

Concours d'investisseur / développeurs

Vernier Village, secteur « Via Coisson »

Cahier des CHARGES



Source : vernier.ch

PILOTE

urbaplan
Jérôme Urfer

ORGANISATION

urbaplan
Jérôme Urfer
rue abraham-gevray 6
Cp1722
1211 genève 1
tél. +41 22 716 33 64
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

ENTITÉ ADJUDICATRICE

Mairie de Vernier
Dominik MEYER
rue du village 9
cp 520
1214 vernier
tél. +41 22 306 06 10
www.vernier.ch

Sommaire

1	PREAMBULE ET OBJET DU MARCHE	5
2	OBJECTIFS ET ATTENTES	7
3	CONTEXTE	8
3.1	Le village de Vernier	8
3.2	Le périmètre du projet	10
3.3	Projets à proximité	12
4	CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE	13
4.1	Entité adjudicatrice et organisateur	13
4.2	Genre et déroulement de la procédure	13
4.3	Bases légales	14
4.4	Conditions de participation	14
4.5	Groupement	15
4.6	Reconnaissance des conditions de participation	15
4.7	Conflits d'intérêts	16
4.8	Langue officielle	16
4.9	Confidentialité	16
4.10	Consultation des documents	16
4.11	Visite des lieux	16
4.12	Questions et réponses	16
4.13	Remise du dossier	17
4.14	Documents à remettre	17
4.15	Critères d'acceptabilité	19
4.16	Comité d'évaluation	19
4.17	Critères de sélection	19
4.18	Audition des candidats	20
4.19	Décision et voie de recours	20
5	CONDITIONS PARTICULIERES DU DOSSIER	21
5.1	Indemnisation des candidats	21
5.2	Vérification	21
5.3	Dossiers partiels	21
5.4	Validité des dossiers	21
5.5	Propriétés des documents	21

6	ATTRIBUTION ET CONDITIONS DU DDP	22
6.1	Processus d'attribution	22
6.2	Modalité de la rente	23
6.3	Conditions de retour à l'échéance du DDP	23
6.4	Frais préparatoires et frais d'acquisition	24
6.5	Conditions de mise à disposition du terrain	24
6.6	Cession du DDP et location	24
6.7	Droit au gain conventionnel	24
6.8	Garanties	25
6.9	Droit applicable et for juridique	25
7	ENGAGEMENTS	26
7.1	Engagements du(des) superficiaire(s)	26
7.2	Engagements du superficiant	27
8	ANNEXES	29

1 Préambule et objet du marché

La Ville de Vernier lance un nouvel appel à investisseurs / développeurs pour le développement des parcelles sises au sein du noyau historique du village de Vernier. A travers la valorisation de ses biens-fonds la Ville de Vernier entend contribuer à préserver l'attractivité et la vitalité du village.

Le secteur est exposé aux nuisances de bruit de l'aéroport et de la route de Peney. La création de nouveaux logements pérennes y est par conséquent exclu. La Ville de Vernier n'a en outre pas de besoins d'équipement à pourvoir sur le site. Elle s'attend donc à ce que la réflexion programmatique issue du présent concours d'investisseurs permette la définition d'un programme qui participe à l'animation et la cohésion sociale du village.

Objet du marché

La finalité du marché vise à désigner le groupe d'investisseurs / développeurs qui réalisera et exploitera un ou des bâtiment(s) et parking en adéquation avec les attentes de la Ville de Vernier en respectant les conditions décrites dans le présent document. La présente procédure a pour objet la mise à disposition des parcelles communales sous la forme de droits distincts et permanents (DDP), en échange d'une rente qui sera définie en fonction du projet et proposée par l'investisseur.

Le site regroupe une dizaine de parcelles, attenantes à la rue du Village et propriété de la Ville de Vernier, d'une superficie totale d'environ 7'000 m².

Fig. 1 : Localisation du périmètre d'étude



Notons que les parcelles concernées sont partiellement occupées par un équipement scolaire du cycle élémentaire composé de 2 classes et d'un préau (cf. Fig. 1 – trait-tillé bleu). Les investisseurs doivent prendre en compte que le bâtiment datant du XIXe siècle est protégé et que l'école restera en fonction. Le préau pourra néanmoins être reconfiguré dans le respect des dispositions du règlement relatif à la construction, à la rénovation et à la transformation des locaux scolaires de l'enseignement primaire (dimension minimum de 6 m² / élève)

La procédure vise à proposer un avant-projet pour l'utilisation du site qui règle l'implantation, l'affectation, le gabarit et volume ainsi que la dévestiture au niveau d'une demande préalable en autorisation de construire.

Les dossiers des candidats feront l'objet d'une évaluation technique par un comité d'évaluation (voir chapitre 4.16) qui soumettra ses recommandations au Conseil administratif de Vernier.

Sur cette base, l'exécutif communal retiendra un investisseur (ou groupement) et déposera une proposition de résolution au Conseil Municipal visant l'attribution d'une promesse de droit de superficie à l'investisseur désigné. A noter que la décision de l'octroi d'un droit de superficie est de la compétence du Conseil Municipal. La procédure pourra dès lors être interrompue si le législatif communal estime que ses attentes définies dans le chapitre 3 ne sont pas remplies. Une fois la résolution visant une promesse de droit de superficie votée, une convention entre l'investisseur et la Ville de Vernier sera établie afin de régler les modalités de mise en œuvre, notamment le délai pour déposer une requête en autorisation de construire et les conditions financières.

L'investisseur retenu est seul responsable du dépôt et de l'obtention de(s) autorisation(s) de construire nécessaire(s).

L'octroi formel et la jouissance du DDP, sous réserve de la décision du Conseil Municipal, prendront effet dès le vote du Conseil Municipal suite à l'entrée en force de(s) autorisation(s) de construire. A l'issue de l'appel d'offres, l'investisseur s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, en respectant les objectifs et attentes définis dans le présent cahier des charges (cf. chapitre 2), et d'exploiter ledit programme pendant la durée du DDP.

Durant le développement de l'opération, un comité de pilotage urbanistique et architectural devra être mis en place et impliquer la Ville de Vernier pour veiller au respect des objectifs initiaux.

2 Objectifs et attentes

En lançant cet appel d'offres, le Conseil administratif a pour ambition de **contribuer à l'animation et à la préservation de l'attractivité du village** à travers la valorisation de ses biens-fonds.

Dans cette perspective, l'objectif n'est pas juste d'obtenir une rentabilité économique sur ses biens-fonds, mais d'accueillir un programme qui va pleinement **participer et renforcer la cohésion sociale et la vitalité du village**.

A travers cette procédure, la Ville s'attend à :

- > Une **mise en valeur du centre du village** par une offre programmatique de qualité qui consolide l'offre existante de la rue du village et ne prétérite pas la pérennité des commerces.
- > Un **programme et une ambiance véhiculant l'image d'un lieu unique à forte identité**.
- > Une **intégration morphologique et architecturale soignée** d'une part vis-à-vis du bâtiment de l'école mis à l'inventaire, et d'autre part vis-à-vis de la structure caractéristique du village et de ses qualités urbanistiques.
- > Un **espace de qualité**, tant dans l'organisation spatiale que dans la substance des matériaux et des revêtements de sol, qui **favorise la convivialité et permette une appropriation pas les habitants et usagers**.
- > Un **programme qui répond aux contraintes du site** en particulier par des affectations compatibles avec les niveaux de bruits de l'activité aéroportuaire (cf. Fiche A20 PDCn).
- > Une **compatibilité programmatique** avec l'équipement scolaire existant et maintenu.
- > Une **quarantaine de places de stationnement public**, en principe en sous-sol, correspondant d'une part à la relocalisation des places existantes sur le site ainsi que celles relocalisées dans le cadre du réaménagement de la rue du Village et de la Via Coisson et d'autre part à une offre complémentaire au profit des commerces et habitants de Vernier-village. Une partie de ces places pourront être mutualisées pour répondre au besoins des commerces (courte durée, diurne) et des riverains (nocturne)
- > Un **accès depuis la Via Coisson** orientant les flux induits vers et depuis la route de Peney afin de ne pas péjorer la rue du Village.

3 Contexte

3.1 Le village de Vernier

Morphologie

Centre historique de la commune, le village de Vernier forme un ensemble bâti homogène présentant les caractéristiques urbanistiques typiques d'un village-rue. L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) relève la valeur évidente des qualités historico-architecturales marquée par la présence d'une série d'éléments stylistiques et typologiques de valeur tels que le château (mairie), les églises et la chapelle, des fermes du XVIIIème et XIXème siècle et une école du XIXème siècle, sise sur le site concerné par la présente procédure. Le rôle historique du site est aussi souligné par la présence de nombreux équipements et services. Jusque dans les années huitante, malgré de nouvelles constructions remplaçant les plus anciennes, l'image générale du village-rue n'a pas été trop bouleversée. Depuis, la bande de terrain entre la rue du Village et la route de Peney a été progressivement occupée, créant un deuxième front de constructions à l'arrière du village qui bouleverse l'organisation originelle du village-rue. Par ailleurs, ce second front s'organise majoritairement en peigne et sans rapport avec la route de Peney sur laquelle sont privilégiées les façades pignon ou arrières. La morphologie de « village-rue » a ainsi été progressivement altérée.

Afin de préserver les qualités urbanistiques et paysagères et d'organiser le développement du village dans le respect du site, la Commune - en collaboration avec le canton - a élaboré en 1998 un schéma directeur définissant les principes d'implantation des nouvelles constructions, d'organisation des accès et d'aménagement des espaces libres (cf. fig.2 et annexe 9).

Développement

Le village de Vernier a connu un développement très restreint malgré l'implantation de quelques constructions, en deuxième rang par rapport à la rue, qui dénaturent l'ancien tissu rural. A ce titre, la planification directrice communale, et notamment le schéma directeur du village de 1998 ont recommandé d'éviter des constructions dans les jardins à l'arrière du tissu bâti en front de rue pour préserver la structure caractéristique du village-rue et ses qualités urbanistiques. Concernant le site, le schéma directeur préconisait de réserver le site pour un équipement et recommandait une implantation en front de la route de Peney. Il proposait par ailleurs de compléter le bâti en front de rue par des constructions ponctuelles à caractère pavillonnaire à l'intérieur de l'ilot.

