



Commune de Choulex

**CONSTRUCTION D'UN QUARTIER
INTERGENERATIONNEL D'HABITATIONS ET
AMENAGEMENT EXTERIEUR
VILLAGE DE CHOULEX
Référence – CHOULEX 2192**

**CONCOURS DE PROJETS D'ARCHITECTURE
POUR EQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES SIA 142
A UN DEGRE EN PROCÉDURE SELECTIVE**



**DOCUMENT A /
REGLEMENT- PROGRAMME / 23.09.2022**

La commission des concours et mandats d'études parallèles a examiné le programme.
Il est conforme au règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009.

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	4
1.1	Préambule	4
1.2	Situation	4
1.3	Objectif du concours	5
2	CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE ET MISE EN CONCURRENCE	6
2.1	Mandant	6
2.2	Organisateur	6
2.3	Type et genre de concours, procédure, déroulement	6
2.4	Bases légales	6
2.5	Conditions de participation	7
2.6	Calendrier du concours	8
2.7	Composition du jury	8
2.8	Prix et mentions	9
2.9	Déclaration d'intention du mandant	9
2.10	Bases de négociation des prestations et des honoraires	10
2.11	Candidats retenus pour la phase concours	10
2.12	Documents remis aux concurrents du concours	11
2.13	Questions- réponses	11
2.14	Documents demandés aux concurrents pour la phase concours	12
2.15	Remise des projets, identification et anonymat	13
2.16	Variante	13
2.17	Critères d'appréciation pour la phase de concours	13
2.18	Propriété des projets	14
2.19	Exposition publique des projets	15
2.20	Procédure en cas de litige	15
3	ELEMENTS PROGRAMMATIQUES	15
3.1	Vers la création d'un lieu de vie intergénérationnel	15
3.2	Périmètre du concours, conditions cadres	16
3.3	Accessibilité et fonctionnement des transports en commun (TPG)	20
3.4	Barrières architecturales	21

3.5	Espace habitations	21
3.6	Espace communal pour activités communautaires et commerciales	22
3.7	Espace extérieur	23
3.8	Espace de stationnement	24
3.9	Attentes en matière d'énergie renouvelable et de construction durable	24
3.10	Attentes en matière de faisabilité économique	25
3.11	Géologie	25
4	APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PROGRAMME DU CONCOURS	26

1.1 Préambule

La Commune de Choulex compte en 2022 environ 1'200 habitants, son territoire couvre 391 hectares dont 276 sont en surface agricole. Elle est composée du village de Choulex-Chevrier, et du hameau de Bonvard. Elle compte également quelques habitations dans le village de La Capite limitrophe de la commune de Collonge-Bellerive.

Prolongeant la réflexion entamée dans le cadre de l'élaboration de son Plan directeur communal, adopté par le Conseil municipal le 17 décembre 2012 et approuvé par le Conseil d'État le 15 mai 2013, la commune a engagé à la fin 2016 une démarche de demande de modification de zones pour un secteur situé à l'entrée ouest du village de Choulex constitué des parcelles (n°1092, 1093 et 2192, n° 12435 pour partie, 2776 et 12416, et n° 2825). La modification de zone 30057-513 a été adoptée par le Grand Conseil le 28 janvier 2022 par la loi n°12987.

En 2016, la Commune de Choulex s'était assurée la maîtrise foncière des parcelles du périmètre de concours n° 1092, 1093, 2192 sous la forme d'un droit d'emption en faveur de la commune ; actuellement la Commune est sur le point de devenir propriétaire de ces parcelles, le conseil municipal ayant voté le crédit d'investissement pour l'acquisition des terrains.

En 2020, les autorités communales mandatent le bureau Tanari Architectes + Urbanistes pour mettre sur pied une démarche de concours. A l'issue d'une réflexion approfondie, les autorités communales décident d'entreprendre une consultation sous la forme d'un concours visant à préserver et bâtir un environnement physique et social favorable à l'épanouissement de tous et de chacun. L'idée conductrice est de pouvoir réaliser un ensemble intergénérationnel destiné à recevoir des logements de divers types, dont certains à vocation sociale. Le souhait des autorités communales est de pouvoir abriter en priorité les seniors, les jeunes et les familles, à quoi viendront s'ajouter des locaux voués à la rencontre, à la culture et au commerce.

Le présent concours doit ainsi permettre la mise en valeur du foncier de ce secteur ; il offre aussi une opportunité de requalifier, par un projet, l'entrée ouest du village tout en préservant la substance historique bâtie et non bâtie du lieu. Les nouvelles constructions devront être réalisées de manière à s'insérer dans le tissu rural en prenant soin du caractère architectural des anciens bâtiments et en veillant à l'échelle du village et au site environnant. L'insertion dans le contexte et les relations avec le village existant sont des thèmes essentiels à la bonne réception du projet par les habitants.

Le projet vise plus spécifiquement la création d'un lieu de vie intergénérationnel qui s'inscrit dans un concept plus large de connexions de mobilité douce et piétonne perpendiculaires à la rue centrale. Le principe d'intégration dans le site pourra s'établir par la prolongation du caractère de l'espace-rue de la rue centrale et par la connexion au secteur Briffod, où sont localisés les équipements scolaires et la mairie.

Le 21 mars 2022, le conseil municipal, par la votation à l'unanimité d'un crédit d'étude, décide de lancer un concours d'architecture en vue de la réalisation d'un nouveau quartier. Les autorités communales de Choulex sont convaincues que la réalisation de ce lieu de vie est la solution qui s'impose d'un point de vue social et économique. Le site requalifié sera l'outil qui permettra de répondre de manière optimale aux défis futurs de l'accroissement de la population ainsi qu'aux besoins quantitatifs et qualitatifs d'une population en attente de logements et d'espaces de rencontre.

1.2 Situation

Le lieu est situé à l'ouest du village de Choulex, entre la route de Choulex et le chemin des Cocandes. Le site est localisé juste en face d'un ensemble de logements (parcelle n°2775) récemment construit par la Commune de Choulex, devenu propriété de la Fondation communale pour le logement, et est desservi par la route de Choulex venant de Vandoeuvres.

Le périmètre de concours se trouve en limite de la zone agricole et contigu à la zone 4B protégée ; il est affecté en zone de développement 4 B. Construire ce périmètre permettra de compléter la branche ouest du village de Choulex et d'engager dans un second temps un processus de revitalisation de l'espace rue adjacent (parcelle n°12435, 12416 et 2776). En effet, ce secteur participe pleinement à l'image que dégage l'entrée ouest du village.



Illustration : Entrée Ouest de Choulex. Source : Tanari Architectes + Urbanistes

Le terrain est libre de construction et est délimité par l'existence d'un cordon boisé à maintenir et mettre en valeur. Son rapport avec le grand paysage en fait une empreinte spécifique du lieu. La déclivité du site permet d'envisager une insertion fine dans la topographie.

Les enjeux de ce secteur avaient déjà été identifiés en 2013 dans le plan directeur communal ; une fiche descriptive (A1) y relève les intérêts et contraintes et met en avant l'extension de ce secteur comme étant un projet prioritaire pour la commune.

1.3 Objectif du concours

Pour concrétiser les réflexions communales et répondre au besoin croissant de logements, les autorités de la commune souhaitent créer un lieu de vie intergénérationnel qui s'inscrit dans un concept plus large de revitalisation et de réaménagement de l'entrée du village. L'enjeu de ce projet est celui d'affirmer et mieux définir ce secteur tout en conservant le caractère arboré existant.

Ce lieu de vie comprendra des habitations auxquelles seront associées les structures nécessaires au fonctionnement du projet. L'objectif du concours est de trouver la solution optimale pour la réalisation d'un quartier intergénérationnel d'habitations qui inclue notamment :

- des logements pour les familles et les jeunes
- des logements pour les personnes âgées (IEPA)
- des espaces culturels, de rencontre et commerce

Le mandant attend une réalisation de plusieurs nouveaux bâtiments présentant des qualités architecturales spécifiques prenant en compte l'intégration dans le village, une valorisation du site ainsi que la qualité paysagère de la parcelle. Le mandant attachera une attention particulière aux qualités typologiques des logements et des espaces ouverts autour des constructions.

Les autorités communales manifestent ainsi le souhait d'entreprendre un projet visant à préserver et bâtir un environnement physique et social favorable à l'épanouissement de tous et de chacun : intégration des jeunes, offre d'un cadre de vie adapté pour les plus anciens.

L'objectif associe celui du grand âge à l'intégration des différentes générations et répond à la demande des jeunes familles de trouver un logement à Choulex et des personnes âgées de vivre dans des appartements adaptés à des handicaps modérés sans quitter la commune.

Le souhait est de pouvoir rassembler ces générations à travers différents buts de vie :

- Pour les plus jeunes, s'installer et vivre un bien-être dans la recherche de l'art de vivre ensemble
- Pour les plus anciens, la volonté et le choix de rester aux commandes de leur vie grâce à un esprit intergénérationnel.

Le futur ensemble devra être relié au reste du village par des cheminements piétonniers, une place/esplanade identifiant le lieu sera envisagée ainsi que l'intégration d'un Ecopoint. La libération des places existantes de stationnement en surface (sur parcelle n°2825) sera l'opportunité pour améliorer la qualité des espaces ouverts et la relation à la rue.

