

COMMUNE DE SAINT-UNIAC

LOTISSEMENT « LE PÂTIS DE LEZENACH »

PA10 : Règlement

Février 2020



ATELIER DÉCOUVERTE
42 rue des Antilles - 35400 Saint Malo
Tel: 02.99.82.33.12
Mail: atelier.decouverte@orange.fr



Jean-Charles ROBERT
Architecte DPLG
2 rue Saint-Guillaume
35000 RENNES



20, rue Jean-Marie David
35740 PACE
contact@atec-ouest.com
Tél 02 99 65 81 73

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ◆ **Objet du règlement – Champ d’application – Obligations du permis de construire**

TITRE II : MODE D’APPLICATION ET UTILISATION DU SOL

- **Section 1 : Nature de l’occupation ou de l’utilisation du sol**

- ✓ Article 1 : Type d’occupation ou d’utilisation du sol autorisé
- ✓ Article 2 : Type d’occupation ou d’utilisation du sol autorisé sous conditions.

- **Section 2 : Conditions de l’occupation du sol**

- ✓ Article 3 : Accès et voiries
- ✓ Article 4 : Dessertes par les réseaux
- ✓ Article 5 : Caractéristiques des lots
- ✓ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et réseaux
- ✓ Article 7 : Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives
- ✓ Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot
- ✓ Article 9 : Emprise au sol
- ✓ Article 10 : Hauteur des constructions
- ✓ Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- ✓ Article 12 : Stationnement des véhicules
- ✓ Article 13 : Plantations et espaces verts

- **Section 3 : Possibilités maximales d’occupation du sol**

- ✓ Article 14 : Possibilités maximales d’occupation du sol.

TITRE III : LEXIQUE

✓ **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

◆ **Objet du règlement – Champ d’application – Obligations du permis de construire**

1) *Objet du règlement*

Le présent document fixe le règlement du lotissement « *LE PÂTIS DE LEZENACH* », les conditions d’insertion de l’opération dans la réglementation d’urbanisme sur la zone considérée.

Il précise les règles et servitudes d’intérêt général nécessaires pour l’organisation d’ensemble du lotissement à l’intérieur de l’assiette foncière telle qu’elle est définie par son périmètre sur le plan de l’état actuel et par les origines de propriété.

2) *Champ d’application*

Ce règlement est applicable en sus des règles générales d’urbanisme tel que défini par le Code de l’urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l’assiette foncière dudit lotissement.

Il doit être remis à l’acquéreur à l’occasion de chaque vente ou de chaque location, qu’il s’agisse de première vente ou de reventes successives.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par le plan de composition du lotissement.

Les dispositions du présent règlement deviendront définitives après approbation par l’autorité administrative.

3) *Obligation du permis de construire*

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu’elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d’un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration de travaux exigés par les textes en vigueur.

4) *Périmètre de protection aux abords des monuments historiques*

Il est porté à la connaissance des acquéreurs que le lotissement est situé aux abords d’un monument historique et, de ce fait tous les projets devront être présentés à l’Architecte des Bâtiments de France pour un avis conforme.

5) *Zone de bruit*

A l’intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan (Lots 22 à 30), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l’arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 et à l’arrêté ministériel du 23 juillet 2013 :

Les lots 22 à 30 devront prévoir un isolement minimal $D_{nT,A,tr}$ de 30 dB.

Ces valeurs peuvent être diminuées en fonction de la valeur de l'angle de vue « a » selon lequel on peut voir l'infrastructure depuis la façade de la pièce considérée. Cet angle de vue prend en compte à la fois l'orientation du bâtiment par rapport à l'infrastructure de transport et la présence d'obstacles tels que des bâtiments entre l'infrastructure et la pièce pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement de façade. Les bâtiments susceptibles de constituer des écrans sont le bâtiment étudié lui-même, des bâtiments existants ou des bâtiments à construire faisant partie de la même tranche de construction que le bâtiment étudié.

L'angle de vue « a » sous lequel l'infrastructure est vue est déterminé depuis la façade de la pièce considérée du bâtiment étudié. Cet angle n'est pas limité au secteur affecté par le bruit.

Les corrections à appliquer à la valeur d'isolement acoustique minimal en fonction de l'angle de vue sont les suivantes :

ANGLE DE VUE α	CORRECTION
$\alpha > 135^\circ$	0 dB
$110^\circ < \alpha \leq 135^\circ$	- 1 dB
$90^\circ < \alpha \leq 110^\circ$	- 2 dB
$60^\circ < \alpha \leq 90^\circ$	- 3 dB
$30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	- 4 dB
$15^\circ < \alpha \leq 30^\circ$	- 5 dB
$0^\circ < \alpha \leq 15^\circ$	- 6 dB
$\alpha = 0^\circ$ (façade arrière)	- 9 dB

Pour chaque portion de façade, l'évaluation de l'angle de vue est faite en tenant compte du masquage en coupe par des bâtiments.

