



Commune de
Paudex



Côte Saint-Maire, périmètre du plan du quartier

**Construction d'un bâtiment de « Logements d'Utilité Publique » avec des surfaces d'activités
Programme des mandats d'étude parallèles, procédure sélective à un degré**

Lausanne, 25.04.2024 (version 1.0)

Table des matières

1.	Préambule	3
1.1.	Situation de départ	3
1.2.	Définition des objectifs.....	3
1.3.	Périmètre, plan de quartier et bâtiment envisagé	4
2.	Maître d'ouvrage et organisateur.....	4
3.	Dispositions générales.....	5
3.1.	But de la procédure	5
3.2.	Mandat attribué à la suite de la procédure	5
3.3.	Calendrier.....	5
3.4.	Secrétariat de la procédure	6
3.5.	Type de la procédure.....	6
3.6.	Langue officielle de la procédure.....	6
3.7.	Emoluments	6
3.8.	Principes et obligations, bases juridiques	6
3.9.	Conditions de participation.....	7
3.10.	Groupement	7
3.11.	Composition du collège d'experts.....	7
3.12.	Motifs d'exclusion.....	8
3.13.	Indemnités	8
3.14.	Annonce des résultats.....	8
3.15.	Voies de recours	9
3.16.	For	9
3.17.	Publication.....	9
4.	Phase de sélection, organisation et critères	9
4.1.	Séance d'information et visite guidée des lieux.....	9
4.2.	Documents de candidature demandés	9
4.3.	Remise des dossiers	9
4.4.	Critères de sélection, évaluation des dossiers	10
4.5.	Questions – réponses.....	10
4.6.	Sélection, décision.....	10
5.	Phases des mandats d'étude parallèles	10
5.1.	Déroulement de la procédure.....	10
5.2.	Calendrier	10
5.3.	Séance d'information et visite guidée des lieux.....	10
5.4.	Questions – réponses.....	11
5.5.	Déroulement	11
5.6.	Confidentialité	11
5.7.	Rendus – contenu, forme	11
5.8.	Critères d'appréciation	12
5.9.	Rapports du collège d'experts.....	13
5.10.	Annonce des résultats	13
6.	Programme	13
6.1.	Objectifs	13
6.2.	Programme des locaux.....	13
6.3.	Espaces extérieurs	14
6.4.	Documents remis	14
6.5.	Concept énergétique et environnemental	14
6.6.	Planning intentionnel de l'ensemble de l'opération :	15

1. Préambule

1.1. Situation de départ

Développement communal

Les avantages de la commune de Paudex, située entre Pully et Lutry et au bord du Lac Léman, avec sa situation optimale en termes de transports, ont entraîné ces dernières années une demande de logements en propriété et en location et ont permis à la Commune de connaître une croissance démographique. Paudex est un lieu de résidence recherché pour sa qualité de vie.

Nouveau quartier Côtes Saint-Maire

Au cœur de la commune de Paudex, le nouveau quartier des Côtes Saint-Maire aura un impact important sur le territoire de la Commune ; il offrira une centaine de logements et des surfaces d'activités. L'arrivée de ce quartier dans la Commune va définir le cœur du territoire. Le lieu-dit Côtes Saint-Maire, d'où vient le vin communal, est un lieu emblématique et le point culminant sur l'axe lac – commune – vignes. La transformation du centre géographique du territoire donnera un nouveau visage à la Commune.

