



## PLU Hauteur égout de toiture

-----  
Par Ninoune73

Bonjour

Je viens d'acheter une maison des années 50.

La maison a été construite sur un terrain en pente. Elle comprend plusieurs étages. Vu que le terrain est en pente, la hauteur de la maison n'est pas la même côté Est et Ouest. (Sens de la pente)

Je souhaite faire réaliser une isolation de la toiture par l'extérieur. Pour cela j'ai rempli la déclaration de travaux mais on me demande un plan des façades et toitures car ils considèrent que c'est une surélévation de toiture?.

PLU : 13m au faîtage et 6,5m à l'égout de toiture

Niveau faîtage c'est ok peu importe comment on calcule

Le problème c'est pour l'égout de toiture.

Vu que le terrain est en pente, j'ai déjà 8m en prenant dans le bas de la pente, ou la maison est la plus haute..

Je ne sais pas d'où prendre le point zéro pour les mesures !

Il est écrit cela dans le PLU pour nous aider.. mais je n'y comprends RIEN et tous ceux à qui je le fais lire comprennent différemment..

J'attends des explications de la mairie? j'attends?

Je vous joins le texte.. si quelqu'un y comprend quelque chose..

La hauteur à l'égout de toiture d'une construction est comptée verticalement à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses:

soit du niveau fini moyen de l'espace public qui dessert la parcelle au droit de la construction

Merci beaucoup d'avance

Manon

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Ninoune,

Je croyais qu'il ne fallait pas discuter d'égout et des couleurs ?

Plus sérieusement, si vous avez un toit en pente, vous pouvez enlever la partie qui parle d'acrotère. Il reste :

La hauteur à l'égout de toiture d'une construction est comptée verticalement à l'égout de la toiture

ça, c'est le point haut de votre mesure qui est juste en dessous de la tuile la plus basse de votre toit.

soit du niveau fini moyen de l'espace public qui dessert la parcelle au droit de la construction

ça, c'est le point bas, et cela veut dire le sol au pied de votre maison (=au droit de la construction).

Et si ce sol (espace public) est gondolé vous prenez le "niveau fini moyen" C'est à dire le milieu entre le point le plus bas et le plus haut du 'gondolage'.

Si le bas du mur de votre maison est bien plan, vous partez de n'importe où.

-----

Par Al Bundy

Bonjour,

Telle que la règle est reportée le déduit que le point bas est pris au niveau de l'espace public (rue) au droit de la construction.

Mais la rédaction de la règle ne me semble pas claire. Il manque une partie non ? Quid si la construction n'est pas implantée à l'alignement ?

-----  
Par AGeorges

En fait, comme dans la première partie il est dit "VERTICALEMENT", je ne suis même pas sûr qu'il faille traiter la seconde qui serait un cas particulier pour des terrains situés SOUS l'espace public, en contrebas.

Pour un terrain en pente montante par rapport à la rue, s'il fallait ajouter la hauteur de cette pente, je ne vois pas l'intérêt pour le PLU.

En plus, la dalle de la maison est forcément horizontale, sinon, elle pourrait glisser. Il n'y a que si le toit est à deux pentes que la hauteur à l'égout de devant est différente de celle à l'arrière. Mais le plan doit prévoir les deux.

-----  
Par janus2

Je vous joins le texte.. si quelqu'un y comprend quelque chose..

La hauteur à l'égout de toiture d'une construction est comptée verticalement à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses:

soit du niveau fini moyen de l'espace public qui dessert la parcelle au droit de la construction

Bonjour,

Vous êtes sur d'avoir tout recopié là ?

-----  
Par AGeorges

Un petit bout de texte qui éclaircit un peu :

Plusieurs points bas sont susceptibles de constituer le point de référence du calcul de la règle de hauteur : ce peut être le sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet<sup>2</sup>

; la cote NGF ; le niveau de la rue ou de l'emprise publique.

Le choix du point de référence n'est pas neutre : si les auteurs du règlement choisissent de privilégier le profil sur rue au détriment de la façade arrière, qui peut

être d'une hauteur sensiblement différente de la façade sur rue en cas de terrain en pente, ils privilégieront un point bas fixé par référence au niveau de la rue

Il s'agit ici de recommandations destinées aux rédacteurs d'un PLU afin que ce dernier soit compréhensible.

Dans notre cas, c'est un peu raté !

Pour ma part, je comprends que, si la maison est en retrait par rapport à la rue, la dernière partie n'est pas applicable, pas plus que les acrotères s'il ne s'agit pas d'un toit-terrasse.

Il est même possible que , si le terrain en pente a été creusé pour installer la dalle, c'est l'ancien niveau de la pente avant qu'il faut retenir comme point bas.

Par exemple, s'il y a un retrait en L dans lequel la barre verticale du L est le mur de la maison, le point bas sera la projection de la pente sur ce L. Sur un terrain en pente de 30%, avec un retrait de 2 mètres (barre horizontale du L), le point bas sera à 1 mètre du bas du mur (Pythagore).