TITRE II : MODE D'APPLICATION ET UTILISATION DU SOL

Section 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

✓ **Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé**

Seules seront autorisées, les constructions à usage d'habitation familiale, ainsi que les constructions des services publics et d'intérêts collectifs.

✓ **Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé sous conditions**

L'exercice accessoire d'une profession libérale ou activité de service (exemple : MAM) peut être autorisée si elle reste compatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

✓ **Article 3 : Accès et voiries**

Les accès aux lots se feront à partir des voies internes du lotissement figurant au plan de composition.

✓ **Article 4 : Dessertes par les réseaux**

Assainissement Eaux Usées :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot. Raccordement à l'altimétrie validée au plan de récolement des réseaux. (Cotes à vérifier avant le dépôt de permis de construire).

Assainissement Eaux Pluviales :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot. Raccordement à l'altimétrie validée au plan de récolement des réseaux. (Cotes à vérifier avant le dépôt de permis de construire).

Eau Potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Electricité Basse Tension :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente en limite de leur lot.

Téléphone :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Coffrets :

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour une parfaite intégration des coffrets dans les clôtures ou les bâtiments.

Position des branchements :

Les acquéreurs devront tenir compte de la position des différents branchements sur leur lot tel que cela figure sur le plan de vente établi par le géomètre.

Dans le cas d'une demande par l'acquéreur de déplacement de ceux-ci, les frais de déplacement seront à sa charge.

✓ **Article 5 : Caractéristiques des lots**

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition.

Ces surfaces sont des surfaces « projet », elles sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot et report sur le plan de bornage établi par le géomètre de l'opération.

Le regroupement de 2 lots pour un seul logement n'est pas possible.

✓ **Article 6 : Implantation des constructions par rapports aux voies, emprises publiques et réseaux :**

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les bâtiments d'habitations seront obligatoirement édifiés à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

En outre, les constructeurs devront tenir compte des obligations d'implantation figurant au plan de composition :

- Obligation d'implantation du nu de la façade du corps principal de la construction dans les bandes définies au plan de composition.

- Obligation du sens de faitage imposé pour le corps principal de la construction pour tous les lots à l'exception 4, 8 et 21 pour lesquels le sens de faitage est au choix, parmi ceux figurant au plan de composition.

✓ **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:**

Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

De manière générale :

Les constructions et installations devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1,5 mètre de la limite séparative.

En outre, les constructeurs devront tenir compte des obligations d'implantation sur la limite séparative conformément au plan de composition pour les lots : **1 à 7, 9 à 19 et 22 à 27.**

Les bâtiments annexes type abri de jardin, garage indépendant, serre, tonnelle..., devront être implantés à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle), y compris en dehors des zones constructibles définies au plan de composition, avec un retrait minimum de 1m d'une (ou des) limite(s) séparative(s), pour l'ensemble des lots et à 3 m sur les limites extérieures du lotissement pour les lots 1, 2, 3 et 4.

Dans le cas de constructions comportant deux niveaux et plus :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives ;
- la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

✓ **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

✓ **Article 9 : Emprise au sol**

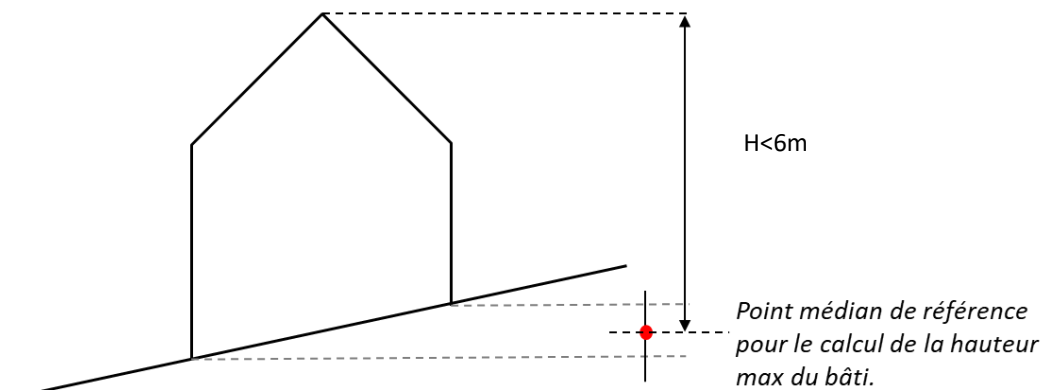
Le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixé à 40%.

Les bâtiments annexes sont limités à un seul par lot avec une emprise au sol de 20 m² maximum.

✓ **Article 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines et ne pourra excéder **6** mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale sera mesurée au point médian du corps principal de la construction, par rapport au terrain naturel.



La hauteur totale des bâtiments annexes ne pourra excéder **2,30** mètres à l'égout du toit et **4** mètres au faitage.