2 CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE ET MISE EN CONCURRENCE

2.1 Mandant

L'autorité adjudicatrice, nommée ci-après mandant, est la commune de Choulex.

Adresse du mandant :

Commune de Choulex

Concours d'architecture – Quartier intergénérationnel d'habitations « Porte Ouest Choulex ».

Chemin des Briffods 13

CH - 1244 Choulex

2.2 Organisateur

Le mandant a confié l'organisation de la procédure au bureau Tanari Architectes + Urbanistes qui assure la préparation et le déroulement du concours en qualité d'assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ainsi que le secrétariat du concours.

Adresse de l'organisateur :

Concours d'architecture – Quartier intergénérationnel d'habitations de Choulex.

c/o, Tanari Architectes + Urbanistes FAS-SIA

Le secrétariat de l'organisateur ne répondra à aucune question provenant d'appel téléphonique ou d'e-mail et ceci durant toute la durée de la procédure.

2.3 Type et genre de concours, procédure, déroulement

Le présent concours est un concours de projets d'architecture pour équipes pluridisciplinaires tel que défini par le règlement SIA 142 (édition 2009), soumis à la législation sur les marchés publics, en procédure sélective.

La sélection n'est pas anonyme. Elle s'adresse aux architectes, architectes paysagistes et ingénieurs civils. Le jury choisira, sur la base des dossiers de candidature reçus, au maximum 14 groupes pluridisciplinaires qui participeront au concours. La décision de sélection sera notifiée par écrit, sommairement motivée, aux participants de la procédure sélective et dont le dossier est recevable.

Le concours consistera en un concours de projet anonyme selon le règlement SIA 142 (édition 2009).

En cas de nécessité, le jury se réserve le droit de prolonger le concours par un degré d'affinement anonyme en option, limité aux seuls projets qui resteront en lice, conformément au chapitre 5.4 du Règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142 (édition 2009). Le cas échéant, ce tour d'affinement fera l'objet d'une indemnisation dont le montant n'est pas pris sur la somme globale des prix et mentions.

La langue officielle pour tous les stades de la procédure, pour les questions, les réponses et les planches rendues est le français.

2.4 Bases légales

Le présent concours est un concours de projets d'architecture à un degré en procédure sélective, en conformité avec l'article 3.3 du règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009. Il se déroule conformément à l'Accord intercantonal sur les marchés publics AIMP (L 6 05) du 25 novembre 1994, révisé le 15 mars 2001. Le concours est soumis aux dispositions du règlement genevois sur la passation des Marchés Publics du 17 décembre 2007 (RMP – L6 05.01), ainsi qu'au règlement SIA 142, édition 2009.

La participation au concours implique pour les concurrents, mais aussi pour le maître de l'ouvrage et le jury, l'acceptation des clauses du présent programme, des réponses aux questions et du règlement SIA 142, édition 2009.

2.5 Conditions de participation

Le concours est ouvert à tous les groupes formés obligatoirement d'un architecte (ou d'un groupement d'architectes), responsable du groupe, d'un architecte paysagiste et d'un ingénieur civil. Les partenaires du groupe doivent être établis en Suisse ou dans un état signataire de l'accord OMC sur les marchés publics, qui offre la réciprocité aux mandataires suisses, pour autant qu'ils remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes :

- être titulaire du diplôme d'architecte, respectivement d'ingénieur civil, délivré soit par l'Ecole polytechnique fédérale (EPFL, EPFZ ou EPUL), soit par l'Institut d'architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG), soit par l'Académie de Mendrisio (AAM), soit par l'une des Hautes écoles spécialisées suisses (HES ou ETS), ou être titulaire d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence.
- être inscrit au Registre suisse des ingénieurs, des architectes et des techniciens (REG) au niveau A ou B, le niveau C étant exclu, ou à un registre étranger équivalent *.
** Les architectes porteurs d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger doivent apporter la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses lors de l'inscription.*
- être inscrit au tableau des Mandataires professionnellement qualifié (MPQ) ou dans un registre équivalent.

Les conditions doivent être remplies à la date de rendu du dossier de candidature. Les concurrents qui ne remplissent pas les exigences de participation seront exclus du concours.

Au moment du rendu du dossier de candidature, les concurrents en possession d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger devront fournir la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses. Cette dernière doit être demandée à la Fondation du Registre suisse (REG), Hirschengraben 10, 3011 Bern, tel. +41 31 382 00 32, mail : info@reg.ch

Dans le cas d'un groupement d'architectes, d'architecte paysagiste et/ou d'ingénieurs civils associés permanent, c'est-à-dire installé depuis au moins un an à la date de rendu du dossier de candidature, il suffit que l'un des associés remplisse les conditions de participation.

Dans le cas d'un groupement d'architectes, d'architecte paysagiste ou d'ingénieurs civils temporaire (partenaires), c'est-à-dire installé depuis moins d'un an à la date de rendu du dossier de candidature, tous les membres du groupe doivent remplir les conditions de participation.

Un employé peut participer au concours sur présentation de l'attestation de l'accord de son employeur.

Les bureaux (architectes, architecte paysagiste et ingénieurs) et leur personnel ne peuvent participer à la procédure que s'ils ne se trouvent pas en conflit d'intérêt avec un membre du jury, un suppléant, un expert ou l'organisateur de la procédure. Aucun des participants ne doit se trouver dans l'une des situations de conflit d'intérêts définies par l'article 12.2 du règlement SIA 142 qui impliquerait son exclusion du concours.

L'organisateur invite les architectes à prendre connaissance du document « Conflits d'intérêts » édité par la Commission SIA 142 pour les concours d'architecture et d'ingénierie. (www.sia.ch/ff/pratique/concours/information.cfm).

Après contrôle de validité des documents reçus, l'organisateur confirmera la participation au concours des architectes, ingénieurs civils et architectes paysagistes retenus et de leur équipe pluridisciplinaire.

Les membres d'un groupement ne peuvent participer qu'à ce seul groupement, sous peine d'exclusion. De même, les bureaux à plusieurs succursales ne peuvent participer qu'à ce seul groupement. Les concurrents sont libres de consulter ou de s'adjoindre d'autres spécialistes de leur choix. Cependant le mandant ne sera en aucun cas liés à ceux-ci.

Le programme du concours peut être téléchargé dès le 26 septembre 2022, sur le site « www.simap.ch »

2.6 Calendrier du concours

Le concours s'ouvre le 26 septembre 2022. L'annonce du concours paraîtra sur le site des marchés publics : www.simap.ch

- Ouverture des inscriptions	lundi 26 septembre 2022
- Remise des dossiers de la procédure sélective	lundi 7 novembre 2022 (au plus tard à 12.00)
- Évaluation des dossiers de participation et choix	mer. 23 novembre, jeudi 24 novembre 2022
- Notification aux concurrents retenus et non-retenus	mardi 6 décembre 2022
- Délai de recours (10 jours)	
- Remise des attestations de la part des candidats sélectionnés	lundi 19 décembre 2022
- Remise des documents aux candidats sélectionnés dès le	mercredi 4 janvier 2023
- Questions jusqu'au	lundi 16 janvier 2023
- Réponse du jury dès le	lundi 30 janvier 2023
- Date limite de rendu des projets	mercredi 3 mai 2023
- Rendu de la maquette Le lieu et l'horaire de remise de la maquette seront communiqués ultérieurement	mercredi 17 mai 2023
- Première partie du jugement	mercredi 24, jeudi 25 mai 2023
- Deuxième partie du jugement	jeudi 8 juin 2023
- Exposition publique La date et le lieu de l'exposition seront communiqués ultérieurement.	dès vendredi 23 juin 2023

Les dates du jugement des projets sont données à titre indicatif et peuvent subir des modifications en fonction des disponibilités du jury.

2.7 Composition du jury

Président

- Monsieur Christophe Senglet, maire de la commune de Choulex

Membres professionnels

- Madame Maria Zurbuchen-Henz, architecte EPFZ-SIA-FAS
- Madame Daniela Liengme, architecte IAUG-SIA
- Monsieur Pierre Bonnet, architecte EPFL-FAS
- Monsieur Philippe Rossé, architecte EPFL-SIA-AGA
- Monsieur Andrea Pelleciani, architecte EPFL-SIA
- Monsieur Stéphane Leonelli, architecte paysagiste HES
- Monsieur Nicolas Senggen, ingénieur civil REG A-SIA-AGI

Membres non-professionnels

- Madame Delphine Krähenbühl, adjointe au maire
- Madame Léonore Comin, conseillère municipale
- Madame Yvette Mongilardi, conseillère municipale
- Monsieur Patrik Rechsteiner, président de la Fondation communale du logement
- Monsieur Francesco Perrella, directeur office cantonal du logement et de la planification foncière, OCLPF-DT

Membres Suppléants

- Monsieur Aloys Baudet, conseiller municipal
- Monsieur Sylvain Lacroix, architecte paysagiste HES-FSAP-REG B

Spécialistes conseils

- Monsieur Charly Seydoux, président AGEMS.
- Monsieur Patrick Mollard, directeur du service des monuments et des sites, SMS-DT.
- Monsieur Alain Mathez, attaché de direction, Office des autorisations de construire, OAC-DT.
- Monsieur Gérard Widmer, directeur région Arve-Lac, Office cantonal des transports, OCT-DI.
- Monsieur Daniel Dorsaz, ingénieur et économiste construction, Bureau IEC SA
- Monsieur Peter Haefeli, architecte spécialiste énergie

L'organisateur, sur requête du jury, approuvée par l'adjudicateur, se réserve le droit de faire appel à d'autres spécialistes-conseils. Le cas échéant, il fera en sorte de choisir des spécialistes-conseils qui ne se trouvent pas en conflit d'intérêts avec un des concurrents.

