

## VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### SOUS-FICHE 4

#### LES REGLES DE HAUTEUR ET DE GABARIT

*Gilles Pellissier, maître de requêtes au Conseil d'Etat*

*Refondu par Pascal Planchet, Professeur à l'Université Lumière Lyon 2*

### 1. **Fondement, objets et finalités des règles**

Les règles relatives à la hauteur des constructions trouvent leur base légale dans l'article L. 151-18 du code de l'urbanisme, qui dispose que le règlement du PLU peut déterminer les « dimensions » des constructions. L'article R. 151-39 précise qu'elles peuvent prendre la forme de règles maximales de hauteur. Les auteurs du PLU peuvent aussi recourir à des règles plus complexes combinant des contraintes de hauteur et de forme, le cas échéant en référence à des obligations d'implantation ou d'emprise. Ces règles dites de gabarit visent à définir une enveloppe constructible maximale à l'intérieure de laquelle chaque projet doit s'inscrire.

De plus, sur le fondement de l'article L. 151-26 qui autorise le PLU à imposer une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, le règlement peut désormais prévoir des hauteurs minimales à respecter (cf infra).

Les règles de hauteur jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine. Elles constituent un paramètre fondamental de la volumétrie des constructions qui ne fait pas référence comme les autres paramètres aux espaces de surface mais utilise une ressource quasi illimitée, l'espace au-dessus du sol. Jouer sur la hauteur du bâti permet notamment de compenser la pénurie de foncier disponible. C'est un facteur d'intensification de l'utilisation de l'espace urbain dont l'efficacité a encore été renforcée à l'occasion de la modernisation du PLU par la possibilité d'instituer des hauteurs minimales dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et disposant d'un potentiel constructif important.

L'impact paysager des règles de hauteur exige néanmoins des auteurs des PLU qu'ils les manient avec précaution. La hauteur modèle les paysages urbains aussi bien proches que lointains. Elle réagit aux reliefs naturels. Elle donne à la ville sa physionomie d'ensemble et confère à chaque quartier son identité, jouant sur la verticalité ou l'horizontalité des volumes. Elle participe à la préservation du patrimoine en tissu ancien tout comme elle ouvre la voie à des transformations radicales du bâti existant dans les quartiers à reconquérir. A ce titre, les règles de gabarit s'avèrent particulièrement utiles afin d'avoir une meilleure maîtrise des formes autorisées. Elles peuvent s'appliquer aux bâtiments érigés sur rue mais également

régir les constructions situées en vis-à-vis des limites séparatives de propriétés ou celles implantées sur un même terrain.

La hauteur conditionne aussi l'ambiance urbaine et plus largement, le cadre de vie. Ses effets sociaux doivent être pris en compte, tout comme d'ailleurs son impact environnemental (voir Fiche n°1).

Si elles sont essentielles à l'organisation et au fonctionnement de l'espace urbain, les règles de hauteur et de gabarit n'en restent pas moins aujourd'hui facultatives<sup>1</sup>. En effet, la hauteur d'une construction peut être indirectement conditionnée par l'application d'autres règles, en particulier les règles d'implantation et d'emprise 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 des objectifs d'aménagement qu'ils se sont fixés.

## **2. Définition du champ d'application de la règle**

### **a) Application territoriale de la règle**

La règle de hauteur est formulée en principe en suivant une logique de zone, afin de favoriser non seulement sa lisibilité mais aussi son applicabilité. Il convient néanmoins de garantir une certaine unité des prescriptions de hauteur à l'échelle du territoire couvert par le PLU en fixant des règles générales et des modalités de calcul communes à l'ensemble des zones (voir Fiche n°1 sur la présentation des règles volumétriques). Le règlement doit s'astreindre à expliquer clairement l'articulation entre les règles transversales et celles propres à chaque zone.

L'établissement de règles par zone n'empêche nullement de prévoir des variations de hauteur pour tenir compte de la spécificité des différents secteurs que comporte le cas échéant la zone. La particularité de certaines rues, de certains îlots voire de certains terrains peut également justifier des règles spéciales. Ces variations peuvent correspondre à la volonté de densifier différemment la zone ou de tenir compte de l'élévation des constructions existantes.

Ces variations compliquent toutefois l'application de la norme puisqu'elles multiplient les situations où des règles sont en contact. Le règlement doit anticiper ces conflits.

Il convient notamment de déterminer la règle applicable aux constructions situées à l'angle de deux voies soumises à des règles distinctes, en autorisant par exemple le constructeur à appliquer à un même bâtiment la règle de hauteur sur rue la plus favorable. Cette tolérance ne saurait être admise que sur une certaine distance le long de la voie qui comporte la règle la plus stricte, une distance établie de manière fixe (un certain nombre de mètres) ou qui tient compte de l'épaisseur de la construction.

