

Cahier des charges

Praille Acacias Vernets

PLQ Grosselin 2

Mandat d'étude en vue de l'élaboration du plan
localisé de quartier (PLQ) PAV "Grosselin 2"

Août 2021

Projet Praille Acacias Vernets

Mandat d'étude en vue de l'élaboration du PLQ PAV Grosselin 2

Appel d'offres en procédure ouverte publié le 18 août 2021

Cahier des charges

Domaines : urbanisme, paysage, mobilité et environnement

République et Canton de Genève

Département du Territoire (DT)

Direction Praille Acacias Vernets (DPAV)

Rue David-Dufour 5 – Case postale 224 – 1211 Genève 8

en collaboration avec :

Ville de Carouge

A compléter par le candidat :

**Nom du bureau responsable de l'offre
(pilote du groupement)**

**Nom et prénom de la personne
responsable du dossier**

Adresse complète

Téléphone / Fax

E-mail

Date

Signature(s)*

** Seules les personnes ayant le pouvoir de signature sont habilitées à signer un dossier d'offre par procuration ou délégation de compétences*

1. INTRODUCTION	6
1.1 Cadre général	6
1.1.1 Le projet urbain Praille – Acacias – Vernets (PAV)	6
1.2 Historique des planifications	8
1.3 Périmètres de référence	9
1.3.1 Plan directeur communal (PDCom)	9
1.3.2 Plan directeur de quartier (PDQ) PAV	10
1.3.3 Image directrice et Plan Guide Grosselin	10
1.4 Etudes actuellement en cours à l'échelle du Plan Guide	13
1.4.1 Etudes mobilité: Mobilidée - Genève	13
1.4.2 Etude "structures existantes": Denkstatt / In Situ - Bâle	14
1.4.3 Etude trame verte / trame bleue confiée à Base et ATM	15
1.5 Périmètre du projet de plan localisé de quartier	16
1.6 Plan localisé de quartier (PLQ) PAV	16
2. Objet du marché	18
2.1 Plan localisé de quartier	18
2.1.1 Projet de quartier	18
2.1.2 Conditions de mise en œuvre	19
2.2 Dialogue et Concertation	20
3. Déroulement du mandat	21
3.1 1 ^{ère} et 2 ^{ème} tranches	21
3.1.1 La 1 ^{ère} tranche	21
3.1.2 La 2 ^{ème} tranche	21
3.1.3 Prestations optionnelles	22
3.2 Description des 1 ^{ère} et 2 ^{ème} tranche	22
3.2.1 1 ^{ère} Tranche / Phase 1 : élaboration	22
3.2.2 1 ^{ère} tranche / Phase 2 : consolidation + formalisation	26
3.2.3 2 ^{ème} Tranche: adaptation du PLQ Grosselin 2 suite à l'avancement de la procédure	28
4. Concertation	30
5. Livrables	30
5.1 Phase 1 : élaboration	31
5.2 Phase 2 : consolidation et formalisation	31
5.3 2 ^{ème} tranche (si déclenchée) : adaptation	32

6. Compétences attendues et organisation	33
6.1 Compétences attendues	33
6.2 Organisation du projet PAV	33
6.3 Organisation pour le présent marché	34
7. Planning	34
8. Documents	36
8.1 Annexes	36



1. INTRODUCTION

1.1 Cadre général

1.1.1 Le projet urbain Praille – Acacias – Vernets (PAV)

Le grand projet prioritaire Praille-Acacias-Vernets (PAV) est un vaste projet de densification et d'aménagement urbains situé sur le territoire des communes de Genève, Lancy et Carouge, dans le canton de Genève, en Suisse. Avec un potentiel de 12'000 logements, le projet Praille-Acacias-Vernets représente une opportunité de développement unique. Il s'agit de transformer la plus grande et ancienne zone industrielle et artisanale genevoise, située au cœur de la ville, en un quartier urbain mixte. Le territoire PAV est caractérisé par sa situation centrale, la qualité de son accessibilité (rail, route), et par la diversité des usages, des affectations et des formes urbaines qui le composent (industrie, logistique, tertiaire, commerce et habitat). Il est délimité au nord-est par l'Arve, à l'ouest par le coteau de Lancy, au sud par la route de Saint-Julien et le Bachet-de-Pesay, au sud-est par les quartiers des Noirettes et des Tours de Carouge.

Le périmètre de ce développement s'étend sur environ 230 hectares dont les trois cinquièmes ont fait l'objet d'une modification de zone qui inscrit la majeure partie de cette ancienne zone industrielle en zone urbaine mixte, et qui en définit la programmation générale (objectifs en termes de mixité et de logements sociaux). Son identité et son histoire marquent fortement ce territoire, notamment, la présence de grandes entités naturelles (moraines et rivières), celle des infrastructures routières et ferroviaires ainsi que le parcellaire industriel. Aujourd'hui, ce tissu urbain recèle une grande richesse sociale et économique et ne constitue aucunement une friche. Sa nouvelle vocation se réalisera dans un processus de mutation progressive.

Ce territoire s'offre ainsi comme un lieu de transition entre la ville historique et compacte (Plainpalais, Jonction, Vieux-Carouge) et les extensions périphériques du XXe s. (Lancy, Plan-les-Ouates). La transformation doit répondre aux enjeux actuels du développement urbain : économie du sol, multi-modalité et production de logement, ville durable et inclusive, dans un contexte de renouvellement urbain. Les grandes orientations du projet PAV consistent à structurer les futurs quartiers par des espaces publics généreux (interfaces des stations Léman Express de la gare de Pont-Rouge et de la halte du Bachet, grand parc, boulevard urbain, croix verte et de mobilité douce et espace rivières) et à développer la ville en respectant sa diversité (lieux emblématiques, quartiers à dominante logements, quartiers à dominante activités).

Enfin, le Plan Directeur de Quartier PAV (PDQ PAV), adopté en avril 2015, fixe l'ambition d'un projet urbain exemplaire sur le plan environnemental, ambition transcrite dans son évaluation environnementale stratégique, et confortée par la décision du Conseil d'Etat genevois, en date du 4 décembre 2019, de déclarer l'urgence climatique.

La déclaration d'urgence climatique et le plan climat cantonal renforcé

En réponse à la motion M2520 du Grand Conseil, le Conseil d'Etat genevois a décidé, le 4 décembre 2019, de déclarer l'urgence climatique et de fixer des objectifs plus ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), visant désormais 60% de réduction d'ici 2030 (par rapport à 1990) et la neutralité carbone pour 2050. Le projet PAV se donne l'ambition d'un projet urbain exemplaire du point de vue environnemental. Outre les principes énoncés dans le PDQ PAV, cette ambition d'exemplarité implique de répondre aux enjeux de la transition écologique dans le respect des objectifs du plan climat cantonal, en voie d'être renforcé suite à cette déclaration d'urgence climatique (Annexe 06).

Il s'agira notamment de s'inscrire dans les objectifs du plan climat en matière:

- de réduction des émissions de GES (-60% à l'horizon 2030, neutralité carbone à l'horizon 2050), en favorisant notamment une mobilité sobre en carbone ainsi que la ville des courtes distances (- 40% du trafic individuel motorisé en 2030) : le développement des infrastructures de mobilité douce

devra être accéléré afin de permettre le report modal nécessaire pour atteindre ces nouveaux objectifs ;

- d'adaptation aux changements climatiques, en prévenant et luttant contre les îlots de chaleur en milieu urbain, en contribuant à la protection des biens et des personnes contre les risques d'inondations, en renforçant les mesures liées au concept eau en ville, en promouvant la biodiversité et la nature en ville.

1.2 Historique des planifications

Le secteur Grosselin a fait l'objet de réflexions exploratoires dès 2014 dans le cadre du travail mené par plusieurs équipes sur les différents secteurs du PAV. Après avoir travaillé sur la partie Sud (Grosselin et Praille) du PAV, l'équipe Diener&Diener s'est concentrée sur le secteur Grosselin afin de définir une image directrice pour la mutation du quartier. Plus qu'une simple image, le bureau Diener&Diener a surtout proposé une stratégie de mutation - basée sur la morphologie et la configuration foncière du site - ainsi qu'un corpus de 6 règles urbaines à même d'accompagner cette mutation dans le temps, sans en figer trop fortement ni la forme ni l'ordre.