Depuis 20 ans, seules 26 requêtes en autorisation de construire ont été déposées (cf. annexe 6), dont deux ont fait l'objet d'un refus : 6 maisons mitoyennes sises sur les parcelles limitrophes au site (DD 98103) ; et un immeuble au sud-ouest de la via de Coisson (DD 96708). 1/3 des requêtes concerne des constructions nouvelles et le quart des autorisations de construire a pour objet la transformation de locaux en logement.

Fig. 2 : Extrait du schéma directeur de 1998



Notons enfin que de l'autre côté de la Route de Peney, une autorisation de construire (DD 105'326) est en cours de construction au sein du PLQ 29'719. Ce projet vise la réalisation d'environ 12'500 m² de surfaces brutes de plancher, dont un tiers environ destiné à un hôtel, et le solde à des surfaces administratives.

Population et emplois

Le sous-secteur statistique de Vernier-Village comptait, fin 2015, 743 habitants ce qui représente environ 2% de la population de Vernier. La population active qui représente environ le 2/3 des habitants. En termes d'emploi, le secteur comptait en 2012 (dernières données disponibles) 65 entreprises et 244 équivalent plein temps (EPT). Notons que l'on dénombrait la même année environ 2'500 EPT dans un rayon de 1 km, dont plus de la moitié dans le secteur de Mouille-Galland.

Commerces (cf. annexe 7).

Vernier bénéficie de deux pôles commerciaux de portée régionale, à savoir Balexert et Blandonnet (Ikea, Coop, Interio). La rue du village jouit de la présence de quelques commerces et services de proximité, marché alimentaire, boulangerie, café, restaurants, poste, pharmacie, etc. L'enjeu réside donc dans la consolidation de ces programmes « du quotidien » et l'implantation de programmes « de niche » afin d'animer le quartier et répondre aux besoins de proximité des habitants et employés environnants. L'étude de marché établie en 2014 par iconconsulting confirme une demande potentielle manifeste pour ce type de commerce.

Nuisances sonores (cf. annexe 5).

L'ensemble du secteur est soumis à d'importantes nuisances sonores (aéroport et route de Peney) qui empêchent le développement de nouveaux logements ou équipements scolaires. La majorité du tissu bâti villageois est classé en degré de sensibilité au bruit DS II, à l'exception des abords de la route de Peney déclassés en DS III. Les valeurs limites d'exposition au bruit de l'aéroport sont atteintes pour l'ensemble du village avec un dépassement moyen des valeurs limites d'immission de + 3dB(A). Les façades en front de la route de Peney sont en outre exposées au bruit routier avec un dépassement des valeurs limites d'immission proche des valeurs d'alarme. Le site est exposé à un bruit routier de jour allant d'environ 57 dB(A) au droit de l'école jusqu'à 67 dB(A) en front de la route de Peney. L'enjeu sera donc de développer un programme qui contribue à la vitalité du village tout en respectant les dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit.

Stationnement (cf. annexe 8)

Le village bénéficie de quelque 300 places de stationnement à vocation publique, dont une septantaine en zone bleue sur la rue du Village, une centaine sur la route de Peney. Ce stationnement sur rue est complété d'une trentaine de places payantes illimitées à l'entrée nord-est du village et par trois parkings totalisant 114 places, à savoir 20 places devant la poste, 68 places pour le marché alimentaire (Coop) et 26 places sur le site.

3.2 Le périmètre du projet

Le site est localisé au centre du village de Vernier et s'inscrit dans le tissu historique villageois (cf. annexe 1).

Il est limité au nord-ouest par la route de Peney, au sud-ouest par la Via de Coisson, au sud-est par la rue du Village et au nord-est par la parcelle 1446, constituant une dépendance privée.

Foncier (cf. annexe 2)

Le site regroupe les parcelles 1475, 1476, 1477, 1478, 1451, 1492, 1493, 1576, 1578, 3083 et 3184 qui totalisent une surface de 6'938 m². La totalité des biens-fonds est propriété de la commune de Vernier.

A l'extrême nord-ouest, ce regroupement de parcelles est traversé par la parcelle 1456 qui constitue une dépendance permettant l'accès, aux parcelles communales ainsi qu'aux parcelles 1457-58, 3480, et 4847-48

Les biens-fonds 1481, 1492 et 3184 sont grevés d'une servitude de vue au profit de la parcelle privée 1491. La parcelle 3184 doit également permettre l'accès à la parcelle 1491 par le biais d'un droit de passage. Une modification de l'assiette de ce droit d'accès pourra néanmoins être proposée et négociée avec les propriétaires concernés.

Une cession au domaine public d'environ 1 mètre le long de la Via Coisson sera également à envisager en vue d'un élargissement de trottoir.

Occupation actuelle (cf. annexe 1)

Le site est principalement occupé par un équipement scolaire accueillant le cycle élémentaire. Le bâtiment, construit en 1892, est inscrit à l'inventaire sous référence MS-iVRN-8. L'école est prolongée à l'avant par un espace public assurant la transition avec la rue du Village et à l'arrière par un préau d'environ 230 m².

Le site comprend également :

- > Un stationnement de 26 places, qui devra être porté à 40 à titre de compensation à la suppression de places publiques dans le cadre du projet de réaménagement de la rue du Village ;
- > Un point de collecte sélective le long de la route de Peney qui devra être maintenu (une relocalisation éventuelle sur site sera à la charge du superficiant) ;
- > Un bâtiment SIG d'une emprise au sol de 50 m² ;
- > Un pavillon accueillant « le Barac » (accueil, écoute, jeux et activités jeunesse).

Le solde du périmètre est dévolu à des espaces verts agrémentés de plantations, notamment un double alignement de catalpa sur la parcelle 1492, trois marronniers le long de la Via Coisson et un tilleul devant l'école (cf. annexe 4).

Fig. 3 : Bâtiment (école) inscrit à l'inventaire



Cadre légal

L'affectation légale des parcelles est la 4^{ème} zone B protégée (Z4BP) (cf. annexe 3) dont les articles 30 à 34 de la Loi sur les constructions et installations diverses - LCI fixent les dispositions constructives, notamment l'ordre contigu.

Selon l'article 19 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire – LaLAT, la 4^{ème} zone est destinée principalement aux maisons d'habitations comprenant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage, des activités peuvent également y être autorisées. Dans le cas présent, au vu des contraintes de bruit (cf. annexe 5), les activités sont privilégiées. Si un programme comportant du logement non pérenne (résidences hôtelière, EMS, ou autre) est proposé dans le cadre du présent concours, le candidat s'assurera de la faisabilité du projet auprès du service cantonal compétent (SABRA) et prendra à sa charge le risque lié à la mise en œuvre de cette affectation.

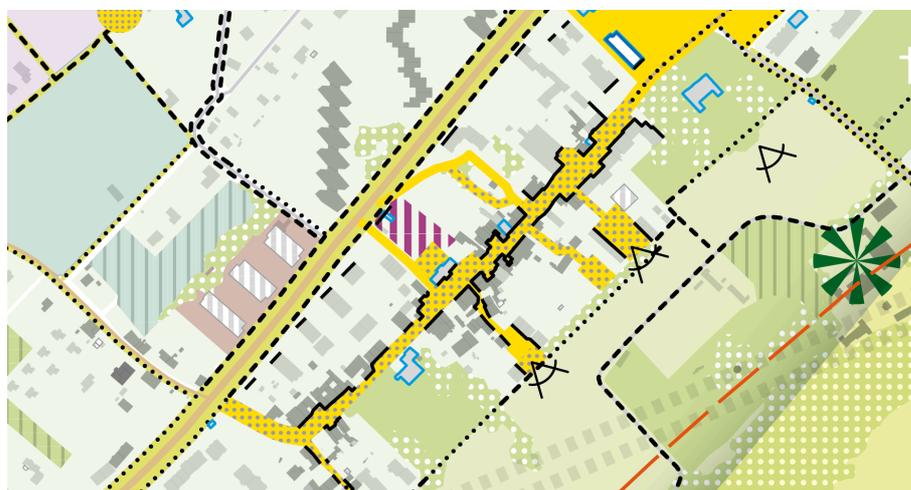
Planification directrice

Le Plan directeur communal (PDCoM) en vigueur date de 2007. Ce document fait actuellement l'objet d'une révision. Le projet de révision est actuellement en enquête technique. La Fiche 11 du PDCoM traite du village de Vernier et fixe comme objectifs généraux de :

- > Confirmer le village comme noyau historique abritant logements et activités.
- > Préserver les qualités urbanistiques et paysagères du village et de son environnement proche.

A la périphérie du site, le PDCoM prévoit l'aménagement d'une piste cyclable sur la route de Peney. L'option de réserver les parcelles concernées pour l'implantation d'un équipement scolaire est quant à elle abandonnée et n'est pas reconduite.

Fig. 4 : Extrait du projet de PDCoM en cours de procédure (enquête technique)



<u>URBANISATION :</u>	
	ZIA
	Zone d'activité mixte exist. / en projet
	Développement urbain à l'horizon 2030:
	- à dominante logement
	- à dominante activités
	- sans dérogation à l'art. 59 al.4 LCI
<u>ESPACES PUBLICS / MOBILITÉ :</u>	
	Place existante / préau d'école
	Place projetée
	Front actif
	Traitement urbain
	Avenue paysagère
	Réseau MD existant / projeté
<u>NATURE EN VILLE :</u>	
	Parc public existant / cimetière
	Terrain de sport exist. / parc public proj.
	Forêt, cordon boisé
	Jardins familiaux exist. / proj.
	Jardin privé
	Espace non-bâti à caractère paysager
	Ferme urbaine existante / projetée
<u>DONNÉES DE BASE :</u>	
	Bâtiment hors-sol existant / projeté
	Équipement existant / projeté
	Bâtiment à caractère patrimonial
	Point de vue intéressant à préserver
	Courbes enveloppantes d'exposition au bruit AIG, VLI DSII 2019

3.3 Projets à proximité

Réaménagement de la rue du Village

La rue du Village présente de grandes qualités spatiales et constitue le support à la vie sociale de Vernier-village. Conformément à son plan directeur, la commune souhaite mettre en valeur cet espace-rue par des aménagements qui favorisent la convivialité des divers modes de déplacement et le développement des activités sociales bordières.

Actuellement, la rue du Village est en zone 30 avec un tronçon en zone de rencontre (20 km/h, priorité aux piétons) situé au centre du village. En 2012, sur mandat de la Ville de Vernier, un avant-projet a été élaboré par urbaplan (cf. annexe 10). La requalification des espaces publics de la rue du Village prévoit la mise en zone de rencontre de l'ensemble de la rue, soit le tronçon compris entre la poste et le parc Chauvet-Lullin. Ce projet sera mis en œuvre d'ici 2023.