---

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

De même, si des hauteurs différentes sont prévues pour les constructions en cœur d'îlot et pour celles implantées sur rue, il est nécessaire d'identifier les constructions concernées par chacune des règles en référence, par exemple, en s'appuyant sur les bandes de constructibilité instituées par le règlement (voir fiche n°2) ou sur la distinction entre les constructions de premier rang et celles de second rang (voir également fiche n°2).

#### **b) Ouvrages concernés**

Afin d'obtenir une meilleure maîtrise des volumes bâtis et de faciliter la compréhension et l'application du règlement, les auteurs du PLU doivent privilégier des règles de hauteur identiques pour tous les bâtiments. Néanmoins, des règles plus fines peuvent être instituées.

Des hauteurs différentes peuvent être imposées en fonction de la destination ou de la sous-destination des constructions<sup>2</sup>. C'est un moyen de singulariser certaines activités en leur donnant plus de visibilité dans l'espace urbain. Des équipements d'intérêt collectif et des constructions qui accueillent des services publics peuvent en bénéficier (salles de spectacle, installations sportives, établissements de santé...) mais également d'autres types d'équipements (cinémas, hébergement hôtelier...). Le règlement déterminera dans ce cas les règles de traitement des immeubles accueillant plusieurs types d'activités.

Des contraintes d'ordre techniques (par exemple pour des installations agricoles ou industrielles) ou la nature même d'un type particulier d'installations (antennes, pylônes, installations artistiques...) peuvent aussi conduire à admettre des hauteurs ou des gabarits particuliers.

Des motifs architecturaux peuvent pareillement justifier ce type de disposition (encouragement à l'innovation architecturale, création de signaux architecturaux...).

Dans tous les cas, les dépassements autorisés nécessitent d'être encadrés par des critères qualitatifs et / ou quantitatifs afin de s'assurer que les dépassements répondront aux finalités du projet urbain.

Les auteurs du PLU doivent aussi être attentifs à l'existant. Si l'élévation des constructions existantes a vocation à être régie par les dispositions de droit commun, des prescriptions particulières peuvent s'appliquer aux opérations de démolition/reconstruction d'immeubles dont la hauteur initiale dépassait la hauteur maximale admise dans la zone. Le dispositif incite à ne pas conserver des bâtiments anciens dégradés sans intérêt patrimonial et favorise le renouvellement urbain.

Par ailleurs, la volonté de mieux raccorder les bâtiments entre eux, en particulier dans les secteurs en renouvellement, amènera à concevoir des règles de hauteur favorables aux constructions nouvelles ou destinées à être surélevées et adossées à une construction dépassant les limites maximales.

---

<sup>2</sup> CE 15 oct. 1986, Mme Devèze, n° 58449.

### 3. Conception et fonctionnement des règles

Les contraintes de hauteur peuvent être formulées de plusieurs manières dans le PLU. Elles peuvent s'exprimer simplement par la référence à un seul type de hauteur ou de manière plus complexe en combinant plusieurs formules ou en introduisant des obligations de gabarit. Il est dans tous les cas impératif d'établir des règles de calcul précises.

#### a) Les différents types de hauteur

##### ■ La hauteur totale maximale

La régulation des hauteurs peut être obtenue en instituant des règles de hauteur totale maximale. La hauteur totale maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol et le point le plus élevé de la construction. Ce plafond permet de définir la silhouette urbaine désirée, d'avoir une maîtrise globale de l'évolution verticale du tissu urbain.

La hauteur maximale est nécessairement exprimée en mètres. Elle est absolue si elle ne dépend d'aucun autre paramètre, ce qui en simplifie la mise en œuvre. Elle est dite relative lorsque son calcul intègre l'implantation ou l'emprise de la construction. Afin notamment de maintenir l'ensoleillement ou au moins la luminosité des espaces publics ou privés comme des constructions elles-mêmes, la hauteur totale maximale peut être établie en fonction de la largeur de la voie ou de l'emprise qui la borde ou de la distance qui sépare la construction de la limite séparative de propriété. Rapporter la hauteur à l'emprise au sol de la construction (une réduction d'emprise autorisant plus de hauteur et inversement) permet par ailleurs d'introduire dans une même zone une diversité des formes bâties en laissant le choix au concepteur d'opter pour des volumes plus horizontaux ou verticaux.

##### ■ La hauteur de façade maximale

Le PLU peut définir la hauteur des constructions par référence à la hauteur maximale des façades. La hauteur de façade est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sol<sup>3</sup> et un point de référence permettant d'exclure les éléments réalisés en retrait de la toiture et la toiture elle-même.

Au besoin, le règlement distingue plusieurs types de façades en prenant soin d'en donner une définition opérationnelle (avant, arrière, principale, secondaire, « sur rue », avenue...).