2.8 Prix et mentions

La somme globale des prix et mentions a été calculée selon le règlement SIA 142 et le tableau de la commission SIA 142 pour le calcul des prix. Elle s'élève à 208'000.- hors taxe. Elle est mise à disposition du jury pour l'attribution de 4 à 6 prix et des mentions éventuelles dans les limites fixées par l'article 17 du Règlement SIA 142.

Par ailleurs, une indemnité sera attribuée à chaque projet évalué. Le total du montant d'indemnité prévu représente un tiers de la somme globale des prix.

La somme globale a été définie sur la base des directives de la commission SIA 142 d'octobre 2009 en fonction du coût estimatif de CHF 30'500'000.- HT. du CFC 2 Bâtiment et de 2'000'000.- HT du CFC 4 Aménagements extérieurs, sans honoraires, classés, selon la SIA 102, en catégorie d'ouvrage IV avec un degré de complexité n = 1.

La somme globale des prix tient compte d'une majoration de :

- 5% pour procédure avec présélection
- 5% pour élaboration de plans avec mobilier
- 10% pour élaboration approfondie de la construction et des matériaux
- 5% pour participation ingénieur civil
- 5% pour participation d'un architecte paysagiste

soit au total 30 % de prestations supplémentaires selon l'art.7 de la directive.

Conformément à l'art. 17.6 du règlement SIA 142, les prix et mentions ne sont pas des avances sur des honoraires relatifs à un mandat découlant du concours.

Conformément à l'art. 22.3 du règlement SIA 142 édition 2009, le jury peut classer des travaux de concours qui auraient obtenus une mention. Si l'un d'eux se trouve au premier rang, il peut être recommandé pour une poursuite du travail. La décision du jury doit être prise au moins à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord explicite de tous les membres du jury qui représentent le mandat.

2.9 Déclaration d'intention du mandat

Conformément à l'Accord inter-cantonal sur les marchés publics (AIMP-L 6.05) du 25.11.1994 et au règlement SIA 142 édition 2009, le mandat a l'intention de confier les mandats complets des prestations ordinaires d'architecte, d'architecte paysagiste et d'ingénieur civil, telles que définies dans le règlement SIA 102 (éd. 2020), SIA 105 (éd. 2020) et SIA 103 (éd. 2020) au concurrent dont le projet aura été recommandé par le jury, sous réserve du résultat des discussions avec le lauréat portant sur les modalités d'exécution des prestations et de l'acceptation des crédits d'étude, de construction, des autorisations de construire et des délais référendaires. La commande relative à ce mandat sera échelonnée en plusieurs tranches. A l'issue du concours, le mandant se réserve la possibilité d'apporter quelques modifications au programme des locaux et des aménagements extérieurs. L'apport de mandataires supplémentaires (autre domaine de compétence) se fait sur une base volontaire. Dans le cas où le jury remarque une contribution de qualité exceptionnelle, il le saluera dans le rapport. Le mandataire supplémentaire de l'équipe gagnante pourra alors être mandaté directement à condition qu'il réponde aux exigences des marchés publics et des cotisations sociales exigibles et le respect des conventions collectives de travail.

Si le mandant estime que le lauréat ne dispose pas de la capacité et/ou des compétences nécessaires en matière de préparation, d'exécution et de suivi de chantier ou que celles-ci s'avèrent insuffisantes, ou encore, dans le but de garantir un développement de projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, il se réserve le droit de demander en tout temps au bureau lauréat, en déduction de ses prestations, de compléter son équipe avec des spécialistes choisis par l'auteur du projet et agréés par le mandant.

Le mandant n'entrera pas en matière quant au remboursement des frais de déplacement durant toute la durée des études et du mandat d'exécution.

2.10 Bases de négociation des prestations et des honoraires

Le présent concours concerne les prestations d'architecte, d'architectes paysagistes et d'ingénieur civil. Les conditions d'attribution du mandat seront négociées ultérieurement entre l'équipe pluridisciplinaire lauréate et le mandant, en coordination avec le processus décisionnel.

Le tarif coût n'étant plus applicable pour le calcul des honoraires, les règlements SIA 102 (éd. 2014), SIA 105 (éd. 2014) et SIA 103 (éd. 2014) ne peuvent que constituer une base indicative de définition des prestations et des honoraires. Les indications suivantes sont donc mentionnées à titre informatif comme base de négociation entre le mandant et le lauréat du concours. Les conditions contractuelles seront négociées à l'issue du concours.

- pour les prestations d'architecture la base de négociation est :

degré de difficulté $n = 1.0$

facteur de groupe $i = 1.0$

-tarif horaire moyen : CHF 135 .- HT

- pour les prestations d'architecte paysagiste la base de négociation est :

degré de difficulté $n = 1.0$

facteur des prestations spéciales $s = 1.0$

-tarif horaire moyen : CHF 135 .- HT

- pour les prestations d'ingénieur civil la base de négociation est :

degré de difficulté $n = 0.8$

facteur de groupe $i = 1.0$

facteur des prestations spéciales $s = 1.0$

-tarif horaire moyen : CHF 135 .- HT

2.11 Candidats retenus pour la phase concours

A l'issue de la procédure sélective (voir DOC B2), les 14 (max.) candidats retenus pour le concours sont les suivants :

équipe 1
équipe 2
équipe 3
équipe 4
équipe 5
équipe 6
équipe 7
équipe 8
équipe 9
équipe 10
équipe 11
équipe 12
équipe 13
équipe 14

2.12 Documents remis aux concurrents du concours

Après vérification du respect des conditions d'inscription (à savoir l'engagement du concurrent et la validité des attestations fournies), l'organisateur confirmera par courriel personnalisé, l'inscription officielle du candidat et lui transmettra les pièces du dossier pour la phase de concours et le bon de retrait pour la maquette.

Les documents suivants seront mis à disposition des concurrents :

- A. Le présent règlement-programme (format pdf). Document A
- B. Une photo aérienne (format pdf). Document B
- C. Le plan d'ensemble à l'échelle 1 : 2500^e (format pdf, dxf, dwg). Document C
- D. Le plan de situation échelle 1 : 250^e comprenant le périmètre du concours, les courbes de niveau, l'arborisation (format pdf, dxf, dwg). Document D
- E. La fiche d'identification du concurrent. Document E
- F. Le bon de retrait de la maquette. Document F
- G. La base de la maquette échelle 1 : 500^e à retirer dès le lundi 9 janvier 2023 sur présentation du bon de retrait. Document G
- H. Descriptif des surfaces et volumes. Document H.
- I. Un rapport géotechnique. Document I.
- J. Modèle de la présentation des planches 1 et 2. Document J.
- K. Un schéma du système séparatif des collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Document K.
- L. Un schéma avec mention du périmètre de concours. Document L.
- M. Un plan de modification des limites de zone. Document M.
- N. Un plan de l'inventaire de l'arborisation existante (état 2017). Document N.
- O. Données Eco Point. Document O.
- P. Information pratique et administrative OCLPF. Document P.
- Q. Cadre de référence technique pour IEPA. Document Q.
- R. Charte Quartier en transition. Document R.

Tous les documents seront transmis individuellement à chaque concurrent par e-mail par l'organisateur dès la réception par le mandant de la lettre d'engagement du candidat.

2.13 Questions- réponses

Les questions posées au jury doivent exclusivement être envoyées **jusqu'au lundi 16 janvier 2023** par voie postale prioritaire à l'adresse de l'organisateur, secrétariat du concours, en respectant l'anonymat. Les réponses seront transmises par courrier électronique individuel par l'organisateur à chaque concurrent à partir du 30 janvier 2023 ; un envoi postal n'est pas envisagé. En dehors de cette procédure, aucune information ne sera donnée sous aucune forme de communication.

