DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE

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

MANDAT D'ETUDES PARALLELES EN DEUX DEGRES
SUR PROCEDURE SELECTIVE

PROGRAMME

29 avril 2016

TABLE DES MATIERES

1 PRESENTATION 3
1.1 Préambule 3
1.2 Situation générale 4
1.3 Historique du projet 5
1.4 Maîtres de l'ouvrage 6

2 CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU MEP 8
2.1 Maîtres d'ouvrage, organisateur et secrétariat 8
2.2 Genre de mise en concurrence 8
2.3 Déroulement de la procédure 8
2.4 Bases réglementaires 9
2.5 Conditions de participation 10
2.6 Reconnaissance des conditions de participation 11
2.7 Recevabilité du dossier 11
2.8 Confidentialité 11
2.9 Indemnités 11
2.10 Genre et ampleur du mandat à l'issue du MEP 12
2.11 Procédure en cas de litige 12
2.12 Critères d'appréciation de la phase sélective 13
2.13 Critères d'appréciation du mandat d'études parallèles 13
2.14 Collège d'experts 15
2.15 Calendrier de la procédure 16
2.16 Documents remis aux participants de la phase sélective 17
2.17 Documents demandés aux participants de la phase sélective 17
2.18 Documents remis aux participants du MEP 17
2.19 Documents demandés aux participants du MEP 18
2.20 Questions au collège d'experts et réponses 20
2.21 Projet sans variantes 20
2.22 Visite des lieux 20
2.23 Remise des projets 20
2.24 Propriété des projets 21
2.25 Exposition publique des projets 21

3 CAHIER DES CHARGES 22
3.1 Philosophie du projet : du village à l'écovillage 22
3.2 Périmètre et dispositions légales 23
3.3 Objectifs du projet 25

4 PROGRAMME CONSTRUCTIF 28
4.1 Surface brute de plancher - SBP 28
4.2 Programme des locaux 28
4.3 Aménagements extérieurs 29
4.4 Barrières architecturales 30
4.5 Abris de protection civile 30
4.6 Sécurité incendie 30

5 GLOSSAIRE 30

6 APPROBATION DU COLLEGE D'EXPERTS 31

1 PRESENTATION

1.1 PRÉAMBULE

L'objet du présent mandat d'études parallèles (MEP) est le développement du village de Presinge sous forme d'un écovillage tel que défini au chapitre 3.1.

Il comprend une proposition d'aménagement du centre villageois et la construction d'environ 140 logements, de quelques surfaces d'activités, des aménagements extérieurs et d'un parking souterrain.

Ce développement, lié au phénomène de rurbanisation que connaissent les villages ruraux à proximité de centres urbains, s'inscrit dans la continuité d'un noyau d'habitat rural mais sa population dépendra principalement de la ville pour son travail.

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.

Il est organisé par la Commune de Presinge, propriétaire des terrains, et par les coopératives superficiaires Codha, Equilibre et Quercus. Ces quatre entités différentes sont appelées ci-après les MO.

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

Ils sont 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.

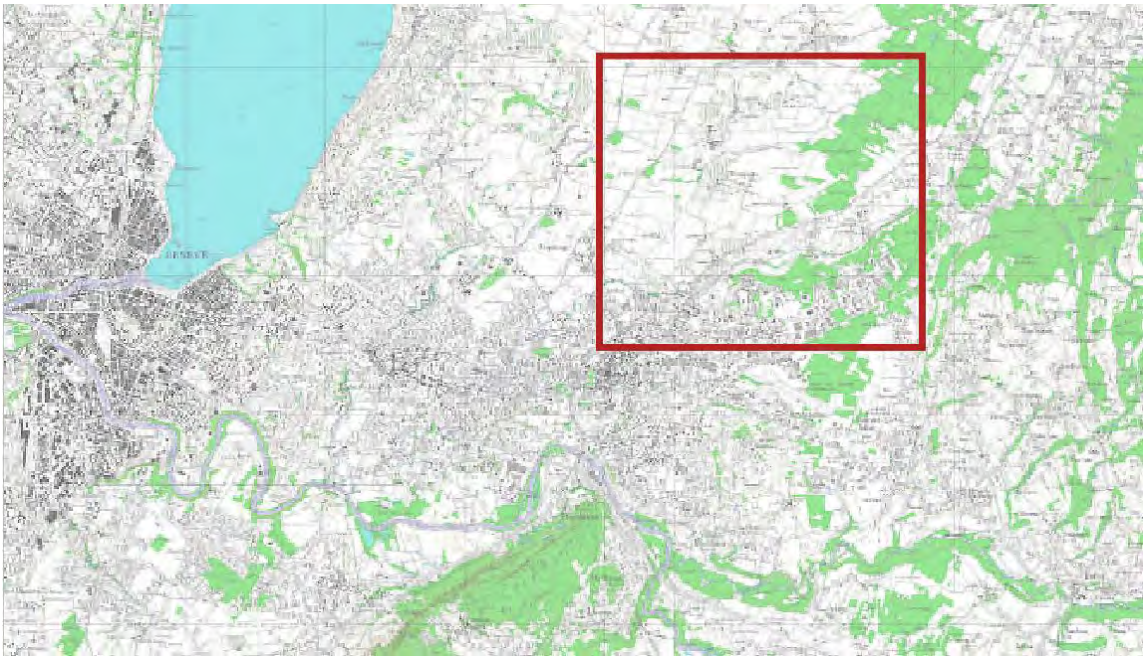
Ils sont aussi invités à visiter le village de Presinge et à prendre la pleine mesure de l'impact qu'aura ce développement.

Les MO souhaitent inscrire ce projet de développement dans une réflexion globale à même d'apporter des réponses aux enjeux sociaux, environnementaux et économiques de notre époque.

Les qualités exceptionnelles du site, le soutien proactif de la Commune et les exigeantes ambitions des coopératives Codha, Equilibre et Quercus font de ce MEP une chance rare de développer un projet de très grande qualité et cohérence.

1.2 SITUATION GÉNÉRALE

Genève : localisation de la Commune de Presinge.



Commune de Presinge : 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.

1.3 HISTORIQUE DU PROJET

1.3.1 ETAT DES LIEUX

La superficie de la commune de Presinge est de 470 hectares. Sa population est actuellement de 717 personnes, dont une centaine de pensionnaires EMS et une centaine de requérants d'asile. Durant des siècles, les habitants de Presinge, les Presingeois, tirèrent leur revenu du travail de la terre. Aujourd'hui encore, la commune est vouée à l'agriculture et à la viticulture. On y trouve aussi deux restaurants et une pension pour personnes âgées. Toutefois, avec le développement des moyens de communication et l'envie toujours plus grande des citadins d'habiter la campagne, la vocation de Presinge est devenue essentiellement résidentielle.

1.3.2 CENTRE DU VILLAGE ET ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE

L'objet de ce MEP est le fruit d'une longue réflexion partant des deux principaux constats suivants :

1/ Presinge ne dispose pas d'un centre villageois clairement identifiable : les éléments constitutifs traditionnels (mairie, école, église, restaurant) sont présents mais éparpillés autour du carrefour route de la Louvière et route de Presinge, secteur qui ne présente qu'une faible densité d'habitat.

2/ La population de Presinge ne croît pas suffisamment pour maintenir une « dynamique » communale nécessaire à la viabilité des activités sociales, culturelles et sportives, de l'école ainsi que des commerces et assurer une assise fiscale équilibrée.

1.3.3 PLAN DIRECTEUR COMMUNAL ET ETUDE COMPLÉMENTAIRE

Afin d'étayer et d'argumenter la pertinence des attentes communales, un Plan Directeur Communal (PDCom) a été établi en 2007, suivi d'une étude complémentaire en 2009.

Les analyses menées ont confirmé les besoins de la Commune et ont permis de définir les options d'aménagements et les implications sur les plans environnementaux et de la mobilité.

La fiche d'action n°3 du PDCom résume les principaux thèmes du développement du village :

- Créer un centre qui renforce l'identité communale et villageoise
- Concevoir un développement raisonné qui assure une progression démographique assimilable et un équilibre socio-culturel (le «nouveau village»)
- Intégrer les équipements communaux et les activités culturelles, professionnelles ou commerciales nécessaires à une vie de village
- Préserver les qualités morphologiques existantes du village de Presinge et du hameau de Presinge-dessus, ainsi que les qualités paysagères du site
- Concrétiser des objectifs environnementaux donnant au futur développement un caractère exemplaire

1.3.4 ACQUISITION ET PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT

Conformément aux recommandations du PDCom, la Commune de Presinge a acquis les terrains nécessaires à l'extension du village et a demandé le déclassement de la zone agricole en zone 4B de développement, procédure qui a abouti le 12 mars 2014.

1.3.5 DROIT DE SUPERFICIE ET APPEL À CANDIDATURE

La Commune de Presinge, alors unique propriétaire des terrains déclassés, a décidé lors du vote du Conseil Municipal du 26 mai 2014 d'octroyer un droit de superficie (DDP) sur la totalité des parcelles en sa possession et situées en zone 4B de développement, à savoir les parcelles n°2594 et 2601 ainsi qu'une partie de la parcelle n°1832, totalisant une surface de 21'173 m2.