✓ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

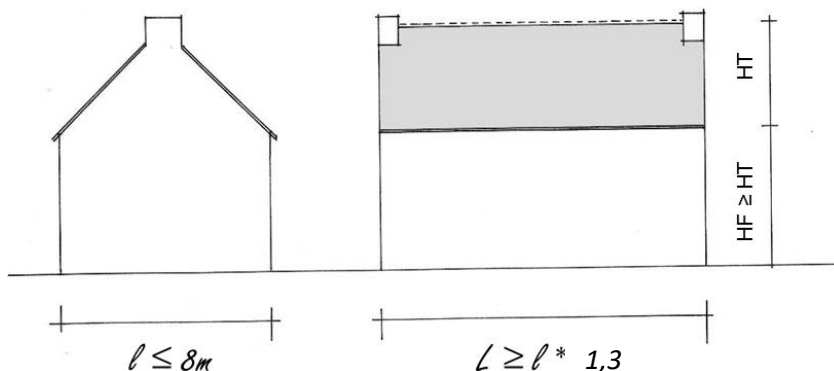
D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

VOLUMES

Volume principal

Le volume principal des constructions :

- devra avoir une base rectangulaire dont la longueur sera parallèle à la ligne de faitage,
- le pignon ne pourra avoir une largeur supérieure à 8 m,
- la longueur de la façade du corps principal devra être supérieure ou égale à 1,3 fois la largeur du pignon,
- dans le cas de combles aménagés, la hauteur du dératellement ne pourra être inférieure à 1,20 m,
- dans tous les cas de figure la hauteur du mur de façade du corps principal (HF) ne pourra être inférieure à la hauteur de la toiture (HT) (projection horizontale).

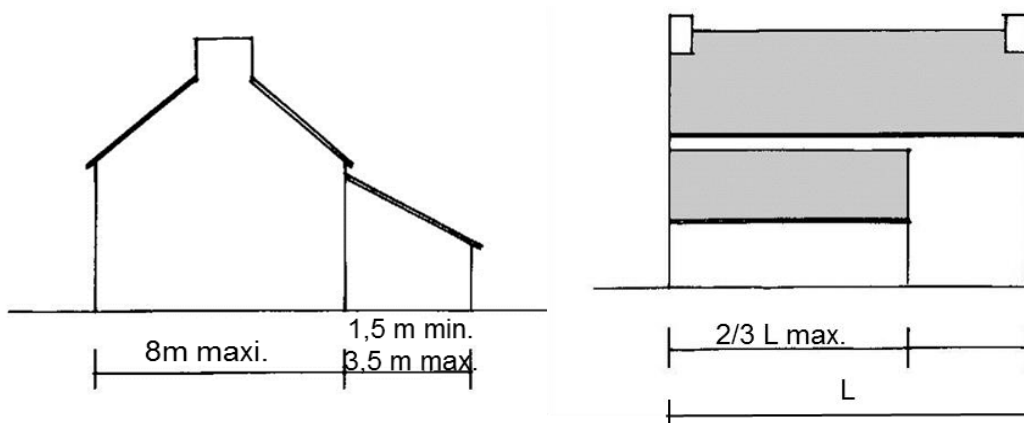


Volumes secondaires

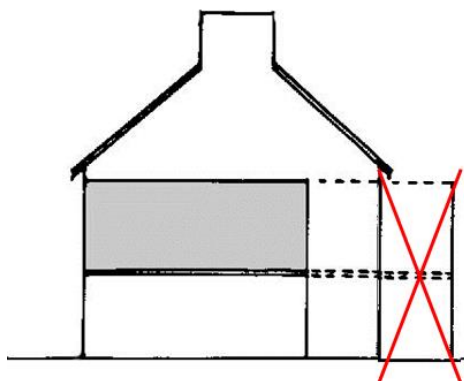
Les volumes secondaires rattachés au corps principal des constructions sous forme d'appentis ou constructions en perpendiculaire. Ces volumes secondaires sont limités à 2 par construction, et devront respecter les règles suivantes :

1/ Les appentis

- les appentis devront avoir un débordement supérieur à 1,50m et inférieur à 3,5m. Leur longueur ne pourra être supérieure au 2/3 de la longueur de la façade sur laquelle ils s'appuient.

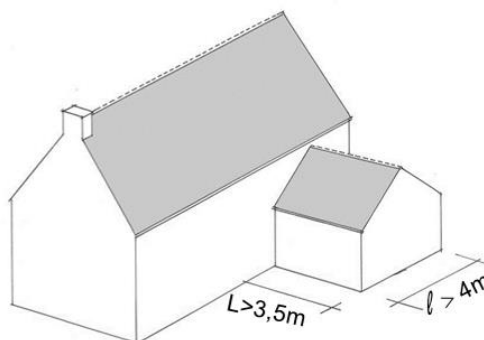
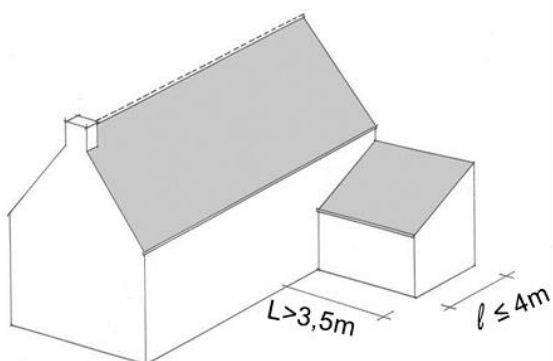


- les appentis implantés sur les pignons ne pourront déborder de la largeur de celui-ci.



