

Recommandations de la réunion de projet	Réponse du demandeur
Etudier la possibilité d'augmenter la zone de pleine terre (au minimum la superficie de l'avant- projet précédent).	La zone de pleine terre a été augmentée conformément à la demande et la superficie est supérieure à celle de l'avant-projet précédent.
Etayer le choix d'implantation du parking au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot plutôt qu'en sous-sol sous les bâtiments à front de rue.	<p>Le maintien du parking au rez-de-chaussée présente plusieurs avantages déterminants. D'une part, il permet d'éviter une excavation de grande ampleur, réduisant ainsi de manière significative l'impact du chantier sur le voisinage ainsi que sa durée.</p> <p>D'autre part, cette approche limite la consommation de nouvelles structures en béton, en privilégiant la réutilisation des constructions existantes. Elle s'inscrit dès lors dans une démarche durable, en diminuant l'empreinte carbone globale du projet et en valorisant les ressources déjà disponibles.</p> <p>Enfin, la présence du parking en rez-de-chaussée favorise une ventilation naturelle, ce qui contribue à réduire la consommation énergétique future du bâtiment.</p>
Analyser plus finement les dérogations en termes de gabarit notamment au niveau des raccords entre mitoyens.	Les gabarits n'ont pas été modifiés par rapport à l'avant projet mais le raccord avec les mitoyens a été expliqué de façon précise et les dérogations ont été motivées dans la note explicative et dans le rapport d'incidences. Une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU a été sollicitée mais celle-ci est très limitée.
Retravailler l'expression architecturale des façades notamment chaussée de Waterloo (étage en retrait en toiture) et rue Jouret (rez-de-chaussée assez aveugle).	Les façades ont été repensées afin d'apporter davantage de relief grâce à un jeu subtil de textures et de volumes dans la mise en œuvre de la brique. Une distinction claire a été introduite pour le dernier étage en retrait, afin d'alléger la perception du volume bâti. Dans la même logique, plusieurs balcons situés en intérieur d'îlot au dernier étage ont été supprimés, ce qui accentue visiblement la différenciation entre l'étage en retrait et les niveaux inférieurs.
Prévoir plus de 30cm de terre sur dalle pour permettre le développement de hautes tiges. Bien documenter et préciser ces aspects et	Ceci a été fait.

veiller à ce que les visuels soient cohérents avec la réalité (taille des arbustes).	
Atteindre un minimum de 80% d'espèces indigènes.	Ceci a été fait.
Ne pas gérer le parking vélos en intérieur d'îlot.	Compte tenu du nombre limité de places vélos prévues pour les commerces (7 unités), et du fait qu'elles seront exclusivement destinées aux employés, il a été jugé pertinent de maintenir ce parking vélo dont l'accès peut se faire soit par le jardin, soit via le parking. Cette disposition présente l'avantage de garantir une séparation nette des flux entre les habitants et les employés des commerces, ce qui contribue à une meilleure organisation fonctionnelle de l'ensemble. Par ailleurs, étant donné la capacité restreinte de ce parking, l'impact des allé-venu (7 le matin, 7 le soir si le parking est totalement utilisé) en termes de nuisances restera très limité.
Favoriser le solaire thermique plutôt que des panneaux photovoltaïques.	Le choix s'est porté vers une production électrique plutôt que thermique car cela permet une production plus importante au global sur l'année et au vu des besoins électriques des installations, cette production sera entièrement auto-consommée.
géothermie ouverte plutôt que fermée	L'option de la géothermie ouverte a bien été étudiée mais ne sera pas mise en œuvre dans le cadre du projet. En effet, passer en géothermie ouverte impliquerait de passer en permis d'environnement de classe 1B, ce qui nécessite une procédure urbanistique spécifique, plus complexe. Par ailleurs, les besoins énergétiques liés aux logements ne justifient pas une telle solution.
Examiner la possibilité de surdimensionner la géothermie et de la partager.	La mise en place d'un système partagé impliquerait une complexité technique et administrative disproportionnée par rapport à l'ampleur d'un projet de taille moyenne comme celui-ci.