



Calcul de la hauteur par rapport à la distance (R111-17)

Par **Pauline0183**, le **29/04/2016** à **07:28**

Bonjour à tous,

Nous avons obtenu il y a plusieurs mois notre permis de construire.

Aujourd'hui, notre voisin conteste la méthode de calcul de la hauteur de notre maison en invoquant l'article R111-17 du code de l'urbanisme selon lequel :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.(4 mètres dans ma commune).

Nous, ainsi que l'entreprise de construction, l'architecte et le géomètre, interprétons cet article que le mur se situant à 4 mètres de la parcelle du voisin ne peut excéder 8 mètres et que donc notre point de construction le plus haut correspondant au faitage étant à plus de 8 mètres de sa propriété nous avons le droit à la hauteur maximum autorisé de 9 mètres.

Cependant, notre voisin aurait trouvé un avocat interprétant cet article de tout autre façon ce qui aurait pour conséquence que si la maison (globale) se trouve à 4 mètres de sa propriété, aucun point de la construction ne peut être supérieur à 8 mètres.

mais dans cet article il me semble qu'on parle de point et non de hauteur globale de construction ?

As t-il raison ? de tous les avis de professionnel du bâtiment notre interprétation est la bonne.

merci

Par **morobar**, le **29/04/2016** à **09:35**

Bonjour,

[citation]que donc notre point de construction le plus haut correspondant au faitage [/citation]
Notion sans grand intérêt.

Ce n'est pas cette hauteur qui importe, mais la hauteur à l'égout (c'est à dire grosso modo à la gouttière) avec un toit en pente, ou à l'acrotère avec un toit plat.

Donc en clair s'agissant d'un pignon, vous ne mesurez la hauteur que du rectangle sans compter le triangle du toit.

Par **A2erty**, le **29/04/2016** à **10:28**

Bonjour,

L'article R.111-17 du code de l'urbanisme a été abrogé. Fiez vous au règlement du PLU.

L'article R.111-17 disposait simplement qu'une maison, qui va par exemple mesurer 9 mètres de hauteur, doit être bâtie à au moins 4,5 mètres du terrain du voisin. Cette distance de 4,5 mètres est valable en partant du point le plus culminant de la maison jusqu'à la limite parcellaire. Si un autre point de la maison se situe à 8 mètres de hauteur, il devra être distancé de 4 mètres, ainsi de suite.

Cordialement

Par **Pauline0183**, le **29/04/2016** à **11:29**

Merci pour vos réponses qui me reconforte sur la conformité de notre PC.

