

>> ÉCRITURE DE L'ARTICLE 10 DU PLU

Gilles Pellissier, Maître des requêtes au Conseil d'État

Fiche 1

FINALITÉS ET OBJET DE LA RÈGLE DE HAUTEUR

L'article 10 du règlement du PLU contient les règles relatives à la hauteur des constructions.

Elles trouvent leur base légale à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, qui dispose que les PLU peuvent « 4° Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, [...] » et à l'article R. 123-9 aux termes duquel : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : [...] 10° La hauteur maximale des constructions ».

L'emploi du verbe *pouvoir* à l'article R. 123-9 indique qu'il n'est pas obligatoire de fixer une règle de hauteur dans le plan local d'urbanisme¹, sauf dans les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités ». Comme pour les autres prescriptions facultatives, les rédacteurs du plan ne doivent y recourir que parce qu'elles permettent la réalisation des objectifs d'urbanisme qu'ils se sont fixés.

1. Les finalités de la règle de hauteur

Comme le souligne P. Hocreître : « La règle définissant la hauteur maximale des constructions est sans doute l'une des plus importantes du règlement dans la mesure où elle imprime à l'urbanisation une limite dans la troisième dimension. Elle constitue pour l'auteur du PLU un outil indispensable pour modeler le paysage de la ville, sa silhouette, son aspect général, maintenir le type d'urbanisation existant, susciter un type d'urbanisation homogène, protéger la vue de certains monuments ou sites »². Les conséquences physiques et visuelles de la hauteur des constructions sont bien connues, qu'il s'agisse par exemple de bâtiments de très grande hauteur ou de l'importance de l'unité des lignes du paysage. La hauteur a également des effets « sociaux » : les immeubles élevés entraînent une plus grande densité d'habitat et modifient le cadre et les conditions de vie des usagers du quartier, même si la densité fait par ailleurs l'objet d'autres règles.

L'importance de cette règle explique qu'elle existait, avant même les POS, à travers l'imposition de servitudes dites *non altius tollendi*.

La règle de hauteur doit tenir compte du relief géographique (vallée, plateau, coteau, plaine, etc.), de l'urbanisation du site (naturel, agricole, urbanisé et de la nature et des caractéristiques de l'urbanisation), de la présence de monuments ou de sites classés dont il faut préserver la vue, de la présence de bâtiments voisins, etc.

¹ CE 15 févr. 1993, Commune d'Épinay-sur-Seine, req. n° 131087.

² Le plan local d'urbanisme, Berger-Levrault, 2004, p. 511.

La hauteur d'une construction peut être indirectement conditionnée par l'application d'autres règles que celle de l'article 10 qui fixe un plafond de hauteur, notamment par les règles relatives à l'implantation des bâtiments (hauteur relative) : articles 6, 7 et 8 du règlement du PLU, relatives à l'alignement, aux limites séparatives et aux prospects, qui aboutissent à des hauteurs variables selon la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains. Les auteurs du règlement doivent veiller à la cohérence de ces règles dans la perspective de l'objectif d'aménagement qu'ils se sont fixés.

Enfin, la hauteur peut être également indirectement limitée par l'application d'un coefficient d'occupation du sol. Là encore, ces différentes règles doivent être cohérentes entre elles.

2. **L'objet de la règle de hauteur**

Le plus souvent la règle de hauteur tend à imposer une hauteur maximale aux constructions.

Peut-elle également imposer une hauteur minimale ?

L'article R. 123-9 10° du code de l'urbanisme ne prévoit que la possibilité de fixer une hauteur maximale et cette disposition ne permet donc pas de fonder légalement une telle prescription.

Toutefois, les dispositions générales de l'article L. 123-1, qui visent les dimensions des constructions, et celles du 11° de l'article R. 123-9, qui visent « *les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11* », ne pourraient-elles pas fonder légalement l'instauration d'une règle de hauteur minimale ?

Il n'existe pas de jurisprudence répondant à cette question. C'est pourquoi il convient d'être extrêmement prudent et de partir de l'idée de l'impossibilité de principe de prescrire une telle règle, en raison de la contrainte très importante qu'elle impose au constructeur, puisqu'elle représente une véritable obligation de faire. Elle ne saurait donc être qu'exceptionnelle et absolument nécessaire pour atteindre les objectifs énoncés par le 11° de l'article R. 123-9.