1.2. Définition des objectifs

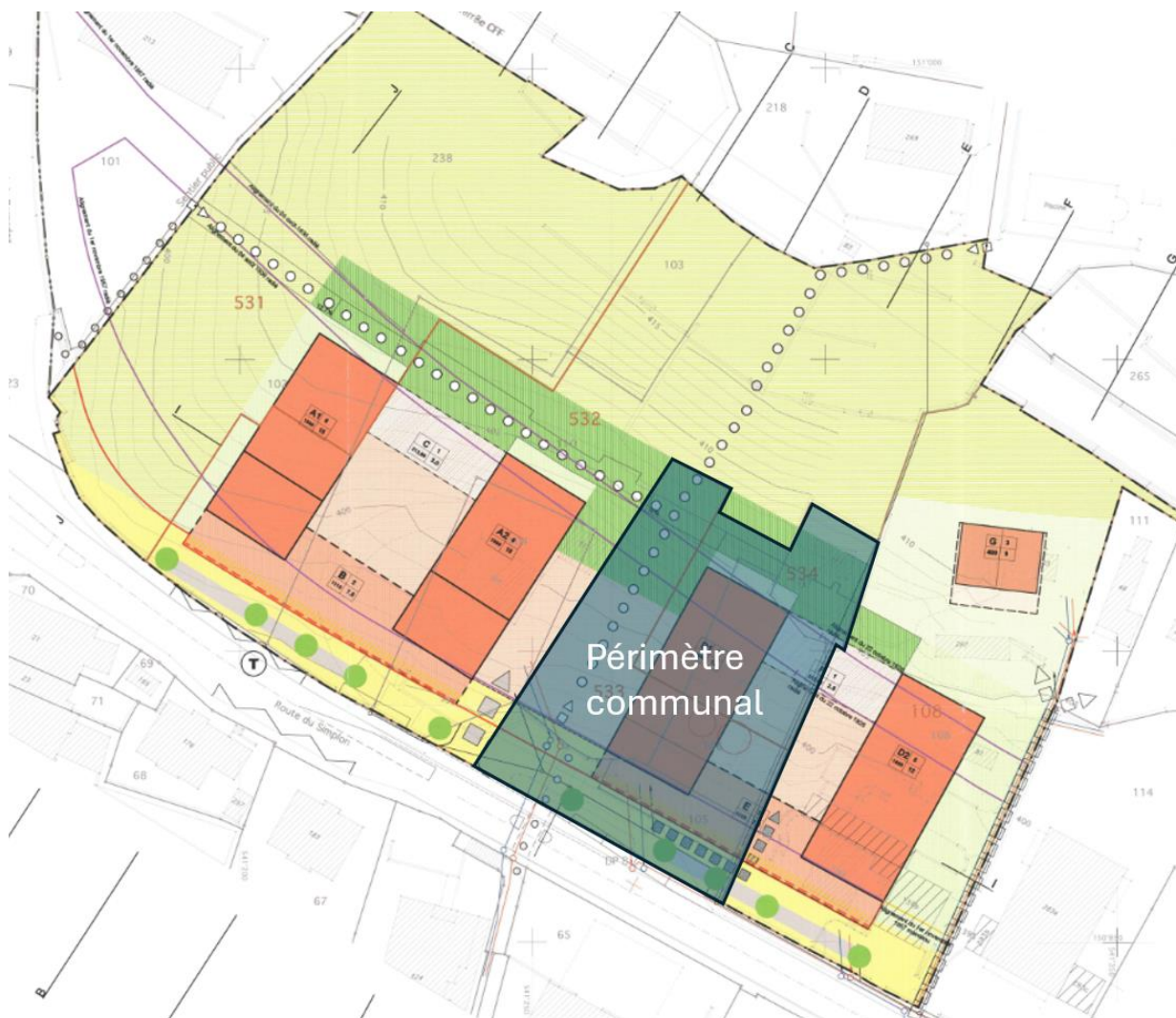
La Commune est la propriétaire d'une des parcelles au milieu de ce nouveau quartier, dont le plan de quartier est en force.

La Commune souhaite répondre aux besoins de la population et construire un bâtiment entièrement dédié aux logements d'utilité publique (ci-après « LUP ») au sens de l'article 27 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (ci-après « LPPPL »). Ce bâtiment sera complété de surfaces d'activités, aussi en partie destinées à la population, comme les locaux d'un centre d'accueil temporaire (CAT) pour les personnes âgées.

La Commune souhaite voir se réaliser un quartier ouvert, écologique et qualitatif qui augmentera la qualité de vie des Paudéziennes et Paudéziens. La Commune souhaite aussi voir se créer des espaces extérieurs de qualité.

Dans le cadre d'une procédure organisée sous la forme de mandats d'étude parallèles à un degré, la Commune envisage de choisir le projet architectural pour son périmètre (référence bâtiment D1 du plan de quartier).

