

DOSSIER APPROUVÉ
par délibération du 18/12/2025

Document utile

pour l'application de la
règle relative à la
hauteur de **façade**



*Les illustrations sont issues de sources
publiques : permis de construire accordés,
documents libres de droit.*



PLUi-H

Document utile pour l'application de la règle relative à la hauteur de façade

LA HAUTEUR N°1

La hauteur de façade (HF)

Date d'édition : 30/12/2025

Préambule :

Cette fiche est destinée à faciliter la compréhension du règlement un thème donné : elle ne saurait en aucun cas se substituer au règlement pour l'instruction du droit des sols. Les numéros de pages sont donnés à titre indicatif sur la base du règlement approuvé le 18/12/2025.

Référence principale au règlement écrit : Partie 2, Titre 2, Chapitre 2, Section 1, Paragraphe 3 - Les règles graphiques définissant les valeurs de Hauteur (HF et H/V) et des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) et d'Espace de Pleine Terre (CEPT) exigés : le « système d'étiquettes » - Pages 39 à 41.

I- Rappel de la règle - Documents approuvés le 18-12-2025

Chapitre 2, Section 1, Paragraphe 3, p.39 :

« 1- Définitions et principes généraux

1.1- La définition de la hauteur, de l'emprise au sol et des espaces de pleine terre figurent au lexique du présent règlement.

Dans le cas où le règlement, ou tout autre document du PLUi-H (OAP par exemple), utilise le terme « hauteur » sans autre précision, ce terme fait référence à la hauteur de façade maximale autorisée : HF (qui figure sur l'étiquette du règlement graphique). Dans le cas où le règlement entend viser la hauteur hors tout, le principe est qu'il le mentionne expressément.

1.2 - Les étiquettes du règlement graphique régissent :

. La hauteur de façade maximale autorisée : HF

(...)

1.3 – Principe de l'étiquette

Exemple d'étiquette :

7 Hauteur de façade (HF) :

Dans l'exemple la hauteur maximale est de 7 m calculée comme indiqué dans le lexique. »

Lexique

1 - La hauteur de façade (HF) d'un bâtiment est la différence d'altitude, en tout point du bâtiment, entre :

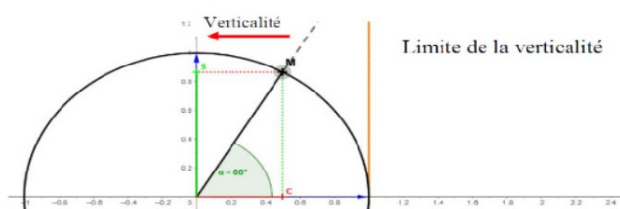
- d'une part, le niveau fini de l'espace public existant au projeté, ou à défaut le terrain avant travaux (point A) ; les accidents ponctuels de terrain, piscines, trous, fossé, etc. existants sur le terrain ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur ;
- et d'autre part, le point haut du bâtiment (point B) tel que défini ci-après :

le point haut du bâtiment est constitué par la limite supérieure des parois verticales (murs) ou définissant la verticalité de la construction, cette limite excluant les éléments de hauteurs variables (sablères, acrotères, isolation ... tels que définis dans le lexique le cas échéant) et les pignons, ces éléments étant inclus dans la hauteur « h » ci-après définie.

la hauteur de façade ne comprend pas les éléments techniques définis au présent lexique.

Paroi verticale du lexique : 60°

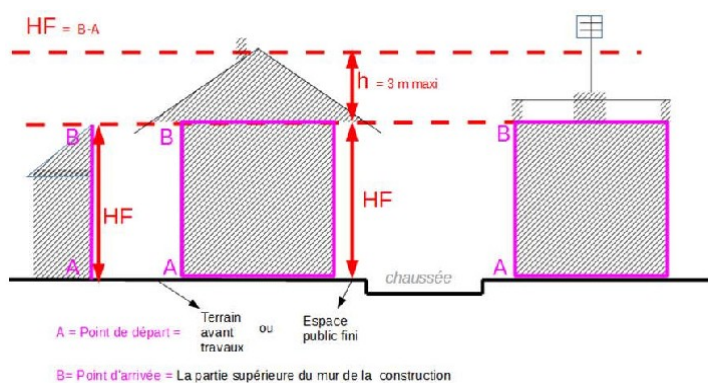
Une paroi sera considérée comme verticale à partir du moment où elle forme un angle supérieur ou égal à 60°



Éléments techniques du lexique :

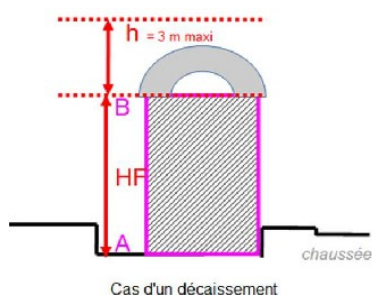
Ils comprennent :

- les dispositifs d'aération, de protection solaire ;
- les terrasses végétalisées ;
- les dispositifs de chaufferie et climatisation ;
- les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ;
- les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ;
- les dispositifs d'émission/réception numérique ;
- les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc ...

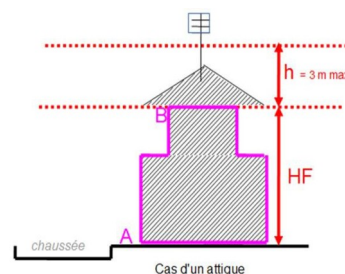


Les ouvrages en toitures, qui ne sont pas sur le même plan que celui de la façade, et les trouées franches ne comptent pas dans la hauteur de façade s'il s'agit d'éléments ponctuels et limités et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à la surface du pan de toiture dans lequel ils s'implantent.

