

FICHE N°2 : Construction de logements en dépassement de la hauteur autorisée au PLU ou document en tenant lieu

LES DEROGATIONS AU DOCUMENT D'URBANISME

Pour encourager la construction de parcelles contraintes en milieu urbain, l'ordonnance permet aux maires de libérer des règles du plan local d'urbanisme certaines opérations de construction de logements grâce à un alignement maximum de leur hauteur sur le bâtiment contigu.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° « *Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;* » (extrait de l'article L.123-5-1).

Les dispositions de l'article 158 de la loi ALUR supprimant le coefficient d'occupation des sols dès la promulgation de la loi vous permettront d'accorder ces dérogations sans qu'il soit nécessaire de prévoir de déroger aux règles de densité qui seront alors écartées. Toutefois, le COS restera opposable aux demandes de permis déposées avant la promulgation de la loi ainsi qu'aux demandes déposées après cette date dans une commune régie par un POS. Il pourra donc faire l'objet de dérogation dans ces cas.

Les critères d'évaluation

Les projets sujets à dérogation doivent respecter les orientations urbaines du PLU, et ne déroger qu'à des règles de hauteur et de gabarit. Ils ne doivent pas remettre en cause les objectifs et projets d'aménagement du document d'urbanisme, mais uniquement permettre une intensification ponctuelle des constructions.

Le projet peut accepter une mixité d'usage dans la mesure où sa destination principale est l'habitation. L'appréciation du degré de mixité accepté dans le bâtiment doit se faire en fonction du contexte et de l'équilibre des usages dans la zone d'implantation, l'objectif des dérogations accordées étant la création de logements.

1. Dérogation aux règles relatives au gabarit

Les dérogations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peuvent porter sur les règles définissant le **gabarit, fixées par le règlement du plan local d'urbanisme, afin de déroger à la hauteur maximale de construction.**

Elles pourront, dans certains cas, impacter plusieurs règles du PLU :

- l'article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- l'article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- l'article 10 : la hauteur maximale des constructions

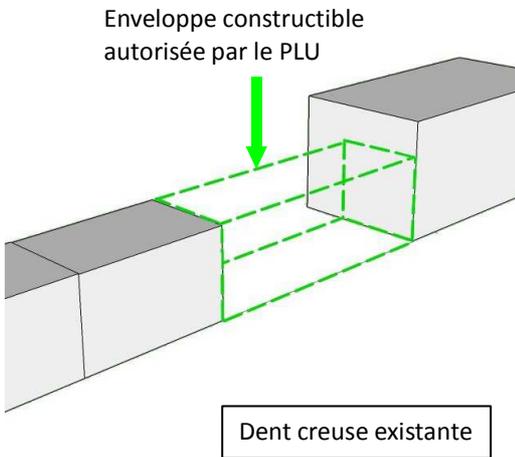
La demande de dérogation pourra être accordée à la lumière de plusieurs critères :

- si le projet respecte les objectifs et orientations du plan local d'urbanisme ;
- si le projet répond aux objectifs de création de logement et de mixité sociale ;
- si le projet s'intègre harmonieusement dans la façade sur rue et le milieu urbain environnant, proche et lointain ;
- si le projet est contigu, au moins sur l'une de ses quatre façades, à un bâtiment existant.

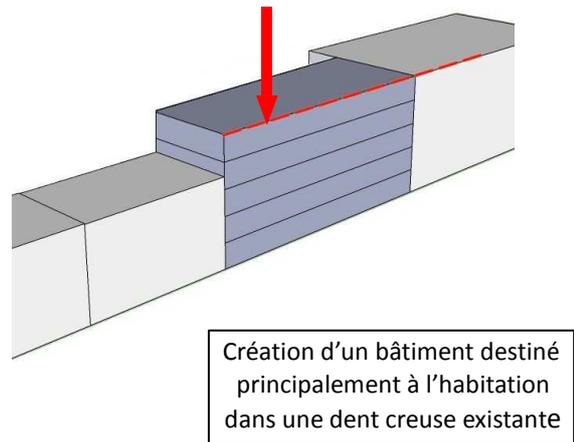
Possibilité de dérogation à certains articles du PLU :

Exemple

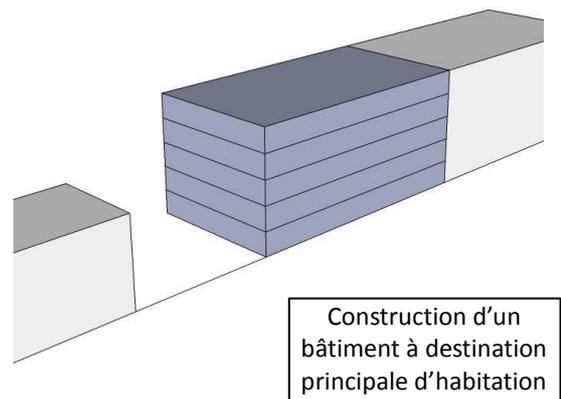
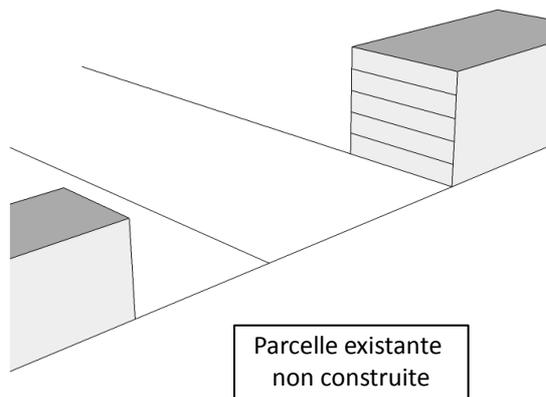
1. Un bâtiment situé entre deux constructions