Un appel à candidature a été lancé fin 2014 à l'issue duquel les Coopératives Equilibre et Codha ont été choisies. La qualité de leur dossier, leur expérience, leurs ambitions tant sociales qu'écologiques et leur fonctionnement basé sur un mode participatif répondaient parfaitement aux attentes de la Commune.

Afin d'encourager l'implication de Presingeois dans ce projet, La Commune a réservé un tiers de la SBP totale à ses habitants et/ou leurs enfants. Ainsi est née la coopérative Quercus, fondée par de jeunes Presingeois connaissant très bien la commune pour y avoir grandi et souhaitant apporter leur vision à ce projet de développement.

Le DDP a alors été réparti entre les trois coopératives à raison de 1/3 chacune.

1.3.6 ORGANISATION D'UN MANDAT D'ETUDES PARALLÈLES

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 plutôt qu'un concours anonyme. Cette procédure permet d'intervenir dans le processus d'élaboration du projet grâce à des échanges intermédiaires entre le collège d'experts et les concurrents et de préciser le contenu du cahier des charges en conséquence.

1.4 MAÎTRES DE L'OUVRAGE

Pour l'organisation du mandat d'études parallèles, les maîtres de l'ouvrage sont la Commune de Presinge et les trois coopératives superficiaires : Codha, Equilibre et Quercus.

Bien que la Commune participe à l'organisation du MEP, elle ne réalisera que les aménagements situés en zone 4B protégée. La Commune étant soumise aux AIMP, la réalisation de ces aménagements feront l'objet d'une procédure particulière ultérieure.

Quant aux trois coopératives, elles réaliseront l'ensemble des constructions et aménagements extérieurs situés en zone 4B de développement et les éventuelles constructions à cheval sur la zone 4B protégée, sous réserve des conditions énoncées au chapitre 2.10.

1.4.1 COMMUNE DE PRESINGE

La participation de la Commune à l'organisation du MEP lui permet d'être partie prenante dans les décisions à prendre pour le développement de son village. Cet investissement s'inscrit dans la suite logique de toutes celles déjà mises en œuvre pour concrétiser cet ambitieux projet de développement.

1.4.2 EQUILIBRE

Le nom de la société coopérative est inspiré de l'article 73 de la Constitution de la Confédération Helvétique sur le développement durable: *«La Confédération et les cantons œuvrent à l'établissement d'un **équilibre** durable entre la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, et son utilisation par l'être humain.»*

Dès sa création en 2005, l'objectif de la coopérative a ainsi été de développer un habitat qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. C'est ainsi que le premier bâtiment de la coopérative inauguré en 2011 à Cressy fait aujourd'hui référence en matière de consommation d'eau et d'énergie, ainsi qu'en termes de participation collective pour gérer l'immeuble et ses dépendances.

La co-création d'un écovillage avec la commune de Presinge et les autres maîtres de l'ouvrage, la collaboration participative avec les futurs habitants et bien sûr avec le(s) lauréat(s) du présent MEP offre à la coopérative Equilibre une occasion unique de concrétiser ses objectifs.

1.4.3 CODHA

La Codha, créée en 1994 pour lutter contre la spéculation immobilière cherche à s'inscrire dans une approche globale, visant à intégrer la dimension humaine de l'habitat dans la production de logements, une autre qualité de vie basée sur la participation, la convivialité, la solidarité, la mixité sociale et intergénérationnelle, et une intégration sensible dans son environnement physique et social.

Soucieuse des besoins et aspirations de ses sociétaires, la Codha est ouverte à mettre en œuvre des nouveautés typologiques adaptées aux évolutions sociales, par exemple, par l'intégration systématique dans ses projets de chambres d'amis et de salles communes ou plus récemment de *clusters.*

Elle souscrit aux valeurs du développement durable dans la construction avec une grande exigence quant à la qualité des espaces bâtis et non-bâtis rejoignant ainsi les idéaux d'écovillage énoncés par la commune de

Presinge dans le respect du patrimoine existant, la préservation des ressources et une intégration douce des futurs habitants.

1.4.4 QUERCUS

Quercus, nom latin du chêne, est une coopérative d'habitation créée en 2015 dans le cadre du projet de développement communal de Presinge. Elle est majoritairement constituée de jeunes adultes ayant grandi dans la commune et souhaitant participer activement au développement de celle-ci. Suivant l'exemple des coopératives genevoises existantes, Quercus se donne pour objectif de favoriser, par une action commune, «le bien vivre ensemble».

Pour valoriser cet objectif, la coopérative souhaite créer des logements modulables, équipés de salles communes, de chambres d'amis, et de parcelles cultivables.

Elle soutient fermement la commune de Presinge dans sa volonté de préserver l'identité rurale du village. En effet, l'intégration de nouveaux logements doit se faire en harmonie avec les édifices existants, tout en conservant les espaces non-bâtis.

Egalement soucieuse des préoccupations environnementales actuelles, Quercus œuvre à la mise en place d'un système où l'action commune de ses membres leur permettrait de vivre dans un environnement autonome et renouvelable. Plus qu'un simple lieu de vie, Quercus conçoit la coopérative comme un centre d'échange de services et de connaissances entre les habitants.

2 CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU MEP

2.1 MAÎTRES D'OUVRAGE, ORGANISATEUR ET SECRÉTARIAT

MAÎTRES DE L'OUVRAGE DE LA PROCÉDURE

Commune de Presinge
Coopérative Codha
Coopérative Equilibre
Coopérative Quercus

ORGANISATEUR

Baillif-Loponte et Associés SA et Daniel Baillif architecte

Pour adresse :
Baillif-Loponte et Associés
Clos de la Fonderie 3
1227 Carouge

SECRÉTARIAT

Commune de Presinge

Pour adresse :
Mairie de Presinge
Route de Presinge 116
1243 Presinge

Le secrétariat n'est disponible que pour la réception des documents à remettre par les concurrents pour la procédure sélective. Le secrétariat ne répond pas aux questions liées au déroulement du MEP.

2.2 GENRE DE MISE EN CONCURRENCE

La présente forme de mise en concurrence consiste en un mandat d'études parallèles à deux degrés précédés d'une procédure sélective non soumis à la législation sur les marchés public AIMP.

La procédure n'est pas anonyme. Elle s'inspire du règlement SIA143 sans toutefois le respecter complètement.

La langue officielle est exclusivement le français. Cette condition est applicable à toutes les phases du MEP et à l'exécution de la suite des prestations.

2.3 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure se déroulera en deux étapes :

ETAPE 1 : PHASE DE SÉLECTION

Cette première étape de la procédure est ouverte et doit permettre au collège d'experts de sélectionner, sur la base des dossiers de candidature, environ 10 bureaux d'architectes.

ETAPE 2 : MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES EN DEUX DEGRÉS

1er degré : Les bureaux retenus pour le 1er degré développent leurs projets et le présentent sous forme d'un rendu intermédiaire. Le collège d'expert se réserve la possibilité d'auditionner tout ou partie des concurrents et choisit 3 à 4 bureaux pour participer au 2ème degré. A l'issue du 1er degré, le collège d'experts fait des recommandations pour le 2ème degré et précise si besoin les objectifs.

2ème degré : Sur la base des recommandations écrites du collège d'experts, les bureaux retenus affinent leurs projets. Le rendu final, accompagné d'une audition finale, doit permettre au collège d'experts de désigner le projet lauréat qu'il recommandera aux maîtres de l'ouvrage pour l'attribution du mandat.

2.4 BASES RÉGLEMENTAIRES

Sont applicables les lois et normes suisses et cantonales en matière de construction et d'aménagement dont, entre autres, les prescriptions mentionnées ci-dessous.

PRESCRIPTIONS FEDERALES

Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et ses ordonnances, notamment l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair), l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) et l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM).

Directive sur le bruit des chantiers et directive Air chantier (OFEV).

Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées, (LHand).

Ordonnance sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (OHand)

Normes suisses SN 641'000 et suivantes : tracé/parcage, géométrie et aménagement.

PRESCRIPTIONS CANTONALES

Loi sur les constructions et installations diverses LCI (L 5.05) et son règlement d'application RCI (L 5 05.01)

Loi générale sur les zones de développement LGZD (L 1 35) et son règlement d'application (L 1 35.01)

Loi générale sur le logement et la protection des locataires LGL (I 4 05) et son règlement d'exécution RGL (I 4 05.01)

Loi pour la construction de logement d'utilité publique LUP (I 4 06) et son règlement d'exécution RUP (I 4 06.01)

Loi sur l'énergie LEn (L 2 30) et son règlement d'application REn (L 2 30.01)

Règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction (L 5 05.06)

Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés RPSFP (L 5 05.10)

Loi sur la Prévention des Sinistres et l'Organisation des Sapeurs-Pompiers (F 4 05) et son règlement d'application (F 4 05.01).

Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage LNP

Loi sur la protection des monuments de la nature et des sites LPMNS (L 4 05), son règlement général d'exécution RPMNS (L 4 05.04) et son règlement sur la conservation de la végétation arborée RCVA (L 4 05.04)

Toutes ces lois sont consultables sur le site internet : http://www.geneve.ch/legislation/welcome.html en cliquant en haut à gauche sur « Recueil systématique genevois RSG ».

Les pratiques administratives de l'OCLPF sont consultables sur le site internet : http://www.ge.ch/logement/documentation/pratiques-administratives.asp#professionnels

AUTRES PRESCRIPTIONS :

Association des établissements cantonaux contre l'incendie AEAI : normes et directives de protection incendie en vigueur.

Société suisse des Ingénieurs et des Architectes SIA : normes, règlements et recommandations en vigueur.

2.5 CONDITIONS DE PARTICIPATION

Les conditions de participation devront être remplies lors du dépôt du dossier de candidature.

Le MEP est ouvert aux architectes ou groupement d'architectes. Le MEP ne fait pas l'objet d'une finance d'inscription.

Les concurrents doivent être établis en Suisse et doivent répondre à l'une des deux conditions suivantes :

- être porteurs, à la date d'inscription au présent MEP, du diplôme d'architecte délivré par l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (IAUG/EAUG), des Ecoles Polytechniques Fédérales de Lausanne et de Zürich (EPF), de l'Académie d'architecture de Mendrisio, des Hautes écoles spécialisées (HES ou ETS) ou d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence.
- être inscrits, à la date d'inscription au présent MEP, dans un registre professionnel : Registre des architectes A ou B du REG (Fondation des registres Suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement), Mandataires Professionnels Qualifiés (MPQ) ou un registre professionnel étranger reconnu équivalent.

En cas de groupement de deux bureaux, le partenaire principal doit être établi en Suisse.

Les concurrents devront fournir avec le dossier de candidature les attestations suivantes:

a) justifiant qu'ils sont inscrits au registre du commerce de leur siège social ou dans un registre professionnel (RC ou MPQ ou REG ou équivalent)

b) justifiant que la couverture du personnel en matière d'assurances sociales est garantie conformément à la législation en vigueur à leur domicile professionnel et qu'ils sont à jour avec leurs paiements (AVS, AI, APG, AC, AF, LPP, LAA).

c) certifiant qu'ils sont signataires d'une convention collective applicable à Genève, ou qu'ils ont signé auprès de l'Office Cantonal de l'Inspection et des Relations du Travail (OCIRT, tél. 022. 388.29.29 – fax 022. 388.29.69) un engagement à respecter les usages de leur profession en vigueur à Genève ;

d) justifiant qu'ils se sont acquittés de leurs obligations en matière d'impôts à la source retenus sur les salaires de leur personnel étranger ou qu'ils ne sont pas assujettis à cet impôt.

Pour être valables les attestations demandées ci-dessus ne doivent pas être antérieures de plus de 3 mois à la date fixée pour leur production, sauf dans les cas où elles ont, par leur contenu, une durée de validité supérieure.

Les jeunes bureaux d'architectes sont encouragés à s'associer avec des bureaux plus aguerris afin de mieux répondre aux critères de sélection.

Les membres d'un groupement ne peuvent participer qu'à ce seul groupement, sous peine d'exclusion. De même, les bureaux à plusieurs succursales ne peuvent participer qu'à ce seul groupement.

Dans le cas d'un groupement d'architectes, tous les membres du groupement doivent remplir les conditions de participation.

Tous les architectes participants au MEP, ainsi que leurs éventuels consultants (ingénieurs divers, spécialistes, etc.) et leurs collaborateurs ne doivent pas se trouver dans l'une des situations définies par l'article 12.2 du Règlement SIA 143 (leurs noms devront être inscrits sur la fiche d'identification). Le non-respect de cette clause entraîne l'exclusion du jugement (voir lignes directrices SIA 142-143 sur le site internet www.sia.ch sous la rubrique : concours – lignes directrices – conflits d'intérêts).

Les concurrents sont libres de consulter ou de s'adjoindre les spécialistes de leur choix, cependant les maîtres de l'ouvrage ne seront en aucun cas liés à ceux-ci. L'attribution d'un mandat à l'issue du MEP ne porte que sur les prestations d'architectes

La consultation d'un architecte paysagiste est vivement recommandée.

2.6 RECONNAISSANCE DES CONDITIONS DE PARTICIPATION

En acceptant le mandat d'études parallèles, les concurrents s'engagent à rendre les éléments demandés dans le présent cahier des charges dans les délais convenus.

Dans le cas où un concurrent sélectionné renoncerait à participer, les maîtres de l'ouvrage se réservent le droit de le remplacer. Ils en informeront, le cas échéant, les autres concurrents.

Toute proposition qui ne répondrait pas aux conditions fixées dans le présent cahier des charges se verra exclue du jugement et ne donnera droit à aucune rémunération.

Les prises de contact d'un participant avec les maîtres de l'ouvrage, le collège d'experts ou un spécialiste-conseil, pour des questions relevant du mandat d'études parallèles, n'est pas autorisée en dehors des dialogues intermédiaires.

2.7 RECEVABILITÉ DU DOSSIER

Le Collège d'experts ne prendra en considération que les dossiers qui sont complets, remis dans le délai imposé et dans la forme fixée.

Outre les motifs de non recevabilité de son dossier et s'il n'a pas été exclu du mandat d'études parallèles suite à la vérification des éléments ci-dessus, un concurrent sera également exclu du mandat d'études parallèles s'il trompe ou cherche à tromper intentionnellement l'adjudicateur en déposant des documents faux ou erronés, en fournissant des informations caduques ou mensongères.

2.8 CONFIDENTIALITÉ

Les documents et informations que se fourniront réciproquement le collège d'experts et les participants durant le déroulement des 1er et 2ème degrés du MEP seront traités de manière confidentielle, à l'exception des questions, des réponses et des remarques concernant l'ensemble des concurrents.

Tous les candidats et membres du collège d'experts s'engagent formellement à un absolu devoir de réserve vis-à-vis de tiers et à ne pas rendre public les informations relatives à l'étude du MEP avant l'exposition publique des projets.

2.9 INDEMNITÉS

Phase sélective : pas rémunérée.

1er degré : montant forfaitaire de l'indemnité par concurrents = CHF 10'000.- HT correspondant à 100% des prestations demandées pour le 1er degré dans le présent cahier des charges (y compris frais divers, déplacements et auditions).

2ème degré : montant forfaitaire de l'indemnité par concurrents = CHF 30'000.- HT correspondant à 100% des prestations demandées pour le 2ème degré dans le présent cahier des charges (y compris frais divers, déplacements et auditions).

Les indemnités sont versées à l'issue de chaque phase et à condition que les dossiers soient reconnus comme recevables au sens du chapitre 2.7 du présent cahier des charges.

Pour le bureau lauréat, une part de cette indemnité forfaitaire peut être considérée comme un acompte sur le montant des honoraires dus pour le mandat. Cet acompte est au maximum égal à la moitié de l'indemnité si le mandat qui suit est substantiel et si aucune modification importante n'est envisagée par rapport au projet initial.

2.10 GENRE ET AMPLEUR DU MANDAT À L'ISSUE DU MEP

Les maîtres de l'ouvrage ont l'intention de confier deux mandats distincts à l'auteur du projet lauréat qui sera recommandé par le collège d'experts.

Le 1er mandat est l'établissement d'un PLQ sur l'ensemble du périmètre du présent MEP (zone 4B de développement et zone 4B protégée).
Le PLQ sera établi sur la base du projet lauréat et selon les dispositions prévues par la LGZD pour un projet en 4ème zone de développement sur fond de zone agricole.
Le maître de l'ouvrage pour ce mandat sera la Commune de Presinge.

Le 2ème mandat comprend les prestations d'architecture pour la réalisation du développement prévu en zone 4B de développement sur les parcelles en droit de superficie.
Les maîtres de l'ouvrage pour ce mandat seront les coopératives Codha, Equilibre et Quercus.

Les MO se réservent la possibilité de subdiviser ce 2ème mandat pour confier à un autre candidat retenu au 2ème degré du MEP le projet et la réalisation d'une part des logements prévues selon les conditions qui auront été définies par le PLQ et/ou pour confier à un architecte paysagiste la réalisation des aménagements extérieurs.

Par ailleurs, les maîtres de l'ouvrage se réservent la possibilité de confirmer le mandat par phases et celle de déléguer l'exécution à une entreprise générale et/ou la direction des travaux à un tiers spécialisé. La direction architecturale demeurera dans tous les cas confiée au bureau lauréat.

Ce 2ème mandat est sous réserve de l'acceptation des crédits d'études et de construction, des autorisations de construire, des délais référendaires et de recours, ainsi que de l'octroi du DDP définitif.

Les modalités précises de ces mandats seront définies contractuellement à l'issue du MEP.

Pour le 1er mandat, le tarif horaire admis sera de maximum CHF 135.- HT.