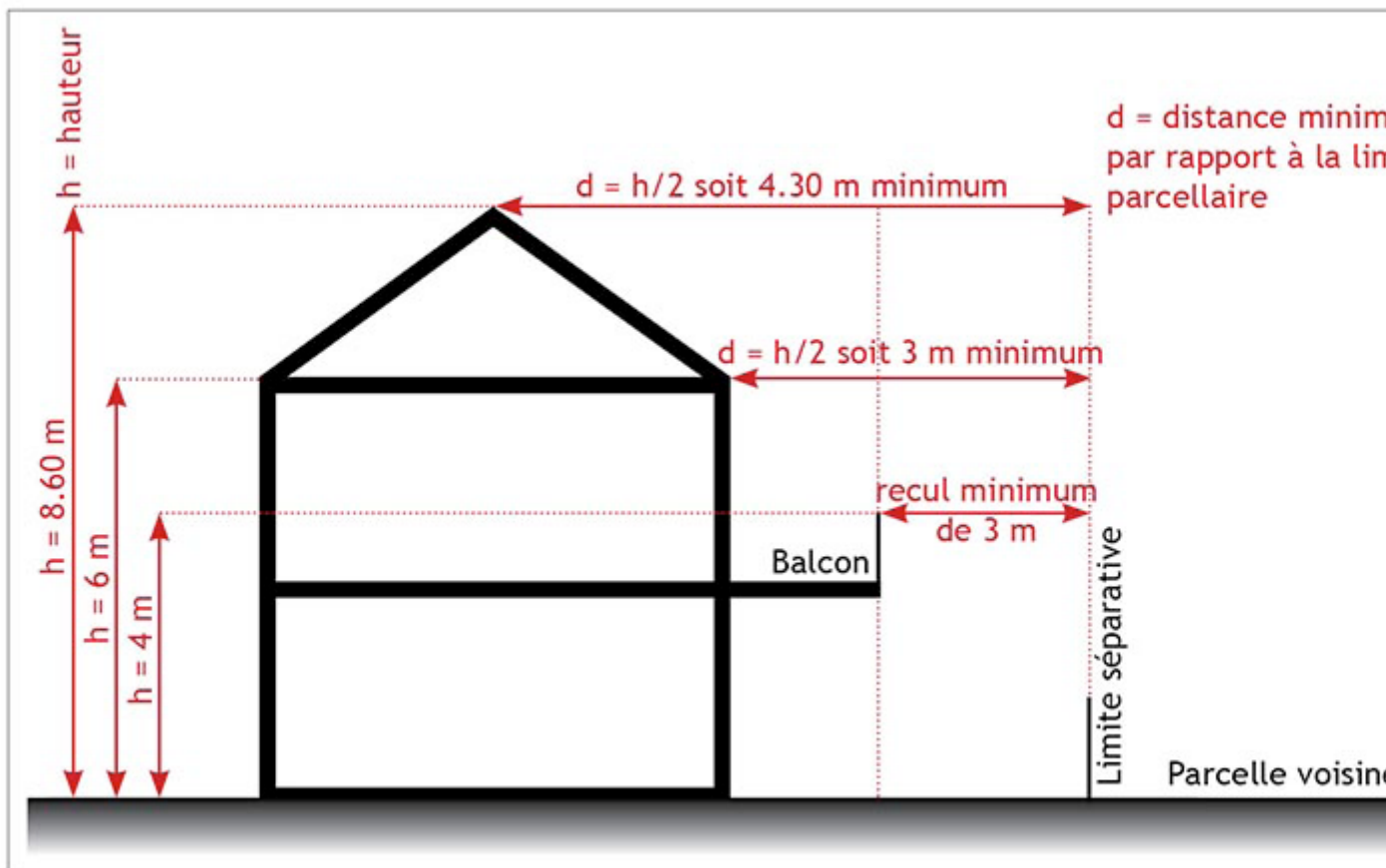
le texte exact dans le PLU de la commune est le suivant :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Du coup, la hauteur de la façade (à l'égout) qui se trouve à 4 mètres de la limite parcellaire est de 6 mètres et le point le plus haut de la maison qui se trouve à 8 mètres de la limite est de 9 mètres.

Par **A2erty**, le **29/04/2016** à **11:52**

Il est bien indiqué "tout point" dans le PLU. Prenez le point le plus haut (9 mètres) et le point le plus proche de la limite séparative.



Par **morobar**, le **29/04/2016** à **15:10**

Ce n'est pas le point culminant qui importe, mais la hauteur à l'égout.
Cette notion est constante depuis des décennies.

Par **A2erty**, le **29/04/2016** à **16:17**

La hauteur de la construction doit s'apprécier non pas par rapport à l'égout du toit mais à "tout point" du bâtiment. Les dispositions du PLU impliquent explicitement un calcul à partir du faîtage de la construction, et non de l'égout.

Par **talcoat**, le **29/04/2016** à **18:40**

Bonjour,

A2erty est dans l'erreur complète: tout d'abord, l'art.R 111-17 n'est pas abrogé, mais il ne s'applique pas dans les communes dotées de PLU.

Concernant la règle de hauteur la référence (en cas d'imprécision) reste bien, de jurisprudence constante, l'égout du toit comme le signale @morobar.

Cordialement