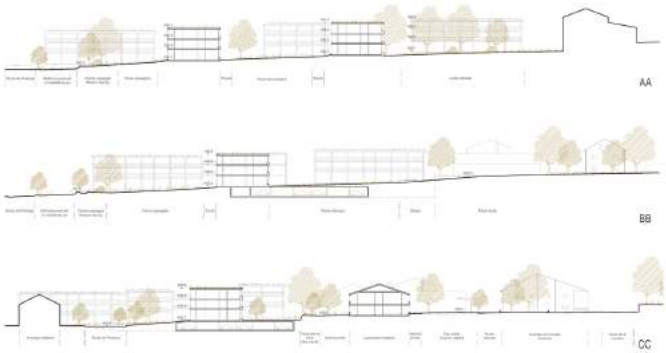


	RDC	R+1	R+2	total
2P	1	3	3	7
3P	12	14	14	40
4P	15	16	16	47
5P	11	14	14	39
6P		3	3	6
7P				0
studio	1			1
rdc-étage	40	50	50	140
place totales	304			
m² SBP/log	85 m²			
ratio	24.03			

Principes constructifs



Coupes transversales



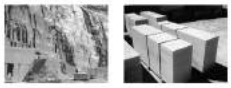
Durabilité

Pour **diminuer les impacts environnementaux** de la construction et en particulier les nuisances pendant le temps de la construction, nous avons fait appel aux technologies de montage à sec, où le nouveau d'éléments est préfabriqué en dehors du site du chantier. Nous avons privilégié dans nos préfabrications celles qui ont l'empreinte carbone la plus faible et qui maintiennent l'utilisation de l'eau, ressource rare et précieuse.

La Suisse est riche d'une diversité de pierre. Des dures granits et granites des Alpes orientales et du Tessin aux grès et molasses du plateau en passant par les calcaires du Jura. Elles présentent une diversité de qualité (résistance, gélivité) pour une diversité d'usage trouvant une place exacte dans la construction.

- **Les Sous-basements : Granit du tessin**
- **Colonnes et refends : Calcaires du Jura**

Le rendement des carrières locales est en mesure de fournir sans problème les volumes nécessaires à cette construction.



Il est estimé que à l'échelle mondiale, les ressources des gravières seront épuisées dans les 30 années à venir. Au delà de la simple pollution que génère la production du ciment, ce constat oblige donc à repenser à l'ordre des exigences de production industrielle du bâtiment.

L'utilisation de la pierre massive taillée répond exactement en tous points et de manière raisonnable aux préoccupations écologiques. Pourquoi?

- C'est une ressource abondante et **disponible localement**
- Il n'y **a aucune dépense énergétique** pour sa fabrication : c'est un matériau déjà fabriqué
- L'eau nécessaire au sciage est entièrement recyclée
- **Elle est sans adjuvant chimique**
- Elle est **totalement recyclable** à l'état solid: une construction devenu une nouvelle carière
- Sa **maintenance est faible** et sa qualité reste permanente
- **Elle a de grandes qualités thermiques** dues à son inertie
- Son montage est à sec **sans utilisation d'eau**
- **Les chantiers sont sans déchets** et propres
- Elle se taille sur son lieu d'extraction ce qui transporte qu'un produit fini
- Son transport peut être lent et donc économique car c'est un **produit non dégradable**

Projets retenus pour le 2ème degré

23 **«t'as où les vignes?»**
BCR Architectes

CRITIQUE DU PROJET

Les auteurs de la proposition structurent l'espace commun du site en trois cours ou places délimitées par trois bâtiments. Ils cherchent ainsi à répondre au fait que ce sont trois coopératives qui se partagent l'intention de développer le village de Presinge en réalisant env. 140 logements. Dans cette lecture du programme, chaque coopérative est identifiée par un "hameau". Les trois cours sont reliées entre elles et forment ainsi une succession d'espaces qui conduit de la place du village devant la salle communale, nommée "place des fêtes", à la route de Presinge à l'autre bout du site. Ce réseau est complété par un chemin qui accroche les bâtiments à la place devant la mairie. Ainsi la proposition s'intègre de manière simple et précise dans la structure spatiale existante du village. Le collège d'experts reconnaît l'intérêt de la proposition qui assure un lien organique avec le village existant.

Le parking souterrain est disposé sous le "hameau" au sud du site, la rampe descendant vis-à-vis de la mairie. Il est actuellement sur un niveau, mais il peut être agrandi par un deuxième niveau (ce qui est nécessaire pour respecter le nombre de places demandées dans le programme). Il présente une simplicité de forme économique pour ce type d'ouvrage et qui réserve une marge de manœuvre intéressante quant à l'évolution éventuelle du besoin en places de parc. De ce parking, une sortie piétonne sur l'espace central permet d'atteindre le chemin qui relie la place du village et les différents cours, au milieu du site. Le long des chemins qui mènent de la route de La-Louvière au site et à la place du village se trouvent des places de parking pour visiteurs.

Les cours sont caractérisées par leur traitement, leur forme restant pourtant la même partout. Ceci est aussi le cas des bâtiments qui les délimitent. Il s'agit de "plots", d'immeubles compacts qui varient légèrement en proportions, mais qui appartiennent à la même typologie: quatre à cinq logements par étage disposés autour de la cage d'escalier.

Au niveau du rez ces bâtiments sont "ancrés" aux cours par des espaces d'entrée couverts. En outre, des locaux destinés à un usage commun renforcent le caractère communautaire de ces cours par une accessibilité de plain-pied. Les bâtiments possèdent chacun trois niveaux et des combles avec deux petits logements dans les pignons ainsi que des locaux techniques et de rangement. Les immeubles forment un ensemble bien structuré. Les immeubles réservés uniquement au logement sont surélevés d'un mètre par rapport au sol, différenciant bien la nature des affectations.

A ce stade du projet le collège d'expert apprécie les intentions d'économie constructives du projet (compacité, sans sous-sol) et d'ouverture à l'emploi de systèmes constructifs soutenables, notamment en employant des matériaux locaux et peu transformés. Cependant, à cause de leur typologie compacte et malgré la présence de toits à deux pans, leurs volumes dépassent pourtant l'échelle du village (en particulier les bâtiments carrés).

Les logements ont un nombre de pièces variable selon le programme. Les pièces dites "de jour" sont disposées aux angles. Elles sont structurées par les loggias en cuisine habitable et living et profitent ainsi de deux orientations. Cette

Projets retenus pour le 2ème degré

typologie produit une spatialité interne riche et permet une grande variété dans la taille des appartements. L'expression des immeubles est relativement urbaine et on peut se demander si celle-ci correspond au contexte villageois de Presinge.

Les bâtiments sont situés autant que possible en retrait de la route de Presinge et du bruit. En plus, les vignes qui sont plantées le long de cette route et qui délimitent le site, forment un filtre visuel. L'usage du reste du site est à définir dans un processus participatif, attitude saluée par le collège d'experts mais qui souhaiterait cependant qu'elle soit un peu plus prospective. Il aura des conséquences pour les logements situés au rez des immeubles dont il faut assurer l'intimité. Ce qui sera encore plus urgent dans le cas des logements donnant partiellement sur les chemins qui longent les bâtiments.

En résumé il s'agit dans beaucoup de points d'une proposition intéressante pour une Siedlung coopérative. Les règles à sa base sont simples et précises, au niveau aussi bien morphologique que typologique. Pour le développement de la proposition, il faudra démontrer une certaine souplesse dans l'interprétation de ces règles.

EXAMEN PRÉALABLE

Le bassin d'eau et le chemin d'accès dans le bas du site se trouvent en dehors du périmètre.

Expertise LCI:
→ Les distances et vues droites entre bâtiments ne sont pas respectées.

Projets retenus pour le 2ème degré

RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES POUR LE 2ÈME DEGRÉ

→ Renforcer la liaison avec le village en général et avec la salle polyvalente en particulier; donner un caractère plus ouvert au public aux cheminements de l'extension du village.

→ Démontrer plus de souplesse, moins de rigidité, dans l'interprétation des règles posées.

→ Renforcer le statut de l'espace attenant à la salle polyvalente comme place du village.

→ Préciser le statut de l'espace extérieur des abords immédiats de l'immeuble (transition entre le collectif et le privé). Offrir des prolongements extérieurs privés.

→ Illustrer l'appropriation des espaces extérieurs dessinés en blanc (potagers, autres espaces communautaires,…).

→ Préciser les cheminements de la récolte des eaux (caniveaux, fossés, bis,…) à l'intérieur du périmètre donné.

→ Intégrer le chemin d'accès et le bassin de rétention dans le périmètre du MEP. Compréhension incorrecte du rôle du bassin de rétention qui doit être vide pour jouer son rôle de rétention lors des épisodes pluvieux.

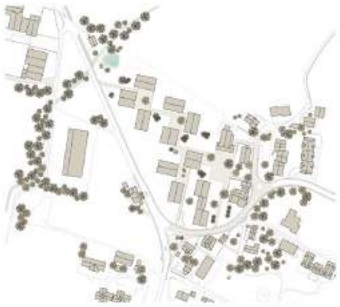
→ Atténuer l'impact des bâtiments les plus volumineux, notamment celui au centre avec le jardin d'enfants, tout en gardant la diversité de types d'immeubles.

→ Réagir par rapport au problème LCI: à l'endroit des chevauchements entre immeubles, proposer des dispositions typologiques et/ou architecturales autorisant une dérogation à la LCI.

→ Atteindre le nombre de places de stationnement demandé dans le programme.

→ Travailler sur l'implantation des loggias de manière à pouvoir ventiler toutes les chambres exposées au bruit.

MANDAT D'ETUDES PARALLELES - DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE **" t'as où les vignes? "**



Plan situation - 1:500
Plan de village

Le nouveau centre villageois de Presinge implanté sur deux parcelles au nord du village exprime une volonté marquée de construire un nouveau lieu d'habitat de grande qualité architecturale et environnementale, vivant, solidaire où la multi-culturalité est inhérente à la vie du futur quartier et du village.

IMPLANTATION

Les volumes s'implantent de manière organique et modulaire dans le terrain en reprenant les géométries et alignements adjacents des bâtiments existants. Le jeu des hauteurs des bâtiments crée des espaces collectifs, publics et semi-privés intégrés dans le projet. Cette proposition d'implantation détermine les accès et les éléments constitutifs du site et de la campagne environnante comme les cours, les hameaux et les mas directement le paysage.

Les bâtiments sont implantés par groupes de 1 à 6. Chaque groupe représente une copropriété. Les volumes, à l'échelle villageoise, s'élaborent autour d'une place commune qui concentre les commerces d'entrée, favorise les rencontres et la convivialité et rappelle les typologies de hameaux d'alpages. Les places se combinent des usages variés selon leur orientation, leur forme, leur taille et les programmes d'activités au rez-de-chaussée.
La « place des Fêtes » face à la salle communale est requalifiée. Un bâtiment du nouveau quartier s'ouvre en front avec la place, offre des surfaces d'activités et s'articule avec la salle communale et les bâtiments de logements existants. Cette nouvelle centralité assoit et ancre fort l'entrée entre le village existant et le nouveau quartier.
Les liaisons entre les groupes de logements et le village se font par des cheminements agrémentés de vergers qui relient et coulent dans des éléments majeurs existants et futurs sur le site du centre du village ou quartier et l'Allaque.
L'intégration paysagère du nouveau centre villageois dans l'enveloppe du patrimoine est renforcée par de nouveaux cheminements et liaisons assurant l'embouteillage entre les fonctions existantes et les bâtiments environnants. Les configurations d'espaces et de lisières tiennent compte des transitions entre les différentes échelles paysagères : vallée privée, centre du village et vallée du village.
Une requalification d'une partie de la route de la Louvière et du chemin des Cartonnières en zone de rencontre permettra de créer une suture entre les différentes parties du village et du nouveau quartier. L'aménagement des espaces entre les bâtiments, comportant des espaces communautaires, des espaces publics ou espaces d'éléments verts, des cheminements de rue champêtres, contribuent de fixer de nouveaux liens qui permettent et offrent un large spectre d'activités permettant de développer la créativité, le bien-être et les interactions des habitants.

La disposition des bâtiments dans la parcelle libère au Sud un espace majeur bien orienté pouvant préserver des parcelles de vignes qui pourront être agrémentés de jardins potagers formant « tête » avec les voies communales tout en permettant de garder une vue dégagée.

L'intérieur du site est entièrement réservé à la mobilité douce. La configuration du projet ne met des rampes de halte partie qui fonction l'accès aux activités et aux logements tout en respectant les PMR. Des dépose minutes et places visiteurs sont disposés aux entrées du quartier. Un parking souterrain public se situe au centre du quartier et accueille des places Mobility et des rechargés pour véhicules électriques. Il pourrait être complétement agrandi d'un niveau afin d'offrir des espaces communautaires supplémentaires. Les places visiteurs en surface sont disposées le long des voies d'accès au quartier.

