

FICHE N°3 : Construction en surélévation

LES DEROGATIONS AU DOCUMENT D'URBANISME

Pour permettre la surélévation de bâtiments en milieu urbain, l'ordonnance offre la possibilité aux autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme, de déroger à certaines règles du plan local d'urbanisme ayant pour objet la création de logements.

Les dérogations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peuvent porter sur les règles de hauteur et de gabarit dans le cas d'un adossement à une construction existante contiguë, sans pouvoir en dépasser la hauteur calculée à son faîtage, ainsi que sur les obligations en matière de création d'aires de stationnement.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

2° « Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ; » (extrait de l'article L.123-5-1).

Les dispositions de l'article 158 de la loi ALUR supprimant le coefficient d'occupation des sols dès la promulgation de la loi vous permettront d'accorder ces dérogations sans qu'il soit nécessaire de prévoir de déroger aux règles de densité qui seront alors écartées. Toutefois, le COS restera opposable aux demandes de permis déposées avant la promulgation de la loi ainsi qu'aux demandes déposées après cette date dans une commune régie par un POS. Il pourra donc faire l'objet de dérogation dans ces cas.

Les critères d'évaluation

Les projets sujets à dérogation doivent respecter les orientations urbaines du PLU, et ne déroger qu'à des règles de hauteur, de stationnement et de gabarit liées à la hauteur. Ils ne doivent pas remettre en cause les objectifs et projets d'aménagement du document d'urbanisme, mais uniquement permettre une intensification ponctuelle des constructions. Les avantages et inconvénients des dérogations sollicitées devront être examinées au regard de l'objectif de création de logement afin de déterminer s'il est possible de les accorder.

Les dérogations peuvent, dans certains cas, impacter plusieurs règles du PLU.

Si le projet est contigu à une autre construction :

- l'article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- l'article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- l'article 10 : la hauteur maximale des constructions
- l'article 12 : le stationnement

Si le projet n'est pas contigu à une autre construction :

- l'article 12 : le stationnement

1. Dérogation aux règles relatives au gabarit dans le cas d'une surélévation

Lorsque que la construction existante surélevée est contiguë à un bâtiment, les dérogations accordées par l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peuvent porter sur les règles définissant le **gabarit, fixées par le règlement du plan local d'urbanisme, afin de déroger à la hauteur maximale de construction.**

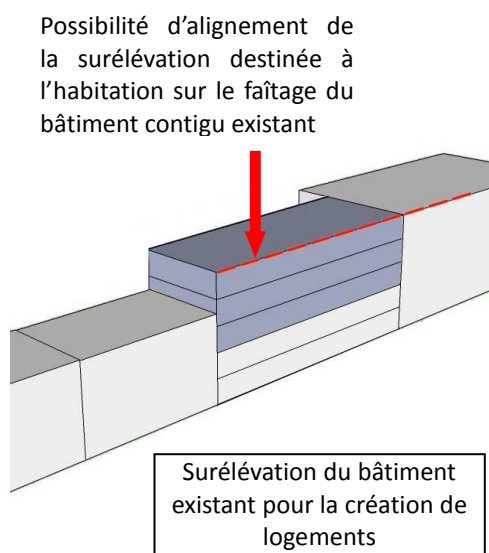
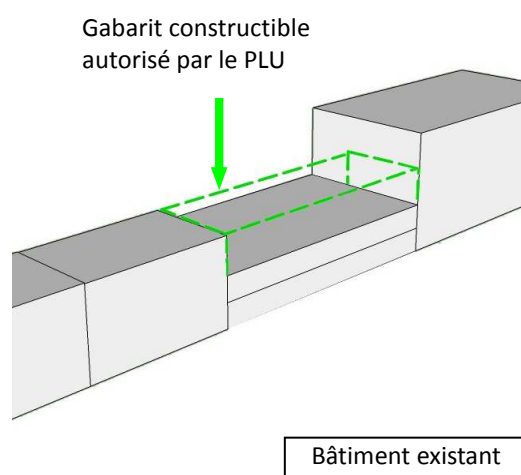
La demande de dérogation pourra être accordée à la lumière de plusieurs critères :

- si le projet concerne la surélévation d'un bâtiment construit depuis plus de deux ans (déclaratif) ;
- si le projet respecte les objectifs et orientations du plan d'urbanisme ;
- si le projet répond aux objectifs de création d'unités de logement (et pas uniquement de création de surface de logement) et de mixité sociale ;
- si le projet s'intègre harmonieusement dans la façade sur rue et le milieu urbain environnant, proche et lointain.