En cas de toiture terrasse, la hauteur de l'acrotère, ne rentre pas dans le calcul de la hauteur sur façade si, et seulement si, la hauteur de l'acrotère est $\leq$ à 60 cm, voire 1 m sur étanchéité si des considérations techniques ou esthétiques le justifient. Au-delà, l'acrotère sera considéré comme un élément de la façade devant être pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade.



Si le projet entraîne un **décaissement** du terrain naturel, alors la mesure de la hauteur s'effectue par rapport au niveau du sol après achèvement des travaux. Les rampes d'accès à un parking en sous-sol ou semi-enterré ne sont pas considérées comme un décaissement pour le calcul de la hauteur.



2 - En cas de terrain en pente, la hauteur définie par le règlement pourra être majorée de la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux, au niveau de l'implantation du futur bâtiment, et dans la limite de 1 m. En cas de décaissement, cette faculté ne doit pas avoir pour effet de majorer la hauteur de façade au niveau du décaissement. Par ailleurs, cette faculté ne s'applique pas pour les constructions projetées sur la limite séparative dès lors que l'implantation en limite séparative n'est pas admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

Voir Document utile - hauteur en cas de terrain en pente (n° 2)

3 - La hauteur hors tout : HF + h

Elle correspond

- à la hauteur de façade (HF)
- à la hauteur complémentaire autorisée (h).

En effet, au-dessus de la hauteur de façade est admise une hauteur « h » dans laquelle devront s'inscrire tous les types de toiture.

H = hauteur de l'aplomb du nu de la façade jusqu'au point le plus élevé du toit (notion de hauteur hors tout) et limitée à 3 m.

Elle ne comprend pas les éléments techniques : antennes, cheminées ... etc. (cf. définition au présent lexique) qui sont donc admis au-dessus de cette hauteur en restant soumise aux dispositions relatives aux caractéristiques architecturales.

2- HAUTEUR ET NOMBRE DE « NIVEAUX OU D'ÉTAGES » pour les constructions à usage d'habitat

La définition d'un niveau ainsi que la correspondance entre la hauteur de façade et un nombre de niveau généralement équivalent est donné à titre d'information, afin d'avoir un point de repère.

Le niveau R est le 1er niveau d'un bâtiment et correspond le plus souvent au rez-de-chaussée. Le code de la construction précise que si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons.

Les étages sont comptés au dessus du 1er rez-de-chaussée.

Les surfaces de planchers intérieures aux logements (mezzanines, etc. ...) ne rentrent pas dans l'appréciation du nombre de niveaux.

Les surfaces affectées au stationnement peuvent être comptées comme un niveau si elles constituent de l'emprise au sol (voir définition).

Enfin, les demi-niveaux sont appréciés au cas par cas pour appréhender le nombre de niveaux.

A partir de ces éléments de définition, il est possible d'établir à titre d'illustration une correspondance entre la hauteur de façade et le nombre d'« étages ou niveaux » pour les constructions à usage d'habitat seulement, sachant que la hauteur d'un niveau est fixée à 3 m pour cette destination :

hauteur de façade... nombre de niveau :	hauteur de façade... nombre de niveau :
3m R0	12m (entre 11,50m et 13 m) ..R + 3
6m (entre 5,50m et 7m) R + 1	15 m (entre 14,50m et 16 m) .R + 4
9m (entre 8,50m et 10m) R + 2	etc ...

3- HAUTEUR SUR VOIE

La hauteur sur voie d'un bâtiment est définie par un rapport à la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé.

Cette hauteur est exprimée selon un ratio inscrit au règlement graphique du règlement : $H=L$; $H=4/3L$; $H=L+3m$; $H = 1/2L...$

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).

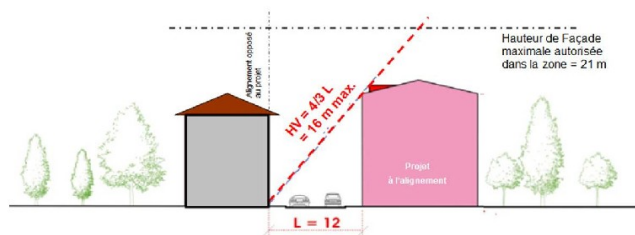
Illustrations de la Hauteur sur Voie :

Dans les exemples qui suivent, la règle graphique « étiquette » comporte une valeur pour la hauteur sur voie (HV) de $4/3L$ et une hauteur de façade maximale autorisée de 21 m.

Avec une distance L de 12m (L = distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (hors débord de toit) au point le plus proche de l'alignement opposé) :

$HV = 4 \times (1/3 \times 12) = 4 \times 4 = 16 \text{ m maximum.}$

Illustration 1 : un projet à l'alignement de l'espace public



Voir Document utile - hauteur sur voie (n°3)