Interactions à cheminements

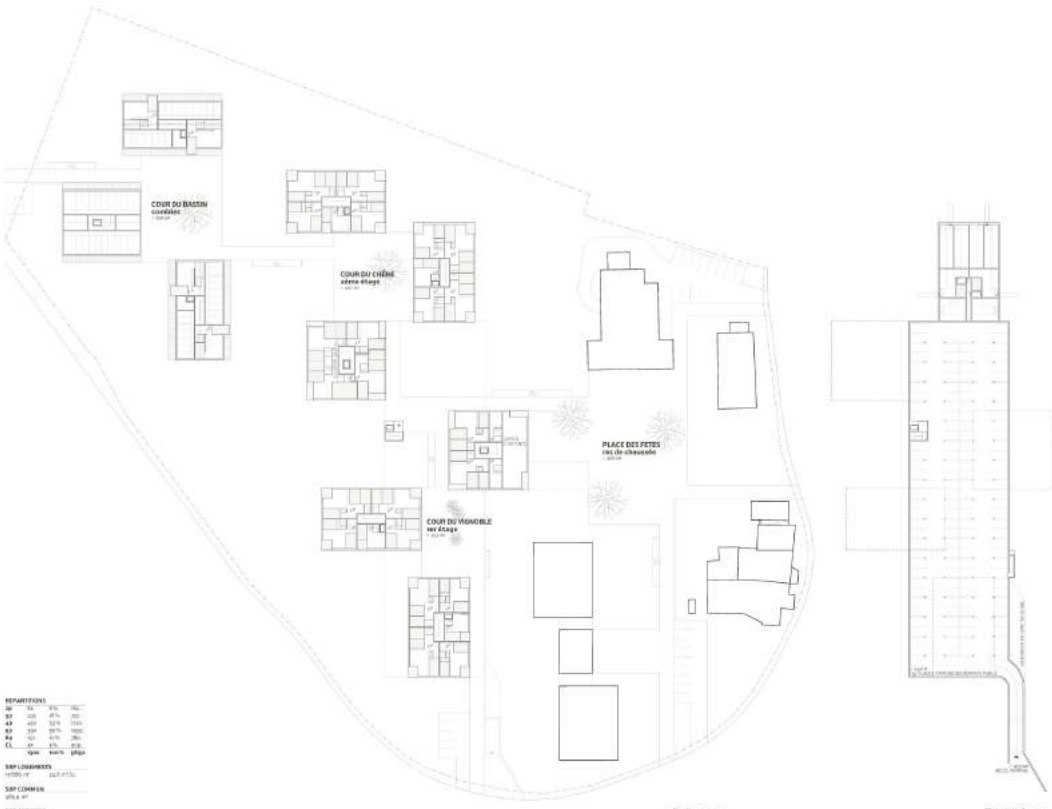
Mobilité douce à l'intérieur du quartier

Trame végétale, trame de surface et réseaux des eaux de pluie

La cour du bassin, une journée d'automne

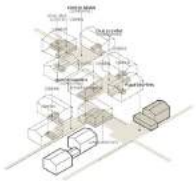
Plan de situation - 1:1000
Plan du secteur d'étude

Coupe à la façade - 1:500



Plan rez - 1:500
Plan du rez-de-chaussée, rez étage et combles - 1:500 logements

Plan sous-sol - 1:500
Parking public souterrain et abris PC



Espaces d'activités et espaces publics du quartier

TYPOLOGIE

Il s'agit de mettre en répondre aux différents modes de vie (cultures, cultures du multiculturel, sans ou les besoins de groupes familiaux hétérogènes et nucléaires, familles monoparentales, colocations, prolongées (jeunes adultes, personnes âgées), etc... Ou en entrant avec l'appel du programme d'activités et les autres espaces communs. L'intégration du programme est au cœur du projet et nous amène à travailler le « mixte tout en tenant compte des « typologies » de chacun.

Chaque place est composée par un groupe de 5 bâtiments de deux morphologies différentes. L'un de ceux-ci, surélevé, ne participe pas à la place, comprend les espaces partagés au rez-de-chaussée ainsi que des espaces communs mis à disposition dont les affectations oscillent entre chosées par les coopératives (séniors, étudiants, espaces de stockage, espace collectif ou d'appartement). L'autre de forme rectangulaire, assure une meilleure présence et une interaction du sol en composant accueillant des logements.

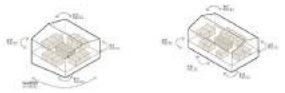
Au sol, chaque bâtiment dispose d'un grand couvert d'accueil commun sur le, donnant sur la place, commun aux logements et à espace extérieur couvert. Ils disposent aussi d'une cave indépendante mise à disposition des coopératives. Son affectation peuvent être : vélo/poussettes, chaudière d'eau, local de lavage, salle de bricolage, local de stockage, poubelles, vélos ou cellier/cave à un appartement.

La taille des appartements aux entrées 2 pièces et des 3 pièces les permettent studios. Les appartements 3 sont tout traversant sur deux côtés. Ils ont deux pièces et les trois pièces sont traversants. Chaque appartement bénéficie d'un grand espace extérieur aux fonctions d'une loggia de grande taille. Cet espace en filtre avec l'espace commun et en assure protégé intérieur de qualité pour les logements.

Les logements sont composés d'un grand hall d'entrée/séjour multifonctionnel, s'ouvrant en baie vitrée sur un lieu espace dans l'angle complétant la cuisine ouverte et salon. Une chambre supplémentaire en lien avec la pièce de vie principale peut créer un espace « cocon » pour de jeu.

L'organisation des typologies des maisons s'articule avec une cage centrale. Fonctionne de la distribution interne au logements, les noyaux centraux sont les « hamnes » permet aisément une flexibilité et d'utilisation dans le temps et une adaptation dans l'utilisation des pièces suivant la répartition des appartements. Ce dispositif permet aisément de créer/scinder des appartements de très grande taille, divisés en deux unités de deux chambres indépendantes, en lien affiché avec des zones supplémentaires visiteurs.

Dans les combles, deux appartements de 5 pièces ou 4 pièces profitent des hauteurs sous-pans pour offrir un espace de vie lumineux et décalé. Les notes des combles sont consacrées du rangement et espaces techniques.



Typologie modèle

DEVELOPPEMENT DURABLE
IMPACT SUR LE SITE, CONSTRUCTION ET MATERIAUX

Le projet propose des bâtiments sans sous-sol s'intégrant dans la pente. Les locaux de rangement et les locaux techniques sont concentrés dans les combles, sans sous-sols, engageant soulèvement. Le parking souterrain public est en sous-volume avec les zones techniques attenantes excavés sur le site. Les terres seront le plus possible réutilisées sur place afin de minimiser les déplacements et en exposant la création de haies paysagères et la création sur place de tas de bois (habitats pour exemple « hérisson » qui consume des insectes dans le cadre de la réduction du nuisant de sons et des nuisances du sol des aménagements intérieurs).

Les toitures végétalisées que nous avons développées sont un système évolué n'engendrant le volume et la charge d'exploitation verticale en béton requis. Le mode de la construction pourrait être développé en ossature bois préfabriquée, les dalles en bois et le toit pourrait être assemblée sur place.
La énergie pourrait être économisé de 30% de bois, de moins requis, de temps de mustion au de poids. Le mode de construction rationnel et économique semble intéressant avec les typologies proposées et pourrait être analysé parfaitement en auto-construction par le « lot de chantier participatif ».

Dans la mesure du possible, les matériaux utilisés seront indigènes et peu gourmands en énergie grise.

ECONOMIE D'ENERGIE ET RECYCLAGE

Les bâtiments seront en ou maximum la consommation en énergie. Leur coefficient de forme favorable et leur enveloppe efficace partie quant à l'orientation de la bâtie.
Les eaux de pluie et de ruissellements seront eux parvus en maintenant par des canaux sur les places jusqu'au bassin de rétention en contre-bas alimentant un système pluviche-sol. Cet espace pourrait être agrémenté d'un étang ou jardinet. Le bruit de nuit du l'arbre pourrait être étang dans cette zone.

L'eau de pluie pourra être partiellement récupérée et stockée afin d'être utilisée pour l'arrosage des jardins potagers et pour les cuisines.

REPARTITIONS

4P	5x	8%	40m
3P	20x	41%	207
2P	40x	52%	1320
1P	10x	10%	1000
Pa	1x	0.1%	280
C	1x	0%	3130
	1pièce	100%	5837m

SRP LOGEMENTS
14280 m² (2.45 m²/h)

SRP COMMUN
185 m²

SRP ACTIVITES
300 m²

Projets retenus pour le 2ème degré

30 **COMPAGNIES**
m+n paysage architecture
Atelier Nature et Paysage

CRITIQUE DU PROJET

Le collège d'experts relève la qualité de la lecture du site et de l'identification des éléments majeurs de la composition du paysage effectués par les auteurs du projet ainsi que la grande cohérence des choix qu'ils en ont tirés pour établir leur proposition, en particulier la réponse donnée au souhait de créer un nouveau centre villageois qui s'articule autour des structures existantes.

La proposition d'implantation le long de la rue-jardin établit une continuité qui paraît presque «naturelle» avec les éléments épars du village existant et assure une structuration forte de ce nouvel ensemble. Elle offre aussi l'opportunité d'une liaison avec l'Abbaye et son potentiel de développement.

La proposition de valoriser le carrefour route de Presinge - route de La-Louvière est plus intéressante comme valeur symbolique, identitaire du village, que pour un usage communal usuel tel que organisation d'événements sportifs, fête communale, 1er août. En effet, le collège apprécie tout particulièrement le rôle «pacificateur» que pourrait jouer cette nouvelle place par rapport au passage des voitures. Par contre, il émet des doutes par rapport à la taille de cette place et la possibilité d'y accueillir des événements communaux pour plusieurs centaines de personnes, tels que la fête du 1er août. Le collège propose donc de conserver une place située devant la salle polyvalente à cet effet (voir ci-dessous).

De même, la valeur de la proposition de "pacifier" la route de Presinge par la plantation d'un bois à traverser est reconnue mais est inenvisageable en l'état actuel puisque la commune n'a aucune emprise sur le développement de la parcelle n° 2120 située de l'autre côté de la route de Presinge.

L'accès parking, situé en face de l'auberge est problématique eu égard à l'usage d'accueil de cette dernière.

La proposition d'un cordon boisé sur la ligne de crête, raccordé au Nant de Paradis, est bienvenue comme délimitation paysagère du nouveau village.

L'espace qui s'étend devant la salle polyvalente constitue actuellement la place communale et le restera. Le projet proposé s'articule plutôt sur le carrefour requalifié comme place du village, l'espace devant la salle polyvalente étant traité en espace vert collectif (ce qui n'exclut pas d'y organiser les événements communaux d'importance). Cependant l'organisation spatiale proposée établit un dialogue de qualité avec l'espace de la place communale. Ce dialogue pourrait être valorisé en respectant le dégagement devant la salle polyvalente devenu problématique du fait de la proposition d'implantation d'un nouveau bâtiment (qui pose par ailleurs de sérieux problèmes de distance et vues droites avec le bâtiment existant). Il s'agira en effet de conserver la possibilité d'organiser ici des événements pouvant accueillir plusieurs centaines de personnes, ce qui ne paraît pas possible avec le nouveau bâtiment tel qu'il est prévu.

Le concept de "rue jardin" est intéressant dans le sens qu'il permet une organisation spatiale, fonctionnelle et relationnelle qui réellement "fait village". Il offre une variété de cheminements et de dégagements, favorise la localisation d'activités au contact de la rue et autorise des orientations et des typologies plurielles pour les logements.

Projets retenus pour le 2ème degré

La face jardin des bâtiments autorise un usage collectif ou privatisé du sol au contact des logements.

Le collège d'experts estime cependant que le projet gagnerait à être clarifié dans son organisation notamment à l'angle de la rue où l'articulation est confuse et pourrait induire une mise à l'écart du dernier bâtiment. Le traitement de l'aboutissement du retour de la rue vers la route de Presinge pourrait également être clarifié par rapport au statut envisagé pour les espaces entre les différents bâtiments.

L'offre de typologies variées (sur la base de deux familles principales : traversantes et rayonnantes) autorisée par l'implantation des bâtiments le long de la rue jardin est appréciée. Le principe de répartition de ces typologies comme élément de composition de l'espace public est cohérent.

A ce stade du projet, la qualité des logements proposés est reconnue.

La typologie articulée (en S) pose, dans certains cas, des problèmes de vues droites croisées inacceptables en l'état selon les prescriptions LCI.

Les distances entre les bâtiments projetés et les immeubles existants sont problématiques.

A ce stade du projet, les options constructives sont encore à définir. La rationalité dimensionnelle et organisationnelle tant des logements que du parking est à relever ainsi que la proposition de minimiser les terrassements en évitant les sous-sols.

A ce stade, les principes émis pour l'énergie et l'environnement sont reconnus.

La proposition satisfait en tous points, le programme constructif du cahier des charges du MEP.

EXAMEN PRÉALABLE

Le projet supprime les jardins privés de la ferme située sur la parcelle n° 2611.

Expertise LCI:
→ Pas d'observation (considérant certaines façades borgnes).

Projets retenus pour le 2ème degré

RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES POUR LE 2ÈME DEGRÉ

→ Clarifier et hiérarchiser le réseau des cheminements à l'intérieur de la parcelle et renforcer la liaison avec le village et l'Abbaye. Penser le cheminement principal en tant que 'rue habitable'.

→ Concernant la forme urbaine, donner plus de force à l'articulation du changement d'axe.

→ La parcelle n° 2120 de l'autre côté de la route de Presinge n'est pas disponible pour étendre le verger. L'hôtel et l'auberge supplémentaire ne sont pas prévus dans le programme et pas souhaités. Revoir la position du nouveau bâtiment qui empiète sur l'aire devant la salle et respecter les jardins privés de la ferme voisine sur la parcelle n° 2611 (conflit avec l'espace de jeu proposé).

→ Aménager la place du village en tenant compte des besoins de la commune (grandes manifestations à l'extérieur et à l'intérieur de la salle polyvalente).

→ Concernant la nouvelle place proposée en lien avec le carrefour d'entrée du village, il sera important de convaincre de l'intérêt et de la faisabilité d'un espace public à cet endroit, car la Direction Générale des Transports émet des réserves quant à son aménagement en zone de rencontre.

→ Préciser le statut de l'espace extérieur des abords immédiats de l'immeuble (transition entre le collectif et le privé).

→ Illustrer l'appropriation des espaces extérieurs dans les aires libres de construction.

→ Identifier clairement l'emplacement des espaces intérieurs communs.

→ Corriger la typologie du bâtiment en "S" pour éviter des vues droites d'un appartement à l'autre dans l'angle rentrant. (La cage d'escalier n'a pas besoin de deux accès).

→ Améliorer la séquence d'entrée dans les appartements: notion de transition, de seuils.

→ Travailler sur l'implantation des loggias de manière à pouvoir ventiler toutes les chambres exposées au bruit.