2/ Les constructions en perpendiculaire (autres que les appentis) :

- Lorsque le débordement de la construction en perpendiculaire (L), est supérieur à 3,5 m, et que l , est inférieur ou égal à 4 m, celui sera doté d'un faîtage perpendiculaire à la façade du corps principal,
- Lorsque la largeur de la construction en perpendiculaire sera supérieure à 4m, mesurée perpendiculairement au faîtage, celui-ci sera doté d'une toiture à double pente.



TOITURES

Toitures du volume principal

Les toitures du volume principal des constructions comporteront deux versants symétriques et de pente égale comprise entre 35° et 45° .

Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou ardoises artificielles d'aspect et de teinte similaires), posées aux crochets teintés.

Toitures des volumes secondaires

Pour les volumes secondaires accolés au volume principal, les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou ardoises artificielles d'aspect et de teinte similaires), ou de zinc en cas d'impossibilité technique de mettre de l'ardoise.

Toiture des bâtiments annexes

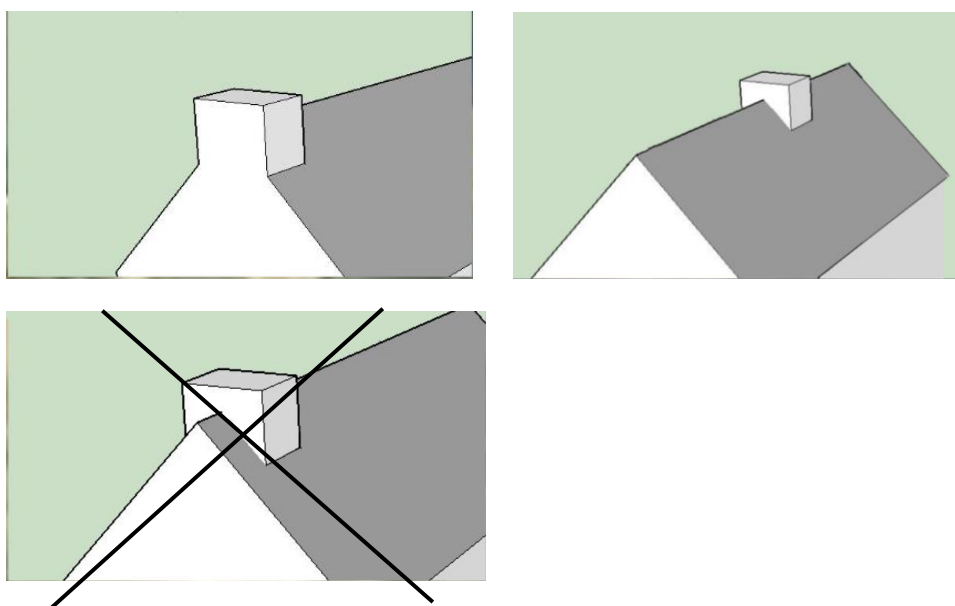
Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol pourront ne comporter qu'une pente. Une couverture d'aspect et de tenue différents de celle de l'habitation principale est interdite.

Pour l'ensemble des toitures

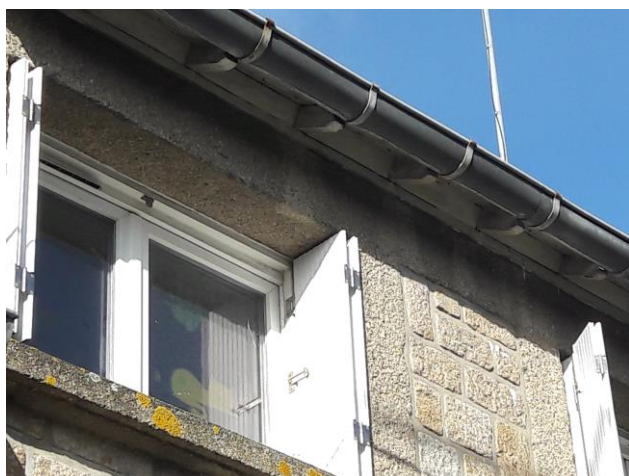
Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation. Lorsque les sorties de toit sont volumineuses, celles-ci se feront par le biais de souches de cheminées.

Les souches de cheminée seront d'aspect traditionnel et enduites. Elles seront placées de préférence sur les pignons du corps principal, en prolongement du nu du pignon, et axées sur le faîtage.

En cas de nécessité technique, elles pourront être acceptées en décalage par rapport au nu du pignon, dans la mesure où le décalage est supérieur à 3,5m.



Les toitures seront débordantes avec chevrons apparents.



Exemple de toitures débordantes avec chevrons apparents.

Le faitage sera constitué de tuile de terre cuite rouge.

Les châssis de toit seront encastrés, de proportion verticale avec pour dimension maximale de 78 x 98. Les châssis de toit sont limités à 2 unités sur le volume principal.