1.3. Périmètre, plan de quartier et bâtiment envisagé



Aménagement, plan de quartier (source : <https://www.paudex.ch/files/1626956670-plan-de-quartier-cotes-saint-maire-4949.pdf>)

2. Maître d'ouvrage et organisateur

2.1. L'adjudicateur/maître de l'ouvrage de la présente procédure est la :

Commune de Paudex.
Route de la Bordinette 5
1094 Paudex

Personne de contact :
M. Nicolas Chamorel
e-mail : nicolas.chamorel@paudex.ch
tel. +41 21 791 05 48

2.2. L'organisation de la procédure est assurée par :

Staffelbach & Partner Sàrl
Avenue Edouard-Rod 28
1007 Lausanne

Personne de contact :
M. Krzysztof Swiczewski
e-mail : kjs@staffelbach-partner.com
tel. +41 78 721 43 36

3. Dispositions générales

Le présent document régit l'ensemble de la procédure des mandats d'étude parallèles, à un degré.

Cette procédure de mandats d'étude parallèles à un degré est organisée en procédure sélective (cf. Règlement SIA 143, art. 7). Cette procédure est soumise à la législation sur les marchés publics. Elle s'inspire des dispositions édictées par la SIA, en particulier du règlement des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie (SIA 143, 2009), sans toutefois en faire une application stricte ni être certifiée par la commission SIA 142/143.

3.1. But de la procédure

Le maître de l'ouvrage entend retenir le projet sélectionné par le collège d'experts. Le projet doit répondre de manière optimale aux besoins des futurs utilisateurs, présenter de grandes qualités architecturale et environnementale, respecter le patrimoine naturel et bâti, et être économe des points de vue constructif et d'exploitation.

3.2. Mandat attribué à la suite de la procédure

Dans la phase sélective, le maître de l'ouvrage entend retenir trois bureaux/groupements pour leur attribuer des mandats d'étude parallèles.

Dans la phase des mandats d'étude parallèles, le maître de l'ouvrage entend confier à l'auteur du projet sélectionné par le collège d'experts un mandat au sens du Règlement SIA 102 – 2014, au minimum pour les phases 4.31 à 4.41 selon art. 7.7. La passation du mandat fera l'objet d'une négociation, mais le maître de l'ouvrage a l'intention de complètement honorer ces phases 4.31 à 4.41, sans déduction tenant compte des indemnités des mandats d'étude parallèles, sous réserves de recours et de l'obtention du financement.

Dans le cadre de l'examen des dossiers de qualification (SIA 143, art. 7.1), le maître de l'ouvrage portera une attention particulière sur la faculté des candidats de répondre aux prestations nécessaires à la parfaite exécution du mandat futur, comme prévu dans le cadre des phases 4.32 et 4.41 du Règlement SIA 102, soit Projet de l'ouvrage et Appels d'offres. Les candidats sont invités à s'organiser en conséquence, le cas échéant en s'associant avec un bureau spécialisé dans ce type des prestations. Une fois le projet lauréat identifié, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de demander à l'équipe lauréate de se renforcer avec des spécialistes requis.

3.3. Calendrier

Sélection	
Publication de lancement de la procédure (SIMAP)	26.04.2024
Questions	10.05.2024
Réponses	17.05.2024
Rendu des candidatures	11 :30, le 24.05.2024
Annonce des équipes sélectionnées, par courrier	07.06.2024

Mandats d'étude parallèles	
Questions	08.07.2024
Réponses	15.07.2024
Dialogue intermédiaire I	20.08.2024
Dialogue intermédiaire II	24.09.2024
Rendus des projets	11 :30, le 25.10.2024
Analyse des projets par les spécialistes-conseils	28.10.2024 – 01.11.2024
Présentation au collège d'experts	08.11.2024
Communication des résultats aux équipes	15.11.2024
Présentation au public	Décembre 2024

3.4. Secrétariat de la procédure

Commune de Paudex
Route de la Bordinette 5
1094 Paudex

www.paudex.ch

nicolas.chamorel@paudex.ch

Tel. 021 791 12 12

Horaires

Du lundi au vendredi de 08:00 à 12:00 ; les lundi et mercredi de 13:00 à 16:00

3.5. Type de la procédure

La procédure est sélective en un seul degré, selon l'art. 7 du Règlement SIA 143, 2009
La procédure est organisée de manière non anonyme.

