

GÉOMÉTRIE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



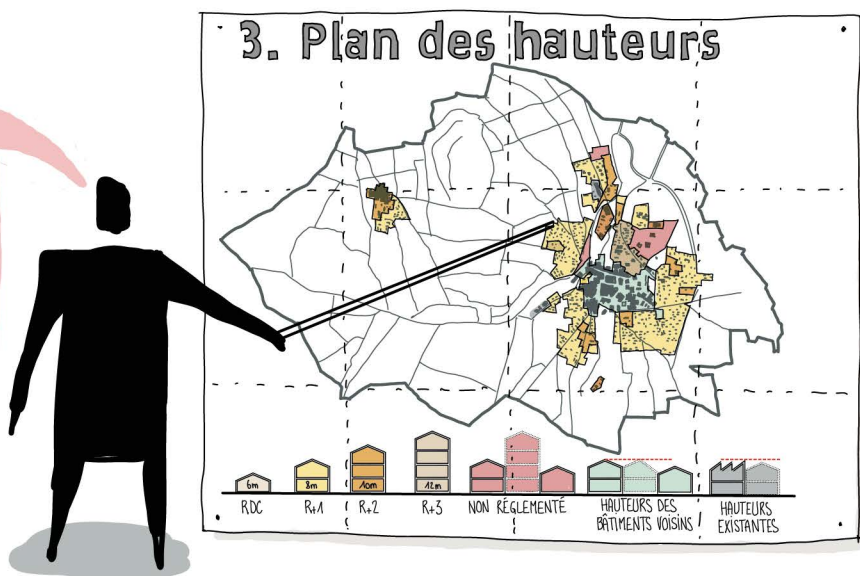
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

QUELLE HAUTEUR POUR MA MAISON ? ET MES ANNEXES ?

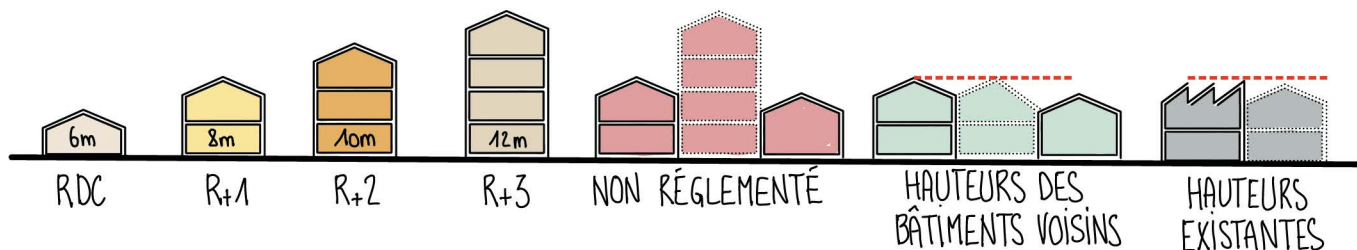
En construction neuve ou en réhabilitation, il est obligatoire de respecter les hauteurs maximales inscrites dans le règlement. Comme les autres règles, elles sont définies en fonction d'un plan de zonage et permettent d'assurer une harmonie et une bonne cohérence à la fois dans le tissu urbain du bourg et en périphérie. Ces règles s'appliquent autant aux constructions à usage d'habitation qu'aux bâtiments agricoles, de loisirs ou encore industriels. Attention : chacune des trois zones (A, B, C) a ses propres règles.

BILLOM

A BILLOM POUR LES ZONES U, U_i, U_L, ET POUR LES ZONES "À URBANISER", AU ET AUI, LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE EST SPATIALISÉE DANS LE Plan des hauteurs



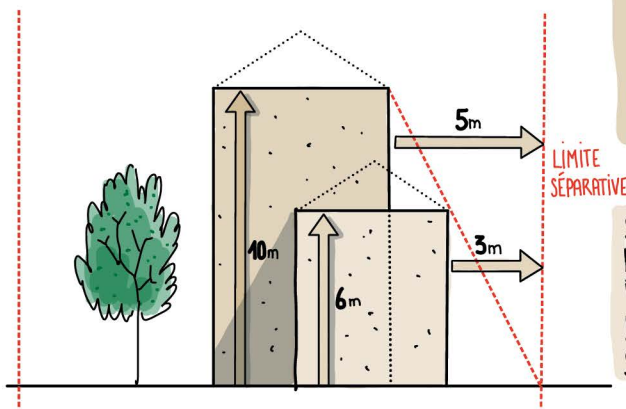
U_L : IL N'EST PAS FIXÉ DE HAUTEUR



LE PLAN DES HAUTEURS SE TROUVE DANS LE DOCUMENT 8.B « CARTES THÉMATIQUES » JOINT AU PLU-H (DANS LE DOSSIER PRINCIPAL SI VOUS LE TÉLÉCHARGEZ DEPUIS LE SITE INTERNET DE BILLOM COMMUNAUTÉ)

