

## >> **ÉCRITURE DE L'ARTICLE 10 DU PLU**

*Gilles Pellissier, Maître des requêtes au Conseil d'État*

### **Fiche 2**

### **LES EXPRESSIONS DE LA RÈGLE DE HAUTEUR**

En l'absence de définition réglementaire, il appartient aux auteurs du règlement de choisir l'expression la plus appropriée de la règle de hauteur, parmi les nombreuses modalités qui s'offrent à eux.

Ainsi, la hauteur peut être exprimée en mètres, en niveaux, par rapport aux cotes rapportées au nivellement général de la France (NGF), par référence à la longueur des façades, par référence à celle des bâtiments voisins, par référence à la largeur de la voie. Plus exceptionnellement, cette règle peut résulter de l'application d'un plan d'épannelage ou de fuseaux de protection.

Quels que soient le ou les choix retenus, car ils peuvent varier selon les zones du plan, un certain nombre de principes généraux de rédaction doivent toujours être respectés :

- La règle de hauteur doit être formulée de manière unique pour une même zone, afin de garantir non seulement sa lisibilité mais aussi son applicabilité. Cela n'empêche pas d'imposer des hauteurs différentes à l'intérieur d'une même zone, selon la destination des constructions<sup>1</sup> ou selon les caractéristiques des secteurs.
- Désormais, la règle de hauteur, comme toutes les règles, peut résulter aussi bien de la partie littérale du règlement que des documents graphiques. Les rédacteurs doivent veiller à la cohérence entre ces différentes parties du plan.

## **1. La hauteur exprimée en mètres**

Les auteurs du règlement doivent en préciser les points de référence, bas et haut.

### ■ **Partie inférieure (point 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>2</sup> ; la cote NGF ; 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**

<sup>1</sup> CE 15 oct. 1986, Mme Devèze, req. n° 58449.

<sup>2</sup> CE 26 févr. 1992, Lemée et Znamiec, req. n° 120067 – CE 27 oct. 2000, SCI Vista Amena, *BJDU* 1/2001, p. 69 – CE 9 juin 2004, M. et Mme de Ribas, req. n° 248042, *BJDU* 5/2004, p. 373, concl. Donnat.

point haut est l'égout du toit, le point bas sera celui à l'aplomb de l'égout du toit considéré, même si un autre point du bâtiment est situé plus bas<sup>3</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>4</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>5</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 peuvent avoir eu lieu avant que le permis de construire 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>6</sup>.

#### ■ **Partie supérieure (point haut)**

Les points hauts susceptibles de servir de référence au calcul de la hauteur sont encore plus nombreux. Comme ils peuvent aboutir à des hauteurs sensiblement différentes, il est conseillé aux rédacteurs des plans de le préciser. En l'absence de précision sur ce point dans le règlement, la hauteur sera **en principe** calculée à l'égout du toit<sup>7</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>8</sup>.**

Les points hauts et leurs effets principaux sur la hauteur de la construction sont exposés ci-après :

1. Le faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.
2. L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

---

<sup>3</sup> CE 4 févr. 2004, M. Beule, Commune d'Aiguilles, req. n° 253855.

<sup>4</sup> CE 14 mars 2011, Commune d'Ajaccio, req. n° 308987.

<sup>5</sup> CE 14 juin 2004, Mariotte, req. n° 243811.

<sup>6</sup> CAA Nancy, 7 avr. 1994, Fleuriot, req. n° 93NC00428 – CE 29 avr. 2002, M. Lespinet, req. n° 239062, *BJDU* 4/2002, p. 265, concl. Séners.

<sup>7</sup> CE 5 janv. 1979, Bizette, *Rec.* p. 13, concl. Labetoulle – CE 6 mai 1981, Bergeron, *Rec.* p. 974 – CE 14 avr. 1995, SCI Les Terrasses de la mer, *Rec.* p. 1095 – CE 8 mars 2002, Bréault, *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>8</sup> [CE 19 juill. 2011, SCI Cédric, req. n° 331347.](#)

Il favorise l'aménagement des combles, qui sont pris dans la toiture et ne sont donc pas limités par la règle de hauteur.

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>9</sup>.

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>10</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>11</sup>.

3. 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). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de favoriser les toitures-terrasses.

4. « *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>12</sup>.

Le plancher ne figurant plus parmi les mentions obligatoires de la demande de permis de construire, il est déconseillé de recourir à ce point de référence, difficilement contrôlable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

5. « *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 retrait de l'axe vertical formé par les premiers étages<sup>13</sup>.

6. « *Hauteur absolue* », « *hauteur maximale* », « *point le plus élevé du bâtiment* », sans plus de précision : la jurisprudence considère 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.

Exemples : CE 24 février 1995, M. Debord, req. n° 115863, *BJDU* 3/1995 : « *le point le plus élevé du bâtiment* » pour l'application d'une règle de distance, mais qui se calculait par rapport à la hauteur du bâtiment, est l'égout du toit.

---

<sup>9</sup> CE 22 janv. 2007, M. Ducommun et autres, req. 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>10</sup> CE 29 nov 1996, Mme Huas, req. n° 116282, *BJDU* 6/1996, p. 418, concl. Piveteau.

