

A.1.2. NOTICE EXPLICATIVE

Toutes les demandes de construire doivent être accompagnées par une notice explicative du projet. Cette notice a pour objectif de présenter l'intégration du projet dans son contexte architectural et paysager et de justifier de la compatibilité du projet avec « le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

La notice explicative comprend une partie analytique et une partie de présentation du projet.

N.B. Le requérant a intérêt à prendre contact avec la commune préalablement au dépôt du dossier pour évaluer sa comptabilité avec les attentes communales.

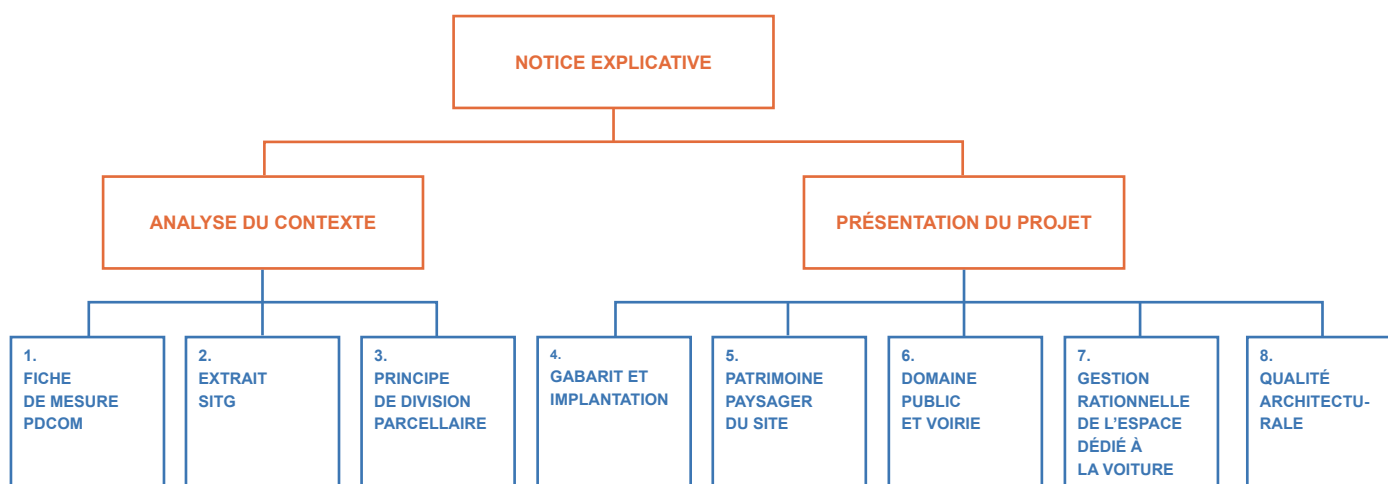
Jusqu'au 30 juin 2023, le préavis communal aura un poids prépondérant dans la pesée des intérêts pour autant qu'il soit dûment motivé.

ANALYSE DU CONTEXTE

Le contexte est présenté par la production de **pièces existantes** que le requérant doit rassembler. Celles-ci permettent d'identifier la situation initiale en vue de mesurer l'impact du projet sur cette dernière.

PRÉSENTATION DU PROJET

Les informations fournies constituent un **argumentaire** justifiant de la qualité et de l'intégration du projet dans son contexte. La présentation du projet doit explicitement détailler les thématiques 4, 5, 6, 7 et 8 du schéma ci-dessus.



Contenus de la notice explicative du projet

PIÈCES À FOURNIR

Les explications textuelles, produites au format A3, sont accompagnées par des plans et schémas illustratifs avec légendes, présentés à l'échelle 1 : 500. Au besoin, un format plus grand est envisageable. (cf. Document B06 du formulaire de demande d'autorisation de construire)

ANALYSE DU CONTEXTE

1. Fiche de mesure du plan directeur communal (ci-après PDCom) concerné par la parcelle, ou le cas échéant, si le PDCom ne l'indique pas clairement, mise en évidence des :

- Cordons boisés et/ou des pénétrantes de verdure
- Équipements et services (école, bâtiment protégé, arrêt TC, équipement public)

2. Extrait du SITG présentant les projets voisins autorisés ou en cours

- accompagné d'une description sommaire caractérisant le contexte bâti et paysager du secteur dans lequel s'insère le projet

3. Le cas échéant le principe de division parcellaire voire de servitudes envisagé.

PRÉSENTATION DU PROJET

4. Gabarit et implantation

Il s'agit d'expliciter, en lien avec le PDCom lorsqu'il est approuvé, quelle relation le projet entretient avec le bâti préexistant et le site et de caractériser son impact.

