



14ème législature

Question N° : 94590	De M. François de Rugy (Écologiste - Loire-Atlantique)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >PLU	Analyse > servitude de surplomb. perspectives.
Question publiée au JO le : 29/03/2016 Réponse publiée au JO le : 18/10/2016 page : 8728 Date de signalement : 05/07/2016		

Texte de la question

M. François de Rugy attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les problèmes rencontrés par les propriétaires qui souhaitent isoler un mur par l'extérieur sur une propriété voisine. Lorsque ce mur est sur la voie publique, dans les suites des lois Grenelle, les plans locaux d'urbanisme intègrent peu à peu cette possibilité de débord pour isolation. En revanche, lorsque la voie est privée, une opposition du propriétaire ou de la copropriété voisine empêche tout projet d'isolation par l'extérieur. Aussi, connaissant tous les avantages de ce type d'isolation, il demande s'il ne serait pas pertinent d'instaurer un nouvel équilibre des droits entre voisins en permettant d'avoir recours à la servitude de surplomb.

Texte de la réponse

En ce qui concerne l'urbanisme, l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme pourra autoriser le demandeur d'une autorisation d'urbanisme à déroger aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) relatives à l'implantation, à la hauteur et à l'aspect extérieur afin de lui permettre de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions ou une surélévation des toitures. Le décret no 2016-802 du 15 juin 2016 définit les conditions d'exercice de cette nouvelle compétence. Il prévoit notamment une possibilité de dérogation de trente centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU en vigueur. Toutefois les autorisations d'urbanisme sont toujours délivrées sous réserve des droits des tiers. Ce nouveau dispositif ne permet donc pas la construction d'une isolation par l'extérieur qui empièterait sur une propriété privée voisine.