Les capteurs solaires seront mis en œuvre de préférence sur les volumes secondaires et les bâtiments annexes de manière à couvrir la totalité du pan de toiture concerné.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

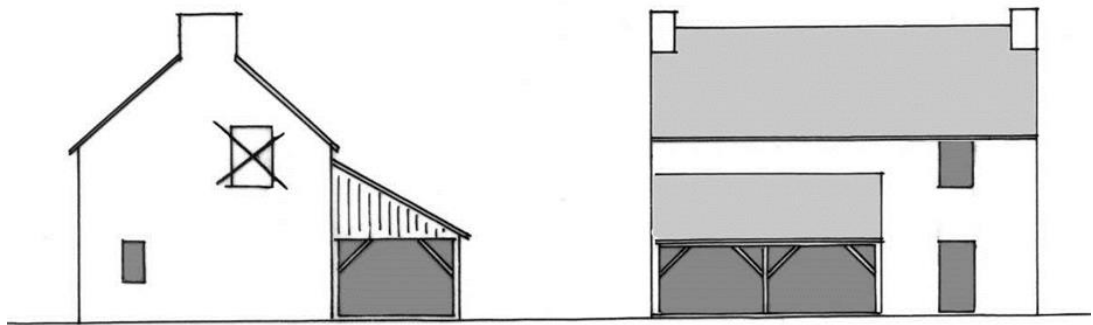
PERCEMENTS

Les percements sur façades ou pignons, réalisés sur le corps principal de la construction seront de proportion verticale à l'exception des portes de garages.

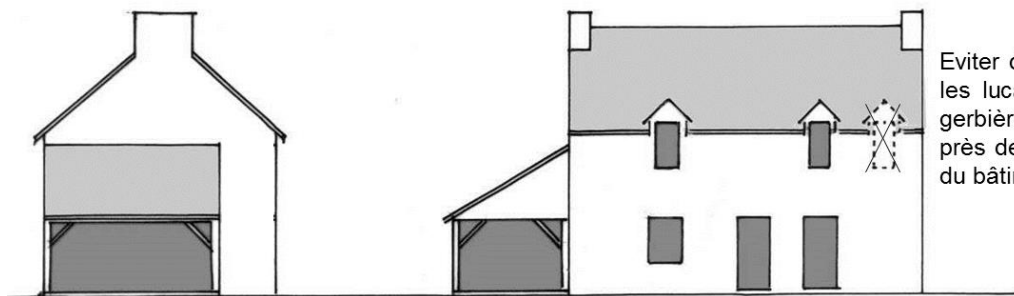
Les portes fenêtres seront de 1,80 m de largeur maximum pour les façades sur le corps principal.

Pour permettre l'apport de lumière, les grandes ouvertures seront placées sur les volumes secondaires tels que les appentis qui pourront être totalement vitrés.

Les pignons devront être peu ou pas percés.



Éviter sur les pignons les ouvertures trop grandes ou en surnombre



Eviter de placer les lucarnes ou gerbières trop près des angles du bâtiment

GERBIERES & LUCARNES

Les gerbières et lucarnes devront s'inspirer des éléments traditionnels de la région. Elles seront des éléments charpentés et couvertes soit à fronton triangulaire, à pignon ou à croupe.



Exemple de lucarnes et gerbières interdites et autorisées.

MENUISERIES

Les menuiseries seront en bois ou métal et, auront une peinture de teinte soutenue.

La teinte blanche et le PVC sont interdits.

Les portes d'entrée seront exprimées comme des panneaux menuisés et peu vitrées.

Les portes de garage seront métalliques ou en bois à motifs verticaux.

La dernière lame des volets roulants aura la même teinte que les menuiseries.

FACADES

Les constructions seront caractérisées par un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

Les façades seront constituées soit par :

- des parements pierre par maçonnerie traditionnelle, avec appareillage de type brouillé en granit, pierre de pays avec rejointoiement au mortier de chaux.
- des maçonneries avec enduit. Les enduits seront de teintes identiques à la palette suivante : Vallée de Sèvre, Berry, Cévennes ou Franche Comté de référence PRB ou teintes similaires des autres fabricants. Les volumes secondaires auront une teinte plus foncée que le volume principal. Les baguettes d'angle apparentes en PVC sont interdites.
- des bardages bois posés verticalement. Ils sont admis que sur une surface limitée de façades des façades du corps principal de la construction et sur la totalité des façades des corps secondaires. Ceux-ci pourront être peints ou d'aspect naturel dès lors qu'elles utilisent une essence de bois local naturellement imputrescible. Les vernis ne sont pas autorisés.

VERANDAS

Les vérandas devront présenter des formes simples et un volume discret adapté au caractère de la construction dans un style de verrière du XIXème siècle, composées de montants fins en métal ou en bois et de teinte sombre.

