

DOSSIER APPROUVÉ
par délibération du 18/12/2025

Document utile
pour l'application de
la règle relative à la
hauteur de façade
en cas de terrain
en pente



*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 en cas de terrain en pente**

LA HAUTEUR N°2

La hauteur de façade en cas de terrain en pente

Date d'édition : 30/12/2025

Préambule :

Cette fiche est destinée à faciliter la compréhension du règlement sur 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 » - Page 40.

I- Rappel de la règle - Règlement approuvé le 18-12-2025

Chapitre 2, Section 1, Paragraphe 3, p. 40

« 2.1.1 Précisions pour l'application de la hauteur de façade

- Cas des terrains en pentes :

Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La hauteur des constructions doit être étudiée au plus près de la configuration naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration dans le paysage et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

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 limite séparative dès lors que l'implantation sur celle-ci n'est pas admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone. »

II- Questions - Réponses

1- Dans quel cas la faculté de majorer la hauteur de façade de 1 m en terrain en pente est-il prévu ?

La lecture du [règlement écrit p. 40](#) indique d'abord une règle d'objectif à considérer en priorité :

« Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La hauteur des constructions doit être étudiée au plus près de la configuration naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration dans le paysage et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales. »

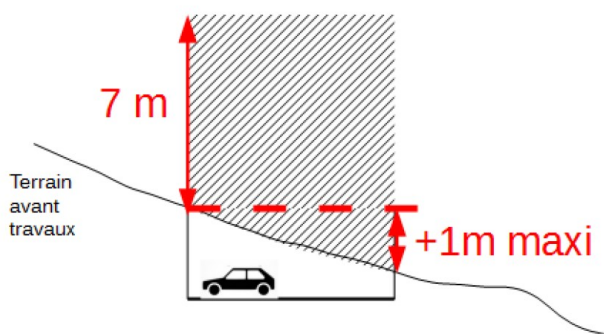
La règle indique ensuite la faculté de majorer la hauteur définie par le règlement de 1 m ainsi que ces conditions :

« En cas de terrains 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 ».

Illustration : prenons une hauteur maximale de façade de 7 m :

La majoration n'est pas un droit : c'est une faculté.

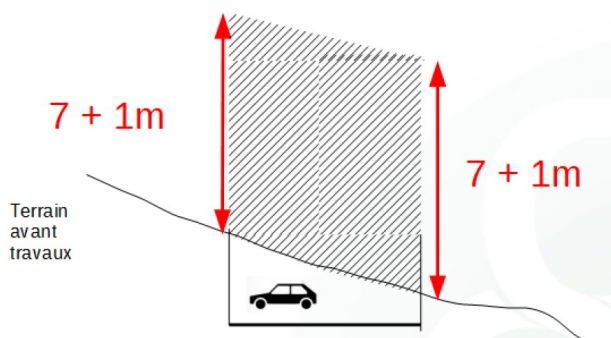
La majoration n'est pas de 1 m d'office : elle résulte du calcul de la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain avant travaux, au niveau de l'implantation du futur bâtiment.



Cas contraire à l'objectif poursuivi par la règle :

La construction doit «respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration ...etc ».

Le fait de construire sur un terrain en pente ne donne donc pas droit à une majoration de la HF de 1 m. Il faut que cette majoration serve à « compenser » la hauteur « perdue » en raison de la pente.



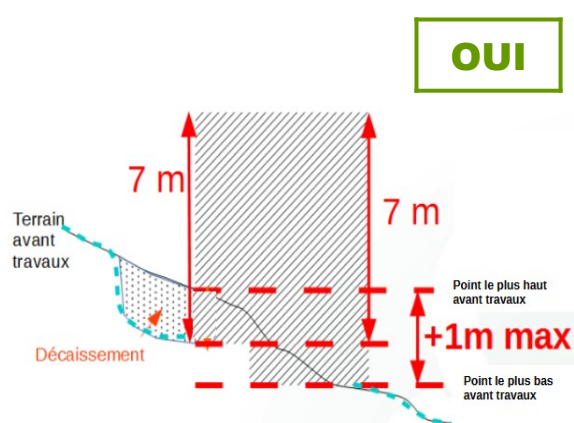
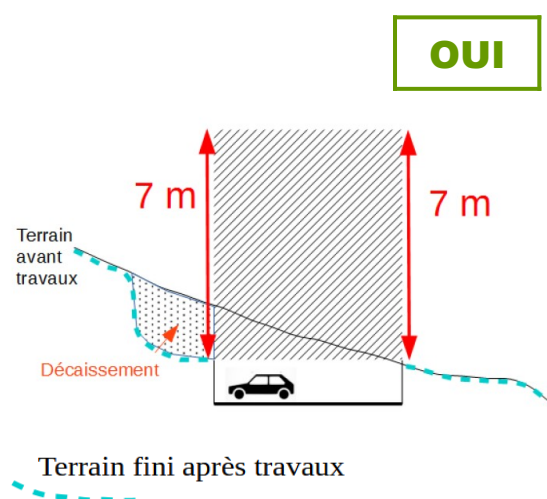
NON