La Via de Coisson n'a pas été traitée dans le cadre de cet avant-projet, mais la zone de rencontre du village débute sur ce chemin à la hauteur de l'école. Un élargissement de trottoir est envisagé le long de la parcelle 1493 qui cas échéant requerra une cession au domaine public d'un mètre environ.

Grand projet ZIMEYSAVER

Le secteur avoisine le périmètre du Grand projet ZIMEYSAVER qui s'étend sur plus de 380 hectares. L'enjeu est de développer un quartier d'activités compétitif pour les entreprises, agréable à vivre pour les employés, les usagers et les habitants des environs. Le potentiel estimé représente quelque 10'000 emplois supplémentaires et 300 logements d'ici à 2030.

Les objectifs poursuivis pour le grand projet ZIMEYSAVER se déclinent en trois grands thèmes:

- > urbanisation : accueillir des activités et des emplois dans des conditions adéquates et attractives, tout en assurant une utilisation judicieuse du sol et une intégration harmonieuse avec les territoires environnants.
- > mobilité : améliorer le transport de marchandises et les mobilités des personnes.
- > environnement : préserver et améliorer la qualité environnementale du lieu pour garantir une qualité de vie optimale aux travailleurs et pour le rendre attractif auprès des entreprises (espaces publics et ouverts requalifiés ; services aux employés tels que restaurants, petits commerces, crèches...).

Pour de plus amples informations, se référer au site de l'office de l'urbanisme (<http://ge.ch/amenagement/zimeysaver>).

4 Clauses relatives à la procédure

4.1 Entité adjudicatrice et organisateur

La Ville de Vernier organise cet appel d'offres en tant que propriétaire des terrains concernés et entité adjudicatrice du droit de superficie relatif à l'usage de ces derniers.

Entité adjudicatrice : Mairie de Vernier
Rue du Village 9
Case postale 520
CH 1214 Vernier

Personne de contact : M. Dominik MEYER

Pour l'assister dans l'organisation, la Ville de Vernier a mandaté le bureau urbaplan en tant que bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (BAMO), sous la supervision de M. Urfer.

Organisateur : Urbaplan
Rue Abraham-Gevray 6
1201 Genève
t 022 716 33 66
f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

Personnes de contact : M. Jérôme URFER
j.urfer@urbaplan.ch

4.2 Genre et déroulement de la procédure

La présente mise en concurrence consiste en un appel à investisseurs / développeurs en procédure ouverte en 1 étape selon le déroulement suivant :

Tab. 1 : Calendrier prévisionnel

Publication de l'appel à candidatures	Septembre 2019
Délai pour dépôt des questions	1 ^{er} novembre 2019 à 17H00
Délai pour remise des dossiers de candidature	20 décembre à 17H00
Évaluation des candidatures, auditions, sélection des candidats par le Comité d'évaluation	Janvier 2020
Recommandation au Conseil Administratif	
Communication au candidat sélectionné	Février 2020
Consolidation du dossier et convention	Mars 2020
Proposition de résolution au Conseil Municipal pour la promesse de DDP	Avril 2020

Sans avoir à indiquer de motifs et en tout temps, l'entité adjudicatrice est libre de modifier certains paramètres de la présente procédure ou de renoncer définitivement à l'attribution des DDP. Les conditions particulières définies au chapitre 5.1 s'appliquent.

A la suite de la promesse de DDP, une convention entre l'investisseur et la Ville de Vernier sera établie afin de régler les modalités de mise en œuvre sur la base de laquelle l'investisseur retenu pourra élaborer et déposer une autorisation de construire. L'octroi formel du DDP par délibération municipale sera voté suite à l'entrée en force de l'autorisation de construire.

4.3 Bases légales

Le présent appel d'offres n'est pas soumis au cadre légal des marchés publics.

Sont applicables les lois et ordonnance de l'aménagement du territoire et de la construction, ainsi que les principes généraux en matière de droit administratif (égalité de traitement, transparence, bonne foi, etc.)

4.4 Conditions de participation

Ne seront retenus que les dossiers émanant de soumissionnaires qui :

- > Respectent les conditions de travail locales et fournissent les attestations *ad hoc* ;
- > Paient les charges sociales légales et conventionnelles et garantissent la couverture du personnel en matière d'assurances sociales ;
- > Exercent une activité en rapport quant à sa nature et à son importance avec celle dont relève le concours ;
- > Respectent l'égalité entre hommes et femmes en payant notamment des salaires horaires identiques aux hommes comme aux femmes, à compétences et fonctions équivalentes ;
- > Ne sont pas impliqués à juste titre dans une procédure de faillite ou qu'il n'a pas obtenu de concordat judiciaire ou extrajudiciaire.
- > Sont actifs depuis plus de 3 ans..

Chaque candidat signera un engagement sur l'honneur confirmant qu'il respecte toutes les conditions énoncées dans ce document.

L'investisseur doit disposer des ressources, capacités et expériences nécessaires à l'interne, ou s'adjoindre le concours de partenaires au minimum d'un architecte et si besoin dans les domaines du développement d'opération ou de promotion immobilière, de la maîtrise d'ouvrage et de gestionnaire d'immeubles. Cas échéant, le groupement devra annoncer ses membres de manière exhaustive.

Les cas de sous-traitance doivent être annoncés dans le dossier de soumission, en précisant les activités sous-traitées et la part du marché que cette sous-traitance représente. Si la nécessité d'une sous-traitance surgit après le dépôt de la soumission, elle doit être autorisée au moins 10 jours ouvrables avant le début de son exécution par l'entité

adjudicatrice, qui peut la refuser en cas de justes motifs. Les soumissionnaires garantissent que les sous-traitants respectent l'ensemble des clauses du présent document.

Ils ne pourront changer en cours de procédure ou de développement du projet sans l'accord de l'entité adjudicatrice. De surcroît, la ou le(s) promesse(s) de DDP devra(ont) être signée(s) par ladite société.

4.5 Groupement

Dans le cas où la soumission est déposée par des partenaires, soit plusieurs personnes physiques ou morales, les investisseurs finaux, développeurs et bénéficiaires du droit de superficie doivent être identifiés dès la sélection et se former en société simple. Leur contrat de société simple doit notamment prévoir :

- > D'avoir pour but commun la réalisation des objectifs du présent cahier des charges
- > De mener à bien l'objet du concours jusqu'à son terme, en bonne entente.
- > Désigner un référent unique disposant des pouvoirs de représentation adéquats auquel l'entité adjudicatrice s'adresse exclusivement.

Les conflits entre partenaires ne doivent pas entraver la réalisation du projet conformément au présent cahier des charges. Si ces conflits causent le départ, le retrait, l'exclusion ou tout autre mise à l'écart informelle d'un partenaire de la société, le(s) partenaire(s) restant(s) s'engagent à terminer le projet en bonne et due forme. L'entité adjudicatrice ne doit subir aucun préjudice du fait des conflits entre partenaires. Elle se réserve le droit de mettre un terme à la collaboration avec les membres restants, sans indication de motifs.

L'association, sous quelque forme que ce soit, du candidat avec des personnes physiques ou morales non prévues dans la soumission initiale doit obtenir l'aval de l'entité adjudicatrice. Cette dernière peut refuser toute nouvelle association sans indication de motifs. Le(s) candidat(s) initial(aux) restent tenus de terminer le projet conformément au présent cahier des charges.

Les dénominations telles que « candidat », « soumissionnaire », « investisseur », « promettant », « promettant-superficiaire », « superficiaire », « adjudicataire », etc., dans le présent cahier des charges s'applique de manière inchangée au groupement, sauf lorsqu'un traitement distinct est expressément prévu. En cas de doute, le régime le plus favorable à l'entité adjudicatrice s'applique.

4.6 Reconnaissance des conditions de participation

La participation à la procédure implique, pour les candidats, l'acceptation des clauses du présent cahier des charges, ainsi que des réponses aux questions.

4.7 Conflits d'intérêts

Les personnes qui ont collaboré à la préparation ou à l'organisation de la procédure ne peuvent pas y participer comme candidats.

Au plus tard lors du dépôt de son dossier, le candidat qui se trouve en conflit d'intérêts avec un des membres du Comité d'évaluation (cf. chapitre 4.16) doit l'annoncer à l'organisateur. Un conflit d'intérêts est déterminé par le fait qu'un candidat est en relation d'affaires ou possède un lien de parenté avec un des membres du Comité d'évaluation.

4.8 Langue officielle

Tous les documents seront rédigés en français, langue officielle de la procédure. Tous les documents transmis par le candidat doivent être rédigés ou traduits dans cette langue, sans quoi il ne produit aucun effet ni n'est pris en compte par l'entité adjudicatrice.

4.9 Confidentialité

Les documents et informations que se fourniront réciproquement l'entité adjudicatrice, l'organisateur et les candidats seront utilisés exclusivement dans le cadre de la présente procédure. Ils seront traités de manière confidentielle par les différentes parties.

L'entité adjudicatrice respecte les droits d'auteur des soumissionnaires, notamment l'art. 10 LDA.

4.10 Consultation des documents

L'avis concernant la présente mise en concurrence est publié sur le site simap.ch et dans la feuille d'avis officiels (FAO) du Canton de Genève.

L'ensemble des pièces nécessaires à l'établissement des dossiers de candidature est contenu dans les documents fournis en annexe.

4.11 Visite des lieux

Aucune visite organisée des lieux n'est prévue dans le cadre de la procédure. Le site est accessible.

4.12 Questions et réponses

Les candidats ont la possibilité de poser leurs questions par écrit avant le délai fixé dans le

calendrier (cf chapitre 4.2) à l'adresse email de l'organisateur. Les réponses seront publiées sans mention de l'origine des questions sur le site simap.ch dans un délai d'une semaine.

Aucune question ne sera traitée par téléphone.

4.13 Remise du dossier

Le dossier de candidature doit parvenir physiquement à l'adresse de l'organisateur mentionnée au point 4.1 sous pli fermé. Les dossiers peuvent également être déposés en mains propres à l'adresse de l'organisateur (horaires d'ouverture LU-VE 9h00-12h00, 14h00 – 17h00). Aucun dossier transmis par voie électronique ne sera admis.

Tel que mentionné au point 4.2, le dossier doit parvenir à l'organisateur au plus tard le :

Vendredi 20 décembre 2019 à 17h00.