Pour le 2ème mandat, le règlement SIA 102 constituera la base de définition des prestations et honoraires. Le calcul des honoraires se fera d'après le coût de l'ouvrage, toutefois les paramètres maximums suivants sont arrêtés :

Tarif horaire moyen : maximum CHF 135.- HT
Degré de difficulté selon la division en catégorie d'ouvrage : n = 1
Facteur d'ajustement : r = 1, Facteur de groupe : i = 1

Les maîtres de l'ouvrage se réservent le droit de modifier le programme des locaux.

S'ils estiment que le lauréat ne dispose pas des compétences nécessaires en matière de préparation d'exécution et de suivi de chantier, ou que celles-ci s'avèrent insuffisantes, ou encore dans le but de garantir un développement du projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, les maîtres de l'ouvrage se réservent le droit de compléter l'équipe du lauréat, en déduction de ses prestations, avec des spécialistes choisis en concertation et agréés par l'auteur du projet lauréat et les maîtres de l'ouvrage en charge de la réalisation.

Les aménagements situés sur la zone 4B protégées, sur les parcelles propriétés de la Commune devront faire l'objet d'une autre procédure respectant la législation sur les marchés publics.

2.11 PROCÉDURE EN CAS DE LITIGE

En cas de litige sur le MEP, le for juridique est à Genève. Les décisions du collège d'experts sur des questions d'appréciation sont sans appel.

2.12 CRITÈRES D'APPRÉCIATION DE LA PHASE SÉLECTIVE

Les critères de sélection, ainsi que leurs pondérations, sont les suivants :

Qualité des références en lien avec le présent projet	50%
Structure du (ou des) bureau(x) et capacité à remplir le mandat	20%
Compréhension de la problématique et philosophie de la démarche	30%

BARÈME DES NOTES

Chacun des critères se verra attribuer une note entre 0 et 5.

Note 0 : Non fourni, non documenté
Note 1 : Insuffisant
Note 2 : Partiellement suffisant
Note 3 : Suffisant
Note 4 : Bon et avantageux
Note 5 : Très intéressant

L'évaluation s'effectuera exclusivement sur les indications fournies par les concurrents. Les documents non demandés ou dans une autre langue que le français seront écartés et non évalués.

La décision de sélection sera transmise, sans motivation, aux candidats qui auront participé à la procédure et dont le dossier aura été jugé recevable.

2.13 CRITÈRES D'APPRÉCIATION DU MANDAT D'ÉTUDES PARALLÈLES

Les critères ci-dessous sont repris et détaillés dans le cahier des charges. Ils résument la volonté des maîtres d'ouvrage de ne pas privilégier tel ou tel aspect du programme mais plutôt d'inviter les candidats à développer une approche systémique qui prend en compte l'ensemble des critères et leurs interdépendances.

URBANISTIQUES :

- Compréhension du lieu, de son contexte et des enjeux du développement du village de Presinge.
- Intégration dans le site, rapport au tissu existant ainsi qu'à la topographie et l'orientation.
- Qualité urbanistique de la proposition, rapport des nouvelles constructions avec le contexte bâti, naturel et paysager.
- Qualité urbaine, paysagère, environnementale et spatiale des aménagements extérieurs.
- Qualité des espaces publics et des circulations ainsi que leur capacité à répondre aux objectifs du programme et en particulier la création d'un véritable centre villageois.

ARCHITECTURAUX :

- Qualité architecturale générale, soit fonctionnement des principales activités, qualité des espaces et parcours, rationalité des circulations.
- Qualité architecturale et richesse des typologies, fonctionnalité, flexibilité, diversité.
- Qualité des espaces collectifs intérieurs et extérieurs, intégration et qualité des équipements de proximité.
- Qualité des orientations et des ouvertures avec prise en compte des masques pour optimiser l'éclairement naturel et les gains solaires passifs.
- Potentiel d'appropriation spatiale.

ECONOMIQUES :

- Economie de moyens et économie générale du projet.
- Rationalisation du système porteur et constructif.
- Rationalisation des installations techniques.
- Faisabilité du projet et capacité du projet à répondre au cadre légal.
- Capacité à répondre au développement de nouvelles activités économiques diverses sur le site et à proximité.
- Capacité à réduire les besoins individuels grâce à la mutualisation des communs.

ENVIRONNEMENTAUX :

- Réduction au strict minimum des consommations (eau, énergies de flux, énergie grise du chantier et des matériaux) et des impacts (pollutions, biodiversité, imperméabilisation des sols etc).
- Optimisation de la production sur site et du stockage éventuel (énergies, nourriture).
- Simplicité et durabilité des solutions proposées.
- Constructions conçues pour répondre aux critères THPE, MinergieP-Eco ou équivalent.

SOCIAUX

- Attractivité des espaces ouverts au public et capacité à renforcer l'identité du village de Presinge.
- Générosité des espaces communs intérieurs et extérieurs, capacité à favoriser les rencontres et générer du lien social.
- Participation des futurs habitants à la création puis à la gestion de leur habitat.
- Favoriser l'appropriation des lieux en permettant des activités polyvalentes et évolutives.

2.14 COLLÈGE D'EXPERTS

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

Président	Maria Zurbuchen	Architecte EPFZ SIA FAS
Vice-président	Serge Broquard	Maire de la commune de Presinge

Membres professionnels indépendants du (des) maître d'ouvrage :

Francesco Della Casa	Architecte cantonal
Martin Steinmann	Architecte ETHZ
Marco Rampini	Architecte EPFL FAS et architecte-paysagiste FSAP
Nicolas Soulier	Architecte urbaniste

Membres professionnels dépendants du (des) maître d'ouvrage :

Daniel Baillif	Architecte EAUG SIA

Membres non-professionnels dépendants des maîtres de l'ouvrage :

Guillaume Käser	Vice-président de la coopérative Codha
Benoît Molineaux	Secrétaire général de la coopérative Equilibre
Floriane Queille	Membre de la coopérative Quercus

Suppléants professionnels indépendants du (des) maître d'ouvrage :

Anita Frei	Architecte EAUG, urbaniste et historienne

Suppléants professionnels dépendants du (des) maître d'ouvrage :

Laura Mechkat	Architecte IAUG
Uli Amos	Architecte TUB - membre de la coopérative Equilibre
Olivier Krumm	Architecte DPLG - membre de la coopérative Equilibre

Suppléants non-professionnels dépendants du (des) maître 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
	Fabrice Guignet	Adjoint scientifique - Office cantonal de l'Energie
	Jean-Frédéric Luscher	Directeur - Service des monuments et des sites
	Frédéric Orvain	Ingénieur – Direction générale des transports
	Bernard Flach	Economiste Regtec SA

La liste des spécialistes-conseil n'est pas exhaustive. L'organisateur se réserve le droit de la compléter en cours de procédure.

2.15 CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

PHASE SÉLECTIVE

29 avril 2016	Lancement de la procédure - Publication du MEP dans la FAO et Tracés
7 juin 2016 à 12h00 au plus tard	Rendu des dossiers de candidature – dernier délai
14 juin 2016	Sélection des candidats retenus par le collège d'experts pour participer au 1er degré du MEP
15 juin 2016	Notification aux concurrents par mail
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 sur rendez-vous (voir chapitre 2.18.6)
8 juillet 2016	Remise des questions pour le 1er degré – dernier délai
Dès le 15 juillet 2016	Réponses aux questions
22 sept. 2016 à 12h00 au plus tard	Rendu des projets du 1er degré – dernier délai
28-29-30 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 par mail
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 – dernier délai
Dès le 26 octobre 2016	Réponses aux questions
23 déc. 2016 à 12h00 au plus tard	Rendu des projets du 2ème degré – dernier délai
12 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 par lettre recommandée
Février 2017	Vernissage de l'exposition
Février 2017	Exposition des projets

2.16 DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS DE LA PHASE SÉLECTIVE

Les candidats peuvent télécharger les documents suivants sur le site : www.codha.ch

2.16.1 Programme du mandat d'études parallèles

2.16.2 Dossier de candidature de la phase sélective à remplir par les concurrents

2.16.3 Projet de développement du village de Presinge, Liste des enjeux environnementaux et préconisations Document d'Ecotec Environnement SA

2.16.4 Etude complémentaire au PDCom « Presinge, le nouveau village. Avril 2009 » à télécharger sur le site suivant http://ge.ch/amenagement/pdcom-presinge

Données disponibles sur internet :
PDCom de 2007 : http://ge.ch/amenagement/pdcom-presinge

2.17 DOCUMENTS DEMANDÉS AUX PARTICIPANTS DE LA PHASE SÉLECTIVE

2.17.1 Dossier de la phase sélective dûment rempli, signé et accompagné de ses annexes, sous forme papier en 2 exemplaires (1 relié, 1 non relié pour affichage) et sous forme PDF (CD-Rom) :

- attestations
- raison sociale
- organisation du candidat
- références du candidat
- compréhension de la problématique

Pour la copie non reliée destinée à l'affichage pour examen par le collège d'experts, la copie des attestations n'est pas nécessaire.

Les documents demandés pour la phase sélective sont à remettre à l'adresse suivante :
Commune de Presinge
p.a. Mairie de Presinge
Route de Presinge, 116
1243 Presinge

au plus tard à la date et à l'heure mentionnées sur le calendrier de la procédure (voir chap. 2.15).