2- Comment appliquer la faculté de majorer la hauteur de façade de 1 m dans le cas d'un décaissement ?

Réponse :

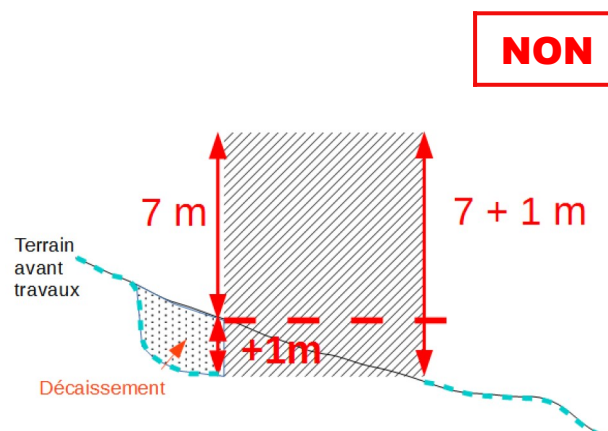
D'après la définition de HF dans le [lexique](#) celle-ci se mesure « **en cas de décaissement, sur le niveau fini du sol après achèvement des travaux** », et la [règle p.40](#) stipule « En cas de décaissement, cette faculté ne doit pas avoir pour effet de majorer la hauteur de façade au niveau du décaissement. »

Cas où le calcul est conforme à la règle :



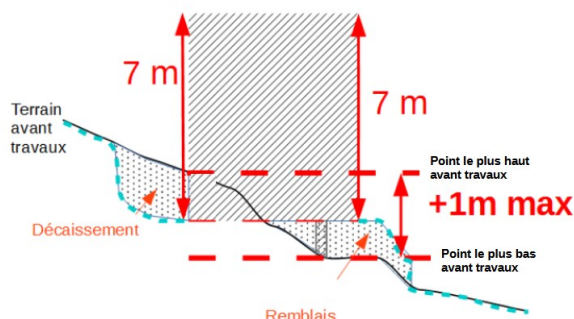
Cas où le calcul n'est pas conforme à la règle

Car la hauteur est majorée au niveau du décaissement



3- Comment appliquer la faculté de majorer la hauteur de façade de 1 m dans le cas d'un décaissement et d'un remblai ?

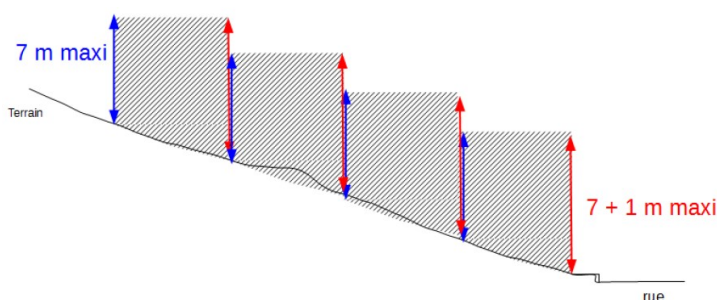
OUI



4- Comment appliquer la règle en cas de bâtiments « en terrasses » successives ?

OUI

Le projet est juridiquement possible au regard de l'application de la faculté de majorer de 1m la hauteur de façade en cas de terrain en pente.



Nota : selon le **lexique** du règlement, la hauteur de façade (HF) est « la différence d'altitude, **en tout point du bâtiment**, entre :

- d'une part le niveau fini de l'espace public existant ou projeté, ou à défaut le terrain avant travaux (point A) ;
- 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 ».

Ainsi, pour mesurer la hauteur de façade (HF) d'un point donné, il convient donc d'en faire la projection verticale :

- . sur le niveau fini de l'espace public,
 - . ou à défaut, du terrain avant travaux,
 - . ou en cas de décaissement, sur le niveau fini du sol après achèvement des travaux,
- et de mesurer la différence d'altitude.