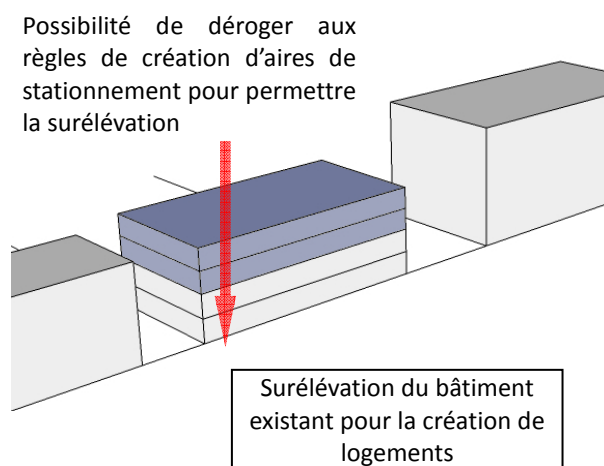
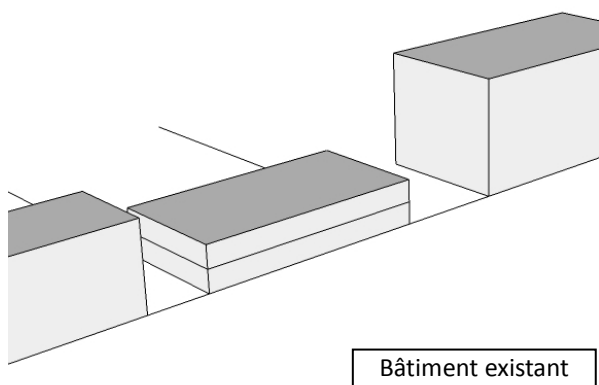
Possibilité de dérogation à certains articles du PLU :

Exemple

1. Un bâtiment à surélever contigu à une ou deux constructions



2. Un bâtiment non contigu à une autre construction, ou contigu mais dont la surélévation respecte les règles de hauteur et de gabarit du PLU.



Article 7 :

La dérogation peut s'appliquer aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, uniquement pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage.

Les dérogations concernent les règles de gabarit qui sont déterminées par le rapport entre la distance aux tiers et la hauteur du bâtiment (de type $L=H$ ou $L= H/2$), mais doivent respecter les retraits minimums exprimés en mètres dans le PLU, puisqu'ils sont sans lien avec la hauteur des constructions.

Exemple

A titre d'illustration, si l'article 7 du règlement est rédigé ainsi :

« Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres. » la dérogation peut s'appliquer au $L=H$ mais pas à la distance minimum de 8 m.

Les autres modalités d'application de la règle ne font pas l'objet de dérogations.

Le mode de calcul de la mesure de la distance entre deux façades se fera conformément au PLU.

Article 8 :

La dérogation peut s'appliquer aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, dans les mêmes conditions que pour l'article 7.

Article 10 :

La dérogation peut s'appliquer aux règles de plafonnement des hauteurs (hauteur du gabarit ou gabarit enveloppe, hauteur plafond, ...) et au nombre de niveaux, uniquement pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement dans la limite de la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage. Elle respectera les autres prescriptions, par exemple la forme du couronnement, les cônes de vue ...

2. Définition de la hauteur maximale constructible mesurée au faîtage de la construction contiguë

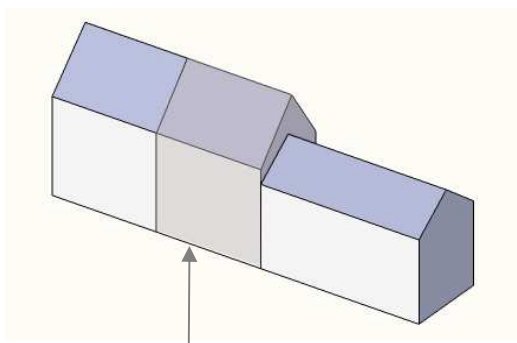
Lorsque le PLU décrit les modalités de définition de la hauteur au faîtage d'une construction, ce sont ces règles qui s'appliquent pour le calcul de la hauteur maximale mesurée au faîtage de la construction contiguë et permettent de définir :

- la forme du couronnement calculée depuis son point haut maximum (le faîtage),
- la hauteur d'une construction sur une voie en pente.