<sup>11</sup> CE 10 oct. 2003, Commune de Cannes, req. n° 238035, *BJDU* 5/2003, p. 354, concl. Glaser.

<sup>12</sup> CE 9 nov. 1994, Ville de Lyon, req. n° 115828 ; *BJDU* n° 7/95, p. 22 et concl. Vigouroux.

<sup>13</sup> CE 3 oct. 1994, Société Kaufman et Broad et commune de Meudon, req. n° 131891, *BJDU* 5/1994, p. 60, concl. Bachelier.

CE 29 mai 1987, Syndicat intercommunal scolaire du premier cycle de Nancy et Vicq, *Rec.*, tables p. 1018 : « *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 req. 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, req. 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. ».*

Ces exemples soulignent l'importance d'une rédaction précise des critères d'application de la règle de hauteur, tant pour que les rédacteurs du plan ne se voient pas imposer une règle qu'ils n'ont peut-être pas voulue, que pour les constructeurs qui doivent être sûrs de la portée des règles qu'ils sont tenus de respecter.

#### ■ **Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures**

Il est possible de les exclure ou de les inclure du calcul de la hauteur, ou encore de préciser ceux d'entre eux qui, du fait de l'importance que peut recouvrir leur volume, doivent être inclus dans le calcul de la hauteur de la construction.

Voici quelques exemples de rédaction sur ce point :

- Article UD 10 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Lège (Gironde) : « *Aucune construction ne doit comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1). La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser 6 mètres. La hauteur absolue des constructions toutes superstructures comprises ne doit pas dépasser 8 mètres comptés à partir du sol naturel avant travaux. Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminée ».*
- Article UB 10 du règlement annexé au plan d'occupation des sols de la ville d'Évian : « *Les hauteurs dont il est question ci-dessus 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.... La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb (avant et après terrassement) est limitée à 15 m dans le secteur UB ».*

#### ■ **Terrains en déclivité**

En l'absence de toute règle particulière relative aux constructions sur des parcelles en forte déclivité, la hauteur est calculée selon la règle générale et non sur une moyenne établie entre les différentes cotes du terrain<sup>14</sup>. Il appartient donc aux rédacteurs du plan de prévoir des règles particulières s'ils souhaitent déroger à ce principe général de calcul.

<sup>14</sup> CE 4 mars 1991, Ronchi, req. n° 106193 – CE 31 juill. 1996, Société Socri, req. n° 155984.

### Exemples de rédaction

Référence à une façade : annexe 10 du règlement du plan d'occupation des sols de la ville de Marseille : « *la hauteur d'une façade se mesure dans l'axe de celle-ci, par tranche de 20 mètres, du niveau du sol jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère... le niveau du sol se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et rehaussement... Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone ou de secteur. La hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 1 niveau et 3 mètres, la hauteur prescrite* »

Cotes moyennes : article UE 10 du plan d'occupation des sols de Massy : « *Hauteur des constructions [...] la hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder celle indiquée au document graphique. Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de trois mètres la hauteur visée ci-dessus* ».

Application : « *Considérant qu'il y a lieu, pour l'application des dispositions précitées et afin de tenir compte de la configuration particulière du terrain, de relever les cotes à l'intersection des courbes de niveau et des lignes des différentes façades de la construction projetée prises aux deux extrémités de chaque façade, puis de calculer une cote moyenne par façade et de comparer celle-ci, augmentée d'une hauteur de 15 mètres, à la cote qui figure au point le plus haut du faîtage de chaque façade sur les plans produits par la société requérante* » (CE, 1<sup>er</sup> mars 1993, Société Geparim, Rec., tables p. 1093).

Règle de hauteur fixée à la fois en mètres et en nombre de niveaux, avec une possibilité de construire quelques mètres de plus en cas de déclivité du terrain : « *Considérant qu'aux termes du paragraphe 1 de l'article UC 10 du règlement du plan d'occupation des sols de Sainte-Adresse, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder, "en unifamilial, 6 mètres à l'égout de toiture (R de C + 1 + C)"; que le paragraphe 2 du même article permet de porter cette hauteur à 8 mètres lorsque le terrain constructible présente une déclivité ; que ces règles, qui doivent être combinées, n'autorisent pas la construction de niveaux supplémentaires en cas de déclivité du terrain ; que, par suite, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que, compte tenu de la pente du terrain d'assiette, ces règles interdisaient la construction d'un immeuble comportant plus de trois niveaux ou de plus de 8 mètres de hauteur* » (CE 27 oct. 1999, Couland, req. n° 181507).

#### ■ Adaptations mineures

Les dépassements de la règle de hauteur doivent être mineurs et justifiés par les objectifs énumérés par l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme :

Ont été jugés mineurs des dépassements de 1,20 mètre<sup>15</sup> et de 0,85 mètre<sup>16</sup>.

Ont été jugés non mineurs des dépassements de 2,10 mètres<sup>17</sup> et de 1,66 mètre (hauteur maximale : 7 mètres), avec une méconnaissance importante de la règle de distance par rapport aux voies et emprises publiques<sup>18</sup>.