II- Questions / Réponses – Hauteur de façade

SOMMAIRE

1- Verticalité : illustration.....	9
2- Cas des ouvrages et trouées en toiture et approche du caractère « ponctuel et limité ».....	11
2.1- Cas des lucarnes.....	11
A. Définition et différents types de lucarnes :.....	11
B. La notion d'ouvrage en toiture :.....	12
C. Le calcul de la hauteur de façade (HF) selon les cas :.....	12
2.2- Cas des trouées en toitures (« trouée franche », « tropézienne »).....	13
2.3 Comment définir le caractère « ponctuel et limité » d'ouvrage ou d'une trouée en toiture ?.....	14
A- Le caractère ponctuel implique qu'il n'y ait pas de « systématisme » :.....	14
B- Le caractère limité implique de manière cumulative :.....	14
3- Façades « particulières ».....	15
3.1 - Cas des « toitures façades » ou toits à fortes pentes.....	15
1- Détermination du point haut pour le calcul de la hauteur de façade (HF) :.....	15
2- Non respect de la hauteur de façade (HF) dans ces 2 exemples.....	15
3.2 - Cas des « façades pignons ».....	16
3.3 - Cas des façades en redan et des attiques.....	18
A. Le redan (ou redent) est un décrochement venant briser la continuité d'un profil.....	18
B. Le cas des attiques est expressément prévu dans le lexique : ils sont pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade (HF).....	18
3.4- Cas des éléments architecturaux ou éléments techniques.....	19
4- Cas d'adaptation de la hauteur de façade définie dans l'étiquette.....	20
4.1 Existe-t-il des cas où il est possible de dépasser la hauteur mentionnée dans l'étiquette du DGR ? Lesquels ?.....	20
Cas 1- Pour les EICSP hors zone UIC :.....	20
Cas 2- Pour les opérations de démolition/ reconstruction – réhabilitation des logements collectifs anciens :.....	20
Cas 3- Dans le cas de reconstruction après sinistre :.....	20
Cas 4- Permettre une adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour favoriser le renouvellement urbain à destination d'habitat et diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés :.....	21
4.2- Existe-t-il des cas où il est possible d'imposer une hauteur inférieure à celle de l'étiquette ? Lesquels ?.....	22
Les « décrochements » possibles dans les linéaires d'implantation « type 1 » :.....	22
Cas 1- Possibilité de « décrochements » dans les zones dans lesquelles la continuité est imposée ou possible :.....	22
Cas 2- Le cas de la présence d'un Élément Bâti Protégé (EBP) ou Monument Historique limitrophe lorsque le Seuil Minimal de Densité (SMD) s'applique.....	23
Cas 3- Cas de règles d'objectif conduisant à la prise en compte d'un intérêt architectural :.....	23
5- Hauteur de façade et calcul des prospects.....	24
Quelle est la hauteur à prendre en compte lorsque le projet comporte un pignon en retrait des limites séparatives ?.....	24
Les balcons et leurs garde corps doivent-ils être pris en compte dans la hauteur déterminant le prospect (marge de retrait) à respecter ?.....	24

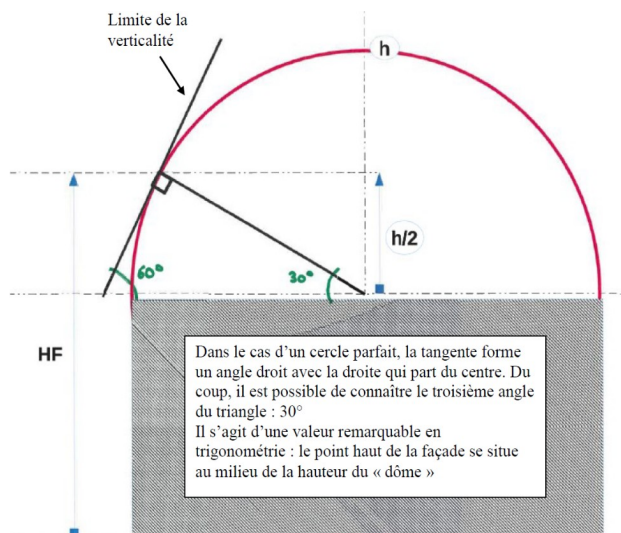
1- Verticalité : illustration

C'est la projection horizontale d'une paroi qui définit sa verticalité. L'angle formé entre la paroi et l'horizontalité doit être au minimum de 60° .

Le cas des toitures arrondies

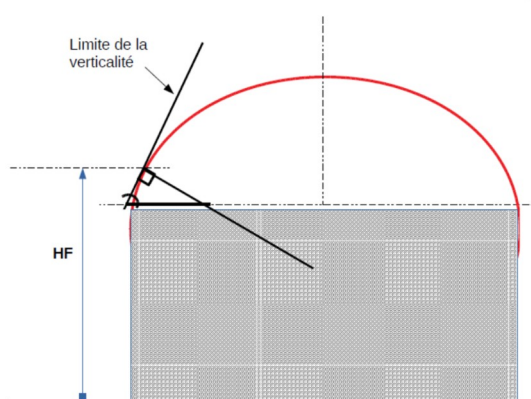
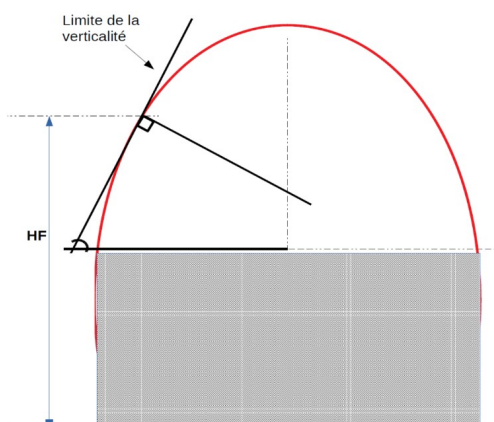
Il y a autant de cas qu'il y a de formes de toiture.

Si la toiture forme un demi cercle parfait on obtient la situation suivante :



Mais les situations rencontrées forment rarement des demi-cercles parfaits.