Si le PLU l'autorise, les édicules ou dispositifs techniques non constitutifs de surface de plancher supplémentaire peuvent être admis en dépassement localisé de la hauteur maximale de la construction sous réserve que leur aspect architectural soit satisfaisant.

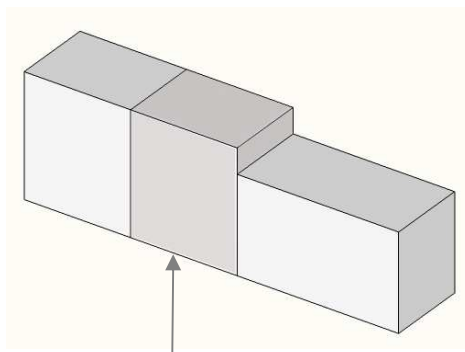
Exemples

Toiture en pente :
du bâtiment existant
et de la surélévation



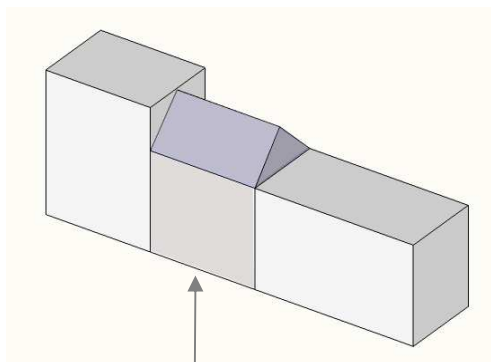
La hauteur de faîtage de la surélévation ne doit pas dépasser la hauteur du faîtage de la construction existante.

Toiture plate :
du bâtiment existant
et de la surélévation



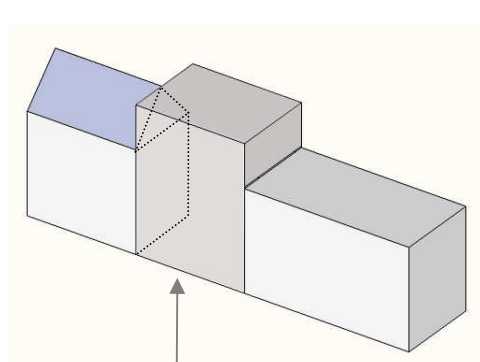
La construction existante ne comportant pas de faîtage, sa hauteur maximale est mesurée à l'égout du toit. La hauteur de faîtage de la surélévation ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction existante.

Toiture en pente de la
surélévation et toiture plate
du bâtiment existant



La hauteur de faîtage de la surélévation ne doit pas dépasser la hauteur à l'égout du bâtiment existant.

Toiture plate de la
surélévation et toiture en
pente du bâtiment existant



La hauteur à l'égout de la surélévation ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction existante.

Faîtage :

Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

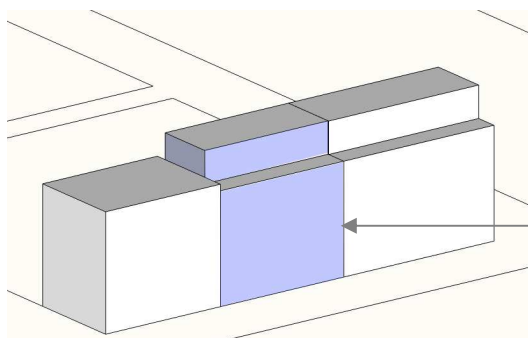
Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

La hauteur calculée à son faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment, ainsi lorsque le bâtiment existant ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur à l'égout du bâtiment existant contigu qui définira la hauteur maximale de référence.

De même lorsque le bâtiment existant comporte des retraits d'alignement, la hauteur maximale à ne pas dépasser devra correspondre aux différents niveaux de toiture.

Exemple

Surélévation contiguë à un immeuble existant avec un retrait d'alignement en partie haute



La hauteur de la surélévation ne dépasse pas en tout point la hauteur du bâtiment contigu existant.