2.14 Documents demandés aux concurrents pour la phase concours

L'ensemble des planches du concours, à savoir la situation dans le contexte, les plans, les coupes, les élévations du projet et les planches explicatives doivent être présentées sur 4 à 6 planches maximum au format A0 vertical (84 cm x 118.8 cm), et comprendront :

- Une partie explicative (Planche 1) du projet précisant les différents choix conceptuels des auteurs du projet (urbanistique, architectural, paysager etc.). Elle comprendra notamment les intentions constructives (structure, enveloppe, matérialisation...) présentée sous forme libre. Elle comprendra également le plan de situation révélant un contexte territorial élargi établi à l'échelle 1 : 2'500 sur la base du document C en respectant la mise en page de la planche n°1.
- Le plan masse à l'échelle 1 : 500^e sera établi sur la base du document D remis aux concurrents, en respectant la mise en page de la planche n°2. Il comprendra l'orientation Nord, l'implantation de tous les bâtiments existants et projetés, l'implantation des constructions projetées en terre et hors terre, leurs aménagements extérieurs, les accès pour piétons et véhicules, les places de stationnements vélos, le traitement des espaces publics et coupes nécessaires à la compréhension au 1 : 200^e. Le jury attend un graphisme et une présentation qui servent avant tout la lisibilité du projet
Les indications portées sur ces plans doivent permettre la lecture de toutes celles qui figurent déjà sur le document remis.
- Les plans des différents niveaux à l'échelle 1 : 200^e y compris le parking souterrain. Tous les plans seront présentés dans la même orientation que le plan de situation remis à l'échelle du 1 : 500^e. Ces dessins doivent comporter les indications du programme des locaux - leur désignation abrégée et leur surface nette -, les cotes d'altitude sur sol fini et la position des coupes. Les plans de niveau en contact avec le sol devront représenter les aménagements extérieurs environnants. Les cotes d'altitude et les courbes de niveau principales seront représentées sur le plan du rez-de-chaussée ; ce dernier comportera aussi la situation immédiate des espaces extérieurs.
- Les coupes et élévations, échelle 1 : 200^e, seront représentées avec le sol orienté vers le bas de la feuille et l'indication du terrain naturel (TN). Ces dessins devront mentionner les cotes d'altitude sur sol fini des niveaux et les hauteurs des gabarits et corniches.
- Extraits typologiques des logements avec ameublement et prolongations extérieures au 1 : 100^e
- Une coupe et extrait de façade au 1 : 50^e avec indication des matériaux
- Notice de projet en A4 recto-verso en 2 exemplaires, format A4 pdf comprenant :
Descriptif des surfaces et volumes selon SIA 116/ SIA 416 (Tableau Excel Document H)
Calcul du volume bâti selon SIA 116 et schémas illustratifs permettant la vérification des calculs
- Réduction des planches de concours au format A3 en 2 exemplaires
- Enveloppe d'identification :
Une enveloppe cachetée de format C5 neutre, sur laquelle figurera la mention :
Commune de Choulex
Concours d'architecture – Quartier intergénérationnel d'habitations de Choulex.
+ la devise
- Elle comprendra la fiche d'identification (document E) dûment remplie (avec mention des collaborateurs) sur la base du document remis aux concurrents, un code QR ou numéro iban avec les coordonnées bancaires du concurrent et une clé USB anonymisée (pas de CD) contenant les versions pdf de chaque planche (un fichier par planche, format A0 et A3, 300 dpi) et la notice de projet (un fichier au format A4).
- Maquette échelle 1 : 500^e (rendu en blanc) :
La maquette du projet et des aménagements extérieurs sera réalisée sur le fond en plâtre mis à disposition des concurrents et sera emballée dans sa caisse d'origine. La caisse portera la même mention que celle de l'enveloppe d'identification.

Toutes les planches format A0, dans le sens vertical, sont à rendre en deux exemplaires non pliés, dont l'un (papier min. 120 gr.) servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition. Tous les plans seront présentés sur papier et dessinés sur fond blanc, en trait noir.

La liberté d'expression graphique est accordée exclusivement pour la planche n°1 explicative qui peut comprendre un rendu en couleurs et techniques libres. L'organisateur et le mandant attendent un graphisme et une présentation qui servent avant tout la

lisibilité du projet. Le cartouche est situé en bas de la page et devra respecter strictement le modèle ; le choix du caractère et de la casse est laissé libre.

2.15 Remise des projets, identification et anonymat

Les projets seront envoyés exclusivement par courrier postal **jusqu'au mercredi 3 mai 2022 sous couvert de l'anonymat**, et devront parvenir à l'adresse :

Commune de Choulex

Concours d'architecture – Quartier intergénérationnel d'habitations « Porte Ouest Choulex ».

Chemin des Briffods 130

CH - 1244 Choulex

Le timbre postal fera foi, celui-ci sera apposé obligatoirement par un bureau postal officiel (la date d'envoi doit être lisible).

Les participants ont l'obligation de suivre le cheminement de leurs envois par internet sous www.post.ch « Track & Trace ». Si leur envoi n'est pas arrivé 5 jours après le délai d'envoi, les participants doivent le signaler immédiatement au secrétariat général de la SIA qui se chargera d'en informer l'organisateur sous respect de l'anonymat. Le participant qui omet cette annonce ne pourra faire valoir aucun droit auprès de l'organisateur dû à la perte de ses documents, même s'il les a postés à temps. Si l'annonce est faite, l'organisateur est, en revanche, obligé d'attendre la réception annoncée. Dans tous les cas la quittance avec le code-barres est à archiver avec soin.

Au cas où un office postal n'admettrait pas d'envoi sans mention d'expéditeur, le participant est chargé de trouver une tierce personne de son choix qui est habilitée à figurer sur l'envoi mais qui ne permet pas à des tiers de l'identifier. En aucun cas l'adresse du participant ne peut être appliquée (exclusion du jugement) et une adresse fictive n'est pas recommandée, parce qu'elle rend impossible d'éventuels contacts indispensables.

La maquette sera remise à la date prévue avec mention de la devise, dans son emballage original, sous forme anonyme à l'adresse et horaire qui seront transmis ultérieurement aux participants. Elle sera réceptionnée par une personne non impliquée dans le jugement du concours. Une quittance sera délivrée au participant mentionnant la date et l'heure de la livraison. L'envoi postal des maquettes n'est pas recommandé.

Tous les documents et emballages du projet, y compris l'enveloppe cachetée porteront la mention :

Commune de Choulex

Concours d'architecture – Quartier intergénérationnel d'habitations de Choulex.

+ la devise

La devise ne doit pas comporter de signes ou dénominations qui permettraient d'identifier le concurrent ou de faire le lien entre le nom d'un concurrent et un projet déposé, sous peine d'exclusion.

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

Tous les concurrents qui auront déposé un projet s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers et à ne pas rendre public leur projet avant l'annonce officielle des résultats. Aucun échange d'information, autre que ceux prévus par le programme du concours, ne pourra avoir lieu entre les concurrents, les membres du jury, l'organisateur et le mandant, sous peine d'exclusion.

2.16 Variante

Chaque concurrent ne peut déposer qu'un seul projet. La présentation d'une ou plusieurs variantes entraînera l'élimination du concurrent.

2.17 Critères d'appréciation pour la phase de concours

Le jury retient comme critères prépondérants la qualité et la cohérence du projet en fonction du site, du programme, des contraintes et des objectifs du mandant. Il s'agira de maîtriser les qualités d'insertion du projet dans le site notamment en regard du patrimoine bâti et paysager, les qualités d'intégration du parking et de sa rampe d'accès, et les qualités d'intégration des éco points.

Les propositions seront jugées sur la base des critères suivants sans ordre de priorité :

Qualité urbanistique

Ce point sera analysé sous l'aspect de l'adéquation de la proposition architecturale au contexte géographique et topographique.

- les qualités d'insertion du projet dans le site notamment en regard du patrimoine et du paysage
- les qualités des espaces extérieurs
- les relations du projet avec la rue et les espaces publics

Qualité architecturale

L'appréciation de la qualité architecturale portera sur la pertinence des espaces et des volumes, et la prise en compte des mesures spécifiques liées à la réalisation de ces immeubles. Les éléments suivants seront tout particulièrement examinés :

- les qualités typologiques des logements, ainsi que les relations qu'ils entretiennent avec les espaces extérieurs ;
- la qualité de la distribution intérieure des appartements et leur accessibilité ;
- la qualité des éléments distributifs verticaux (hall d'entrée, paliers, cages d'escaliers et ascenseur) et des espaces de transition ;
- la qualité du traitement des accès aux bâtiments et des espaces extérieurs en relation ;
- la cohérence des structures avec le projet d'architecture.

Qualité environnementale

La qualité environnementale portera essentiellement sur l'optimisation énergétique et environnementale dans le cadre de la volonté de réaliser un quartier durable, respectueux de l'environnement.

- la matérialisation de l'ensemble de la construction
- la cohérence des intentions déclarées avec le projet
- les qualités paysagères et biologiques des espaces extérieurs
- la notion d'adaptabilité aux changements climatiques

Faisabilité économique

La faisabilité et viabilité économique du projet porteront notamment sur l'économie de la construction, de l'entretien et de l'exploitation. Il est demandé aux concurrents d'explicitier leur démarche pour respecter les prix de sortie des loyers sortie attendus. (Voir point 3.10)

2.18 Propriété des projets

Le droit d'auteur sur les projets reste propriété des participants. Les documents relatifs aux propositions primées ou mentionnées deviennent propriété des Maîtres d'Ouvrage (article 26.1 du règlement SIA 142, édition 2009).

Les documents relatifs aux autres projets pourront être repris par leurs auteurs à la fin de l'exposition (les dates et lieux de retrait seront précisés ultérieurement).

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

2.19 Exposition publique des projets

Le jury, à l'issue du jugement, établira un rapport du jugement avec ses recommandations pour la suite à donner et lèvera l'anonymat. Ce rapport sera remis à chaque participant dont le projet a été admis au jugement ; il sera également le vecteur d'information à la population en accompagnement de l'exposition publique qui restituera la totalité des projets, facilitera leur compréhension et permettra un moment d'échange avec les habitants de la commune.

Tous les projets admis au jugement feront l'objet d'une exposition publique durant 10 jours. Les noms des auteurs de tous les projets seront mentionnés, conformément aux indications de la fiche d'identification. Le lieu et les dates de l'exposition seront précisés ultérieurement par courrier électronique aux concurrents et aux habitants.