L'enveloppe portera la mention suivante :

Appel à investisseur «Via de Coisson» - confidentiel.

Le candidat est seul responsable de l'acheminement et du dépôt de son offre dans le délai et à l'endroit indiqué (le cachet postal ne fait pas foi).

Les dossiers de candidature ne seront pas restitués au terme de la procédure.

4.14 Documents à remettre

L'ensemble du dossier de candidature doit être dûment rempli et rendu sous format papier en deux exemplaires et sous format électronique MS Office et PDF (CD-Rom ou clé USB). En cas d'incohérence entre la version papier et la version informatique, la version papier fera foi. Les candidats devront fournir un dossier dont les principaux chapitres, détaillés ci-après, seront :

1. **Indications générales et organisation du candidat** (max 3 pages A4): présentation générale (société(s), architecte et chef de projet), preuve que le candidat exerce une activité en rapport avec le projet, certificats de qualité, constitution de l'équipe éventuelle, organigramme détaillé, indications sur les rôles, compétences, moyens et ressources de chaque membre de l'équipe, liens fonctionnels et contractuels (forme juridique du groupement), lettre d'engagement sur l'honneur signée.
2. **Organisation** (max 2 pages A4 + 1 page par CV): présentation de l'organisation envisagée pour mener à bien les différentes phases du projet, soit développement, réalisation et exploitation des activités ; ressources humaines mises à disposition du

projet et CV et références des personnes clés pressenties, déclaration indiquant l'effectif du personnel, et cas échéant, le nombre d'apprentis et le nombre de personnes en situation de handicap..

3. **Situation financière** : Pièces comptables permettant d'évaluer la pérennité du(des) candidat(s), établi par une fiduciaire suisse assermentée, extrait du registre des poursuites et faillites. L'entité adjudicatrice se réserve le droit de demander des précisions au cas par cas en cours de procédure si des éléments particuliers étaient nécessaires à la bonne appréciation de la commission d'évaluation.
4. **Références** (max 2 pages A4): présentation de deux références récentes, comparables en termes d'échelle et de complexité avec le présent projet. Ces références devront mentionner le nom de la personne de contact auprès de laquelle l'entité adjudicatrice, ou son représentant, pourra prendre des renseignements. Elles devront faire ressortir les aspects similaires et l'expérience acquise dans ces cas par rapport à l'objet du présent concours.
5. **Motivations** (max. 3 pages A4) : Motivations à développer le site, démarche proposée, approche urbanistique et stratégie environnementale.
6. **Programme** : (max. 2 pages A4) Proposition et répartition programmatique et analyse succincte de la faisabilité du programme proposé, risque, opportunité et tous éléments permettant d'apprécier la viabilité économique du projet.
7. **Image architecturale** : Avant-projet à l'échelle 1/200 proposant une implantation, la destination des locaux, le gabarit et volume et la dévestiture du projet au niveau d'une demande préalable en autorisation de construire y compris principes d'aménagement extérieur et paysager et images de synthèse élargies permettant de juger de l'intégration du projet au sein du village. (Les variantes de projet ne sont pas admises) Si le candidat propose une forme de logement non pérenne, un avis de principe sur la faisabilité de cette affectation de la part du SABRA devra être joint au dossier.
8. **Plan financier** : macro-plan financier, faisant apparaître les coûts, estimatifs des loyers envisagés par type d'activité et rendements du projet. Ce plan financier mettra en évidence les engagements financiers du candidat, notamment les ressources financières qu'il entend mobiliser, ainsi que toute donnée permettant de vérifier la viabilité économique du projet. Le candidat présentera également les modalités et le montant de la rente qu'il propose de payer à la Commune pour le droit de superficie.
9. **Planning** : Calendrier intentionnel du développement et de la mise en œuvre du projet.

Le candidat autorise la Ville de Vernier ou ses mandataires à vérifier toutes les informations mentionnées dans le dossier de candidature. Le candidat sera exclu de la procédure s'il trompe ou cherche à tromper intentionnellement l'adjudicateur en déposant des documents faux ou erronés ou en fournissant des informations caduques ou mensongères.

4.15 Critères d'acceptabilité

Les dossiers remis par les candidats feront l'objet d'une vérification de conformité portant sur les critères d'acceptabilités suivants :

- > le dossier a été remis dans le délai convenu (lieu, date et heure)
- > le dossier est complet, contient l'ensemble des documents exigés et est remis dans la forme et la langue demandées
- > le dossier est daté et signé par des personnes qui engagent valablement leur entité
- > le dossier ne contient pas de faux renseignements (documents fallacieux ou erronés, informations caduques ou mensongères, preuves falsifiées ou douteuses, signatures non valables, etc.)
- > les candidats et membres de l'équipe ne sont pas en conflit d'intérêts avec un membre du comité d'évaluation.
- > les conditions de participation sont remplies.

Seuls les dossiers jugés conformes seront acceptés et évalués sous l'angle des critères d'évaluation.

4.16 Comité d'évaluation

Les dossiers de candidature seront évalués par un comité composé de :

M. Dominik MEYER, secrétaire général adjoint technique

M. Igor MORO, responsable de l'urbanisme et du développement durable

M. Yvan ROCHAT, Conseiller administratif en charge notamment de l'aménagement du territoire, du développement durable, et des bâtiments, constructions & énergies.

M. Laurent TSCHOPP, président de l'Association des intérêts de Vernier-Village.

M. Marcos WEIL, urbaniste.

Le comité pourra en outre s'adjoindre les compétences de spécialistes conseils notamment dans les domaines de l'immobilier genevois, de l'expertise financière et du droit.

4.17 Critères de sélection

L'évaluation se basera exclusivement sur les indications demandées par l'entité adjudicatrice et fournies par les candidats dans le délai imposé et dans la forme fixée. Les documents non demandés ou surnuméraires ou dans une autre langue que le français, seront écartés et ne seront pas évalués.

En cas de manquement mineur, le comité se réserve la possibilité de demander des compléments au dossier avec un délai de 72 heures au maximum.

Le comité se réserve en outre la possibilité d'auditionner certains candidats dont les offres sont le plus en adéquation avec le présent appel à candidatures, afin de les départager.

Les candidatures seront évaluées selon les critères de sélection ci-après :

Tab. 2 : Critères de sélection

N° Critères	Pondération
1 Avant-projet et pertinence du programme (cf. § 4.14 points 6 et 7)	40 %
2 Organisation et références du candidat (cf. § 4.14 points 1, 2 et 4)	20 %
3 Situation et pérennité financière (cf. § 4.14 point 3)	20 %
4 Motivation, démarche et approche (cf. § 4.14 point 5)	10 %
5 Plan financier, faisabilité économique et rente (cf. § 4.14 point 8)	10 %

4.18 Audition des candidats

L'organisateur se réserve le droit d'organiser des auditions des candidats dont les dossiers sont le plus en adéquation avec le présent concours, sans rémunération ou dédommagement pour ces derniers.

4.19 Décision et voie de recours

La décision concernant le candidat à retenir en vue de signer avec lui une promesse de DDP, sera prise par le

Conseil Administratif, sur préavis du Comité d'évaluation.

La réglementation sur les marchés publics, et les voies de recours y relatives, ne sont pas applicables. L'application des articles 132 al. 2 LOJ (RS GE - E 2 05), 4 et 62 al. 1 let. a LPA (RS GE - E 5 10) demeurent réservées.

La décision sera notifiée par écrit aux candidats qui auront remis un dossier conforme.

5 Conditions particulières du dossier

5.1 Indemnisation des candidats

Les prestations fournies pour l'établissement du dossier ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

Dans le cas où l'entité adjudicatrice renonce à la procédure d'attribution ou la modifie, les candidats n'ont pas droit à une quelconque indemnité. L'application du point 6.9 *infra* est réservée.

5.2 Vérification

Le candidat autorise le Comité d'évaluation et ses mandataires à vérifier toutes les données mentionnées dans les propositions remises.

5.3 Dossiers partiels

Les dossiers partiels ne sont pas admis.

5.4 Validité des dossiers

Le candidat est lié à son dossier pour une durée de 12 mois.

5.5 Propriétés des documents

Les documents qui seront déposés par les candidats dans le cadre de la présente procédure sont la propriété exclusive de l'entité adjudicatrice et ne seront pas restitués au terme de la procédure.

6 Attribution et conditions du DDP

6.1 Processus d'attribution

Le Comité d'évaluation rendra au Conseil administratif un préavis motivé concernant le candidat ou les candidats à retenir en vue de signer avec lui (eux) une promesse de DDP (l'attribution d'un ou plusieurs DDP reste une question ouverte).

Le Conseil administratif adressera alors à ce candidat ou ces candidats un courrier de notification contenant les modalités de signature de la promesse de DDP et rappelant les engagements des deux parties.

Une fois approuvée par le Conseil administratif et le Conseil municipal, la promesse de constitution du DDP sera signée avec le ou les futurs superficiaires, sous réserve des conditions suspensives suivantes :

- > Accord entre la Ville de Vernier et le candidat retenu sur les conditions du contrat de droit de superficie, notamment les modalités relatives aux étapes de construction ;
- > Respect par l'adjudicataire de ses engagements.

La promesse sera rédigée en tenant compte des éventuelles étapes de construction validées par le Conseil municipal, associant pour chacune d'elle des délais spécifiques d'activation de ladite promesse. En cas de non-respect des délais inhérents aux différentes tranches, la Ville de Vernier ne sera plus engagée auprès du promettant-superficiaire pour la mise à disposition du foncier.

Si la promesse de DDP n'est pas signée dans un délai de 6 mois suivant notification de la décision, en raison d'une cause attribuable à l'adjudicataire, la Ville de Vernier peut révoquer la décision d'attribution et désigner un autre candidat qui a participé à la procédure.

Une fois la promesse de DDP signée, le promettant-superficiaire deviendra le maître d'ouvrage de l'opération. Il s'engage à déposer la demande définitive d'autorisation de construire (qui comprend tous les documents requis en vertu de la législation en vigueur), de la première étape cas échéant, dans les 12 mois suivant la signature de la promesse de DDP. Dans le cas où cette demande définitive n'est pas déposée dans les 12 mois suivant la signature de la promesse de DDP, cette promesse sera déclarée caduque et la décision d'attribution pourra être révoquée.

Pour les éventuelles étapes ultérieures envisagés par l'investisseur, la promesse de DDP précisera les délais à respecter pour le dépôt des demandes définitives d'autorisation de construire.