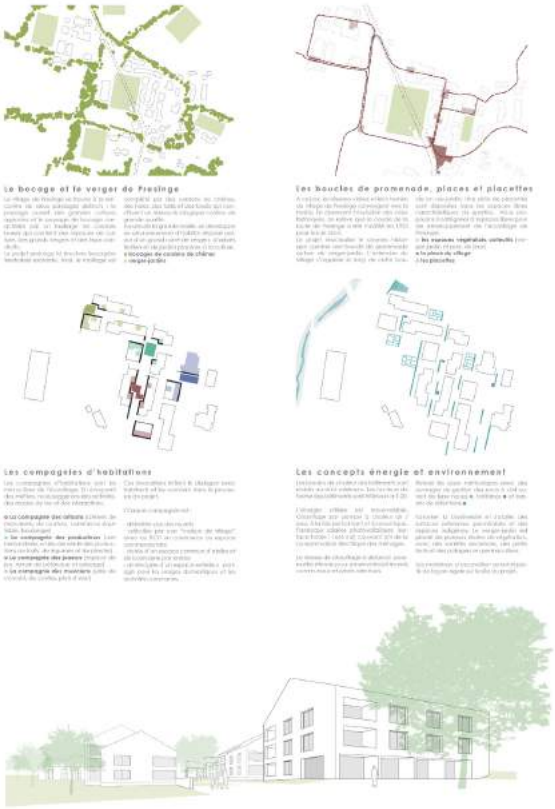
→ Intégrer l'abri PC dans le projet.

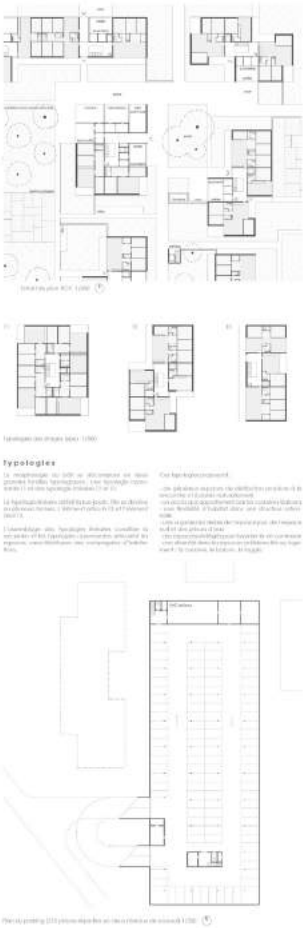
→ Eviter l'entrée du parking juste en face de l'auberge.

→ Vérifier si les distances et vues droites avec le bâtiment d'habitation de la parcelle 1832 sont respectées.

MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES - DÉVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE
m+n paysage-architecture / olnp / m.bonvin

COMPAGNIES





Recommandations générales transmises aux concurrents retenus pour le 2ème degré

Analyse faite des 11 propositions du premier degré et en maintenant les exigences formulées dans le programme MEP, le collège tient à rappeler et préciser quelques thèmes à approfondir pour la suite des études:

→ Construire une extension de village ouverte et perméable, bien connectée au noyau historique, au paysage et aux cheminements environnants.

→ Travailler sur les notions d'approche et de centre du village.

→ Valoriser l'espace public en relation immédiate avec la salle polyvalente et offrir suffisamment de dégagement pour y organiser des manifestations majeures (plus de 400 personnes).

→ Veiller à une répartition équilibrée entre espaces publics, collectifs et privés.

→ Soigner la transition entre le collectif et le privé, notamment concernant les appartements au rez. Offrir des prolongements extérieurs privés bien définis tout en restant ouverts sur la communauté.

→ Offrir des espaces extérieurs collectifs divers. Illustrer les possibilités d'appropriation par les coopératives et définir d'éventuels équipements (point d'eau, couvert, cabane, etc.)

→ Développer une approche chronotopique du projet. Quels sont les usages temporalisés des lieux? Le jour et la nuit, le lundi et le vendredi, l'hiver et l'été, etc.

→ Définir la place du vivant - faune et flore - dans le projet.

→ Atteindre la performance énergétique THPE: préciser et démontrer que le système constructif le permet.

→ Préserver l'intimité des logements au rez-de-chaussée en respectant la LCI (1m au-dessus du terrain fini) ou la règle des vues droites "LCI, art. 48 Calcul des vues droites: 1 La longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45). 2 Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie." Au rez-de-chaussée, cette règle s'applique en maintenant les chemins à 4m au moins de la façade.

→ Prévoir les places 2-roues motorisés tel que demandé dans le programme.

→ Définir les principes d'accès pompier de l'ensemble de l'extension (voir chap. 4.6 du programme) et les représenter dans un plan schématique à joindre sur les planches du rendu.

→ Eviter des choix de projet contraignants pour le voisinage existant nécessitant par exemple l'obtention d'une dérogation dans le cadre du PLQ ou une servitude à devoir demander à un privé. Quant à d'éventuelles dérogations à demander pour l'intérieur du site, les participants sont priés de justifier un éventuel besoin de dérogation par un avantage important pour le projet et d'en mesurer les risques pour la procédure.

En conclusion, les contributions devraient présenter à la fois les qualités générales et sobres d'un master-plan (débouchant sur un PLQ) et les qualités particulières et riches d'un projet architectural.

Recommandations générales
transmises aux concurrents retenus
pour le 2ème degré

INFORMATIONS DE LA COMMUNE

→ La commune est propriétaire des habitations avec couvert (garages et buanderies) de la parcelle n° 1832.

→ Le terrain de l'autre côté de la route de Presinge n'est pas disponible pour des aménagements paysagers (parcelle n° 2120).

→ Les places de stationnement supprimées dans le domaine communal doivent être compensées.

→ Les jardins privés de la ferme (bâtiment à côté de la salle communale) située sur la parcelle n° 2611 doivent être maintenus en l'état.

→ La commune a reçu l'autorisation de rénover une partie du corps de ferme situé derrière le Poney-club (parcelle n° 2552, bâtiments 428 et 72) en créant 6 appartements et un espace communal (une salle de 100 m^2 avec cuisine + 2 salles de 50 m^2).

INFORMATIONS DE L'ORGANISATEUR

Bruit

A l'embrasure de la fenêtre ouverte des locaux sensibles au bruit au sens de l'OPB, il s'agira de respecter les valeurs limites de planifications (VP) du degré de sensibilité (DS) II de l'OPB (car déclassement de zone agricole).

Il est validé par la DGT que la vitesse sur la route de Presinge au droit du projet soit abaissée à 40 km/h.

Conditions d'accessibilité du site

Concernant les normes sur les débouchés (norme VSS SN 640050):

→ Les accès riverains ne doivent pas compromettre la sécurité et entraver la circulation sur les voies publiques et sur les pistes cyclables.

→ Entrées et sorties doivent se faire en marche avant.

→ Le croisement doit être possible dans la zone de débouché (largeur minimum de 5m à 5.5m).

→ La pente maximum sur les 5 premiers mètres à compter du bord de la chaussée ne doit pas dépasser +/-5%.

→ Les accès riverains doivent se faire dans la mesure du possible sur la voie hiérarchique la plus faible.

La Direction Générale des Transports confirme que la route de Presinge pourra passer en zone 40km/h le long du développement du village, et le début de la route de La-Louvière (entre la route de Presinge et le chemin des Cordonnières) pourra passer en zone 30km/h.

Respect du cadre légal et stratégies en vue d'un PLQ:

Les dispositions légales et réglementaires prévues par la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) et son règlement d'application (RCI) sont applicables pour l'établissement d'un PLQ.

Et notamment pour la zone 4B:

→ Distances aux limites de propriété - LCI art. 33, 34 / RCI art. 240

→ Servitudes - LCI art. 46

→ Distances entre bâtiments - LCI art 45

Recommandations générales
transmises aux concurrents retenus
pour le 2ème degré

→ Gabarits - LCI art. 31,32,35,36 /
RCI art. 20, 21 / Croquis III

→ Vues droites - LCI art .47,48 / RCI art. 30

→ Vides d'étage et habitabilité des rez-de-chaussée - LCI art. 49

Dans le cas de l'établissement d'un PLQ des dérogations – concernant les distances entre bâtiments et les gabarits uniquement – sont envisageables selon les conditions décrites dans l'art. 11 LCI par analogie et selon la pratique du DALE (Office des autorisations de construire) à savoir:

→ Les façades pignons sans jours peuvent être admises à une distance inférieure prévue par la loi (a contrario, les façades principales doivent respecter les distances entre elles).

→ Vues droites croisées peuvent être admises selon les conditions suivantes:
a) dispositions typologiques évitant les vues directes,
b) dispositifs architecturaux et constructifs tels que brises-vue, vitrages translucides fixes.

→ Habitabilité des rez-de-chaussée: en dérogation LCI art 49: retrait de 4m du front du cheminement public.

Adaptabilité des logements pour les personnes à mobilité réduite

Afin d'anticiper d'une part les conditions posées par l'Office Fédéral du Logement pour l'obtention d'un prêt à taux préférentiel et d'autre part la future révision de l'article 109 de la LCI et de son règlement d'application (en cours d'élaboration), tous les logements devront satisfaire aux articles 9 et 10 de la norme SIA500.

Concernant l'article 10.4, la surface de la chambre peut, si nécessaire, être réduite à 12m² pour autant que la largeur minimale soit de 3m et que les armoires, la fenêtre et le lit soient toujours accessibles en chaise roulante.

Texte de Nicolas Soulier

Ce texte a été écrit par Nicolas Soulier, suite aux séances du Collège d'experts du 1er degré, et remis aux trois concurrents retenus pour le 2ème degré, en complément des recommandations générales et particulières, ainsi que des critiques individuelles.

HABITER (A) LA CAMPAGNE

Le thème de l'identité villageoise est au cœur des préoccupations exprimées dans le programme du MEP:
— "questionner la notion de village aujourd'hui, retenir les éléments qui en font la richesse et les réinterpréter dans une architecture contemporaine / prendre la pleine mesure qu'aura ce développement" (1.1 préambule);
— "préserver l'identité rurale du village" (1.4.4 Quercus);
— "attractivité des espaces ouverts au public / capacité à renforcer l'identité du village" (2.13 critères sociaux);

Ces questionnements vont de pair avec les objectifs des coopératives en termes de style de vie, d'art de vivre avec son voisinage et son village:
— "collaboration participative avec les futurs habitants";
— "participation collective pour gérer l'immeuble et ses dépendances" (1.4.2 Equilibre);
— "autre qualité de vie basée sur la participation, la convivialité, la solidarité,…";
— "intégration douce des futurs habitants" (1.4.3 Codha).

Le village existant est le fruit d'une agrégation lente au cours du temps de bâtiments peu à peu édifiés le long des chemins, chemins transformés par ces édifications en rues. Les bâtiments deviennent les riverains d'un maillage structurant d'espaces publics qu'ils contribuent à constituer, espaces publics qui sont gérés par la collectivité en charge du domaine public de voirie.

Pour répondre aux impératifs de préserver dans le cadre des procédures tant le village existant que la campagne cultivée, le nouveau projet ne vient pas en continuité de ce processus incrémental. Il correspond à un développement très différent, concentré à la fois dans le temps et dans l'espace: une seule opération, sur une seule grande parcelle non construite, d'un seul tenant.

Comment éviter alors que cet élément nouveau ne demeure relativement autonome et étranger au village et à son territoire? C'est le risque par exemple d'un lotissement ou quartier de "résidences écologiques" bien connectées au village avec de bons espaces communs, et de conception vertueuse du point de vue de l'architecture durable, mais dont les habitants ne contribueraient pas de manière directe à la vie sociale informelle villageoise, et dont les espaces ouverts au public sembleraient réservées aux habitants et leurs visiteurs.

DE NOUVELLES RUES ET PLACES FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DU MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS DU VILLAGE?

Une piste de réflexion proposée aux concepteurs est la suivante:

Pour que les nouvelles habitations ne forment pas une enclave ou une pièce rapportée, une partie dortoir agréable à vivre mais qui resterait étrangère au village, on peut souhaiter que l'opération offre aux habitants du village et des environs de véritables rues ou places publiques, qui feraient partie intégrante du maillage des rues et places de Presinge. Des "véritables" rues au sens où, comme toutes les autres rues de la commune,

Texte de Nicolas Soulier

elles seraient prises en charge par la commune (ou les collectivités concernées) notamment pour la police, l'éclairage public, l'emplacement des réseaux publics ou concessionnaires, les servitudes et les droits et potentiels donnés par la riveraineté avec le domaine public.

Cela ne signifie pas d'un point de vue foncier que le sol soit entièrement public, chaque rue ou place pouvant clairement comprendre des rives spatiales qui sont situées dans la rue mais sur le sol des parcelles riveraines, le domaine public communal pouvant lui être réduit par exemple à l'emprise d'une simple chaussée.

Cela ne signifie pas non plus qu'elles soient des pastiches de rues villageoises, mais qu'elles en aient les potentiels et le statut, des éléments du maillage de la voirie communale sous une forme contemporaine bien sûr.

Cette vie de village se joue au gré des rencontres informelles entre passants, mais aussi du jeu mutuel des relations entre les riverains et les passants: les passants depuis les rues perçoivent une part de la vie des riverains chez eux (une part de privacité volontairement donnée à voir plus ou moins à claire voie), et les riverains peuvent les regarder passer depuis chez eux, cette relation mutuelle étant un élément important du caractère vivant, rassurant, et sécurisant de l'habitat, et de son caractère villageois.

A Presinge la vie sociale informelle qui se déploie tant bien que mal dans les espaces publics s'intensifie au droit des bâtiments publics tels que l'école, la mairie, ou la salle communale, aux abords de l'auberge communale, de l'auberge des Vieux-Chênes, du Poney Club, et aux points de rencontre des parcours quotidiens. Elle se prolonge dans les rues et les chemins qui irriguent la campagne alentours. On peut distinguer à la périmétrie de l'opération projetée:

Le chemin des Cordonnières:
Un riverain donne l'exemple de ce que l'on pourrait rechercher comme qualité de relation entre circulation et riverain, à savoir l'ancienne ferme (n°5) et son jardin de devant, avec le banc, l'abreuvoir, les boîtes à lettres, le muret qui laisse passer la vue sur le magnifique jardin, et abrite de la vue les containers à ordures ménagères, et retient avec peine la poussée de son magnifique arbre qui déborde sur la rue pour le plus grand bonheur de celle-ci. Le bâtiment de la ferme est en retrait d'environ 4m de trottoir, et l'espace situé entre façade et trottoir participe pleinement de l'espace de la rue et contribue à son charme, à sa vie.

La route de La-Louvière:
Elle est également une rue du village accueillante par ses riverains. La circulation y est apaisée, même si l'écriture en est assez routière, du fait de la nature des trottoirs, des bordures et des traversées piétonnes.