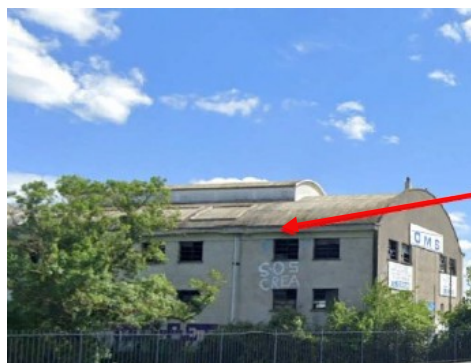
Éléments de méthode :



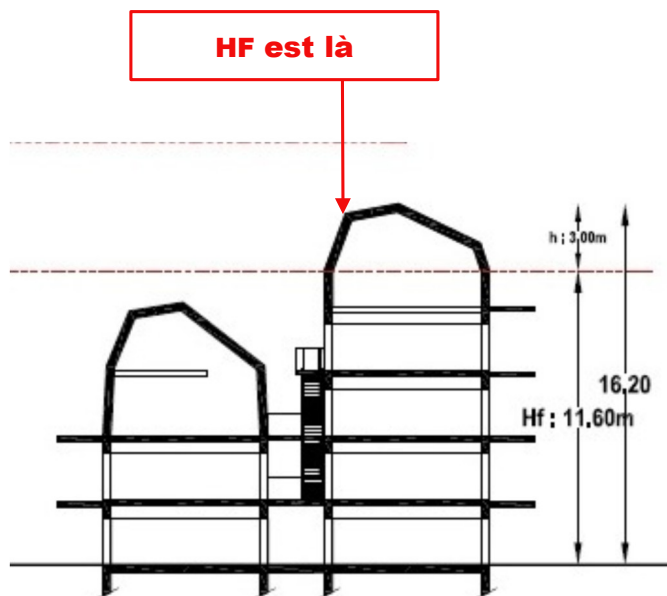
HF à déterminer en calculant l'angle de 60°



HF est là



Les toits mansardés



2- Cas des ouvrages et trouées en toiture et approche du caractère « ponctuel et limité »

2.1- Cas des lucarnes

Questions :

Comment se calcule la hauteur de façade (HF) en cas de lucarne ?

Est-ce un « ouvrage en toiture » ?

A. Définition et différents types de lucarnes :

La lucarne n'est pas définie dans le lexique du PLUi-H

Le vocabulaire de la construction permet de la définir de la manière suivante : il s'agit d'une construction enveloppant et protégeant une ouverture dans un pan de toiture, couverte par une charpente et destinée à l'éclairage. La lucarne peut être rampante ou retroussée.

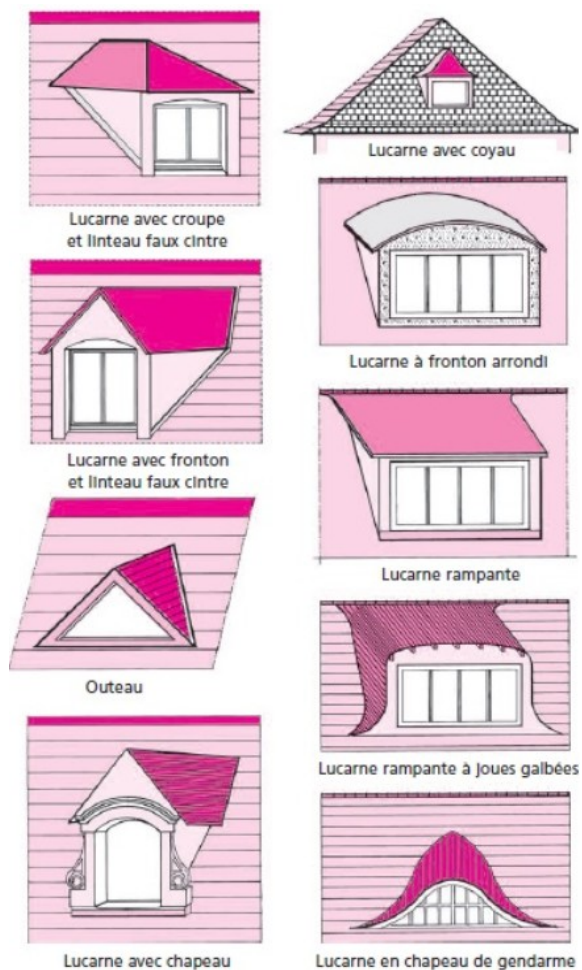
La lucarne rampante : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée **dans le même sens** que le versant du toit.

La lucarne retroussée ou chien assis : il s'agit d'une lucarne couverte par une toiture inclinée **dans le sens inverse** de celui du versant du toit.

Il existe cependant une multitude de types de lucarnes.

Ce qu'il faut retenir vis à vis du PLUi-H est que la lucarne est un ouvrage en toiture.

Cet ouvrage en toiture sera ou non intégré dans le calcul de la Hauteur de Façade selon ses caractéristiques (cf ci après).



B. La notion d'ouvrage en toiture :

La notion « d'ouvrage en toiture » est issue du *lexique* du PLUi-H :

« *Ouvrage en toiture*

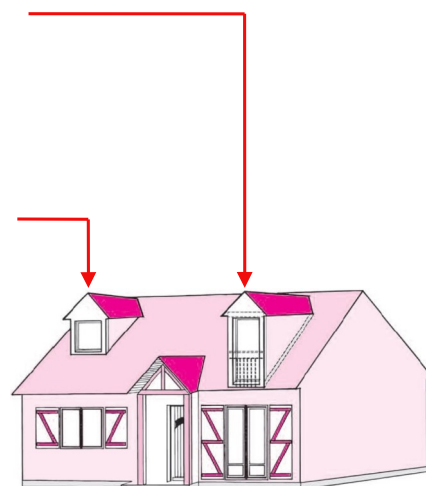
Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture. Il est rappelé qu'il ne compte pas dans le calcul de la hauteur de façade (HF) :

- *s'il n'est pas sur le même plan que celui de la façade,*
- *s'il s'agit d'élément(s) ponctuel(s) et limité(s), et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à celle de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante. »*

C. Le calcul de la hauteur de façade (HF) selon les cas :

Les définitions de la hauteur de façade (HF) et d'un « ouvrage en toiture » figurant aussi dans le lexique du PLUi-H impliquent que :

- Lorsqu'elle est **sur le même plan que celui de la façade**, (on parle alors de lucarne pendante), la lucarne entre dans le calcul de la hauteur de façade (HF).
- Lorsqu'elle est **décalée par rapport au plan de la façade**, la lucarne n'entre pas dans le calcul de la hauteur de façade (HF) « *s'il s'agit d'un ouvrage ponctuel et limité et dont la superficie est par conséquent largement inférieure à celle de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante* ».



