

FICHE-OUTIL n°14 Plan des hauteurs

La règle définissant la hauteur des constructions est structurante pour la morphologie urbaine. Elle agit sur la densité et surtout sur la qualité du paysage et de l'ambiance urbaine d'un quartier d'une ville. Aussi, elle être adaptée au contexte urbain et aux ambitions de développement pour, affirmer une centralité, valoriser un linéaire, mettre en valeur un patrimoine, assurer une transition, préserver un ensoleillement,...

1. Cadre réglementaire

Articles L.151-18 du code de l'urbanisme

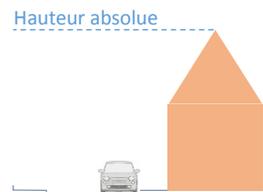
« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

2. Définitions et objectifs des hauteurs

Les hauteurs sont définies par plusieurs notions :

La hauteur absolue d'une construction ou d'une installation règle le point plus élevé de la construction.

Elle vise à maîtriser la densification verticale en fonction l'armature urbaine et de l'intégration de futures constructions dans leur environnement.



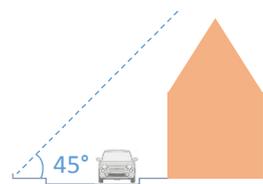
La hauteur de façade d'une construction ou d'une installation règle le niveau maximal pour l'égout de toiture ou la base de l'acrotère d'une toiture terrasse.

Conjuguée à la hauteur absolue, elle permet de favoriser l'émergence de toitures à pentes dans un tissu, tout en garantissant l'harmonie architecturale et l'insertion urbaine des constructions dans l'environnement immédiat.



La hauteur relative fixe un plafond à ne pas dépasser défini en fonction de la largeur de la voie et du recul de la construction.

Elle affirme la prise en compte de l'ambiance urbaine, de l'harmonie architecturale du secteur (espace public, voirie,...) ainsi que la préservation de l'ensoleillement des constructions environnantes.



3. Les objectifs du plan des hauteurs

Le choix de recourir à un plan des hauteurs répond à plusieurs objectifs :

- La souplesse et la contextualisation ; ce plan permet de gérer la règle des hauteurs à l'échelle de la commune, du quartier, de l'îlot ou de la parcelle ;
- La lisibilité ; La cohérence globale des hauteurs ressort de façon plus évidente qu'au travers des zonages classiques ;
- La simplification des zonages ; on évite ainsi de démultiplier les zonages pour des variations de hauteurs.

4. Les principes d'élaboration et d'application du plan des hauteurs

Le plan des hauteurs est élaboré en tenant compte des éléments suivants :

- l'armature urbaine
- le tissu urbain
- le contexte (desserte en transports, aménités urbaines,...)
- les objectifs de développement métropolitains
- les projets de territoire locaux

Ce document est opposable aux tiers au même titre que les règlements de zone.

Les secteurs de hauteurs

Les hauteurs absolues et de façades sont définies par secteurs. Ils ont une géographie qui leur est propre et qui peut donc être différente de celles des zonages.

Les hauteurs retenues pour composer la carte sont établies sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres.

Hauteur	Équivalent en étages
7m	R+1
10m	R+2
13m	R+3
16m	R+4
19m	R+5
22m	R+6
...	+3 m = +1 étage

Les hauteurs spécifiques

Outre les secteurs de hauteur, le plan des hauteurs permet d'identifier des hauteurs spécifiques afin de gérer des contextes ou projets particuliers. Elles sont :

- Soit ponctuelles (sur un bâtiment ou une parcelle)
- Soit sur un linéaire (un front bâti par exemple)

5. Comment utiliser le plan des hauteurs ?

Les données contenues dans le plan des hauteurs sont établies au regard des critères évoqués ci-dessus. Afin de prendre en compte une particularité locale ou une volonté, il est possible de faire varier ces chiffres sous deux conditions :

- La modification doit être justifiée
- La nouvelle proposition doit s'inscrire dans les classes définies par l'échelle des hauteurs (ex : un objectif de 9 mètres sera traduit par une hauteur absolue de 10 mètres).

Pour les hauteurs spécifiques, chaque commune peut proposer d'en inscrire. Pour cela elle doit également la définir, la localiser et la justifier.