



LA
BOÎTE
À
OUTILS
DU
PÔLE
INGÉNIERIE



Le Plan Local d'Urbanisme

Rédiger un règlement

Article 10

Hauteur des constructions

L'article 10 peut réglementer la hauteur maximale des constructions. La rédaction de l'article n'est pas obligatoire mis à part dans les secteurs de taille et de capacité limités. Renseigner cet article peut s'avérer toutefois très important dans les communes, notamment urbaines, accueillant des immeubles à plusieurs étages.

LA TROISIÈME DIMENSION DES CONSTRUCTIONS

La définition de cette règle doit toutefois répondre à un objectif d'urbanisme fixé pour la zone. Cet article est l'un des plus importants après les règles d'implantation puisqu'il définit la limite des constructions dans la troisième dimension. Il est donc primordial pour créer un paysage urbain, faire respecter une silhouette urbaine et maintenir une certaine homogénéité.

Au delà de l'impact sur le paysage, la hauteur peut également avoir une conséquence sur la « densité » d'occupation d'une zone en autorisant, le cas échéant, des étages supplémentaires.

La règle de hauteur maximale est toutefois directement dépendante de l'application d'autres articles, notamment les règles d'implantations instituant des règles de prospects empêchant ainsi d'atteindre la hauteur limitée.

Imposer une règle de hauteur maximale nécessite donc d'être cohérente avec le reste des articles du règlement.

COMMENT EXPRIMER LA RÈGLE DE HAUTEUR ?

Il appartient aux auteurs du PLU de définir de la façon la plus appropriée la règle de hauteur.

Il existe plusieurs expressions de la notion de hauteur :

- en mètres,
- en nombre de niveaux,
- en rapport avec une cote NGF

(référence de Nivellement Général de la France)

Il existe également plusieurs points de référence pour exprimer cette hauteur :

pour le point bas,

- en référence au terrain naturel ou au terrain aménagé sur l'unité foncière,
- en référence à la longueur des façades des bâtiments érigés,
- en référence aux bâtiments voisins

(souvent utilisé en secteur de bâtis anciens)

pour le point haut,

- l'égout du toit, c'est à dire la ligne basse de la couverture d'une construction. Cette règle peut être exprimée par rapport à la hauteur de la façade,

- le faitage, qui correspond à la hauteur la plus importante des constructions à toitures inclinées

- le sommet de l'acrotère pour les toitures-terrace,

- la hauteur absolue, c'est à dire le point le plus haut de la construction,

- la hauteur du plancher le plus élevé,

pour les deux points,

- en référence à la largeur de la voie et à l'alignement opposé (prospect)

La règle est exprimée en nombre de niveaux. Il convient de définir si les sous sols et les combles sont comptabilisés dans la règle ainsi que les « demis niveaux ». Utiliser le nombre de niveau comme règle peut être à proscrire dans la mesure où les permis de construire ne comprennent plus les plans intérieurs. De plus, la hauteur d'un niveau peut varier d'un bâtiment à l'autre, ne permettant pas de bien évaluer le résultat de l'urbanisation. Son usage doit donc être associé avec une hauteur maximale exprimée en mètres.

La cote NGF est précise et objective. Son usage est bien souvent limité à la définition d'une cote NGF a ne pas dépasser afin de maintenir des cônes de vue ou de visibilité. Son utilisation comme référence est toutefois à réserver à des terrains présentant peu de déclivité.

La hauteur d'une façade peut être déterminée par rapport à sa longueur. L'objectif est d'imposer un rapport harmonieux dans la volumétrie des constructions. Il est important de préciser si la règle s'applique à une ou à toutes les façades.

Utilisé essentiellement dans les centres anciens, la règle permet de préserver de délimiter des hauteurs sans imposer d'uniformité propres aux constructions des quartiers anciens.

