

Avenue Dolez n°257. Enquête publique n°4062/10

Travaux envisagés :

Démolition d'une maison et construction d'un immeuble de 3 appartement et 1 bureau.

Motifs de l'enquête :

Permis d'Urbanisme :

Plan Régional d'Affectation du Sol ou PRAS (art.0.12): Prescriptions générales :

- Modification totale ou partielle de destination ou d'utilisation d'un logement – démolition d'un logement.

PRAS (art.1.5.2°): prescription particulières :

- modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.

PRAS (art.21) : ZICHEE (Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement)

COBAT (art.153 §2) : dérogation au RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) en ce qui concerne l'implantation (Titre 1, article 4).

Demande de permis d'urbanisme n° :

16-39.604-10

Enquête publique n° :

4062/10

Situation :

Avenue Dolez 257

Demandeur :

Monsieur DELENS Pierre-Yves

Avenue Dolez, 257 – Note explicative fournie par le demandeur :

1. Objet de la demande :

Démolir la maison ouvrière (voir note explicative) (Rez+1+toit, 50 m² au sol) (voir annexe CRMS - Démolition)

Abattre 1 bouleau et 1 sapin; maintenir le vieux cerisier arrière (voir reportage photo)

Construire un immeuble de rapport de 3 appartements, 1 bureau de 105 m² et 5 emplacements parking souterrains.

2. Programme – Terrain – insertion

- **Maison de rapport** subdivisée en plateaux (appartements) ; confort accru en termes de jardin et/ou grande terrasse pour les Niveaux +1 et +2 (Appartements A et B) ; l'appartement étant un logement parfaitement adapté à la location compte tenu de la présence de l'école communale en face.
- **Bureau au Niveau 0** (Rez de chaussée) pour la partie éclairée (hors sol)
- **Promiscuités évitée** pour l'ensemble des 2 terrasses du projet, vis à vis des 2 fonds voisins, et inversement
 - grâce à typologie du parcellaire oblique et favorablement orienté Ouest et Sud pour terrasses
 - via zones de plantations importantes limitant les vues entre les divers logements et les voisins (toiture-terrasse avec surfaces de plantation généreuse :SO cm ép. Terre
 - via haies vives et palissades/clôtures végétales/plantes grimpantes
- **Emplacements parking en sous-sol** (5 pl. au Niv.0) , grâce à la déclivité favorable. La rampe d'accès du garage voisin (N° 241, même propriétaire) est utilisée pour le parking
- Le relief du sol est maintenu tel quel partout sauf petit talus de liaison en bout de terrasse appartement A

3. Profondeur de construction ; dérogation

Article: RRU T.1 / Chap 2 / S. 1 / Art 4 - Profondeur de bâtisse - Cas § 1/2 /a

Motif: Dépassement vers l'arrière de 478 cm au lieu de 300 cm permis, au Niv+2

(voir plan Ar06 - Elevation Sud - Coupe dans N° 259)

Contexte :

Le parcellaire étant oblique à 45° par rapport à la rue, l'alignement arrière à la façade du voisin ne permet tout simplement pas de construire une profondeur raisonnable, même modeste. Une série de constructions existantes, et en particulier les bâtiments voisins directement concernés ont dû tenir compte de cette géométrie, et ils ne rentrent pas non plus dans les critères actuels.

Partant du bas de la rue (Sud) vers le haut de la rue (Nord), l'on constate chaque fois ce déboîtement; ce qui n'en fait pas un droit acquis mais amène assez logiquement à permettre une dérogation : Considéré en l'espèce (ce segment de l'avenue Dolez, axe orienté N-W > S-E), c'est finalement un avantage offrant un ensoleillement et une 'privacy' très favorables pour la grande majorité des immeubles de ce côté de la rue.

Option prise:

Le projet introduit (N° 259) fait de même, en présentant un dépassement de la norme au niveau Niv+2 (mur pignon mitoyen à hauteur de l'appartement B) et en toiture : profondeur de 478 cm au lieu de 300 cm autorisés.

Les autres volume apparaissant en sur-profondeur sur l'élévation ne dérogent pas : ils sont à S25 cm de distance de l'axe mitoyen (comparer à minimum exigé = 300 cm).