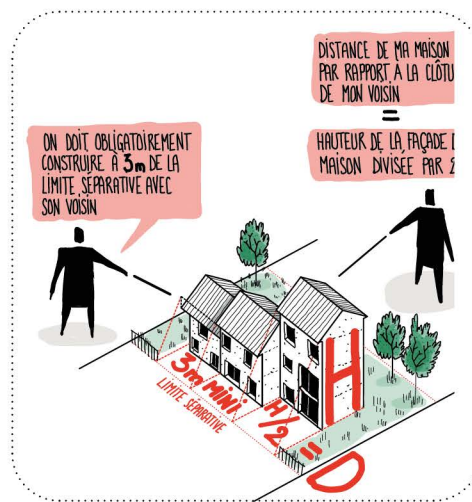


À QUEL ENDROIT ET COMMENT MESURER LA HAUTEUR DE MON BÂTIMENT ?



SI LA CONSTRUCTION FAIT 10m DE HAUTEUR, IL FAUT ÊTRE EN RETRAIT DE 5m DE LA CLÔTURE DE SON VOISIN

SI LA CONSTRUCTION FAIT 6m DE HAUTEUR, IL FAUT ÊTRE EN RETRAIT DE 3m DE LA CLÔTURE DE SON VOISIN

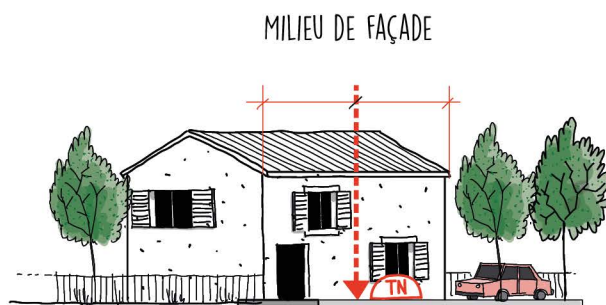


RAPPEL : VOIR DÉTAIL FICHE «S'IMPLANTER SUR SA PARCELLE»

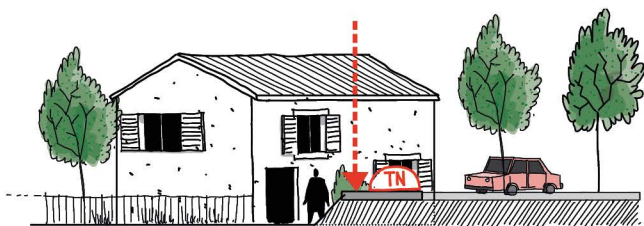
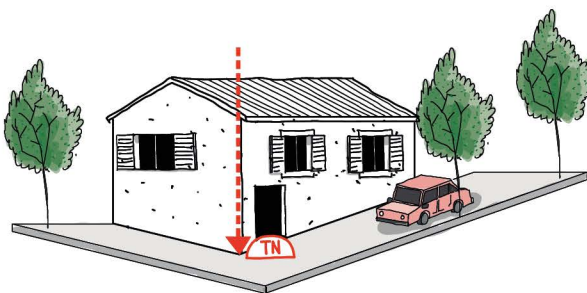
OÙ MESURER LE TERRAIN NATUREL (TN) ?

La hauteur d'une construction se mesure à partir du niveau du sol existant avant tout travaux (remblais ou déblais) et jusqu'au sommet du bâtiment, le point le plus haut de la toiture. La mesure se prend au milieu de la façade.

Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure se fait à l'endroit où le terrain naturel est le plus bas.