En fixant des plafonds de hauteur pour les façades, les auteurs du PLU obtiennent la possibilité de réglementer de manière distincte les élévations principales des bâtiments, celles qui partent du sol et les élévations secondaires (toiture, combles, étages en attique, terrasses, autres éléments de couronnement). L'objectif peut être également d'obtenir une unité architecturale des fronts bâtis, en particulier ceux visibles depuis l'espace public.

---

<sup>3</sup> Sur l'état du sol à rendre en compte, voir infra.

Les prescriptions relatives à la hauteur des façades ne se conçoivent donc pas de manière isolée. Elles doivent être complétées par des dispositions déterminant la hauteur totale maximale des constructions ou par des prescriptions spéciales portant sur les élévations secondaires qui sont particulièrement utiles pour réglementer les étages réalisés en retrait de la façade principale. Elles constitueront aussi des hauteurs de référence dans le cadre de la définition de gabarits.

La distinction entre la hauteur totale maximale et la hauteur de façade maximale est plus claire et précise, donc préférable, à la distinction entre la hauteur à l'égout du toit et la hauteur au faîtage. Elle permet de mieux gérer les parties hautes d'un bâtiment réalisées en rupture avec la façade principale.

La hauteur d'une façade peut être définie par référence à sa longueur : exemple : « la hauteur d'une façade ne dépassera pas la moitié de sa longueur ». Une telle règle s'ajoute en général à une règle de hauteur absolue fixée en mètres. Elle a pour objectif d'imposer une harmonie volumétrique aux constructions.

En l'absence de précision sur des façades concernées, la règle ainsi formulée s'applique aux quatre côtés du bâtiment, façades avant, arrière et latérales<sup>4</sup>.

#### ■ **La hauteur maximale exprimée en niveaux**

La règle de hauteur est également susceptible d'être exprimée en nombre de niveaux. Elle associe au rez-de-chaussée un nombre d'étages. Ce mode de fixation permet d'obtenir une plus grande diversité dans la ligne des toitures. Il peut aussi éviter l'écrasement de la hauteur des étages en présence d'une limitation maximale de la hauteur totale des constructions.

Un niveau couvre la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau<sup>5</sup>.

Les niveaux se distinguent des combles, qu'ils soient ou non aménageables. Le juge peine toutefois à distinguer les niveaux (ou étages) des combles. Il s'appuie pour ce faire sur un faisceau d'indices qui prend en compte la ou les hauteurs de la partie en cause, la présence d'ouvertures, l'existence d'une rupture de façade ou au contraire la continuité avec la façade principale de la construction et la position de l'égout du toit<sup>6</sup>. Le Conseil d'Etat a pu qualifier de comble un espace « *d'une hauteur de 1,70 mètre au droit des façades, par rapport au dernier niveau d'habitation, avec des ouvertures ménagées en bas de cette partie du bâtiment prolongeant les façades, se poursuit selon une pente de 50 degrés jusqu'au sommet de l'édifice, situé plus de 2,50 mètres au-dessus de la rupture de pente. L'égout du*

<sup>4</sup> CE 22 janv. 2007, M. Ducommun et autres, n° 279284, BJDJ 2/2007, concl. Keller.

<sup>5</sup> CE 11 févr. 2002, M. Urset, n° 221350 ; BJDJ 1/2002, p. 16 et concl. F. Séners.

<sup>6</sup> CE 23 mars 1992, EURL Boulanger, 5/3, C, n° 123544.

*toit est positionné à la rupture de pente, à 1,70 mètre du plancher de cet espace, au-dessus des ouvertures »<sup>7</sup>.*

L'aménagement des combles peut néanmoins constituer un niveau, si le règlement n'en dispose autrement. Tel est le cas du règlement qui fixe un nombre d'« étages droits » et prévoit un seul plancher habitable au-dessus de l'éégout du toit : l'aménagement des combles ne constitue donc pas un étage droit<sup>8</sup>.

En conséquence, il est conseillé aux auteurs du PLU de définir par des critères précis les parties supérieures des bâtiments qui ne sont pas susceptibles de constituer des niveaux. Il est essentiel, d'une part, d'indiquer si les étages en retrait (attique) constituent ou non des niveaux et, d'autre part, de préciser la définition des combles, ainsi que, le cas échéant leur affectation ou sous-affectation.

Dans les secteurs où une urbanisation souterraine est susceptible de se développer, le PLU prendra soin d'indiquer que les étages inférieurs ne constituent pas des niveaux comptabilisés pour déterminer la hauteur de l'immeuble. Sauf lorsqu'il s'y oppose, le règlement prendra en compte l'hypothèse d'un sous-sol dépassant le sol naturel (ou la référence utilisée pour comptabiliser la hauteur) en précisant qu'il ne constitue pas non plus un niveau.