Impact:

Ce dispositif ne provoque aucune vue illicite (elles sont toutes évitées par des dispositifs opaques et bacs à plantes de gros gabarit; il ne prive aucune façade voisine d'ensoleillement (sauf N° 241 /Salon et bureau ; même propriétaire que projet N° 257)

4. **Energie et PEB** (voir note détaillée annexée à la proposition PEB)

- Niveau E70, en construction massive (maçonnerie ...)
- viser le niveau CALE 3 (2010) de l'action CALE (RW) : K35 si possible; K38 en tous cas
- Soigner étanchéité air
- Chauffe eau solaire thermique

5. **Autres**

- Aucune **surfaces abords** imperméables à l'extérieur de l'emprise bâtiment (Situation existante maintenue pour la rampe accès Parking : dalles alvéolées synthétique-gazon s, et gravier)
- **Matériaux apparents** : brique analogue à l'immeuble voisin, et tuile typique de la rue
- **Energie – URE-PEB** :
- **Citerne** eau de pluie

Autres caractéristiques du projet :

- Situation :

Long terrain mitoyen de 1407,36m². Actuellement y est implanté à front de la voirie une maison d'origine rurale subdivisée de la manière suivante :

- sous-sol : Cave ;
- Rez-de-chaussée : 4 pièces, soit : le « séjour », une cuisine, une chambre et une étable (cette dernière servait également au stockage du charbon). L'escalier vers l'étage se situe dans la cuisine.
- Etage : 3 chambres dont l'une servait apparemment de grange (?).
- Toiture traditionnelle : double bâtière de tuile.



Ci-dessus : Vue de la rue Dolez et de l'actuel n°257. Source : Dossier de demande de permis d'urbanisme.

- Sur ce terrain est prévu :

un immeuble de rapport de 3 appartements, 1 bureau de 105 m² et 5 emplacements parking souterrains.

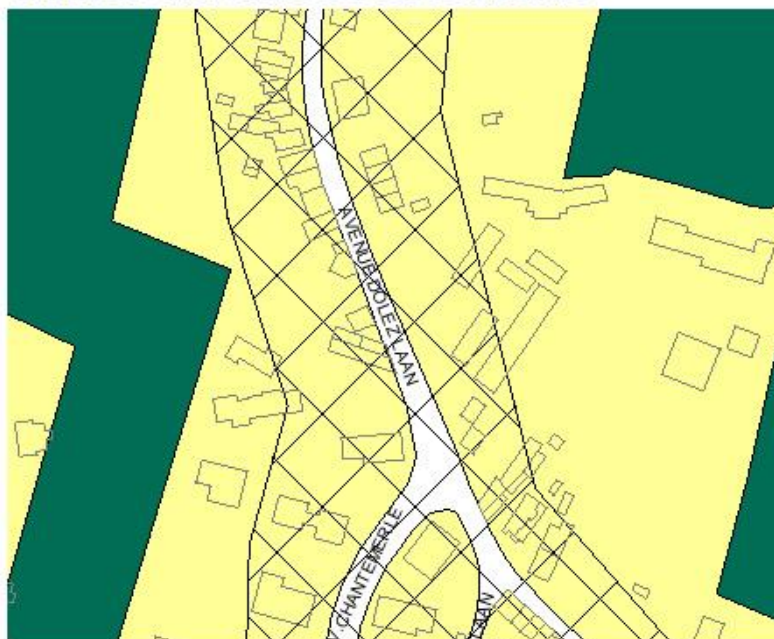
Caractéristiques chiffrées du projet :

	<u>Existant</u>	<u>Projeté</u>
<u>Terrain.</u> Superficie (en m ²) du terrain	1407,36	
<u>Construction.</u> Superficie de planchers (en m ²) de tous les niveaux hors sol (totalement ou partiellement)	100 (à démolir)	519
<u>Rapport plancher/sol</u>	0,071	0.369
<u>Emprise au sol</u> (en m ²) (superficie de la projection au sol (des) construction(s) hors sol)	50	312
<u>Taux d'emprise</u>	0,036	0,221
<u>Superficie imperméable</u> (en m ²) (superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égoutées, telles voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ...)	125	312
<u>Taux d'imperméabilisation</u>	0,09	0,22
<u>Logements</u>	1 maison unifamiliale	1 appartement 2 chambres 2 appartements 3 chambres
<u>Nombre total de logements</u>	1	3
<u>Densité de logements</u> (logement à l'hectare)	7,11	21,32
<u>Superficie de terrain par logements</u> (en m ²)	1407	469
<u>Parking.</u> Nombre total d'emplacements couverts ou non couverts (sur la parcelle)	1	5

Remarque


Le haut de l'avenue Dolez est reprise au PRAS en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement. C'est le caractère encore rural et pittoresque des abords de cette rue qui a motivé cette reconnaissance. La maison du 257 avenue Dolez, d'origine rurale, est un exemple type de ce qui fait encore le charme de ce quartier tant par son aspect extérieur (similaire d'ailleurs à sa voisine de gauche) que par sa distribution et affectation intérieure (voir descriptif plus haut).

Extrait du Plan Régional d'Affectation du Sol: Haut de l'Avenue Dolez et abords




Prescriptions


GENERALITES

 RESEAU VIAIRE


AFFECTATIONS ZONES D'HABITAT

 ZONES D'HABITATION A
PREDOMINANCE
RESIDENTIELLE

ZONES VERTES

 ZONES FORESTIERES

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

 ZONES D'INTERET
CULTUREL, HISTORIQUE,
ESTHETIQUE OU
D'EMBELLISSMENT