



08 novembre 2022

FICHE ADS

Dérogations au plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation extérieure ou une protection contre le rayonnement solaire

■ Textes de référence

Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, et son décret n° 2016-802 du 15 juin 2016

Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

Article L113-5-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Articles L152-5 – R 152-4 à 152-9 – R 431-31-2 du code de l'urbanisme (CU)

■ Objectif

Lever les freins pouvant être contenus dans certaines règles d'urbanisme lors de la réalisation de travaux, pour améliorer la performance énergétique des logements.

■ Principe

L'autorité compétente peut déroger aux règles fixées par le plan local d'urbanisme (PLU) relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions.

Sa décision doit être motivée, et peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (art. L 152-5 du CU).

■ Champ d'application de la dérogation et limites de dépassement

Les travaux concernés par la dérogation sont (art. L 152-5 du CU) :

- **Concernant les toitures :**

- **La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;**

Elle est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (art. R 152-7 du CU).

- **Concernant les façades :**

- **La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;**
- **La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.**

La dérogation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation prévues par le règlement du PLU (art. R 152-6 du CU).

L'emprise au sol qui résultera du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU (art. R 152-6 du CU).

La réalisation des travaux doit également répondre aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (art. R.152-5 du CU) ;
- La mise en oeuvre doit être adaptée au mode constructif et respecter les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment tout en veillant à une bonne intégration avec le bâti environnant (art R152-9 du CU) ;
- La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (art. R 431-31-2 du CU) ;
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés, inscrits, protégés au titre des abords, situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ainsi qu'aux immeubles protégés par le PLU.

■ Surplomb du domaine public

Pour rappel, il sera dans cette éventualité nécessaire d'obtenir de la collectivité compétente une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné (art. R 431-13 du CU).

■ Droit de surplomb du fonds voisin

- **Article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).**

Lorsque le mur à isoler est implanté en limite de terrain, les travaux d'isolation peuvent empiéter sur le fonds voisin ce qui a généré des difficultés voire des contentieux.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a donc créé l'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit un droit de surplomb sur le fonds voisin au profit du propriétaire du bâtiment qui souhaite procéder à l'isolation de son bâtiment par l'extérieur et, le cas échéant, d'un droit d'accès temporaire à ce fonds, sous réserve de l'opposition du propriétaire du fonds à surplomber.

Article L 113-5-1 du CCH

I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation. Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

II.-Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.-Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.

IV.-Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise.

V.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.

- **Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment**

Ce décret pris pour l'application de l'article L. 13-5-1 du CCH (*cf. dernier alinéa*) :

- prévoit que, lorsque le propriétaire d'un bâtiment existant procède à l'isolation thermique par l'extérieur de ce bâtiment, il bénéficie d'un droit de surplomb sur le fonds voisin et, le cas échéant, d'un droit d'accès temporaire à ce fonds, **sous réserve de l'opposition du propriétaire du fonds à surplomber,**

- **précise les modalités de mise en œuvre de ces droits**, notamment les documents qui doivent être notifiés au propriétaire du fonds à surplomber, les modalités de cette notification et la procédure d'opposition.

Il prévoit notamment :

- *les conditions et le contenu de la notification à adresser au propriétaire du fonds voisin pour lui signifier l'intention de réaliser les travaux d'isolation thermique (articles R. 113-19 et R. 113-24 du CCH),*
- *le contenu de la convention définissant les modalités d'exercice du droit de surplomb (article R. 113-20 du CCH),*
- *la procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires des deux fonds, y compris en cas de copropriété (articles R. 113-21 et R. 113-22 du CCH),*
- *l'obligation de verser les indemnités de surplomb préalablement à la réalisation des travaux (article R. 112-23 du CCH),*
- *les conditions préalables au démarrage des travaux.*

Pour plus de précisions voir l'article publié sur le site internet de l'ordre national des architectes, lien : <https://www.architectes.org/actualites/le-droit-de-surplomb-precise>

■ **Instruction des autorisations d'urbanisme**

La dérogation peut être accordée au regard du code de l'urbanisme si toutes les conditions qui précèdent sont remplies sachant que des dispositions de droit privé ne peuvent fonder un motif de refus.



Démarrage des travaux

Le propriétaire du bâtiment à isoler ne pourra néanmoins réaliser les travaux qu'après signature de l'acte authentique qui formalise les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb, et de la convention définissant les modalités de ce droit en application de l'article R113-23 CCH :

« Après signature de l'acte authentique mentionné au I de l'article L. 113-5-1 et de la convention mentionnée au II du même article ou sur le fondement d'une décision de justice devenue définitive, le propriétaire du bâtiment à isoler peut réaliser les travaux. Dans tous les cas, les indemnités prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1 doivent avoir été préalablement acquittées ».