Gabarit

- Insertion du/des bâtiments dans le site
- Relation au contexte existant et en cours de planification avec une projection hypothétique des densifications des parcelles voisines, par une esquisse des implantations et volumétries (plan 1:1'000^e)
- Alignements, retraits

Implantation

- Disposition des espaces bâtis dans la parcelle / dans le groupe de parcelles
- Définition des espaces non bâtis selon leur taille (espaces majeurs, porteurs d'usage) et espaces résiduels à vocation ornementale et paysagère
- Relation des espaces non bâtis avec les parcelles environnantes (vues proches et lointaines)
- Fonction et usage des espaces extérieurs

5. Patrimoine paysager du site

Il s'agit de préciser en lien avec le PDCom lorsqu'il est approuvé comment le projet contribue au maintien et au développement de la qualité paysagère du site dans lequel il s'inscrit. Les aspects suivants sont à illustrer :

Pleine terre

- Un plan ou schéma doit illustrer les différents types d'espaces non bâtis en pleine terre, de la situation projetée, selon leur taille et l'implantation du projet (espaces majeurs/résiduels). On entend par espaces majeurs en pleine terre, les espaces d'un seul tenant pouvant par exemple accueillir la plantation d'arbres de première et deuxième grandeur.
- L'objectif est de ménager des espaces en suffisance permettant d'accueillir des sujets d'une certaine importance, ceux-ci caractérisant la zone 5.
- Une quantité de pleine terre cohérente avec les enjeux de paysage, de biodiversité et les usages souhaités sera recherchée, en lien avec la stratégie de densification zone 5 du PDCom approuvé le cas échéant.

Arborisation

- Arbres maintenus / nouvelles plantations d'arbres (hauteur 6/12m).
- Le nombre total d'arbres maintenus et plantés devra tendre vers un ratio cible de 1 arbre par 200 m² de SBP construits. La possibilité de planter en bordure de voiries doit être étudiée.

Autres éléments paysagers

- Haies vives et autre plantations mineures garantissant/contribuant à la biodiversité, à la qualité paysagère du projet et à la lutte contre les îlots de chaleur.

6. Domaine public et voirie

Il s'agit d'expliciter, en lien avec le PDCom, lorsqu'il est approuvé, comment le projet contribue à améliorer la qualité et la convivialité des voiries. Les thèmes suivants sont à illustrer :

Qualification ou requalification du réseau viaire donnant accès à la parcelle du projet et aux parcelles voisines

- Agrandissement
- Création trottoir
- Cession foncière / Servitudes

Relation avec l'espace rue

- Décloisonnement
- Perméabilité visuelle
- Traitement diffus des limites par la végétation
- Arborisation en limite de rue
- Relation avec espace public ou collectif

Éventuelle création de nouvelles perméabilités piétonnes impactant la parcelle, selon le plan directeur des chemins pour piétons (ci-après PDGP)

7. Gestion rationnelle de l'espace dédié à la voiture

Il s'agit d'expliciter comment le projet contribue à la réduction des espaces occupés et dédiés à la voiture par le choix d'un dispositif d'accès optimal intégré et l'ouverture à d'éventuelles mutualisations des infrastructures de stationnement. Les thèmes suivants devront être illustrés :

Espace de circulation et stationnement sur la parcelle

- Indication des chemins d'accès, des places de stationnement (nombre et emplacement) et des éventuelles rampes en cas de stationnement en sous-sol.

Cohérence du dispositif d'accès avec le caractère de la rue et avec les parcelles voisines

- Stationnement dans la parcelle ou en front de rue
- Mutualisation avec les parcelles adjacentes – en application de la clause dérogatoire du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05 ; ci-après RPSFP)
- Indication de la mutualisation des chemins d'accès, des rampes et des places de stationnement.

8. Qualité architecturale

Il s'agit de décrire le projet architectural en vue de son évaluation par la commission d'architecture, notamment sur les points suivants :

- choix de typologie en fonction de la parcelle (choix volumétrique et proportionnel, constructif, orientation solaire, matériaux employés)
- références architecturales, urbanistiques ou paysagères en lien avec le projet déposé.