3.6. Langue officielle de la procédure

La langue de la procédure est le français, à l'exclusion d'autres langues.

3.7. Emoluments

L'adjudicateur n'a fixé aucun émoulement de participation ni frais de dossier à charge des candidats, puis des mandataires, pour l'ensemble de la procédure.

3.8. Principes et obligations, bases juridiques

Cette procédure est soumise à la législation sur les marchés publics.

La procédure est régie par les lois sur les marchés publics

- Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) du 15 novembre 2019
- Loi vaudoise du 14 juin 2022 sur les marchés publics
- Règlement d'application du 29 juin 2022 de la loi sur les marchés publics
- Loi fédérale sur les marchés publics (LMP) du 21 juin 2019
- Ordonnance relative à la loi fédérale sur les marchés publics (OMP) du 12 février 2020
- l'accord GATT/OMC sur les marchés publics.

Les participants reconnaissent le caractère obligatoire des documents relatifs à la procédure et des réponses aux questions. De la même manière, ces documents engagent l'adjudicateur. Sont applicables les lois et normes suisses et cantonales en matière de construction et d'aménagement.

3.9. Conditions de participation

La participation est ouverte aux bureaux d'architecture ayant leur domicile ou leur siège social en Suisse ou dans un pays signataire de l'accord GATT / OMC sur les marchés publics, dans la mesure où celui-ci accorde la réciprocité. Le jour de référence pour la preuve du domicile est la date de publication.

Les participants :

- 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 l'une des conditions suivantes :
- être porteurs, à la date de dépôt du dossier de candidature,
 - du diplôme d'architecte des Écoles Polytechniques Fédérales de Lausanne ou de Zurich ou
 - des Hautes Écoles Spécialisées (HES), ou
 - d'un titre REG-A, ou
 - d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence.

Est exclue des mandats d'étude parallèles:

- a) toute personne employée par le maître de l'ouvrage, par un membre du collège d'experts ou par un spécialiste-conseil nommé dans le programme des mandats d'étude parallèles;
- b) toute personne proche parente ou en relation de dépendance ou d'association professionnelle avec un membre du collège d'experts ou un spécialiste-conseil nommé dans le programme des mandats d'étude parallèles;
- c) toute personne ayant participé à la préparation des mandats d'étude parallèles.

Les dispositions du guide 142i-202f du règlement SIA 142/143 "Conflits d'intérêts" s'appliquent. La version actuelle peut être téléchargée sous www.sia.ch/142i .

La clarification d'éventuels motifs d'exclusion incombe aux bureaux participants jusqu'à la fin de la procédure.

3.10. Groupement

La participation de groupements de bureaux est autorisée. La remise de plusieurs candidatures par un même bureau, ou la participation d'un même bureau aux candidatures de plusieurs groupements, n'est pas autorisée.

3.11. Composition du collège d'experts

Membres non professionnels :

- **M. Farhad Kehtari (président)**
Municipal, Commune de Paudex
- **M. Jean-François Spring**
Municipal, Commune de Paudex
- **Mme Arielle Martin**
Municipale, Commune de Paudex

Membres professionnels :

- **M. Jean-Lou Rivier**
Architecte EPFZ, SIA, Rivier Architectes, Lausanne

- **M. Blaise Sahy**
Architecte EPFL, SIA, sahy architecture & urbanisme sàrl, Vevey
- **Mme Pascale Roulet Mariani**
Architecte et urbaniste, Université de Genève, EPFL, cevAde, Nyon
- **M. Yves Stump**
Architecte FH FAS, Stump & Schibli Architekten BSA AG, Bâle

Spécialistes-conseils (sans droit de vote) :

- **M. Florian Failloubaz**, chef de la Division du Logement, Direction générale du territoire et du logement, Canton de Vaud
- **Dr. Manuel Bauer**, Estia SA, bureau énergétique et développement durable
- **Mme Silvia Navarra**, IEC SA, bureau d'économie de construction
- **M. Michel Recordon**, urbaniste FSU/SIA, aménagiste REG A
- **M. Hervé De Giovannini**, architecte EPFL SIA, Chappuis-Delarive SA

Suppléants

- **M. Jean-Philippe Chaubert**, syndic, Commune de Paudex
- **M. Laurent Staffelbach**, architecte EPFL, Staffelbach & Partner Sàrl

Le collège d'experts se réserve le droit de faire appel, si nécessaire, à d'autres experts sans droit de vote.