Possibilité d'alignement maximale de la nouvelle construction destinée à l'habitation sur le faîtage du bâtiment contigu existant



2. Une parcelle existante non construite, contiguë à un seul bâtiment, peut aussi faire l'objet d'une dérogation pour permettre la construction d'un bâtiment dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu



Article 7 :

La dérogation peut s'appliquer aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, uniquement pour autoriser la nouvelle construction à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage.

Les dérogations concernent les règles de gabarit qui sont déterminées par le rapport entre la distance aux tiers et la hauteur du bâtiment (de type $L=H$ ou $L= H/2$), mais devront respecter les retraits minimums exprimés en mètres dans le PLU, puisqu'ils sont sans lien avec la hauteur des constructions.

Les autres modalités d'application de la règle ne font pas l'objet de dérogations.

Exemple

A titre d'illustration, si l'article 7 du règlement est rédigé ainsi :

« Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres. » la dérogation peut s'appliquer au $L=H$ mais pas à la distance minimum de 8 m.

Les autres modalités d'application de la règle ne font pas l'objet de dérogations.

Le mode de calcul de la mesure de la distance entre deux façades se fait conformément au PLU.

Article 8 :

La dérogation peut s'appliquer aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, dans les mêmes conditions que pour l'article 7.

Article 10 :

La dérogation peut s'appliquer aux règles de plafonnement des hauteurs (hauteur du gabarit ou gabarit enveloppe, hauteur plafond, ...) et aux règles limitant le nombre de niveaux, uniquement pour autoriser la nouvelle construction à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage. Elle respecte les autres prescriptions, par exemple la forme du couronnement, les cônes de vue ...

2. Définition de la hauteur maximale constructible mesurée au faîtage de la construction contiguë

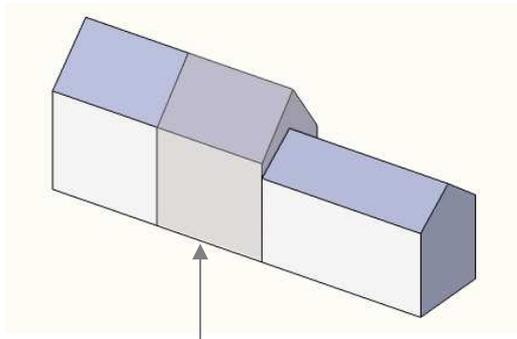
Lorsque le PLU décrit les modalités de définition de la hauteur au faîtage d'une construction, ce sont ces règles qui s'appliquent pour le calcul de la hauteur maximale mesurée au faîtage de la construction contiguë et permettent de définir :

- la forme du couronnement calculée depuis son point haut maximum (le faîtage),
- la hauteur d'une construction sur une voie en pente.

Si le PLU l'autorise, les édicules ou dispositifs techniques non constitutifs de surface de plancher supplémentaire peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur maximale de la construction sous réserve que leur aspect architectural soit satisfaisant.

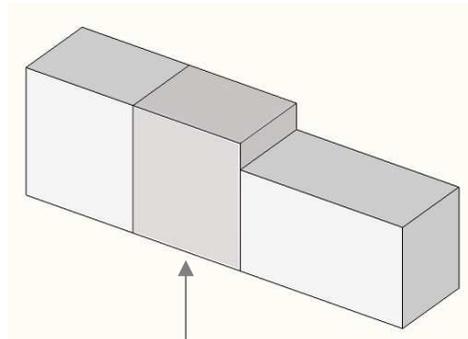
Exemples

**Toiture en pente :
Du bâtiment existant et
de la nouvelle construction**



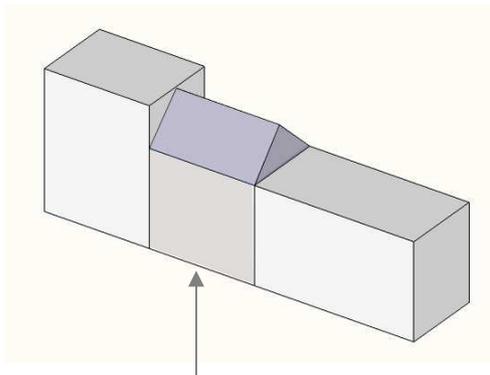
La hauteur de faîtage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur du faîtage de la construction existante.