En 2017, un travail plus opérationnel et participatif a été engagé afin de consolider cette image directrice au travers d'ateliers participatifs (4 sur l'année 2017) organisés par le bureau Urbaplan, qui ont abordé chacun une thématique clé pour la mutation du quartier (de la programmation aux déplacements en passant par les modes d'habiter). L'image directrice du quartier s'est enrichie suite à cette étape de travail, en intégrant notamment des objectifs en matière d'usages des bâtiments et des espaces publics, de parcours au sein du quartier ou de confort dans les espaces publics. Cette image directrice a largement développé la structure du quartier autour d'un maillage hiérarchisé des espaces publics articulé autour de promenades (sur les anciens rails), de rues et de traverses, connectées à la ville et au grand paysage.

Le premier projet de plan localisé de quartier (n°30'130 – Annexes 08 à15) portant sur la partie ouest du périmètre total du quartier a été initié en 2018. Cette étape a rapidement fait émerger des problématiques qui n'avaient pas été suffisamment consolidées dans les étapes précédentes. On peut notamment citer la gestion de la densité, la conservation de certains bâtiments industriels, la répartition et la localisation des places de stationnement en lien avec la faible profondeur de la nappe (problématique d'étalement des sous-sols) impliquant une importante imperméabilisation des sols et un manque de pleine terre. Cette première étape opérationnelle s'est conclue par :

- une prise de distance de l'avant-projet de PLQ par rapport à l'image directrice issue de la démarche participative (essentiellement pour des raisons opérationnelles),
- une critique de la commission d'urbanisme portant à la fois sur cette prise de distance, et sur des éléments fondamentaux de l'image directrice qui n'étaient pas assez travaillés (Annexe 16).

Après une remise en question du travail réalisé précédemment, les autorités (canton et commune) ont pu redéfinir leurs objectifs vis-à-vis du développement du quartier, et s'assurer d'une vision conjointe à même d'accompagner et de guider une mise à jour de l'image directrice (Annexe: 20). C'est avec l'appui du bureau KCAP que ce questionnement et cette mise à jour ont été réalisés en 2020. Ce travail s'est concentré sur plusieurs points clé, en particulier le positionnement des tours en fonction de leurs apports pour le quartier, et la morphologie des 4 fronts du quartier en lien avec les quartiers voisins (dont le futur grand parc et le quartier des tours de Carouge). Cette amélioration de l'image directrice a reçu un accueil favorable de la part de la commission d'urbanisme en avril 2021 (Annexe: 22 bis).

À la demande de la commune de Carouge et dans le but d'entamer les démarches à l'échelle des différents PLQ, un Plan Guide Grosselin a finalement été élaboré par les bureaux Urbaplan et ADR (Annexes 23 et 24) pour finaliser les étapes de travail précédentes. Ce Plan Guide édicte les règles et principes partagés à l'échelle de l'ensemble du quartier, et permet de régler les aspects opérationnels structurants, en conservant une marge de manœuvre suffisante pour l'évolution du projet de quartier.

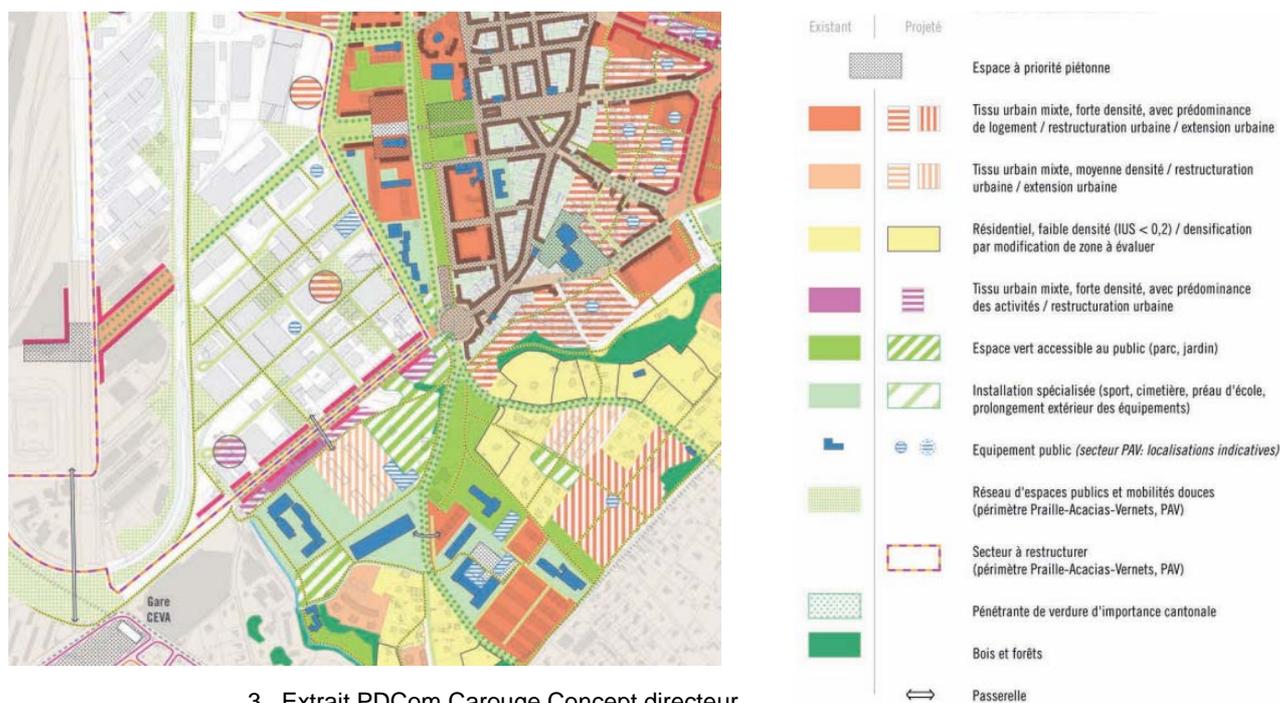
Ce Plan Guide Grosselin a été validé par le Copil PAV du 16 juin 2021 et présenté à la commission d'urbanisme le 1^{er} juillet 2021. Il sert aujourd'hui de document de référence pour les planifications opérationnelles qui doivent être initiées pour engager la phase de réalisation du quartier, à commencer par le PLQ Grosselin 2 dont l'élaboration est l'objet du présent marché.

1.3 Périmètres de référence

1.3.1 Plan directeur communal (PDCom)

Le territoire de la Ville de Carouge est régi par un plan directeur communal (PDCom) adopté par le Conseil municipal le 25 juin 2009 et par le Conseil d'Etat le 14 septembre 2009, actuellement en cours de révision qui a pour objectif de donner les lignes directrices de l'aménagement du territoire de la Ville de Carouge pour la prochaine décennie.

La fiche de mesures n°2 du PDCom 2009 concerne la mutation de la zone d'activités Praille-Acacias-Vernets: et prend en compte aussi bien des objectifs cantonaux que communaux.



3. Extrait PDCom Carouge Concept directeur

1.3.2 Plan directeur de quartier (PDQ) PAV

Le rôle du PDQ PAV (Annexe 00) est d'instituer une vision cohérente du développement sur l'ensemble de son périmètre. Il permet de disposer d'un document de référence cohérent et de définir une stratégie de mise en œuvre. Il représente un engagement entre les autorités et n'est donc pas opposable aux tiers.

Le PDQ PAV assoit ses orientations sur la base de nombreuses études, de diagnostics et de projets réalisés préalablement, ainsi que sur le dialogue mené entre le canton, les communes et la société civile.

Le dossier du PDQ PAV comprend :

- 21 fiches de coordination énonçant un principe, des objectifs, des mesures et des projets ;
- une carte de synthèse ;
- une carte des grands équilibres (densités et affectations).
- Il est accompagné des documents suivants :
 - une Evaluation environnementale stratégique (EES) ;
 - un Concept énergétique territorial (CET).

1.3.3 Image directrice et Plan Guide Grosselin

Périmètres à considérer (Annexe 17)

Grosselin est un quartier industriel qui va se transformer, par étapes, en un quartier mixte à prédominance de logements.

La gestion des rapports de voisinage et de la cohabitation entre les premiers logements et les activités en place, ainsi que la garantie des conditions de vie agréables dans toutes les phases intermédiaires pour les utilisateurs (espace public de qualité, équipements, infrastructure adaptée) sont des enjeux majeurs du projet urbain et du processus de mutation.