CONFIGURATION BASIQUE



CAS DU TN EN CONTREBAS DE L'ESPACE PUBLIC

CAS DU TN D'UN TERRAIN EN PENTE, LE TN RETENU EST CELUI LE PLUS BAS

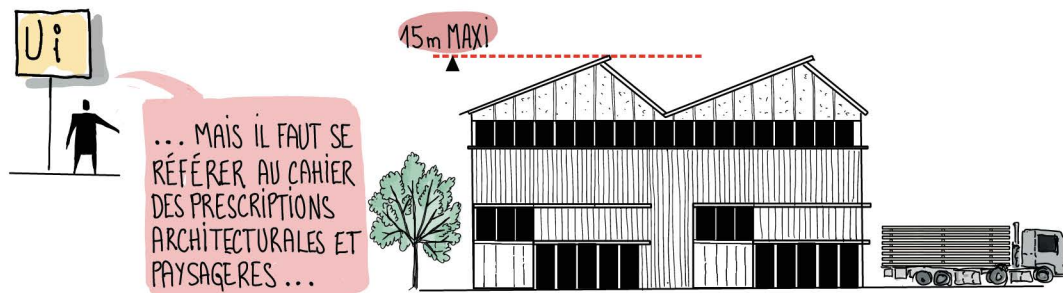
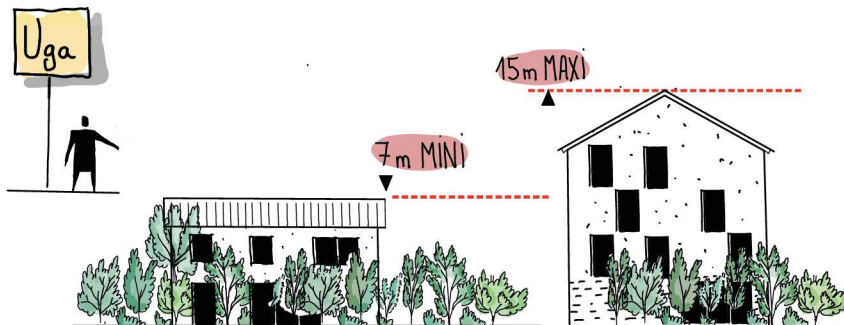
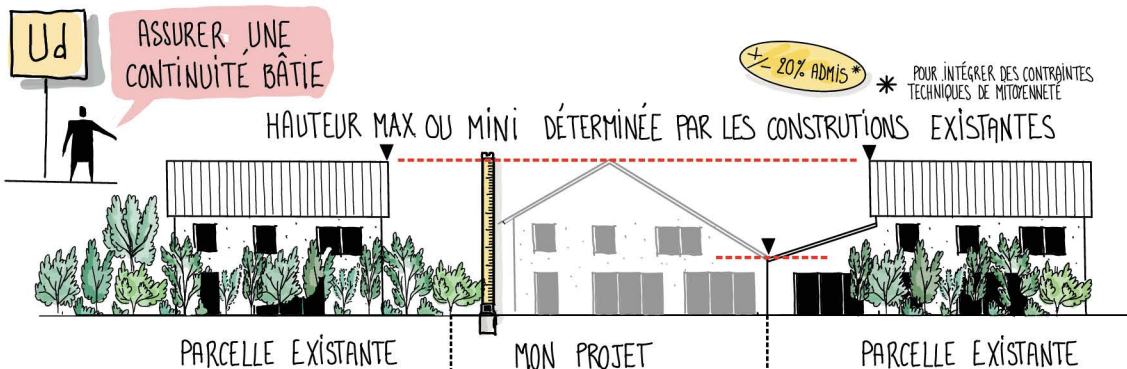


HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RÉGLEMENTATION PAR ZONE ET SECTEUR

VAL-D'ALLIER / VALLÉE DU JAURON

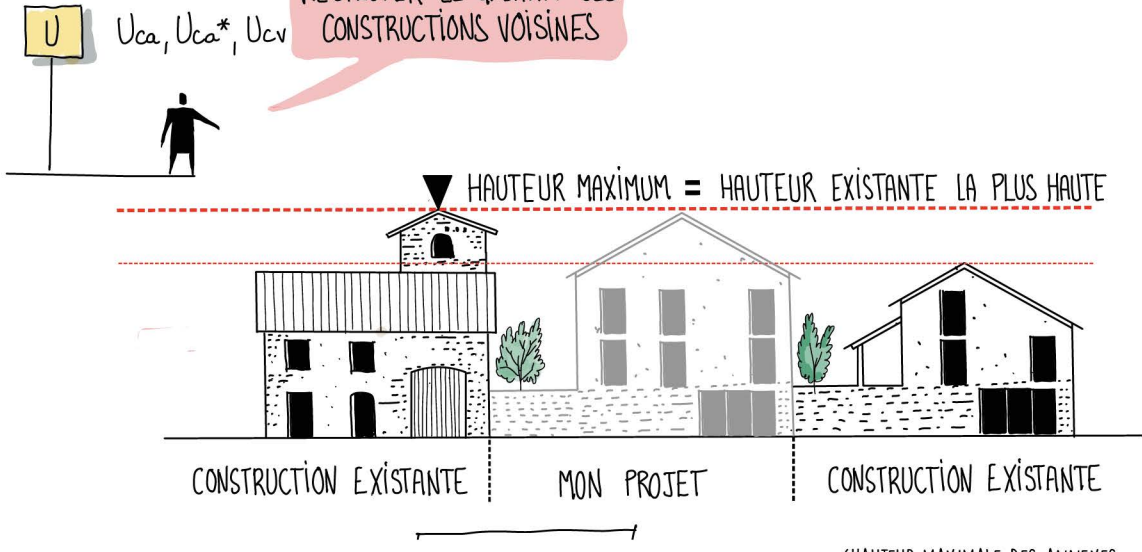
Je peux consulter le cahier
de prescriptions de la ZAC
des Lattes