3.12. Motifs d'exclusion

Les contributions à la procédure seront exclues de l'évaluation si les critères suivants ne sont pas remplis :

- remise dans les délais de tous les documents demandés ;
- intégralité des documents demandés ;
- respect strict du plan de quartier ;
- respect des exigences Minergie ;
- respect des exigences en lien avec la réglementation sur les logements d'utilité public, notamment la loi LPPPL et son règlement d'application.

3.13. Indemnités

Les prestations fournies pour l'établissement des demandes de participation ne donnent droit à aucune rémunération.

Chacun des trois candidats choisis pour la phase des mandats d'étude parallèles et ayant remis un projet admis au jugement final par le collège d'experts reçoit une indemnité de CHF 20'000.- TTC, y compris les déplacements, les frais divers et annexes; ce montant vaut pour l'entier des prestations demandées.

3.14. Annonce des résultats

Les candidats et les mandataires seront informés par écrit des décisions du maître de l'ouvrage.

3.15. Voies de recours

Les décisions administratives qui seront rendues dans le cadre des mandats d'étude parallèles pourront faire l'objet d'un recours dans un délai de 20 jours après la notification de la décision auprès de la Cour de droit administratif et public du canton de Vaud.

3.16. For

Le for est à Lausanne. Le droit suisse est applicable.

3.17. Publication

Le présent programme-règlement est publié sur SIMAP.

4. Phase de sélection, organisation et critères

4.1. Séance d'information et visite guidée des lieux

La tenue d'une séance d'information n'est pas prévue. Une visite guidée du site n'est pas prévue. Le site est accessible librement.

4.2. Documents de candidature demandés

1. Fiche de candidature, modèle fourni en annexe au programme
2. Déclaration de conformité aux engagements sur l'honneur, modèle fourni en annexe au programme
3. Organisation du candidat, 1- 2 feuilles A3
 - Bureau, organisation
 - Organisation prévue pour le projet
 - Références personnes prévues pour le projet
4. Deux à trois références de projets de logement LUP ou non-LUP avec commentaires (feuilles A3, une feuille par projet)
5. Réflexion sur le thème et le programme (1 feuille A3), réflexion sur le site (1 feuille A3)
6. Copies des diplômes

Les documents physiques sont imprimés uniquement au recto.

Version digitale des documents ci-dessus (sur une clé USB).

4.3. Remise des dossiers

Les dossiers de candidature seront transmis en trois exemplaires physiques sous pli fermé, et en version numérique, à l'adresse au secrétariat de la procédure (voir point 3.4.) au plus tard le vendredi 24 mai 2024 à 11 :30, ou auprès d'un bureau de la Poste suisse, par courrier A, dans le même délai, la date et l'heure du cachet postal faisant foi.

La forme et le contenu demandés devront être strictement respectés. L'adjudicateur ne prendra pas en considération d'informations supplémentaires.

La responsabilité de la livraison à temps des documents demandés incombe aux candidats à la qualification. Les candidatures soumises en retard seront exclues de l'évaluation.

Les dossiers de candidature porteront sur l'enveloppe la mention : *Paudex, MEP, phase de sélection* et *Ne pas ouvrir*.

4.4. Critères de sélection, évaluation des dossiers

Les dossiers de candidature seront évalués selon la pondération suivante :

- Réflexion sur le thème et programme - 30%,
- Réflexion sur le site - 30%.
- Critères organisation et références - 40%,

L'évaluation des dossiers se basera exclusivement sur les indications fournies. Les documents non demandés ou non conformes ne seront pas évalués.

L'évaluation sera effectuée selon le barème suivant, par critère défini :

- 0 – l'information demandée n'a pas été fournie ;
- 1 – l'information fournie ne répond pas aux attentes ;
- 2 – l'information fournie ne répond que partiellement aux attentes ;
- 3 – l'information fournie répond aux attentes minimales, sans aucun avantage particulier ;
- 4 – l'information fournie répond aux attentes et présente certaines qualités supplémentaires ;
- 5 – l'information fournie répond aux attentes et présente plusieurs avantages par rapport aux autres candidats.

