



Service de l'urbanisme, de l'aménagement
et des transports

NOTE AU CONSEIL ADMINISTRATIF

DD 113506 - Construction de 2 bâtiments de logements – 13 ch. de la Grande-Ouche Eléments de réponse au courrier des habitants du 25 juillet 2020

Réponses aux questions ou remarques posées par les habitants :

En préambule, la société anonyme « Etoiles vertes SA » n'apparaît effectivement pas au registre du commerce. Contacté, le propriétaire informe le SUT que la société est actuellement en construction, depuis quelques mois. Le dossier a été déposé au registre du commerce, et l'inscription sera officielle prochainement, quelques points devant encore être réglés. Le dossier étant déposé, les démarches de demande d'autorisation sont selon lui autorisées.

- a) Le projet n'est pas manifestement surdimensionné ; il respecte le gabarit légal.
- b) Lien avec le bâti existant : l'implantation au centre de la parcelle et le maintien de la végétation existante (permettant de limiter l'impact sur les parcelles voisines) favorisent l'insertion dans ce quartier de villas, par ailleurs majoritairement groupées ou jumelées.
- c) Voie d'accès insuffisante ; Selon le STVEP, la voie d'accès est effectivement insuffisante, une largeur de 4.5 m ne permettant pas de croisement, d'autant plus avec la circulation vélos et piétons. D'autre part, la possibilité d'une demande de servitude de passage public à pied à l'ouest de la parcelle, côté Dutoit, est à étudier.

L'accès pour les véhicules de secours est soumis à autorisation par les services concernés, qui statueront à ce sujet. Le dossier de projet en tient compte.

La gestion de l'accès au chantier est effectivement à étudier pour une bonne gestion de la circulation durant cette période.

- d) Le parking souterrain respecte le domaine vital des arbres, et permet de réduire au maximum l'emprise du stationnement en surface. Le dimensionnement respecte la loi en vigueur ;
En ouvrage : 27 places voitures, 5 places motos, 21 places vélos
En surface : 3 places voitures « visiteurs » à l'entrée du site, 18 places vélos
- e) Accès voirie : Il n'est pas prévu que le camion desserve le chemin de la Grande-Ouche. Le point de collecte situé dans le parc Maurice Ravel est dimensionné pour recevoir les ordures ménagères des habitants des nouveaux logements. A prévoir : emplacement pour levée hebdomadaire des déchets de jardin et mensuelle des déchets encombrants (vers accès visiteurs, ou à voir avec le secteur global Grande Ouche).
- f) Abattage d'arbres : 14 arbres sont abattus, 9 replantés ainsi qu'une halle vive. Les arbres replantés reforment la clairière à l'endroit où elle s'ouvre, au nord.
- g) Equipement de la parcelle ; l'Etat a le projet d'une taxe d'équipement lors des densifications d'une certaine ampleur.
- h) Eclairage futur : non précisé à ce stade du projet mais à étudier.

- i) La voirie n'est pas chargée du déneigement sur les chemins privés. La répartition des frais est à définir par l'ensemble des propriétaires.
- j) Surfaces bétonnées et problème de ruissellement ; le projet tient compte des enjeux environnementaux liés à la végétation et aux eaux de pluie : la végétation est dans l'ensemble conservée ou remplacée, et à l'exception de l'emprise des bâtiments et de la zone d'accès réduite, la parcelle est maintenue en surfaces totalement perméables (surfaces herbeuses), sauf pour le chemin d'accès piéton qui est lui semi-perméable. Un problème de ruissellement est donc peu probable.
- k) Le règlement de copropriété et les répartitions financières ne concernent pas la commune.

Remarques du SUT

Le projet présente des qualités certaines. Il est respectueux du contexte fortement végétalisé, s'insère avec élégance dans les clairières existantes, et répond pleinement aux exigences actuelles de développement durable.

Le site est préservé au maximum : les véhicules sont stationnées en sous-sol et leur emprise sur la parcelle très réduite. La grande majorité de la parcelle est piétonne, la surface hors bâtiment est laissée « naturelle », plantée d'herbe et partagée entre tous les propriétaires (pas de petits jardins clôturés).

La typologie des appartements est intéressante, le rapport intérieur/extérieur soigné (chaque pièce a un accès sur l'extérieur). La forme particulière en étoile des bâtiments permet à chaque appartement une triple orientation, et donc un ensoleillement maximum.

Les deux bâtiments sont à très haute performance énergétique (chauffage par pompe à chaleur, panneaux solaires en toiture).

Densification

La surface de la parcelle de plus de 5000 m², et la réalisation d'un projet THPE permet une densité de 0.6 sur la parcelle.

La parcelle d'origine, plus étendue, incluait les constructions environnantes. Lors de la réalisation des villas contiguës, l'Etat a autorisé une densité de 0.2. Les bâtiments étant concentrés au nord de la parcelle, il a exigé la constitution d'une servitude de non bâtir sur l'actuelle parcelle 5757 (en d'autres termes, les droits à bâtir ont été concentrés au nord de la parcelle).

La loi actuelle permet une densité bien plus grande, 0.6. Le projet demande que la servitude de non bâtir soit levée et remplacée par une mention de restriction des droits à bâtir, restriction de 0.2 correspondant à la densité déjà « utilisée » sur la parcelle 5757 par les parcelles voisines. L'Etat entre en matière à ce sujet.

Le projet présente donc une densité réelle de 0.4, mais répond légalement à une densité de 0.6.

Martine Villard
17.08.2020