URBAINE U Uca, Uca*, Ucv

RESPECTER LE GABARIT DES CONSTRUCTIONS VOISINES

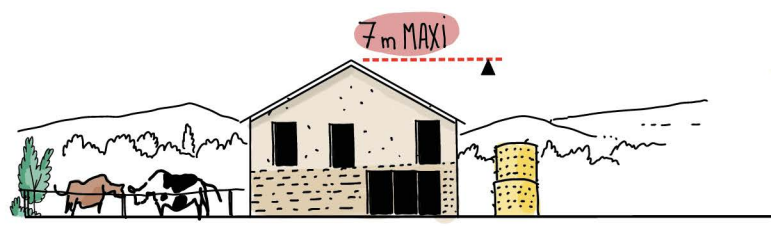


(HAUTEUR MAXIMALE DES ANNEXES = 4M)

AGRICOLE A



BATIMENTS AGRICOLES



CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION

NATURELLE N





HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RÉGLEMENTATION PAR ZONE ET SECTEUR

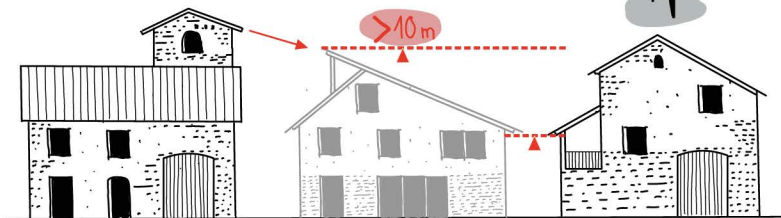
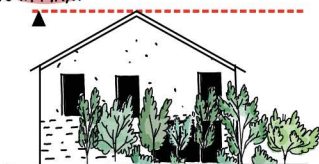
CONTREFORTS DU LIVRADOIS



HORS U_d, U_r, U_e, U_i

ICI POUR ASSURER UNE BONNE
CONTINUITÉ AVEC LE BÂTI EXISTANT
IL PEUT ÊTRE ADMIS OU IMPOSÉ
D'ALLER PLUS HAUT OU PLUS BAS

10m MAXI

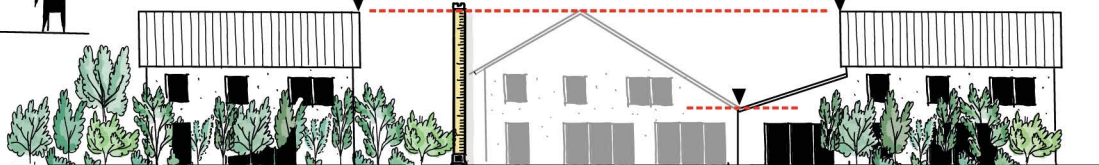


ASSURER UNE
CONTINUITÉ BÂTIE

± 20% ADMIS*

* POUR INTÉGRER DES CONTRAINTES
TECHNIQUES DE MITOYENNETÉ

HAUTEUR MAX OU MINI DÉTERMINÉE PAR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



PARCELLE EXISTANTE

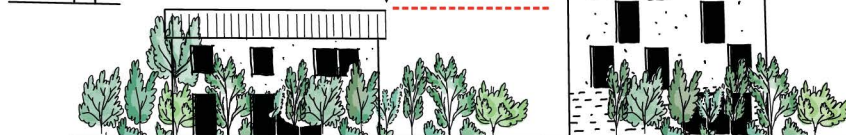
MON PROJET

PARCELLE EXISTANTE



15m MAXI

7m MINI



10m MAXI

... MAIS IL FAUT SE
RÉFÉRER AU CAHIER
DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES ET
PAYSAGÈRES ...



