



PROPRIÉTÉ ET FISCALITÉ · LIMITES DE ZONAGE

La règle des 15 mètres : jusqu'à quelle hauteur construire à Bali, qui y échappe et si elle va changer

3 octobre 2026 · 10 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

Bali plafonne les constructions à 15 mètres au-dessus du sol, une limite inscrite dans le plan d'aménagement provincial. Villas, appartements et hôtels y sont tous soumis, et l'idée des 45 mètres avancée en 2026 n'est encore qu'une idée.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/hauteur-maximale-construction-bali/>

EN BREF

La hauteur maximale d'une construction à Bali est de 15 mètres au-dessus du sol (Perda 2/2023, article 100), mesurés jusqu'à la jonction du mur et du toit en pente. Les antennes de télécommunication, les temples, les hôpitaux et quelques autres catégories peuvent monter plus haut. Pas les villas ni les appartements. Une proposition de 2026 pour 45 mètres dans certaines zones côtières n'a fait l'objet d'aucune décision.

15 m

hauteur maximale d'un bâtiment au-dessus du sol (Perda 2/2023, article 100)

4 à 5 niveaux

ce que permettent 15 m avec des hauteurs d'étage courantes, notre calcul

5 niveaux

plafond pour les hôpitaux, qui peuvent dépasser 15 m

45 m

hauteur évoquée en 2026 pour certaines zones côtières, sans valeur légale

DANS CE RAPPORT

01 Quelle est la limite de hauteur des constructions à Bali ?

02 Comment mesure-t-on les 15 mètres ?

03 Combien de niveaux permettent 15 mètres ?

04 Qui peut construire au-delà de 15 mètres à Bali ?

05 Pourquoi Bali limite-t-elle la hauteur des constructions ?

06 Ce que la limite protège pour un acheteur, et ce qu'elle ne protège pas

07 La limite pourrait-elle passer à 45 mètres ?

08 Que risque un bâtiment qui dépasse la limite ?

09 Comment vérifier la hauteur d'une villa avant de payer ?

10 Ce que cela signifie pour les acheteurs

11 Questions fréquentes

12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Quelle est la limite de hauteur des constructions à Bali ?

Quinze mètres au-dessus du sol. L'article 100, alinéa 2, du plan d'aménagement provincial de Bali (règlement 2/2023, pour 2023-2043) limite en général la hauteur d'un bâtiment à 15 mètres au-dessus de la surface du terrain où il se dresse. La règle vaut pour les villas, les appartements et les hôtels.

On trouve encore des articles anciens qui citent l'article 95 de la Perda 16/2009. C'était le plan précédent, remplacé par la Perda 2/2023. Le chiffre n'a pas bougé, mais le numéro d'article, si : citez le texte en vigueur dans tout contrat. Notre guide du zonage situe cette limite parmi les autres plafonds de Bali.

Source : Perda Bali 2/2023, Article 100, via Tarubali (Bali provincial spatial planning portal), January 17, 2024; IDN Times Bali, July 13, 2026; detikProperti

02 / 09

Comment mesure-t-on les 15 mètres ?

Du sol jusqu'au point où le plan vertical du mur rencontre le plan incliné du toit. C'est l'article 100, alinéa 3, et le portail Tarubali y voit une marge pour les formes de toit balinaises traditionnelles. Pris à la lettre, il s'agit de la ligne d'égout, pas du faîte. Vérifiez comment le service des permis lit la règle pour votre toiture avant de concevoir votre projet autour.

Le niveau du sol peut lui aussi bouger. Le texte parle de la surface du terrain à l'emplacement du bâtiment : demandez si les plans mesurent à partir du terrain naturel ou d'un remblai. Selon le PP 16/2021, articles 19 et 22, la hauteur est l'une des cinq limites d'intensité de construction, avec l'emprise au sol, la surface de plancher, les espaces verts et l'emprise du sous-sol, toutes indiquées dans les informations d'urbanisme de la parcelle (KRK).

Source : Perda Bali 2/2023, Article 100(3); PP 16/2021, Articles 19 and 22; Tarubali, January 17, 2024

Combien de niveaux permettent 15 mètres ?

Quatre ou cinq. Avec 3 mètres de hauteur entre planchers, cinq niveaux tiennent, sans rien laisser pour un toit en pente. Avec un soubassement surélevé et une charpente, quatre est plus courant. Detik avance environ quatre niveaux.

Bisnis rapportait en 2020 que les hôtels et condotels de Bali ne dépassaient pas cinq niveaux en moyenne. Le nombre de niveaux découle de la règle de hauteur, et les coefficients de zonage qui s'y ajoutent, que nous traitons à la rubrique coefficients de construction, le réduisent en général encore davantage.

Niveaux qui tiennent dans 15 m (notre calcul)

HAUTEUR ENTRE PLANCHERS	NIVEAUX DANS 15 M
3,0 m	5
3,5 m	4
4,0 m	3

Source : detikProperti; Bisnis.com, May 12, 2020; Rise Real Bali arithmetic

Qui peut construire au-delà de 15 mètres à Bali ?