L'adjudicataire s'engage à conduire la procédure de demande d'autorisation avec diligence. Dans le cas contraire et après une ultime mise en demeure de 60 jours

non suivie d'actions requises par la Ville de Vernier de la part de l'investisseur, la promesse de DDP sera déclarée caduque et la décision d'attribution révoquée.

La signature de l'acte définitif de DDP (en cas de promesse activée par tranche, du premier acte définitif de DDP) aura lieu dans les 30 jours suivant l'entrée en force de la première autorisation de construire (sous réserve de la délibération du Conseil municipal et de l'absence d'un éventuel référendum). Dans le cas de procédure de recours, l'acte sera signé dans les 30 jours suivant la fin des procédures aboutissant à l'autorisation. Si nécessaire, l'adjudicateur prendra en charge les coûts des procédures judiciaires, incluant frais de justice, dépens et frais d'expertise.

L'adjudicataire s'engage à démarrer les travaux dans un délai de 3 mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire de la première autorisation de construire et les poursuivre jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservé.

Dans le cas contraire et après une ultime mise en demeure de 60 jours, l'attribution du DDP peut être annulée par l'entité adjudicatrice.

La prolongation des délais convenus ou le report de la constitution définitive du DDP du fait de l'adjudicataire ne donnera droit à aucune plus-value ou indemnité.

6.2 Modalité de la rente

Les modalités de paiement de la rente de DDP sont proposées par les candidats dans le cadre de la présente procédure.

6.3 Conditions de retour à l'échéance du DDP

A l'échéance du droit de superficie, toutes les constructions et installations non transportables établies en vertu du droit de superficie passent en la propriété du superficiaire qui doit au superficiaire une indemnité correspondant à la valeur à dire d'experts.

En cas de désaccord sur la valeur à dire d'expert des constructions, chacune des parties devra alors désigner son propre expert agréé, lesquels experts agréés seront communément chargés de procéder à la détermination de la valeur à dire d'expert desdites constructions.

Si les deux experts agréés ainsi désignés ne sont pas en mesure de se mettre d'accord, ils devront alors désigner un troisième expert-arbitre, et les différents experts détermineront ensemble, à la majorité d'entre eux, la valeur à dire d'expert desdites constructions.

6.4 Frais préparatoires et frais d'acquisition

Les frais préparatoires liés au terrain (frais d'aménagement, nivellement, remblais, dépollution, canalisations, raccords à l'égout notamment) ainsi que les frais et taxes (inclus abonnements aux services publics) sont à charge du promettant-superficiaire.

L'ensemble des frais, débours, émoluments et honoraires consécutifs à la promesse de constitution et à la constitution du DDP sont à la charge exclusive du promettant-superficiaire.

Les frais de constitution comprennent notamment les droits d'enregistrement, les taxes, les droits de mutation, les impôts et frais d'obtention de pièces administratives ainsi que les honoraires du notaire (désigné par le Conseil administratif) et, si nécessaire, du géomètre (désigné par le Conseil administratif).

6.5 Conditions de mise à disposition du terrain

Le terrain est mis à disposition en l'état, que les futurs superficiaires déclarent connaître et accepter. La Ville de Vernier ne garantit que son droit de propriété à l'exclusion, dans les limites légales, de toute autre garantie quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. La gestion de la levée ou modification éventuelle des servitudes existantes et les frais y relatifs sont à la charge du superficiant.

6.6 Cession du DDP et location

Le DDP ne pourra être cédé jusqu'à l'obtention du dernier permis d'habiter/exploiter sans autorisation du superficiant.

Le superficiaire ne peut louer tout ou partie de ses locaux qu'avec l'autorisation écrite du superficiant, qui est appelé à se déterminer dans les trente (30) jours calendaires dès la date de la requête écrite, sur les clauses et conditions de cette location. La requête sera accompagnée du projet de contrat de bail contenant les explications utiles sur le projet d'usage de l'objet à louer.

6.7 Droit au gain conventionnel

Pour garantir un équilibre entre le prix de mise à disposition du terrain et la marge du superficiaire en cas de première vente de son droit de superficie après réalisation de l'objet, les parties conviendront d'un droit au gain en faveur de la Ville de Vernier.

Le gain correspond à la différence entre la valeur foncière finale (ou de vente) et la valeur foncière initiale (ou après construction).

La valeur foncière finale correspondra au prix de vente net, après déduction des impôts et des frais de vente, multiplié par l'indice foncier fixé à 15%;

Le droit au gain sera réparti à hauteur de 50% pour le vendeur-superficiaire et de 50% en faveur de la Ville de Vernier. La Ville de Vernier percevra sa part du droit au gain de 50% comme suit :

- > 100% en cas de cession qui interviendra dans les 5 premières années suivant la signature de l'acte définitif de constitution d'un droit de superficie ;
- > 75% en cas de cession qui interviendra entre la 6ème année et la 10ème année ;
- > 50% en cas de cession qui interviendra entre la 11ème année et la 15ème année ;
- > 25% en cas de cession qui interviendra entre la 16ème et la 20ème année ;
- > 0% en cas de cession qui interviendra dès la 21ème année.

6.8 Garanties

L'adjudicataire s'engage à remettre, à la Ville de Vernier, au plus tard à l'obtention de la première autorisation de construire, une garantie de bonne fin d'exécution, exigible à première réquisition, émanant d'une banque ayant son siège en Suisse, d'un montant de CHF 500'000.-. La garantie sera activée si le programme n'est pas respecté ou si la date de mise en service des constructions n'est pas respectée. Cette dernière garantie sera libérée dès la délivrance de l'autorisation d'exploiter, après contrôle du respect des affectations prévues.

6.9 Droit applicable et for juridique

À défaut d'entente entre les parties, les litiges seront jugés par les tribunaux ordinaires. Le for se situe à Vernier. Le droit suisse est applicable.

7 Engagements

7.1 Engagements du(des) superficiaire(s)

Les engagements du(des) superficiaire(s) sont notamment les suivants :

- > Développer le projet en qualité de maître d'ouvrage ;
- > Accepter les servitudes grevant les terrains ;
- > Fournir la garantie mentionnée au chapitre 6.8 du présent document ;
- > Respecter la planification directrice, ainsi que les normes et réglementations applicables sur le site ;
- > Signer la promesse de DDP dans un délai de 6 mois suivant la notification de la décision ;
- > Déposer, à ses (leurs) frais et risque, la demande définitive (DD), recevable et respectant les réglementations en vigueur, d'autorisation de construire dans les 12 mois suivant la signature de la promesse de DDP et pour les éventuelles étapes successives, selon le planning convenu ;
- > Se constituer en société simple et maintenir la société simple jusqu'à l'obtention du dernier permis d'habiter/exploiter ;
- > Conduire la procédure de demande d'autorisation de construire avec diligence ;
- > Signer l'acte définitif de DDP dans les 30 jours suivant l'entrée en force de l'autorisation de construire ;
- > Démarrer les travaux dans un délai de 3 mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire de la première autorisation de construire et les poursuivre jusqu'à leur achèvement dans les délais impartis, cas de force majeure réservé ;
- > Confier effectivement aux personnes-clés énoncées dans son dossier le pilotage des opérations du projet ;
- > Dans le cadre des adjudications des travaux à réaliser, faire respecter les usages locaux et payer les charges sociales conventionnelles, ne faire appel qu'à des entreprises respectant les conventions collectives professionnelles en vigueur ;
- > Privilégier les entreprises locales pour la réalisation des travaux ;
- > Participer et tenir compte des décisions du Comité de suivi mis en place par la Ville de Vernier ;
- > Collaborer étroitement avec les services de la Ville de Vernier ;
- > Exploiter les immeubles pendant la durée du DDP, en respectant les constructions et affectations autorisées, le point 6.6 est réservé ;

Les futurs superficiaires sont libres de réaliser la construction comme ils le souhaitent (méthode traditionnelle ou entreprise générale).

7.2 Engagements du superficiant

La Ville de Vernier s'engage dans le cadre de la présente procédure à :

- > Établir la promesse de DDP ;
- > Transformer la promesse de DDP en DDP à l'obtention de l'autorisation de construire ;
- > Faire diligence dans l'instruction du dossier de demande de l'autorisation de construire (DD) ;
- > Assurer le bon déroulement de la procédure administrative ;
- > Organiser et participer aux séances de Comité de Suivi (pilotage du projet) ;
- > Garantir l'égalité de traitement, le principe de la bonne foi et la transparence durant la procédure.

