CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE SURFACES D'ACTIVITÉS DANS LE QUARTIER DES PLAINES-DU-LOUP

PPA 1 – PIÈCE URBAINE B - PARCELLE N°2423

MANDATS D'ÉTUDE PARALLÈLES, ORGANISÉ EN MISE EN CONCURRENCE SÉLECTIVE ET SELON LE RÈGLEMENT SIA 143

RAPPORT FINAL D'ANALYSE DU COLLÈGE D'EXPERTS

Propriétaire foncier

Commune de Lausanne
p.a. Bureau de développement
et projet Métamorphose
Place de la Palud 2
Case postale 6904
1002 Lausanne

Maître de l'ouvrage

Société simple pour la réalisation de la pièce urbaine B p. a. SILL Société immobilière Lausannoise pour le logement SA
Rue Haldimand 17
1003 Lausanne

Lausanne, le 15 juin 2018

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 3

1.1 Maîtres d'ouvrage 3

1.1.1 Société simple pour la réalisation de la pièce urbaine B 3

2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET CAHIER DES CHARGES SUCCINCT 4

2.1 Objectifs pour la pièce urbaine B 4

2.2 Rappel du cahier des charges succinct 5

3. MISE EN CONCURRENCE 6

3.1 Mise en concurrence retenue 6

4. COLLÈGE D'EXPERTS 7

5. PHASE DE SÉLECTION 7

6. 1ER DEGRÉ 9

7. 2ÈME DEGRÉ 9

7.1 Remise des dossiers 10

7.2 Examen préalable de la recevabilité et de complétude administrative des dossiers 10

7.3 Admission au jugement 10

7.4 Dialogue final du 2ème degré 10

7.5 Déroulement et organisation des délibérations du 2ème degré du MEP 10

8. OBJECTIFS DU RAPPORT 11

9. ANALYSE DES PROJETS 12

9.1 Association de mandataires MAATK, constitué de meier + associés architectes SA, Tekhne SA et Profil Paysage Sàrl 12

9.2 EDEN association d'architectes, constitué de daniela liengme architectes Sàrl, Backround Architecture Sàrl et westpol Landschaftsarchitekten Gmbh 20

9.3 MAGIZAN SA - INTERVAL PAYSAGE Sàrl, constitué de MAGIZAN SA et INTERVAL PAYSAGE Sàrl 28

9.4 Pont12 architectes SA et OXALIS, constitué de Pont12 architectes SA et OXALIS architectes paysagistes associés Sàrl 35

10. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DU COLLÈGE D'EXPERTS 42

11. PRÉSENTATION DES PROJETS DU 1ER DEGRÉ 45

1. INTRODUCTION

1.1 Maîtres d'ouvrage

1.1.1 Société simple pour la réalisation de la pièce urbaine B

Afin de garantir un développement cohérent de cette pièce, les quatre associés impliqués dans sa réalisation et mentionnés ci-après, se sont constitués en société simple, dont les coordonnées sont les suivantes :

- Société simple pour la réalisation de la pièce urbaine B – PPA 1
  p.a. SILL Société immobilière Lausannoise pour le logement SA
  Rue Haldimand 17
  1003 Lausanne

La société simple a pour but de lier les associés s'agissant des tâches de planification et coordination relatives à l'ensemble de la pièce urbaine, ainsi que pour la réalisation, l'exploitation et l'entretien de ses équipements mutualisés et aménagements communs. Les aménagements individuels ou futurs des lots privés identifiés à l'issue de la procédure de mandats d'étude parallèles, relèvent quant à eux de la responsabilité de chacun des quatre associés, à savoir de :

- CODHA Coopérative de l'habitat associatif
  Rue des Gares 9
  1201 Genève

- Retraites Populaires
  Caroline 9
  CP 288
  1001 Lausanne

- Swiss Life AG
  General-Guisan-Quai 40
  8002 Zürich

- SILL Société immobilière Lausannoise pour le logement SA
  Rue Haldimand 17
  1003 Lausanne

1.2 Organisateur de la procédure

Les coordonnées de l'organisateur de la présente procédure sont les suivantes :

M&R conseils projets immobiliers SA
Av. de Riond-Bosson 12
1110 Morges

A l'issue du processus d'attribution des lots, la Municipalité de Lausanne a réparti les droits à bâtir (SPd selon la norme SIA 421) de la pièce urbaine B de la manière suivante :

Lot	Associé	SPd [m^2] *	Clé de répartition entre associés de la PU B
B 1	CODHA Coopérative de l'habitat associatif	- 10'500	- 26.74%
B 2	Retraites Populaires	- 8'400	- 21.39%
B 3	Swiss Life AG	- 8'925	- 22.73%
B 4	SILL Sté immobilière Lausannoise pour le logement SA	- 11'445	- 29.14%
Pièce urbaine B	**Société simple PU B**	- **39'270**	- **100.00%**

** Y compris bonus de 5% sur le CUS conformément à l'art- 97 LATC.*

A l'issue du présent mandats d'étude parallèles, la pièce urbaine B sera composée de quatre lots indépendants, un par associé, et des éventuels équipements mutualisés et aménagements communs, dont la réalisation et l'exploitation resteront de la responsabilité de la société simple. En principe, les quatre Maîtres de l'ouvrage se sont engagés à agir au développement, à la réalisation et à l'exploitation de la pièce urbaine B de façon à en assurer la cohérence (aménagements, rapports au sol, …).

2. RAPPEL DES OBJECTIFS ET CAHIER DES CHARGES SUCCINCT

2.1 Objectifs pour la pièce urbaine B

Le nouveau quartier de la pièce urbaine B des Plaines-du-Loup devra apporter une réponse convaincante à la volonté de créer un quartier « dense » et agréable à vivre, « offrant une mixité fonctionnelle et sociale », « créant une continuité urbaine », « étant exemplaire d'un point de vue énergétique et environnemental » et répondant pleinement aux programmes des investisseurs. Il devra répondre aux objectifs principaux suivants :

- **Objectifs architecturaux**
  - Intégration dans le site des Plaines-du-Loup d'un point de vue morphologique et fonctionnel;
  - Avoir une conception urbanistique qui assure la « couture » avec les quartiers voisins (existants ou à venir) : permettre une relation « naturelle » et fonctionnelle avec les pièces urbaines voisines ;
  - Créer un environnement favorisant « la convivialité et la rencontre » (à l'intérieur des bâtiments comme aux abords immédiats, une attention particulière doit être portée aux entrées d'immeubles et aux transitions de l'espace public à l'espace privé) ;
  - Créer des surfaces commerciales attractives et efficientes.
  - « Garantir la qualité et la diversité architecturale des bâtiments » ;
  - « Donner une identité propre à chaque lieu par un traitement circonstancié de l'espace public » ;

- **Objectifs fonctionnels**
  - Répondre à la volonté de mixité générationnelle et sociale ;
  - Répondre à la volonté de mixité fonctionnelle et apporter un complément d'activités aux quartiers alentour ;
  - Efficience fonctionnelle dans l'organisation spatiale des logements avec une variété de typologies correspondant à des modes de vie différents et des commerces ;

- **Objectifs économiques**
  - Coût d'investissement optimisé et répondant aux plans financiers des investisseurs ;
  - Coût d'exploitation minimal (efficience fonctionnelle) ;
  - Coût de maintenance minimal (optimisation des frais d'entretien courant et des coûts de remplacement) ;

- **Objectifs environnementaux**
  - Conception durable des bâtiments en s'appuyant sur la recommandation SIA 112/1 et SIA 2040 ;
  - Compatibilité avec le concept de « société à 2'000 watts » ;
  - Bonne gestion de l'eau (minimiser les surfaces imperméables, toitures végétales, …) ;
  - Maximiser les apports solaires passifs ;
  - Privilégier la mobilité douce ;
  - Efficacité énergétique de l'installation : labellisation Minergie P-ECO ou équivalent ;
  - Minimisation de la consommation d'énergie grise ;
  - Durabilité de la construction ;
  - Minimisation de l'impact carbone (CO2) sur la fourniture et la mise en œuvre des matériaux de construction.

- **Objectifs temporels**
  - Livraison des bâtiments dans les meilleurs délais en optant pour des méthodes constructives rapides, modernes et innovantes.
  - La force du projet se manifestera par sa capacité à s'intégrer parfaitement dans le tissu urbain (existant et à venir), d'un point de vue architectural et fonctionnel, tout en respectant les contraintes programmatiques et en créant un cadre de vie convivial qui respecte les principes du développement durable.

2.2 Rappel du cahier des charges succinct

2.2.1 Concept paysager

Les concurrents ont été invités à illustrer le concept paysager de la pièce urbaine, le statut des espaces intérieurs de l'îlot, les relations des bâtiments avec les espaces publics, le traitement des toitures, etc.

2.2.2 Mobilité

Les concurrents ont été invités à réfléchir à la cohérence générale de la mobilité au sein de la pièce urbaine ainsi qu'à ses connexions avec les pièces urbaines voisines et avec le parc.

Les réflexions de candidats relatives à l'implantation des programmes des différents investisseurs de la SSPUB ont intégré la problématique de la mobilité douce dans la pièce urbaine en lien avec les pièces urbaines et espaces publics voisins.

Les problématiques liées aux personnes à mobilité réduite ont également été prises en compte et la norme SIA 500 devra être respectée.

La qualité de vie dans le quartier et donc par conséquent dans les immeubles de la PUB dépendra fortement de la qualité du traitement en la matière. Il s'agit en particulier :

- Des dégagements spatiaux et visuels en lien avec les cheminements piétons et vélos.
- Du traitement de la qualité et de la générosité des espaces dédiés à la mobilité douce.
- De la perméabilité de la pièce urbaine, de sa relation avec les espaces publics attenants et la pièce urbaine voisine.
- Des relations entre les immeubles ou pieds d'immeubles et les espaces publics.

Cohérence générale de la pièce urbaine

Les concurrents ont été invités à réfléchir sur la cohérence générale de la pièce urbaine en prenant en compte l'hétérogénéité des programmes des quatre associés.

Les concurrents ont été invités à illustrer clairement la répartition des différents lots et programmes dans la pièce urbaine. Les propositions des candidats devront avoir la souplesse et la capacité d'intégrer les différents programmes des 4 investisseurs et en particulier les différentes catégories/typologies de logements (cf. point. 3.3.1).