L'expression de la hauteur en niveaux présente la particularité d'être difficilement contrôlable dans la mesure où les planchers ne figurent pas nécessairement dans la demande de permis de construire. En outre, son application est parfois incertaine dans la mesure où les hauteurs des niveaux à l'intérieur du bâtiment peuvent varier. Pour éviter de trop grands écarts, il est opportun de fixer, en plus du nombre de niveaux, une hauteur totale maximale en mètres, sachant que ces deux règles sont cumulatives<sup>9</sup>.

#### ■ **La hauteur minimale**

L'article R. 151-39, alinéa 2 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement « peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose ».

Cette disposition réglementaire est indissociable de l'article L. 151-26 qui en constitue le fondement. Celui-ci dispose que « Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions ».

Il en résulte que le règlement du PLU peut instituer des hauteurs minimales uniquement dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, quelle que soit leur nature,

<sup>7</sup> CE 6 décembre 2017, n°399524, Lebon T .

<sup>8</sup> CE 29 nov. 1996, Mme Huas, n° 116282, BJDU 6/1996, p. 418, concl. Piveteau.

<sup>9</sup> Ainsi, la règle augmentant de 2 mètres la hauteur de la construction sur une rue en déclivité ne permet pas de créer un niveau supplémentaire, le nombre de niveaux autorisé étant atteint (CE 27 oct. 1999, Couland, n° 181507).

sans d'ailleurs que ne soit exigé un niveau particulier de desserte, comme c'est également le cas pour les règles minimales d'emprise (voir Sous-Fiche n°3). Il est possible de restreindre le champ d'application de ces prescriptions à certains terrains en fonction de leur taille, certaines constructions en fonction de leur destination ou certaines opérations d'aménagement. Comme pour les règles d'emprise minimale, leur application peut être différée jusqu'à la mise en place effective des transports collectifs programmés au moment de l'adoption du PLU.

Ainsi que l'exige l'article R. 151-39, les obligations de hauteur minimales doivent être justifiées « de façon circonstanciée » dans le rapport de présentation au regard de la volonté des auteurs du PLU de densifier le secteur concerné. Ce type de disposition représente en effet une atteinte au droit de propriété plus substantielle que les contraintes maximales de constructibilité puisqu'il s'apparente à une obligation de faire.

Ces obligations minimales de hauteur peuvent porter sur la hauteur totale du bâtiment ou la hauteur des façades, exprimée en mètres. Elles peuvent de manière plus souple être exprimées en nombre de niveaux (au minimum, R+4, R+5).

Les hauteurs minimales sont susceptibles d'être assorties de limites maximales (par exemple, au minimum 4 niveaux sans pouvoir dépasser 6 niveaux ni une hauteur totale de 25 mètres). Mais ce n'est pas impératif. Les règles d'implantation ou d'emprise peuvent suffire à limiter les hauteurs.

Le PLU peut-il imposer la hauteur minimale des niveaux ? C'est peu probable compte tenu de la rédaction des textes. La détermination d'une hauteur minimale n'est admise que dans un objectif de renforcement de la densité. Or, imposer que chaque étage comporte au moins une certaine hauteur a plutôt l'effet inverse. Et les dispositions en cause ne sauraient être interprétées avec souplesse, compte tenu de la vigueur des restrictions qu'elles apportent au droit de propriété.

En revanche, rien ne s'oppose à l'introduction dans le règlement de hauteurs maximales pour les rez-de-chaussée ou les niveaux. L'argument selon lequel la règle d'urbanisme n'a pas vocation à réglementer l'intérieur des constructions, qui pourrait s'y opposer, ne tient pas. En effet, la hauteur des étages configure l'ensemble du bâtiment : elle conditionne sa volumétrie et les ouvertures. Cette possibilité peut être utilisée, par exemple, pour restreindre la hauteur des étages en attique.

## **b) La définition de gabarits**

Le gabarit constitue l'enveloppe maximale à l'intérieur de laquelle doivent s'inscrire les constructions. Une règle de gabarit définit le volume maximal autorisé des constructions et les limites extérieures de leurs formes.

Le gabarit est établi a minima à partir d'une règle de hauteur de façade en mètres identifiée par une ligne verticale dont le sommet se prolonge par une ligne oblique ou courbe correspondant à une inclinaison définie en degré (ou en quart de cercle de X mètres de

rayon), elle-même limitée par une ligne horizontale exprimant la hauteur totale de la construction.

La partie du gabarit relative au couronnement des constructions peut être plus complexe lorsqu'il s'agit d'encadrer la conception des étages en attique. Il est d'ailleurs possible d'opter pour des règles de gabarit qui régissent uniquement le couronnement des immeubles en complément de règles définissant les hauteurs de façade.