La route de Presinge:
Route cantonale rectiligne, elle est l'objet d'un trafic de transit et compte peu de riverains. La ferme riveraine de la route en vis à vis du site de l'opération projetée laisse monter en limite de trottoir un "béton végétal" triste et banalisant qui contribue à faire de la voie un tuyau où l'on est tenté de rouler vite. Sa section droite tout comme son carrefour avec la route de La-Louvière sont d'ambiance routière. Transformer cette voie tangentielle en véritable traverse de village à la circulation apaisée, sur toute sa longueur depuis l'abbaye jusqu'à la sortie du village, ceci en dialogue avec le canton, parait délicat. Cependant des mesures paraissent assez nécessaires dans le cadre de l'extension du village au carrefour avec

Texte de Nicolas Soulier

la route de La-Louvière, vu la présence de l'école, de la mairie, de l'église, de l'auberge communale, et à proximité immédiate, de l'auberge des Vieux-Chênes. Tous ces éléments font que l'on ne se trouve pas là tant en entrée de village qu'au cœur même du village, situation que l'extension va accentuer de manière forte. A priori sur cette portion de la route de Presinge, le statut à l'égard du code de la route de zone de circulation apaisée s'impose, car il répondrait à la vocation de place de village (place de la Mairie?) de ce carrefour, que la route de Presinge devrait traverser avec délicatesse et égard pour la vie riveraine, ceci n'occasionnant aux automobilistes que quelques secondes de "retard", largement compensées par le plaisir de ne pas traverser un désert routier, mais un village vivant.

Une autre évidence s'impose: cette percée récente dans le tissu rural qu'est la route de Presinge n'a pas seulement endommagé l'espace public au droit de la mairie, elle a d'autre part fait disparaitre pour partie le chemin de Pré-Rojoux par lequel on arrivait au village et qui reliait Presinge à l'Abbaye (et par-delà au hameau de l'Avenir), et a donc enclavé cette dernière par rapport au centre du village, de l'autre côté du Nant du Paradis. Toute une vie active s'y déroule pourtant: on compte 400 inscrits au Poney Club, 100 inscrits au Tennis club et juste de l'autre côté de la route 350 personnes actives dans le Centre Horticole de Lullier. Cette vie pourrait irriguer le village proprement dit, et contribuer notamment à l'activité des auberges. La place devant la mairie est située à moins de 5mn à pied. Mais pour cela il faut disposer d'un parcours depuis qui ait les qualités d'une rue accueillante, et non d'une route désagréable voire dangereuse.

Entre l'Abbaye, le centre Lullier, le chemin des Cordonnières, la vaste esplanade de la salle communale propice aux fêtes et aux enfants, la route de La-Louvière, la place de la mairie, et la route de Presinge, il manque clairement des éléments d'un maillage des espaces publics communaux, que l'extension projetée du village pourrait offrir au village: des rues ou places qui pourraient être animées par les nouveaux habitants riverains de ces espaces publics. Tout ceci pouvant par effet boule de neige contribuer à développer les circulations douces d'habitants ou de visiteurs, qui contribuent en retour par leur passage à animer les rues et les places.

Utiliser la présence vivante des nouveaux riverains, de leurs plantes et animaux familiers, pour favoriser l'épanouissement de la vie sociale informelle de village, et pour pacifier la circulation sur des chemins existants ou de nouveaux chemins à tracer, enlever son caractère routier au moins sur des tronçons pertinents à la route de Presinge, et favoriser et encourager les circulations actives ("douces") allant alors de pair avec le fait d'encourager l'expression de la vie riveraine, et de créer sans dispositifs artificiels une ambiance à même de modérer les circulations motorisées, sécuriser le partage modal entre les passants, favoriser les passages et les traversées, et contribuer à l'âme du village.

APPROPRIATIONS RIVERAINES DES RUES ET VIE VILLAGEOISE

Les habitants des villages avaient traditionnellement la possibilité - et même le devoir - d'apporter leur contribution au caractère et à la vie des espaces ouverts au public dont ils sont riverains. Ils le font par de petites contributions ou de petits ajouts, que ce soit en jardinant, en construisant de petits abris ou édicules propres aux usages de la vie quotidienne, des clôtures, des seuils, en adaptant à leurs besoins leurs jardins privatifs et terrasses, en s'affairant d'une manière ou d'une

Texte de Nicolas Soulier

autre devant chez eux en bordure de rue avec le souci du voisinage.

Ces contributions spontanées aux espaces publics, peuvent toujours être effectuées pour autant qu'on le prévoie et qu'on l'encourage, que ce soit de manière individuelle et spontanée, ou parfois plus organisée, en petits groupes. Elles correspondent à l'esprit des coopératives d'habitants, et à l'échelle de la texture du village et des pratiques villageoises, à la variété et au caractère incrémental du cadre spatial villageois constitué peu à peu au fil du temps, de multiples éléments dont aucun pris séparément peut sembler avoir d'importance mais dont la somme est décisive.

Dans ce cadre les plantes sont accueillies et peuvent jouer tout leur rôle de manière naturelle, car les plantes prennent du temps à pousser, et demandent un peu de soin. En retour elles sont vivantes, et si l'on reconnait leur importance elles deviennent des éléments ou des matériaux clés des architectures riveraines. Grâce aux plantes et aux appropriations l'architecture des "façades" des bâtiments devient moins figée, moins unitaire ou répétitive, moins étanche; riche en claire voie et dispositifs ajourés elle s'incorpore au village, elle se complète de murets, de fontaines ou de parcours des eaux, de niches pour les animaux domestiques ou sauvages, au couvert des arbres, parmi les jardinets, potagers, vergers, les édicules de rangement, de stockage ou de bricolage.

Ceci correspond au projet de style de vie des coopératives.

Les habitations peuvent alors par leur qualité et leur diversité ne plus rimer avec résidence moderne monotone, "swissbox" figée étanche répétitive, gazon et parkings, mais avec vie locale de village. Et comme c'est parce qu'il y de la vie locale, de la vie villageoise, que l'on roule lentement, que l'on a envie de sortir faire un tour à pied, de se déplacer en vélo, alors la vie de village peut se développer avec des passants dans les rues et des riverains exprimant leur présence.

Dans le projet d'extension du village, ces considérations peuvent donc conduire à prévoir et organiser le cadre spatial d'un maillage de rues qui accueillent les initiatives des riverains et leur donnent des marges de manœuvre de "micro chantiers", divers et variés dans un cadre commun, venant en aval du "premier chantier" initial unique de l'extension du village, qui ne peut avoir cette ambition à lui tout seul.

En effet le premier chantier est unitaire, comprimé dans le temps, massif, peu ouvert à la modification par nature, alors que le "deuxième chantier" formé par tous ces micro chantiers qu'il peut prévoir et stimuler a les qualités complémentaires suivantes:

— il est de petite parcellisation, étalé dans le temps, incrémental, ouvert à l'improvisation, aux essais et aux erreurs;
— il vient parachever de manière vivante et variée le projet et le chantier initial;
— il permet de remédier aux défauts, aux erreurs, aux manques que l'on constate après livraison et emménagements, au fil de la vie quotidienne;
— il permet de saisir les opportunités offertes, les potentiels qui se révèlent à l'usage;
— il permet de créer une diversité réelle et non factice, qui échappe alors à la banalisation standard et à la répétition;
— il peut ainsi parachever embellir et vivifier depuis leurs rives les espaces publics - qu'il s'agisse de place, rue passante, contre rue, ruelle, allée, traverse, amorce de chemin rural,

Texte de Nicolas Soulier

tout comme les espaces non publics: communs, cours, courettes, passages, venelles, ...;
— il peut donc fournir une clé pour répondre réellement aux objectifs de caractère villageois, à l'identité rurale du lieu que l'on peut assigner à une vraie extension de village.

Pour accueillir ces processus de deuxième chantier il faut au stade du projet veiller à:
— la conception d'un cadre spatial approprié qui comporte des marges de manœuvre spatiales pour les usages et les ajouts (côté rue les frontages, et dans la privacité les jardinets, jardins, terrasses, balcons…);
— la définition d'un cadre social approprié, une sorte de code des usages locaux, détaillant les usages autorisés ou encouragés, selon des formalités simples, avec un cadre clair et léger d'accompagnement et d'arbitrage en cas de problème ou de conflit de voisinage.

Un principe en découle: ne pas livrer un habitat fini, mais seulement presque fini, volontairement interminé.

C'est-à-dire un habitat déjà réellement habitable au 1er emménagement, mais ouvert à être complété de manière diversifiée par les habitants. Un habitat qui prévoit et encourage les contributions des habitants, les rend possibles, et les cadre, tout en leur permettant de garder un caractère spontané.

Principe qui va de pair avec un deuxième principe: "ne pas faire à la place de / mais aider à faire".

C'est-à-dire préparer le terrain, et rendre possible, puis encourager, et aider à faire.

Alors au fil du temps le deuxième chantier est de nature à conférer aux espaces habités leur caractère villageois vivant, en harmonie avec les processus naturels, les usages et coutumes locaux, caractéristiques de l'ambiance et de l'âme d'un village vivant.

2ème degré

—

Projets et critiques

PROJETS ÉCARTÉS À L'ISSUE DU 2ÈME DEGRÉ

19 **Dans mon jardin d'hiver**
Atelier Archiplein Sàrl
Perraudin Architecte

23 **«t'as où les vignes?»**
BCR Architectes

—

PROJET LAURÉAT

30 **COMPAGNIES**
m+n paysage architecture
Atelier Nature et Paysage

Projets écartés à l'issue du 2ème degré

—

19 **Dans mon jardin d'hiver**
Atelier Archiplein Sàrl
Perraudin Architecte

Projets écartés à l'issue du 2ème degré

19 **Dans mon jardin d'hiver**
Atelier Archiplein Sàrl
Perraudin Architecte

CRITIQUE DU PROJET

Entre le 1er et le 2ème degré, les auteurs du projet ont modifié la forme urbaine en réduisant le nombre de bâtiments sur le site et en renforçant la centralité de l'ensemble. Quant aux logements, on constate un changement notable du système distributif et des typologies.

En fin de compte, le parti pris d'un urbanisme plutôt "étalé" présente des désavantages. D'une part, quasiment la totalité du terrain est occupée et donc consommée. D'autre part, les bâtiments se rapprochent beaucoup des nuisances de la route de Presinge, engendrant à l'intérieur du site des espaces vides trop grands, peu définis, et en limite de site des surfaces résiduelles trop petites. Même si l'intention de renforcer l'espace public et collectif au cœur du quartier est appréciée, le collège d'experts n'est pas convaincu par la disposition mono-orientée de la crèche et l'emphase du pavillon avec le four à pain.

Projets écartés à l'issue du 2ème degré

Analyse faite de la volumétrie, on remarque que le système initial de bâtiments combinés et connectés de façon assez informelle au service d'une bonne orientation s'est transformé en figures fusionnées en L, résultant de la recherche d'un parti urbanistique. Du point de vue typologique, l'idée d'une unité de base est maintenue, à savoir un logement type composé d'un grand espace de vie/jour unitaire et multifonctionnel associé à un jardin d'hiver, un noyau de sanitaires avec passage et rangements ainsi qu'une couche de chambres. Combiner et varier cette cellule de base de différentes manières devrait en principe engendrer de la diversité dans l'offre des appartements, mais cette tâche s'avère difficile.

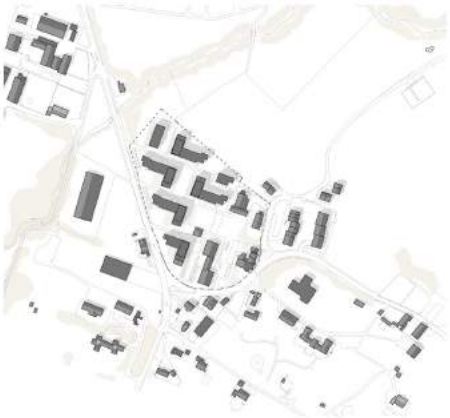
Les bâtiments deviennent hybrides à plus d'un titre. Si la forme en L paraît compacte, elle est en réalité interrompue par les cages d'escalier ouvertes et des fentes multipliant ainsi le développement de la façade et posant un problème de vis-à-vis du point de vue de la protection incendie. De plus, l'adjonction d'un étage en attique donne l'impression d'un immeuble urbain dont le gabarit ne trouve pas sa place dans le contexte villageois. Le système distributif n'est pas clair. Des cages entièrement ouvertes avec des coursives avoisinent des cages complètement fermées et obscures avec des bouts de couloir, et certains appartements sont distribués en transition abrupte directement de l'extérieur sans seuil.

Cette inégalité de traitement se retrouve également dans la typologie, qui ne sait pas réagir à la forme choisie, la combinatoire manque de systématique en général et subit en particulier l'angle rentrant créant des vues droites d'un appartement à l'autre. Le concept même de jardin d'hiver pose problème, dans un cas, il sera rapporté comme un espace gagné sur le balcon, mais dans l'autre intégré au séjour, pour perdre de la place chaque fois qu'on fait marcher le dispositif de fermeture climatique.

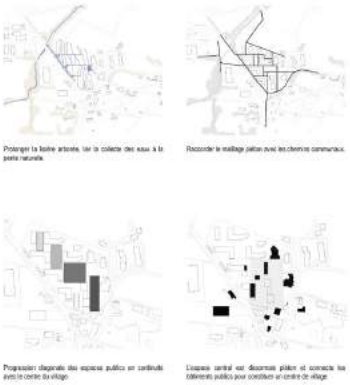
En conclusion, le collège d'experts apprécie l'idée générale d'une mise en œuvre basée sur des matériaux traditionnels tels que le bois et la pierre. Le présent projet pour Presinge révèle des contradictions avec les principes bioclimatiques et des faiblesses dans la forme urbaine, la configuration des bâtiments et la typologie peu flexible des appartements.