Architecture

Les concurrents ont été invités dans un premier temps à définir les règles de contiguïté des futurs projets d'architecture en plan, coupe et élévation. Les réflexions des concurrents ont porté notamment sur les règles distributives, les transitions lors de rupture de profondeur entre deux lots mitoyens, les alignements, les niveaux, les parties saillantes (balcons, terrasses, couverts, etc…).

Dans un second temps, sur la base des règles qui ont été transmises à l'issue du 1er degré, les candidats ont été invités à faire une proposition architecturale pour répondre à chacun des programmes des investisseurs. Ces propositions ont tenu compte des objectifs des Maîtres d'ouvrage, notamment en termes de qualité et de convivialité.

3. MISE EN CONCURRENCE

3.1 Mise en concurrence retenue

Les Maîtres d'ouvrage ont retenu une procédure de Mandats d'Étude Parallèles (MEP) avec présélection et à 2 degrés pour pool de mandataires (architectes & architectes paysagistes).

4. COLLÈGE D'EXPERTS

Le Collège d'experts est composé des personnes suivantes :

Présidente

Mme. Natacha Litzistorf, directrice du logement de l'environnement et de l'architecture, Ville de Lausanne.

Vice-Président

M. Patrick Devanthéry, architecte, dl-c designlab-construction

Membres

M. Guillaume Käser, sociologue, CODHA

M. Frederik Flaccomio, architecte, Retraites Populaires

M. Pierre Menoux, architecte, SILL

M. Michael Dill, architecte, Swiss Life

M. Raphaël Crestin, architecte-urbaniste, chef de la planification, Service de l'urbanisme, Ville de Lausanne

M. Claudio Dini, architecte, CAP Prévoyance

M. Jean-Yves Le Baron, architecte-paysagiste, l'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron

M. Ulrick Liman, ingénieur, chef du bureau de développement et projet Métamorphose, Ville de Lausanne

Mme Christina Zoumboulakis, architecte, Farra Zoumboulakis & Associés, architectes urbanistes

Suppléants

M. Joël Rochat, ingénieur, CODHA

M. Thierry Pelichet, Retraites Populaires

M. Rafael Meyer, ingénieur, Swiss Life

M. Yves Ferrari, architecte, SILL

M. Christian Bridel, architecte, cBmM

M. Olivier Bettens, architecte, Vuilleumier R., Bettens O., Cartier Raymond Atelier d'architecture

Mme Nicole Christe, architecte, cheffe du service d'architecture, Ville de Lausanne

M. François Dupuy, architecte-paysagiste, service des parcs et domaine, Ville de Lausanne

Mme Andrea Faucherre, sociologue, service de logements et de gérances, Ville de Lausanne

Mme Joëlle Rast, ingénieure, bureau de développement et projet Métamorphose, Ville de Lausanne

5. PHASE DE SÉLECTION

La phase de sélection a eu pour objectif de désigner 8 candidats démontrant leur aptitude à :

- Concevoir et développer le projet envisagé,
- Obtenir les autorisations nécessaires,
- Réaliser le projet.

Lors de la phase de sélection du 7 juillet 2017, les 8 candidats suivants ont été sélectionnés pour le MEP.

3	Aeby Perneger & Associés SA, constitué de Aeby Perneger & Associés SA et Hüsler & Associés Sàrl
5	Archiplein Perraudin Urbanité(s) Convercey, constitué d'Atelier archiplein Sàrl, Urbanité(s) Sàrl et Philippe Convercey
8	Bonhôte Zapata Architectes SA - Paysagestion SA, constitué de Bonhôte Zapata Architectes SA et Paysagestion SA
11	EDEN association d'architectes, constitué de daniela liengme architectes Sàrl, Backround Architecture Sàrl et westpol Landschaftsarchitekten Gmbh
13	Pool d'architecte, architecte paysagiste et experte en développement durable, constitué de Fornet Architectes Sàrl et Mary Hofman
19	Association de mandataires MAATK, constitué de meier + associés architectes SA, Tekhne SA et Profil Paysage Sàrl
20	MAGIZAN SA - INTERVAL PAYSAGE Sàrl, constitué de MAGIZAN SA et INTERVAL PAYSAGE Sàrl
23	Pont12 architectes SA et OXALIS, constitué de Pont12 architectes SA et OXALIS architectes paysagistes associés Sàrl

Les détails de cette phase ont d'ores et déjà fait l'objet d'un rapport, qui a été remis aux candidats concernés.

6. 1ER DEGRÉ

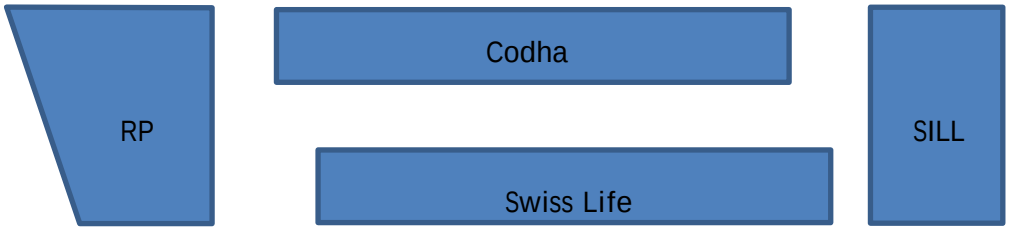
Les mandats d'étude parallèles (1er degré) ont eu pour objectif de choisir, parmi les 8 candidats sélectionnés, d'une part, le projet d'implantation répondant au mieux aux objectifs et exigences des Maîtres d'ouvrage, tout en vérifiant les typologies souhaitées, et d'autre part, de sélectionnés 4 candidats pour le 2ème degré.

Lors de la phase du 1er degré du 22 novembre 2017, les candidats suivants ont été sélectionnés pour le 2ème degré du MEP :

19	Association de mandataires MAATK, constitué de meier + associés architectes SA, Tekhne SA et Profil Paysage Sàrl
11	EDEN association d'architectes, constitué de daniela liengme architectes Sàrl, Backround Architecture Sàrl et westpol Landschaftsarchitekten Gmbh
20	MAGIZAN SA - INTERVAL PAYSAGE Sàrl, constitué de MAGIZAN SA et INTERVAL PAYSAGE Sàrl
23	Pont12 architectes SA et OXALIS, constitué de Pont12 architectes SA et OXALIS architectes paysagistes associés Sàrl

A l'issue de ce 1er degré, des règles d'implantation et de gabarit de chaque lot (ou investisseur) ainsi que les principes généraux des accès ont été déterminés pour permettre l'étude du second degré.

Le schéma de principe a été le suivant :



Les détails de cette phase ont d'ores et déjà fait l'objet d'un rapport, qui a été remis aux candidats concernés.

7. 2ÈME DEGRÉ

Les mandats d'étude parallèles (2ème degré) ont eu pour objectif de choisir, parmi les 4 candidats retenus à l'issue du 1er degré, les projets répondant au mieux aux objectifs et exigences de chaque investisseur constituant la SSPUB.

A l'issue de ce 2ème degré, le meilleur projet architectural pour chaque programme a été retenu. De plus, parmi les candidats retenus, celui qui a le mieux démontré sa capacité à créer un concept d'ensemble et des aménagements extérieurs de qualité a été retenu pour le mandat de cohérence architecturale et urbaine et de conception et réalisation des aménagements extérieurs communs et privatifs de la pièce urbaine B.

Chaque candidat a présenté son projet lors des auditions finales organisées le 26 mars 2018.

7.1 Remise des dossiers

Les documents demandés pour le 2ème degré du MEP devaient être remis par dépôt ou par courrier à l'adresse de l'Organisateur de la procédure jusqu'au 12 mars 2018 pendant les heures d'ouvertures mais au plus tard à 16h00 le dernier jour.

Tous les dossiers ont été remis dans les délais.

7.2 Examen préalable de la recevabilité et de complétude administrative des dossiers

L'examen préalable de la recevabilité et de la complétude des dossiers a été effectué par l'Organisateur de la procédure à réception des dossiers.

A l'issue de cette vérification, il a été constaté que :

- Tous les rendus étaient clairs et intelligibles ;
- Tous les rendus comprenaient l'intégralité des documents demandés.

7.3 Admission au jugement

A l'issue de l'examen préalable précité, les membres du Collège d'experts ont décidé à l'unanimité, que tous les dossiers étaient considérés comme recevables et aptes à être évalués.

7.4 Dialogue final du 2ème degré

Le Collège d'experts a procédé à l'audition des 4 candidats en date du 26 mars 2018.

Chaque audition a fait l'objet d'un procès-verbal dans lequel ont été énumérées les informations essentielles qui ont été échangées.

7.5 Déroulement et organisation des délibérations du 2ème degré du MEP

Les délibérations du Collège d'experts se sont déroulées le 27 mars 2018.

<u>Critères d'appréciation</u>

L'Organisateur de la procédure a rappelé les critères d'appréciation listés ci-dessous pour les prestations d'architecte :

- Efficacité économique : respect de la cible fixée par le Maître de l'ouvrage, valorisation du foncier apportée par le projet (valeur-ajoutée du projet, potentiel financier) ;
- Qualité architecturale des bâtiments : intégration dans le site ; conformité aux contraintes d'implantation fixées ; esthétique des bâtiments ; méthodes constructives ;
- Qualité d'usage des logements et des activités : mixité et qualité typologique ; habitabilité et flexibilité d'ameublement ;
- Exemplarité en termes écologique, énergétique et de durabilité.

L'évaluation des projets s'est faite pour chaque lot (programme d'investisseur), afin d'être en mesure d'attribuer chacun des mandats indépendamment.

Parmi les candidats ayant obtenu un mandat d'architecte, l'attribution du mandat de cohérence architecturale et urbaine, et de conception et de réalisation des aménagements extérieurs communs et privatifs de la pièce urbaine B, a été jugé sur la base des critères d'appréciation suivants :

- Qualité des aménagements paysagers et de l'interface entre le domaine privé et les espaces publics ;
- Aptitude du projet à créer un environnement de qualité, facilitant les échanges sociaux et la création de « lieux de vie » et permettant une appropriation aisée pour chaque investisseur ;
- Capacité du projet à créer un concept d'ensemble cohérent avec les projets retenus pour chaque investisseur.