CLOTURES

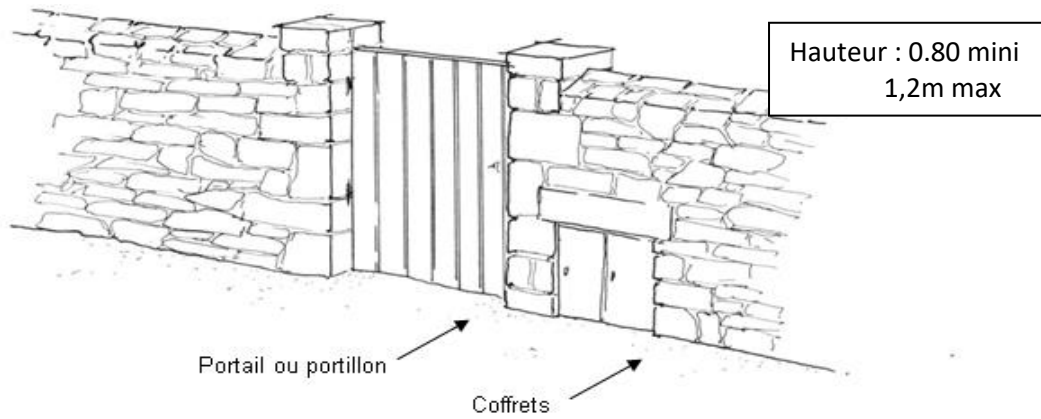
Clôtures en façade en bordure du domaine public,

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

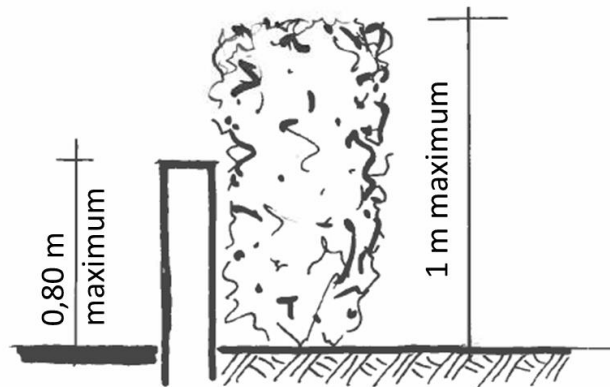
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie ou doivent figurer dans la demande de permis de construire.

Les clôtures devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain et seront constituées soit :

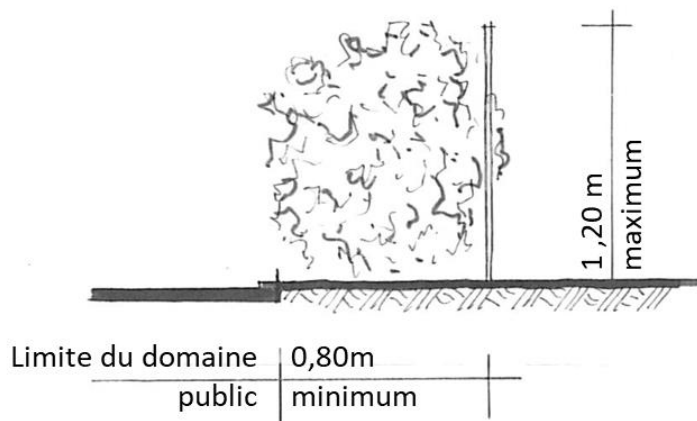
- par un mur de pierres d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m en maçonnerie traditionnelle, avec appareillage de type brouillé en pierre de pays uniquement avec rejointoiment au mortier de chaux.



- Par un muret enduit de la même teinte que la construction, d'une hauteur de 80cm maximum.



- Par une haie arbustive doublée éventuellement d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,20 m. Le grillage pourra être posé sur une longrine en béton dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm. Le grillage devra être de teinte vert foncé, RAL 6005.

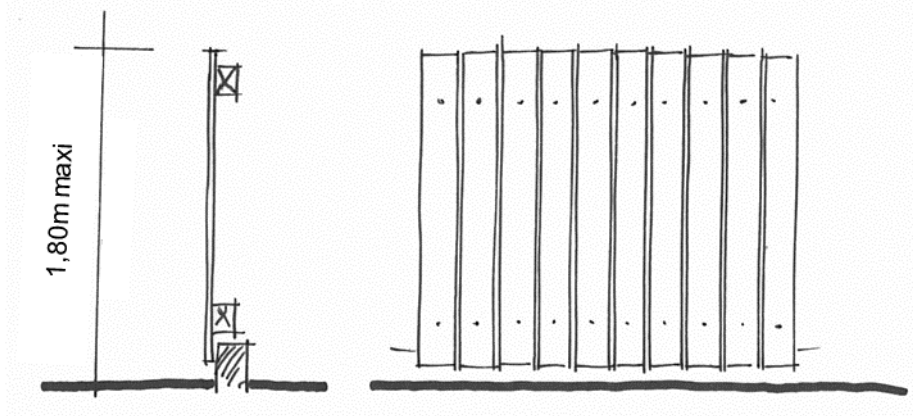


La végétation nouvelle doit être prévue au projet et devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en reprenant les végétaux figurant en annexe au présent règlement.