La structure générale du quartier est pensée en ce sens. Elle s'appuie sur une superposition de trames d'espaces publics de différentes caractéristiques,

allant du grand parc linéaire, appelé Parc Ouest, aux traverses, en passant par les promenades paysagères. Certaines trames prennent racine dans l'existant (rues, emprise ferroviaire, ...), d'autres s'ajoutent pour renforcer la perméabilité du site (traverses, la Drize, placettes, ...):

- Le parc Ouest, un grand espace dévoué à la nature et aux loisirs qui accompagne l'axe de mobilité douce nord-sud, dans lequel vient s'inscrire la Drize.
- Les promenades, des « doigts verts » qui relient transversalement le parc aux quartiers voisins.
- Les rues reprennent le tracé existant et se rejoignent deux à deux pour former des boucles de circulation. Ces boucles ne sont pas reliées entre elles afin d'empêcher le trafic de transit.
- Les traverses permettent "les traversées" entre le sud et le nord du site et relient les rues et les promenades entre elles.
- Les placettes forment un enchaînement d'espaces publics sur l'avenue Grosselin pour établir un dialogue avec l'espace public aux pieds des tours de Carouge.
- Les jardins clos sont des espaces privés en pleine terre à l'intérieur des lots de développement qui participent à différents degrés à l'espace public.

Ces différents types d'espaces publics possèdent des qualités intrinsèques. En se superposant les uns aux autres, ils développent des potentiels qui enrichissent la palette initiale créant des opportunités programmatiques, des lieux de référence, des espaces de statuts différents - public, collectif, privé.

De plus, ces espaces s'inscrivent dans une continuité naturelle à l'échelle du territoire genevois, puisque le site s'appuie sur deux grands mouvements géographiques. Transversalement, un mouvement initié à Vessy longe les Moraines de Carouge en passant par le plateau de Batelle. Venant faire la connexion avec la gare du Léman Express, il se poursuit ensuite à travers la promenade Nicolas Bouvier jusqu'au bois de la Bâtie et aux rives du Rhône.



7. Continuités à l'échelle du territoire

Ainsi délimité par les plateaux de Lancy et Pinchat, le quartier Grosselin est connecté à la « Croix Verte », ce système de promenades nord-sud qui longe le site, se poursuit dans le Grand Parc et se prolonge vers le nord.

Cet espace nature est également le tracé de la remise à ciel ouvert de la Drize. Le parc "ouest", sera à la fois un maillon nord-sud structurant (Drize, mobilité douce et espaces verts attrayants) et il offrira une identité propre au lieu. Il permettra de répondre à différents objectifs en termes de mobilité, d'écologie, de biodiversité, d'identité, d'usage et d'activités.

Le projet envisage 3 gabarits de hauteur: R+4 et R+7 et R+20 pour reprendre les hauteurs les plus courantes dans les quartiers environnants.

La distribution de ces hauteurs est prévue de manière à garantir l'ensoleillement et la qualité de l'espace public, et profiter des possibilités intrinsèques à chaque gabarit. La localisation des gabarits hauts a fait l'objet d'une réflexion particulière lors de l'établissement du plan-guide, et une stratégie d'implantation est clairement précisée.

Selon les gabarits et les espaces publics proches duquel ils s'implantent (Rue, promenade, traverse), des règles "contacts" ont été établies.

Concernant la densité, la carte des grands équilibres (densités et affectations) du PDQ PAV indique la surface brute de plancher totale des logements et activités sur l'ensemble du périmètre et pour chacun des sept secteurs. L'objectif sur le périmètre Grosselin est de 506'000 m² de surface brute de plancher répartis de la manière suivante :

- 379'000 m² de logements
- 127'000 m² d'activités

Les vérifications et travaux successives sur l'image directrice confirment un indice d'utilisation du sol (IUS) global compris entre 2.3 et 2.5 – soit une surface brute de plancher comprise entre 465'000 m² et 506'000 m². Cet indice sera variable selon les sous-secteurs du périmètre. Les différents PLQ auront donc un indice propre selon la répartition du programme notamment.

Les chiffres ne comprennent pas le programme des équipements publics. Il est prévu deux périmètres d'une surface totale de 12'000 m² au sol pour accueillir deux groupes scolaires et autres équipements publics nécessaires au quartier.

D'un point de vue foncier, le projet prend en compte la géométrie des parcelles, la dynamique des acteurs, ainsi que l'identification des cessions nécessaires pour la réalisation des infrastructures et des équipements publics prioritaires.

1.4 Etudes actuellement en cours à l'échelle du Plan Guide

Certaines thématiques font encore l'objet d'études. Des études spécifiques à l'échelle du 1^{er} PLQ Grosselin 2 ont par exemple permis de répondre à certaines remarques reçues lors de la circulation technique. Une étude sur le périmètre élargi a alors été menée dans un second temps afin de conforter ces réflexions. Il s'agit précisément des réflexions menées sur la mobilité, sur le patrimoine et autres éléments de contexte, et sur les aspects biodiversité: eau, terre et végétation.

1.4.1 Etudes mobilité: Mobilidée - Genève

La mobilité du futur dans le quartier de Grosselin

Objectifs de l'étude confiée à Mobilidée:

Stabiliser le concept de stationnement du quartier

Les recommandations formulées par KCAP avec la mise à jour de l'image directrice du quartier de Grosselin, ainsi que l'étude spécifique réalisée par EDMS visant à quantifier l'offre de stationnement envisageable du PLQ 2 doivent servir de base de réflexion pour l'adjudicateur. Le Plan Guide n'ayant pas arrêté de concept de stationnement à l'échelle de tout le quartier, il s'agit dans cette étude, de le définir sur la base des recommandations du PDQ PAV qui préconisait la réalisation d'un ou plusieurs parkings centralisés.

De plus, les ratios de stationnement appliqués à Grosselin correspondent à ceux définis dans le PDQ PAV, déjà ambitieux par rapport aux ratios légaux, notamment pour les activités (1 place / 15 emplois pour les voitures et les motos). Pourtant, les récentes réflexions sur le plan climat cantonal et les objectifs d'arborisation du Canton amènent à questionner ces choix et à envisager une taille des parkings réduits, mutualisés et réversibles.

Le règlement du stationnement, qui fixe des ratios minimums pour les logements, ne doit pas être considéré comme un frein au développement de

logements avec peu de places de stationnement. Il faut, au contraire, identifier et exploiter toutes les possibilités de dérogations prévues dans le règlement du stationnement sur fond privé.

Un autre objectif de cette étude est d'intégrer les différentes parties prenantes au travers d'une démarche participative. Ainsi, des échanges avec le Forum Grosselin et les principaux propriétaires privés concernés seront organisés. De plus, il est attendu du Forum ainsi que des propriétaires qu'ils participent activement à l'élaboration de la liste des mesures d'accompagnement.

Planning indicatif :

Fin Août 2021 – Mise à jour du plan de potentiel de stationnement

Fin septembre 2021 – Finalisation des points 1. « Concept de stationnement » et 2. « ratios de stationnement »

1.4.2 Etude "structures existantes": Denkstatt / In Situ - Bâle

Fort des difficultés rencontrées lors de l'élaboration du premier PLQ (Grosselin 2 – novembre 2019), une étude a été lancée afin de mettre en évidence les divers éléments (bâtiments, topographie, accès, ...) pouvant potentiellement "contrarier" la structure urbaine projetée et proposée dans le plan-guide. Cette étude permet de mettre le doigt sur ce qui devra être traité en amont afin de garantir le développement dans le temps de ce futur quartier de logements. Cinq éléments ont été spécialement soulignés:

- Intégration de bâtiments persistants avec la nécessité de repenser l'affectation à plus ou moins moyen terme de ces bâtiments. Affectation, a priori, semi-publique des rez-de-chaussée afin de garantir une intégration de ces constructions,
- Mise en valeur des traces existantes / voies ferrées notamment afin de créer des séquences urbaines, des promenades offrant un caractère spécifique lié à l'identité particulière de ce quartier industriel,
- Liaison avec le quartier des tours à développer afin de garantir une extension urbaine "organique" et naturelle,
- Traitement particulier de la pointe sud de Grosselin: passage sous-voie de la Drize remise à ciel ouvert, passage de mobilité douce, création du segment de boucle manquant pour rejoindre la route de Saint-Julien, autant d'éléments devant faire l'objet d'une réflexion particulière de ce petit secteur.
- Traitement particulier également de la "baïonnette" le long de la promenade "des écoles", au niveau de la parcelle n°2874 – réflexion sur la différence de niveau entre la rue Baylon et la rue Plaisance à intégrer et liée au sous-sol du bâtiment existant (concession

Mercedes), prise en compte des "buttoirs" de fin de ligne des voies ferrées...