Le dossier peut être expédié par la poste. Dans ce cas, l'organisateur attire particulièrement l'attention des concurrents sur le fait qu'ils supporteront à part entière les conséquences résultant d'un retard d'acheminement. En effet, tout dossier qui parviendrait hors délai sera rigoureusement écarté du jugement.

Il devra respecter strictement la forme et le contenu demandés.

Si un nombre de pages maximum est requis, l'adjudicateur ne prendra pas en considération les informations des pages surnuméraires. Une page sera considérée uniquement recto. En vue de l'affichage, les recto-verso ne sont pas souhaités.

Tous les emballages contenant le dossier devront être munis d'une étiquette portant la mention :
« Mandat d'études parallèles – Développement du centre villageois de Presinge »

2.18 DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS DU MEP

DOCUMENTS REMIS AU 1ER DEGRÉ

2.18.1 Plan géomètre avec l'indication du périmètre du MEP, le relevé des arbres et des altitudes (fichier dwg, dxf).

2.18.2 Tableau quantitatif (fichier xls).

2.18.3 Calcul de la SBP selon la définition de l'Institut ORL de l'EPFZ, directive n° 514 420.

2.18.4 Indices de densité et d'utilisation du sol – définition et pratiques administratives – version du 15.07.2014.

2.18.5 Fiche A06 du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 - Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural.

2.18.6 Fonds de maquette à retirer par les participants sur rendez-vous (du 4 au 8 juillet 2016) et sur présentation du bon de retrait fourni aux concurrents retenus au MEP à l'adresse suivante :

Atelier de maquettes MAQ3 / Rue Caroline 18 / 1227 Genève / 022 343 87 48

2.18.7 Annexe au programme du MEP indiquant les pistes de propositions en lien avec les objectifs énoncés dans le chapitre 3.3.

DOCUMENTS REMIS 2ÈME DEGRÉ

2.18.8 Suite aux dialogues du 1er degré, recommandations du collège d'experts pour les concurrents retenus au 2ème degré. Recommandations générales et recommandations individuelles. Eventuellement précisions du programme.

2.19 DOCUMENTS DEMANDÉS AUX PARTICIPANTS DU MEP

DOCUMENTS DEMANDÉS AU 1ER DEGRÉ

2.19.1 Le rendu consiste en 1 planche au maximum, format A0 vertical, comportant au minimum :

- Le plan de village du projet y compris le périmètre élargi, à l'échelle 1/2500, nord en haut et établi sur la base du fond de plan fourni par l'organisateur (document 2.18.1) dont toutes les données doivent être lisibles et indiquant :
  - Le plan masse des bâtiments
  - Les accès et circulations principales
  - Toutes explications utiles à la compréhension du projet
- Le plan de situation du projet, y compris le périmètre de réflexion, à l'échelle 1/1000, nord en haut et établi sur la base du fond de plan fourni par l'organisateur (document 2.18.1) indiquant :
  - Le plan des rez-de-chaussée et les emprises des sous-sols
  - Les principes des aménagements extérieurs
  - Les principes de circulation véhicules et piétons
  - L'indication des niveaux principaux du terrain.
- Les plans schématiques des parkings au sous-sol, les plans des rez et des étages type, à l'échelle 1/500 avec mention des principales affectations.
- Des coupes et façades à l'échelle 1/500 avec indication des cotes d'altitudes principales nécessaires à la compréhension générale du projet et de son insertion dans le contexte.
- Une partie explicative, rendu libre (notes, croquis, schémas, illustrations, etc.), utile à la compréhension des intentions paysagères, architecturales, écologiques, énergétiques.

2.19.2 Une maquette d'étude en utilisant le fond de maquette transmis (point 2.18.6) comme support pour illustrer les volumétries proposées.

2.19.3 La copie de la planche remise en 1 exemplaire, format A0, pour le contrôle technique.

2.19.4 La copie de la planche remise en 2 exemplaires, réduite au format A3. Ces réductions sont à usage technique pour l'examen préalable et ne seront pas affichées pour le jugement.

2.19.5 Un dossier A4 comprenant :

- Le tableau quantitatif (doc. 2.18.2) dûment rempli : calcul des surfaces brutes de plancher (logements, activités, espaces communs, etc) accompagnés des schémas explicatifs et des volumes selon la norme SIA 116 et 416 accompagnés des schémas explicatifs.
- Le calcul de l'indice de densité (ID) selon art 2A de la LGZD avec schéma explicatif.
- Le nombre de logements, le nombre de pièces et la répartition des types de logements selon le nombre de pièces.

2.19.6 Un CD-Rom sur lequel figurera la devise et contenant les fichiers PDF (haute résolution, max 12 Mo par fichier) de la planche rendue (qui servira à la réalisation de la plaquette du MEP) et du dossier A4 décrit sous le point 2.19.4.

2.19.7 Aucun rapport ni documents annexes autres que ceux indiqués ne seront admis.

DOCUMENTS DEMANDÉS AU 2ÈME DEGRÉ

2.19.8 Le rendu consiste en 4 planches au maximum, format A0 vertical, comportant au minimum:

Planche 1 à 3 :

- Le plan de village du projet y compris le périmètre élargi, à l'échelle 1/2500, nord en haut et établi sur la base du fond de plan fourni par l'organisateur (document 2.18.1) dont toutes les données doivent être lisibles et indiquant :
  - Le plan masse des bâtiments
  - Les accès et circulations principales
  - Les aménagements extérieurs
  - Toutes explications utiles à la compréhension du projet
- Le plan d'ensemble du projet y compris le périmètre élargi, à l'échelle 1/500, nord en haut et établi sur la base du fond de plan fourni par l'organisateur (document 2.18.1) dont toutes les données doivent être lisibles et indiquant :
  - Le plan des rez-de-chaussée des bâtiments et les emprises en sous-sol
  - Les niveaux du terrain projeté
  - Les accès et circulations pour véhicules, ainsi que la localisation des stationnements
  - Les aménagements extérieurs
  - Les bâtiments seront cotés aux limites parcellaires périphériques
- Les plans à l'échelle 1/200, comportant :
  - La désignation des locaux et leurs surfaces nettes selon le RGL
  - Pour les rez-de-chaussée : les entrées, les espaces extérieurs immédiats et leur qualification.
- Les coupes et élévations nécessaires à la compréhension du projet à l'échelle 1/200, comportant :
  - Le terrain naturel et le terrain projeté
  - Les cotes d'altitude des différents niveaux sur sol fini
  - Les cotes d'altitude des toitures
- Les plans types des logements meublés à l'échelle 1/100
- La coupe constructive à l'échelle 1/50

Planche 4 :

- Une partie explicative utile à la compréhension du projet et des concepts mis en place, laissée à la libre appréciation des concurrents.

2.19.9 Une maquette blanche sur le fond de maquette transmis (point 2.18.6) L'intégration d'éléments translucides est acceptée.

2.19.10 La copie des planches remises en 1 exemplaire, format A0, pour le contrôle technique.

2.19.11 La copie des planches remises en 2 exemplaires, réduites au format A3. Ces réductions sont à usage technique pour l'examen préalable et ne seront pas affichées pour le jugement.

2.19.12 Un dossier A4 comprenant :

- Le tableau quantitatif (doc. 2.18.2) dûment rempli : calcul des surfaces brutes de plancher (logements, activités, espaces communs, etc) accompagnés des schémas explicatifs et des volumes selon la norme SIA 116 et 416 accompagnés des schémas explicatifs.
- Le calcul de l'indice de densité (ID) selon art 2A de la LGZD avec schéma explicatif.
- Le nombre de logements, le nombre de pièces et la répartition des types de logements selon le nombre de pièces.

2.19.13 Un CD-Rom sur lequel figurera la devise et contenant les fichiers PDF (haute résolution, max 12 Mo par fichier) des planches rendues (qui serviront à la réalisation de la plaquette du MEP) et du dossier A4 décrit sous le point 2.19.12.

2.19.14 Aucun rapport ni documents annexes autres que ceux indiqués ne seront admis.

PRÉSENTATION DES DOCUMENTS ET MAQUETTE POUR LES DEUX DEGRES:

Pour des raisons d'affichage une marge de 2cm sur le pourtour des planches doit être laissée libre de toute indication.

La devise du concurrent et la mention du nom du MEP seront placées en haut à droite.

Les textes seront en langue française uniquement.

Le collège d'experts précise qu'il souhaite des rendus clairs et intelligibles :

- Seul le système métrique est admis,
- Toutes les planches avec des plans comporteront une échelle graphique,
- Les courbes de niveaux et les altitudes seront notées sur les plans et les coupes,
- Les locaux principaux seront notés sur les plans,
- La surface nette des locaux sera indiquée,
- L'usage de la couleur est laissé libre.

La maquette devra être blanche y compris la végétation. Les parties transparentes ou translucides non colorées sont admises. Elle sera emballée dans la boîte d'origine, où sera apposées la mention « Mandat d'études parallèles – Développement du centre villageois de Presinge » ainsi que la devise du participant.