<sup>15</sup> CE 2 juin 1989, Société Elysées-Kléber, req. n° 79783, mais non justifié.

<sup>16</sup> CE 15 nov. 2000, M. et Mme Quelen, req. n° 194649, justifié par la déclivité du terrain.

<sup>17</sup> CE 24 mars 1989, Ville de Nantes, req. n° 82719, hauteur maximum de 12 m.

## 2. La hauteur exprimée en niveaux

La règle de hauteur est exprimée en nombre de niveaux à partir du niveau du sol (rez-de-chaussée). Ce mode de fixation permet d'obtenir une plus grande diversité dans la ligne des toitures.

Un niveau doit couvrir 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>19</sup>.

L'aménagement des combles peut 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'égout du toit : l'aménagement du comble ne constitue donc pas un étage droit<sup>20</sup>.

L'expression de la hauteur en niveaux présente cependant un certain nombre d'inconvénients qui conduisent à en déconseiller l'usage. D'une part, comme il a été dit, elle est difficilement contrôlable dans la mesure où les planchers ne figurent pas nécessairement dans la demande de permis de construire. D'autre part et surtout, son application est parfois incertaine dans la mesure où les hauteurs des niveaux à l'intérieur du bâtiment peuvent varier et que la règle d'urbanisme ne peut régir l'aménagement intérieur des constructions. Par conséquent, la seule façon d'éviter de trop grands écarts est de fixer, en plus du nombre de niveaux, une hauteur maximale en mètres, sachant que ces deux règles sont cumulatives<sup>21</sup>.

## 3. La hauteur définie par référence au système NGF

Ce système de référence est le plus objectif, mais il n'est applicable que si le sol est sensiblement horizontal ou de très faible pente.

## 4. La hauteur définie par référence à la longueur de la construction

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 des façades concernées, la règle ainsi formulée s'applique aux quatre côtés du bâtiment, façades avant, arrière et latérales<sup>22</sup>.

---

<sup>18</sup> CE 30 juin 1999, Fondation Asturion, req. n° 190250.

<sup>19</sup> CE 11 févr. 2002, M. Urset, req. n° 221350 ; *BJDU* 1/2002, p. 16 et concl. F. Séners.

<sup>20</sup> CE 29 nov. 1996, Mme Huas, req. n° 116282, *BJDU* 6/1996, p. 418, concl. Piveteau.

<sup>21</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, req. n° 181507).

<sup>22</sup> CE 22 janv. 2007, M. Ducommun et autres, précité.

## 5. La hauteur définie par référence à celle des bâtiments voisins

Ce mode de définition est adapté aux secteurs bâtis anciens, dans lesquels les hauteurs de constructions sont diverses et où il n'est pas souhaitable d'imposer une uniformité qui ne correspond pas à l'harmonie architecturale traditionnelle. Le voisinage est défini par les bâtiments immédiatement voisins ou proches. Dans ce cadre, il est possible de fixer également une hauteur minimale, afin d'éviter qu'un bâtiment trop bas ne vienne rompre une perspective traditionnelle.

Voici quelques exemples de rédaction de cette règle :

- Article UC 10-3 du règlement du plan d'occupation des sols de Reims : « *La hauteur de la construction située en façade sur rue, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas être [...] supérieure de plus de 4 m à la hauteur à l'égout du bâtiment limitrophe le plus élevé. / Cette règle l'emporte sur la règle 10.2 lorsque la construction se situe dans un milieu homogène du point de vue des hauteurs des façades. / De plus, si dans une rue tous les immeubles sont de hauteur homogène, les constructions nouvelles doivent se conformer à cette hauteur moyenne* ».
- Article U10 du plan d'occupation des sols de la commune de Parné-sur-Roc (53) : « *1 - La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux ; 2 - La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines et ne pourra dépasser : 6,00 m à l'égout du toit, 11,00 m au faîtage* ».

Application : « *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la hauteur de la construction ayant fait l'objet du permis de construire contesté, mesurée dans l'axe de la façade principale, entendue, au sens du texte précité, comme étant constituée par le côté de l'immeuble qui fait face à la rue Roquet, est de 5,50 m à l'égout du toit et de 10,65 m au faîtage par rapport au sol naturel ; que, toutefois, elle dépasse, dans des proportions importantes, la hauteur moyenne des constructions voisines* » (CE 16 févr. 1996, Mme Bouvier, req. n° 139719).

- Article 10-3 du titre II, « Dispositions applicables aux zones urbaines » du plan d'occupation des sols de la commune d'Ajaccio : « *En l'absence d'indications portées au document graphique ou à l'annexe IV, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser la moyenne de celles des constructions de la rue* ».

## 6. La hauteur définie par référence à la largeur de la voie

La hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé. Ce mode de fixation vise essentiellement à garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent (éviter l'effet couloir des grandes hauteurs bordant des artères étroites). Cette règle peut être fixée dans la partie réglementaire comme dans les documents graphiques.

## HAUTEUR EN BORDURE DE VOIES