L'enveloppe ainsi définie peut s'appliquer « sur rue » c'est-à-dire s'appliquer aux constructions situées en vis-à-vis des voies ou des espaces publics (à l'alignement ou en retrait). Elle est susceptible d'être différente suivant la largeur de la voie ou l'étendue de l'espace public considéré. Elle peut aussi varier selon que la construction est proche de la voie ou de l'espace public qui la borde (que l'ouvrage soit implanté à l'alignement ou plus en retrait) ou en est plus éloigné. Le règlement peut se référer aux bandes de constructibilité qu'il a définies ou aux notions de construction de premier ou de second rang (voir Fiche n°2). Dans le premier cas, le règlement déterminera si le gabarit régit la construction dans son ensemble ou seulement la partie de la construction située dans la bande de constructibilité de référence.

Un gabarit différent ou identique peut aussi être mis en place en limite séparative de propriété et pour les constructions implantées sur la même unité foncière, en particulier celles situées en vis-à-vis et comportant des ouvertures permettant l'éclairage intérieur.

Concernant les règles de distance et de gabarit encadrant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, prévues par le règlement du PLU de la Ville de Paris, le Conseil a jugé qu'elles s'appliquaient non seulement à des bâtiments distincts situés en vis-à-vis sur un même terrain mais aussi aux façades en vis-à-vis d'un même bâtiment qui entourent une "cour couverte"<sup>10</sup>.

Une règle de gabarit peut intégrer des prescriptions d'implantation. Il en résultera des gabarits différents selon que les constructions sont implantées à l'alignement, en limite séparative ou en retrait par rapport à ces points de référence. Le gabarit peut aussi dépendre des contraintes d'emprise au sol.

Les auteurs du PLU auront recours à des gabarits alternatifs s'ils veulent obtenir une plus grande variété des formes urbaines autorisées. Ces alternatives peuvent être encadrées par des critères qualitatifs en vue par exemple de favoriser l'émergence de projet créatifs.

Il convient toutefois de ne pas surcharger le gabarit de critères afin que la règle reste lisible. Aussi est-il préférable dans le chapitre du règlement consacré à la volumétrie et l'implantation des constructions de respecter la distinction habituelle entre les obligations d'alignement, d'emprise et de gabarit.

### c) **La création de faisceaux de vue**

Si l'établissement dans le PLU de faisceaux de vue peinait à trouver un fondement législatif ou réglementaire satisfaisant avant l'entrée en vigueur de la réforme de modernisation du PLU, ce n'est plus le cas désormais. L'article R. 151-39 prévoit que les règles de volume et

<sup>10</sup> CE 11 juillet 2014, n°356324.

d'implantation des constructions peuvent être exprimées notamment « en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus ». Il autorise sans ambiguïté l'introduction dans le règlement de dispositifs destinés à protéger les vues proches ou plus lointaines telles qu'elles peuvent être perçues à partir d'un point donné du territoire.

Ces dispositifs sont susceptibles d'influencer les règles d'implantation ou de densité. Il est toutefois plus courant mais aussi plus simple de concevoir un mécanisme jouant sur la hauteur des constructions. Le mécanisme consiste, à partir d'une étude paysagère, à identifier des points de vue à protéger en empêchant la réalisation de constructions dont la hauteur est de nature à altérer la perception visuelle du paysage.

Un document graphique localise ces points de vue et identifie un périmètre de prescription (faisceau ou fuseau). La partie littérale du règlement fixe pour sa part les restrictions de hauteur applicables aux immeubles réalisés dans le périmètre pouvant prendre la forme de cote d'altitude maximale ou de hauteur totale maximale.

Un même faisceau peut comporter plusieurs secteurs correspondant à des prescriptions différentes pour les vues proches et celles plus lointaines, pour les vues droites et les vues latérales.

Un faisceau est toujours fermé à son extrémité de façon à bien circonscrire son champ d'application.

Le règlement prendra soin d'indiquer que les hauteurs maximales associées aux faisceaux s'imposent aux hauteurs maximales en principe applicables au sein des différentes zones du PLU.

Des prescriptions qualitatives tenant par exemple à la nécessité de ne pas fermer les perspectives visuelles peuvent venir compléter les prescriptions quantitatives. Seules, elles seront néanmoins difficilement applicables et guère en mesure de protéger efficacement les vues remarquables.

## **4. Calcul des hauteurs et des gabarits**

Afin de sécuriser le calcul des hauteurs et des gabarits, le règlement doit s'attacher à définir, soit dans le lexique, soit dans les dispositions générales relatives à la hauteur des immeubles, les points bas et hauts auxquels il convient de se référer ainsi que leurs modalités de calcul non sans prendre en compte le cas particulier des terrains en pente.

### **a) Points bas**

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>11</sup>. Un remblaiement antérieur sans lien avec le projet qui méconnaît les dispositions du PLU ne sera pas pris en compte<sup>12</sup>. En fonction de l'ancienneté des travaux de terrassement et des objectifs qu'ils poursuivaient, le juge apprécie s'ils ont « eu pour objet de permettre de construire à une hauteur supérieure à la hauteur maximale normalement autorisée »<sup>13</sup>.
- la cote NGF : ce système de référence est objectif ;
- 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.

