

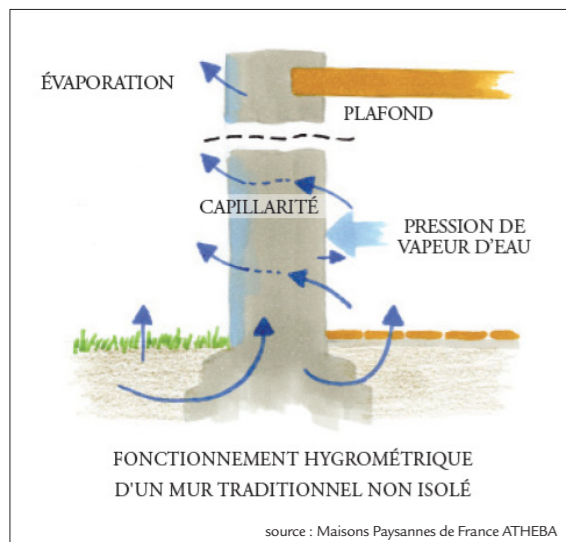
## 2 DÉROGATION À L'OBLIGATION D'ITE DANS LE CAS D'UN RAVALEMENT DE FAÇADE

### Ladite obligation d'isoler

Le décret n°2016-711 rend obligatoire l'isolation des façades en cas de travaux de ravalement importants. Texte publié au Journal Officiel le 31 mai 2016 et entrée en application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.



Dérogation à l'ITE pour des raisons patrimoniales.



**\*Risque de dégradation du bâti ancien**  
Si l'isolant empêche le bon fonctionnement hygrothermique d'un mur ancien, il y a des risques de dégradation du bâti.

### Déclaration Préalable

Avec ou sans ITE, les travaux de ravalement sont souvent soumis à Déclaration Préalable selon l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme. Plus d'informations sur <https://www.service-public.fr> ou auprès de votre mairie.

### Textes de références

Articles R. 173-1 à R. 173-8 du Code de la construction et de l'habitation.  
Réponse ministérielle du 12 avril 2018 relative aux obligations d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments.

### Raisons architecturales et patrimoniales

**I Si les travaux d'isolation altèrent la qualité architecturale du bâtiment** avec nécessité d'un justificatif sous la forme d'une note argumentée par un architecte à intégrer au dossier de demande d'autorisation de travaux.

**I En cas de protection patrimoniale** notamment les monuments historiques classés ou inscrits et les bâtiments porteurs d'un label « Architecture contemporaine remarquable » (uniquement pour l'obligation lors d'un ravalement).

**I En cas de bâtiments servant de lieu de culte.**

### Raisons techniques et de pérennité

**I En cas de contrainte technique** et notamment si les travaux entraînent un **risque de dégradation du bâti\*** (obligation d'un justificatif rédigé par un professionnel architecte, bureau d'études qualifié, entreprise et artisan).

**I En cas de bâtiments dont les façades sont constituées de plus de 50% en surface en matériaux sensibles à l'humidité** : façades en pierre, terre crue, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale (enduits à la chaux notamment).

**I En cas de travaux de ravalement « légers »**, relevant plus de l'entretien tels que le nettoyage, les réparations ou la remise en peinture.

**I En cas de ravalement trop partiel**, ravalements prévus (enlever et refaire à neuf ou remplacement du parement sur la façade) sur **moins de 50% des façades** (hors ouvertures).

### Raisons juridiques

**I En cas de contrainte juridique**, notamment si le projet n'est pas compatible avec les règles d'urbanisme (PLU, RNU, règles liées aux prescriptions applicables dans les sites patrimoniaux remarquables, aux abords des monuments historiques, ...).

**I Si l'architecte à l'origine de la construction du bâtiment** (ou son ayant-droit) s'oppose à l'ITE au titre de la **propriété intellectuelle**.

### Raisons économiques

**I En cas de contrainte économique**, c'est-à-dire si le projet n'est pas rentable, avec un retour sur investissement supérieur à 10 ans (nécessité d'une note de calcul établie par un homme de l'Art, notamment bureau d'études thermiques qualifié ou économiste, architecte, diagnostiqueur DPE avec mention, auditeur énergétique qualifié RGE, entreprises qualifiées, etc).

**I En cas de constructions temporaires** prévues pour durer moins de 2 ans.

**I En cas de bâtiments non chauffés** et d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

## 3 ITE EN SURPLOMB DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER

Si les travaux d'ITE empiètent sur le domaine public, le propriétaire doit faire une **demande d'autorisation d'occupation du domaine public** auprès de la collectivité compétente. La demande peut se faire par un formulaire CERFA n°14023\*01.

Il s'agit notamment au travers de cette demande d'autorisation, de vérifier que l'empiètement sur le domaine public **ne compromet pas la sécurité et la circulabilité** sur le domaine public routier concerné.

### Cas 1 - La commune est couverte par un PLU/PLUi et le projet remet en cause les règles établies dans le règlement

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme s'applique et donne à l'autorité compétente la possibilité de **déroger aux règles d'un PLU**, pour ce qui concerne notamment l'implantation et l'aspect extérieur, **dans une limite de 30 cm**, d'une construction de plus de 2 ans (voir page 1 « Possibilité de dépassement de 30 cm »).

Des débords sur les emprises publiques peuvent donc être autorisés dans la limite de 30 cm, si ils dérogent aux autres règles établies dans le PLU. Ils doivent alors faire l'objet d'une **demande de dérogation** en plus de la **demande d'autorisation d'occupation du domaine public**.

### Cas 2 - La commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme

C'est l'article R. 111-16 du code de l'urbanisme qui continue de s'appliquer :

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. ».