**Toiture plate :
Du bâtiment existant et
de la nouvelle construction**



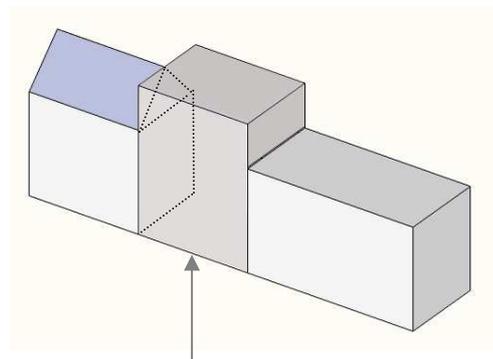
Les deux constructions ne comportant pas de faîtage, la hauteur maximale de la construction existante est mesurée à l'égout du toit. La hauteur de faîtage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction existante.

**Toiture en pente de la
surélévation et toiture plate
du bâtiment existant**



La hauteur de faîtage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur à l'égout du bâtiment existant.

**Toiture plate de la
surélévation et toiture en
pente du bâtiment existant**



La hauteur à l'égout de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction existante.

Faîtage :

Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

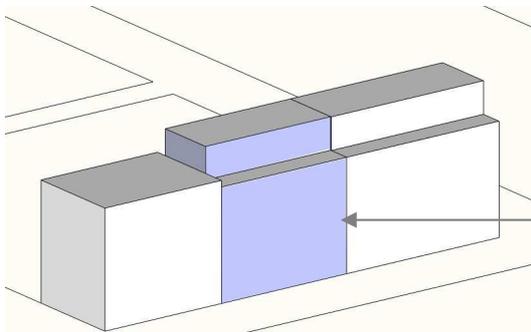
Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

La hauteur calculée à son faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment, ainsi lorsque le bâtiment existant ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur à l'égout du bâtiment existant contigu qui définit la hauteur maximale de référence.

De même lorsque le bâtiment existant comporte des retraits d'alignement, la hauteur maximale à ne pas dépasser doit correspondre aux différents niveaux de toiture.

Exemple

Construction nouvelle contiguë à un immeuble existant avec un retrait d'alignement en partie haute



La hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas en tout point la hauteur du bâtiment contigu existant.

Lorsque le PLU fixe des préconisations sur la forme du couronnement du bâtiment (pente du toit, type d'acrotère, etc.), elles devront être respectées sans que la construction puisse dépasser la hauteur du bâtiment contigu.

Contiguïté :

Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, ou un angle ne constituent pas des constructions contiguës.

Dans le cas où seule une partie de la façade mitoyenne de la nouvelle construction est attenante à l'immeuble existant, seule cette partie pourra déroger aux règles de hauteur. S'il s'agit de niveaux hauts du bâtiment existant en retrait par rapport à la façade principale, la nouvelle construction devra au minimum s'aligner sur ce retrait.

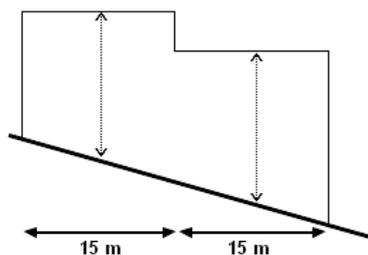
Terrains en pente :

La construction nouvelle devra respecter les règles du PLU relatives à la mesure de la hauteur de façade par rapport à la pente et s'y adapter pour évaluer la hauteur de référence du bâtiment contigu qui servira de hauteur maximale constructible.

En l'absence de toute règle particulière relative aux constructions sur des parcelles en forte déclivité, la hauteur de référence du bâtiment contigu sera évaluée au regard du profil général des bâtiments et permettra de définir la hauteur médiane que la surélévation ne pourra dépasser.

Exemple

Hauteur de façade autorisée mesurée au point médian



Prescriptions issues d'un PLU pouvant définir la hauteur de façade dans un terrain en pente

3. L'intégration harmonieuse dans le milieu urbain

L'intégration d'une construction vise à favoriser une cohabitation harmonieuse dans le milieu de façon à assurer un haut niveau de qualité architecturale et urbaine du cadre de vie. Les dérogations accordées ne doivent pas nuire à la cohérence urbaine du secteur dans lequel se situe le projet, ni aux constructions qui l'entourent, mais en respecter les spécificités.

La bonne intégration du projet débute par son choix d'implantation, en adéquation avec les objectifs d'aménagement définis par le document d'urbanisme.

Conformément à l'article R.111-21 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

POUR EN SAVOIR PLUS :

Les autres fiches méthodologiques relatives à l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013

- Fiche n°1 : Les dérogations au document d'urbanisme - généralités
- Fiche n°3 : Construction en surélévation
- Fiche n°4 : Transformation à usage principal d'habitation
- Fiche n°5 : Aires de stationnement à moins de 500m d'une station de transport collectif
- Fiche n°6 : Instruction et motivation des demandes de dérogation

avril 2014



Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction de la Qualité du cadre de Vie
Arche Sud - 92055 La Défense Cedex
www.territoires.gouv.fr