NB : les lucarnes en débord par rapport au plan de la façade sont considérées comme étant sur « le même plan que celui de la façade »

Illustrations : lucarnes sur le même plan que celui de la façade



2.2- Cas des trouées en toitures (« trouée franche », « tropézienne »).

Questions :

Comment se calcule la hauteur de façade (HF) en cas de « trouée franche » ?

Le PLUi-H traite les émergences et les trouées de la même manière, en respectant l'esprit de la hauteur de façade (HF) définie dans le lexique du règlement.

Définition de la trouée franche dans **le lexique** (toiture) :

« Il s'agit d'une trouée bordée sur l'ensemble de ses côtés par des versants de toiture et créée en vue de la réalisation d'une terrasse accessible. Il est rappelé qu'elle ne compte pas dans le calcul de la hauteur de façade s'il s'agit d'élément(s) ponctuel(s) et limité(s) dont la superficie est par conséquent largement inférieure à celle de la surface du pan de toiture dans laquelle il est créé. »

De la même manière que pour la lucarne, le calcul de la hauteur de façade (HF) dépend donc de l'ampleur de cette « trouée franche » :

- si elle n'est pas ponctuelle et limitée alors la HF doit être calculée jusqu'en haut

(Cas n°1)

HF



- si elle est ponctuelle et limitée alors elle ne compte pas dans la HF

(Cas n°2).

HF



Nota : en l'espèce, le bâtiment considéré est configuré « en L ».

Il n'y a qu'une ouverture (ponctuelle) et ses dimensions (surface, largeur) en font une ouverture limitée au regard de la surface de la toiture et du linéaire de façade du bâtiment.

2.3 Comment définir le caractère « ponctuel et limité » d'ouvrage ou d'une trouée en toiture ?

A- Le caractère ponctuel implique qu'il n'y ait pas de « systématisme » :

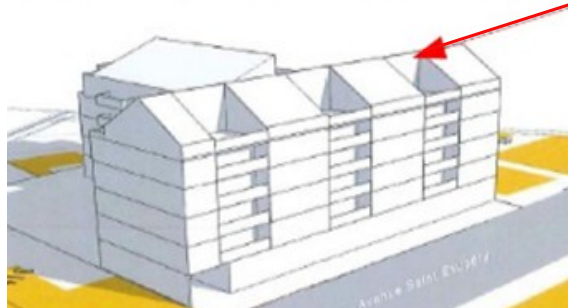
Il convient donc de prendre en compte la répétition, le rythme des ouvrages et/ou trouées en toiture.

B- Le caractère limité implique de manière cumulative :

- une notion de superficie qui doit être « *largement inférieure à celle du pan de toiture dans lequel il s'implante* ».
- une notion de proportion qui doit être limitée par rapport à la façade elle-même, en particulier le linéaire de façade.

Le caractère ponctuel et limitée s'appréciera donc au cas par cas, sur la base des caractéristiques de chaque projet.

Illustration 1:

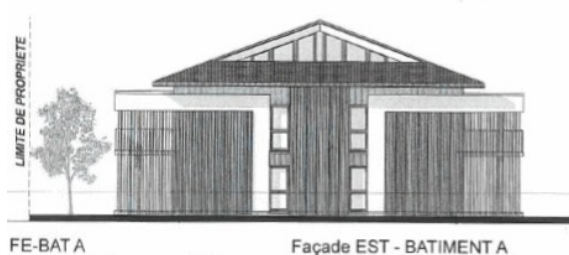


HF doit être considérée ici

En effet, les trouées proposées dans cet exemple :

- se répètent et forment un rythme,
 - représentent une proportion conséquente de la superficie de la toiture ainsi d'ailleurs que du linéaire de façade du bâtiment
- Elles ne sont donc ni ponctuelles, ni limitées.

Illustration 2:



La trouée proposée dans cet exemple :

- est unique : elle est donc ponctuelle ;
- représente une proportion largement inférieure à la surface de la toiture.

Elle peut donc être considérée comme ponctuelle et limitée.



HF

3- Façades « particulières »

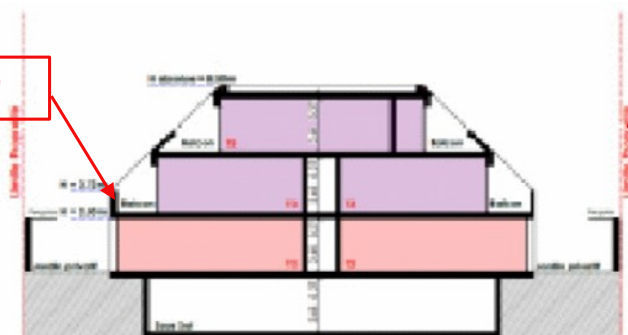
- . cas des « toitures façades » ou toits à fortes pentes
- . cas des « façades pignons »
- . cas des redans et des attiques
- . cas des éléments architecturaux ou éléments techniques

3.1 - Cas des « toitures façades » ou toits à fortes pentes

Exemple

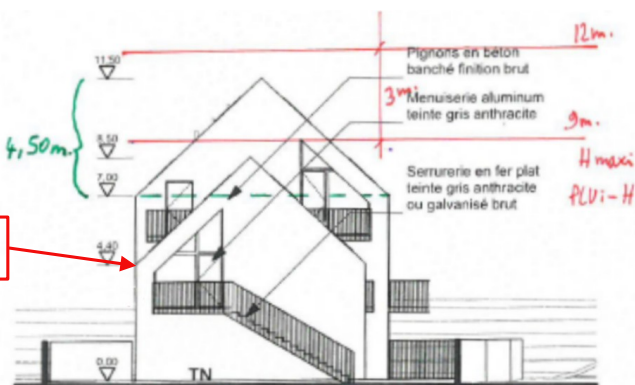


HF



Exemple 2

HF



1- Détermination du point haut pour le calcul de la hauteur de façade (HF) :

Dans ces 2 exemples, l'angle formé par la toiture par rapport à la verticalité pure est $< 60^\circ$ donc le point haut de la hauteur de façade (HF) doit être pris « en haut du mur ».