Si le point haut est l'éégout du toit (cf infra), le point bas sera normalement celui à l'aplomb de l'éégout du toit considéré, même si un autre point du bâtiment est situé plus bas<sup>14</sup>.

La référence au « point le plus bas » d'une construction pour le calcul de sa hauteur s'entend ainsi nécessairement du niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible<sup>15</sup>.

De manière générale, le point de référence ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non pas dans l'ensemble de la parcelle, par exemple<sup>16</sup>.

Il convient d'attirer l'attention des rédacteurs du plan sur les difficultés qu'entraîne souvent une fixation par rapport au sol naturel dans les zones urbanisées, en raison de ce que le sol naturel a pu être plusieurs fois recouvert. De même, la précision selon laquelle le sol naturel est le niveau du sol avant travaux n'est pas toujours suffisante, car certains travaux ont pu avoir eu lieu avant que le permis de construire ne soit demandé. La cote NGF est beaucoup moins génératrice d'incertitude.

Il n'en demeure pas moins qu'en l'absence de précision sur ce point, la hauteur est calculée par le juge à partir du sol naturel<sup>17</sup>.

Le PLU peut comporter des prescriptions de surélévation du niveau le plus bas de la construction définies sur la base d'une cote (cote NGF) ou d'une hauteur en mètre calculée à partir du sol naturel. C'est notamment le cas pour tenir compte des obligations de surélévation issues d'un plan de prévention des risques d'inondation<sup>18</sup>. Il convient alors de préciser si cette hauteur supplémentaire imposée est ou non prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions. Le règlement indique si la mesure s'effectue à partir

<sup>11</sup> CE 26 févr. 1992, Lemée et Znamiec, req. n° 120067 – CE 27 oct. 2000, SCI Vista Amena, n°195651, BJD 1/2001, p. 69.

<sup>12</sup> CE 12 mars 1990, n°93426.

<sup>13</sup> CE 9 juin 2004, M. et Mme de Ribas, n° 248042, BJD 5/2004, p. 373, concl. Donnat.

<sup>14</sup> CE 4 févr. 2004, M. Beule, Commune d'Aiguilles, n° 253855.

<sup>15</sup> CE 14 mars 2011, Commune d'Ajaccio, n° 308987.

<sup>16</sup> CE 14 juin 2004, Mariotte, n° 243811.

<sup>17</sup> CAA Nancy, 7 avr. 1994, Fleuriot, n° 93NC00428 – CE 29 avr. 2002, M. Lespinet, n° 239062, BJD 4/2002, p. 265, concl. Séners.

<sup>18</sup> Rappelons l'article R. 151-42 4° du code de l'urbanisme autorise l'institution de règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

du niveau du sol avant travaux, à partir du niveau du remblai imposé par le règlement ou à partir du niveau du plancher bas ou niveau fini de la dalle.

## b) **Points hauts**

Les points hauts susceptibles de servir de référence au calcul de la hauteur totale de la construction ou de la hauteur des façades doivent impérativement être précisés. Il est préférable pour plus de clarté d'intégrer ces précisions dans les dispositions générales relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions plutôt que dans le lexique (voir Fiche n°1 sur la présentation des règles volumétriques).

En l'absence de précision sur ce point dans le règlement, la hauteur sera en principe calculée à l'égout du toit<sup>19</sup>, sauf si la finalité de la règle conduit à choisir un autre point de référence (par exemple : pour l'application d'une règle de hauteur maximale en limite séparative, il y a lieu de la mesurer au point le plus rapproché de la limite parcellaire et au faîtage si cette façade ne comporte pas d'égout du toit)<sup>20</sup>. En cas d'incertitude, le juge reste donc attentif aux objectifs des auteurs du PLU tels qu'ils sont formulés dans le rapport de présentation.

Trois exemples illustrent la jurisprudence :

- CE 29 mai 1987, Syndicat intercommunal scolaire du premier cycle de Nancy et Vicq, n°21507, Lebon T. : « dans les circonstances de l'espèce, et compte tenu notamment des indications contenues dans le rapport de présentation, la hauteur ainsi fixée [« la hauteur absolue »] devait s'apprécier à l'égout du toit » ;
- CE 28 juillet 1989, Commune de Saint-Jean-de-Muzols, n°89708 : S'agissant d'un règlement qui prévoyait que « la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres [...] » et qui précisait que les règles de hauteur « ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'ascenseurs, aux antennes, cheminées et aux dispositifs de ventilation », le Conseil d'État a déduit de ces dispositions que la hauteur à prendre en compte n'était pas celle de l'égout du toit mais celle du sommet de la construction ;
- CE 25 mars 1996, Consorts Cahier, n° 118651 : même solution pour un règlement précisant que les hauteurs qu'il fixe « ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ».