Mandats confiés

L'Organisateur de la procédure a rappelé les mandats qui seront confiés à l'issue du MEP, résumés ci-dessous (extrait du règlement - Document A001) :

- **« Quatre mandats totaux ou partiels des prestations ordinaires d'architecte**, telles que définies dans le règlement SIA 102 (édition 2014). Ces mandats seront attribués par chaque investisseur directement, ou indirectement par une entreprise générale/totale, pour la réalisation des projets de construction des bâtiments. Les aménagements extérieurs ne sont pas inclus dans ces mandats.
- **Cohérence urbanistique et architecturale de la pièce urbaine et conception et réalisation des aménagements paysagers** : établissement du « concept d'ensemble » tel que détaillé à l'art.19 du RPPA et par le cahier des charges fourni en doc. A12, participation à quelques séances de coordination urbanistique à l'échelle du PPA1 et suivi du processus d'adoption par l'ensemble des parties. Ce mandat inclura également un mandat total ou partiel des prestations ordinaires d'architecte-paysagiste (CFC 4), telles que définies dans le règlement SIA 105 (édition 2014) pour l'ensemble des aménagements extérieurs communs et privatifs. Ce mandat ad-hoc sera attribué par la société simple pour la réalisation de la pièce urbaine B - PPA 1 à l'un des candidats lauréats d'un des quatre mandats susmentionnés. »

Les particularités du mandat de cohérence urbanistique et aménagements paysagers sont les suivantes :

- **Attribué à l'un des candidats lauréats (pool architecte / architecte paysagiste), qui comprend :**
  - Un mandat total ou partiel des prestations ordinaires **d'architecte-paysagiste** (CFC 4), pour l'ensemble des aménagements extérieurs communs et privatifs
  - Un mandat de **cohérence urbanistique** :
    - Établissement du « concept d'ensemble »
    - Participation à la séance de coordination urbanistique à l'échelle du PPA1
    - Suivi du processus d'adoption

8. OBJECTIFS DU RAPPORT

Le but du présent document est :

- De résumer les phases de sélection et du 1er degré ;
- Dans le cadre du 2ème degré, d'évaluer les dossiers selon les critères d'appréciation définis dans le règlement des mandats d'étude parallèles ;
- D'établir les recommandations du Collège d'experts pour les Maîtres d'ouvrage.

9. ANALYSE DES PROJETS

9.1 Association de mandataires MAATK, constitué de meier + associés architectes SA, Tekhne SA et Profil Paysage Sàrl

A. Considérations générales

La singularité de la pièce urbaine B, telle que définie par les conditions du PPA et des recommandations issues du premier tour, est la création d'un Grand Pré, qui s'étire d'Est en Ouest dans la plus grande largeur du PPA 1. Ce Grand Pré est terminé à ses deux extrémités par deux bâtiments de tête, l'un à l'est face à la route des Plaines du Loup, l'autre à l'Ouest, environ 8 mètres plus haut en altitude, sur le chemin des Bossons.

Le projet de MAATK joue de cette thématique et de la topographie. Il cherche, tant que faire se peut, les vues lointaines en particulier sur l'Ouest avec la césure créée en tête d'îlot.

Il propose pour le Grand Pré un espace central peu découpé, le plus unitaire possible dans sa forme. Autour, les constructions se posent au sol au plus près de la topographie. Les bâtiments implantés au Sud et au Nord sont composés chacun de quatre volumes qui se décalent en altimétrie et qui se découpent en plan créant un rythme, tant côté cour que le long des venelles. Ce marquage de la volumétrie signale également les entrées des immeubles.

L'image d'ensemble du projet se veut plutôt unitaire avec une enveloppe extérieure minérale et un intérieur de l'îlot revêtu de bois. La brique évoquée pour les parements extérieurs étant un matériau atypique dans le contexte lausannois, cette proposition sera à évaluer avec les investisseurs et dans le cadre de la coordination de la pièce urbaine. Les accroches volumétriques et formelles d'un bâtiment à l'autre, tel que proposées dans la vision d'ensemble, pourraient se révéler moins pertinentes vis-à-vis du lot Sud de Swiss Life attribué à Pont 12 et devront être retravaillées. Les distances entre bâtiments et la qualité des vis-à-vis devront faire l'objet d'une bonne coordination et du plus grand soin.

La placette Ouest, va se trouver au cœur des déplacements piétons. Un passage privilégié pour accéder au parking mutualisé du nouveau quartier. Le soin donné à cette placette et les activités qui permettront de l'animer sont donc d'une grande importance.

Le jury a apprécié la façon dont l'accès à la Migros a été résolu le long du chemin des Bossons. La qualité du jardin suspendu en rapport avec les logements des Retraites Populaires et de Net Age est également appréciée. En revanche le positionnement des livraisons, qui profite certes avantageusement de la topographie, et le grand escalier qui relie le jardin suspendu et la placette Ouest rendent difficile l'activation de la placette par les commerces trop peu présents. Ce point-ci ainsi que les autres rez-de-chaussée en rapport direct avec la placette devront être étudiés soigneusement tant du point de vue de leur affectation que de celui de leur architecture construite et paysagère.

Le projet constructif développé se montre très attentif aux aspects environnementaux. Il propose une solution structurelle mixte : béton, bois, métal, qui, si elle demande à être confirmée dans le développement du projet, en particulier sous l'angle de la protection incendie, de l'aspect acoustique et du coût, met en place les conditions pour atteindre les objectifs de la société à 2000 Watt.

D'un point de vue quantitatif, le projet dépasse légèrement, d'environ 1.5%, les SPd attribuées aux investisseurs. Le plus grand écart se trouve dans la surface commerciale dévolue au Retraites Populaires. Les investisseurs préciseront dès le lancement des études quels ajustements sont nécessaires.

B. Aspect paysager

Le parti développe un concept écologique qui repose sur une mosaïque de milieux pouvant aller du plus sec au plus humide et doté d'une éco potentialité. D'autre part, la proposition met en exergue la force de la conception participative dans le développement et la réalisation du projet des aménagements extérieurs par les habitants.

Ces propositions s'illustrent par deux surfaces dédiées à la conception participative et par deux placettes au niveau du Grand Pré. Ces dernières confortent la perméabilité Nord Sud entre les deux rues jardins qui bordent la pièce urbaine. Le dispositif végétal et arboré se concentre préférentiellement sur les liaisons publiques à l'Est et à l'Ouest du Grand Pré prenant l'allure de lisières végétales. Des arbres fruitiers disposés de manière diffuse prennent place dans la prairie centrale.

Le Collège d'experts regrette le peu d'évolution du projet entre le premier et le deuxième degré. Ce projet dans sa première phase laissait présager un concept fort tant sur le plan participatif qu'écologique. Le manque d'informations sur des pistes possibles quant à l'appropriation des surfaces dédiées à la conception participative ne permet pas au jury de se forger une idée sur la potentialité de la proposition et son évolution. D'autre part, une interrogation subsiste sur la mosaïque de milieux en rapport à l'échelle du lieu.

C. Lot B1 – CODHA

PROJET LAUREAT

Le projet pour la CODHA répond bien, dans l'esprit, aux attentes du Maître de l'ouvrage et des coopérateurs, ceci tant dans ses principes généraux de fonctionnement que dans son image ouverte à l'autre.

Le bâtiment est composé de quatre volumes organisés autour de généreuses cages d'escaliers non chauffées qui s'expriment par leurs paliers en saillie en façade Nord. Il est à souligner que ces saillies ne sont en l'état pas admises par le règlement. Ces cages qui distribuent tous les logements se prolongent en façade Sud en des coursives / balcons dont l'usage final est encore à inventer avec les futurs coopérateurs. Le degré de privacité ou au contraire de mise en commun n'étant pas encore arrêté à ce stade.

plan type 1: 100

Le rez-de-chaussée, à l'exception de 6 petits logements, est dévoué aux activités. L'activité proposée dans la partie Ouest devra faire l'objet du plus grand soin et trouver une connectivité plus étroite avec la placette Ouest de la pièce urbaine.

plan 1er étage 1: 200

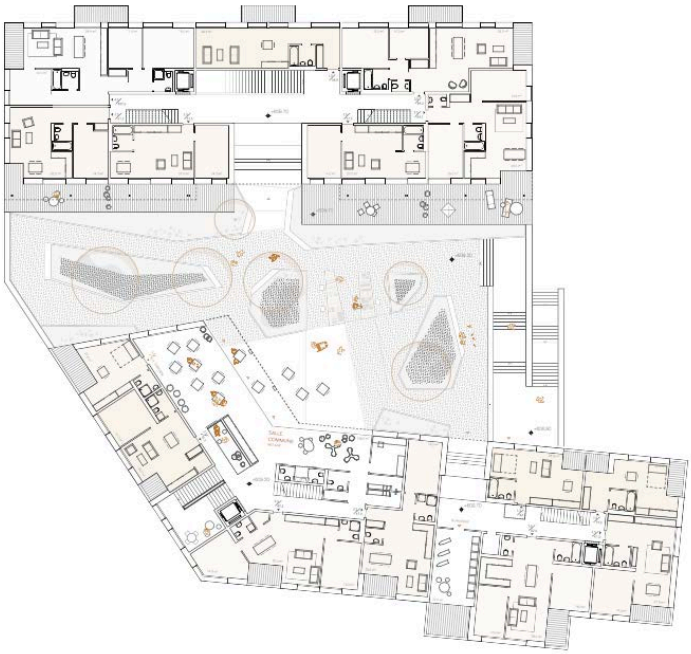
Un travail conséquent est attendu sur les appartements les plus grands et les clusters qui présentent un mauvais équilibre entre partie nuit et partie jour. Les cuisines en retrait de la lumière directe ne conviennent pas et les prolongements extérieurs de ces logements, sensiblement plus petits que ceux offerts aux petits logements, surprend.

D. Lot B2 - Retraites Populaires

PROJET LAUREAT

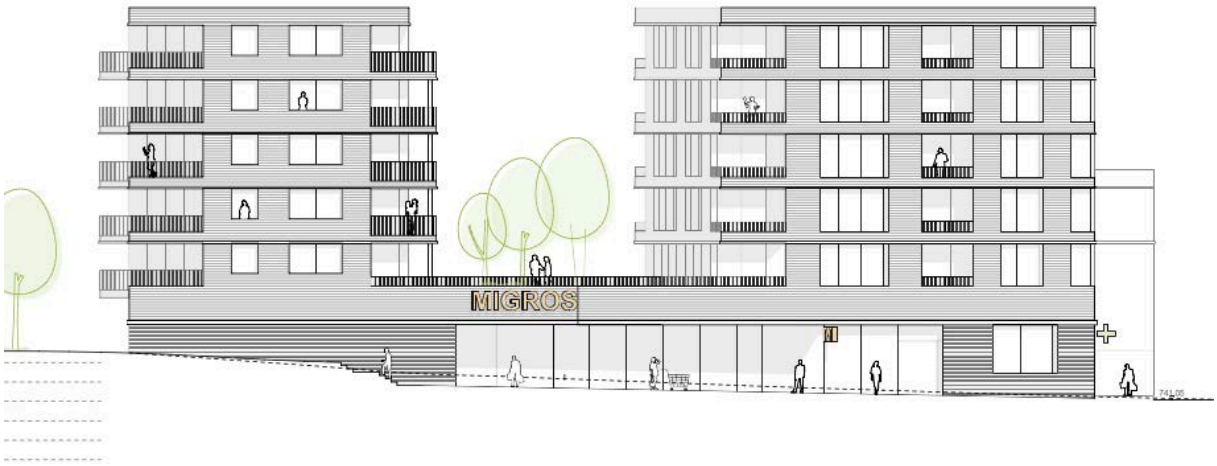
Le projet commercial a déjà été évoqué dans les considérations générales.