8 Annexes

ANNEXE 1

Localisation

ANNEXE 2

Aspect Foncier
Juillet 2019

ANNEXE 3

Zones d'affectation
Juillet 2019

ANNEXE 4

Arborisation

ANNEXE 5

Nuisances sonores
Juillet 2019

ANNEXE 6

Évolution du bâti depuis 20 ans
Juillet 2019

ANNEXE 7

Commerces et services
Juillet 2019

ANNEXE 8

Stationnement

ANNEXE 9

Extrait du schéma directeur du village
1988

ANNEXE 10

Projet de réaménagement de la rue du Village
2012

ANNEXE 11

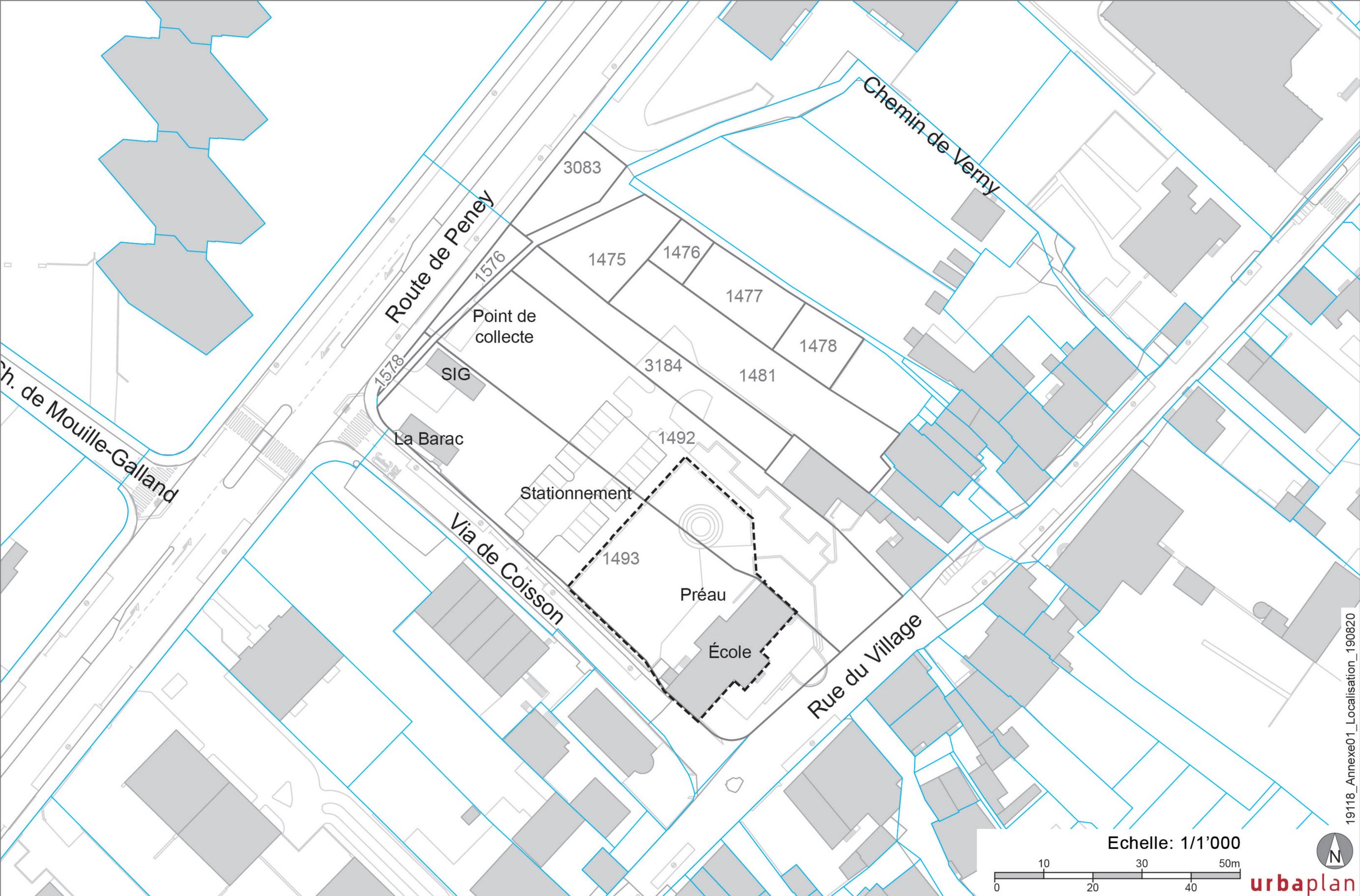
Orthophotos
Mars 2016

ANNEXE 12

Vues obliques

Annexe 1

Localisation



19118_Annexe01_Localisation_190820

Echelle: 1/1'000