2- Non respect de la hauteur de façade (HF) dans ces 2 exemples

Ces 2 exemples ne respectent pas la HF, même si la hauteur hors tout est respectée, dans la mesure où seulement 3 m sont possibles au dessus de la hauteur de façade (HF).

3.2 - Cas des « façades pignons »

Cas 1

Exemple 1



Exemple 2



Ce type de projet comporte-t-il 4 pignons ou 2 pignons et 2 façades avec des ouvrages en toiture ?

La réponse découle de la définition du pignon dans le **lexique** du règlement :

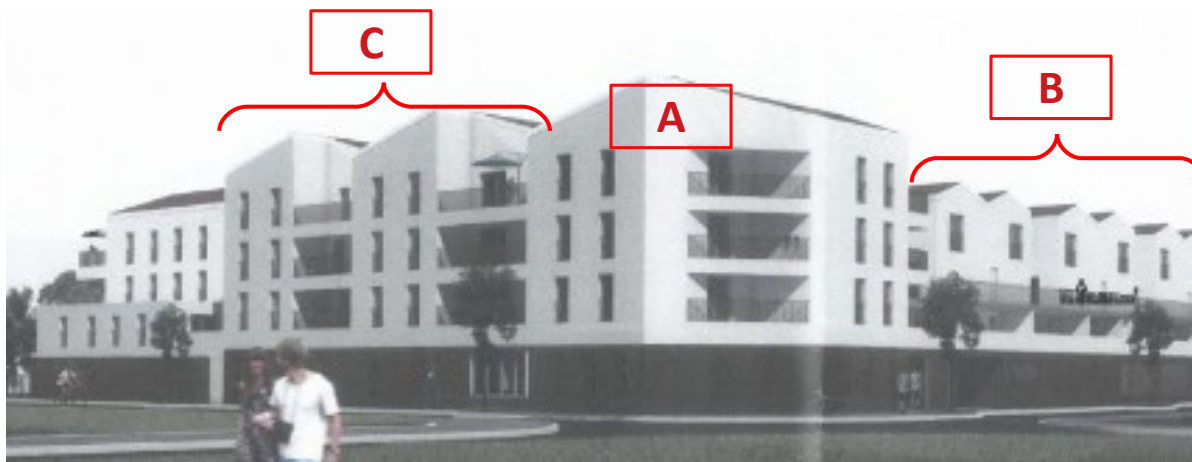
« Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit »

« Versant de toiture : Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation. »

Une lecture stricte du lexique doit conduire à considérer que ces parties de bâtiments sont des pignons.

En outre, la portée pratique de cette question est largement tempérée par le fait que le calcul des prospects impose de considérer « tout point de la construction » pour l'implantation du bâtiment.

Cas 2



Les différentes parties A, B et C de la façade constituent-elles des pignons ?

Au regard de la définition dans le lexique du règlement :

Partie A

Cette partie de façade constitue bien un pignon.

Partie B

Cette partie de façade constitue une juxtaposition de pignons.

Partie C

Cette partie de façade ne répond pas à la définition d'un pignon. Il s'agit plutôt d'un bâtiment avec des façades décalées, revenant à une juxtaposition de toits monopentes, donc à une succession de 1/2 pignons, pour considérer le point haut de la hauteur de façade (HF).



HF est donc à considérer ici

3.3 - Cas des façades en redan et des attiques

A. Le redan (ou redent) est un décrochement venant briser la continuité d'un profil.

Cas du redan

HF est là



Dans cet exemple, les parties de la façade qui comportent les balcons sont surmontées d'une couverture : ces couvertures constituent des ouvrages en toiture qui sont sur le même plan que celui de la façade (cf cas des ouvrages en toiture traités ci-avant).

HF est là



Dans cette variante, l'ouvrage en toiture est sur le même plan que celui de la façade en redan.

HF est là

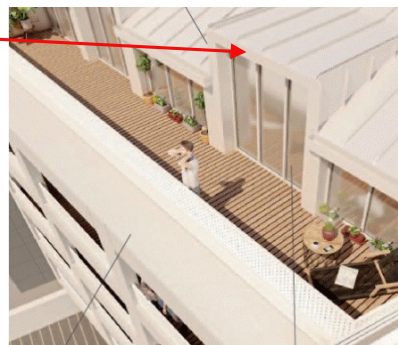


B. Le cas des attiques est expressément prévu dans le lexique : ils sont pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade (HF).