Planning indicatif :

Fin Août 2021 – finalisation des recommandations

1.4.3 Etude trame verte / trame bleue confiée à Base et ATM

Dans l'esprit de l'étude qui a été menée en 2019, intitulée "Eau en Ville", l'objectif de cette nouvelle étude est de faire en sorte que le projet Grosselin soit un "projet acclimaté" et réponde aux préoccupations climatiques actuelles suivante :

Eau:

- Différencier les pluies, donner du temps à l'eau de pluie, rendre visible les chemins de l'eau pluviale, multiplier les micro-stockages pour ne pas concentrer toute l'eau au même endroit et utiliser l'eau comme ressource pour le sol et le végétal.
- Faire de l'eau une ressource (aménager des points d'eau...)
- Installer une irrigation innovante

Paysage:

- Favoriser le développement de la « nature en ville »
- Favoriser la biodiversité, améliorer le cadre de vie dans le tissu urbain en développant des milieux favorables à la flore et à la faune indigène,
- Veiller à harmoniser l'interface entre les espaces nature et les espaces publics,
- Maximiser la diversification des milieux autant que possible.

Urbanisation et bâti:

- Enjeux de rayonnement infrarouge (chaleur) sur le périmètre du projet en période estivale, en fonction notamment de l'albédo des surfaces, des ombres portées et de l'évapotranspiration de la végétation.
- Adaptation de certains espaces publics dont les dispositions favoriseraient des usages spécifiques (nécessaire)? Pour permettre de la rétention d'eau par exemple ou favoriser l'écoulement,
- Proposition de certains matériaux favorisant la baisse de température dans les îlots bâtis ou couleur de matériaux ; "mise en courant d'air" pour le rafraîchissement de certains espaces publics,

- Localisation d'espace de repos à l'abri du bruit

Planning indicatif :

Début septembre 2021 – séance de lancement

Début octobre 2021 – Atelier, discussions

Début novembre 2021– mise en forme des réflexions de l'atelier / rendu

1.5 Périmètre du projet de plan localisé de quartier

Le périmètre du plan localisé de quartier (PLQ) N° 30'223 « Grosselin 2 » se situe à l'angle de la rue Jacques-Grosselin et de la route de Saint-Julien (Annexe 18) sur le territoire de la commune de Carouge.

Ce périmètre représente environ 1/3 du périmètre du secteur Grosselin. Le présent PLQ PAV prévoit principalement la réalisation de logements (environ 1'200), d'activités et d'équipements publics.

Le périmètre du PLQ PAV « Grosselin 2 » est représenté dans l'encadré rouge sur le plan ci-joint.

Les parcelles appartiennent essentiellement à des propriétaires privés, quelques-unes à des collectivités publiques. La parcelle n°2010 est propriété de la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CEPG) et de la commune de Carouge, et les parcelles n° 1002, 2578 et 994 sont propriétés de la Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP).



Le périmètre PLQ PAV Grosselin 2

1.6 Plan localisé de quartier (PLQ) PAV

Le plan localisé de quartier (PLQ) est un plan d'affectation décrit par la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Son contenu et ses effets sont définis à l'article 3 LGZD.

Le PLQ PAV est décrit par la loi n° 12052 (Annexe 01). Son principe et son contenu sont définis à l'article 3 de cette loi. L'exposé des motifs de loi n° 12052 énonce notamment :

- "Dès le début de la réflexion relative aux plans d'affectation de détail, le recours à l'instrument traditionnel du plan localisé de quartier (PLQ), tel que défini par l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), a été écarté. Ce dernier aurait en effet pour conséquence de figer prématurément la forme de quartiers dont la réalisation va s'étendre sur de nombreuses années et dont il serait dès lors inapproprié de définir prématurément l'image dans les moindres détails, car la demande en matière de logements, mais également en matière d'activités, est inévitablement sujette à évolution. S'agissant des activités, il est tout particulièrement nécessaire de préserver une certaine souplesse, car les entreprises ont souvent des exigences spatiales très spécifiques, qui ne s'accommodent pas de la forme très figée des constructions prévues par un PLQ traditionnel. Ce dernier pourrait donc avoir des incidences négatives sur l'attractivité des surfaces, sachant que toute éventuelle modification d'un PLQ en vigueur représente environ une année de procédure".

Concernant la distinction entre "aires de localisation" et "périmètre d'implantation", l'exposé des motifs de la loi n° 10788 précise que le PLQ traditionnel comporte généralement la notion de "périmètre d'implantation" qui revient, dans la pratique et selon la conception développée par la jurisprudence en matière de PLQ, à définir autour de chaque bâtiment projeté, un espace supplémentaire de taille limitée. Cela ne permet de donner qu'une légère liberté d'évolution au moment du projet définitif. Le PLQ PAV, qui reposera sur un avant-projet moins détaillé que ce qui se pratique habituellement, doit par conséquent garder un caractère plus schématique, ce qui implique qu'il se distancie dans son contenu du PLQ usuel. La notion d'aire de localisation vise dès lors à offrir une large liberté d'implantation aux futurs bâtiments. Le PLQ PAV pourra ainsi définir d'importantes surfaces de terrain à l'intérieur desquelles pourront s'implanter les futurs bâtiments, dont le nombre et la forme ne seront pas définis. Ces bâtiments pourront ensuite s'implanter en fonction des projets, lesquels devront simplement être réalisés à l'intérieur des aires de localisation, en tenant compte de la densité, des gabarits, des perméabilités, des alignements ou autres contraintes impératives fixées par le PLQ PAV (Annexe 04).

Les autres spécificités des PLQ PAV visent également un assouplissement de ce plan en comparaison avec un PLQ. Ainsi, un PLQ PAV déploie les mêmes effets juridiques qu'un plan localisé de quartier usuel, tout en offrant, de par son degré de précision moindre, plus de souplesse, se limitant principalement à fixer les éléments d'intérêt général.

2. Objet du marché

La direction Praille-Acacias-Vernets en charge de la planification du projet urbain lance un appel d'offres en procédure ouverte afin de mandater un groupement pluridisciplinaire pour les prestations suivantes :

Elaboration d'un avant-projet de PLQ Grosselin 2 composé de plans de coupes, d'un règlement, d'un rapport explicatif, d'un concept de mobilité, d'une étude d'impact sur l'environnement et d'un concept énergétique territorial et accompagné d'une charte des espaces ouverts.

Cet avant-projet de PLQ "Grosselin 2" doit être élaboré sur la base du Plan Guide actuel – version juin 2021, établi par Urbaplan et ADR, et de ses fiches descriptives. Il devra permettre d'atteindre des objectifs ambitieux en matière de confort de vie et de transition écologique énoncés plus avant.

Cet avant-projet sera établi dans le dialogue avec les divers partenaires et s'inscrira dans un plan de concertation.

2.1 Plan localisé de quartier

Le mandat que l'Etat de Genève souhaite confier à une équipe pluridisciplinaire fondé sur le présent marché vise à développer un plan localisé de quartier de l'avant projet à l'adoption du plan.

2.1.1 Projet de quartier

L'avant-projet de PLQ est à développer sur le périmètre présenté plus haut, en prenant en compte les réflexions menées jusqu'à présent et principalement résumées et traduites dans l'outil "Plan-Guide" et précisées dans les diverses études (images directrices et spécifiques...).

Cet avant-projet doit comprendre en particulier :

- Une étude urbaine : configuration du bâti et des espaces libres;
- Une mise au point du programme (avec les divers partenaires et la commune);
- Un concept paysager;
- Un concept de mobilité multimodal;
- Un concept environnemental.

L'avant-projet doit reprendre strictement la structure urbaine développée dans le Plan Guide, les règles d'implantation (règles "contact") proposées et les gabarits définis et les résultats des études spécifiques.