Une note minimale de 3 pour chaque critère défini est exigée pour la participation à la suite de la procédure.

4.5. Questions – réponses

Les questions seront traitées par courrier électronique à adresser à l'organisateur de la procédure. Aucun autre moyen ne sera accepté.

4.6. Sélection, décision

La décision de sélection sera motivée et notifiée par écrit aux candidats qui auront participé à la procédure.

Outre la lettre précisant sa sélection ou sa non-sélection, chaque équipe candidate recevra un tableau présentant l'appréciation de sa candidature basée sur les trois critères décrits à l'art. 4.5.

Au terme de la phase de qualification, 3 équipes seront sélectionnées pour participer à la phase des mandats d'étude parallèles.

5. Phases des mandats d'étude parallèles

5.1. Déroulement de la procédure

Précédée d'une phase de sélection visant à identifier 3 équipes participantes, la procédure se déroule en un degré éliminatoire, avec deux dialogues intermédiaires et un dialogue final.

5.2. Calendrier

Le calendrier applicable est présenté à l'art. 3.2. de ce document.

5.3. Séance d'information et visite guidée des lieux

La tenue d'une séance d'information n'est pas prévue. Une visite guidée du site n'est pas prévue. Le site est accessible librement.

5.4. Questions – réponses

Les questions relatives aux MEP seront adressées par courriel à l'organisateur de la procédure, jusqu'au 08.07.2024. Les réponses parviendront aux participants jusqu'au 15.07.2024.

5.5. Déroulement

- a. Questions/réponses
- b. Dialogue intermédiaire I
- c. Dialogue intermédiaire II
- d. Remise des projets
- e. Dialogue final, présentation des propositions

5.6. Confidentialité

Les relations entre mandant et mandataires seront, sur l'ensemble de la procédure, non confidentielle, selon le principe-même du MEP.

L'organisateur s'engage à garantir le traitement le plus confidentiel des informations et documents qui lui seront soumis, en particulier, vis-à-vis des mandataires entre eux.

5.7. Rendus – contenu, forme

• Rendus des dialogues intermédiaires

Les dialogues intermédiaires offrent la possibilité d'un premier échange en cours de travail entre les équipes et les membres du collège d'experts. Les équipes seront reçues une après l'autre. L'objectif est que les équipes puissent présenter les lignes de force de leur approche, mais également poser des questions au collège. Les participants livreront pour les dialogues intermédiaires, a minima :

- Un plan de principe d'un étage de logement au 1 :100 ;
- Un plan de principe du rez-de-chaussée des surfaces d'activités au 1 :100 ;
- Deux coupes de principe, longitudinale et transversale au 1 :100 ;
- Un plan de situation illustrant les aménagements extérieurs au 1 :500.

Pour le dialogue intermédiaire II sont aussi demandées les informations suivantes :

- Surface de plancher et volume bâti ;
- Tableau avec programme de locaux (avec m² de surfaces).

Les documents, sous forme électronique, sont à envoyer jusqu'à 12 h00 le jour précédent les présentations.

Des panneaux pour afficher les feuilles et un écran pour les présentations électroniques seront disponibles.

• Rendu final

- toutes les planches au format A1 :
 - par étage du logement au 1 :100 ;
 - pour les deux étages des surfaces d'activités au 1 :100 ;
 - pour l'étage de sous-sol/parking au 1 :100 ;
 - pour les coupes au 1 :100 ;
 - pour les façades au 1 :100 ;
- 1 feuille A1 d'illustration des intentions concernant les principes constructifs et énergétiques ;
- plan de situation avec concept paysager au 1 :500 ;
- maquette au 1 :500 (sur le fond de maquette fourni).

- Analyse du projet selon Norme SIA 416
 - o Surface de plancher (SP),
 - o Surface de plancher déterminante (SPd)
 - o Surface utile (SU), surface utile principale (SUP) + surface utile secondaire (SUS)
 - o Volume bâti (VB), surface de plancher (SP) * hauteur correspondante
- Les participants peuvent compléter librement les éléments obligatoires avec des données jugées utiles à la compréhension du projet, en se limitant à la feuille A1 d'illustration des intentions concernant les principes constructifs et énergétiques ;

L'ensemble des documents sera remis

- sous format informatique pdf par courriel au secrétariat de la procédure, et
- en format papier, par voie postale (cachet postal faisant foi), ou en main propre, à l'adresse du secrétariat de la procédure.