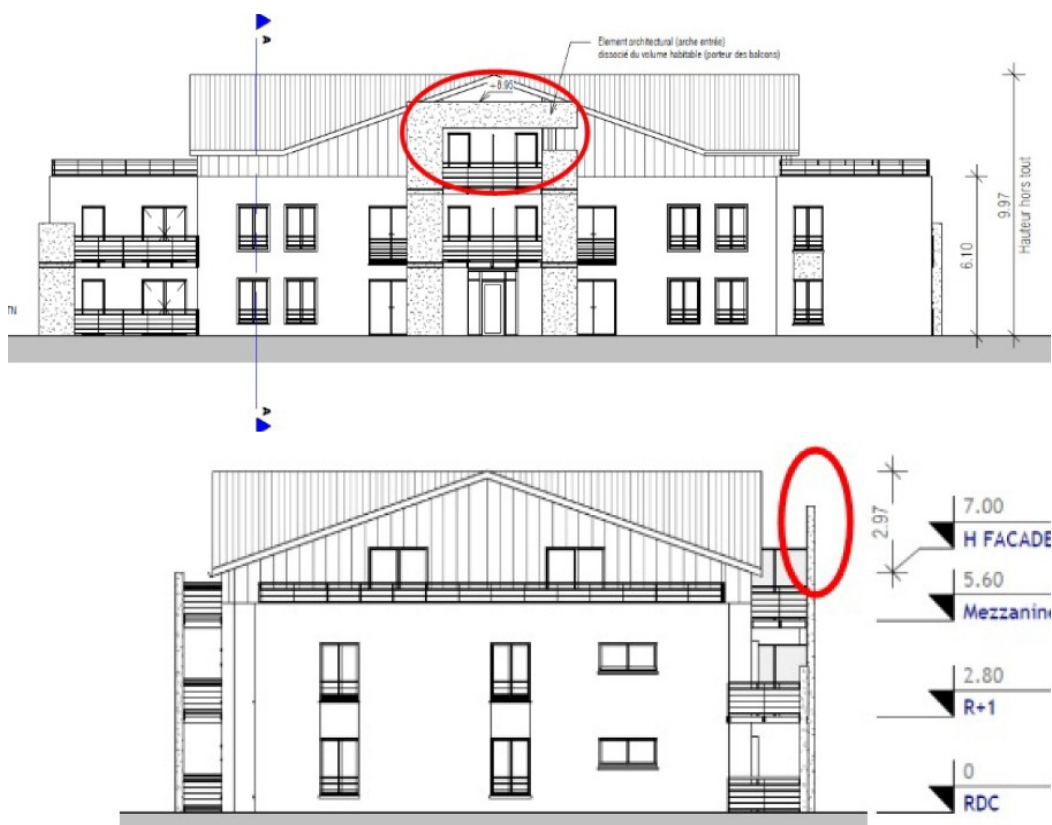
L'exemple pose la question suivante : les constructions situées sur le toit terrasse constituent-elles un niveau en attique ou des ouvrages en toiture ?

Compte tenu de la nature des constructions, ce cas doit être considéré comme un attique

HF est là



3.4- Cas des éléments architecturaux ou éléments techniques



Cet élément constitue-t-il une hauteur de façade ?

Non. Il doit être regardé comme « un élément technique » exclu du calcul de la hauteur hors tout, donc exclu du calcul de la hauteur de façade (HF).

Rappel du **lexique** :

« Hauteur de Façade :

(...) le point haut du bâtiment est constitué par la limite supérieure des parois verticales (murs) ou définissant la verticalité de la construction, cette limite excluant les éléments de hauteurs variables (sablères, acrotères, isolation ... tels que définis dans le lexique le cas échéant)

Hauteur hors Tout :

Elle ne comprend pas les éléments techniques : antennes, cheminées...etc (cf définition au présent lexique) qui sont donc admis au dessus de cette hauteur en restant soumises aux dispositions relatives aux caractéristiques architecturales.

Éléments techniques des constructions

Ils comprennent : les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique, les antennes relais, les pylônes ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps ; les éoliennes etc ... »

4- Cas d'adaptation de la hauteur de façade définie dans l'étiquette

4.1 Existe-t-il des cas où il est possible de dépasser la hauteur mentionnée dans l'étiquette du DGR ? Lesquels ?

Les cas permettant de dépasser la hauteur mentionnée dans l'étiquette du DGR sont des cas très ciblés :

Cas 1- Pour les EICSP hors zone UIC :

Le **règlement écrit** permet, **page 41** :

« En dehors des zones A et N (hors STECAL), dès lors que la construction répond à cette destination [EICSP], une hauteur et un coefficient d'emprise au sol supérieurs à ceux mentionnés par la règle graphique pourront être acceptés pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain liée à la vocation de l'équipement.[...] »

Nota : En zone UC, dès lors que l'étiquette régit la hauteur de façade, celle-ci doit être respectée.

Cas 2- Pour les opérations de démolition/ reconstruction – réhabilitation des logements collectifs anciens :

Le **règlement écrit** permet, **page 44** :

« 1.4 - Règles spécifiques pour les opérations de démolition/ reconstruction – réhabilitation des logements collectifs anciens

Dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction de logements collectifs anciens (copropriétés dégradées, etc ...), qui ne seraient pas conformes aux règles d'urbanisme de la zone :

- les constructions nouvelles pourront être autorisées, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, si le projet respecte les conditions suivantes : les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les limites de hauteur et d'emprise au sol existantes avant démolition et l'opération doit participer à l'amélioration de la qualité urbaine et paysagère du milieu urbain environnant.

- En cas de réhabilitation, une emprise au sol supérieure à l'emprise au sol existante peut être admise dans une limite de 10 % maximum sans que cela ne porte atteinte à la qualité urbaine du milieu urbain environnant. »

Cas 3- Dans le cas de reconstruction après sinistre :

Le **règlement écrit** précise **page 44** :

« 1.1 - les constructions détruites par sinistre

La reconstruction à l'identique ou allant dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les dispositions définies par le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) restent applicables. [...] »

Cas 4- Permettre une adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour favoriser le renouvellement urbain à destination d'habitat et diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés :

Le **règlement écrit** précise **page 47** :

« Pour les nouvelles constructions à destination d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher et sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans le contexte urbain existant et projeté de la rue, une majoration de la hauteur de façade peut être autorisée ou imposée pour permettre la réalisation de la totalité ou à minima de la moitié des exigences en matière de places de stationnement des véhicules motorisés, au rez-de-chaussée de la construction. Cette majoration est au plus équivalente à la hauteur du rez-de-chaussée. La hauteur du rez-de-chaussée sera au minimum de 3 mètres, comptée de dalle à dalle. »