TOUTES LES RÈGLES ET CAS PARTICULIERS SONT RENSEIGNÉS DANS LES TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DANS LE DOCUMENT (P.28) ET AU SEIN DU RÈGLEMENT DU PLU-H





LES TOITURES

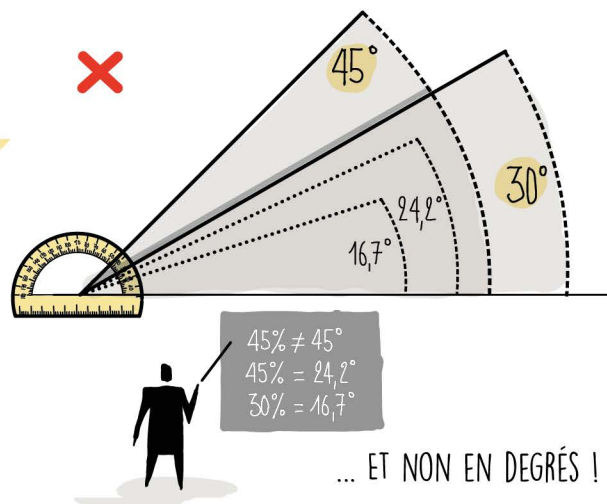
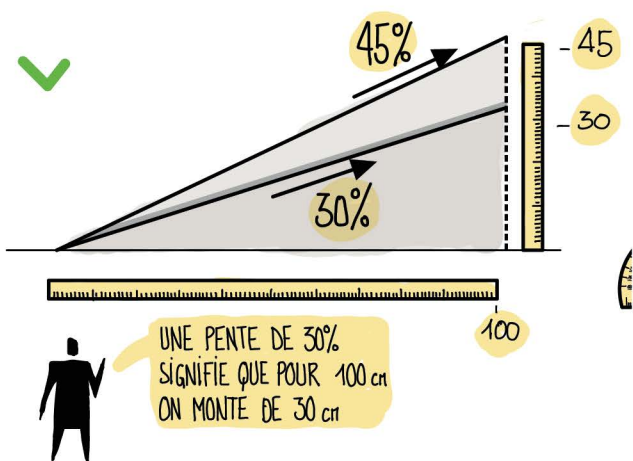
RÈGLEMENTATIONS SUR LES TOITURES : DEUX PANS, MONO-PAN, VÉGÉTALISÉES, ...



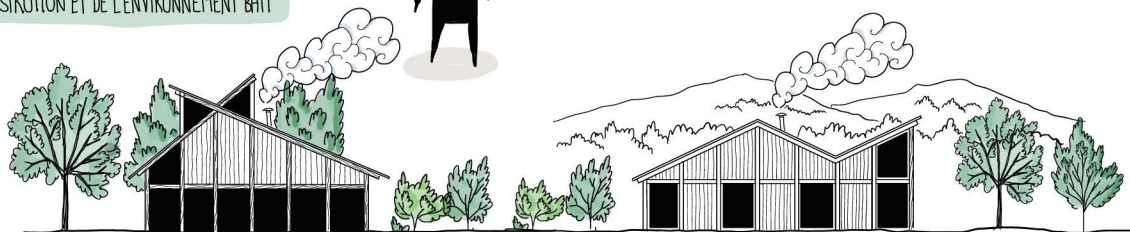
LES TOITURES SONT À DEUX PANS
RELATIVEMENT ÉGAUX,
DE PENTE 30 À 45% AVEC DÉBORD
SAUF SUR LIMITE SÉPARATIVE

Il existe plusieurs formes et types de toitures qui sont admises à condition de respecter quelques règles. On distingue les toitures classiques à deux pans, les toitures mono-pan, les toitures terrasses (accessibles ou non) ou encore les toitures végétalisées. Elles doivent être conçues en accord avec l'environnement et les usages souhaités, tout en étant conscient des avantages et inconvénients de chacun des modèles.

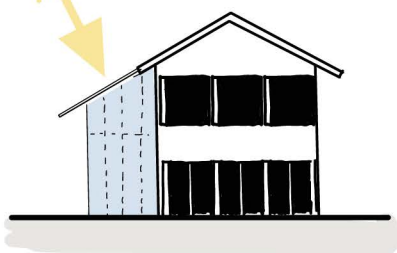
LA PENTE S'EXPRIME EN POURCENTAGE ...



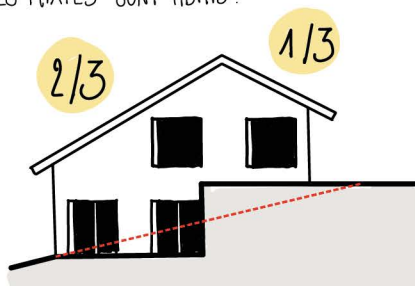
LES TOITURES MULTI-PANS SONT ADMISES
ELLES DOIVENT RESTER SOBRES ET EN
COHÉRENCE AVEC LA VOLUMÉTRIE DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI



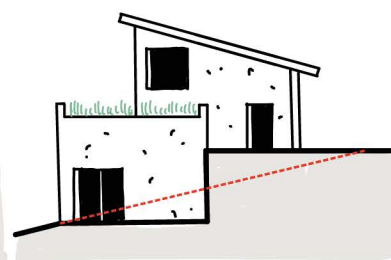
DES PANS DE TOITURE INÉGAUX DANS LA PROPORTION D'ENVIRON
1/3 - 2/3 ET LES TOITURES MIXTES SONT ADMIS.



