

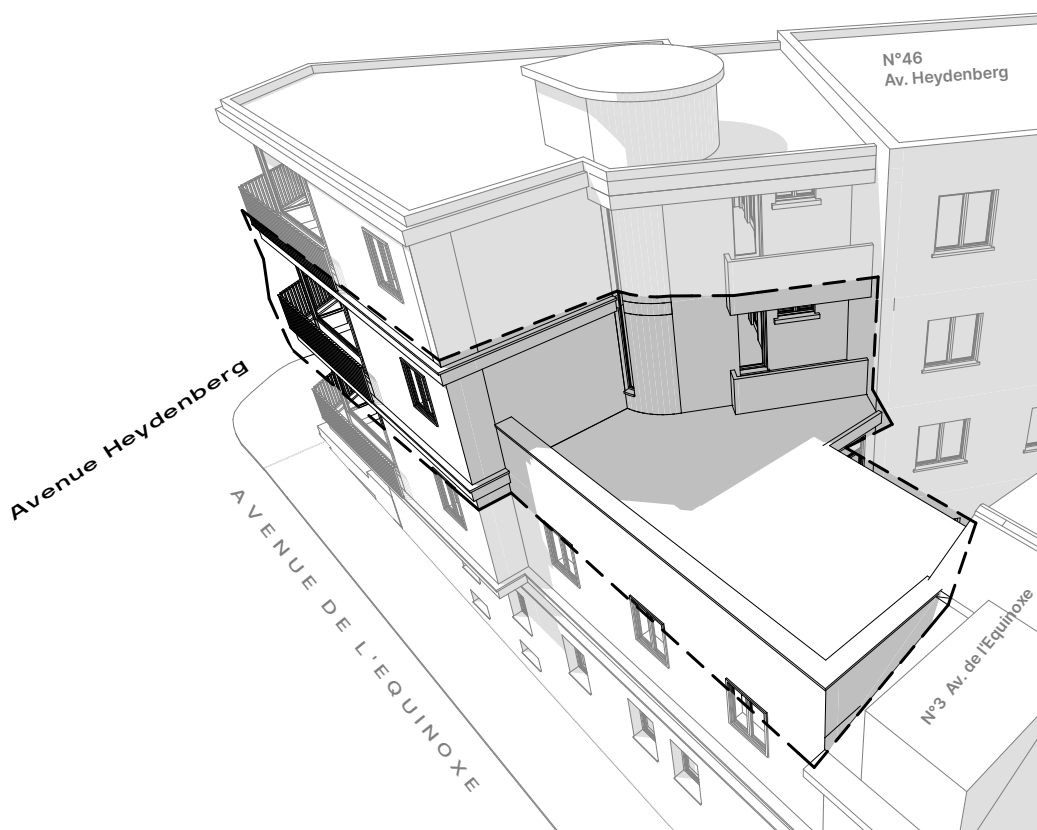
NOTE EXPLICATIVE

1. DESCRIPTION - SITUATION DE DROIT

Immeuble à appartements R+4, situé à l'angle de l'Avenue Heydenberg et de l'Avenue de l'Equinoxe, avec un rez-de-chaussée commercial (pharmacie) et des logements aux étages supérieurs (un appartement par niveau).

Tandis que le rez-de-chaussée est situé sur toute l'emprise de la parcelle, le 1er et le 2ème présentent une ouverture sur la partie intérieure de l'emprise, ouverture sur la toiture du rez.

Le 2ème étage, objet de cette demande comprend à l'arrière une toiture plate (la toiture d'une partie de l'appartement du 1er étage); cette toiture plate est visible du balcon arrière du 2ème.