Les accès aux logements sont judicieusement positionnés dans le socle commercial sur les venelles latérales. Le premier étage, au niveau du jardin suspendu, fait habilement la transition avec les étages supérieurs. Le bâtiment Sud où se concentrent les logements Net Age s'ouvre sur le jardin par une grande salle commune. Le non-cloisonnement de la cage d'escalier à cet étage ainsi que l'accès de 2 logements directement depuis la salle commune sont à réévaluer.



plan 1er étage 1: 200

Le bâtiment Sud distribué par deux cages d'escalier propose des appartements qui se développent autour de loggias centrales ou d'angles. Ces loggias qui peuvent être fermées sont particulièrement appropriées aux logements Net Age.



Le bâtiment au Nord, également distribué par deux cages, propose comme prolongement extérieur des logements de grands balcons au Sud qui s'inscrivent dans la logique de ceux proposés pour le bâtiment de la CODHA. Les doubles balcons proposés pour certains logements sont peut-être à revoir.

plan type 1: 100

plan type 1: 100

E. Lot B3 - Swiss Life

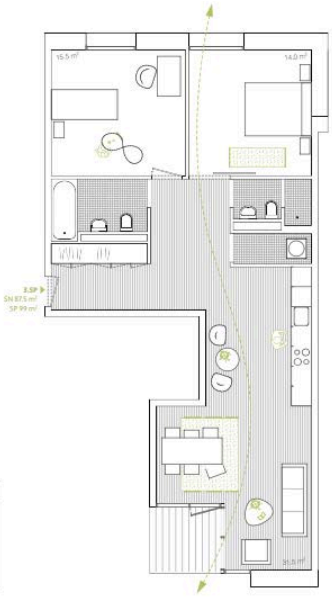
L'immeuble Swiss Life est constitué de quatre volumes juxtaposés possédant chacun une cage d'escalier distribuant jusqu'à six logements par étages. La plastique est intéressante et offre des plans successifs appréciés.

plan rez-de-chaussée 1: 200

Les rez-de-chaussée sont surélevés du sol pour assurer la privacité de ces appartements.

Les appartements sont traversants ou mono-orientés avec certains petits logements au Nord exclusivement. La qualité des appartements est relativement inégale dans ce projet. Certaines cuisines se retrouvent parfois très éloignées de la lumière naturelle et les loggias, souvent partagées par une simple séparation légère, n'offrent pas l'intimité souhaitée pour ce type de logement.

plan type 1: 100



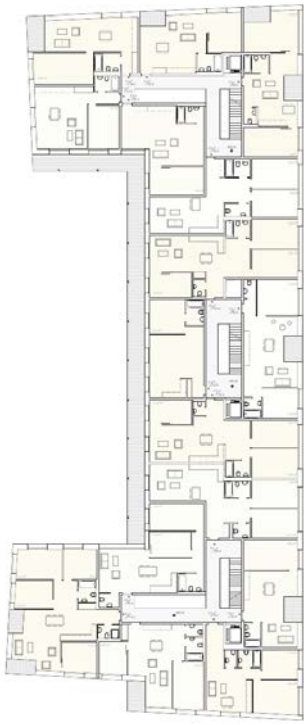
plan type 1: 100

F. Lot B4 – SILL

PROJET LAUREAT

Le bâtiment en U marque avec franchise l'extrémité de l'îlot en front de la route des Plaines du Loup. Un passage public le traverse et relie le Grand Pré à la rue. La hauteur de ce passage mériterait probablement une autre ampleur, plus à l'échelle de la façade.

plan rez-de-chaussée 1: 200



plan 2e étage 1: 200

Le bâtiment est distribué par trois cages qui se développent en L sur les angles et viennent chercher la lumière de manière zénithale et à certains étages en façade au travers de buanderies d'étage.

Les activités sont disposées de façon pertinente au rez-de-chaussée et sur la façade rue du 1er étage, éloignant de la sorte les logements des nuisances de la circulation.

Les typologies des appartements sont multiples, tirant le meilleur parti possible des situations d'angles. La grande profondeur du bâtiment, env. 15 mètres, amène quelques difficultés pour gérer le centre des appartements traversants de façon efficace. Si les espaces jour sont principalement regroupés à l'Ouest sur le Grand Pré et les balcons filants, le jury a apprécié le fait que la façade sur les Plaines du Loup soit également animée par des pièces de jour. Cette thématique pouvant être encore renforcée.

plan type 1: 100

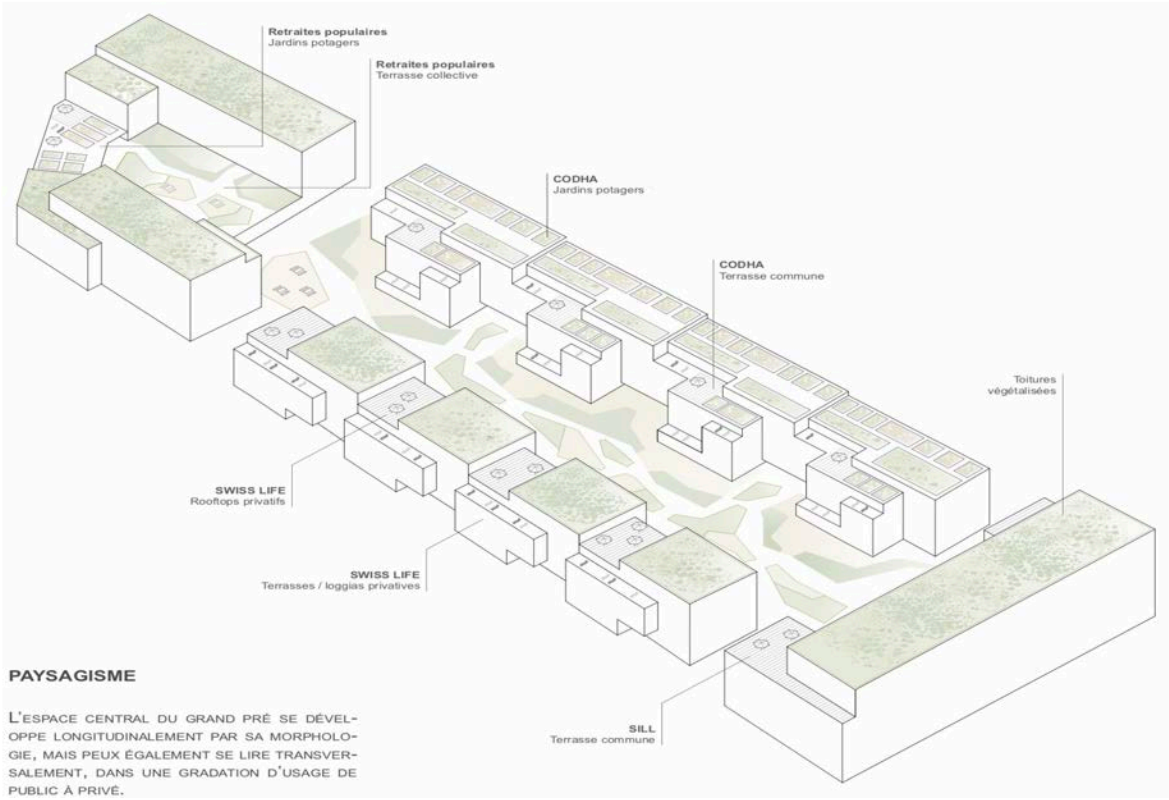
plan type 1: 100

9.2 EDEN association d'architectes, constitué de daniela liengme architectes Sàrl, Backround Architecture Sàrl et westpol Landschaftsarchitekten Gmbh

A. Considérations générales

Le parti cherche à créer une unité globale de l'ensemble de la pièce urbaine tout en répondant aux particularités de chaque investisseur.

Le concept paysager souligne cette idée en proposant un traitement unifié d'Est en Ouest ce qui se transforme transversalement dans une gradation d'usage de public à privé, afin d'offrir au pied des immeubles des espaces appropriables et adaptés aux divers usagers.



Le Grand Pré, espace majeur de la pièce urbaine, a conditionné le parti architectural et morphologique des différents bâtis.

Afin d'atténuer le caractère longitudinal de cet espace, les auteurs proposent au Nord deux larges passages au-dessous des bâtiments de la Codha. Les activités communautaires placés sur ces passages renforcent cette perméabilité.

La recherche d'un ensoleillement optimal de l'ensemble de la pièce urbaine conditionne l'ouverture à l'Ouest de la « tête » du bâtiment des Retraites Populaires et au Sud le découpage du volume de la Swiss Life en attique. Le bâtiment de la Codha présente un important développé de façade proposant des terrasses en escalier et à l'Est le front du bâtiment de la SILL profite du dégagement complet sur l'ensemble de l'îlot et de la lumière du soir.

De manière générale le travail des typologies est de bonne qualité et présente une belle sensibilité d'habitabilité. Malheureusement, le dispositif trop souvent répété dans chaque projet des loggias contigües pour plusieurs appartements n'est pas satisfaisant.

Le concept général est intéressant notamment dans la découpe des volumétries, cependant le concept paysager, tout en se voulant unitaire, se morcelle en un trop grand nombre de petites surfaces diversement appropriables ou non.

L'expression architecturale des façades est peu développée. Si elle est élégante sur la façade Ouest de la SILL, les autres façades notamment celles de la Codha restent maladroites dans les proportions des percements et la différenciation formelle.

Le choix de la brique extérieure en proposant une variation de teintes selon les différents propriétaires est intéressant.