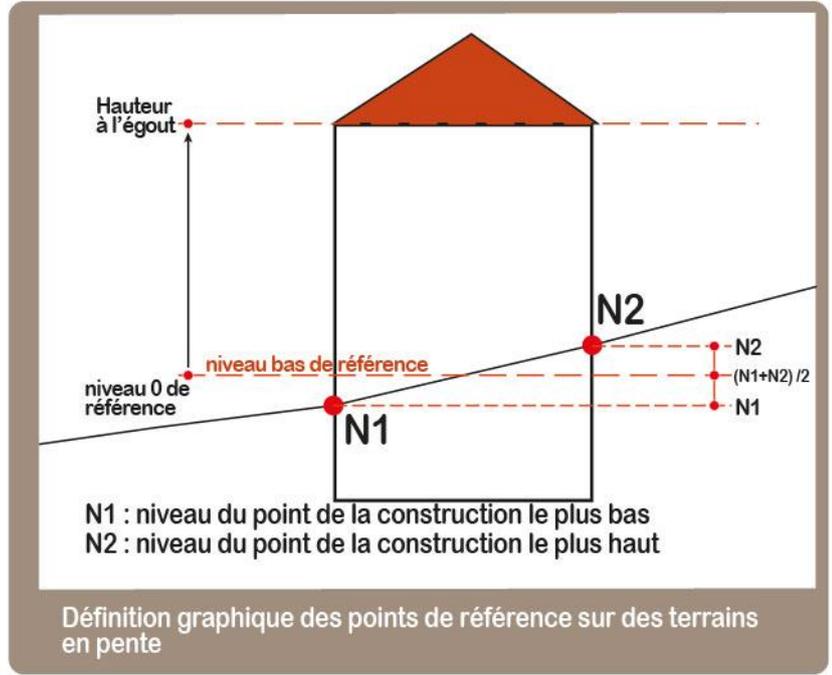
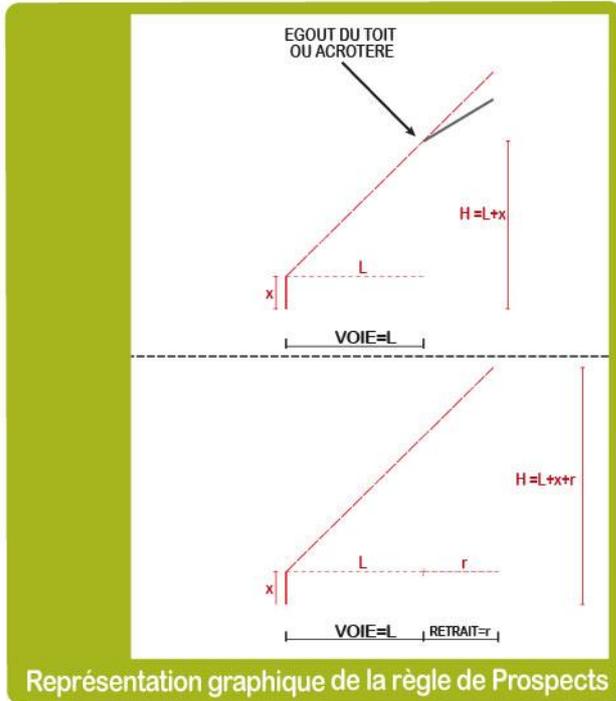
Les dispositions concernant les points hauts des constructions peuvent se cumuler :

- les hauteurs à l'égout du toit, à l'acrotère afin de limiter la hauteur du plus haut niveau de construction sur tous les types de toitures.
- les hauteurs maximales notamment les hauteurs au faitage, les hauteurs absolues.

La hauteur est délimitée par rapport à la distance séparant la construction de l'alignement opposé de la voie. Elle permet d'assurer un bon ensoleillement et éviter les effets couloirs dans les secteurs denses et de grande hauteur.

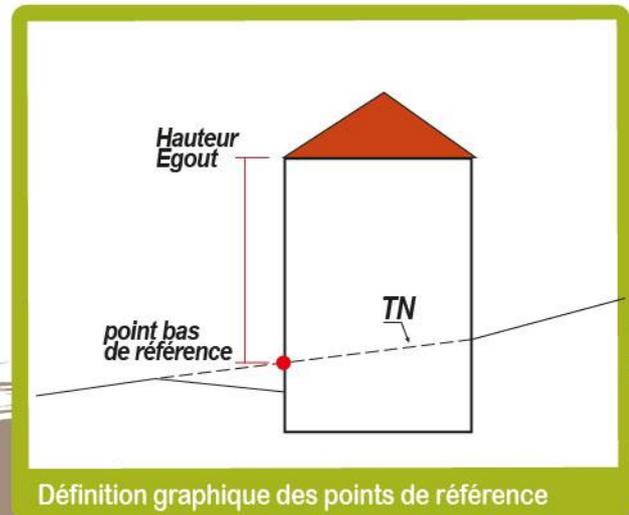


EXPRESSION LES RÉFÉRENCES BASSES ET RÉFÉRENCES HAUTES DE LA RÈGLE DE HAUTEUR



BON A SAVOIR

Il peut être rédigé des règles différentes entre les zones, tant sur le fond que dans la forme. En effet, la rédaction doit être adaptée à la typologie du terrain et aux constructions présentes ou à venir. Par exemple, les règles sur un secteur en pente devront définir de façon précise le(s) point(s) bas de référence afin de garantir la meilleure insertion paysagère des constructions tandis qu'elles seront moins utiles en secteur plat. Il est toutefois important de ne pas mélanger les typologies de règles dans une même zone afin de limiter la complexité pour le lecteur.



DES PISTES POUR AVANCER...

- Edicter des règles claires à comprendre et à mettre en oeuvre, en fonction du contexte local (pentes importantes ou non notamment)
- Assortir la règle écrite de documents graphiques permettant d'explicitier la méthode



