



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

PLU

Question écrite n° 94590

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.

Données clés

Auteur : [M. François de Rugy](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (1^{re} circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94590

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 5 juillet 2016

Question publiée au JO le : [29 mars 2016](#), page 2520

Réponse publiée au JO le : [18 octobre 2016](#), page 8728