Rendu : au plus tard le 25.10.2024 à 11 :30.

Les variantes ne sont pas admises.

Des panneaux pour afficher les feuilles et un écran pour les présentations électroniques seront disponibles pour les présentations.

5.8. Critères d'appréciation

L'appréciation des propositions reçues se basera exclusivement sur les indications fournies par les participants et sur les informations demandées par l'organisateur. Le collège d'experts appréciera les propositions sur la base des critères listés ci-dessous, les exigences définies dans ce programme et les éventuels rapports des spécialistes-conseils.

Critères généraux (pondération 20%)

- Intégration dans le contexte, en relation avec les bâtiments voisins existants et projetés
- Grandes qualités architecturales et d'espace extérieur
- Potentiel élevé d'appropriation pour les usagers
- Qualité de vie et d'habitat élevée
- Architecture favorisant la communauté

Espace extérieur (pondération 25%)

- Concept d'espace extérieur de qualité, créateur d'identité
- Haute qualité d'aménagement, de séjour et d'appropriation
- Encouragement des contacts sociaux spontanés et des usages collectifs
- Créer des lieux de rencontre, de jeu, de repos et d'interaction avec la nature et la zone de vigne
- Transition entre l'environnement bâti et de la nature (vignes)
- Bon réseau de chemins internes au quartier et à la zone
- Modulation soigneuse et harmonieuse du terrain (pente)
- Qualité de l'aménagement des toitures
- Coûts d'entretien appropriés

Espace d'habitation (pondération 25%)

- Très bons concepts d'habitat et typologies de logements
- Surfaces d'habitation fonctionnelles en adéquation avec les contraintes LUP
- Espaces extérieurs privés bien utilisables
- Bon ensoleillement et bon éclairage
- Bonne flexibilité d'utilisation des espaces de service et du programme communautaire
- Qualité des entrées et des espaces de circulations

Énergie, écologie (pondération 10%)

- Qualité environnementale des concepts constructif et architectural

Économie (pondération 20%)

- Rationalité des concepts constructif et architectural
- Coût d'exploitation

L'évaluation sera effectuée selon le barème suivant, par critère défini :

- 1 – la proposition ne répond pas aux attentes ;
- 2 – la proposition ne répond que partiellement aux attentes ;
- 3 – la proposition répond aux attentes minimales, sans aucun avantage particulier ;
- 4 – la proposition répond aux attentes et présente certaines qualités supplémentaires ;
- 5 – la proposition répond aux attentes et présente plusieurs avantages par rapport aux autres candidats.

Une note minimale de 3 pour chaque critère défini est exigée. Une proposition dont l'un des aspects serait jugé d'une note inférieure à 3 sera éliminée.

5.9. Rapports du collège d'experts

Après chaque dialogue intermédiaire entre les mandataires et le collège d'experts, un procès-verbal des recommandations par projet sera remis.

Après présentation finale, le collège d'experts rédigera un rapport pour chaque projet, dans lequel il décrira de façon systématique son appréciation, en fonction des critères annoncés.

5.10. Annonce des résultats

Le collège d'experts transmettra ses décisions et recommandations par écrit aux équipes participantes à l'issue de la procédure.

L'adjudicateur a l'intention de publier le résultat de la procédure. La date de la première publication sera déterminée par le Maître de l'ouvrage à la suite de la présentation finale. Jusqu'à cette date, toutes les personnes impliquées sont tenues de garder le silence.

Une exposition publique est prévue. Le lieu et la date de l'exposition seront communiqués aux participants avec la décision du collège d'experts.

6. Programme

6.1. Objectifs

L'inscription du projet dans le contexte du site et avec les projets voisins – du promoteur Chappuis Delarive SA (références bâtiments A1 et A2 du plan de quartier) et le bâtiment qui serait construit ultérieurement (référence : bâtiment D2 du plan de quartier) – est l'enjeu fort du projet.