2.20 QUESTIONS AU COLLÈGE D'EXPERTS ET RÉPONSES

Il n'y a pas de questions prévues pour la phase sélective.

Pour le MEP, les questions doivent être adressées par mail, avec la mention « Mandat d'études parallèles – Développement du centre villageois de Presinge – Questions » dans les délais indiqués dans le calendrier de la procédure (voir chap. 2.15) à l'adresse mail suivante: archi_presinge@romandie.ch

Les réponses du collège d'experts parviendront à tous les mandataires par e-mail.

Seules les questions qui seront adressées de cette manière et dans le délai feront l'objet d'une réponse.

Aucune demande ne sera traitée par téléphone.

Les questions doivent être précises et concises avec référence à un chapitre et/ou à un document remis.

2.21 PROJET SANS VARIANTES

Les maîtres de l'ouvrage précisent que les participants ne peuvent présenter qu'un seul projet, à l'exclusion de toute variante.

2.22 VISITE DES LIEUX

Les concurrents peuvent visiter librement le site sur les zones accessibles au public. Aucune visite des lieux n'est prévue dans le cadre de cette procédure.

2.23 REMISE DES PROJETS

Les rendus et la maquette doivent être remis au plus tard à la date et à l'heure mentionnées sur le calendrier de la procédure (voir chap. 2.15). Le lieu de réception des rendus sera précisé ultérieurement.

Les projets peuvent être expédiés par la poste. Dans ce cas, l'organisateur attire l'attention des concurrents sur le fait qu'ils supporteront à part entière les conséquences résultant d'un éventuel retard d'acheminement. En effet, tout projet ou maquette qui parviendrait hors délai sera rigoureusement refusé-e, sans recours possible du concurrent. Par ailleurs, le concurrent prendra toutes les dispositions afin que le projet et la maquette parviennent à destination dans un parfait état.

Tous les documents ainsi que tous les emballages comporteront la mention « Mandat d'études parallèles – Développement du centre villageois de Presinge » et la devise du concurrent.

Cette mention doit figurer sur la face supérieure et sur une face latérale du couvercle de la maquette.

Les concurrents peuvent consulter les modalités d'envoi décrites dans les lignes directrices SIA, disponibles sur le site *http://www.sia.ch/fileadmin/content/bilder/Themen/Vergabewesen/142i-301f_envoi_par_la_poste_2012.pdf*.

2.24 PROPRIÉTÉ DES PROJETS

Le droit d'auteur sur les projets reste propriété des participants. Les documents relatifs aux propositions remises deviennent propriété des maîtres de l'ouvrage.

Aucune revendication de dédommagement ne pourra être formulée en cas de dégradation accidentelle ou malveillante des documents.

Les maîtres d'ouvrage n'ont le droit d'utiliser les propositions contenues dans ces projets que pour la réalisation de l'ouvrage faisant l'objet de cette étude.

2.25 EXPOSITION PUBLIQUE DES PROJETS

Une exposition de l'ensemble des projets admis au MEP (1er et 2ème degré) sera organisée. Elle aura lieu au minimum durant dix jours ouvrables aux dates et à une adresse qui seront communiquées à tous les candidats inscrits. Celles-ci seront communiquées aux concurrents et à la presse.

Le nom de chaque concurrent figurera à côté de son projet.

Les maître de l'ouvrage se réservent le droit de publier les projets et résultats du MEP dans la presse et dans les revues professionnelles de son choix avec l'indication du nom des auteurs des projets et ceci pour l'ensemble des projets remis et acceptés au jugement par le collège d'experts.

3 CAHIER DES CHARGES

Le développement du village de Presinge comprend la construction d'environ 140 logements à loyers abordables (répondant aux critères de l'OCLPF). Un tiers de ces logements sont réservés prioritairement aux habitants de Presinge. Ce développement est complété de surfaces d'activités, d'un parking souterrain et d'aménagements extérieurs.

A l'échelle de la commune, intégrer un développement de cette ampleur, environ 280 nouveaux habitants sur un total de près de 700 habitants, constitue l'enjeu majeur à relever.

Afin de soigner l'articulation entre le village existant et les nouvelles constructions, les concurrents doivent 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.

3.1 PHILOSOPHIE DU PROJET : DU VILLAGE À L'ÉCOVILLAGE

3.1.1 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 de l'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.

3.1.2 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 PLQ.

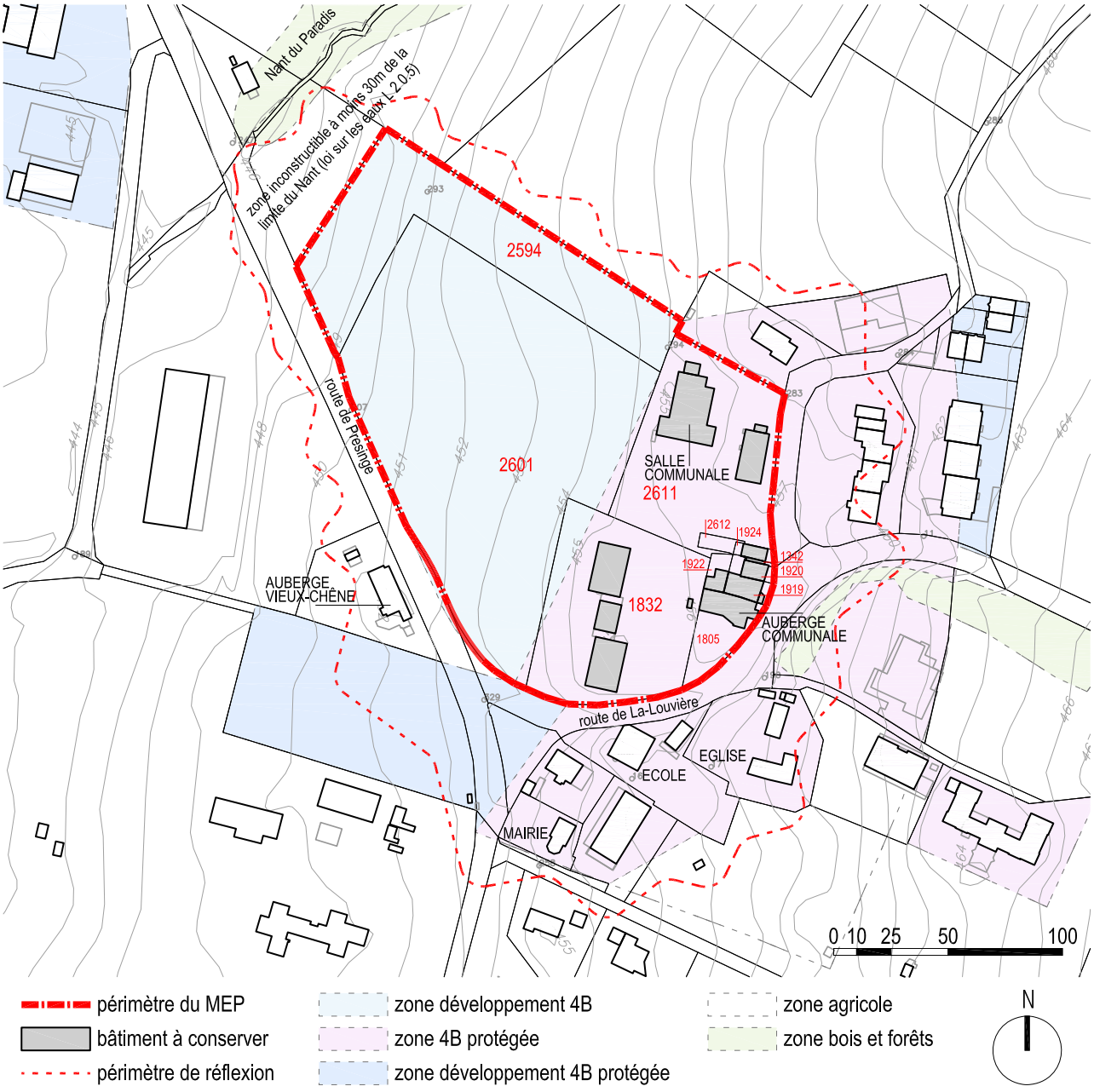
Par écovillage, les maîtres de l'ouvrage entendent un village qui:

- 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, …)

Ces différents aspects sont définis ci-après comme objectifs sous les angles urbanistique, architectural, paysager, social, environnemental et économique (voir chap. 3.3).

3.2 PÉRIMÈTRE ET DISPOSITIONS LÉGALES

3.2.1 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, …) à prendre en compte dans l'élaboration de la proposition d'aménagement du MEP.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PARCELLES SUR LE PERIMÈTRE DU MEP

N° parcelle	Surface parcelles	Surface en zone 4B dév	Surface en zone 4B protégée	Propriétaire
2594	5'767 m2	5'767 m2		Commune
2601	15'266 m2	15'006 m2	260 m2	Commune
2611	4'875 m2		4'875 m2	Commune
2612	103 m2		103 m2	Privé
1342	18 m2		18 m2	Privé
1919	233 m2		233 m2	Privé
1924	100 m2		100 m2	Privé
1920	103 m2		103 m2	Privé
1922	148 m2		148 m2	Commune
1832	5'117 m2	400 m2	4'718 m2	Commune
1805	792 m2		792 m2	Commune
Total surface	32'522 m2	21'173 m2	11'349 m2	

3.2.2 DISPOSITIONS LÉGALES

DENSITÉ ET GABARITS

L'indice d'utilisation du sol – IUS prévue par le plan directeur cantonal Genève 2030 et le plan directeur communal est de 0.6 minimum.