Le mandant réserve le droit de publier les projets et résultats du concours dans la presse et dans les revues professionnelles de son choix avec l'indication du nom des auteurs des projets et ceci pour l'ensemble des projets remis et acceptés au jugement par le jury. Les auteurs ne seront pas forcément consultés préalablement à une publication.

Les documents concernant les projets non primés pourront être retirés à l'endroit de l'exposition. La date du retrait sera communiquée aux concurrents en temps utile. Les projets non récupérés seront détruits.

2.20 Procédure en cas de litige

Les décisions du mandant, à l'exception de celles relevant de l'appréciation de la qualité des projets qui sont sans appel, peuvent faire l'objet d'un recours dans les 10 jours à la Chambre administrative de la Cour de Justice (Rue du Mont-Blanc 18, Case postale 1956, 1211 Genève 1) conformément à l'article 56 du règlement sur la passation des marchés publics L 6 05 01. La décision de sélection des participants–du concours est sujette à recours dans un délai de 10 jours à compter de sa notification. La procédure et la décision du mandant concernant l'attribution du mandat sont susceptibles de recours dans un délai de 10 jours à compter dès la notification de la décision. Le for juridique est celui du Canton de Genève.

3 ELEMENTS PROGRAMMATIQUES

3.1 Vers la création d'un lieu de vie intergénérationnel

Depuis de nombreuses années, le territoire de la commune de Choulex hébergeait un lieu d'accueil pour les personnes âgées, « *Les Jardins de Choulex* », disparu en 2012 à cause de l'obsolescence du bâtiment en regard des nouvelles prérogatives des structures d'accueil.

En conséquence, les autorités communales de Choulex ont souhaité perpétuer la tradition d'un lieu d'accueil pour les anciens sur son territoire tout en préservant un environnement physique et social favorable à l'épanouissement de tous.

La prise en considération des besoins exprimés par la population, le manque croissant de logements sur le territoire communal, l'intégration des jeunes, ainsi que l'offre d'un cadre de vie adapté pour les plus anciens sont des enjeux primordiaux pour la commune.

En ce sens, la commune souhaite aujourd'hui pouvoir rassembler ces différentes générations autour d'un nouveau lieu convivial, moderne, intégré, et intergénérationnel, qui s'inscrit dans la prolongation des réflexions entamées lors de l'élaboration du plan directeur communal.

Le lieu de vie envisagé comprendra entre 20 et 25 logements type IEPA (immeuble à encadrement pour personnes âgées) avec une salle à manger/animation et, des logements pour les jeunes et les familles auxquelles seront associées les structures nécessaires au fonctionnement de l'ensemble.

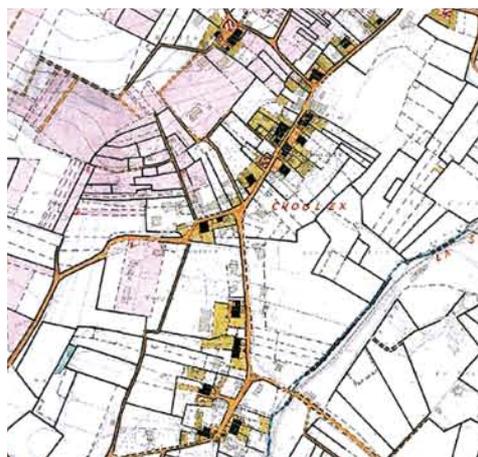
Dans ce lieu intergénérationnel, l'ensemble des aménagements aura comme ambition de maintenir l'autonomie et la liberté des usagers, de dispenser un accueil et un encadrement social aux personnes âgées, et d'assurer la fonctionnalité et la convivialité des espaces.

La branche ouest du village de Choulex s'est essentiellement développée entre 1970 et 1980. Puis, elle a été étendue en 2005 ; un ensemble de logements fait face au périmètre de concours et a, quant à lui, été réalisé en 2012 ; ensemble qui a été complété par un bâtiment similaire sur la même parcelle en 2015 et réalisé par la fondation communale pour le logement. Le réaménagement de l'entrée ouest de Choulex est donc en cours, l'objet de ce concours propose de poursuivre ainsi ce processus déjà engagé.

Morphologie du bâti

Le village de Choulex est constitué suivant une implantation typique le long de la voie principale ; la proximité des terrains inondables liés à la Seymaz a limité de tous temps l'extension du village.

La configuration des bâtiments en ordre contigu participe à la spécificité de l'espace public : des poches s'égrènent ainsi le long de la rue principale, formant un chapelet d'espaces à lier afin de parvenir à une cohérence plus évidente et un usage plus facilement lisible. Les plus anciennes bâtisses datent du XV^e siècle, puis ont subi des transformations fréquentes au fil du temps.



Illustrations : Atlas du Territoire Genevois

1 – Report du cadastre napoléonien sur le plan d'ensemble 2- Formation – transformation du territoire au XIX^e et XX^e siècles

Pour plus d'information, les sources suivantes peuvent être notamment consultées :

- Isabelle Ackermann, Marta Hans-Moëvi, Isabelle Roland, Dominique Zumkeller, Les maisons rurales du canton de Genève, Genève, 2006, éd. Slatkine et Société Suisse des Traditions Populaires
- Anne Jacquat-Morisod, Choulex – 850 ans d'histoire, Yens sur Morges, 2003, éd. Cabédita

Valeurs paysagères et patrimoniales

Le périmètre constructible est cerné au sud par un alignement de chênes et peupliers, marquant l'entrée du village, tandis que la limite nord est définie par des pruniers, pins, pommiers, poiriers et quelques érables et épicéas. Cette limite est moins dessinée, plus en épaisseur, que celle bordant la route de Choulex, mais influe tout autant la qualité du paysage de la commune.

Le site se situe en contrebas du coteau constitué par les lieux dits Briffod et Cocandes ainsi que le domaine du Miolan. Les vues sont essentiellement tournées vers le sud et l'est, soit les Voirons, le Salève et le Môle.

Arborisation, végétation existante

En juillet 2017, la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN) a émis un préavis favorable au futur développement des parcelles concernées sous conditions de conserver les cordons arborés qui longent la parcelle n° 12435 et 2468, ainsi que le cèdre bleu situé sur la parcelle n°1092 au droit de la parcelle n°354.

Un plan de l'inventaire des arbres mentionnant trois valeurs a été établi. (Voir document N).

Les trois valeurs suivantes ont été définies à savoir :

1. arbres à conserver et relever,
2. arbres dont le maintien est souhaité mais pouvant être supprimés
3. arbres pouvant être supprimés et compensés sur site.



Illustration : Inventaire des arbres, selon relevé in situ avec DGAN en 2017.

Données urbanistiques et prescriptions réglementaires

Le village de Choulex est mentionné par le plan directeur cantonal comme faisant partie des sites appartenant à la catégorie des villages situés dans l'espace rural ayant un potentiel d'évolution. Les objectifs déclarés sont de permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré dans le cadre du respect de son identité historique, architecturale et spatiale. On pourra pour davantage de précisions faire référence à la fiche A06 du Plan directeur cantonal 2030 du Canton de Genève.

Du point de vue architectural, il est opportun de rappeler que la zone 4B est destinée à l'habitat collectif et non-individuel.

Pour rappel, le plan directeur cantonal préconise un indice de densité minimum (ID) de 0,8 et un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.6 en ZD4B. Les règles applicables à la quatrième zone rurale sont donc valables. Voir L 5 05 – Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI).

Dans leur projet pour l'ensemble des bâtiments, les candidats :

- proposeront une disposition intérieure des appartements permettant une souplesse d'utilisation pour les différents ménages amenés à bénéficier de ces logements ;
- indiqueront les surfaces des logements, ainsi que les surfaces des espaces privés extérieurs en se référant à la feuille de calcul mise à disposition des candidats sélectionnés (sur le document : Descriptif des surfaces et volumes-Documents H) ;
- respecteront les prescriptions légales et réglementaires cantonales en vigueur notamment la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977 et son règlement d'application (RGL), du 24 août 1992 ;