Dans mon jardin d'hiver - Developpement du centre villageois de Presinge - MEP 2eme Degré
Perraudin Architecte & Atelier Archiplein

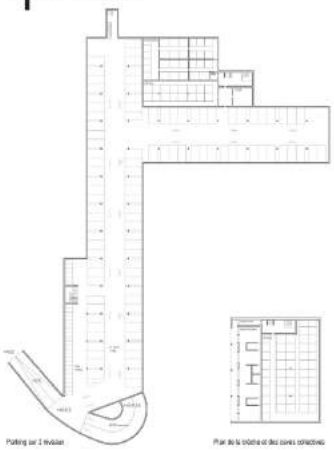
Plan de situation 1/2500



Schemas de structure urbaine



Plan des sous-sols 1/500

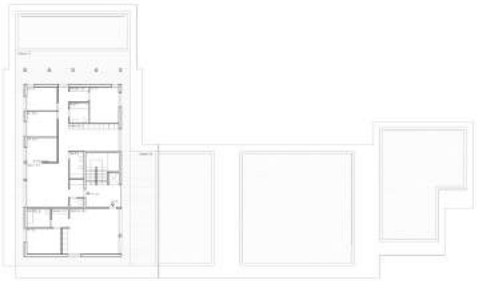


Plan de rdc 1/500

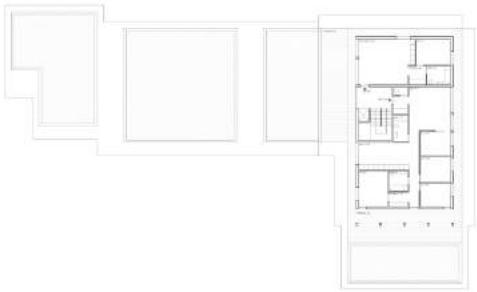
Dans mon jardin d'hiver - Developpement du centre villageois de Presinge - MEP 2eme Degré
Perraudin Architecte & Atelier Archiplein

Depuis la place du marché

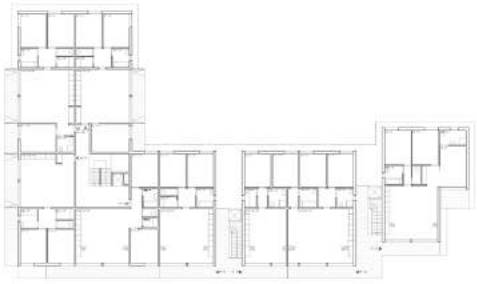
Depuis la place de la poste



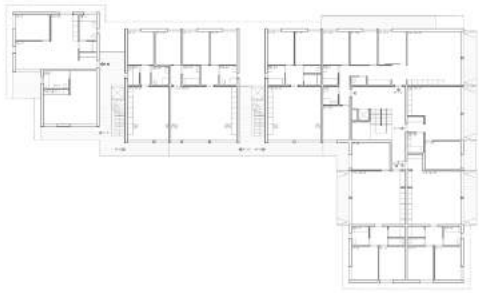
Plan attique bâtiment 2 et 3



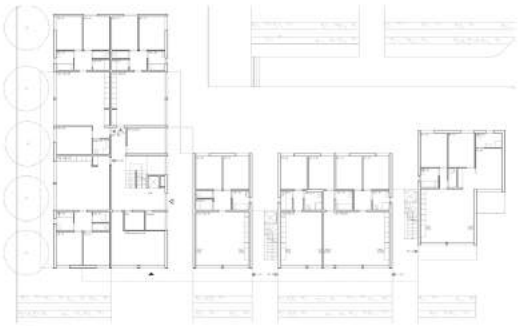
Plan attique bâtiment 4 et 5



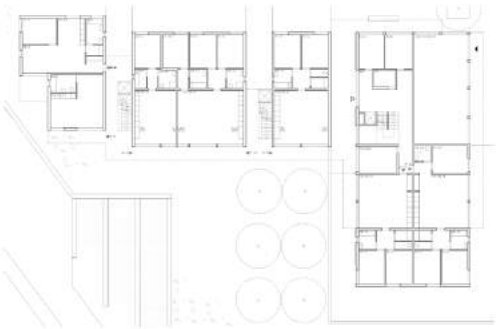
Plan type bâtiment 2 et 3



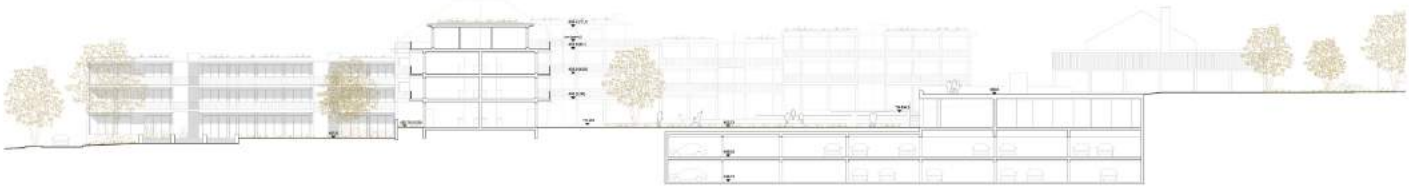
Plan type bâtiment 4 et 5



Plan rdc bâtiments 2 et 3



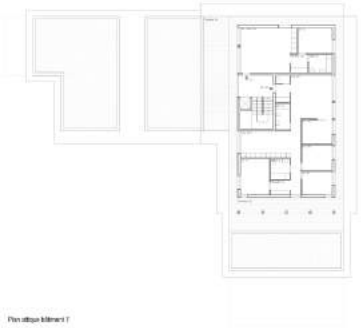
Plan rdc bâtiments 4 et 5



Dans mon jardin d'hiver - Developpement du centre villageois de Presinge - MEP 2eme Degré
Perraudin Architecte & Atelier Archiplein

Depuis la place des potagers

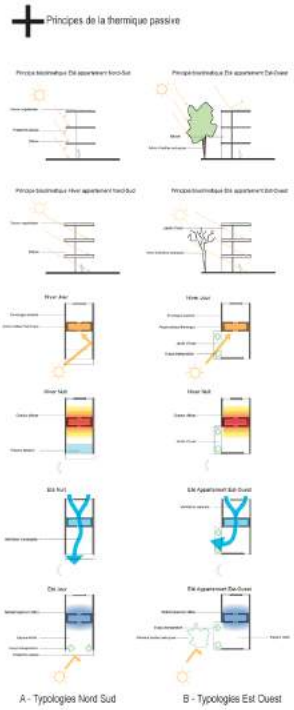
Depuis un appartement

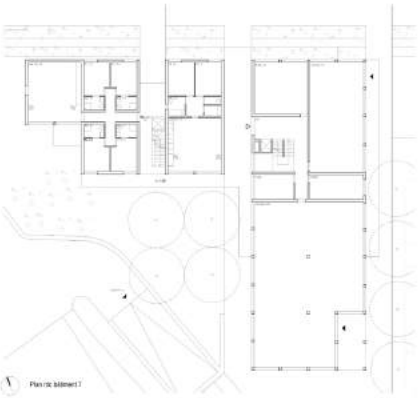


Plan attique bâtiment 2

Plan type bâtiment 2

Plan type bâtiment 1



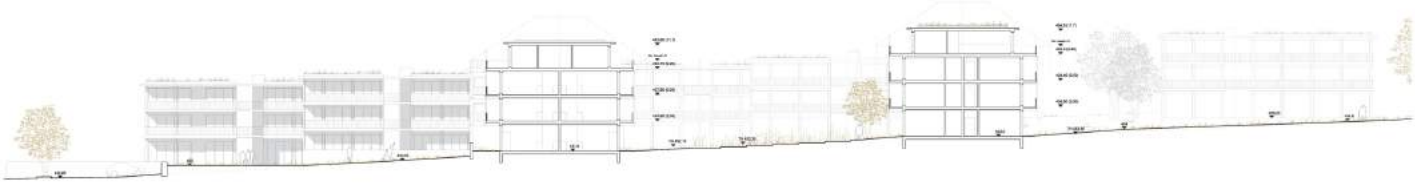


Plan rdc bâtiment 2

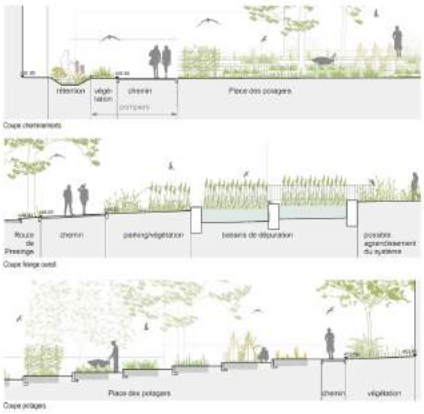
Plan rdc bâtiment 1

Plan type bâtiment 3

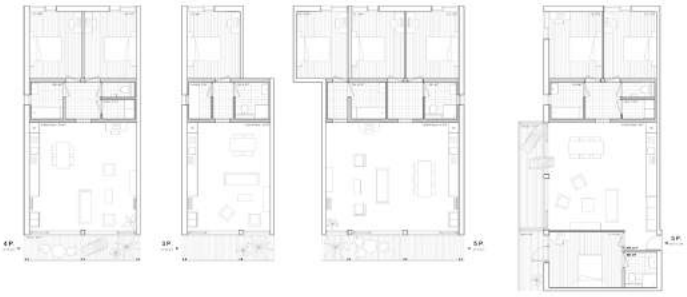
Plan rdc bâtiment 3



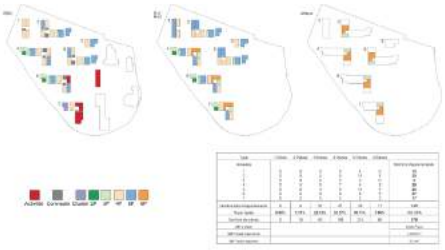
Dans mon jardin d'hiver - Developpement du centre villageois de Presinge - MEP 2eme Degré
Perraudin Architecte & Atelier Archiplein



Typologies 1/100



Répartition typologique



Piliaires de matériaux naturels

Pour **diminuer les impacts environnementaux** de la construction et en profiter les ouvriers pendant le temps de la construction, nous avons fait appel aux techniques de montage à sec, où le maximum d'éléments est préfabriqué en dehors du site du chantier. Nous avons privilégié dans ces préfabrications celles qui ont l'empreinte carbone la plus faible et qui nécessitent l'utilisation de l'eau, ressource rare et précieuse.

Le projet de l'écoquartier de Presinge propose donc des constructions seulement le bois et la pierre, ressources locales et abondantes et dont on trouve de très beaux exemples dans toutes les constructions rurales centenaires, et même à Presinge.

Comparé à des constructions actuelles en matériaux industrialisés un bâtiment en pierre massive présente qu'1/10 années d'usage et d'entretien et bien saliéme ressources.) EPFZ The Hidden value of stone. Life cycle assessment of the construction and refurbishment of a 66 year-old residential stone building

Il faut considérer en plus que les restaurations en sablent et pouvait s'équivalent il est indispensable de reconsidérer les modèles constructifs actuels. Les matériaux naturels comme la pierre massive et le bois présentent des avantages considérables pour le développement durable.

Il est estimé que à l'échelle mondiale, les ressources des gravières sont épuisées dans les 30 années à venir. Au delà de la simple pollution que génère la production du ciment, ce constat oblige dans à réponse en préférentiel les modèles de production industrielle du bâtiment. L'utilisation de la pierre massive taillée répond seulement en tous points et de manière raisonnable aux préoccupations écologique. Pourquoi?

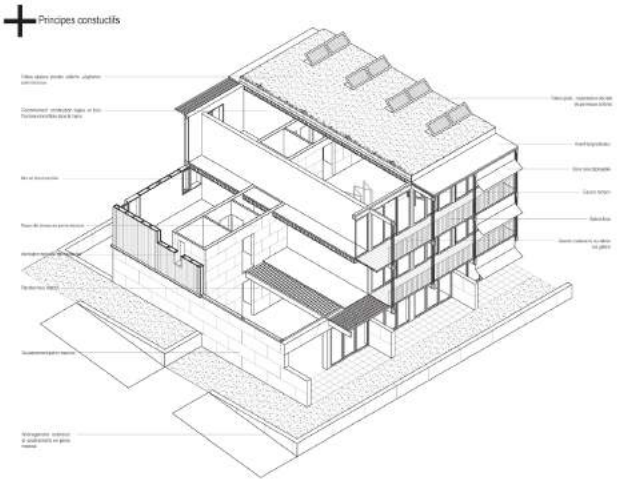
- C'est une ressource décarbone et **disponible localement**
- Il n'y **a aucune dépense énergétique** pour sa fabrication, c'est un matériau déjà fabriqué.
- L'eau nécessaire au sciage est entièrement recyclée
- Elle est **sans adjuvant chimique**
- Elle est **totalement recyclable** à faible coût une construction devient une nouvelle carrière.
- **La maintenance est faible** et sa qualité reste permanente
- Elle a des grandes **qualités thermiques** dues à son inertie
- Son montage est à sec **sans utilisation d'eau**
- Les **chantiers sont sans déchets** et sûr lieux
- Elle se taille sur son lieu d'extraction, on ne transporte qu'un produit fini.
- Son transport peut être fait et donc économique car c'est un **produit non dégradable**

La Suisse est riche d'une diversité de pierre. Dos dans gravier et granites des Alpes orientales et du Tessin aux gres et marbres de plateau en passant par les calcaires du Jura. Elles présentent une diversité de qualité (résistance, gélivité) pour une diversité d'usage trouvant une place exacte dans la construction.

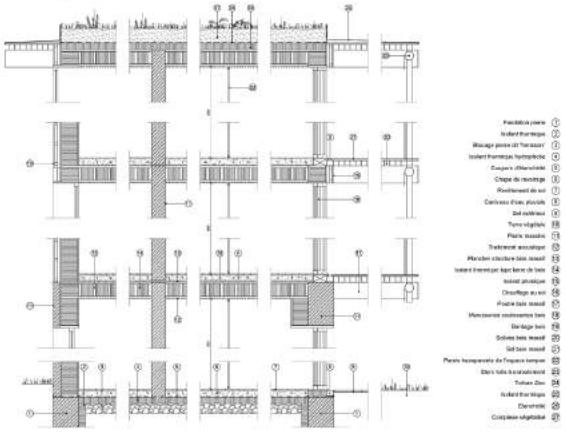
- **Les Sous-basements : Grès du lessis**
- **Colonnes et refends : Calcaires du Jura**

Le revêtement des cornières occasionnent en mesure de fournir sans problèmes les volumes nécessaires à cette construction.