Le soumissionnaire doit, en effet, se fonder sur l'ensemble des réflexions et les développer à une échelle plus détaillée. Son travail doit permettre de préciser certains éléments de composition urbaine, les compléter voire les adapter. Il s'agira de:

- transcrire, développer et consolider les principes du Plan Guide (Annexes 23 et 24) Grosselin à l'échelle opérationnelle d'un plan localisé de quartier ;
- faire la synthèse et orchestrer les différentes approches thématiques du Plan Guide Grosselin, en particulier;
- intégrer les réflexions concernant les bâtiments persistants (maintenus parce qu'ils ont un indice d'utilisation du sol (IUS) supérieur à celui fixé pour le PLQ ou parce qu'ils ont une valeur patrimoniale (Usines Gallay et Parker) (Annexes 25 et 26);
- développer la stratégie de stationnement selon les principes de stationnement posés dans l'étude EDMS (Annexe 27) et développés dans l'étude, actuellement en cours, confiée à Mobilidée;
- inclure les enseignements de la démarche exploratoire "eau en ville" . (Annexe 28) développée sur le quartier Grosselin dont les réflexions en lien avec la gestion à ciel ouvert des eaux météoriques et les aspects paysagers (trame bleue et verte) actuellement réinterrogées à l'échelle du Plan Guide par les mandataires Base et ATM (travail en cours);
- assurer une mise en œuvre du PLQ par la prise en compte des contraintes et des dynamiques opérationnelles (foncier, voiries, réseaux, opportunités de développement, phasage);
- élaborer une charte des espaces ouverts porteuse des ambitions du quartier en matière de qualité paysagère et des espaces publics et s'inscrivant dans les objectifs de la transition écologique, en s'appuyant sur les principes édictés dans le Plan Guide Grosselin.
- réaliser l'ensemble de ces prestations en concertation avec les acteurs privés actifs sur le périmètre, les associations, et les différents services de la commune (voirie, espaces verts, service des affaires sociales, constructions, etc.) dans un esprit de dialogue et de concertation.

2.1.2 Conditions de mise en œuvre

Les études doivent intégrer les aspects fonciers et financiers, dans le but d'assurer la faisabilité opérationnelle des projets, notamment concernant les espaces extérieurs publics ou faisant l'objet de servitudes d'usage ou de passage public (mise en œuvre, conventions, entretien et frais ponctuels), dans le but de compléter l'étude actuellement en cours, menée par la commune de Carouge.

Le projet de quartier doit être décliné dans sa dimension temporelle, proposant un phasage du développement urbain.

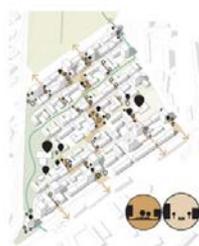
2.2 Dialogue et Concertation

La démarche participative lancée en 2017 a permis de consolider l'image directrice réalisée par Urbaplan et ADR, fin 2016. Lors de cette démarche, le projet urbain s'est peu à peu étoffé, et les ambitions ont été posées, comprenant les objectifs suivants:

- Donner place à l'espace public et la nature
- Réfléchir à partir de l'échelle du piéton
- Faire germer un quartier vivant et animé
- Assurer le confort climatique et l'efficacité énergétique



1.- DONNER PLACE À
L'ESPACE PUBLIC ET LA
NATURE



2.- RÉFLÉCHIR À PARTIR
DE L'ÉCHELLE
DU PIÉTON



3.- FAIRE GERMER
UN QUARTIER
VIVANT ET ANIMÉ



4.- ASSURER LE
CONFORT CLIMATIQUE
ET L'EFFICACITÉ
ÉNERGÉTIQUE

Le mandat que l'Etat de Genève souhaite confier sur la base du présent marché doit impérativement se dérouler en prenant en compte ces objectifs et dès lors dans le même esprit de co-construction.

Les prestations du soumissionnaire doivent comprendre des séances de coordination et de présentation avec les acteurs privés du périmètre et le Forum Grosselin.

Les adjudicataires du présent marché seront accompagnés d'un mandataire "concertation - PAV" lors du déroulement d'ateliers thématiques et d'événements de concertation. Les adjudicataires auront pour mission de transmettre la matière "technique" liée à l'avant-projet lui-même et devront assister aux ateliers. Les débats et échanges seront menés par le mandataire "concertation". Les soumissionnaires du présent marché doivent

comprendre dans leur offre les prestations liées à ces concertations et présentations.

Ce point sera développé ci-après.

3. Déroulement du mandat

Le mandat est composé de deux tranches sur lesquelles porte l'appel d'offres, et des prestations optionnelles qui feront l'objet de cahiers des charges ultérieurs tel que définis ci-après.

- L'Etat se réserve le droit de forfaitiser la 1^{ère} tranche.
- L'Etat est libre de déclencher ou non la 2^{ème} tranche, en fonction du résultat de la 1^{ère} tranche, sans versement d'aucune indemnité s'il devait renoncer à cette 2^{ème} tranche.

3.1 1^{ère} et 2^{ème} tranches

3.1.1 La 1^{ère} tranche

La 1^{ère} tranche est structurée en deux phases et définie jusqu'à l'enquête technique du dossier, soit :

Phase 1 élaboration de l'avant-projet de PLQ,

Phase 2 consolidation et formalisation du PLQ PAV jusqu'à l'enquête technique.

3.1.2 La 2^{ème} tranche

La 2^{ème} tranche concerne la mise à jour du dossier après l'enquête technique jusqu'à l'adoption du PLQ.

Cette 2^{ème} tranche comprend les modifications à apporter à la suite de chaque étape d'avancement du dossier, c'est-à-dire, à la suite:

- de l'enquête technique,
- de la procédure d'enquête publique,
- de la consultation du Conseil municipal de la Ville de Carouge,
- après la procédure d'opposition
- jusqu'à la version finale du PLQ adopté.

Ces prestations ne devront être effectuées, que si et seulement si les modifications demandées par les services préavisés ou entités consultées sont considérées par l'adjudicateur comme des adaptations du projet, en

apportant des corrections aux documents de l'avant-projet de PLQ (règlement, rapport explicatif, plans, coupes, EIE, CET, concept Mobilité, charte paysagère).

Dans le cas où des remises en question, formulées par les services préavisateurs, concernent la planification à l'échelle du Plan Guide, les adaptations devront faire l'objet préalablement d'un complément de cahier des charges afin de cibler précisément les besoins et budgéter ces adaptations si elles devaient ne pas être comprises dans les prestations définies dans le cadre du marché.

L'Etat se réserve le droit d'interrompre le marché entre les deux tranches si le projet est remis en cause profondément à la suite de la circulation technique et ce sans indemnisation aucune.

3.1.3 Prestations optionnelles

Constituent des prestations optionnelles les modifications conséquentes liées à l'enquête technique du PLQ, c'est-à-dire:

- Compléments d'études spécifiques,
- Consultations des services préavisateurs,
- Adaptation des documents,
- Accompagnement du processus, conseils et suivis (nouvelle enquête technique ET2, en vue de l'enquête publique)

Pour chaque prestation optionnelle déclenchée par l'adjudicateur uniquement, un cahier des charges doit être fourni au mandataire lors du déclenchement de chaque tranche optionnelle:

Les soumissionnaires dans leur offre doivent indiquer leur tarif horaire par catégorie et par spécialisation applicable à ces prestations optionnelles et à toute prestation complémentaire demandée par l'adjudicateur.

3.2 Description des 1^{ère} et 2^{ème} tranche

3.2.1 1^{ère} Tranche / Phase 1 : élaboration

PRESTATIONS A REALISER : PROJET DE QUARTIER

Analyse, à l'échelle du périmètre du PLQ, des études fournies (dans les domaines de l'urbanisation, du paysage, de la mobilité et de l'environnement) et conception de l'avant-projet sur la base du Plan Guide.

Bâti et espaces libres :

Configuration générale du bâti selon les gabarits proposés dans le Plan Guide et mise en valeur des espaces découlant de la trame structurante des espaces ouverts définis dans le Plan Guide.

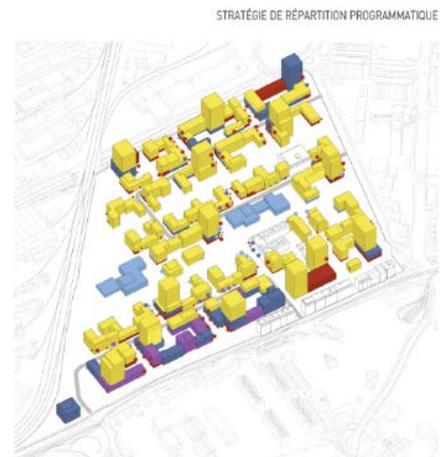


Programme :

Répartition générale des affectations, des programmes spécifiques (EMS, Résidences seniors, ...) et des équipements publics (un groupe scolaire de 24 classes et une crèche).

Vérifications des surfaces brutes de plancher. Intégration des programmes spécifiques, notamment un établissement médico-social et une résidence seniors.

Intégration de la réflexion menée par le Forum Grosselin sur les surfaces réservées à des activités à but non-lucratif (réservation de locaux en rez-de-chaussée pour des affectations à faible valeur lucrative et participant au rayonnement du quartier: animation, maison de quartier, locaux associatifs culturels...) soit environ 2'000 m2 de SBP supplémentaire d'activité. Ces surfaces doivent être proposées en concertation avec les divers propriétaires. Cette SBP ne sera pas comptabilisée dans l'IUS.