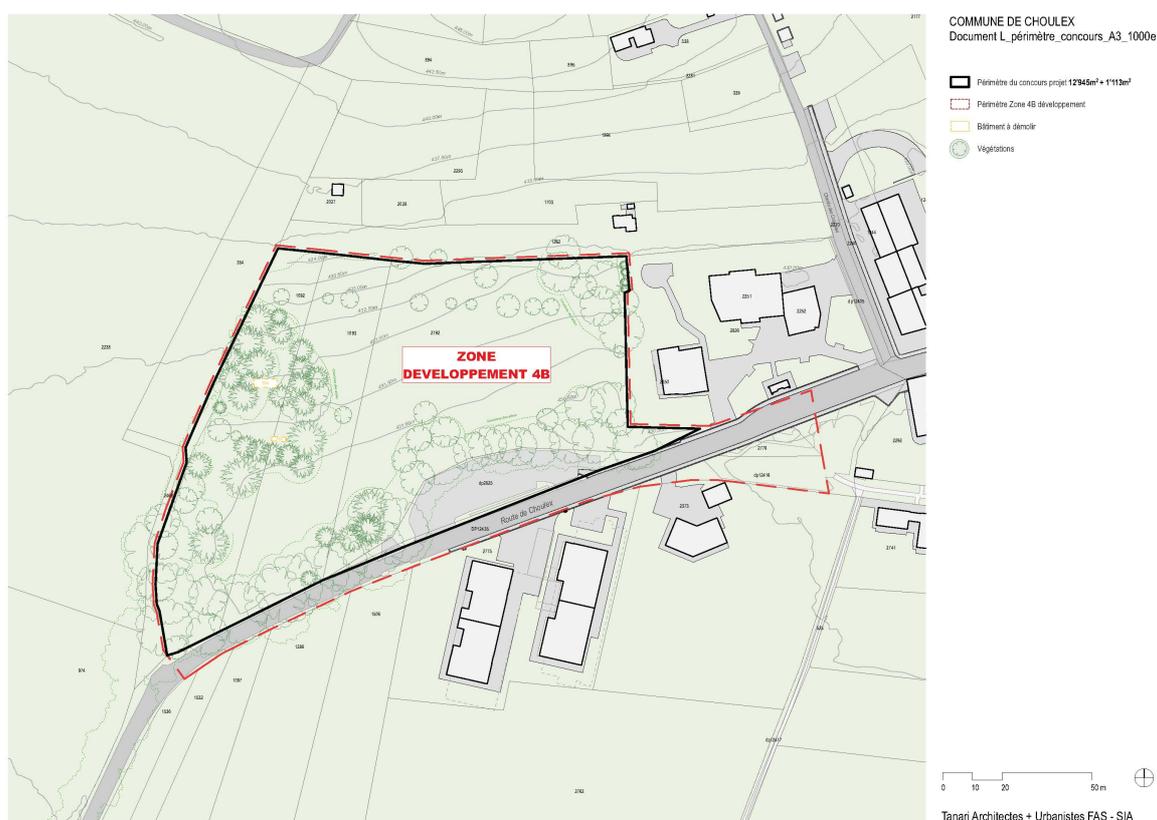
- respecteront le nombre de pièces établi selon l'usage genevois, la cuisine habitable étant comptée comme une pièce (LGL – I 4 05 et I 4 05.01) ;
- respecteront le règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction (RACI) (L 5 05 06) ;
- respecteront les normes « Instructions techniques pour la construction d'abris » (ITAP) du Département fédéral de Justice et Police, Office de la protection civile en vigueur concernant les abris civils ;

Les normes et directives suivantes sont applicables :

- la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), L 5 05
- le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI), L5 05.01
- la loi sur la protection des monuments de la nature et des sites (LPMNS)
- les normes et directives de protection incendie en vigueur, éditées par l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre l'incendie (AEAI)
- le règlement sur les places de stationnement sur fond privé (RPSFP)
- le règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP), F 4 05.01, notamment la directive n°7 « Accès ».
- les normes VSS pour les accès, le dimensionnement des places de stationnement et la visibilité.

Parcelles et périmètres constructibles

Le périmètre du concours est fixé sur le plan cadastral échelle 1 : 500^e remis aux concurrents, il se situe en zone 4B de développement. Il doit permettre aux concurrents d'exprimer leur intention d'aménagement des espaces extérieurs, des parcours, des cheminements, des accès et prolongements extérieurs. Dans le cadre du rendu, les caractéristiques doivent être explicites et seront accompagnées des légendes nécessaires à la compréhension du projet.



COMMUNE DE CHOULEX

illustration : plan du périmètre de concours

Le périmètre de concours est composé des parcelles n°1092, 1093 et 2192 pour une surface totale de 12'945 m² et de la parcelle n°2825 d'une surface de 1113 m². Les quatre parcelles (1092, 1093, 2192, 2825) peuvent être considérées comme une

seule entité, les distances aux limites sont donc à calculer par rapport aux parcelles tiers à l'exception de la parcelle n° 2826 également propriété de la commune. La parcelle n°2825 ne donne lieu à aucun droit à bâtir et ne peut être construite à l'exception de l'Eco point et de la rampe du garage souterrain qui pourront y prendre place.

L'indice d'utilisation du sol recommandé par le Plan directeur cantonal est de 0.6 (IUS), ce qui permet d'envisager une surface minimale brute de plancher de 7'767 m² qui peut être arrondie à 7'800 m². Dans un souci d'optimiser les surfaces de terrain mise à disposition, la commune émet le souhait de pouvoir valoriser le foncier sous condition que le projet soit intégré dans le site de manière pertinente. Le contexte étant contraint notamment par une arborisation dense, l'augmentation des surfaces brutes de planchers par rapport au minimum requis est laissée à la libre appréciation des concurrents, mais n'est pas un impératif pour le mandant.

Le périmètre de concours est contigu à la parcelle n° 12435, dp communal qui est hors du périmètre de concours mais est spatialement concernées dans la relation entretenue avec le futur projet. Il n'est pas attendu de propositions particulières sur la route. Aucun élément du programme n'y sera implanté.

Précisons également que les deux immeubles situés au n° 111-113-115 de la route de Choulex sur la parcelle n° 2775 sont propriété de la Fondation immobilière communale de Choulex.

A la suite de ce projet de développement, la commune décidera si une requalification de la voirie et de l'espace public de l'entrée du village est pertinente afin d'en améliorer les qualités d'usage. La mise en valeur de l'espace public s'appuiera de toute façon sur le maintien d'un environnement paysager planté structurant, connectant les futurs éléments bâtis et l'espace rue.

Servitudes

S'il existe une servitude celle-ci sera levée dans le cadre de la réunion des parcelles communales et n'est donc pas contraignante pour le projet.

En revanche, il est à relever que la commune fera réaliser au profit de la parcelle n°1262 une servitude de passage piétonnier en bordure côté village de la parcelle 2192 afin de constituer une liaison avec la route de Choulex. Les projets devront en tenir compte.

Bruits

Les principales dispositions légales concernant la protection contre le bruit sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), toutes deux étant des bases légales fédérales.

Pour les nouvelles constructions dans ce secteur, il appartient au propriétaire de prendre toutes les dispositions pour respecter l'ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.41 et en particulier les articles 31, 34 et 42).

Le degré de sensibilité au bruit routier attribué au périmètre de concours est le DS OPB II.

Eaux et réseaux d'assainissement

Les principales dispositions légales sont, au niveau fédéral, la loi sur la protection des eaux (Leaux) et son ordonnance et, sur le plan cantonal, la loi sur les eaux (L 2 05) et son règlement (L 2 05.01).

Eaux souterraines : le périmètre ne se situe sur aucune nappe souterraine, et n'est donc pas soumis à un périmètre de protection des eaux souterraines. La nappe souterraine la plus proche est celle de Puplinge, de type superficiel.

Eaux de surface : la Seymaz se trouve au sud du périmètre de projet. Celui-ci est situé au-delà des limites inconstructibles et n'est donc pas soumis aux contraintes de protection des eaux de la Seymaz.

Eaux à évacuer : deux collecteurs gravitaires pour les eaux de drainage traversent d'ouest en est les trois parcelles concernées. Des collecteurs secondaires d'eaux pluviales et eaux usées se trouvent à proximité de ces mêmes parcelles, sous le DP communal no 12435 : l'écoulement s'effectue de manière gravitaire. Le village de Choulex-Chevrier est en séparatif et est relié à la STEP de Villette.

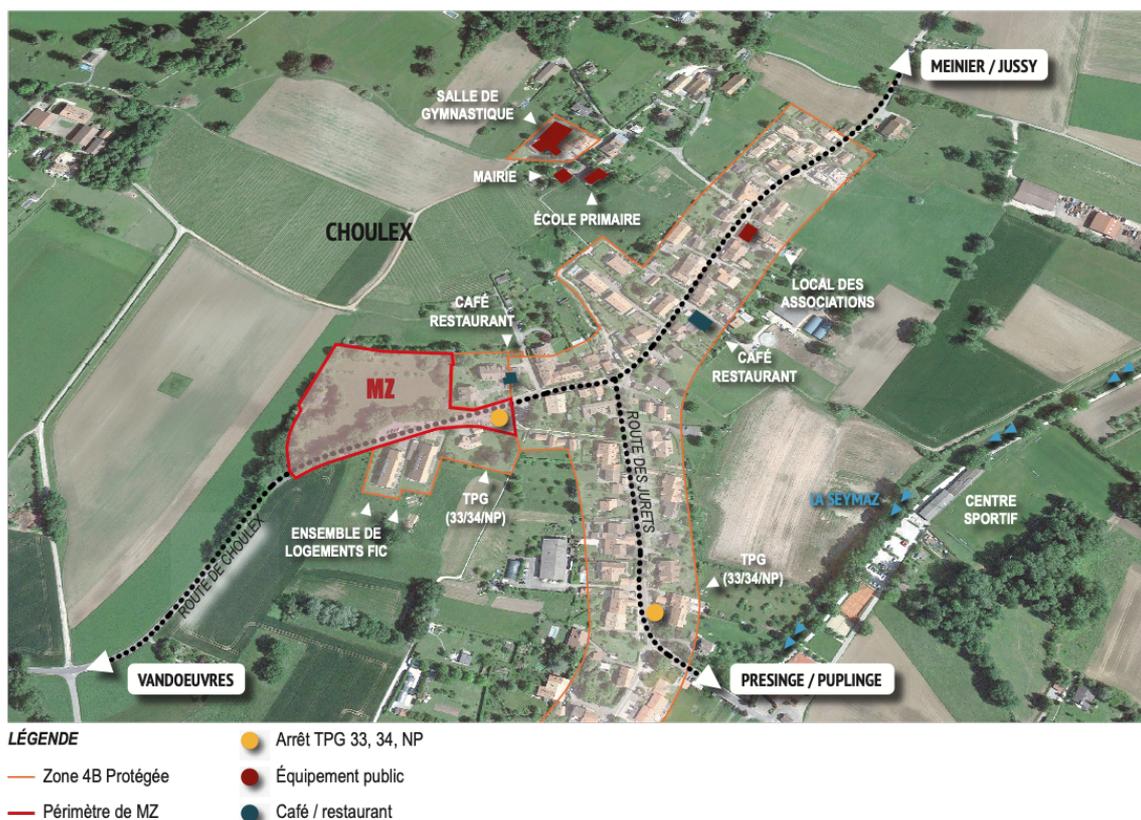
La qualité des sols ne permettant pas l'infiltration, la mise en place d'une gestion des eaux pluviales par des méthodes douces sera nécessaire au projet futur (rétention, écoulement en surface).