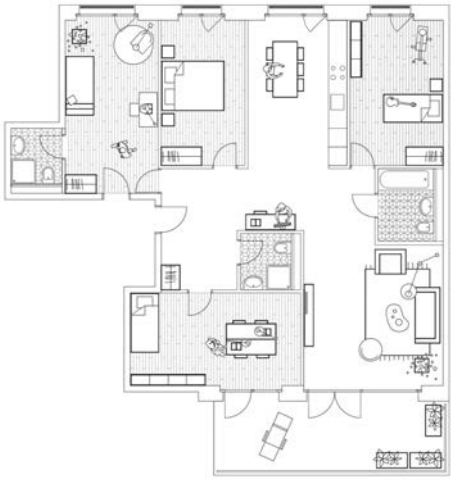
B. Aspect paysager

La proposition paysagère est appréciée par le traitement central du Grand Pré qui offre une image variée et contemporaine. Le cheminement central en béton est animé par des fractures plantées perméables et arborées dans lesquelles s'installent des équipements collectifs. Ce dispositif est intéressant et génère des espaces appropriables par tous dans une répartition équilibrée.
La limite entre les jardins privés Swiss Life et le Grand Pré est gérée par un talus planté.
A l'Est, une place minérale généreuse et arborée s'anime d'un bassin et contribue à l'attractivité de cet espace.
La Codha se voit dotée de cours généreuses pouvant répondre aux activités multiples de la coopérative. Les toitures sont accessibles et des potagers y prennent place. A l'Ouest, la toiture des Retraites Populaires jouit d'une exposition ensoleillée par une large ouverture dans le construit. Les plantations arborées sont réparties dans un système diffus qui établit un dialogue intéressant avec la rue Nord. Au Sud, le rapport entre le bâtiment de Swiss Life et la rue ne convainc pas. Si la proposition présente certaines qualités par ses aménagements extérieurs, on peut regretter l'absence d'une hiérarchie au niveau des circulations piétonnes du public au privé. Les passages couverts surdimensionnés du bâtiment de la Codha confortent ce malaise général du Collège d'experts.

C. Lot B1 - CODHA

Quatre cages d'escaliers connectées aux grands passages distribuent 5 à 6 logements. Ces derniers sont soit traversants, soit bi-orientés ou mono-orientés. (aussi en orientation Nord).

Le jury apprécie l'organisation spatiale des appartements qui offre de réelles qualités de vie, ainsi que la flexibilité du programme telle que demandé. Les buanderies en terrasse sont jugées favorablement. En revanche, le projet propose trop de loggias communes à plusieurs appartements. Les parois de séparation ne garantissent pas l'intimité voulue, certaines fenêtres sont directement orientées sur la loggia d'un appartement voisin.



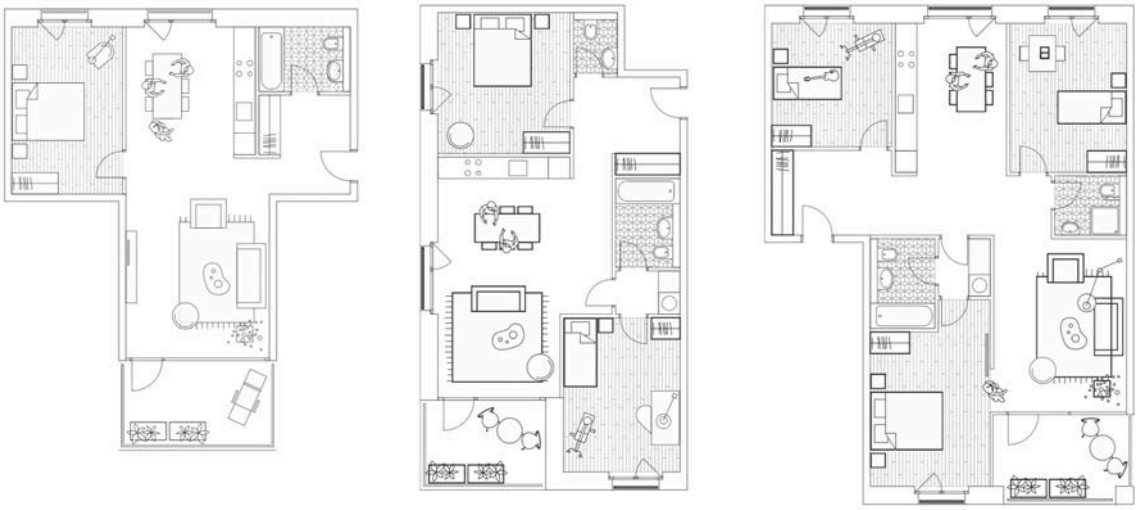
La générosité des cages d'escaliers avec leur double hauteur au rez est appréciée, malheureusement aux étages elles deviennent exigües en relation avec le nombre d'appartements qu'elles distribuent. La prise de lumière en attique et la dimension du vide ne semblent pas pouvoir être suffisantes pour y apporter une certaine convivialité.

Les passages inférieurs, partie importante du concept général, ont été longuement discutés. L'idée est intéressante, la qualité spatiale n'est pas démontrée. Le jury estime que la faible hauteur, la grande largeur et la profondeur ne sont pas favorables à créer de beaux espaces de vie et de rencontres, au contraire ils risquent d'être des lieux peu lumineux, bruyants et venteux.

D. Lot B2 - Retraites Populaires

Deux bâtiments au Nord et au Sud abritent le programme Net Age et le loyer libre. Les entrées de plain-pied depuis les rues donnent accès à des cages d'escalier centrales qui distribuent 4 appartements.

Diverses typologies sont proposées allant de l'appartement traversant, bidirectionnel ou mono-orienté. Chaque logement est bien proportionné et généreux cherchant des dégagements visuels. Chaque logement bénéficie d'une loggia. Parfois une loggia avec subdivisions dessert 3 appartements.



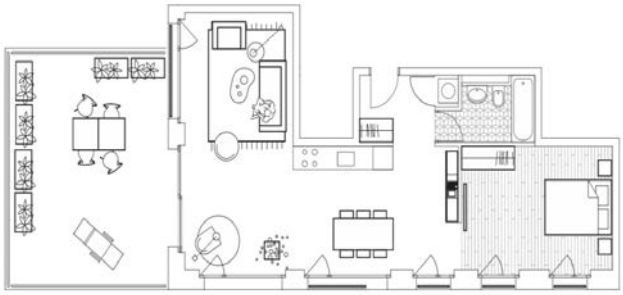
Au 1er étage, une grande terrasse communautaire sur laquelle trouvent place les jardins potagers. Cet espace en balcon, dédié uniquement aux résidents, aurait pu bénéficier d'une liaison directe sur le Grand Pré pour favoriser les échanges intergénérationnels de l'ensemble de la pièce urbaine.

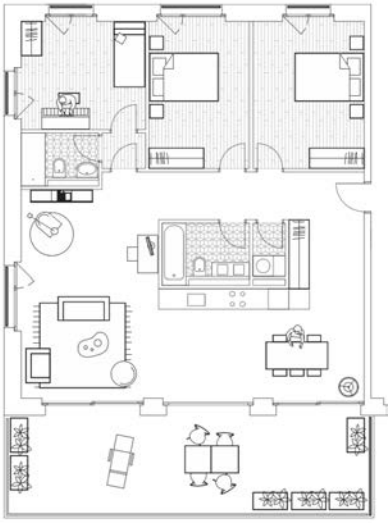
Dans la galette, les accès aux livraisons et aux commerces sont judicieux. Il est regrettable que l'accès à la Migros ne puisse pas se faire directement aussi depuis l'espace central.

E. Lot B3 - Swiss Life

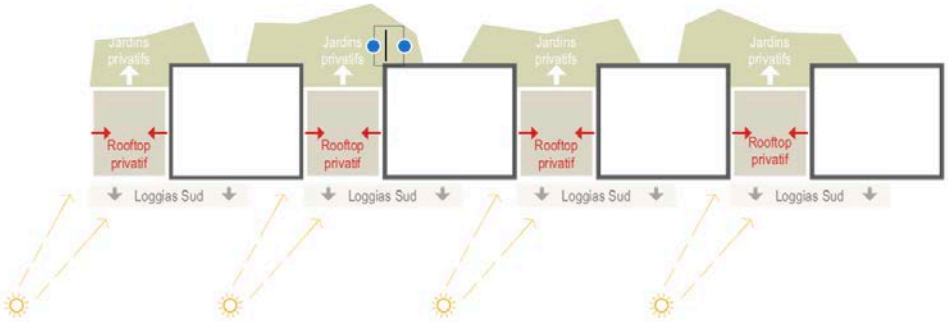
Quatre cages d'escalier bien dimensionnées accessibles de l'espace central ou de la rue distribuent 4 appartements traversants ou bi-orientés.

Comme pour les autres investisseurs, les appartements sont bien organisés et proportionnés. L'appartement de 4.5p avec îlot central est intéressant. Cependant l'appartement traversant Nord Sud est trop étroit et sa luminosité est péjorée par la profondeur de la loggia.





Le principe de « rooftop » privatif est possible mais l'accessibilité par des marches est problématique.

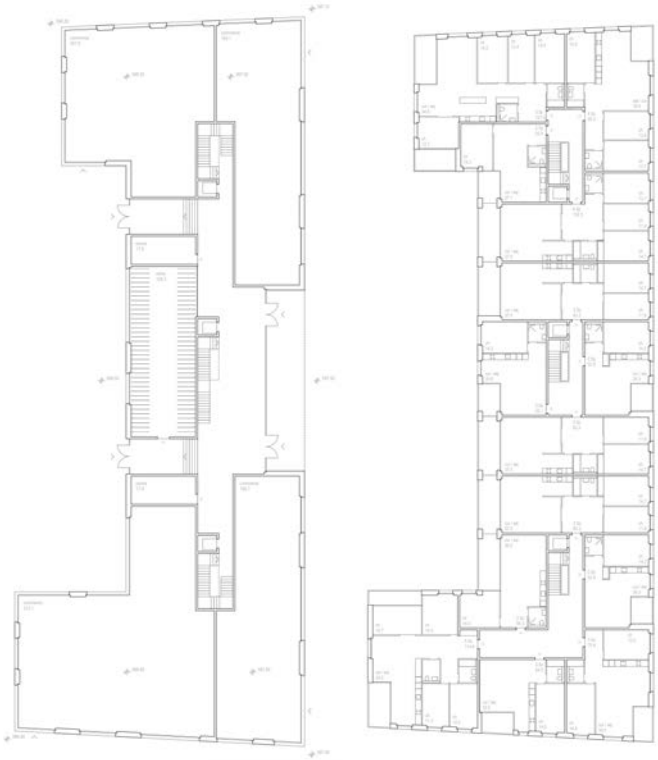


Le jury exprime aussi quelques doutes quant à l'orientation et au caractère privatif des jardins au pied d'immeuble et la cohabitation avec l'espace central.