Principes constructifs



Détails de construction 1/25



Projets écartés à l'issue du 2ème degré

—

23 **« t'as où les vignes ? »**
BCR Architectes

Projets écartés à l'issue du 2ème degré

23 **«t'as où les vignes?»**
BCR Architectes

CRITIQUE DU PROJET

Le projet n'a pas subi de modifications importantes par rapport au 1er degré du concours d'architecture. Il groupe l'ensemble des logements en trois entités distinctes, correspondant - selon les auteurs - aux trois coopératives. Ces entités sont constituées de trois bâtiments chacune, disposés autour d'une cour, qui forment ainsi une sorte de hameau. Ces cours dont le traitement varie, sont reliées entre elles et le village par des chemins dont la position s'est précisée permettant également de clarifier le rapport à la place du village.

L'entrée du parking se situe au début de la route de La-Louvière. Du point de vue de la circulation, cette position est problématique. Et elle l'est aussi par sa proximité avec le chemin qui mène du centre de Presinge au développement dont il constitue l'accès principal.

Projets écartés à l'issue du 2ème degré

A bien réfléchir, l'idée de créer trois entités clairement séparées les unes des autres correspond mal au développement envisagé par les acteurs. En traversant le site, on passe d'une cour collective à l'autre ce qui donne l'impression de passer par des espaces réservés aux habitants des hameaux. Pour éviter une telle impression, les chemins devraient plutôt former une suite d'espaces de caractère clairement public définissant ainsi l'identité du développement.

Les auteurs ont modifié légèrement la position des bâtiments afin de respecter les vue droites tout en maintenant les distances. Et ils ont affiné certains aspects du projet en répondant aux recommandations. Ainsi, les places et les chemins qui longent les immeubles ont été mis à la bonne distance et des murs et des haies protègent des vues les appartements situés au rez.

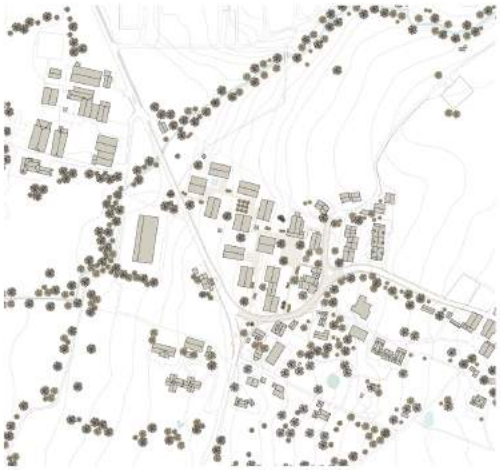
Le traitement différencié des rez est une qualité incontestable de ce projet. Il permet d'adapter les immeubles à ce site en légère pente et d'opérer une transition graduelle du public au privé. Si le généreux couvert, le hall d'entrée et l'espace collectif sont à plain-pied, les appartements de cet étage se situent quelques marches au-dessus du terrain, ce qui les protège davantage des vues des personnes se tenant dans les espaces autour des immeubles.

Les espaces verts, communautaires, sont utilisés de manière variable: comme prés, comme potagers, comme vignobles - dont le découpage se prête pourtant mal à une telle exploitation. Généralement, le projet se caractérise par une forte fragmentation des espaces verts, conséquence de la disposition des bâtiments en hameaux, qui correspond finalement peu à l'esprit recherché pour ce développement.

Les bâtiments ont des dimensions variées, mais ils sont tous du même type: les appartements se groupent autour d'une cage d'escalier centrale et occupent les angles des immeubles, à l'exception de ceux de deux pièces. Les appartements sont de qualité, mais ils n'offrent pas la diversité typologique qui semble indispensable pour un développement d'environ 140 appartements.

Malgré ses grandes qualités, le projet ne répond pas suffisamment aux attentes du collège d'experts, notamment en ce qui concerne la proposition d'un développement capable de renforcer le village de Presinge qui manque actuellement de forme, et qui devrait offrir un mode contemporain de vie communautaire à la campagne.

MANDAT D'ETUDES PARALLELES - DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE **" t'as où les vignes? "** . planche 1



Plan situation . 1:500
Plan de village

Le nouveau centre villageois de Presinge implanté sur des parcelles au nord du village exprime une volonté marquée de construire un nouveau lieu d'habitat de grande qualité architecturale et environnementale, vivant, solidaire où la multiculturalité est inhérente à la vie du futur quartier et du village.

IMPLANTATION

Les volumes s'implantent de manière organique et modulaire dans le terrain en reprenant les géométries et alignements adjacents des bâtiments existants. Le positionnement des bâtiments « de deux espaces collectifs, publics et variés liés entre eux le centre. Cette proposition d'urbanisation « ouverte » prête les accès et les éléments caractéristiques du site et de la campagne environnante comme les pours, les hameaux et les vues environnant le paysage.

Les bâtiments sont implantés par groupes de trois. Chaque groupe représente une construction. Les volumes, à taille villageoise, s'ordonnent autour d'une place centrale qui regroupent les usagers, d'entrée, favorise les rencontres et la convivialité en reprenant les typologies de hameaux villageois. Les places constituent des espaces variés selon leur orientation, leur forme, leur taille et les programmes d'activités en rez-de-chaussée.

La « place du village » face à la salle communale est mitoyenne au bâtiment du nouveau quartier, crée un lien et avec la place, offre des surfaces d'activités et « jardiner » avec la salle communale et les bâtiments de logements existants. Cette nouvelle centralité animée et vivante fait l'interface entre le village existant et le nouveau quartier.

Les liaisons entre les groupes de logements et le village se font par les rues publiques, les espaces agrémentés de cours, plantations, et liaisons piétonnes forme « une boucle » qui relie les éléments majeurs existants et futurs sur la rive du centre du village au quartier de l'Abbaye. Un réseau secondaire de chemin de campagne traverse la parcelle et se connecte à l'existant préservant au mieux ses vues environnantes.

L'interaction générale du nouveau centre villageois dans l'ensemble du patrimoine est améliorée par de nouveaux cheminements et liaisons assurant l'articulation entre les fonctions existantes et les bâtiments alentours. Des configurations d'espaces et de liaisons tiennent compte des typologies entre les différentes échelles présentes : cellule privée, cellule du voisinage et cellule du village.

Une requalification d'une partie de la route de La Louvière et du chemin des Zombreuses en zone de rencontre permettra de créer une unité entre les différentes parties du village et du nouveau quartier. L'aménagement du carrefour « pénétrante sur la route de l'Abbaye » au droit du projet, la connexion de la rue du nouveau quartier reliant Presinge à l'Abbaye permet à changer le caractère routier de cette route communale en voie de traverse villageoise.

L'ensemble des espaces entre les bâtiments, comprenant des espaces communautaires, des espaces publics aux degrés d'intimité variés, des revêtements de sols charpentés, du mobilier urbain et des espaces verts, assurent la qualité du cadre de vie et le bien-être des résidents.

La disposition des bâtiments dans la parcelle (bâtie au sud) un espace majeur bien orienté pouvant présenter des parcelles de vergers et qui pourra être aménagé de jardins potagers. Ainsi que la rue centrale tout en permettant de garder une vue dégagée.

L'intérieur du site est entièrement réservé à la mobilité douce. La configuration du projet permet des rampes de faible pente qui favorisent l'accès aux activités et aux logements tout en respectant les PMR. Des dépose minutes et places visiteurs sont placés aux entrées du quartier. Un parking souterrain public se situe au centre du quartier et accueille des places Mobility, les places visiteurs et usagers et des bornes pour vélos électriques. Les places vélos en surface sont disposées le long des voies d'accès au quartier.

STRATEGIE PLIE

Le projet respecte les dispositions légales et réglementaires prévues par la loi. Les distances aux limites de propriété sont respectées sur toute la parcelle et entre les bâtiments existants adjacents.
La distance à la limite parcellaire est respectée au droit des façades grâce au jeu de l'implantation du gabarit sur le profil du bâtiment.
Les gabarits des bâtiments respectent la hauteur maximale de la zone, et les bâtiments inscrits dans la pente bénéficient des niveaux inférieurs du terrain naturel.

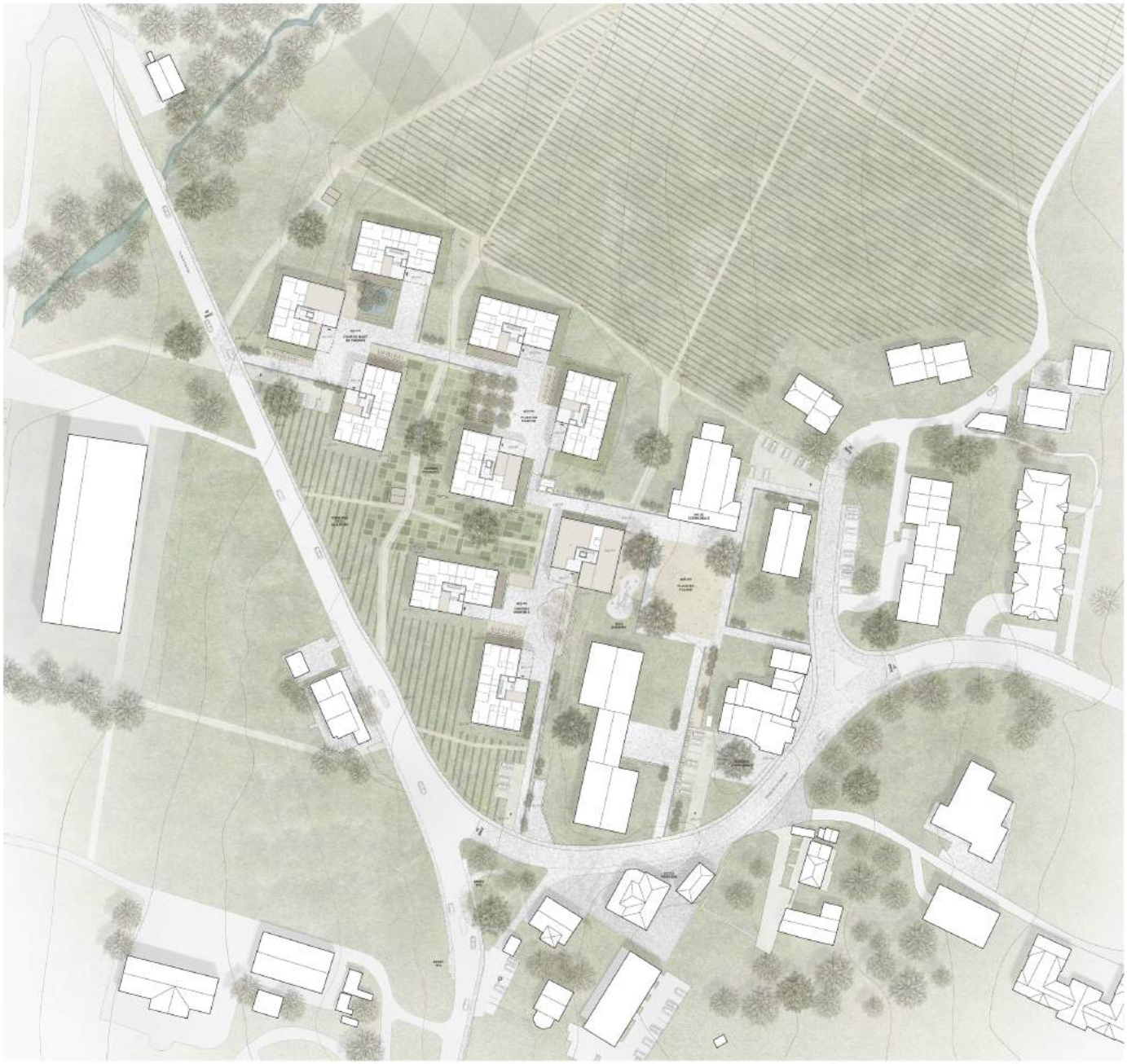
Le projet propose un mixte de hameau et de cours. Les distances des bâtiments sont dès lors plus faibles, que celle demandée par la loi. Après verification au département, l'implantation des bâtiments dans l'angle est une solution favorisée par la commission d'architecture lors de l'appréciation de ce type de développement.
Les bâtiments sont placés entre eux dans « angle à » mètres de distance, pour les plus proches, n'offrant aucun cheminement des vues. Des baies dans les angles des bâtiments opposent comme en filtre supplémentaire aux vues des pièces de vie adjacentes. Elles sont implantées en dispositif en type « brise vue » sur les seules situations afin de permettre plus de présence aux habitants que « discrète.

La premier bâtiment du quartier (côté Abbaye) chevauche à « mètres de la limite de propriété » (mitoyen de construction des voisins commerciaux Gilles de Line, art. 4). Après verification, il s'avère que les conditions locales ne sont pas correspondantes pour un alignement de cette limite au front du projet. La modification de mitoyen de cette route a abrité « » dans la même direction.

Interactions & cheminements .

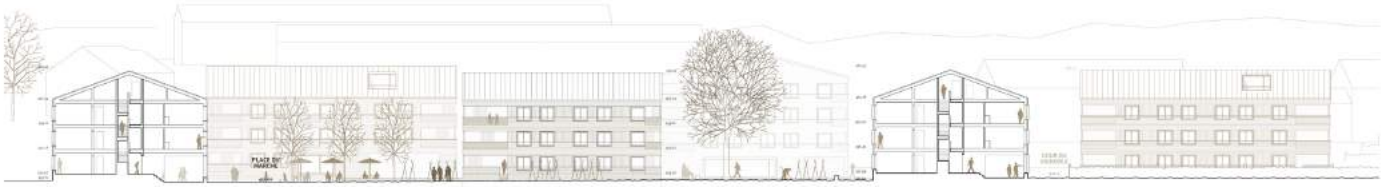
Mobilité douce à l'intérieur du quartier .

Distances LCB & respect des limites parcellaires .



Plan de situation . 1:500
Plan des rez-de-chaussée comprenant les aménagements extérieurs .

MANDAT D'ETUDES PARALLELES - DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE **" t'as où les vignes? "** . planche 2



Coupe transversale et façades . 1:200
La "Place du Marché" et la "Cour du Verger" avec, au village de Presinge et en bord de pan.

TYPOLOGIE

Il s'agit de tenter de répondre aux différents modes de vie (systèmes sociaux/des multiples) avec qu'aux besoins en espaces terriaux (intergénérationnel et évolutif) - terrasses monoparentales, réhabilitation prolongée (jeunes adultes, personnes âgées), etc. qui sont en dehors avec l'apport du programme d'activités et les autres espaces communs. L'intégration du programme entre des enjeux du projet et leur usage à fournir la mobilité sur ensuite compte des « périmètre » du chaque.