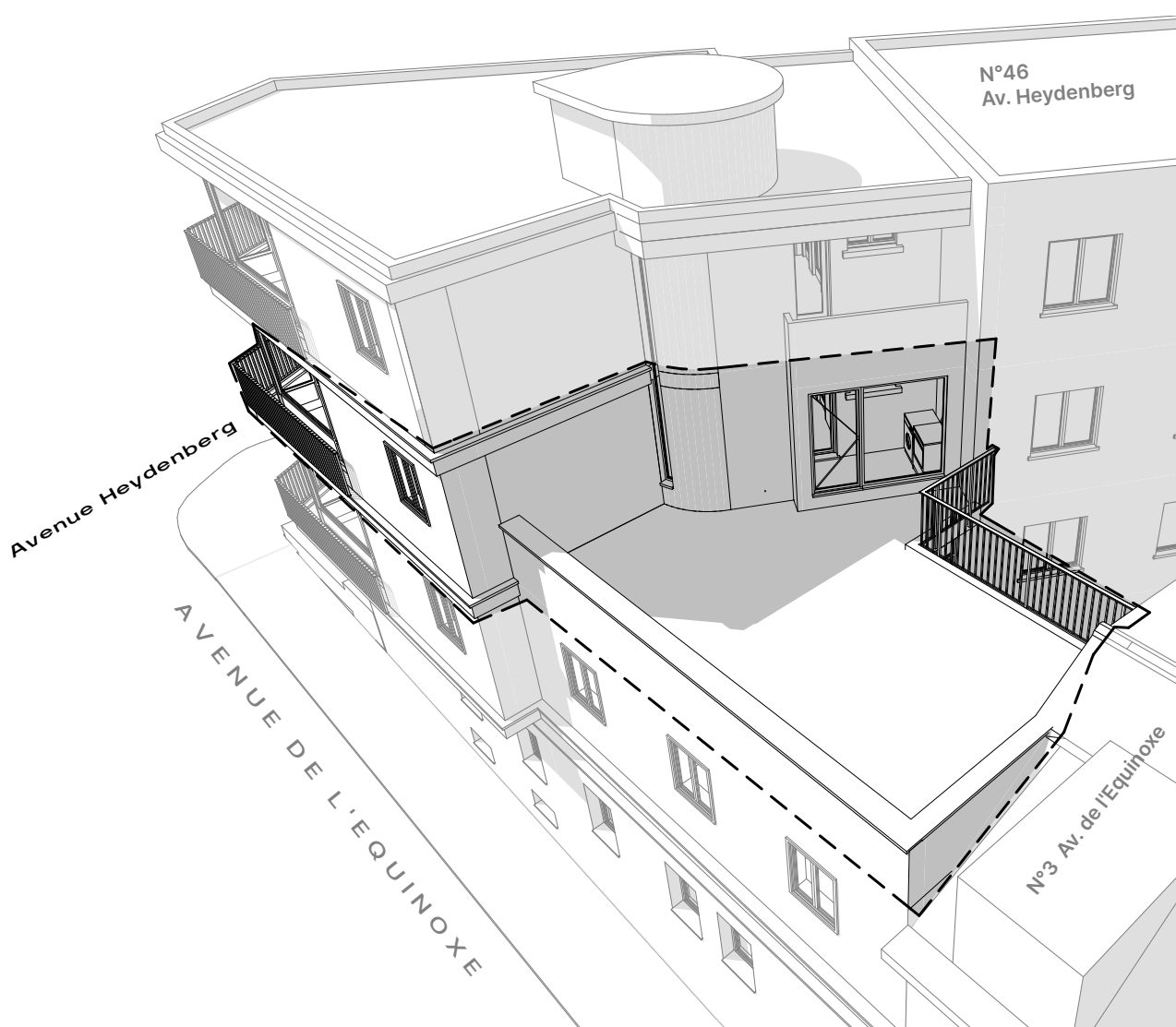


2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Le propriétaire du 2ème étage disposant d'une toiture plate sur laquelle donne son balcon arrière, avec l'accord de la copropriété, souhaite aménager cette plate forme en terrasse "paysagère".

Il avait entre-temps entrepris de refermer son petit balcon ouvert en prolongeant les deux petits murets jusqu'en haut et en plaçant une porte-fenêtre dans la paroi ainsi refermée.

Ayant ainsi rendu accessible la toiture plate par son balcon via la porte-fenêtre installée, il a posé un garde-corps autour de l'ouverture intérieure donnant sur l'intérieur de la parcelle.



3. SITUATION PROJETÉE

La fermeture des murets du petit balcon arrière et la pose du garde corps autour de l'ouverture ayant été effectués sans permis, le maître ouvrage souhaite:

1. Régulariser:

- la fermeture du balcon
- la pose de la porte fenêtre
- la pose du garde-corps autour de l'ouverture sur l'intérieur de la parcelle

2. Aménager la toiture plate en terrasse paysagère:

- fixer des canisses en bois sur le pourtour intérieur de la terrasse pour protéger des vues.
(les panneaux de bois remplissent également un rôle de protection en renfort du garde-corps)
- refaire l'étanchéité de la toiture plate
- poser un revêtement de la terrasse en lames de bois sur lambourdes
- rehausser le muret côté Avenue de l'Equinoxe par un garde-corps en verre pour atteindre une hauteur de sécurité totale de 1,20m.
- poser une pergola bioclimatique d'agrément



4. DEMANDE DE DEROGATION

Article 4 du titre I du RRU

La profondeur de la pergola « dépasse » en projection sur l'alignement arrière du profil mitoyen du n°46 Avenue Heydenberg.

Cependant ce dépassement, par un volume qui n'est pas "plein" pourrait être accepté du fait que la pergola n'est pas accolée au voisin mitoyen du 46 Avenue Heydenberg.

Article 6 du titre I du RRU

La hauteur de la pergola dépasse le sommet du profil mitoyen du n°3 Avenue de l'Equinoxe, de 80,5cm. Ce dépassement n'a pas d'emprise "directe" car la pergola est éloignée du mitoyen du n°3 Avenue de l'Equinoxe; elle est placée du côté du bâtiment, à 6m du mitoyen n°3 Avenue de l'Equinoxe.

La pergola n'étant pas un volume massif plein, son implantation a un impact limité (accolé au côté bâti) impact par ailleurs caché en partie par le muret existant côté Avenue de l'Equinoxe. L'Avenue de l'Equinoxe étant très fort en pente, l'édicule projeté ne se verra pratiquement pas en raison de la déclivité de la rue (descendante à partir du croisement Heydenberg / Equinoxe).

Les dérogations sollicitées vont permettre, d'améliorer la qualité d'habitabilité du logement du 2ème étage, en lui permettant d'exploiter un espace extérieur équipé par une construction peu invasive au point de vue gabarit et masse.

		Phase : PU	
		Note explicative 4/4	04.4
Ech.		Date : 21/08/24	