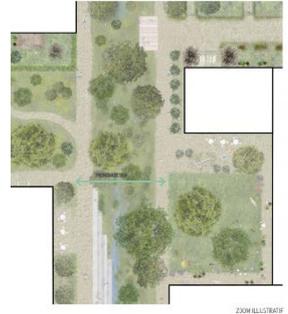
Espaces publics et paysage :

Concept général des espaces publics, sur la base des études précédentes, prenant en compte les usages et fonctions (mobilité, gestion des eaux etc.), ainsi que les qualités urbanistiques, paysagères et environnementales. Identification des contraintes et des conditions de mise en œuvre (conflits arbres / réseaux / sous-sol, accès pompiers, partage de l'espace entre

aménagements de surface / système de gestion des eaux à ciel ouvert / usages MD).

Les espaces publics comprennent :

- Les rues Baylon, J.Grosselin et Faubourg de Cruseilles et le chemin de la Marbrerie,
- Les "promenades" centrales,
- Les autres espaces publics à l'intérieur du périmètre de l'étude, placettes végétalisées et minérales le long de la rue J. Grosselin, les traverses, majeures ou mineures, participant à la qualité de vie du quartier,
- Le traitement du front J. Grosselin et des transitions des espaces publics en limite du périmètre de l'étude, en particulier la route de Saint-Julien,
- Un concept paysager, à plusieurs échelles, sur l'ensemble des espaces publics prenant en compte les fonctions biologiques, naturelles et paysagères, ainsi que les questions de nature en ville. Ce concept doit intégrer l'anticipation des conflits entre la surface, les sous-sols, les réseaux et les plantations. Il doit également assurer l'interface avec le programme général du quartier (en particulier la programmation des rez-de-chaussée, la localisation des équipements / attracteurs et les polarités de quartier), et avec le concept de mobilité qui catégorisera et répartira les flux et les usages.

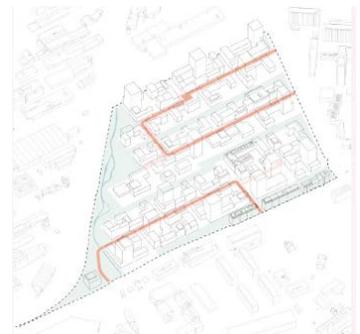


Concernant le front de la rue J.Grosselin, la réflexion doit porter sur le tronçon compris entre le rondou de carouge et l'avenue Vibert afin de garantir l'établissement de principes homogènes sur l'ensemble de la rue.

Mobilité :

Elaboration du concept de mobilité multimodal sur le périmètre de l'étude, sur la base des études précédentes concernées, traitant les transports individuels motorisés, le trafic professionnel, les livraisons, les transports collectifs et la mobilité douce, comprenant les aspects suivants :

- L'accessibilité : schémas d'accessibilité du quartier par mode de transport.
- Le stationnement : dimensionnement et principe de localisation des places pour les voitures, les livraisons, les deux-roues motorisés et les vélos, principes d'accès aux parkings, évaluation de la génération de trafic.



- L'impact du développement du quartier sur le réseau de mobilité et les éventuelles mesures d'accompagnement.

Un principe de stationnement centralisé et a priori évolutif (démontable, transformable...) doit être privilégié. Des éléments complémentaires, actuellement en cours d'étude, viendront rapidement nourrir cette réflexion et être pris en compte (cf § 5.1.1 – Etude Mobilité). Les réflexions menées par le Forum Grosselin sur la mobilité et les mesures d'accompagnement envisagées dans le cadre de l'étude Mobilité devront être prises en considération.

De plus, ces éléments devront être développés sur la base d'un taux de stationnement, également réquestionné dans le cadre de l'étude mentionnée ci-dessus.

Le soumissionnaire devra traiter la question de la mobilité (schéma et stationnement) à l'échelle de ce PLQ selon trois temps :

- T1 - pendant la réalisation des différentes opérations,
- T2 - lorsque seul le premier PLQ sera réalisé,
- T3 - lorsque les suivants seront réalisés.

Environnement :

Le concept environnemental et le concept énergétique territorial (CET), doivent traiter les domaines suivants, sur la base des études précédentes concernées, comprenant l'identification des opportunités et des contraintes, l'évaluation des impacts et la définition des mesures, :

- santé et qualité du cadre de vie : Qualité de l'air, protection contre le bruit et qualité de l'ambiance sonore, sites pollués, nature en ville, patrimoines et sites ;
- risques naturels et technologiques : Cours d'eau et protection contre les crues, prévention contre les accidents majeurs ;
- énergie ;
- gestion des ressources locales : Nature et biodiversité, gestion des eaux pluviales et assainissement urbain, protection des eaux souterraines, gestion des déchets et des matériaux de déconstruction, protection des sols ;
- confort climatique, lutte contre les îlots de chaleur, économie des ressources, réponse aux objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050 et réponse aux enjeux de la transition écologique.

Le secteur a fait l'objet d'un concept énergétique citoyen, établi lors d'ateliers de concertation organisés par le Forum. Ce document doit faire partie

intégrante de la réflexion et devra être une des pièces jointes à la circulation technique du dossier.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Les éléments suivants doivent impérativement être pris en compte :

- aspects fonciers : situation foncière (géométrie des parcelles, dynamique des acteurs) dans le projet urbain.
- aspects financiers : objectifs d'économie des moyens et de viabilité financière dans le projet urbain.
- phasage : projet urbain du processus de mutation des quartiers, de la relocalisation des entreprises et de la coordination entre les opérations immobilières et les infrastructures.

Sur ces aspects, en particulier en ce qui concerne le domaine public communal, une coordination fine avec la commune et leurs mandataires doit être effectuée.

3.2.2 1^{ère} tranche / Phase 2 : consolidation + formalisation

PRESTATIONS A REALISER : PROJET DE QUARTIER

Consolidation des options de la phase 1, préparation des éléments nécessaires au contenu du dossier de PLQ PAV. La formalisation du dossier (dessin, RDPPF, rédaction du règlement et rapport, etc.) est à faire par les mandataires.

- Finalisation des éléments nécessaires au contenu du dossier de PLQ PAV, pour la formalisation des documents.
- Consultation en amont des services préavisés.

Bâti et espaces libres :

Transcription en plans et coupes, du bâti et des espaces publics et collectifs pour le règlement de quartier.

Programme :

Synthèse de la programmation, transcription en tableaux des surfaces, répartition et localisation des droits à bâtir.

Espaces publics et paysage :

Synthèse de l'étude des espaces publics et du concept paysager, transcription en schémas, plans, coupes, illustrations regroupés dans une

charte des espaces ouverts. Etablissement des principes d'aménagement, recommandations et bases pour le règlement de quartier.

Mobilité :

Synthèse sur la base du concept d'accessibilité et de l'étude de déclinaison du concept multimodal sur le périmètre PAV, mise en évidence des mesures d'accompagnement, transcription en plans, coupes et schéma, recommandations et bases pour l'étude d'impact sur l'environnement.

Environnement :

Synthèse du concept environnemental, transcription en schémas et illustrations, recommandations et bases pour l'étude d'impact sur l'environnement, le concept énergétique territorial et le schéma directeur de gestion des eaux.

Finalisation des documents qui accompagnent le PLQ:

Transcription réglementaire du projet urbain en PLQ PAV, selon la définition de l'article 3 de la loi n° 12052. La formalisation des documents du dossier doit comprendre :

- le projet de plan localisé de quartier (plans et coupes de principes);
- Le projet de règlement de quartier;
- Le rapport explicatif;
- L'étude d'impact sur l'environnement : rapport d'impact sur l'environnement (RIE) 1^{ère} étape;
- Le concept énergétique territorial;
- Le schéma directeur de gestion des eaux;
- Une charte des aménagements extérieurs.

CONDITIONS DE MISES EN ŒUVRE

Les éléments suivants doivent impérativement être pris en compte

- aspects fonciers : analyse et identification des cessions foncières nécessaires pour la réalisation des infrastructures et des équipements publics, ainsi que des modifications parcellaires ;
- phasage : énoncé des principes du phasage du développement urbain et identification des principales étapes cohérentes.

3.2.3 2^{ème} Tranche: adaptation du PLQ Grosselin 2 suite à l'avancement de la procédure

Pour rappel la 2^{ème} tranche ne sera déclenchée que sur décision de l'adjudicateur. Le soumissionnaire n'a aucun droit au déclenchement de cette tranche dont le non-déclenchement ne peut générer aucune indemnisation.