F. Lot B4 - SILL

Trois entrées accessibles depuis la rue et la cour donnent accès aux escaliers centraux qui distribuent 4 appartements.

Le rez-de-chaussée est complètement dédié aux activités. La proposition de grands espaces en lien avec la rue et le grand espace puis divisibles au gré du preneur représente un avantage en termes de flexibilité locative.



Les logements traversants ou bi-orientés sont généralement bien organisés notamment en positionnant les espaces nuit du côté de la rue.

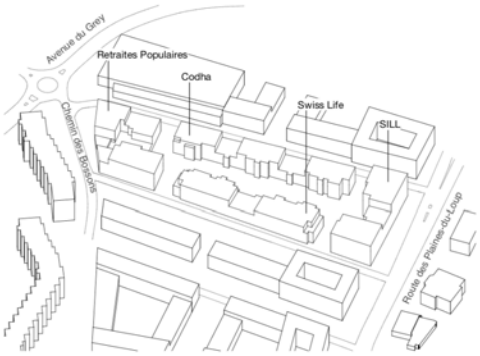
Le choix d'offrir un grand hall distributif est intéressant mais prétérite l'espace de la cuisine qui est très restreint dans certains appartements.

Si l'emplacement des buanderies à l'étage en lien avec la terrasse commune est intéressant, la contigüité avec les loggias des appartements est difficile.

9.3 MAGIZAN SA - INTERVAL PAYSAGE Sàrl, constitué de MAGIZAN SA et INTERVAL PAYSAGE Sàrl

A. Considérations générales

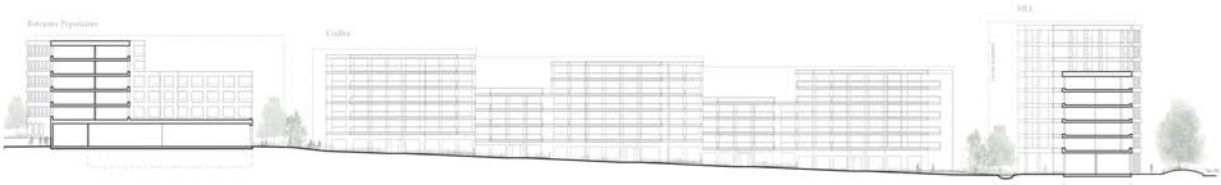
Le projet Magizan SA Interval fait une lecture claire du territoire et de ses enjeux en s'inscrivant dans les continuités paysagères des Plaines du Loup. Il émet des principes directeurs précis qui se déclinent selon les thématiques suivantes : un bâtiment par investisseur, une peau lisse extérieure, une diversité d'identités, un traitement paysager global, un cœur vibrant, une diversité de hauteurs.



LOCALISATION DES INVESTISSEURS

LOCALISATION DES AFFECTATIONS

Ces principes s'intègrent harmonieusement dans les règles et recommandations faites aux concurrents en vue du dialogue final du 2ème degré. L'image générale du projet présente une cohérence et une unité, tout en proposant une diversité d'identités entre les différents bâtiments, grâce à un jeu de façades déclinant la verticale et l'horizontale.



B. Aspect paysager

Par un dispositif construit en épannelage, le projet cherche à offrir un ensoleillement suffisant au cœur de l'îlot. Le volume du bâtiment Ouest des Retraites Populaires tend à occulter une partie du soleil de l'après-midi et affaiblit du même coup le parti premier recherché.

Une grande prairie, espace de rencontre et de biodiversité, accroche la place publique des Sauges à l'Ouest, au passage de liaison Nord-Sud à l'Est. Un chemin central sur lequel se pique une série de sentes tranversales irrigue du même coup les différentes entrées d'immeubles de la Codha et de Swiss Life.

La gestion des eaux est appréciée, notamment les noues et les ouvrages de rétention naturelle à ciel ouvert qui participent aux ambitions écologiques de la proposition.
De plus, les noues établissent une limite naturelle entre les espaces privatifs et ceux plus publics.

Toutefois, le concept de prairie étendue et sa matérialité herbacée interrogent le Collège d'experts sur l'appropriation de ces espaces en tout temps. Cette réponse semble limiter les usages collectifs de la coopérative à travers les saisons et les caprices de la météo.

En ce qui concerne l'arborisation, même si le verger est complété de quelques arbres majeurs, le vocabulaire végétal n'offre pas une dimension spatiale et paysagère à l'échelle du construit.

Le traitement et la proposition d'aménagement de la terrasse des Retraites Populaires ne convainc pas. Les pots n'apportent pas une réponse probante et présentent l'inconvénient d'une gestion et d'un entretien difficiles. Les jardins privatifs sur la rue Sud, délimités par une haie, offrent une image résidentielle qui s'écarte des ambitions de l'écoquartier.

La répartition des bâtiments par investisseur permet de détailler chaque lot de la manière suivante.

C. Lot B1 - CODHA

Le volume proposé pour la Codha est constitué d'une barre présentant trois émergences dont les interstices sont aménagés en terrasses. Les salles communes adjacentes trouvent un prolongement extérieur bienvenu.

Au rez-de-chaussée, les 5 entrées d'immeubles se font depuis la rue 2, tout en offrant la possibilité de traverser jusqu'au Grand Pré. Les activités y prennent place ainsi que quelques appartements s'ouvrant côté jardin.

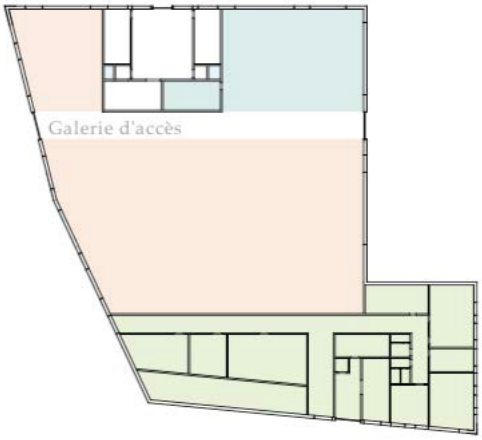
Si les cages d'escaliers sont rationnelles, elles n'en offrent pas moins de la lumière naturelle grâce à un vide sur toute hauteur, ainsi qu'à chaque étage, un local disponible et appropriable par les habitants. Cette disposition évite habilement tout appartement mono-orienté au Nord.

Au niveau des typologies, les appartements des 2 étages d'émergences profitent de double orientation. En revanche, ceux des 3 étages types, présentent une majorité d'appartements traversants dont la longue enfilade constituée des séjour – salle à manger – cuisine, résultant de la grande largeur du bâtiment, n'est pas jugée pertinente par rapport au mode de vie souhaité par la coopérative. Quant au modèle de cluster, il semble surdimensionné pour une utilisation rentable et rationnelle des surfaces qui lui sont dévolues.

D. Lot B2 - Retraites Populaires

Le volume constituant la tête Ouest de la pièce urbaine présente un aspect très découpé, tant en plan qu'en volume. Ceci favorise de multiples dégagements pour les appartements, mais affaiblit la façade Sud-Ouest qui ne tient pas l'angle à l'échelle de la pièce urbaine.

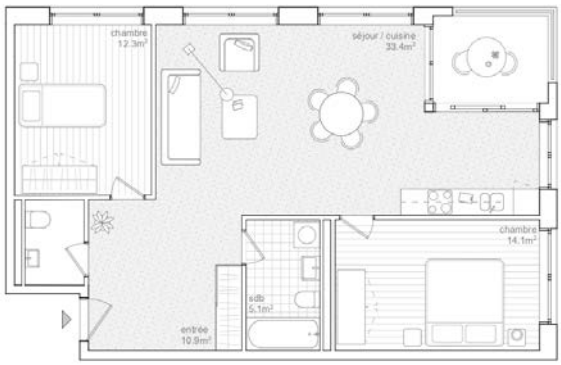
Au rez-de-chaussée, le traitement de la Migros semble assez convaincant, toutefois, le niveau de référence choisi pour le magasin traversant entre le chemin des Bossons et la Place obligera à une adaptation du terrain naturel assez exigeante.



Le traitement proposé pour la toiture accessible du 1er étage ne convainc pas le Collège d'experts qui regrette le résultat très fractionné de l'espace ainsi que le manque d'ouverture sur l'Ouest, empêchant le dégagement vers la vue.

Les cages d'escaliers sont rationnelles et permettent de distribuer de nombreux appartements.

Les typologies d'appartements tirent parti de la dentelle des façades intérieures réduisant ainsi le nombre de mono-orientés et les vis-à-vis entre appartements sont habilement résolus pour ne pas être gênants.

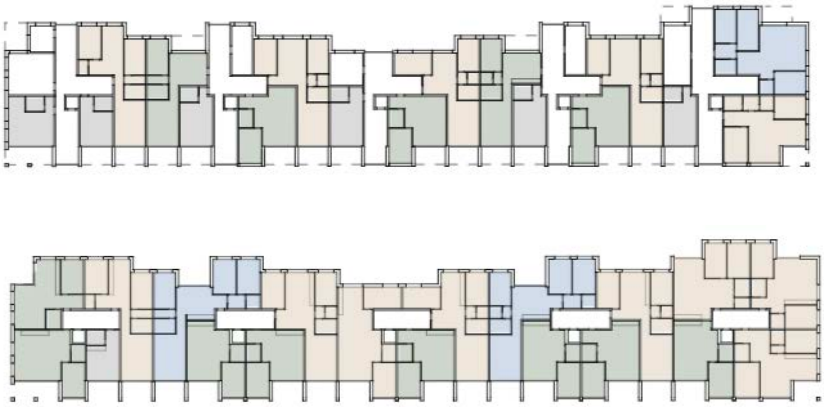


E. Lot B3 - Swiss Life

La bande Sud est dédiée à Swiss Life. Elle est constituée d'une barre présentant 2 émergences. Dans sa partie plus basse, elle peut offrir une toiture accessible divisible entre les 4 appartements qui disposeraient ainsi de terrasses privilégiées.

Le bâtiment comprend 5 entrées depuis la rue 3 qui permettent de traverser l'immeuble jusqu'au jardin, au Grand Pré et à la rue intérieure.