L'indice de densité – ID tel qu'il est défini dans la LGZD est de 0.8 minimum sur la zone 4B de développement.

Ces deux indices minimums doivent impérativement être respectés.

Par ailleurs, le Conseil municipal de Presinge s'est prononcé pour un développement d'au maximum 14'000m2 de SBP logements pour les constructions issues du MEP. Ce maximum doit impérativement être respecté.

De plus, les gabarits maximum prévus dans la LCI pour la zone 4B ne peuvent en aucun cas être dépassés.

ZONE 4B PROTÉGÉE ET BÂTIMENTS EXISTANTS À CONSERVER

La zone 4B protégée comprend les parcelles 1342, 1805, 2611, 2612,1919, 1920, 1922, 1924, la majeure partie de la parcelle 1832 et une petite part de la parcelle 2601 totalisant une surface de 11'349 m2. Tous les bâtiments situés sur cette zone doivent être conservés. Cette zone est soumise au préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites.

Le bâtiment de la salle communale abrite une grande salle, qui sert de salle communale et de salle de gymnastique, et plusieurs locaux annexes (activités parascolaires et locaux aînés). Ce bâtiment répond aux besoins de la commune.

La place du village sera principalement localisée sur cette zone et délimitée par les bâtiments et murets existants.

Les concurrents peuvent, si le projet le justifie, proposer une nouvelle construction qui empiète partiellement sur cette zone.

ZONE 4B DE DÉVELOPPEMENT

La zone 4B de développement comprend la parcelle 2594, la majorité de la parcelle 2601 et une petite part de la parcelle 1832 totalisant une surface de 21'173 m2. Cette zone est soumise aux dispositions de la LGZD.

ZONE DE PRÉSERVATION DES COURS D'EAU

Selon la loi fédérale sur la conservation des cours d'eau et selon l'art. 15 de la Loi sur les eaux (L 2 0,5), aucun bâtiment ou aménagement n'est possible sur la zone de préservation qui, de plus, est sur un terrain privé.

OCLPF

Les coûts de construction et les loyers ne devront pas dépasser les montants maxima autorisés par l'OCLPF selon les catégories de logements.

Les dimensions des appartements devront respecter les pratiques en vigueur de l'OCLPF, notamment les surfaces brutes par pièce.

Les pratiques administratives de l'OCLPF sont consultables sur le site internet: http://www.ge.ch/logement/documentation/pratiques-administratives.asp#professionnels et de manière générale sur leur site http://www.ge.ch/logement/.

3.3 OBJECTIFS DU PROJET

3.3.1 ASPECT URBANISTIQUE ET PAYSAGER

- Définir la place du village en intégrant dans la réflexion la mairie, l'école, le noyau historique, la salle communale et les nouvelles constructions.
- Soigner la relation entre les nouvelles constructions et l'environnement existant : le noyau historique, les constructions alentours, le rapport au paysage proche et lointain.
- Imaginer des constructions et aménagements extérieurs préservant, d'une part, l'intimité de chacun et favorisant, d'autres part, les rencontres et l'appropriation.
- Proposer une gradation des paliers d'intimité de l'espace public à l'espace privé.
- Soigner le traitement et la qualification des espaces extérieurs.
- Faciliter les déplacements des piétons et en particulier des PMR.

3.3.2 ASPECT ARCHITECTURAL

- Proposer des typologies qui tiennent compte des modes de vie actuels : familles classiques, familles recomposées, familles monoparentales, colocation, jeunes adultes qui restent chez leurs parents (crise du logement), travail à la maison, etc.
- Proposer des typologies dont le système porteur et l'organisation des gaines permet une certaine flexibilité et adaptabilité des appartements.
- Soigner la qualité des espaces, des surfaces, de la lumière, des vues.
- Réduire les besoins au sein des logements en termes d'espace, réduction compensée par les espaces communs.
- Soigner la qualité des prolongements extérieurs des logements et des espaces communs.
- Proposer des solutions volumétriques, constructives, structurelles et typologiques qui soient rationnelles afin de garantir une économie des coûts de construction, d'entretien et d'exploitation, une économie d'énergie et un confort acoustique.
- Proposer des dispositifs architecturaux et constructifs pour réaliser des bâtiments à très hautes performances énergétiques THPE, MinergieP-Eco ou équivalent.
- Choisir des matériaux en considérant l'ensemble de leur cycle de vie afin de réduire la consommation en énergie grise et en tenant compte de la santé des futurs habitants et usagers.
- Limiter l'énergie grise en lien avec le chantier et les matériaux : emploi de matériaux issus des ressources locales (paille, bois, terre crue, …) et réemploi de matériaux de récupération et/ou issus de démolitions locales (bassin genevois).
- Recourir à des solutions techniques choisies pour leur simplicité, leur fiabilité et leur capacité à générer des frais d'exploitations limités.
- Développer un projet de qualité qui respecte les contraintes financières et les délais imposés par les autorités cantonales, communales et les maîtres de l'ouvrage.

3.3.3 ASPECT SOCIAL

PLACE DU VILLAGE ET AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Créer un véritable centre villageois vivant et animé, qui donne envie aux habitants de la commune de Presinge et des alentours d'y venir et de s'y arrêter.
- Renforcer l'identité du village de Presinge, qui souffre actuellement de l'absence d'un centre villageois.
- Favoriser les échanges et les rencontres entre Presingeois, ainsi que l'intégration des nouveaux habitants.
- Réduire les déplacements vers la ville en offrant une nouvelle attractivité au village avec divers services et activités de proximité.
- Offrir divers lieux de rencontre, de détente et de jardinage.

ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS

- Favoriser la mutualisation des activités et services.
- Favoriser les rencontres et l'organisation sociale.
- Favoriser l'appropriation des lieux en permettant des activités polyvalentes et évolutives.
- Créer un esprit d'entraide et de partage entre les habitants.
- Limiter les nuisances sonores liées au développement du village.

PROCESSUS PARTICIPATIF

- Contribuer à la réalisation du projet sur un mode participatif.
- Prendre en compte le souhait de tendre vers une autogestion des logements et des aménagements en tenant compte au mieux des souhaits des maîtres de l'ouvrage et des futurs habitants.
- Proposer des solutions constructives et de mise en œuvre favorisant la mise en place de chantiers participatifs.
- Développer des rapports de qualité et de respect mutuel entre les maîtres de l’ouvrage, les futurs habitants et les mandataires.

3.3.4 ASPECT ENVIRONNEMENTAL

CONCEPT ENERGÉTIQUE

Un concept énergétique territorial sera élaboré à l'issue du présent MEP pour approfondir/développer une planification énergétique adéquate et orienter les autorisations de construire. Les normes de la loi sur l'énergie (LEn) et son règlement d'application REn (L 2 30.01) sont applicables pour ce projet.

- Réduire le plus possible les consommations d'énergie en lien avec le développement du village, ainsi que leur impact, du local au global.
- Favoriser au maximum l'utilisation des énergies renouvelables disponibles sur le site et à proximité.
- Développer un concept énergétique qui puisse contribuer à la transition énergétique du voisinage.
- Tendre vers l'autosuffisance et aller jusqu'à envisager une production d'énergie excédentaire en ce qui concerne la chaleur et l’électricité.

MOBILITÉ

Le nombre de places de parking doit, au stade du MEP, respecter les dispositions légales. Cependant, les maîtres de l’ouvrage souhaitent réduire le nombre de places et entreprendront les négociations avec le service concerné sur la base du projet lauréat.

- Limiter les impacts et nuisances liées aux TIM (transports individuels motorisés).
- Favoriser la mobilité douce et les transports publics.
- Favoriser l'accès aux activités, y compris pour les PMR.

GESTION DES EAUX

Concernant la gestion des eaux, le projet se situe dans une zone où les possibilités d'infiltration des eaux de ruissellement sont mauvaises. Ainsi les eaux de ruissellement devront être évacuées dans l'exutoire naturel qu'est le ruisseau du Nant du Paradis.

- Limiter les débits d'eau qui devront être évacués via le Nant de Paradis.
- De manière générale, limiter la consommation d'eau des ménages et la surcharge des stations d'épuration.
- Profiter de l'eau de ruissellement pour apporter une plus-value au projet des aménagements extérieurs.
- Limiter les impacts liés à la couverture imperméable des sols.

BIODIVERSITÉ

- Maintenir et développer des milieux favorables à la flore et la faune indigènes y compris ceux qui pourraient être intégrés à l'architecture (toits, façades).
- Limiter l'impact du projet sur la biodiversité.