PRESTATIONS A REALISER PROJET DE QUARTIER

Le dossier, sur décision de l'adjudicateur, doit être adapté à la suite des diverses phases de la procédure du PLQ PAV.

- l'enquête technique,
- la consultation du Conseil municipal,
- la procédure d'opposition,
- l'adoption du PLQ PAV.

CONDITIONS DE MISES EN ŒUVRE

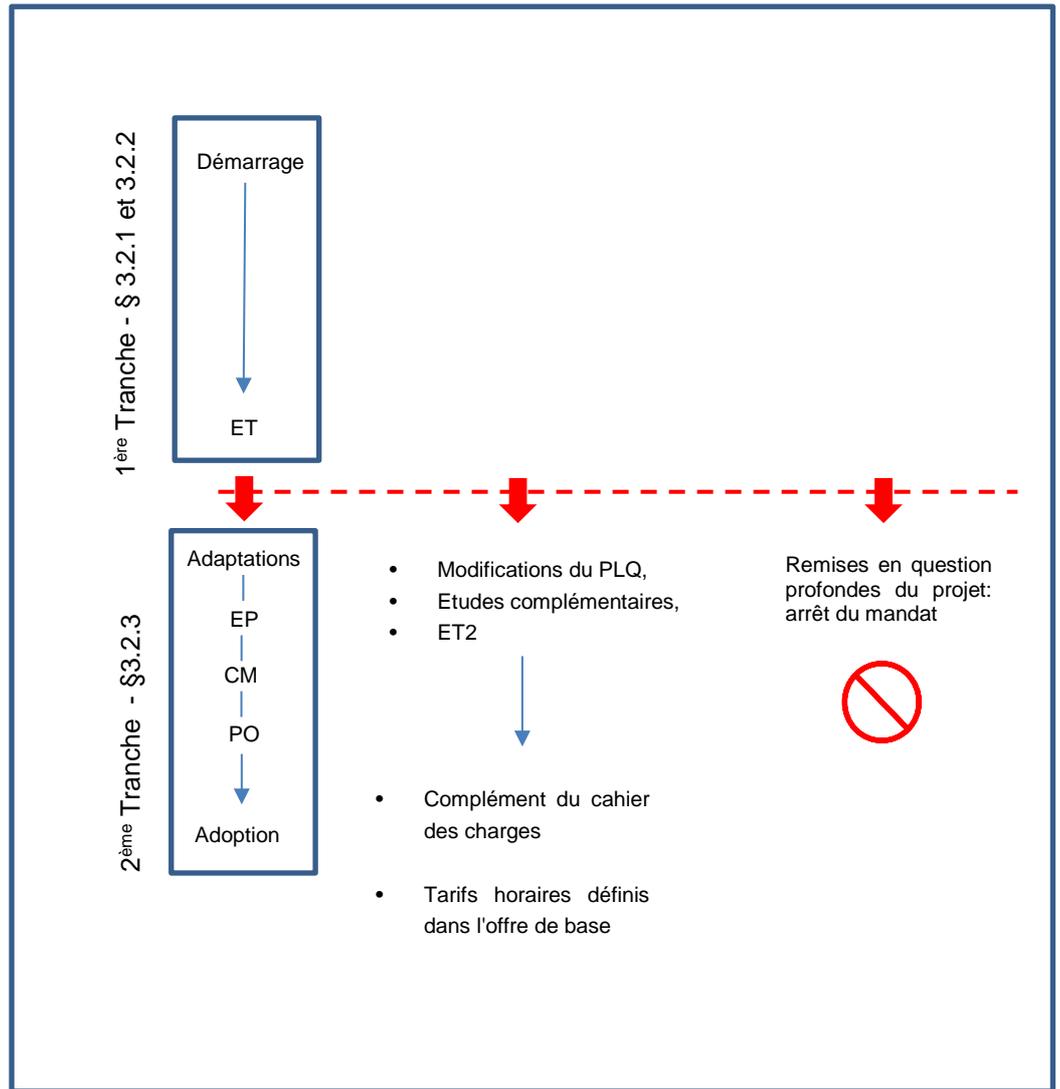
Les éléments suivants doivent impérativement être pris en compte

- aspects fonciers : adaptation des plans des cessions foncières et des modifications parcellaires, et calcul des surfaces concernées,
- phasage : adaptation du plan de phasage coordonné des opérations immobilières, des espaces publics et des infrastructures.

Les soumissionnaires dans leur offre doivent indiquer leur tarif horaire par catégorie et par spécialisation applicable à ces prestations optionnelles et à toute prestation complémentaire demandée par l'adjudicateur.

Adaptation du projet de PLQ et mise en cohérence des échelles:

De plus, le présent avant-projet de PLQ s'inscrivant dans un quartier plus large, le soumissionnaire doit prévoir dans son offre un volume de 5 jours de travail afin d'assurer les coordinations nécessaires à l'échelle du quartier Grosselin (mise à jour ponctuelle du Plan Guide Grosselin, analyse thématique à l'échelle du quartier Grosselin, séance de travail élargie, etc..).



Déroulement du mandat

4. Concertation

Une démarche de concertation accompagne le projet PAV sur la durée de sa mise en œuvre. Elle est ponctuée par des événements d'information publique et des événements de concertation avec des publics cibles, tels qu'associations locales et cantonales.

En plus des deux ateliers avec les acteurs concernés dans le périmètre de l'étude, un événement de concertation est prévu à l'issue de la première tranche du mandat. Le but est d'ouvrir le dialogue sur les résultats de l'étude et de recueillir des contributions sur certains thèmes (usages des espaces publics, répartition programmatique, accessibilité et parcours MD notamment) avant la formalisation des documents.

Il est demandé aux soumissionnaires de prévoir un volume d'heures suffisant pour pouvoir prendre part à une séance de type travail et/ou coordination et 1 atelier de concertation et/ou d'information dans les différentes phases avec présentation.

Le détail de la démarche de concertation sera fixé avec l'adjudicataire dans les premières semaines du mandat confié.

Doivent être compris dans l'offre du soumissionnaire :

1^{ère} Tranche - Phase 1 : élaboration (information)

- Séances de suivi du mandat et de coordination: présentation, aux acteurs privés et au Forum Grosselin, de la démarche et recueil des attentes et préoccupations.

1^{ère} Tranche - Phase 2 : consolidation et formalisation (séances de travail et une concertation plus large)

- Séances de travail et de coordination (GT avec les acteurs privés).
- Un événement de concertation avec les associations locales et cantonales, à l'issue de la tranche 1.

2^{ème} Tranche : adaptation du PLQ Grosselin 2 suite à l'avancement de la procédure.

- Une séance de restitution (Forum et acteurs privés)
- Séances de travail et de coordination (GT avec les acteurs privés).
- Une séance de présentation ou une communication plus large

5. Livrables

A l'issue de chacune des deux phases de la 1^{ère} tranche, l'adjudicataire doit fournir à minima les livrables suivants :

5.1 Phase 1 : élaboration

- Le rapport intermédiaire 1, explicitant le diagnostic et le projet urbain dans ses composantes (étude urbaine, programmation, étude préliminaire des espaces publics concernés, concept paysager, concept de mobilité, concept environnemental), comprenant :
 - Un plan de synthèse à l'échelle 1/1000 et des coupes générales à l'échelle 1/500.
 - Les plans et coupes du bâti et des espaces publics et collectifs, à l'échelle adéquate, y compris des zooms sur les éléments importants.
 - Des schémas exprimant le concept paysager.
 - Les tableaux et calculs relatifs au programme.
 - Des Schémas d'accessibilité aux différentes phases pour chacun des modes: TIM, TC, MD et transports professionnels, y compris localisation du stationnement et des emplacements de livraisons.
 - Un schéma de principe de circulation avec les mouvements autorisés/interdits, mise en évidence des premières mesures à prendre en termes d'aménagement et de gestion du réseau routier.
 - Des schémas spécifiques sur l'environnement, permettant d'inscrire le quartier dans son contexte paysager et environnemental dans tous les domaines concernés, échelles adéquates.
 - Les textes explicatifs, schémas et illustrations, permettant la compréhension et la justification des propositions.
- Un diaporama powerpoint de synthèse des documents produits, pour la présentation à l'issue de la phase 1.
- Une maquette de travail évolutive selon l'avancement du projet urbain, à l'échelle 1/1000 sur le périmètre de l'étude, insérable sur le fond de la maquette générale du projet PAV.