Chaque place est composée par un groupe de 4 bâtiments de deux morphologies différentes. L'air de l'une centre, construit de plain-pied sur la place, son permet les surfaces d'activités au rez-de-chaussée ainsi que des espaces communs et à disposition dont les affectations peuvent être choisies par les coopérateurs (atelier, bricolerie, local de stockage, espace culturel ou d'agrément). L'autre de forme rectangulaire, assure une meilleure présence en étant détachée du sol et comprend essentiellement des logements.

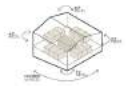
Au sol, chaque bâtiment dispose d'un grand couvert d'accès et commun, donnant sur la place comme accès aux logements et à l'espace extérieur couvert. Les habitations s'ouvrent aussi d'une pièce indépendante mise à disposition des coopérateurs. Son affectation peut être multiple, chambre d'amis, local de lecture, pièce de stockage, local de stockage, poussettes, vélos ou réfectoire à un logement.

La taille des appartements varie entre des 2 pièces et des 4 pièces (appartement classes). Les appartements s'ouvrent majoritairement sur deux côtés. Seules les deux pièces et les trois pièces sont mono-orientés. Chaque appartement bénéficie d'un grand espace extérieur en la forme d'une loggia de grande taille. Elle offre un filtre aux logements et un espace protégé extérieur de qualité pour les logements. Des persiennes, sous forme de volets coulissants, agrémentent ces espaces. Ils permettent aux habitants de « cacher » l'intérieur visuelle dans leur loggia.

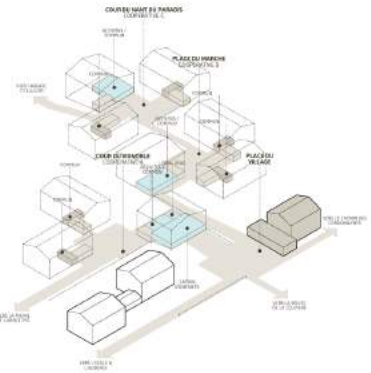
Les logements sont composés d'un grand hall, d'entrée fonctionnel multifonctionnel s'ouvrant en balcon-vitré sur ombel espace dans l'angle composant la cuisine à transparence claire et salon. Une chambre polyvalente et fermée la pièce de vie principale peut devenir un bureau ou une pièce de jeu.

L'organisation des typologies de marche conventionnel avec les cage centrale, l'entrée et la distribution interne au logements, les noyaux sanitaires sont les chambres permet relativement une flexibilité d'utilisation dans le temps et une souplesse dans l'attribution des pièces lors de la répartition à finalisation appartements. Ce dispositif permet de composer facilement des appartements de trois grands hall à deux entrées de deux chambres indépendantes, en leur attribuant des pièces supplémentaires vacantes.

Dans les combles des bâtiments rectangulaires, deux appartements de 4 pièces profitent d'une loggia pour offrir un espace de vie lumineux et dégagé. Pour le reste des logements, les combles sont traités et proposent des espaces centraux composés de rangements et chaqueux techniques.



Deux morphologies présentant des typologies variables .



Espaces d'activités et espaces communs des coopératives du quartier .

La cour du "Nant du Paradis" une journée d'automne .

Plan rez-sous-sol . 1:200
Parking souterrain de deux niveaux : 292 places voitures, 50 places deux roues et vélos
Accès PC, commerces pour 260 personnes .

REPARTITIONS

1p	1p	8%	14p
2p	22p	38%	82p
3p	20p	37%	140p
4p	4p	10%	20p
5p	1p	2%	6p
CL	1p	2%	6p
	50u	100%	268p

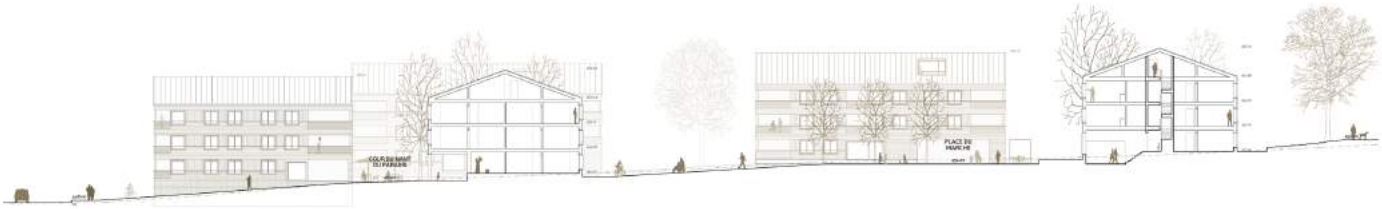
SBP LOGEMENTS
15'441 m² 24.6 m²/p.

SBP COMMUN
292 m²

SBP ACTIVITES
429 m²

Plan rez-de-chaussée . 1:200
Logements, activités et espaces communs de l'ensemble de la "Place du Marché"

MANDAT D'ETUDES PARALLELES - DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE **" t'as où les vignes? "** . planche 3



Coupe longitudinale et façades. - 1:200
Axe nord de village de Presinge en traversant la "Cour du Nord du Paradis" et la "Place du Marché".

ESPACE PAYSAGER

ESPACE PUBLIC
La transition entre le minéral et le végétal est matérialisée par un découpage en formes plantées (gazons) dans les parties ex-minérales et ouvertures de chemins perméables dans les surfaces vertes. Ce découpage définit une série d'espaces ouverts de la place du quartier situés entre les distances du bâti, aux cours jardinées installées au pied des bâtiments.
Une trame d'équipement se juxtapose aux différents gabarits le long des rues d'accès. Cette trame pour s'étendre ponctuellement pour former de petites placettes et accueillir du mobilier plus conséquent comme des couverts à vélos ou des bancs. Cette dernière est perméable et intègre des éléments de circulation et de sécurité des eaux des surfaces (canivaux et noues).

JARDINS PRIVES
Les jardins sont délimité par une haie d'arbres de topographie matérialisée par un mur bâge. Une pente faible et un talus et une haie vive attractive sont mis en place et sectorise différemment de manière fine les parties privatives de celles à vocation plus collective.

LA PLACE DU "PARTI DU PAYSAGER"
Au point le plus bas du quartier, elle accueille un jardin aquatique qui s'étend au gré des intempéries (ruissellement). C'est aussi ici que des techniques écologiques de phytoremédiation filtrations des eaux par le par palier (le choix de végétation).

LA PLACE DU "POTAGER"
Au cœur du quartier et de jardinage Entre vues fermées/ouvertes entre l'espace de cour et le potager. Un grand mail d'arbres offre un couvert végétal important permettant d'accueillir des évènements ponctuels.
LA PLACE DU "BOSQUET"
A l'entrée du quartier le terrain de la offre un espace ouvert sur le paysage agricole (vigne et potager). Située au dessus du parking sous-terrain une pergola végétalisée offre de l'ombre sur cet espace ombragé.

LA PLACE DU "VILLAGE"
A la croisée des chemins actuels et ceux du futur quartier Ada offre un espace de rassemblement. Les zones vertes sont peu sur maintenus et complétés. Des bancs les entourent par modulables permettant d'accueillir régulièrement des manifestations.

Trame de surface .

VEGETATION
Des arbres majeurs indigènes (chêne, noyer et orme champêtre) et des espaces collectifs du futur quartier. Leur port large et aux grandes haies deviennent des repères au sein du quartier à l'image d'un totem vivant. Quelques arbres en bois permettent de se couver rétro au pied de ces derniers.
Dans les rues sont plantés des séquences d'arbres : répétition de plus petite taille (Malus d'ornement, cerisier de Sainte Lucie et sorbier) qui rythment les parcours le long des rues et des façades contemporaines en rez-de-chaussée. Leur forme élancée et leur port non taillé rappelle les paysages champêtres environnants. Dans le jardin aquatique des plantations de végétation humide (saule blanc, aulne et cornier) évoque les mêmes éléments du corridor boisé du lieu du Paradis.

Trame végétale .

GESTION DES EAUX
Un réseau de canivaux à ciel ouvert parcourt l'ensemble du quartier, répartissant les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (voirie et toit) et non-imperméables (pelouses, bande d'équipement et jardin) jusqu'au petite réservoir de la place du Nord du Paradis. Un système permet d'évacuer les eaux en trop vers le canal en cas de forte pluie.

Gestion des eaux de surfaces et récupérations des eaux de pluie .

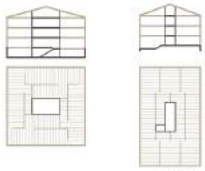
Les potagers et le verger, une journée de printemps .

Plan du rez-étage . 1:200
Logements de l'avenue de la "Place du Marché"

Plan des combles . 1:200
Logements, réduits et techniques de l'avenue de la "Place du Marché".

MANDAT D'ETUDES PARALLELES - DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE **" t'as où les vignes? "** . planche 4

Coupe longitudinale et façades . 1:200
Le "Cœur du Village", le parking souterrain central et le bâtiment de la crèche forment le liaison avec la "Place du Village".



Ossature bois, noyau béton recyclé.

DÉVELOPPEMENT DURABLE
IMPACT SUR LE SITE, CONSTRUCTION ET MATÉRIAUX

Le projet propose des bâtiments très sous-sol s'intégrant dans la pente. Les accès techniques sont concentrés dans les cuvettes. Les bâtiments seront profitent de leur implantation dans la pente pour offrir dans leur partie inférieure des caves pour chaque habitant du hameau.
Le parking souterrain public est le seul volume totalement enseveli sous les aires artificielles extérieures sur le site.

Les toitures seront le plus possible végétalisées sur place afin de retenir eau ruisselant et proposant la création de bordes paysagères et celle de brises de toiture composées, par exemple « hersolite », qui seront utilisées dans la création du second œuvre.

Le thème constructif récurrent est un système mixte composant le radier et la cage d'escalier centrale en béton recyclé, la mise de la construction est le n° d'une construction très préfabriquée. Les dalles mixtes bois-béton sont structurellement intéressantes car elles permettent de franchir de grandes portées. Elles apportent en plus un gain phonique intéressant entre les logements, perfect en au déphasage thermique et apporte une protection contre la propagation du feu. Les dalles supérieures en béton seront préfabriquées et assemblées en dalles sur les poutrelles en bois. Ce procédé permet d'augmenter significativement la cadence de chantier relative en filière sèche et d'optimiser la durée des travaux. Seules les parties de raccordement entre dalles seront coulées sur place par sécurité.

L'enveloppe bois en façade accueillera « remplissage isolant pouvant être composé de fibre de bois, de paille recyclée, de laine de mouton ou de pelle. Ce mode de construction rationnel et économique semble intéressant selon les typologies proposées et peut rire réalisé partiellement en auto-construction par le maître de chantier particulier. A l'intérieur, l'ossature sera protégée par un mur de parement en briques de terre-cuite « terracotta » qui offrent une bonne inertie au logement et du poids en façade (déphasage thermique).

En façade, un bardage bois ventilé en dégrée rentré en clair voie, rentré en parement. Il apporte légèreté, profondeur et jeu d'ombres sur les volumes bâtis. Le bardage bois vers endroit d'une texture protégée et le bois brut en lui laissant un teinte. La construction vers partie neuf par un traitement en briques de terre « ocrée » offrant des pods de façade « résistants » et structurés sur sur et dans les jardins.

Dans la mesure du possible, les matériaux utilisés seront indigènes et peu gourmands en énergie grise.

ECONOMIE D'ENERGIE ET RECYCLAGE

Les bâtiments résident sur un système de « sous-sol » intégrant dans la pente. Les accès techniques sont concentrés dans les cuvettes. Les bâtiments seront profitent de leur implantation dans la pente pour offrir dans leur partie inférieure des caves pour chaque habitant du hameau.
Le parking souterrain public est le seul volume totalement enseveli sous les aires artificielles extérieures sur le site.

Les toitures seront le plus possible végétalisées sur place afin de retenir eau ruisselant et proposant la création de bordes paysagères et celle de brises de toiture composées, par exemple « hersolite », qui seront utilisées dans la création du second œuvre.

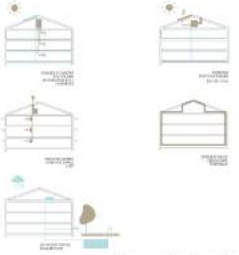
Le thème constructif récurrent est un système mixte composant le radier et la cage d'escalier centrale en béton recyclé, la mise de la construction est le n° d'une construction très préfabriquée. Les dalles mixtes bois-béton sont structurellement intéressantes car elles permettent de franchir de grandes portées. Elles apportent en plus un gain phonique intéressant entre les logements, perfect en au déphasage thermique et apporte une protection contre la propagation du feu. Les dalles supérieures en béton seront préfabriquées et assemblées en dalles sur les poutrelles en bois. Ce procédé permet d'augmenter significativement la cadence de chantier relative en filière sèche et d'optimiser la durée des travaux. Seules les parties de raccordement entre dalles seront coulées sur place par sécurité.

L'enveloppe bois en façade accueillera « remplissage isolant pouvant être composé de fibre de bois, de paille recyclée, de laine de mouton ou de pelle. Ce mode de construction rationnel et économique semble intéressant selon les typologies proposées et peut rire réalisé partiellement en auto-construction par le maître de chantier particulier. A l'intérieur, l'ossature sera protégée par un mur de parement en briques de terre-cuite « terracotta » qui offrent une bonne inertie au logement et du poids en façade (déphasage thermique).

En façade, un bardage bois ventilé en dégrée rentré en clair voie, rentré en parement. Il apporte légèreté, profondeur et jeu d'ombres sur les volumes bâtis. Le bardage bois vers endroit d'une texture protégée et le bois brut en lui laissant un teinte. La construction vers partie neuf par un traitement en briques de terre « ocrée » offrant des pods de façade « résistants » et structurés sur sur et dans les jardins.

Dans la mesure du possible, les matériaux utilisés seront indigènes et peu gourmands en énergie grise.

Accès piétons.
Voirie d'accès gérée/usée par le réseau des rues. Les "rues-places" sont des places de travail principales.
"Voies d'accès secondaires par le réseau "agraire" avec des places de travail secondaires.