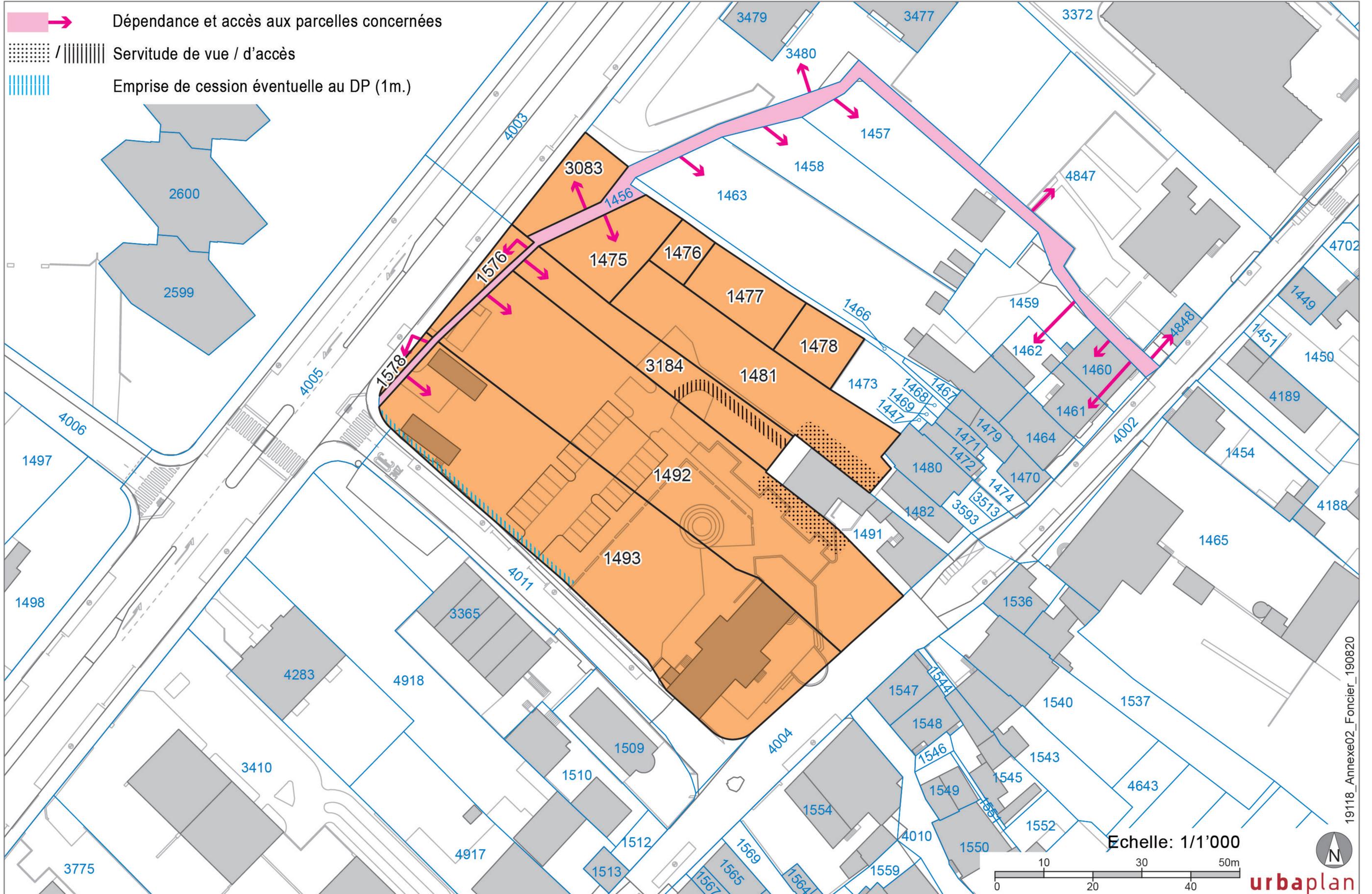


urbaplan

Annexe 2

Aspect Foncier

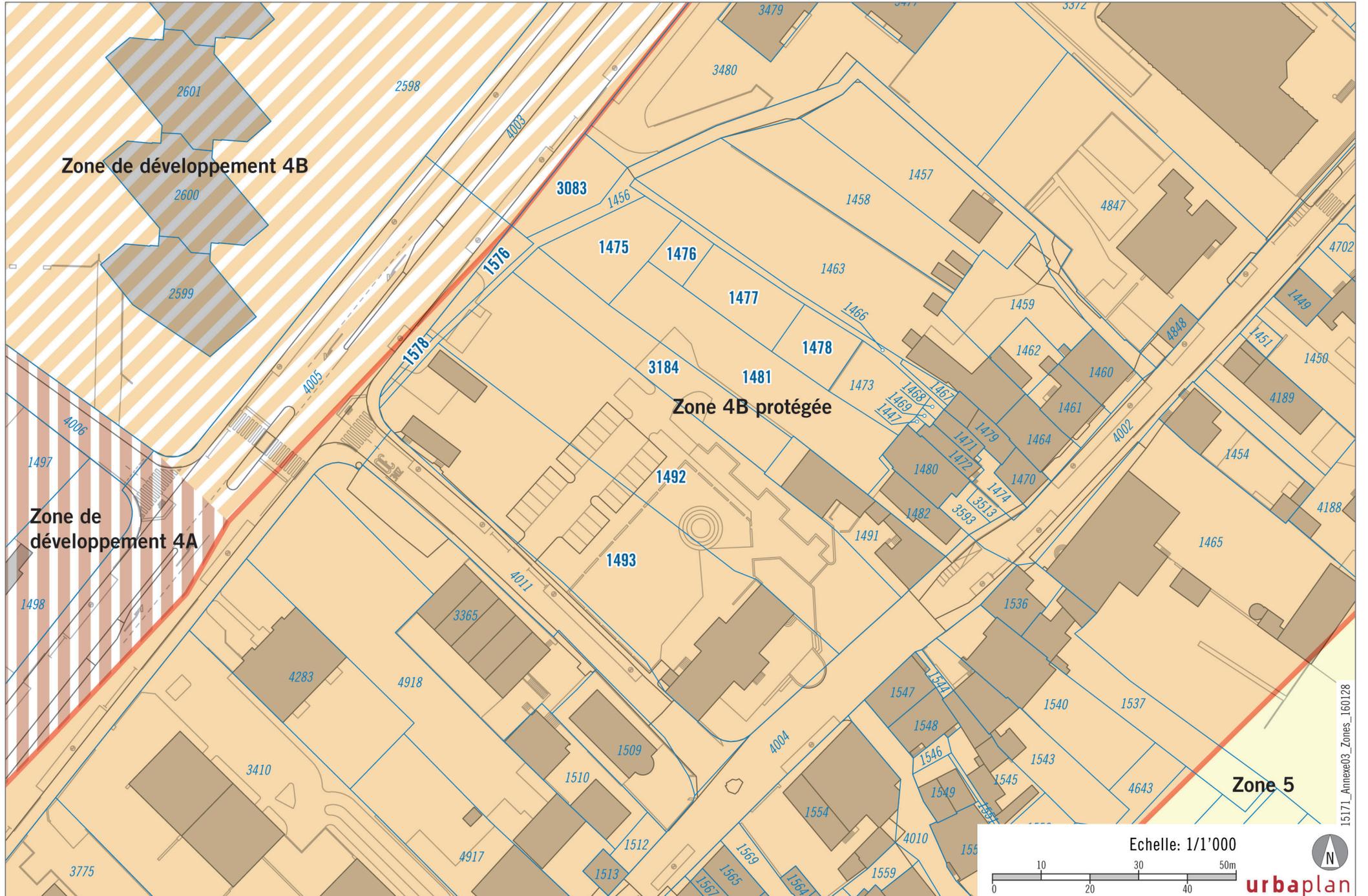
Juillet 2019



Annexe 3

Zones d'affectation

Juillet 2019



Annexe 4

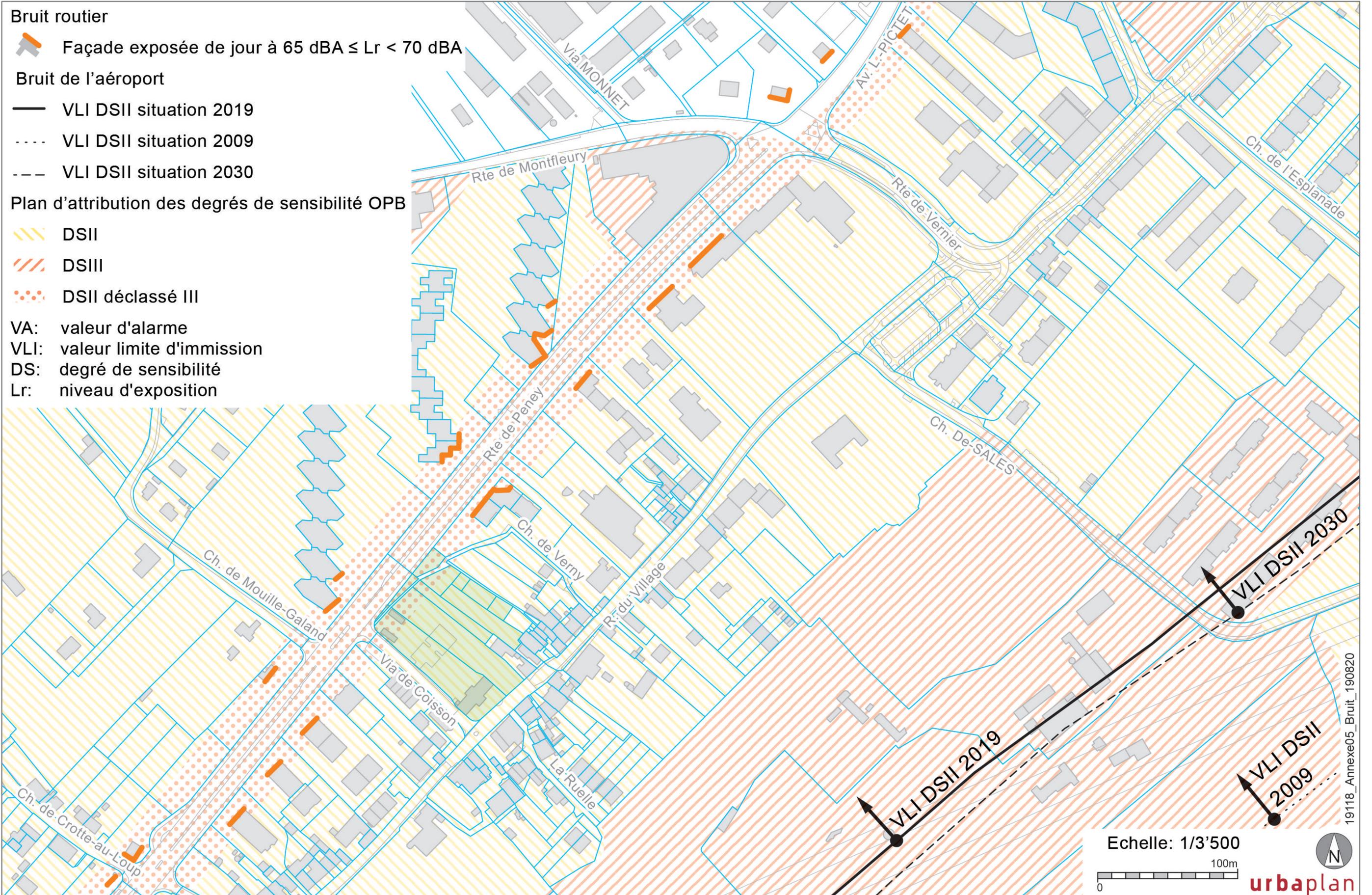
Arborisation



Annexe 5

Nuisances sonores

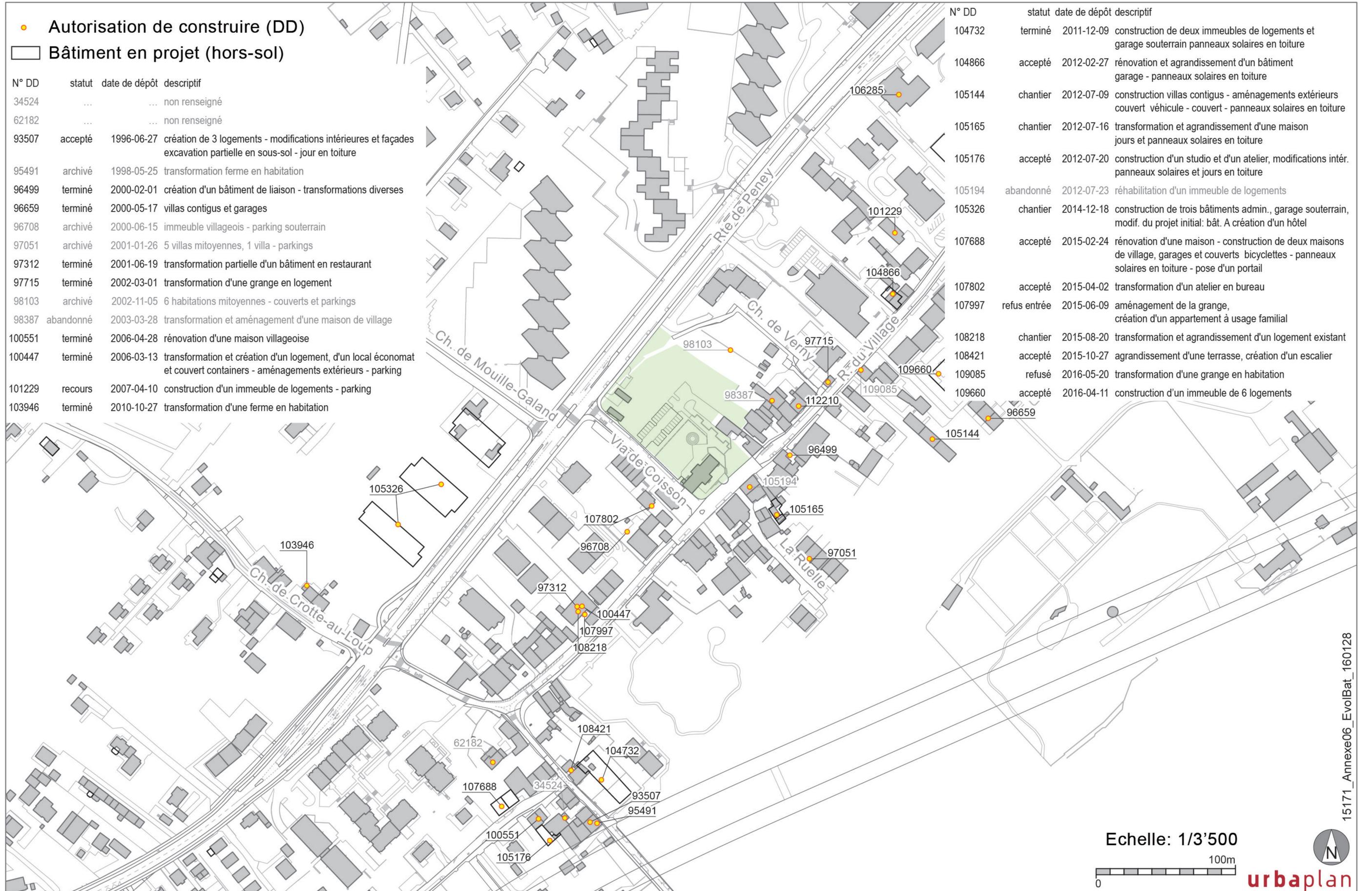
Juillet 2019



Annexe 6

Évolution du bâti depuis 20 ans

Juillet 2019



Annexe 7

Commerces et services

Juillet 2019

Annexe 8

Stationnement

ANNEXE 8

Stationnement sur voie publique

- Gratuit, 90 min: 170 pl.
- Gratuit, 30 min: 10 pl.
- Payant, illimité: 32 pl.

Parking

- ◆ Public: 245 pl.
- ◆ Commercial: 68 pl.