Les haies seront composées d'arbustes caducs pour 2/3 et de persistants pour 1/3. Elles présenteront plusieurs variétés, avec un maximum de 5 plants de même type à suivre. Un minimum de 5 variétés est imposé lorsque le linéaire consécutif de la haie dépasse 15m.

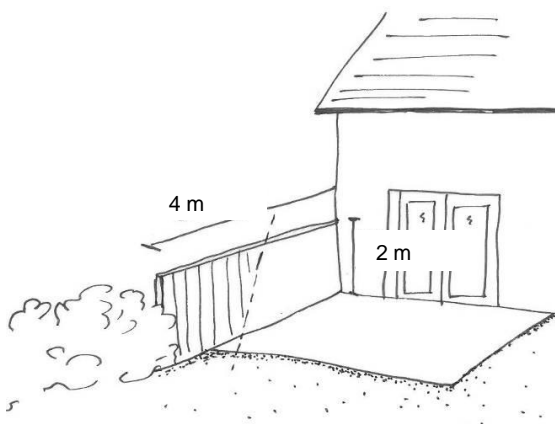
Clôture sur limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 m ou par une palissade bois, composée de planches de bois posées à la verticale et d'une hauteur maximale de 1,80m. Le grillage ou la palissade pourront être posés sur une longrine en béton dont la hauteur ne pourra excéder 20 cm.



Les clôtures s'inscrivant dans le prolongement de la construction lorsque celle-ci est implantée sur la limite séparative et correspondant à des joues de terrasses, pourront être réalisées en maçonnerie de la même nature que les murs de la construction ou en panneaux de bois à lames verticales.

Dans ce cas, la longueur de cette clôture ne pourra excéder 4m sur la façade arrière, et 2m sur la façade avant, mesurée à partir de la construction. Sa hauteur ne pourra excéder 2 m.



EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants dans lesquels elles s'insèrent.

Les pompes à chaleur en extérieur des constructions devront être mentionnées lors de la demande de permis de construire, une attention toute particulière sera portée de manière à s'assurer d'une bonne intégration. Celles-ci seront placées de préférence à l'arrière des constructions.

Les sorties de vapeur de chaudière ne seront pas placées en pignon.

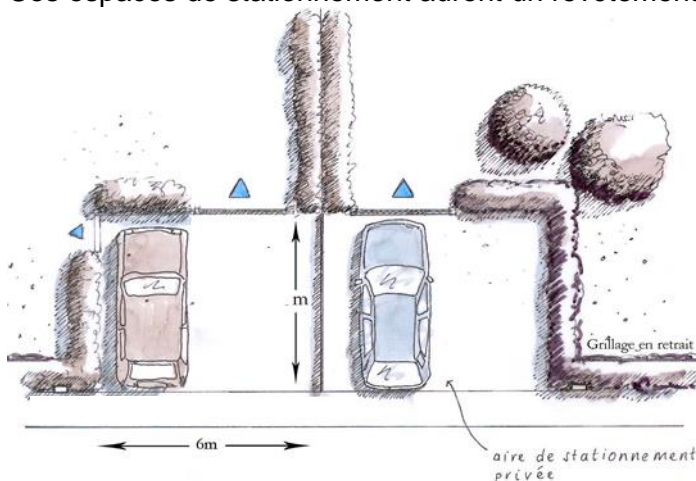
✓ Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.

Il est imposé sur chaque lot, la réalisation d'une enclave de stationnement non close sur le domaine public, correspondant à 2 places tel que cela figure au plan de composition. Ces espaces de stationnement auront un revêtement perméable.



✓ Article 13 : Plantations et espaces verts

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé végétalisé et, représenter 30% au minimum de la surface de la parcelle pour les lots 16 à 19 inclus, et 40% pour les autres lots.

Les aménagements extérieurs devront figurer au volet paysager qui sera composé d'une notice et documents graphiques qui seront annexés au permis de construire.

La trame boisée de l'environnement actuel du lotissement devra être préservée, les acquéreurs devront supporter ces boisements même si ceux-ci ne sont pas implantés à distance réglementaire et que leurs ports débordent sur leurs parcelles.

Les lots 1 à 4 inclus comportent, sur leurs emprises foncières, des haies bocagères, ces haies devront être maintenues et entretenues par chaque propriétaire.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

✓ Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

La surface de plancher maximale constructible est de 200 m² pour chaque lot.

Titre III : LEXIQUE

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Volume principal de la construction

On entend par « volume principal » celui qui est le plus important et qui, généralement, est le plus haut.

Volume secondaire de la construction

On entend par « volume secondaire » toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs inférieures à celles du volume principal.



Volume secondaire

Nu de façade (définition DICOBAT) : le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant au parement fini d'un mur ou d'un ouvrage.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Ex : remises, abris de jardin, carports, garages, serre, tonnelle, celliers....