5.2 Phase 2 : consolidation et formalisation

- Le rapport intermédiaire 2, explicitant le projet urbain dans ses composantes (étude urbaine, programmation, étude préliminaire des espaces publics concernés, concept paysager, concept de mobilité, concept environnemental (y compris l'énergie), et les conditions de mise en œuvre, comprenant :
 - Les documents de la phase 1 adaptés et complétés;
 - Un plan d'occupation des rez-de-chaussée et des relations avec les espaces publics;

- Des illustrations, coupes, croquis et photos précisant le concept paysagers, les typologies végétales et les ambiances recherchées pour chacun des espaces publics;
 - Un plan des cessions foncières et des modifications parcellaires;
 - Un plan des principes de phasage du développement urbain;
 - Les schémas de mobilité de la phase 1 affinés.
- Un diaporama powerpoint de synthèse des documents produits, pour la présentation à l'issue de la phase 2.
 - Une esquisse de PLQ PAV à l'échelle 1:1000 et sa légende;
 - Les règles et prescriptions architecturales et paysagères, bases pour le règlement de quartier (textes, plans, coupes et illustrations);
 - Un plan du projet paysager;
 - Un projet de tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir;
 - Les schémas de mobilité et un plan de synthèse avec toutes les mesures d'aménagements et de gestion du réseau routier, coordonné avec l'étude de déclinaison du concept multimodal sur le périmètre PAV.

5.3 2^{ème} tranche (si déclenchée) : adaptation

- Le rapport final 3, explicitant le projet urbain dans ses composantes (étude urbaine, programmation, étude préliminaire des espaces publics concernés, concept paysager, concept de mobilité, concept environnemental (y compris l'énergie), et les conditions de mise en œuvre, comprenant :
 - Les documents de la phase 2 adaptés et complétés;
 - Un diaporama powerpoint de synthèse des documents produits, pour la présentation à l'issue de la phase 3.
- Le projet plan localisé de quartier (plans et coupes);
- Le projet règlement de quartier;
- Le rapport Mobilité,
- L'étude d'impact sur l'environnement : rapport d'impact sur l'environnement (RIE) 1^{ère} étape;
- Le concept énergétique territorial;
- Le schéma directeur de gestion des eaux.
- Les données numériques du projet urbain pour l'élaboration de la maquette numérique du projet PAV selon les indications de la "fiche méthode" en annexe.

6. Compétences attendues et organisation

6.1 Compétences attendues

Le soumissionnaire doit présenter une équipe pluridisciplinaire réunissant obligatoirement les compétences suivantes :

- un architecte-urbaniste, pilote de l'équipe;
- un architecte-paysagiste;
- un ingénieur mobilité;
- un ingénieur environnement compétent sur l'ensemble des domaines à traiter.

Les soumissionnaires autres que le pilote, pourront soumissionner dans plusieurs équipes.

D'autres compétences jugées utiles peuvent être proposées.

Dans son offre, le soumissionnaire doit expliciter et démontrer la structure mise en place pour le fonctionnement de l'équipe et la répartition des tâches entre les membres avec un mode de gouvernance.

6.2 Organisation du projet PAV

Au niveau de l'adjudicateur, l'organisation du projet PAV repose sur un Comité de pilotage politique (COPIL) au niveau décisionnel, une Direction de projet (DIRPRO) au niveau stratégique, et plusieurs groupes de travail au niveau opérationnel.

Le COPIL est composé de magistrats cantonaux (DT, DI) et des conseillers administratifs en charge de l'urbanisme des Villes de Genève, Carouge et Lancy. Participent au COPIL des représentants de l'administration cantonale (OU, OCT, OCAN, SERMA, OPS), ainsi que des services d'urbanisme des trois communes concernées.

La DIRPRO est composée des représentants de l'administration cantonale (OU, OCLPF, OBA, OPS, OCEN, OCT, OCGC, OCAN, FTI), ainsi que des services d'urbanisme des trois communes concernées. Son rôle est de préparer les décisions à soumettre au COPIL.

Les trois Villes de Genève, Carouge et Lancy se sont regroupées pour le projet PAV au sein de la Communauté des communes urbaines (CCU).

La fiche E4 du PDQ PAV énonce les objectifs suivants :

- Organiser les négociations avec les parties prenantes directement concernées (entreprises, propriétaires et superficiaires, acteurs de l'immobilier et du logement).

- Organiser l'information et la concertation avec les publics cibles pertinents.

6.3 Organisation pour le présent marché

L'adjudicateur du présent marché est : l'Etat de Genève.

Le maître de l'ouvrage du mandat d'étude objet du présent mandat est la Direction Générale Praille Acacias Vernets (DPAV) qui met en place une collaboration avec la Ville de Carouge.

Un groupe de travail est constitué spécifiquement pour le suivi du mandat. Il est composé de :

Mme. Patricia Neumann	Cheffe de projet, DPAV
M. Roberto Greuccio	Responsable de la planification spéciale et coordinateur de projets, DPAV
M. Antoine Gillot	Délégué OCT au projet PAV
Mme Anne-Lise Cantiniaux	Déléguée OCAN au projet PAV
M. Gilles Waschmuth	Délégué SERMA au projet PAV
Mme Marie Sagnières	Responsable du service d'urbanisme, Ville de Carouge

Le groupe de travail peut être ponctuellement élargi en fonction des thématiques à d'autres services (OCEN, OPS, OCEau, service technique communal concerné etc).

La coordination générale, les liens avec l'avancement du projet PAV et les relations avec les magistrats cantonaux et communaux sont assurés par un groupe de coordination, composé des représentants de la DIRPRO concernés (DPAV, OCT, OCAN, SERMA, OCEau, OPS, FTI, Ville de Carouge).

Le dialogue avec les acteurs concernés dans le périmètre de l'étude est assuré par le biais de plusieurs séances d'échange, en particulier par les séances de travail prévues dans le déroulement des études :

- Au début de la 1^{ère} tranche _ phase 1 : Séances de travail et de coordination avec les acteurs concernés / groupe partenaire.
- Au début de la 1^{ère} tranche - phase 2 : Séances de travail et de coordination (GT avec les acteurs privés? / groupe partenaire)

7.Planning

Le calendrier prévisionnel des études et de la procédure est le suivant :

1^{ère} Tranche:	
Phase 1 : Elaboration	1 ^{er} novembre 2021 – 1 mois 1/2
Phase 2 : Consolidation et Formalisation	1 ^{er} janvier 2022 – 4 mois
Circulation technique	1 ^{er} Mai - 1 mois 1/2
2^{ème} Tranche:	
Adaptation suite à la circulation technique	A partir de juillet 2022
Prestations optionnelles :	A partir de juillet 2022
Correction suite à l'ET	
Traitement des remarques	<i>A définir</i>
Conseil	
Lancement de complément d'étude	
Adoption par le CE	

8. Documents

8.1 Annexes

Le présent cahier des charges est accompagné des annexes suivantes :

00 - 1PDQ_PAV_vf.pdf	15 - 30130_SDGEE_ET.pdf
00 - 2EES_vf_03.2014.pdf	16 - CU_preavis_ET.pdf
00 - 3CET_Vf_04.2013.pdf	17 - Périmètres Gosselin.pdf
01 - LOI_12052.pdf	18 - Périmètre PLQ Gosselin2.pdf
02 - Ccept_MultiMod_PredimRtier.pdf	19 - KCAP_ImageDirectrice_Rapport_avril21.pdf
03 - Liste_foncier_Gosselin.pdf	20 - KCAP_ImageDirectrice_V6.pdf
04 - Procedure PLQ.pdf	21 - KCAP_ImageDirectrice_V6_axo.pdf
05 - Fiche_methode_donnees numeriques.pdf	22 - Préav_CU_ID KCAP.pdf
06 - Quand la ville surchauffe.pdf	23 - Plan Guide_A0_08 21.pdf
07 - DEM_PARTICIPATIVE.pdf	24 - Fiches Plan Guide_08 21 vf.pdf
08- 30130_PLQ_ET.pdf	25 - Rapport_Ilot 3_Galley.pdf
09 - 30130_Règlement_ET.pdf	26 - Etude OPS_Parker.pdf
10 - 30130_Rap_Expl_ET.pdf	27 - Réflexions stationnement.pdf
11 - 30130_EIE_ET.pdf	28 - Rapport Eau en Ville_juin 20.pdf
12 - 30130_CET_ET.pdf	29 - MD Rte de St Julien .pdf
13 - 30130_Rap_ENERGIES_Forum_ET.pdf	
14 - 30130_Mobilite_ET.pdf	

Par ailleurs, l'ensemble des études de référence de la liste au chapitre 6.1 du PDQ PAV sera à disposition de l'équipe adjudicataire.