Les appartements des rez-de-chaussée s'ouvrent sur l'extérieur et disposent d'un jardin privatif, notamment côté Sud. Ce dispositif n'est pas jugé pertinent dans le contexte social voulu pour les Plaines-du-Loup.



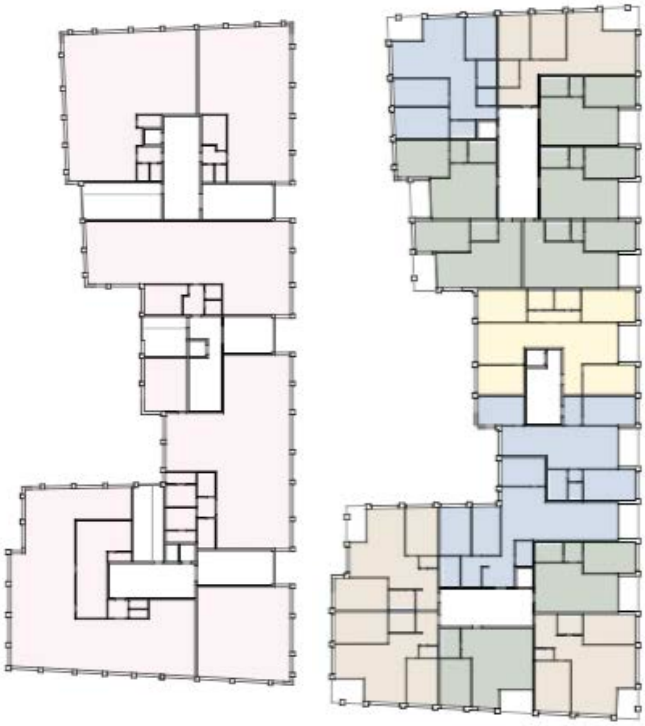
Les typologies proposées sont variées et offrent des appartements traversants, des appartements d'angle, et des appartements mono-orientés au Sud.

F. Lot B4 - SILL

Le bâtiment de la SILL complète la composition côté rue des Plaines-du- Loup.

Malgré sa hauteur importante, conforme aux exigences du PPA, il offre une percée bienvenue en son centre, contribuant à une amenée de lumière dans le Grand Pré depuis l'Est.

3 entrées depuis la route des Plaines-du-Loup, permettent d'accéder aux appartements, ou de se rendre dans le Grand Pré, le rez-de-chaussée étant dévolu aux diverses activités.



Les appartements offrent une variété de typologies et une habitabilité intéressante avec plusieurs traversants et appartements d'angle.

Les importantes découpes volumétriques et les surfaces de façades ne sont cependant pas en adéquation avec les principes d'économie recherchés pour ce type d'affectation.

9.4 Pont12 architectes SA et OXALIS, constitué de Pont12 architectes SA et OXALIS architectes paysagistes associés Sàrl

A. Considérations générales

Le projet OXALIS/PONT 12 s'inscrit dans les principes et les recommandations émis dans le cadre du dialogue final du 2ème degré. Déjà lors de la première phase, le projet proposait de définir le vide comme un Grand « Pré occupé » dans la spatialité et construite par le fractionnement des volumes bâtis.

La recherche de constitution d'un tout entre bâti et paysage guide le projet tant le caléidoscope est l'emblème du fractionnement, de la pétition et du miroitement de la lumière et du soleil. Ainsi les volumes se creusent, se plient et sont découpés pour offrir en même temps que des dégagements, des échappées de vues et des apports de soleil au cœur même de l'îlot.

La répartition des investisseurs est conforme aux données remises et l'architecture de chacun des immeubles se définit par des géométries similaires et une volonté d'unité de langage architectural.

La composition des façades s'organise sur l'horizontale et alterne bandeau filant et tête de dalle avec vitrages et meneaux de même hauteur. Le vocabulaire est assurément d'inspiration moderniste. L'homogénéité ainsi créée est compréhensible dans son intention générale de définition de l'îlot, l'expression de la spécificité de chaque investisseur, de-même que les diversités typologiques rencontrées ne trouvent dès lors pas d'expression. Dans le cadre du rôle de coordination, c'est bien plutôt de cette diversité et de ces spécificités qu'il faudra s'assurer.

B. Aspect paysager

PROJET LAUREAT

Le projet des aménagements extérieurs offre une image intéressante et équilibrée. Le bâtiment en redents de Swiss Life garantit une qualité de lumière sur l'ensemble de l'îlot central. Le dispositif en bandes parallèles habilement occupé et développé permet des usages très clairement différenciés passant du public au privé.

Le « Pré-occupé » offre une habile gradation du minéral au végétal, du bâtiment de la Codha, dans sa vision collective et partagée des trois cours, au caractère plus privé des jardins de Swiss Life. Ces derniers sont séparés habilement par un dispositif de noues paysagères et confortent la qualité paysagère de la proposition.

Les deux terrasses accessibles du bâtiment Swiss Life sont bien plantées et intéressantes par leurs expositions.

La grande prairie centrale accueille un réseau de sentes qui conforte l'accroche et les liaisons entre les différentes unités construites.

La perméabilité, entre les rues Nord et Sud de la pièce urbaine, est assurée par deux liaisons publiques confortables à l'Est et à l'Ouest. Ces liaisons sont élargies par des placettes attenantes et plantées d'arbres majeurs. Le sol de ces places génère une image verte par un pavage végétalisé.

La terrasse des Retraites Populaires revêt un caractère plus privatif mais néanmoins aménagé de manière satisfaisante.

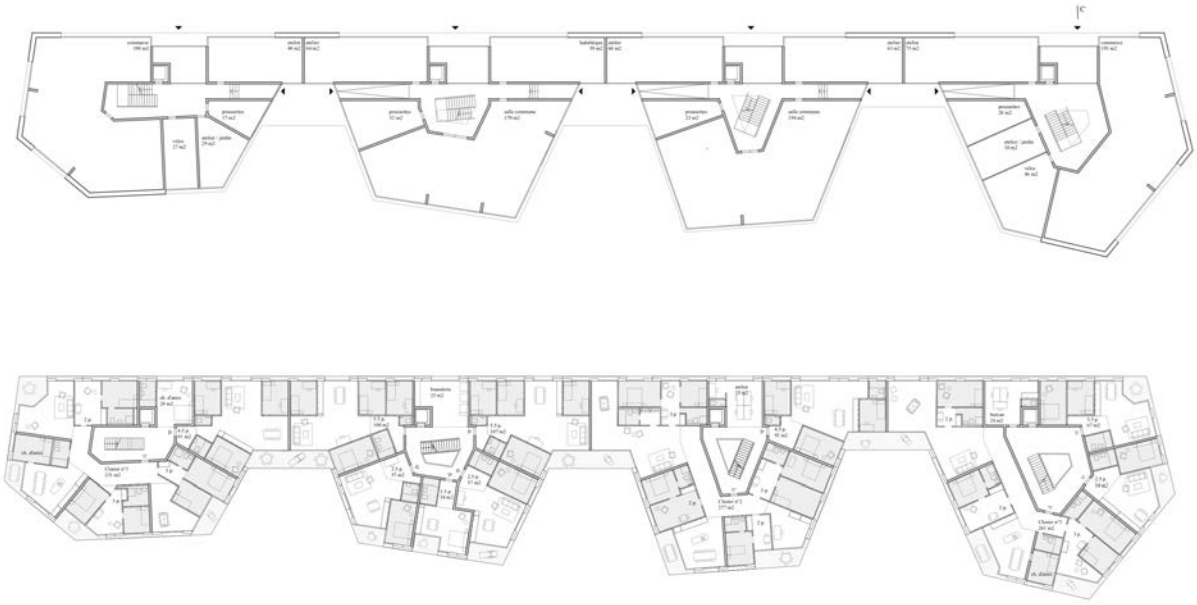
L'alignement d'arbres proposé le long de la rue Nord ne répond pas au concept d'espace public et paysager du PPA qui tend à favoriser les plantations libres et diffuses.

Ce projet est apprécié de l'ensemble du Collège qui relève l'évolution qualitative de la proposition entre le premier et le deuxième degré.

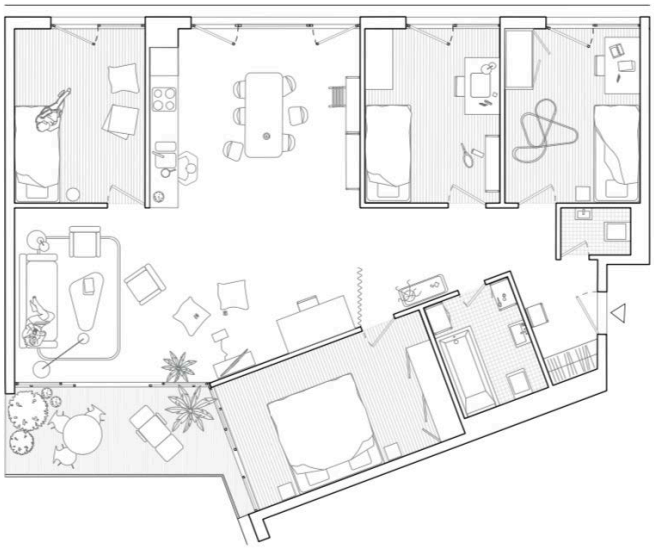
C. Lot B1 - CODHA

Pour la CODHA, le projet propose sur rue une longue barre continue dont les décrochements en hauteur suivent strictement la pente du terrain.

Sur parc, ce sont 4 volumes distribués par 4 noyaux qui occupent et construisent l'espace sous forme de redent.



Au rez-de-chaussée, l'articulation entre commerce sur rue, entrée d'immeubles, passage semi-privé sur cour, activités communes organisées autour des différents « carrés des bricoleurs, carrés des fêtes et carrés des créateurs » est convaincante.



Aux étages, si la distribution des appartements est efficace, la définition des géométries n'est pas favorable à l'organisation en cluster et les nombreux vis-à-vis repérés sont problématiques.

D. Lot B2 - Retraites populaires

Situé en tête Ouest de l'îlot, ce sont 2 volumes qui émergent du socle commercial avec des façades suivant les alignements sur rue et de large redent biais qui constituent le cœur de l'îlot. Ces géométries permettent de bons dégagements entre les façades en même temps qu'elles multiplient les angles en faveur de typologie bi-orientée.