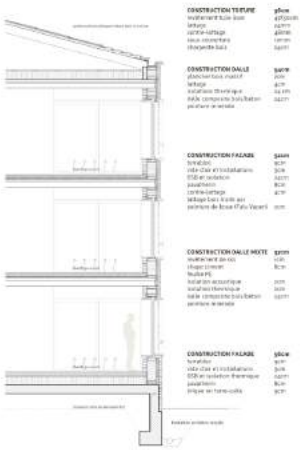
Fonctionnements des techniques et récupérations.

L'espace de vie principal d'un appartement.

Appartement **3 pièces**.
Surf. 90 m²

Appartement **4 pièces**.
Surf. 95 m²

Appartement type **Cluster**.
3 x 1 pièce & 1 x 3 pièce
Surf. 110 m²



CONSTRUCTION TOITURE **380m**
revêtement toiture bois 380m²
lattage 380m²
contre-lattage 380m²
sous-couverture 380m²
charpente bois 380m²

CONSTRUCTION DALLE **1400m²**
plancher bois massif 200m²
lattage 400m²
isolation thermique 1x 200
dalle composite bois-béton 400m²
peinture acrylique

CONSTRUCTION FAÇADE **540m²**
tôle acier et installations 300m²
OSB et isolation 540m²
pare-pluie 400m²
contre-lattage 400m²
lattage bois à clin en panneau de fibre d'alto Vacuri 200

CONSTRUCTION DALLE MIXTE **1200m²**
revêtement de sol 1200
chape ciment 1200
feuille PE
isolation acoustique 200
isolation thermique 200
dalle composite bois-béton 1200
peinture acrylique

CONSTRUCTION FAÇADE **580m²**
tôle acier et installations 300m²
OSB et isolation thermique 540m²
pare-pluie 400m²
briques de terre-cuite 400m²

Appartement **5 pièces**.
Surf. 120 m²

Appartement **5 pièces**.
Surf. 110 m²

Plan des appartements . 1:100
Logements

Coupe constructive . 1:50
Logements

Projet lauréat

—

30 **COMPAGNIES**
m+n paysage architecture
Atelier Nature et Paysage

Projet lauréat

30 **COMPAGNIES**

m+n paysage architecture
Atelier Nature et Paysage

CRITIQUE DU PROJET

La proposition "COMPAGNIES" rendue pour le second degré du MEP a évolué de manière très substantielle, et répond aux observations et recommandations du 1er degré de manière rigoureuse et constructive.

Le maillage des rues et places du centre villageois de Presinge

Le centre villageois comprend la mairie, l'école, l'église, la salle des fêtes, les auberges, mais son bon fonctionnement a été contrarié par le tracé de la route de Presinge, route de transit, en tangence avec ce centre. Le projet retenu a su remédier à cette anomalie, en proposant la création de deux rues nouvelles et la recomposition de la place publique centrale pour former l'armature d'un centre villageois recomposé et dynamisé.

Projet lauréat

Deux nouvelles rues

La première rue - dénommée "rue de l'Abbaye" - descend depuis le chemin des Cordonnières, sur la droite de la ferme Mumenthaler, de manière naturelle en direction de l'Abbaye.

La deuxième rue - dénommée "rue des Jardins" - suit sensiblement une ligne de niveau et établit une relation simple entre la nouvelle rue de l'Abbaye et la route de La-Louvière au droit de l'espace public devant l'école et la mairie, juste en amont du carrefour avec la route de Presinge.

Les perspectives et les accroches sur le paysage et la structure urbaine que proposent ces deux rues sont jugées très pertinentes. Ces nouvelles rues s'offrent comme des itinéraires qui manquaient entre l'Abbaye, le centre de Lullier et le village, qui permettront aux nouveaux habitants de fréquenter au quotidien le reste du village. Loin de s'autonomiser comme enclave, les nouvelles habitations riveraines peuvent ainsi participer pleinement à la vie de village.

Il est observé que certains vis à vis sur rue sont inférieurs à 16m, largeur minimale de la rue fondée sur les règles de gabarit. Ceci est compréhensible vu l'ambiance villageoise recherchée, et vu que dans des cas similaires des rues de 14m voire 12m de large offrent une qualité tout à fait appréciable.

Dans la mesure du possible, la distance de 16m entre alignements de part et d'autre de la voirie devra être respectée car elle offre de belles potentialités. Quand les alignements ne sont pas à front mais en retrait des voies publiques, on peut retrouver le charme des échelles villageoises recherchées par le traitement des frontages - les espaces dans la rue qui ne font pas partie de la voirie circulée. Prévoir de larges frontages permet de surcroît le respect de la privacité des fenêtres de rez-de-chaussée et le respect de leurs vues droites (4m): les riverains peuvent sans être inquisiteurs regarder passer les gens depuis chez eux, les passants peuvent observer les riverains sans effraction de leur privacité, cette relation mutuelle étant un élément important du caractère vivant, rassurant et sécurisant de l'habitat, et de son caractère villageois.

Cependant, pour les cas où le contexte l'exigerait, des dérogations à cette largeur de 16m seraient envisageables pour autant qu'elles soient parfaitement motivées et montrent de façon évidente l'intérêt d'une telle dérogation pour la qualité de la composition urbaine et des habitations riveraines.

La proposition de "COMPAGNIES" est de donner aux deux rues le statut de zone de rencontre, ce qui correspond bien à l'ambiance de rues de village, où les enfants peuvent jouer partout dans les rues, et où les voitures doivent circuler au pas.

Le collège d'experts est d'accord avec la proposition d'ouvrir ces deux rues à une circulation motorisée très réduite, réservée a priori aux riverains ou aux habitants du village, qui permet les usages habituels de la voiture par les habitants, comme dans les autres rues du village.

Le nouvel espace public majeur du centre villageois

Un des objectifs majeurs du projet communal est la requalification de l'espace public central entre

Projet lauréat

la salle communale polyvalente, et l'école, la mairie, la montée de l'église, de part et d'autre de la route de La Louvière qui s'ouvre en carrefour sur la route de Presinge.

La nouvelle proposition a bien pris en compte ces observations, en ménageant l'emprise d'une vraie "place des fêtes" pouvant accueillir plusieurs centaines de personnes, devant la salle polyvalente. Entre cette place et le "parvis des écoliers" prévu devant l'école, un vaste espace public est en jeu, en mesure de pleinement fédérer les bâtiments publics: l'école, la mairie, la salle communale.

Les nouveaux bâtiments projetés

La diversité des bâtiments et l'offre de typologies variées (sur la base de deux familles principales: traversantes et rayonnantes) sont appréciées. Le principe de répartition de ces typologies comme élément de composition de l'espace public est cohérent et permettra par la suite d'affiner les logements en fonction des besoins des différentes coopératives. Le collège a apprécié que toutes les adresses des riverains donnent sur les deux rues.

L'énergie

La compacité des bâtiments, les dispositifs simples et performants proposés ont été appréciés. Le projet va à priori au-delà des exigences sans difficulté ni acharnement.

L'environnement

L'intégration du projet dans le site et le paysage correspond aux exigences et aux objectifs du point de vue de l'économie du terrain, de la gestion des eaux de surfaces, des connexions biologiques, du choix des essences, de la réduction des excavations, ainsi que du réemploi des matériaux excavés.

Le stationnement

Hormis quelques places en bordure des voies et des possibilités de stationnement minute devant chez soi, le stationnement des véhicules est prévu dans un parking enterré dont l'accès en bas de la route de Presinge, à l'entrée de la rue de l'Abbaye, est jugé judicieux.

Conclusion

Le collège a apprécié un projet ouvert, souple, à même de proposer une boîte à outils pour les appropriations riveraines tant dans les rues que dans les espaces communs, garantes de la vie villageoise, et qui s'accordent avec les objectifs des coopératives en terme de style de vie, d'art de vivre avec son voisinage:

— la "collaboration participative avec les futurs habitants";
— la "participation collective pour gérer l'immeuble et ses dépendances";
— "une autre qualité de vie basée sur la participation, la convivialité, la solidarité, ...;
— "une intégration douce des futurs habitants".

A Presinge, les conditions d'un succès sont réunies pour accueillir et développer les contributions des coopérateurs riverains à la constitution d'un espace public et d'espaces communs vivants, que ce soit à travers le jardinage, la construction de petits abris ou d'édicules propres aux usages de la vie quotidienne, de clôtures, l'aménagement des seuils, en s'affairant d'une manière ou d'une autre devant chez eux en bordure de rue, ou dans les espaces communs avec le souci du voisinage.

En effet, ces contributions correspondent tant à l'esprit et à l'expérience des coopératives d'habitants, qu'à l'échelle du village, à l'esprit de la commune, et aux pratiques villageoises traditionnelles. On peut noter que l'architecture des "façades" des bâtiments devient alors moins figée, moins unitaire ou répétitive, moins étanche; l'architecture contemporaine peut se faire discrète et s'incorporer au village, quand elle se retrouve ainsi complétée au fil du temps de murets, d'arbres et d'arbustes, de plantes grimpantes, de jardinets, d'édicules de rangement, de stockage ou de bricolage, de fontaines ou de parcours des eaux, de refuges pour les animaux domestiques ou sauvages… C'est sans doute là une clef pour le succès de la greffe de l'opération dans le village.

MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES - DÉVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE
m+n paysage-architecture / atnp / m.bonvin

COMPAGNIES

LA CAMPAGNE PRESINGE

Être au calme. Vivre dans la proximité de la nature. Élever ses enfants au grand air. Cultiver son jardin. Rencontrer son voisin. Se balader et cueillir des fleurs. Manger dans le jardin sous le pommier. La vie de village est partie s'installer en ville. Alors pourquoi ne pas ramener un peu d'urbain à la campagne ? Il s'agit d'imaginer une structure de vie organisée où du temps et de l'espace pourraient être partagés.

C'est à partir des espaces paysagers que nous réformulons le village de Presinge. Les structures paysagères présentes sur site comme les cordons bocagers sont prolongées jusqu'aux contours du village créant ainsi un écrin entre l'environnement construit et l'espace agricole. A l'intérieur du village, on implante un maillage d'espace public, avec des vergers, des prairies, des jeux pour les enfants, des pièces d'eau, des jardins et des cheminements privilégiés pour les piétons et les vélos.

Pour prolonger le tissu villageois, deux nouvelles rues jardins s'insèrent dans la structure existante de Presinge. Les constructions sont diversifiées : les longs bâtiments bordent la rue et les grandes maisons des paysannes. Un peu comme dans le hameau de l'abbaye de Presinge, on chemine à travers des murets qui fabriquent des séquences jfrois compagnies d'habitations et dont les seuls de bâtiments sont des cours communes végétalisées.

Les logements présentent différentes surfaces, configurations et différents environnements. Ils s'adressent à plusieurs profils d'habitants. Il s'agit de redonner un souffle d'humanité à la campagne de Presinge.

La matérialité du projet est issue du site. La terre de vigne est réutilisée dans la construction du quartier, au même titre que toutes les ressources présentes sur le site (l'eau de pluie, le soleil, les végétaux...). D'un point de vue environnemental, énergétique et constructif, le projet est exemplaire et fait corps avec son contexte.

Le verger

MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES - DÉVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE
m+n paysage-architecture / atnp / m.donvin

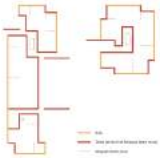
COMPAGNIES

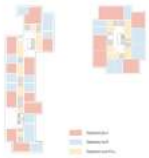
MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES - DÉVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE
m+n paysage-architecture / atnp / m.bonvin

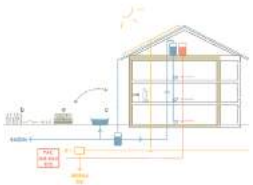
COMPAGNIES

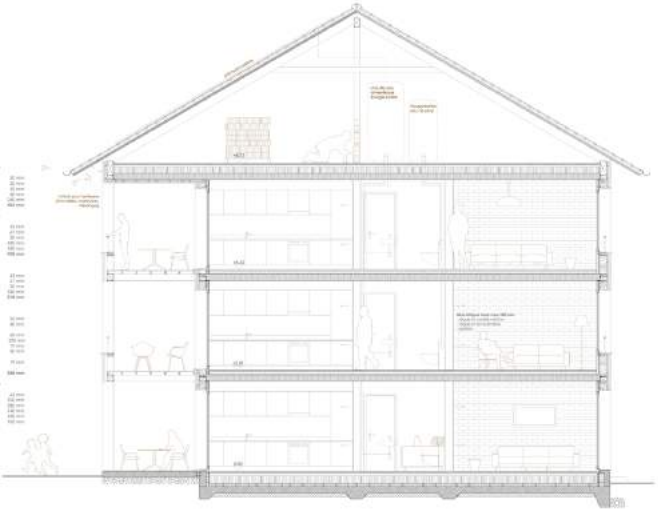
MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES - DÉVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE
m+n paysage-architecture / atnp / m.donvin

COMPAGNIES









Approbation du collège d'experts

Le présent document a été approuvé
par le collège d'experts.

Présidente	Maria Zurbuchen	
Vice-président	Serge Broquard	
Membres professionnels indépendants des maîtres d'ouvrage	Francesco Della Casa	
	Martin Steinmann	
	Marco Rampini	
	Nicolas Soulier	
Membre professionnel dépendant des maîtres d'ouvrage	Daniel Baillif	
Membres non-professionnels dépendants des maîtres d'ouvrage	Guillaume Käser	
	Benoît Molineaux	
	Floriane Queille	

Suppléante professionnelle indépendante des maîtres d'ouvrage

Anita Frei .....

Suppléants professionnels dépendants des maîtres d'ouvrage

Laura Mechkat .....

Uli Amos .....

Olivier Krumm .....

Suppléants non-professionnels dépendants des maîtres d'ouvrage

Eric Rossiaud .....

Benjamin Chabbey .....

Patrice Mugny .....

Graphisme et mise en page:
Daria Mechkat
momodata.ch

Photographies des maquettes p. 66, 74, 82:
©Paulo Olarte Toro
momodata.ch

Image en couverture:
©m+n paysage architecture

Imprimerie Coprint - François Canellas

Commune
de Presinge

CODHA
COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF

Quercus

EQUI
LIBRE
UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'instruction publique, de la culture et du sport
Enseignement secondaire II postobligatoire
Centre de formation professionnelle nature et environnement - Lullier