6.2. Programme des locaux

Le maître de l'ouvrage souhaite développer, dans le cadre du plan de quartier en force, un bâtiment (référence D1 du plan de quartier) de logements d'utilité publique (type logements à loyer abordable, LLA) selon la loi LPPPL, complété par un parking et un socle de surfaces d'activités. Le plan de quartier prévoit un bâtiment de logement d'environ 2'100 m² de surface brute de plancher. Le maître de l'ouvrage souhaite réaliser le programme de logements suivant :

nb.	type	surfaces utiles principales m ² (SUP SIA 416 (art. 27 RLPPPL))		
			à	
1	1 pièce	30	à	40
9	2 pièces	50	à	55
11	3 pièce	60	à	77
6	4 pièce	80	à	99

Ces surfaces peuvent déroger aux minimum et maximum dans les limites des articles 27 alinéas 1 à 5 du règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL). Le nombre des appartements est indicatif.

Les propositions comporteront un minimum de 5 logements de 2 pièces adaptés aux seniors ou aux personnes à mobilité réduite¹. Ces logements font partie du tableau ci-dessus.

Des surfaces d'activités sont destinées aux habitants de la Commune. Les équipements suivants seront prévus :

- Un centre d'accueil temporaire (CAT), destiné aux seniors, avec possibilité d'accueil de nuit, environ 200 m² ;
- Un espace socio-culturel, environ 150 m² ;
- Des commerces, un café ou restaurant, environ 200 m².

Pour un total d'environ 550 m².

Les propositions doivent utiliser la totalité de droits à bâtir et optimiser l'ensemble des surfaces.

6.3. Espaces extérieurs

La réflexion sur la conception des espaces extérieurs, des espaces de vies, la gestion des flux et le respect des normes applicables sont également importants. Les études déjà menées sur ces sujets, en annexe de ce programme, sont à prendre en compte dans l'élaboration des projets. Les rapports respectifs de TRIBU architecture et de paysagiste Borgeaud sont en annexe de ce programme.

6.4. Documents remis

Les documents suivants sont mis à disposition :

- Plan de quartier « Côtes Saint-Maire », y compris son règlement ;
- rapport TRIBU architecture (image directrice) ;
- rapport paysagiste Borgeaud (image directrice).

6.5. Concept énergétique et environnemental

Les projets doivent respecter strictement le plan de quartier et les exigences Minergie, avec labellisation.

Le bâtiment sera probablement raccordé à un nouveau réseau de chauffage urbain qui reste à construire.

¹ En termes des spécificités techniques, les projets peuvent s'inspirer d'exigences des logements protégés : <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/logement/logements-dutilite-publique-lup-promotion-du-parc-locatif/logements-protectes-construits-avec-ou-sans-subvention-cantonale-lp>

6.6. Planning intentionnel de l'ensemble de l'opération :

Le calendrier prévisionnel prévoit les étapes suivantes :

- Délibération du collège d'experts et choix du lauréat – 11-15.10.2024
- Processus d'approbation du crédit du projet – octobre à novembre 2024
- Avant-projet, projet de l'ouvrage, procédure de demande d'autorisation – novembre 2024 à avril 2025
- Processus d'approbation du crédit de construction – avril à août 2025
- Processus de demande d'autorisation – avril à octobre 2025
- Appel d'offres – avril à septembre 2025
- Exécution des travaux à partir de début 2026
- Emménagement en cours 2027.

7. Approbation

Le présent document a été approuvé le 25 avril 2024.

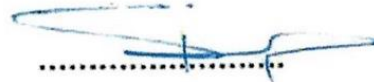
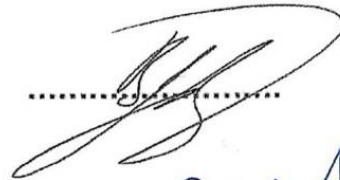
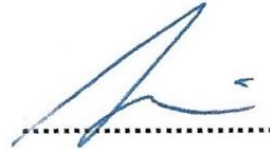
Membres non professionnels :

- **M. Farhad Kehtari**
Président
- **M. Jean-François Spring**
- **Mme Arielle Martin**



Membres professionnels :

- **M. Jean-Lou Rivier**
- **M. Blaise Sahy**
- **Mme Pascale Roulet Mariani**
- **M. Yves Stump**



Suppléants

- **M. Jean-Philippe Chaubert**
- **M. Laurent Staffelbach**