**Pour la mesure de la hauteur totale maximale de la construction**, le point haut de référence à privilégier est le « point le plus élevé du bâtiment ». La formule ne doit toutefois

<sup>19</sup> CE 5 janv. 1979, Bizette, n°10577, Lebon. p. 13, concl. Labetoulle ; CE 6 mai 1981, Bergeron, n°9964, Lebon T. – CE 14 avr. 1995, SCI Les Terrasses de la mer, n°129479, Lebon T. ; CE 8 mars 2002, Bréault, n°215190, Lebon T., BJDU 2/2002, p. 115 ; CE 21 mars 2003, Association de défense du site d'Annecy-le-Vieux, req. n° 222855, BJDU 5/2003, p. 339, concl. Austray.

<sup>20</sup> CE 19 juill. 2011, SCI Cédric, n° 331347.

pas induire en erreur. Sans aucune précision, le juge peut considérer qu'il s'agit de l'égout du toit, sauf s'il ressort du contexte réglementaire qu'il convient de prendre pour référence un autre point (cf supra). Il faut en conséquence indiquer par un schéma ou de manière littérale quel est ce point haut :

- Soit le faîtage, c'est-à-dire la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées ;
- Soit, pour les toitures terrasse le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie) ou la partie la plus élevée de la toiture.

Le dispositif retenu doit définir le sort réservé aux ouvrages techniques, aux cheminées et aux autres éléments de superstructure (dispositifs de production d'énergies renouvelables, dispositifs de récupérations des eaux pluviales, dispositifs d'isolation thermique, élément de décor architectural, éléments de végétalisation de toiture, serres de production agricole en toiture...). Il est possible de les exclure ou de les inclure du calcul de la hauteur, le cas échéant en fonction de leur hauteur ou de leur positionnement (par exemple en retrait du droit de la façade).

**Pour la mesure de la hauteur de la façade**, le point de référence peut correspondre :

- A l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture). Ce point de référence n'est pas adapté en cas de débords de toiture importants. Il est prudent d'indiquer qu'est pris en compte l'égout du toit le plus élevé (ou l'égout principal) puisqu'une toiture complexe peut comporter plusieurs niveaux de gouttières. En l'absence d'indication contraire dans le règlement, la hauteur fixée en mètres à l'égout du toit et précisant qu'elle ne peut excéder le nombre d'étages droits ne fait pas obstacle à l'aménagement de combles au-dessus de l'égout du toit<sup>21</sup>. Même très fortement incliné (80 %, c'est-à-dire proche de la verticale), un toit « à la Mansart » reste un toit situé au-dessus de l'égout du toit, ce qui permet son aménagement et l'ouverture de fenêtres, mêmes en saillies, au-dessus de la limite maximale de hauteur fixée « à l'égout du toit »<sup>22</sup>, là encore, sauf dispositions contraires du règlement.
- « Le plancher le plus élevé » : il y a lieu de prendre en compte comme « partie supérieure du plancher le plus élevé de la construction » non pas un toit, quelle que soit sa pente, mais le plancher du dernier étage utilisable du bâtiment<sup>23</sup>. Ne pas omettre de préciser que la mesure s'effectue au-dessus du plancher et non pas au-dessous.
- « La hauteur sous pente au droit de la façade » : il s'agit de toute la façade jusqu'au faîte, combles inclus, peu important que les étages élevés soient en

<sup>21</sup> CE 29 nov 1996, Mme Huas, n° 116282, BJDU 6/1996, p. 418, concl. Piveteau.

<sup>22</sup> CE 10 oct. 2003, Commune de Cannes, n° 238035, BJDU 5/2003, p. 354, concl. Glaser.

<sup>23</sup> CE 9 nov. 1994, Ville de Lyon, n° 115828 ; BJDU n° 7/95, p. 22 et concl. Vigouroux.

retrait de l'axe vertical formé par les premiers étages<sup>24</sup>. La formule n'est cependant pas dépourvue d'ambiguïté ce qui conduit à en déconseiller l'utilisation.

Lorsque la règle de hauteur concerne toutes les façades et a pour objet de limiter la hauteur des façades en proportion de leur longueur, ce point de référence s'applique, sauf dispositions contraires du règlement, à l'ensemble des façades, y compris pour les murs-pignons qui ne comportent pas de rabat de toit<sup>25</sup>.