TOITURES 2 PANS INÉGAUX
AVEC UNE VERANDA



TOITURES 2 PANS INÉGAUX
JUSTIFIÉES PAR L'ADAPTATION
À LA PENTE.



TOITURE MIXTE ASSOCIANT
UN PAN EN TOITURE
TERRASSE.

LES TOITS TERRASSES SONT INTERDITS* SAUF S'ILS SONT VÉGÉTALISÉS

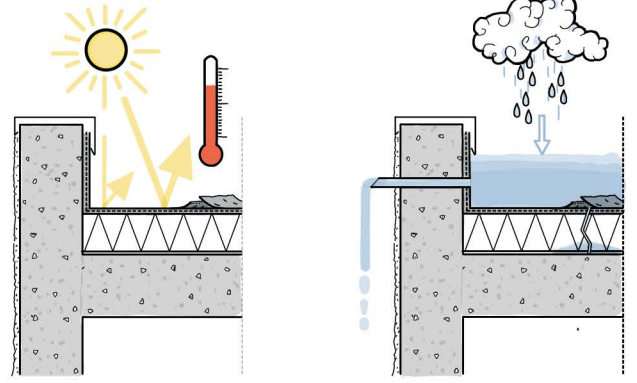
* À BILLOM, AUTORISÉS SI DIRECTEMENT ACCESSIBLES DEPUIS LE LOGEMENT

LES TOITURES TERRASSES PRÉSENTENT DIFFÉRENTS INCONVÉNIENTS

ELLES ABSORBENT BEAUCOUP DE CHALEUR ET SUBISSENT EN HIVER LES PHASES DE GEL ET DÉGEL

LEUR ÉTANCHÉITÉ EST FRAGILE (CHALEUR, GEL, CHOC THERMIQUE, UV, ENTRAÎNEMENT DES DÉTÉRIORATIONS PUIS DES INFILTRATIONS).

ELLES NE PERMETTENT PAS D'ÉVACUER LES EAUX DE PLUIE DE FAÇON RÉGULÉE



Les toitures terrasses nécessitent beaucoup d'entretien et sont sujettes à de nombreux problèmes d'étanchéité dus aux gels et dégels successifs. Elles ne représentent pas un modèle en accord avec les principes de bioclimatisme destinés à tirer profit de l'implantation du bâtiment et sa configuration, c'est pourquoi elles sont interdites si

elles ne sont pas végétalisées. En été, elles sont le lieu de fortes chaleurs et augmentent les risques de surchauffe dans la maison. La gestion des eaux de pluie est complexe et l'eau stagne parfois sur le toit, ce qui augmente le risque d'infiltration, et en fait une solution peu durable dans le temps.

LES TOITURES VÉGÉTALISÉES SONT ADMISES

BONUS CBS*

TOITURE VÉGÉTALISÉE

* COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

LES TOITURES VÉGÉTALISÉES REPRÉSENTENT BEAUCOUP D'AVANTAGES

RÉTENTION DES EAUX DE PLUIE

INERTIE THERMIQUE = RÉDUCTION DES VARIATIONS DE TEMPÉRATURES

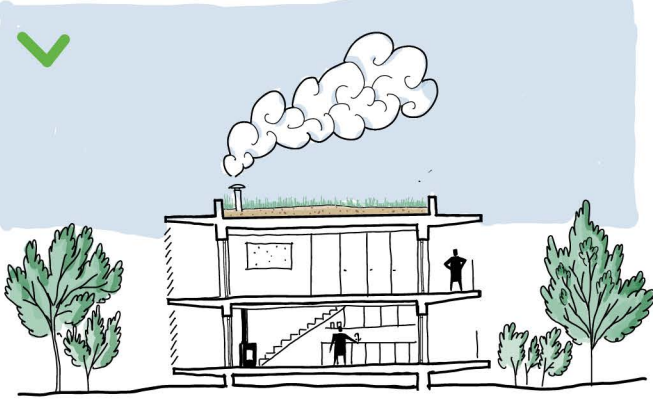
DIMINUTION DE L'IMPERMÉABILISATION ET DE POINT DE CHALEUR

REINFORCEMENT DE L'ISOLATION ACOUSTIQUE

INTENSIF
ÉPAISSEUR > 30 CM
HERBACÉES, ARBUSTRES, ARBRES

SEMI-INTENSIF
ÉPAISSEUR 12 À 30 CM
SÉDUM, GRAMINÉES, VIVACES

EXTENSIF
ÉPAISSEUR 3 À 12 CM
SÉDUMS...