3.3 Accessibilité et fonctionnement des transports en commun (TPG)

Les principaux équipements et services se situent à environ 500 mètres du périmètre de concours. De plus, le secteur bénéficie d'un arrêt de transports publics à 30 mètres de la limite des terrains concernés et est desservi par les lignes de TPG (transports publics genevois) : 33 – Puplinge / Rive et 34 – Chevrier / Veyrier Tournettes. Il est prévu le maintien de l'arrêt du bus dans son emplacement et son fonctionnement actuel.

Il répondra à un besoin de mobilité utilitaire, récréative, locale ou régionale, pour toutes les générations et dans la sécurité et mettra en place un environnement de qualité, une accessibilité sans entrave et différenciée pour les différents utilisateurs, des surfaces adéquates et des usages adaptés au nombre et aux caractéristiques des activités.

Promouvoir la fluidité des parcours au niveau du sol permettra aussi l'accentuation des échanges entre voisins et l'appropriation des espaces par les différents groupes d'âge, ainsi qu'une amélioration de la mobilité piétonne au cœur du village.



3.4 Barrières architecturales

Les dispositions pour l'accessibilité des constructions aux personnes handicapées de 2011 dite : « Loi sur les constructions et les installations diverses » (LCI, L5 05) de l'article 109 « Dispositions en faveur des personnes handicapées » (1971) ainsi que de son règlement d'application de 1974, RCI (L5 05.01) avec leurs révisions successives doivent être mises en œuvre dans le projet. Le règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction (RACI) (L 5 05 06) doit être pris en référence.

3.5 Espace habitations

Afin de répondre à une demande grandissante, la commune souhaite créer des logements de qualité à un prix raisonnable. Le quartier intergénérationnel comportera des logements de plusieurs types. Le mandant attend que l'ensemble des appartements soient agrémentés d'espaces extérieurs. Leur identité (balcon, loggia, oriel, bow-window, auvent, jardinet) est laissée à la libre appréciation des concurrents. Des commerces ou locaux pour des activités communautaires (voir point 3.6) doivent pouvoir prendre place au rez-de-chaussée des bâtiments.

Pour l'ensemble du projet, la commune souhaite, au niveau programmatique une répartition mixte des logements dont le détail est précisé ci-après.

Logements pour famille

La commune souhaite créer des logements destinés à accueillir des familles. La répartition comprendra au moins 2 appartements de 6 pièces, le solde sera de l'ordre de 50 % de 4 pièces et 50 % de 5 pièces. Ces logements seront destinés à la PPE à hauteur de 60% et à la location (locatif libre) à hauteur de 40 %. La partie des logements PPE devra, dans la mesure

du possible, être séparée ou tout du moins avoir une indépendance par allée afin de régler d'emblée les questions de gestion et de copropriété.

La surface moyenne par pièce pour les appartements locatifs et PPE se situera entre 25 et 27 m². La hauteur finie sous plafond sera de 260 cm.

Les logements au rez-de-chaussée ne sont pas exclus à condition qu'ils respectent la LCI. (Loi sur les constructions et installations diverses).

- Habitations pour familles, SBP min. 4'450 m² / catégorie libre 60% PPE, 40% locatif libre
 - appartement de 4 à 5 pièces
 - appartement de 6 pièces

Tous les logements seront assortis d'une cave en sous-sol. Buanderie, séchoir, local poussettes et locaux techniques seront également dimensionnés en fonction du projet proposé. Une attention particulière sera portée à l'emplacement des buanderies-séchoirs.

Logements pour personnes âgées

Pour répondre à une demande croissante de la part de sa population, la commune souhaite également accueillir un programme de logements avec encadrement pour personnes âgées offrant des prestations du type « immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) » au sens du règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et maintien à domicile, du 16 décembre 2009, (RSDom, article 31) sans demande de subvention cantonale à la construction ou à l'exploitation.

Le programme inclura un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) de 20 à 25 logements. Cet immeuble devra inclure également un espace dédié à l'activité socio-sanitaire, une salle à manger/animation commune avec une cuisine adjacente, une bibliothèque/caféteria/foyer de jour et un hall d'entrée. (Voir DOC Q, Cadre de référence technique pour IEPA).

L'institution genevoise de maintien à domicile (IMAD) assurera en principe l'encadrement de proximité. Cette institution met à disposition un personnel dans les domaines de l'aide sociale, de l'intendance, de l'animation, des prestations de premiers secours et de la mise en place de l'aide et de soins à domicile. En conséquence, la construction du bâtiment devra suivre un certain nombre de règles liées notamment à l'accessibilité et au nombre de logements destinés à cette structure.

- Logements type IEPA, SBP 2300 m² / locatif
 - appartement de 3 pièces ; entre 20 et 25 logements.
 - foyer de jour, salle à manger, cuisine, espace activité socio-sanitaire, bureau infirmière

Ces logements seront pourvus d'aménagements adéquats tels que distribution des pièces sans seuil et mise à disposition de douche à l'italienne plutôt que baignoire. Les logements de 3 pièces auront une surface nette d'environ 50 m² répartie en trois pièces constituées d'une chambre, une cuisine et un séjour.

Logements pour jeunes

La commune souhaite aussi pourvoir aux demandes de sa jeunesse. La catégorie visée est des jeunes actifs débutant une vie professionnelle. Ces logements seront répartis dans l'ensemble du projet de manière à favoriser les liens entre les générations.

- Logements pour jeunes, SBP 600 m² / locatif
 - appartement 3 pièces.

3.6 Espace communal pour activités communautaires et commerciales

Les rez-de-chaussée peuvent être ponctuellement affectés par des activités de quartier, commerciale, artisanale ou associative. Ces services à l'échelle villageoise, peuvent faire l'articulation avec les espaces communs extérieurs.

La surface doit pouvoir être divisible au gré du preneur ; elle pourra accueillir des espaces tels qu'artisanat (sans nuisance), épicerie, tea-room donnant la possibilité d'activer une vie sociale dans le quartier.

Une salle polyvalente en liaison directe avec l'espace extérieur doit pouvoir évoluer en fonction des besoins futurs de la commune ; cette salle doit pouvoir être divisible pour accueillir des locaux pour des réunions de sociétés locales. Sa localisation et ses accès devront tenir compte des risques de nuisances pour les habitants à proximité.

- Surface artisanale ou commerciale divisible y compris cuisine et sanitaires, surface brute de 150 m² (divisible au gré des preneurs)

- Salle polyvalente destinée à des activités culturelles, associatives ou extra-scolaires divisible au gré des demandes, surface brute 300 m² pour une capacité de 150 personnes. Hauteur sous plafond 300 cm.

3.7 Espace extérieur

Les aménagements extérieurs seront à concevoir comme un espace ouvert collectif en poursuivant l'idée que le nouveau quartier soit perméable et bien connecté avec le village existant.

Le périmètre du projet doit pouvoir être traversé de part et d'autre par des cheminements. Il est souhaité qu'il reste accessible à tous les habitants du village. Son aménagement sera pensé de manière à éviter les espaces résiduels non-affectés. Il doit être pensé en relation et en cohérence avec les espaces ouverts contigus réalisés pour l'ensemble du quartier intergénérationnel. Il n'est pas attendu de jardins privatifs pour les logements.

"L'ouverture" d'un espace intergénérationnel au quartier et à ses habitants va être perçue essentiellement par les espaces extérieurs tels que :

- les accès (les parcours, les "places"). Ils ne représentent pas seulement des structures nécessaires à la circulation, c'est aussi une façon de mettre en scène la découverte ou la redécouverte de son territoire ;
- les seuils (le passage entre l'intérieur et l'extérieur, le passage entre les chemins et l'espace public). Ils sont des lieux névralgiques d'échanges entre des espaces de différents ordres ;
- les entrées au(x) bâtiment(s) pour les personnes âgées et pour les autres utilisateurs. Une entrée n'est pas seulement une ouverture par laquelle on transite, elle peut être un lieu où l'on peut s'arrêter, se rencontrer et aussi s'asseoir ;
- la disposition et l'aménagement des prolongements extérieurs (ouvert, fermé, délimité, limité, cloisonné, etc.) ;
- la relation et l'espace de transition avec l'ancien village, l'emplacement d'espaces de liaison avec la rue qui soit une opportunité importante de structurer le village ;
- les vues depuis les constructions vers l'intérieur du quartier et vers la campagne environnante, voire le paysage plus lointain (Voiron, Môle).