Echelle: 1/3'500

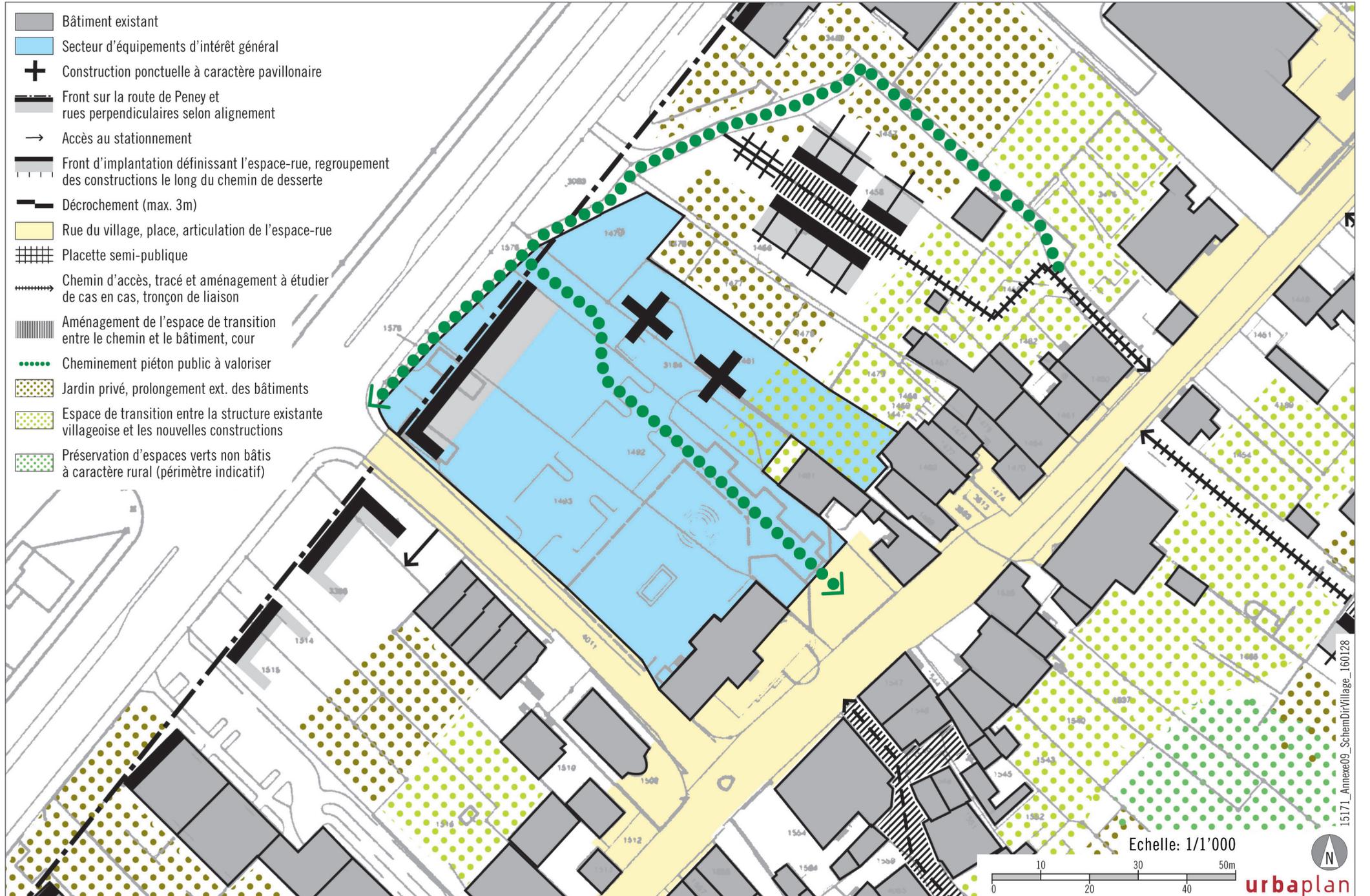


urbaplan

Annexe 9

Extrait du schéma directeur du village

1988



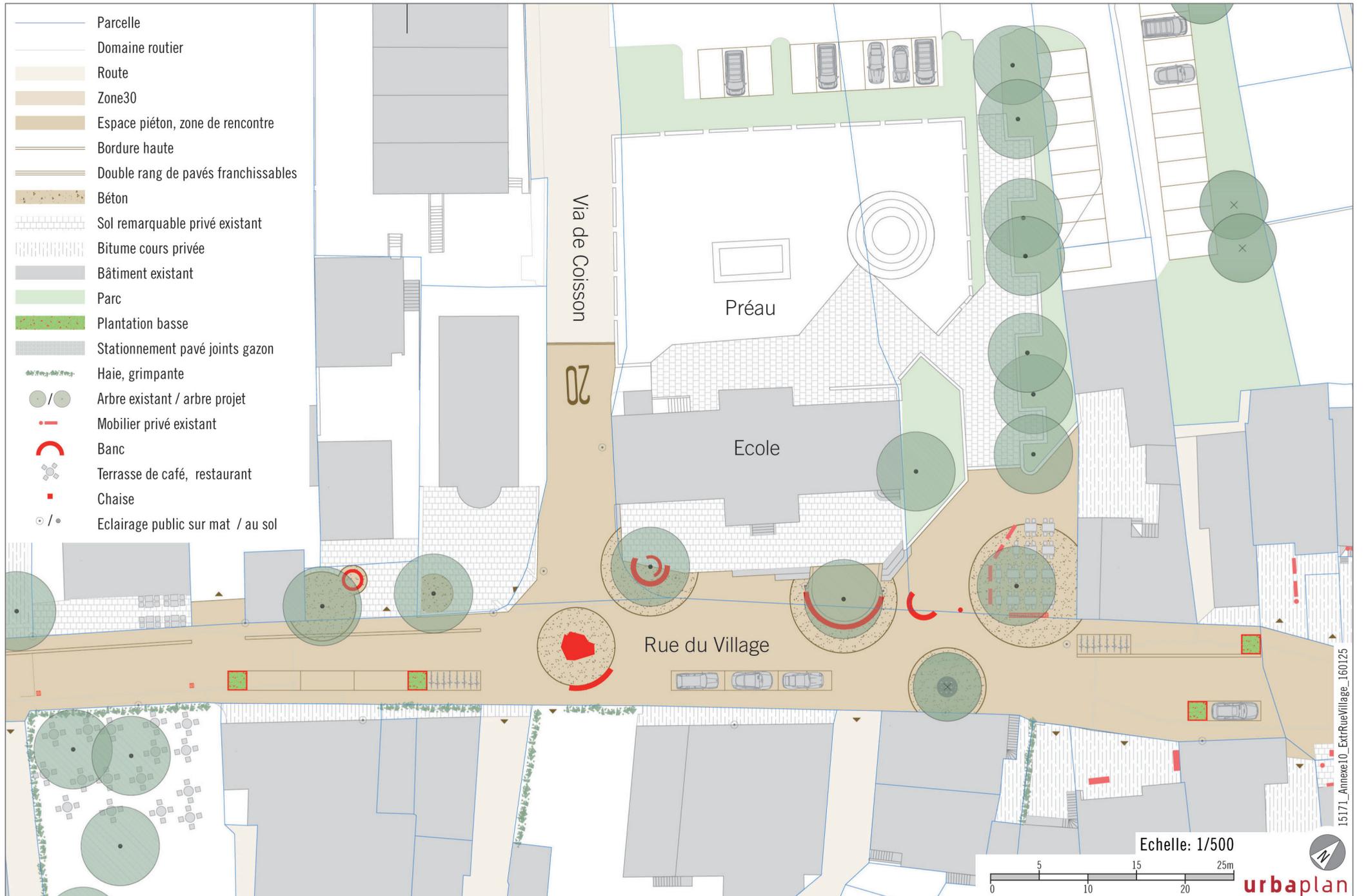
15171_Annexe09_SchémaDirVillage_160128



Annexe 10

Projet de réaménagement de la rue du Village

2012



15171_Annexe 10_ExtrRueVillage_160125

Echelle: 1/500

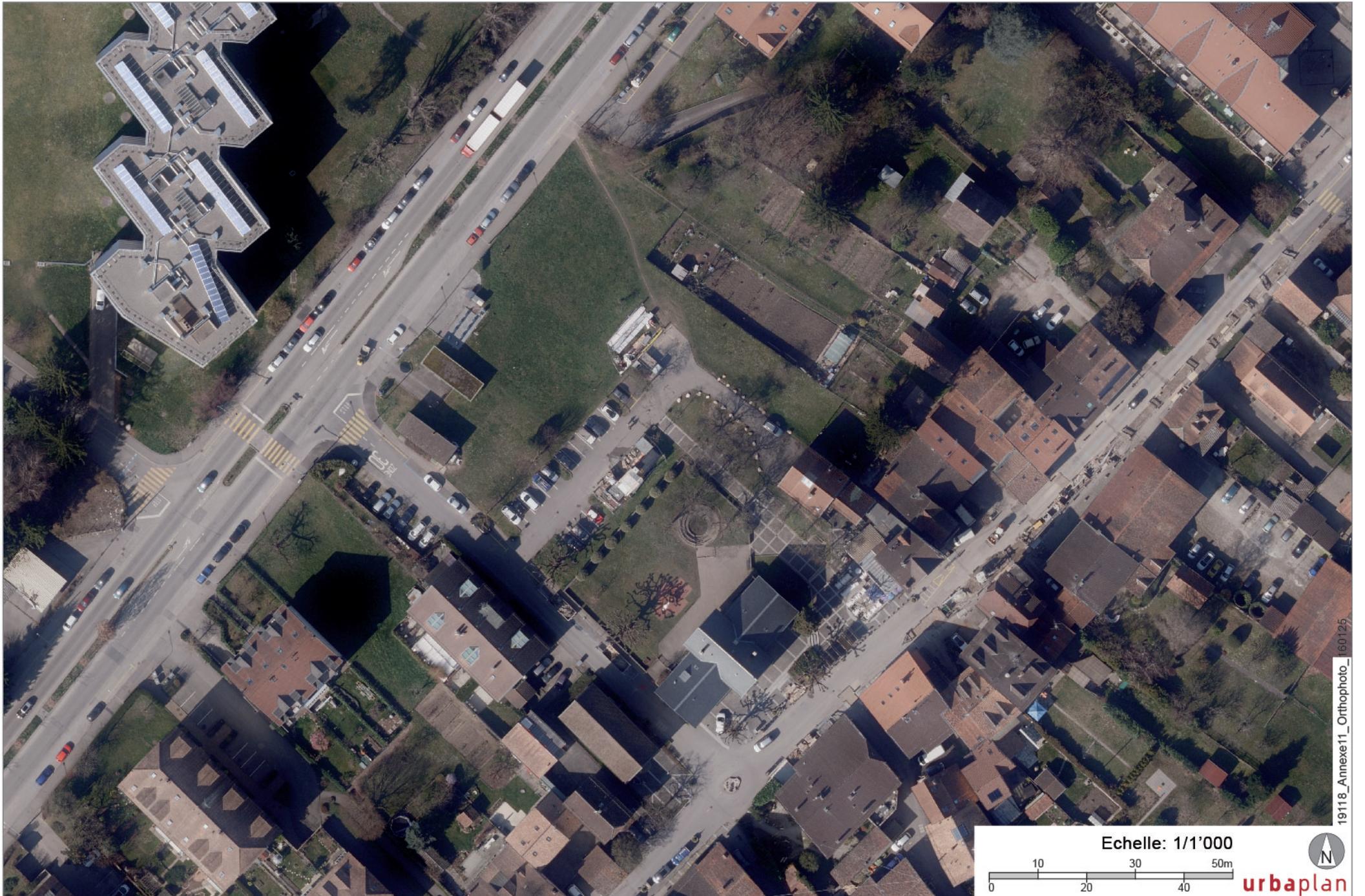


urbaplan

Annexe 11

Orthophotos

Mars 2016



19118_Annexe11_Orthophoto_160126

Echelle: 1/1'000

0 10 20 30 40 50m



urbaplan

Annexe 12

Vues obliques



15171_Annexe12_ObliqueEst_160125





15171_Annexe13_ObliqueSud_160125





15171_Annexe14_ObliqueNord_160125





15171_Annexe15_ObliqueOuest_160125