Par contre, les toitures végétalisées (terrasses ou non) sont admises. Il faut qu'elles soient conçues pour être durables avec des espèces en accord avec le climat du lieu de construction. Elles présentent de nombreux avantages en termes de confort thermique et acoustique, tout en permettant d'améliorer le CBS de la parcelle en augmentant la sur-

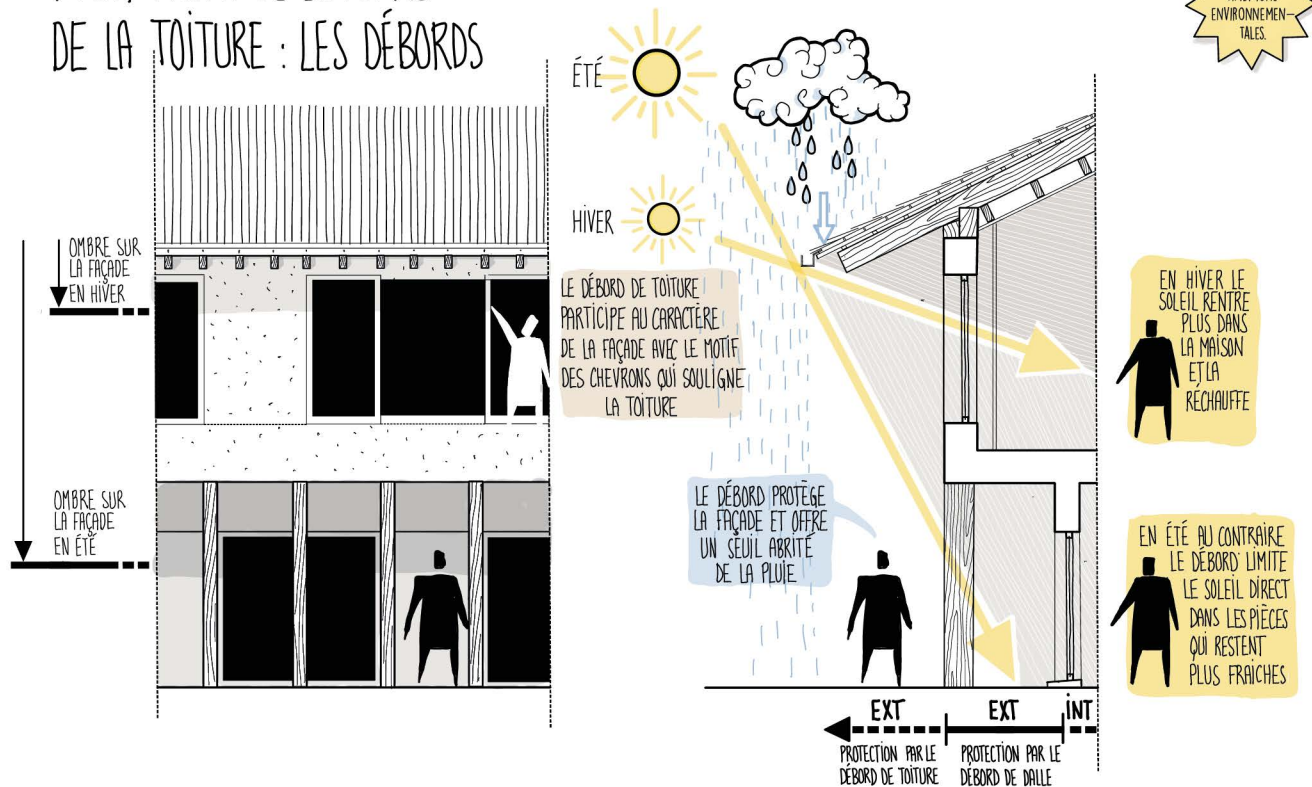
face perméable. Plusieurs types de végétation sont possibles, à conjuguer avec une épaisseur de terre variable en conséquence. Bien choisir en amont les essences qui vont constituer sa toiture, c'est choisir la tranquillité : un entretien quasiment nul et une toiture durable.



TIRER PROFIT DE LA TOITURE

QUELLE FORME DONNER À MA TOITURE ET POUR QUELS USAGES ?