L'Eco Point existant sera redimensionné et remplacé par un nouvel Eco-Point comprenant 8 bennes enterrées : aluminium 1x, verre 2x, PET 1 x, ordures ménagères 2 x, carton-papier 2x. L'accès à l'Eco Point devra se situer en front de la route de Choulex et prévoir un espace pour le déchargement des bennes permettant à un camion de stationner sans empiètement sur la rue ou le trottoir.

Le projet prévoira les éléments suivants :

- Cheminement reliant le site à la placette de la boulangerie « Le Péché Mignon » (parcelle n°2826) ;
- Sortie piétonne publique du garage souterrain dans l'espace extérieur avec automate de paiement ;
- Eco Point 8 bennes enterrées (contenance 7m³, 2m. x 2m. par benne, hauteur 3m.) à implanter sur la parcelle n°2825 ;
- Aire de jeux pour les enfants/point d'eau/fontaine comprenant une valorisation des eaux météorites pour le jeu ;
- Arborisation/végétation ;
- Plantage pour potagers (hors sol ou en pleine terre avec possibilité de compost).

Et, le projet respectera les principes d'aménagements suivants :

- Conservation des arbres selon l'inventaire de l'arborisation existante (document N) et des haies vives;
- Des aménagements naturels (prairies, haies-vives, arbres, plantes indigènes...) seront créés. Le projet devra intégrer des aménagements favorisant la biodiversité (nichoirs, éclairages adaptés, perméabilité pour la faune).
- La perméabilité des sols sera préservée en adaptant les sous-sols aux gabarits des bâtiments et en maximisant les surfaces de pleine terre (conservation d'un minimum de 40 % de pleine terre).

3.8 Espace de stationnement

Le programme de stationnement comprend des places privées pour les nouveaux habitants. Dans ce secteur, le règlement cantonal est en cours d'évolution et les nouveaux ratios seront utilisés à savoir pour les cases logements familles et jeunes 1.36 places par 100 m² de SBP logement, 0.68 pour le IEPA et 0.11 place par 100 m² de SBP pour les cases visiteurs de l'ensemble.

Considérant par hypothèse la surface brute de plancher (SBP) minimale de logements de 7'500 m², la quantité nécessaire de stationnements est alors un total de 134 places.

Un espace pour 16 deux roues motorisés doit également être prévu.

Le stationnement des véhicules sera prévu en principe dans un parking souterrain. L'entrée et la sortie de ce parking est préférentiellement souhaitée le plus proche possible de la route de Choulex, et pourra être située sur la parcelle n°2825, pour éviter des dessertes inutiles dans le site.

Le ratio de stationnement vélo est de 1.5 place de vélo pour 100 m² de SBP selon le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L5 05.10). Le mandant ajoute qu'au moins 1 place par logement devra être prévue en rez-de-chaussée des immeubles, dans des locaux fermés et sécurisés, le reste étant prévu en surface dans les aménagements extérieurs. Ces aires seront en principes couvertes et à proximité des entrées des immeubles. Les garages à vélos en souterrain peuvent éventuellement être prévus à condition que leur accessibilité soit facilitée pour les utilisateurs cyclistes. Au total, il s'agit de prévoir 120 places vélos.

Le programme de stationnement prévoit également des places publiques permettant de libérer l'espace ouvert extérieur (parcelle n°12435 et 2776) du stationnement actuel, soit 40 places, parmi lesquelles seront réservées cinq cases de stationnement courte-durée, à-mêmes d'assurer le fonctionnement des activités villageoises et commerciales. Ces stationnements sont préférentiellement attendus en sous-sol. S'ils sont placés en sous-sol, une émergence piétonne directe à l'extérieur devra alors être proposée (sans transit par les cages d'escalier des logements).

3.9 Attentes en matière d'énergie renouvelable et de construction durable

Principe de développement durable

Le mandant attend des concurrents que les principes du développement durable soient intégrés dans la réflexion architecturale dès la genèse du projet. A ce titre, il est recommandé de suivre la recommandation de la norme SIA 112/1 avec son complément "construction durable".

En considérant le cycle complet de vie des bâtiments, cette démarche doit garantir simultanément le confort et le bien-être des occupants, un impact écologique minimum (notamment avec l'emploi si possible de matériaux de construction durables par exemple) et des coûts supportables. La mise en œuvre du projet devra veiller à limiter fortement les matériaux de déblai et prévoir au maximum un réemploi sur place.

Les lois et directives en vigueur dans le canton de Genève doivent être impérativement respectées.

Construction à faible consommation d'énergie

Le mandant souhaite réaliser un bâtiment ayant un faible impact environnemental sur l'ensemble de son cycle de vie, de sa construction à sa déconstruction en passant par son exploitation, tout en tenant compte du bien être des habitants. L'objectif souhaité est de pouvoir assurer une consommation énergétique très basse, des matériaux respectueux de l'environnement et un meilleur confort intérieur.

Tout en tenant compte des attentes de la commune en matière de faisabilité économique et de sa volonté de destiner les futurs logements à des ménages de la classe moyenne, la construction sera développée pour répondre aux normes cantonales genevoises de Très Haute Performance Énergétique (THPE) et aux concepts bioclimatiques pour une utilisation de l'énergie passive (maximisant les gains solaires) et des protections solaires (contre la surchauffe estivale). Une attention particulière sera apportée à la qualité de l'air en recherchant des matériaux écologiques et sains (sans émanation de COV, ni formaldéhyde ni poussières fines).

Les propositions structurelles allant dans le sens d'une construction durable préconisant par exemple l'emploi de béton recyclé, la réduction/minimisation de béton armé ainsi que la minimisation de l'utilisation d'acier en trop grande quantité dans les plafonds des bâtiments sont à prendre en compte au profit de solutions économes en énergie grise, seront particulièrement appréciés.

Charte quartiers en transition, outil d'aide à la planification de quartiers durables et de qualité

Le Conseil d'État a décrété l'urgence climatique le 4 décembre 2019 avec les objectifs de diminuer de 60 % les émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2030 par rapport à 1990 et d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Concrétiser ces objectifs dans les nouveaux quartiers nécessite de traiter les thématiques de la limitation des émissions et de l'adaptation de la ville au changement climatique, et en les déclinant à toutes les échelles du projet urbain.

A cette fin, un outil d'aide à la conception de projet – quartier en transitions – (Voir DOC R) a été développé par l'office de l'urbanisme et propose d'accorder acteurs privés et publics, habitantes et habitants autour d'objectifs partagés et ambitieux à suivre durant le cycle de vie du projet. Au travers de cette charte, le canton de Genève entend décliner à l'échelle des quartiers les orientations du plan climat cantonal 2030 et de la feuille de route de la refonte du plan directeur cantonal, notamment en :

- Proposant des objectifs ambitieux sur toute la ligne de vie du projet urbain ;
- Évaluant le quartier à différent stade de planification et y en apportant les adaptations nécessaires ;
- Assurant une traçabilité aux choix qui guident la vie du projet ;
- Organisant un dialogue entre les parties autour des ambitions du projet ;
- Favorisant et accompagnant l'évolution des pratiques et des bases légales.

A ce stade du projet, l'utilisation de cette charte est laissée à la libre utilisation des candidats. Cependant, ces derniers pourront utilement s'appuyer sur son contenu pour ne pas oublier certains thèmes à enjeux pour remplir les objectifs de durabilité et de qualité des quartiers mais aussi mettre en évidence des objectifs spécifiques importants à prendre en considération dans le contexte de ce projet.

3.10 Attentes en matière de faisabilité économique

La situation du périmètre en zone de développement implique notamment une validation du plan financier par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). En application de l'article 5 LGZD, pour les logements locatifs, la fourchette de loyers à respecter se situe entre 5.300 et 6.150 francs/pièce an, hors surcoûts admis pour les IEPA (cf. pratique administrative ad-hoc). Ces objectifs sont imposés par l'OCLPF et impératifs à l'approbation de l'autorisation de construire. Pour atteindre ces buts, le projet de logement devra se situer dans une moyenne globale de 25 à 27 m² de surface brute de plancher par pièce (y compris la cuisine) et comprendre des finitions considérées comme « standard » pour l'usage en question tout en respectant les minima RGL en terme d'équipements.

3.11 Géologie

Pour mieux comprendre la nature et la qualité du sous-sol en question, le site a été analysé par un bureau de géotechniciens et hydrologues. Le rapport annexé - Document I - donne de plus amples informations.

4 APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PROGRAMME DU CONCOURS

Le présent règlement et programme a été approuvé par le mandant et le jury.

Président

- M. Christophe Senglet



Membres professionnels

- Mme Maria Zurbuchen



- Mme Daniela Liengme



- M. Pierre Bonnet



- M. Philippe Rossé



- M. Andrea Pellacani



- M. Stéphane Leonelli



- M. Nicolas Senggen



Membres non-professionnels

- Mme Delphine Krähenbühl



- Mme Léonore Comin



- Mme Yvette Guibert Mongilardi



- M. Patrik Rechsteiner



- M. Francesco Perrella



Membres suppléants

- M. Aloys Baudet



- M. Sylvain Lacroix



Spécialistes Conseils

- M. Charly Seydoux



- M. Patrick Mollard



- M. Alain Mathez



- M. Gérard Widmer



- M. Daniel Dorsaz



- M. Peter Haefeli