Par ailleurs, pour toutes les hauteurs totales et les hauteurs de façade relatives, c'est-à-dire celles établies par rapport à la largeur de la voie (ou à l'emprise publique) en vis-à-vis de la construction ou de l'importance du retrait de la voie (ou de l'emprise publique) ou des limites séparatives de propriété, le règlement doit déterminer si la mesure s'effectue « en tout point de la construction » ou au regard d'un point de référence qu'il détermine (l'axe de la façade par exemple). Si le choix se porte sur la mesure « en tout point de la construction », il est prudent de préciser que la distance se calcule « perpendiculairement et horizontalement » ou bien seulement « horizontalement ». En l'absence d'indication sur ce point, la mesure s'opère à la fois perpendiculairement et horizontalement.

### c) **Le problème des terrains en pente**

En l'absence de toute règle particulière relative aux constructions sur des parcelles en forte déclivité, la hauteur est calculée selon la règle générale (en considérant donc la hauteur de la construction en tout point de la construction) et non sur une moyenne établie entre les différentes cotes du terrain<sup>26</sup>. Il appartient donc aux rédacteurs du plan de prévoir des règles particulières s'ils souhaitent déroger à ce principe général de calcul.

Afin d'éviter toute ambiguïté lorsque le territoire comporte une variété de reliefs, le règlement déterminera le pourcentage de pente à partir duquel s'applique une règle spéciale de calcul de la hauteur (20% par exemple). Il peut se contenter d'un critère plus qualitatif afin de laisser aux autorités compétentes des marges d'appréciation (par exemple, en évoquant une pente significative, qui exige une adaptation de l'architecture de la construction).

Il courant que le règlement traite les terrains en pente en prévoyant que la hauteur se mesure par séquence de façade d'une longueur déterminée en mètres (10 mètres, 20 mètres...) : dans ce cas, la hauteur se mesure du point haut au point bas situé au milieu de la séquence.

<sup>24</sup> CE 3 oct. 1994, Société Kaufman et Broad et commune de Meudon, n° 131891, BJDU 5/1994, p. 60, concl. Bachelier.

<sup>25</sup> CE 22 janv. 2007, M. Ducommun et autres, n° 279284, BJDU 2/2007, concl. Keller : article UH 10 du règlement du POS de Gif-sur-Yvette ainsi rédigé : « La hauteur des constructions à l'égout du toit ne dépassera pas 6 m, et la hauteur totale ne dépassera pas 12 m. En aucun cas la hauteur d'une façade ne dépassera la moitié de sa longueur ».

<sup>26</sup> CE 4 mars 1991, Ronchi, n° 106193 – CE 31 juill. 1996, Société Socri, n° 155984.

Il peut être exigé d'utiliser comme référence le niveau moyen du terrain en précisant les cotes altimétriques prises en compte. Pour les constructions de premier rang, la hauteur est aussi susceptible d'être mesurée uniquement au niveau du point bas de la voirie ou de l'emprise publique, que la construction soit implantée à l'alignement ou en retrait de quelques mètres.

D'autres formules peuvent être retenues y compris des dispositifs envisageant des majorations de hauteur pour des motifs architecturaux.

D'ailleurs, des critères qualitatifs peuvent venir s'ajouter aux critères quantitatifs. Ils peuvent tenir notamment à l'obligation d'adapter la forme et le volume bâti à la pente.

Des règles particulières ou identiques doivent s'appliquer aux constructions implantées au droit d'une voie ou d'une emprise publique en pente.

Il appartient en outre aux auteurs du PLU de traiter la question des niveaux lorsque le règlement comporte une contrainte de hauteur exprimée en niveau. La pente peut en effet donner l'opportunité au constructeur de créer des niveaux supplémentaires pouvant être tolérés par le règlement. Il convient aussi d'aborder le problème des niveaux partiellement enterrés, en les définissant afin de déterminer leur affectation ou sous-affectation ainsi que leur prise en compte éventuelle dans le nombre de niveaux admis.

#### d) **Expression graphique de la hauteur**<sup>27</sup>

Les auteurs du PLU peuvent opter principalement pour deux formules :

- la représentation des hauteurs dans le document graphique général, sauf si la partie littérale du règlement est suffisante ;
- la conception d'un document graphique exclusivement consacré aux hauteurs (Plan des hauteurs). La seconde formule est préférable notamment dès lors que les prescriptions de hauteur disposent d'un champ territorial d'application varié (par secteur, par îlot, à la rue : cf supra).

Le plan d'épannelage est établi pour définir la hauteur de chaque construction le long de certaines voies afin d'organiser une composition harmonieuse d'un front urbain, notamment dans un but patrimonial.

Il est fortement recommandé d'illustrer les règles de hauteur par des figures. En application de l'article R. 151-11, 3ème alinéa, du code de l'urbanisme, le règlement indiquera expressément celles qui ont un caractère contraignant.

Des figures non contraignantes peuvent par exemple montrer la variété des formes urbaines autorisées par une règle de gabarit.

---

<sup>27</sup> Sur les questions de conception et de portée des règles graphiques il y a lieu de se reporter à la fiche portant spécifiquement sur les règles graphiques du PLU.