TIRER PROFIT DE LA FORME DE LA TOITURE : LES DÉBORDS



Au-delà de l'aspect purement esthétique, le choix de la forme de la toiture impacte directement le confort à l'intérieur de la maison. En complémentarité d'une bonne implantation, réfléchir aux débords de toitures permet de tirer le meilleur parti de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel, à la fois en été et en hiver. Penser la forme de la toiture dès les prémices de la conception du projet, c'est l'occasion d'intégrer des principes bioclimatiques, et ainsi concevoir un bâtiment plus autonome et respectueux de l'environnement.

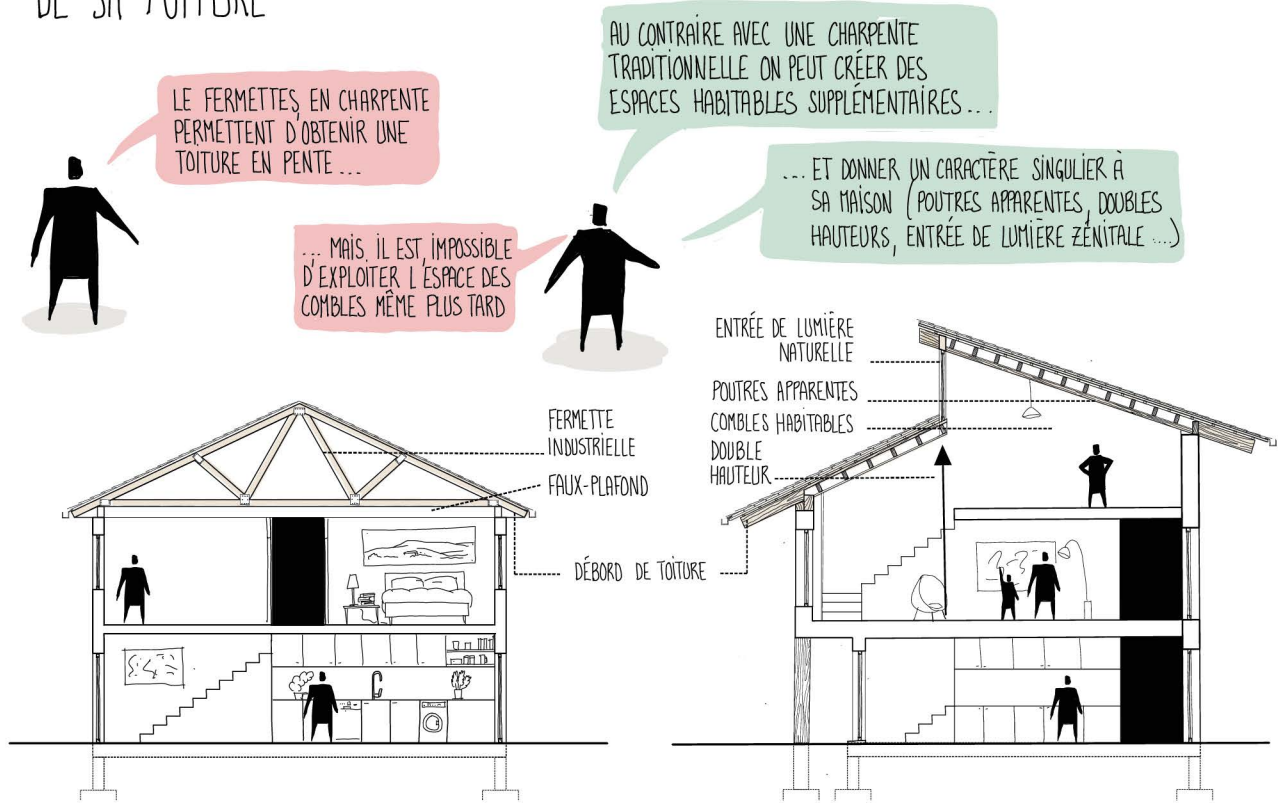


Maison de l'enfance - Marat - (63)



Maison paille porteuse - C.Desmichelle - St-Nom-la-Bretèche (78)

BIEN PENSER LE DESSIN DE SA TOITURE



Il est nécessaire de bien penser le dessin de sa toiture et son système constructif en amont pour s'assurer qu'elle soit en accord avec les usages projetés. Certains systèmes constructifs ne permettront pas d'utiliser pleinement la totalité de la surface du bâtiment et son potentiel. Il est important de se renseigner sur les différentes options pour concevoir une maison qui coïncide avec les envies et les usages de ses futurs habitants, tout en respectant la réglementation et les types de toitures admises, toujours en lien avec le territoire.



Obras Architectes - Cornebarrieu (31)



Maison individuelle - S. Teysou - Omps (15)

Sur les photographies ci-contre, les débords importants de toiture permettent de protéger la façade de la surchauffe et des intempéries