Le commerce au rez est bien accessible depuis l'Ouest alors que la « place Podium » située à l'Est ne convient pas au Collège d'experts en particulier dans sa relation avec la façade borgne du commerce. La toiture terrasse du premier niveau affectée à un usage semi-privé, aux « potes âgés » est appréciée.

De manière générale les typologies des appartements distribués par un nombre restreint de cages d'escaliers sont intéressantes et elles profitent des longueurs de façades et des dégagements organisés par les géométries retenues.

E. Lot B3 - Swiss Life

PROJET LAUREAT

Lors de la première phase, les concurrents ont proposé d'organiser les appartements à Swiss Life dans 3 immeubles rayonnants et indépendants les uns des autres de façon à favoriser les dégagements et les apports de soleil. Avec les règles établies pour le 2ème degré exigeant la continuité pour permettre la définition de la rue et celle de l'îlot, les concurrents ont conservé le concept de 3 blocs émergents sur 3 niveaux et les ont liés par un socle continu sur les 3 premiers étages.

Dans les niveaux supérieurs, toutes les qualités liées au bloc orienté à 360° avec le dégagement sur les 5 angles du polygone sont conservées et les qualités typologiques mises en valeur. Le principe des loggias et des grands espaces hall séjour cuisine en même temps que l'organisation par couche des accès et locaux de service sont appréciés.

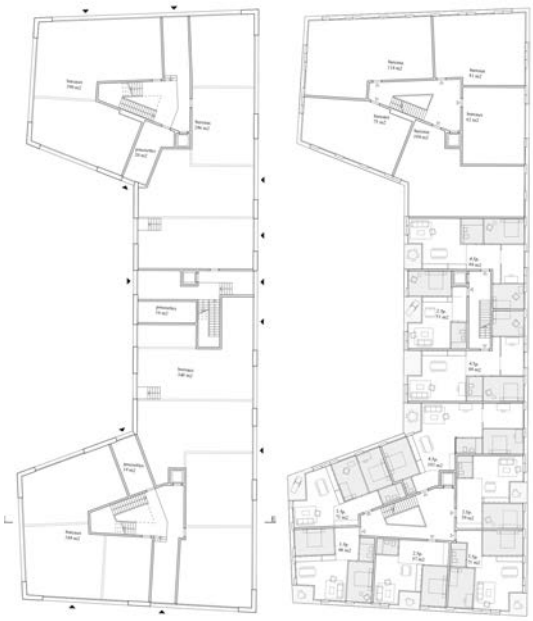
En revanche, les typologies résultantes des liaisons entre les différents blocs aux 3 premiers niveaux, à ce stade, ne convainc pas le Collège d'experts. Les profondeurs deviennent importantes, les géométries et la structure statique pas toujours cohérentes.

Dans le cadre du développement du projet, une attention toute particulière devra être portée afin de conserver et d'augmenter les qualités des blocs indépendants des niveaux supérieurs et de

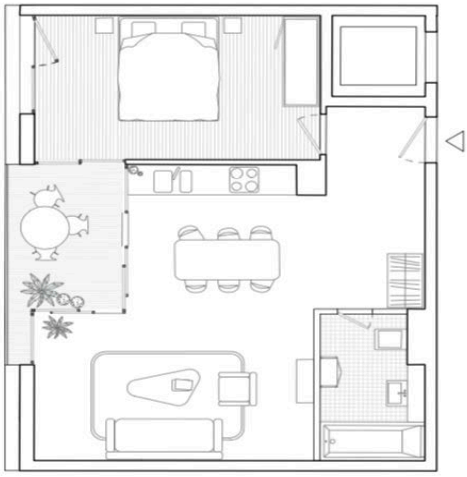
trouver des solutions adéquates et qualitatives aux parties de liaison. Une coordination et une redéfinition possible des limites du bâti sont à envisager.

F. Lot B4 – SILL

Tout à l'Est, le long des Plaines du Loup, comme un gros point final de la composition de l'îlot, le bâtiment réservé à la SILL se présente comme un bloc relativement étroit en son centre et agrémenté de 2 têtes aux géométries biaises dans le même esprit que celui de la composition générale.



Trois noyaux distribuent les 8 étages sur rez. Avec la compacité du volume et leur relatif faible développement des façades, l'économie du projet est ainsi trouvée. La qualité des appartements traversants ou sur angle est appréciée par sa simplicité.



10. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DU COLLÈGE D'EXPERTS

A la suite de son analyse, le Collège d'experts a procédé à l'évaluation des différents projets conformément aux critères d'appréciation rappelés au chapitre 7.5 du présent document.

Le Collège d'experts procède à l'unanimité aux recommandations suivantes :

Lot B1 - CODHA

Le Collège d'experts a examiné l'ensemble des projets admis et a procédé à la délibération pour le lot de la CODHA.

Décision : à l'unanimité des voix du Collège d'experts, le projet lauréat pour la CODHA est :

	Meier + associés architectes SA

Lot B2 - Retraites Populaires

Le Collège d'experts a examiné l'ensemble des projets admis et a procédé à la délibération pour le lot des Retraites Populaires.

Décision : à l'unanimité des voix du Collège d'experts, le projet lauréat pour les Retraites Populaires est :

	Meier + associés architectes SA

Lot B3 - Swiss Life

Le Collège d'experts a examiné l'ensemble des projets admis et a procédé à la délibération pour le lot de Swiss Life.

Décision : à l'unanimité des voix du Collège d'experts, le projet lauréat pour Swiss Life est :

	Pont12

Lot B4 - SILL

Le Collège d'experts a examiné l'ensemble des projets admis et a procédé à la délibération pour le lot de la SILL.

Décision : à l'unanimité des voix du Collège d'experts, le projet lauréat pour la SILL est :

	Meier + associés architectes SA

Mandat de cohérence urbanistique et aménagements paysagers

Le Collège d'experts a examiné l'ensemble des projets admis et a procédé à la délibération pour le mandat de cohérence urbanistique et aménagements paysagers.

Décision : à l'unanimité (sauf une abstention) des voix du Collège d'experts, le projet lauréat pour le mandat de cohérence urbanistique et aménagements paysagers est :

	Pont12 + OXALIS

17h00 – 18h00 Recommandations

Le Collège d'experts émet les recommandations suivantes quant aux projets lauréats :

Lot B1 - CODHA

- Revoir les typologies en qualité et en proportion, proscrire les cuisines borgnes. Préserver la qualité des coursives ouvertes ;
- S'agissant des cages d'escalier Nord s'assurer de la conformité avec le RPPA ;
- Respecter le mix typologique demandé par le Maître de l'ouvrage ;
- Activer et dynamiser les rez vers les placettes ;
- Les vis-à-vis entre les chambres et la coursive sont à revoir ;
- Les prolongements extérieurs entre les grands et les petits appartements sont à rééquilibrer.

Lot B2 - Retraites Populaires

- Étudier la faisabilité d'une placette généreuse et attractive, en questionnant l'activation des rez qui l'abordent ;
- Étudier et retravailler la « tête Sud-Est » RP, afin d'obtenir une cohérence globale du lot B2 ;
- Étudier l'accessibilité pour les livraisons des commerces côté Nord-Est (socle) ;
- Réfléchir à diminuer le trafic pour les livraisons pour la rue des Bossons.

Lot B3 - Swiss Life

- La typologie des appartements centraux (trop profonds) est à revoir, réduire la grande

profondeur des espaces de liaison au niveau du socle, afin d'améliorer la qualité typologique des appartements ;

- La dimension des émergences est à revoir, afin de répondre aux objectifs quantitatifs du cahier des charges, tout en conservant sa morphologie offrant un ensoleillement de qualité sur le Grand Pré ;
- Surface commerciale : changement d'affectation en logement à prévoir, étant précisé qu'une dérogation devra être demandée à la Municipalité ;

Lot B4 - SILL

RAS. Les ajustements seront apportés lors du développement du projet.

Mandat de cohérence urbanistique et aménagements paysagers

- Réinterroger les distances minimales entre les bâtiments fixées par le cahier des charges du deuxième degré, afin de rendre cohérent le positionnement des projets lauréats ;
- Une attention toute particulière devra être apportée à chaque raccord entre les investisseurs ;
- Garantir 2 surfaces commerciales le long de la venelle Est ;
- Assurer une placette d'usage publique généreuse (entre 15 et 20 m) articulée autour de la Migros en veillant à l'activation des rez-de-chaussée ;
- Le positionnement des surfaces de panneaux photovoltaïques devra être étudié et réparti entre chaque investisseur de la pièce urbaine ;
- Préserver les qualités du concept paysager proposé, avec l'implantation des nouveaux projets.

11. PRÉSENTATION DES PROJETS DU 1ER DEGRÉ

3	Aeby Perneger & Associés SA, constitué de Aeby Perneger & Associés SA et Hüsler & Associés Sàrl

5	Archiplein Perraudin Urbanité(s) Convercey, constitué d'Atelier archiplein Sàrl, Urbanité(s) Sàrl et Philippe Convercey

19	Association de mandataires MAATK, constitué de meier + associés architectes SA, Tekhne SA et Profil Paysage Sàrl

8	Bonhôte Zapata Architectes SA - Paysagestion SA, constitué de Bonhôte Zapata Architectes SA et Paysagestion SA

11	EDEN association d'architectes, constitué de daniela liengme architectes Sàrl, Backround Architecture Sàrl et westpol Landschaftsarchitekten Gmbh

13	Pool d'architecte, architecte paysagiste et experte en développement durable, constitué de Fornet Architectes Sàrl et Mary Hofman

20	MAGIZAN SA - INTERVAL PAYSAGE Sàrl, constitué de MAGIZAN SA et INTERVAL PAYSAGE Sàrl

23	Pont12 architectes SA et OXALIS, constitué de Pont12 architectes SA et OXALIS architectes paysagistes associés Sàrl

12. APPROBATION

Présidente

Mme Natacha Litzistorf .....

Vice-président

M. Patrick Devanthéry .....

Membres

M. Guillaume Käser .....

M. Frederik Flaccomio .....

M. Pierre Menoux .....

M. Michael Dill .....

M. Raphaël Crestin .....

M. Claudio Dini .....

M. Jean-Yves Le Baron .....

M. Ulrick Liman .....

Mme Christina Zoumboulakis .....

Suppléants

M. Joël Rochat .....

M. Thierry Pelichet .....

M. Rafael Meyer .....

M. Yves Ferrari .....

M. Christian Bridel .....

Mme Nicole Christe .....

M. Olivier Bettens .....

M. François Dupuy .....

Mme Andrea Faucherre .....

Mme Joëlle Rast .....