AGRICULTURE LOCALE

- Favoriser la production et la consommation locale de produits agricoles.

3.3.5 ASPECT ECONOMIQUE

ECONOMIE

- Favoriser l'émergence d'une économie basée sur la coopération et l'entraide.
- Favoriser les échanges de biens et services entre les habitants.
- Favoriser la production et les dépenses au sein de la commune et de ses environs.
- Favoriser la création d'emplois au sein du nouveau village.
- Favoriser les relations économiques de proximité et en particulier entre la production agricole locale et les habitants de Presinge.

4 PROGRAMME CONSTRUCTIF

4.1 SURFACE BRUTE DE PLANCHER - SBP

Surface terrain totale en zone 4B de développement = env. 21'173 m2
SBP totale maximum = 14’500 m2 réparties de la manière suivante :
SBP équipements publics, activités et commerces = env. 500 m2
SBP logements = max.14’000 m2

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

4.2 PROGRAMME DES LOCAUX

4.2.1 LOGEMENTS

Les maîtres de l’ouvrage ne souhaitent pas marquer de différence entre les logements LUP et ceux à loyers libres.

Les logements devront impérativement respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment la Loi sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977 et son règlement d’exécution (RGL) du 24 août 1992.

Le décompte des pièces se fait selon le RGL (I 4 05.01). La cuisine compte comme une pièce.

Les données suivantes sont déterminantes :
- ne pas dépasser une moyenne de 25 m2 par pièce pour la surface brute de plancher (SBP) affectée au logement (selon la définition de l'Institut ORL de l'EPFZ, directive n° 514 420) ;
- ne pas dépasser une moyenne de 100m3 par pièce (cube selon SIA116) ;
- tous les accès, paliers et seuils seront traités afin de garantir l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite (poussettes, chaises roulantes).

Le règlement d’application (L 5 05.06) concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction (RMPHC) doit être appliqué.

NOMBRE DE PIÈCES

Pour répondre aux exigences de l’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%. Les clusters entrent dans la catégorie des petits appartements, chaque "suite privative" comptant pour un petit appartement.

La répartition souhaitée par les maîtres de l’ouvrage est de :
suites privatives (clusters) = 3 %
2 pièces = 5 %
3 pièces = 20 %
4 pièces = 32 %
5 pièces = 30 %
6 et 7 pièces = 10%

Les logements appelés "clusters" permettent aux seniors, étudiants, familles recomposées ou personnes en situation de handicap léger de vivre en indépendance, tout en partageant des espaces de convivialité et solidarité au sein de leur appartement. Ils se composent de "suites privatives" autonomes, équipées de sanitaires et cuisinettes regroupées au sein d'un même appartement proposant des espaces communs comme la cuisine et le séjour destinés à tous les habitants du cluster.

CATÉGORIES DE LOGEMENTS :

En respect de l’art. 4A al.3 de la LGZD, la répartition souhaitée par les maîtres de l’ouvrage est de :
Logements LUP = 25% (minimum légal)
Logements HM = 25% (minimum légal)
Logements en loyer libre = 50%

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

4.2.2 SALLES COMMUNES, CHAMBRES D'AMIS ET AUTRES ESPACES COMMUNS

De manière générale, les MO 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 MO souhaitent en outre 4 à 6 chambres d'amis et 4 salles communes (par exemple 1 de 90m^2, 1 de 40m^2, 2 de 25m^2). Les deux grandes salles communes seront équipées de cuisines.

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

4.2.3 ACTIVITÉS

Locaux commerciaux ou autres activités : env. 320 m^2.

Jardin d'enfants pour 10 à 15 enfants : env. 150m^2.

Local de soin à disposition de l'IMAD : env. 30 m^2.

4.2.4 STATIONNEMENT

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

A titre indicatif :

Parking logements = env. 207 places
logements exceptés LUP : 1.6 places / 100m^2 SBP
logements LUP : 1.6 places / 100m^2 SBP avec une diminution du ratio de 30% (art.5 al. 2 de la loi L 5 05.10)

Parkings visiteurs = env. 17 places
logements exceptés LUP : 0.125 places / 100 m^2 SBP
logements LUP : 0.125 places / 100m^2 SBP avec une diminution du ratio de 30% (art.5 al. 2 de la loi L 5 05.10)

Parking activités = env. 10 places, dont quelques places dépose minutes
Employés : 1.6 places / 100 m^2 SBP
Visiteurs : 0.4 places / 100 m^2 SBP

Stationnement 2-roues motorisés = env. 31 places
logements : 0.2 places / 100 m^2 SBP
activités : 1 place / 200 m^2 SBP

Stationnement vélos = env. 250 places (ratio plus élevé que la loi à la demande des MO)
logements : min. 1.5 places / 100 m^2 SBP
activités : min. 1 place / 200m^2 SBP

Les normes VSS suivantes doivent être respectées :
SN 640 050 Accès riverains
SN 640 291a Disposition des places de stationnement
SN 640 292a Conception des parkings publics

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.

4.3 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 de l'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.-/m2 pour la zone 4B protégée et de maximum 250.-/m2 pour la zone 4B de développement (car sur fonds agricole).

4.4 BARRIÈRES ARCHITECTURALES

L'ensemble du programme sera conçu de manière à supprimer toute barrière architecturale. Les normes en vigueur relatives aux personnes à mobilité réduite seront appliquées.

4.5 ABRIS DE PROTECTION CIVILE

Des abris civils doivent être prévus selon les normes ITAP du Département fédéral de Justice et Police, Office de la protection civile en vigueur. Dans une perspective d'économie et de rationalisation des constructions, un regroupement des abris en un seul lieu peut être proposé.

4.6 SÉCURITÉ INCENDIE

Les normes et règlements suivants doivent être pris en compte dès le début de la conception du projet :

- Norme AEAI sur la protection incendie et ses directives.
- Loi sur la Prévention des Sinistres et l'Organisation des Sapeurs-Pompiers (F 4 05) du 25 janvier 1990 et son règlement d'application (F 4 05.01) du 25 juillet 1990, dont notamment sa nouvelle directive 7 sur les accès pompiers à respecter dans le projet des aménagements extérieurs.

5 GLOSSAIRE

AIMP :	Accord intercantonal sur les marchés publics
DDP :	Droit distinct et permanent de superficie
DALE :	Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
IMAD :	Institution genevoise de maintien à domicile
ITAP :	Instructions techniques pour la construction d'abris obligatoires
LGZD :	Loi générale sur les zones de développement
LUP :	Logement d'utilité publique
OCLPF :	Office cantonal du logement et de la planification foncière
PMR :	Personne à mobilité réduite
SIA :	Société suisse des ingénieurs et architectes
SBP :	Surface brute de plancher (selon définition ORL dans sa directive 514'420 de l'EPFZ
SN :	Surface nette selon RGL chapitre I art. 1 chiffre 6

6 APPROBATION DU COLLEGE D'EXPERTS

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

Présidente :

Maria Zurbuchen .....

Vice-président :

Serge Broquard .....

Membres professionnels indépendants du maître de l'ouvrage :

Francesco Della Casa .....

Martin Steinmann .....

Marco Rampini .....

Nicolas Soulier .....

Membres professionnels dépendants du (des) maître d'ouvrage :

Daniel Baillif .....

Membres non-professionnels dépendants des maîtres de l'ouvrage :

Guillaume Käser .....

Benoît Molineaux .....

Floriane Queille .....

Suppléants professionnels indépendants du (des) maître d'ouvrage :

Anita Frei .....

Suppléants professionnels dépendants du (des) maître d'ouvrage :

Laura Mechkat .....

Uli Amos .....

Olivier Krumm .....

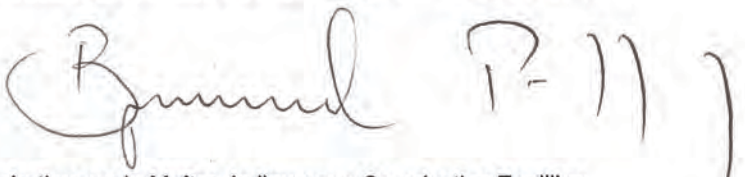
Suppléants non-professionnels dépendants du (des) maître d'ouvrage :

Eric Rossiaud .....

Benjamin Chabbey .....

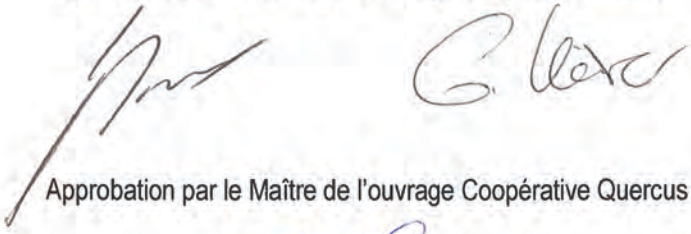
Patrice Mugny .....

Approbation par le Maître de l'ouvrage Commune de Presinge



Approbation par le Maître de l'ouvrage Coopérative Equilibre

Approbation par le Maître de l'ouvrage Coopérative Codha



Approbation par le Maître de l'ouvrage Coopérative Quercus