



Hauteur a la sablière et ss sol

Par **Fredcol**, le **30/10/2015** à **20:35**

Bonjour je réalise une maison toit plat 6m à la sablière de hauteur avec un ss sol. La pente lié au sous sol passe sur la face nord pour l'entrée sur la face ouest. Le service de l'urbanisme refuse car la pente d'accès au ss sol non attenant à la maison fait que le terrain après terrassement ne respecte pas la hauteur de 6m. Parallèlement si j'avais fait un toit classique je pouvais monter à 9m à la pointe du toit? Dois je renoncer à mon ss sol ? Est ce que je peux au moins faire juste une petite porte d'accès au lieu d'une porte de garage et m'en servir d'atelier. Merci d'avance pour votre réponse. Fred

Par **moisse**, le **31/10/2015** à **07:57**

Bonjour,

Votre exposé est malheureusement peu compréhensible

[citation] La pente lié au sous sol passe sur la face nord[/citation]

Qu'est-ce que cela veut dire ? Que la pente pour descendre au sous-sol est creusée au Nord du terrain ?

[citation] car la pente d'accès au ss sol non attenant à la maison[/citation]

Un sous-sol non attenant est une excavation et une construction autonome.

[citation]le terrain après terrassement ne respecte pas la hauteur de 6m.[/citation]

Franchement le terrain il ne respecte rien du tout ou ne manque de respect à personne.

Il ne bouge pas, reste aux mêmes coordonnées.

Ce qui importe pour l'urbanisme, c'est le respect des normes d'urbanisme en matière de hauteur, relevées sur l coupe que vous avez fourni au dossier du P.C.

QU votre toit plat soit moins haut que le sommet d'un toit pointu n'est pas à prendre en considération car:

- * les hauteurs se jugent à l'égout du toit (là on met des gouttières)
- * la pente du toit n'est pas libre, diffère selon les régions.

Par **Fredcol**, le **31/10/2015** à **09:44**

Tout d'abord merci pour vos rapides retours. Le toit plat est validé. Et le bandeau tout en haut du toit (gouttière) est à 6m du terrain naturel. Entre le niveau du terrain contre la maison et la voie d'accès il y a une légère pente. Désolé pr ces explications qui ne sont pas forcément évidente à exprimer pr un profane. Votre 2eme commentaires me dit que je pourrais faire un garage sur ss sol pr la partie atelier ? Quand 9n est passionné de jardins il me faut absolument de la place ;0)

Par **moisse**, le **31/10/2015** à **10:07**

Si les sous-sols sont autorisés dans votre secteur, vous pouvez effectivement en construire un, de sorte que son plancher bas sera à -2.xx du zéro terrain naturel, et le tout ne dépassera pas les 6m de l'égout de toit.

Mais les sous-sols enterrés ne sont pas permis partout, principalement pour tenir compte de l'hydrologie du secteur.

C'est le cas chez moi comme dans marais bretons et poitevins.

Par **talcoat**, le **31/10/2015** à **15:45**

Bonjour,

Il faut consulter l'article 10 du règlement de zone du PLU qui fixe le gabarit de construction.

En matière d'urbanisme il faut faire la distinction entre la hauteur au faîtage qui est une hauteur "hors tout" et la hauteur à l'égout du toit qui correspond à la hauteur de façade.

La mesure est effectuée à partir du niveau du sol au dessus duquel la construction est visible.

Cordialement