Une courte liste de bâtiments d'intérêt public. L'article 100 dispense les installations aéroportuaires et de navigation, les édifices religieux, les ouvrages de défense et de sécurité, la prévention et la surveillance des catastrophes, les tours de télécommunication et de sécurité maritime, ainsi que la production et le transport d'électricité. Les hôpitaux peuvent aussi monter, jusqu'à cinq niveaux. Des règlements du gouverneur peuvent ajouter d'autres bâtiments spéciaux dans des zones désignées.

Les logements et les hôtels ne figurent pas sur la liste. Un pylône de télécommunication peut dépasser largement la limite : la tour Turyapada, haute de 115 mètres, en est un exemple cité. Pas une villa ni un immeuble d'appartements. Si une image de synthèse montre une tour, ou un étage de toit au-dessus du cinquième niveau, demandez quelle autorisation le permet avant de payer.

Source : Perda Bali 2/2023, Article 100, via Tarubali and IDN Times Bali, July 13, 2026; detikProperti

Pourquoi Bali limite-t-elle la hauteur des constructions ?

Le règlement donne ses propres raisons : l'harmonie de l'espace aérien et la sécurité aérienne, le caractère sacré des lieux saints, le confort de la population et le paysage naturel de Bali. Derrière,

il y a le Tri Hita Karana, la conception balinaise d'un équilibre entre les hommes, la nature et le monde spirituel. Le cocotier sert d'étalon culturel, et 15 mètres correspondent à peu près à sa hauteur.

Ce plafond a un coût. Les promoteurs qui ne peuvent pas construire en hauteur construisent en étendue, et REI Bali, l'association de l'immobilier, prévenait en 2020 que l'étalement grignote les terres agricoles. Elle plaidait alors depuis six ans pour une révision, sans obtenir d'accord. Notre rapport de marché suit la façon dont la pression du zonage se lit dans les prix.

Source : Perda Bali 2/2023, Article 100; detikProperti; Bisnis.com, May 12, 2020

06 / 09

Ce que la limite protège pour un acheteur, et ce qu'elle ne protège pas

Elle tient les tours à l'écart. Aucun immeuble de grande hauteur ne sortira de terre sur la parcelle voisine : un horizon bas est la norme à long terme. Cela préserve le caractère que la plupart des propriétaires ont payé.

Elle ne protège pas votre vue. Un voisin peut toujours bâtir quatre ou cinq niveaux, dans le respect des reculs et des coefficients de sa parcelle. Si la vue est dans le prix, vérifiez ce que les parcelles devant vous peuvent légalement accueillir. Le plan détaillé est consultable gratuitement sur la carte GISTARU. Inscrivez ensuite la position de la parcelle et les reculs dans le contrat.

Source : Rise Real Bali due diligence practice

07 / 09

La limite pourrait-elle passer à 45 mètres ?

Le parlement provincial a lancé l'idée ; rien n'est décidé. En mai 2026, sa commission spéciale sur l'aménagement, le patrimoine et les autorisations a proposé un zonage par hauteur autorisant jusqu'à 45 mètres sur certaines parties du littoral. Selon la presse, seraient concernés les littoraux de Tabanan et de Gianyar, une partie de Sanur, Nusa Dua et le sud de Kuta. L'objectif affiché : des bâtiments élevés pouvant servir d'abris en cas de tsunami, et les immeubles de plus de cinq niveaux verseraient une compensation aux autorités locales.

La commission elle-même n'y voit qu'une idée. Le conseil hindou de Bali a jugé radical un passage de 15 à 45 mètres et demandé d'abord une étude scientifique. L'assouplissement n'est pas nouveau : en 2018, le parlement avait prévu une dérogation limitée aux hôpitaux, aux bâtiments scolaires et aux administrations. La limite de 15 mètres tient toujours, et la changer demanderait un nouveau règlement. Pour suivre le débat, regardez du côté de Sanur et de Nusa Dua.

Source : WhatsNewIndonesia, May 7, 2026; IDN Times Bali, June 3, 2026; IDN Times Bali, December 13, 2018

Que risque un bâtiment qui dépasse la limite ?

Une villa plus haute que son permis de construire (PBG) s'écarte de son autorisation. Les sanctions pour une construction contraire au plan vont de l'avertissement à la démolition, et notre guide du zonage en détaille l'échelle. Le certificat de conformité (SLF) vient après une inspection qui compare le bâtiment achevé à son autorisation.

Pour un acheteur, l'enjeu est simple. Si un vendeur vous remet un bâtiment plus haut que ses plans approuvés, vous héritez du problème avec les clés. Demandez le SLF, comparez le nombre de niveaux aux plans du PBG et signalez tout écart au vendeur par écrit avant de payer.

Source : PP 16/2021; Rise Real Bali zoning and PBG guides

Comment vérifier la hauteur d'une villa avant de payer ?