→ **La majoration de la hauteur de façade peut-elle concerner une autre partie de la construction que celle qui accueille le stationnement réalisé en rez-de-chaussée (RdC) ?**

2 cas de figures possibles :

- . cas d'une construction comportant plusieurs bâtiments**
- . cas d'un projet comportant plusieurs constructions**

- L'objectif est de compenser la perte du rez-de chaussée dédié au stationnement : la logique veut donc que la majoration soit effectuée sur le bâtiment qui accueille le stationnement en RdC.
- Cependant, la règle porte sur « la construction ». Donc, à partir du moment où :
 - . nous sommes en présence d'une seule construction, même formée par plusieurs bâtiments (exemple de bâtiments reliés entre eux par un sous-sol par exemple),
 - . et que au moins 50% des exigences de stationnement pour l'habitat sont situées en rez de chaussée de la construction,alors, une majoration de la hauteur de façade peut être acceptée sur tout ou partie de l'ensemble de la construction (donc y compris sur un bâtiment qui n'accueille pas de stationnement dans son rez de chaussée).
- En revanche, la règle ne permet pas de majorer la hauteur sur un bâtiment formant une construction **divisible** de celle qui accueille le stationnement en rez de chaussée.

→ **La majoration de la hauteur de façade est-elle possible en cas de construction comportant plusieurs destinations ?**

OUI, à partir du moment où la construction comporte la destination habitat et que la surface de plancher de la destination habitat est > à 1000 m².

→ En cas de construction comportant plusieurs destinations, faut-il réaliser à minima 50% des places exigibles pour la destination habitat, ou 50% des places exigibles, toutes destinations confondues ?

La règle concerne les constructions à usage d'habitat. Cependant, compte tenu de l'objectif poursuivi et rappelé dans le titre même de la règle, le pourcentage de 50% minimum s'applique aux besoins de stationnements générés par toutes les destinations de la construction.

4.2- Existe-t-il des cas où il est possible d'imposer une hauteur inférieure à celle de l'étiquette ? Lesquels ?

Le PLUi-H prévoit des **cas, ciblés**, qui permettent d'imposer une hauteur inférieure à celle mentionnée dans l'étiquette du Document Graphique du Règlement (DGR).

Les « décrochements » possibles dans les linéaires d'implantation « type 1 » :

Le **règlement écrit page 35** précise :

« Toutefois, des décrochements, ruptures de continuité ou retraits peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas suivants : [...] »

Les décrochements s'entendent aussi bien en termes de retrait par rapport aux voies que de hauteur : cette règle permet d'imposer une hauteur inférieure dans les cas listés par la règle.

Cas 1- Possibilité de « décrochements » dans les zones dans lesquelles la continuité est imposée ou possible :

- . dans la bande de constructibilité principale des zones UM1, 2,3,5,6
- . dans la zone UM4

Exemple zone UM1 : **page 83 du règlement écrit**

« 1.4- Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, chapitre 2, section 1, paragraphe 4. »

Cas 2- Le cas de la présence d'un Élément Bâti Protégé (EBP) ou Monument Historique limitrophe lorsque le Seuil Minimal de Densité (SMD) s'applique

Le [règlement écrit page 63](#) précise:

« De plus, en ce qui concerne un projet situé sur une unité foncière limitrophe à un Monument Historique ou à un EBP identifié au document graphique du règlement (DGR) 3C1, une hauteur inférieure pourra être imposée pour assurer une bonne intégration du projet par rapport au bâtiment existant faisant l'objet d'une protection patrimoniale. Dans cet objectif, un épannelage progressif pourra être imposé afin de favoriser l'intégration urbaine de la nouvelle construction. »

Cas 3- Cas de règles d'objectif conduisant à la prise en compte d'un intérêt architectural :

→ Les Éléments Bâti Protégés (EBP) : « ensembles urbains » et ponctuels

[Page 53 du règlement écrit.](#)

→ Cas d'extensions, de surélévations, de réhabilitations d'une construction présentant un intérêt architectural

[Point 1.3, page 52 du règlement écrit.](#)

5- Hauteur de façade et calcul des prospects

Quelle est la hauteur à prendre en compte lorsque le projet comporte un pignon en retrait des limites séparatives ?

Prenons l'exemple de la zone UM4.

Le [règlement écrit page 110](#) indique :

« 2 - Toute construction pourra être implantée :

- [...]

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. **Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies au paragraphe 1, section 1, chapitre 2, titre 2, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m. »**

Comme le règlement précise « **tout point d'une construction** », le recul est donc calculé sur toute la hauteur de la construction et jusqu'en haut du pignon ou faîtage.

Les balcons et leurs garde corps doivent-ils être pris en compte dans la hauteur déterminant le prospect (marge de retrait) à respecter ?

La lecture du [règlement écrit pages 34 et 35](#) donne la réponse en différenciant :

- . les éléments admis dans toute les marges de retrait (ou prospects), qu'elles soient par rapport aux voies ou aux limites séparatives
- . des éléments admis dans les marges de retrait uniquement par rapport aux voies.

- Par rapport aux voies, la question se pose uniquement si l'étiquette comporte une hauteur sur voie

→ cf « Document utile - Calcul de la hauteur sur voie n°3 »

- Par rapport aux limites séparatives, le prospect doit se calculer en tout point de la construction. Par ailleurs, le bon sens conduit à considérer que le garde corps est un élément indissociable du balcon : ils doivent donc être pris en compte dans le respect de la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives.

 Marge de retrait : Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul (...) doit être implanté à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m.

Éléments non listés dans le point. 3.1 p.34 du règlement donc non admis dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives.