Lorsque le PLU fixe des préconisations sur la forme du couronnement du bâtiment (pente **du toit**, **type d'acrotère**, etc.), elles doivent être respectées sans que la construction puisse dépasser la hauteur du bâtiment contigu.

Contiguïté :

Des constructions sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche, ou un angle ne constituent pas des constructions contiguës.

Dans le cas où seule une partie de la façade mitoyenne de la surélévation est attenante à l'immeuble existant, seule cette partie pourra déroger aux règles de hauteur. S'il s'agit de niveaux hauts du bâtiment existant en retrait par rapport à la façade principale, la surélévation devra au minimum s'aligner sur ce retrait.

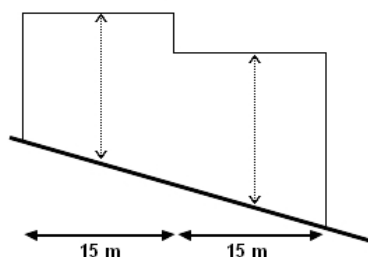
Terrains en pente :

La surélévation devra respecter les règles du PLU relatives à la mesure de la hauteur de façade par rapport à la pente et s'y adapter pour évaluer la hauteur de référence du bâtiment contigu qui servira de hauteur maximale constructible.

En l'absence de toute règle particulière relative aux constructions sur des parcelles en forte déclivité, la hauteur de référence du bâtiment contigu sera évaluée au regard du profil général des bâtiments et permettra de définir la hauteur médiane que la surélévation ne pourra dépasser.

Exemple

Hauteur de façade autorisée mesurée au point médian



Prescriptions issues d'un PLU pouvant définir la hauteur de façade dans un terrain en pente

3. Dérogations relatives à la création d'aires de stationnement

La dérogation à l'article 12 du PLU peut s'appliquer à l'ensemble des règles liées à l'obligation de création d'aires de stationnement.

Ainsi, lorsque le bâtiment surélevé ne dispose pas d'aires de stationnements, ou en dispose mais avec un nombre de places insuffisant pour répondre aux règles du PLU appliquées à la création de surface, il est possible d'y déroger. Cependant cette possibilité n'exonère pas le pétitionnaire de proposer une adaptation en adéquation avec les besoins réels générés par la création de logements, en tenant compte de la situation du bâtiment dans la ville, de la proximité des transports en communs.

La demande de dérogation pourra être accordée à la lumière de plusieurs critères, tels que:

- les difficultés techniques liées à la nature des sols, à la taille ou la configuration de la parcelle, au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle, à l'impossibilité de créer une rampe d'accès (obligeant à la réalisation d'un ascenseur à voiture) ou aux risques d'inondations ;
- la proximité de moyens de transports offrant une bonne desserte ;
- la proximité d'une offre de stationnement publique ou privée non saturée ;
- la proximité d'une offre d'auto-partage et de vélos en libre service ;
- le taux de motorisation attendu des futurs occupants des logements ;
- l'effort de création de stationnements pour les deux roues.

4. L'intégration harmonieuse dans le milieu urbain

L'intégration d'une construction vise à favoriser une cohabitation harmonieuse dans le milieu de façon à assurer un haut niveau de qualité architecturale et urbaine du cadre de vie. Les dérogations accordées ne doivent pas nuire à la cohérence urbaine du secteur dans lequel se situe le projet, ni aux constructions qui l'entourent, mais en respectant les spécificités.

Conformément à l'article R.111-21 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

La surélévation doit donc être d'une qualité architecturale, par sa conception et son aspect, équivalente ou supérieure à la construction existante.

POUR EN SAVOIR PLUS :

Les autres fiches méthodologiques relatives à l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013

- Fiche n°1 : Les dérogations au document d'urbanisme – généralités
- Fiche n°2 : Construction de logements en dépassement de la hauteur autorisée au PLU
- Fiche n°4 : Transformation à usage principal d'habitation
- Fiche n°5 : Aires de stationnement à moins de 500m d'une station de transport collectif
- Fiche n°6 : Instruction et motivation des demandes de dérogation

avril 2014



Direction générale de l'Aménagement, du Logement
et de la Nature

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Sous-direction de la Qualité du cadre de Vie

Arche Sud - 92055 La Défense Cedex

www.territoires.gouv.fr