Demandez le permis de construire (PBG) et les plans de façade. Repérez les cotes de hauteur et le nombre de niveaux. Demandez à partir de quel niveau du sol elles sont prises, et comparez le total à 15 mètres. Pour un projet sur plan, refaites la vérification à la livraison, mètre en main. Notre liste de contrôle de la livraison indique où l'intégrer.

Un écart entre les plans et le bâtiment se pose au promoteur, par écrit. Le guide du PBG et du SLF explique les documents. Pour comparer des biens livrés et des biens sur plan, consultez nos annonces.

Source : PP 16/2021, Articles 19 and 22; Rise Real Bali practice

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 La limite est de 15 mètres au-dessus du sol selon l'article 100 de la Perda 2/2023. Elle vise les villas, les appartements et les hôtels.
- 02 La hauteur se mesure jusqu'à la jonction du mur et du toit en pente. Cela représente environ quatre ou cinq niveaux.
- 03 Les tours, les temples, les hôpitaux et quelques bâtiments d'intérêt public sont dispensés. Pas les logements ni les hôtels.
- 04 L'idée des 45 mètres pour certaines zones côtières n'a fait l'objet d'aucune décision. La limite ne protège pas votre vue : vérifiez les parcelles voisines.

Questions fréquentes

Pourquoi les bâtiments de Bali ne peuvent-ils pas dépasser un cocotier, et est-ce vraiment la loi ?

Le règlement invoque la sécurité de l'espace aérien, le caractère sacré des lieux saints, le confort de la population et le paysage de Bali, le tout rattaché au Tri Hita Karana. Le cocotier est un étalon culturel : 15 mètres, c'est à peu près sa hauteur. La loi fixe un chiffre, pas un arbre : la limite légale est de 15 mètres au-dessus du sol.

Combien de niveaux peut-on construire à Bali ?

La loi plafonne la hauteur, pas le nombre de niveaux. Avec 3 mètres entre planchers, 15 mètres contiennent cinq niveaux sans toit en pente, et quatre est plus courant une fois ajoutés un soubassement et une charpente. Les hôpitaux font exception : ils peuvent monter jusqu'à cinq niveaux, au-delà de la limite.

Les hôtels et les appartements peuvent-ils dépasser 15 mètres à Bali ?

Non. L'article 100 de la Perda 2/2023 ne dispense que des bâtiments d'intérêt public : installations aéroportuaires, édifices religieux, ouvrages de défense, surveillance des catastrophes, tours de télécommunication, installations électriques et hôpitaux jusqu'à cinq niveaux. Les hôtels et les appartements restent soumis au plafond général de 15 mètres : une image de synthèse avec une grande tour mérite des questions.

La limite de hauteur de Bali va-t-elle passer à 45 mètres ?

Pas pour l'instant. En 2026, une commission spéciale du parlement a évoqué jusqu'à 45 mètres sur certaines parties du littoral, dont Tabanan, Gianyar, Sanur, Nusa Dua et le sud de Kuta. Son président y a vu une idée, et le conseil hindou de Bali a demandé une étude scientifique au préalable. La limite de 15 mètres reste la loi.

La règle des 15 mètres protège-t-elle ma vue sur la mer ?

Seulement en partie. Elle écarte les tours, mais un voisin peut toujours bâtir quatre ou cinq niveaux, dans le respect des reculs et des coefficients de sa parcelle. Vérifiez ce que les parcelles devant vous peuvent accueillir sur la carte de zonage GISTARU, puis inscrivez la position de la parcelle et les reculs dans votre contrat.

D'où viennent nos informations

La limite de 15 mètres, sa règle de mesure et les dérogations viennent de l'article 100 du règlement provincial 2/2023, tel que cité par le portail provincial d'aménagement de Bali (Tarubali, janvier

2024) et par IDN Times Bali (juillet 2026). Des sources plus anciennes, dont certaines que nous avons d'abord consultées, citent l'article 95 de la Perda 16/2009, le plan remplacé. La lecture de la règle de mesure comme ligne d'égout et le nombre de niveaux sont notre interprétation et notre calcul ; c'est la lecture du service des permis qui fait foi. La proposition des 45 mètres vient de deux articles de presse qui divergent légèrement sur les zones et sur la date, le 7 mai contre le 3 juin 2026. Les chiffres de Bisnis datent de 2020. Nous n'avons pas vérifié la hauteur de 115 mètres de la tour au-delà d'un seul article. Ceci n'est pas un conseil juridique.

— Perda Bali 2/2023 sur le plan d'aménagement de Bali 2023-2043, article 100, via Tarubali, 17 janvier 2024

— IDN Times Bali, sur la règle des 15 mètres et ses dérogations, 13 juillet 2026

— PP 16/2021 sur la mise en œuvre de la construction, articles 19 et 22, limites d'intensité et KRK

— WhatsNewIndonesia, débat à Bali sur une nouvelle politique de hauteur des bâtiments, 7 mai 2026 ; IDN Times Bali, 3 juin 2026

— Bisnis.com, pourquoi les appartements sont difficiles à construire à Bali, 12 mai 2020 ; detikProperti, sur la règle du cocotier

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésien. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : <https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/>

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/hauteur-maximale-construction-bali/