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

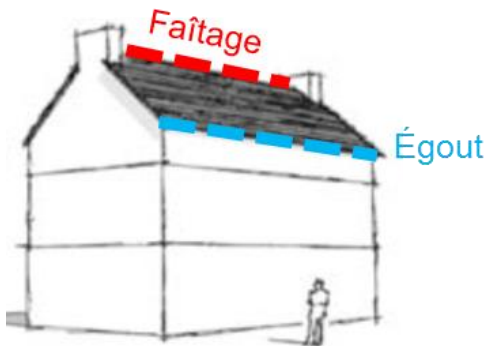
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

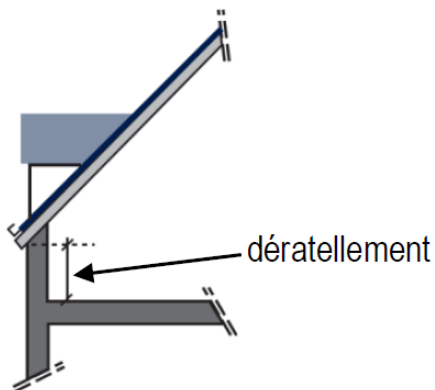
Faîtage :

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties.



Dératellement :

Le dératellement est la partie du mur de façade comprise entre le dernier plancher de la construction et le sommet de la façade.



Châssis de toit :

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé

Lucarne gerbière :

Une lucarne gerbière est une lucarne qui s'inscrit dans le prolongement vertical du mur de la façade, et elle est située très bas, sa partie inférieure se trouvant plus basse que l'égout de la toiture. L'ouverture est découpée partiellement sur le mur de façade, et partiellement dans la toiture.



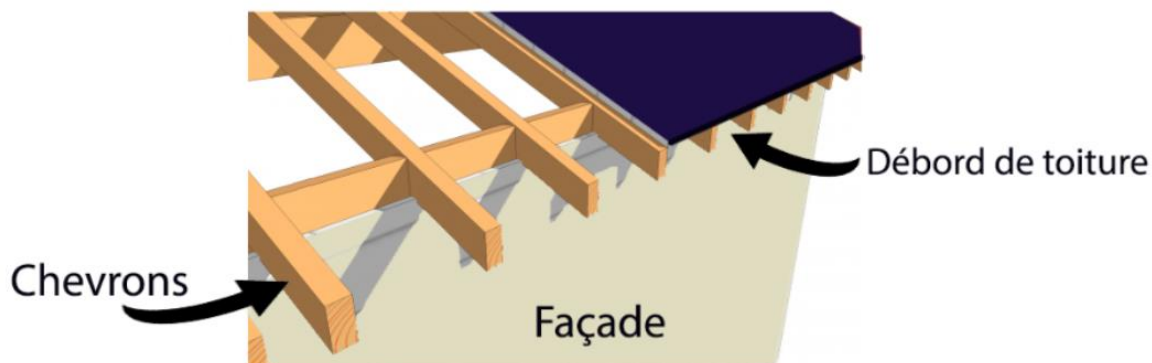
Schéma d'une lucarne gerbière
source : toiture.pro

Souche de cheminée :

La souche de cheminée également appelée sortie de toit est la partie extérieure du conduit de cheminée, visible sur le toit.

Débord de toiture:

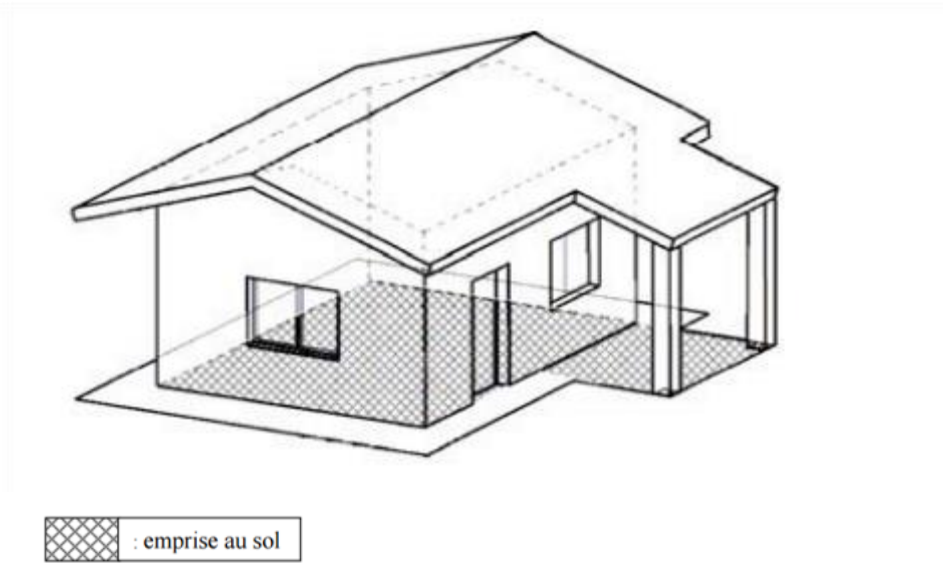
Un débord de toit est la partie de la toiture qui dépasse de la façade d'une maison.



Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises

sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