Il y a **possibilité de dérogation** à ces règles par décision de l'autorité compétente, sur le fondement de l'article R.111-19 du code de l'urbanisme.

Si cette règle est respectée malgré le débord sur les emprises publiques, le propriétaire devra simplement **obtenir l'autorisation d'occupation du domaine public** auprès de la collectivité compétente pour prétendre à une ITE avec débord sur les emprises publiques.

### Cas particulier : les usoirs

Les usoirs relèvent du domaine public **non routier**.

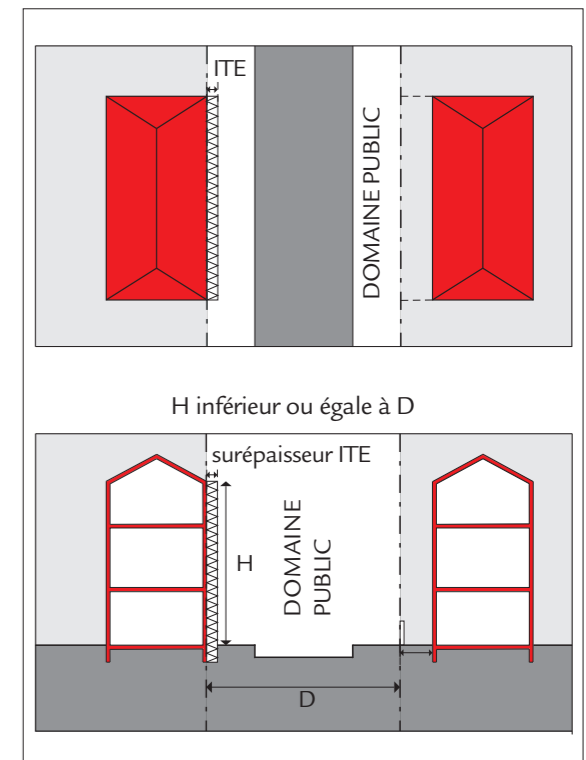
L'autorisation d'occupation se fera par **convention d'occupation précaire** du domaine public, sauf hypothèse du tour de volet.

### Bon à savoir

Pour des questions de sécurité et d'accessibilité :

**I La largeur de trottoir minimum est de 1,4 m** (réduite à 1,2 m si pas de mur ou obstacle de part et d'autre). Cette disposition ne s'applique pas aux trottoirs existants au 1<sup>er</sup> juillet 2007.

**I La largeur de voirie minimum** pour l'accès des véhicules incendie et le ramassage des ordures ménagères est de **3,5 m pour une voie à sens unique** (5 mètres pour une voie à double sens), sur une hauteur de 4,2 mètres.



Pour les communes soumises au RNU.

### Textes de références

Code de l'urbanisme : Art. L. 152-5, Art. R. 152-5 à R. 152-9; Art. R. 111-16  
Code de la voirie routière : Art. L. 112-5 et R. 112-3

## 4 ITE EN SURPLOMB SUR LE FONDS VOISIN MAXIMUM 35 CM

Il existe un **droit de surplomb du fonds voisin** au bénéfice des propriétaires d'un bâtiment existant souhaitant procéder à une isolation thermique par l'extérieur, sous les conditions suivantes :

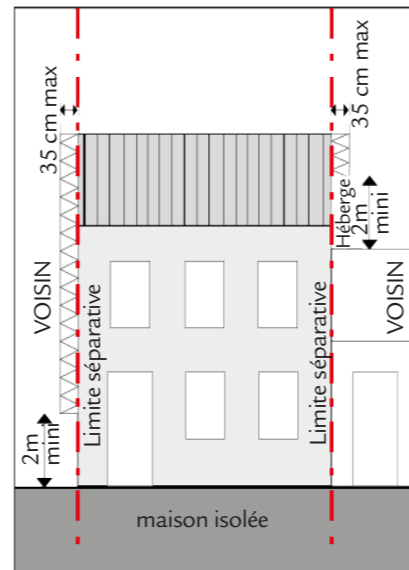
- **Aucune autre solution technique** ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent, ou cette autre solution est excessivement complexe ou onéreuse,
- Le surplomb doit être au **maximum de 35 cm**,
- L'ouvrage d'isolation doit débuter à **2 m au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge**, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.
- Le propriétaire du fonds à isoler doit **indemniser préalablement** aux travaux celui du fonds surplombé.
- Les **modalités de la mise en œuvre du droit** de surplomb sont constatées par acte authentique ou décision de justice, publié pour l'information des tiers au Livre Foncier.
- Le droit de surplomb emporte le **droit d'accéder temporairement** à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires nécessaires à la réalisation des travaux.

Au préalable, il s'agit **d'informer le propriétaire voisin** en lui notifiant son intention de procéder aux travaux, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception ou par acte d'huissier, et la nécessité d'accéder temporairement à sa propriété pour réaliser lesdits travaux.

Le voisin a alors **6 mois pour manifester son opposition**. Cette opposition peut être faite uniquement sur la base d'un **motif sérieux et légitime** tenant compte de l'usage présent ou futur de sa propriété, ou au non-respect des conditions en lien avec le droit de surplomb.

Dans ce même délai, le voisin peut également s'opposer au droit d'accès à sa propriété pour les travaux, à condition qu'il en soit affecté de manière durable ou excessive. Il peut saisir le juge durant ce délai, pour **fixer le montant de l'indemnité préalable**.

Une fois l'entreprise retenue, il faut **envoyer une seconde Lettre** Recommandée avec Accusé de Réception au voisin précisant l'identité de l'entreprise sélectionnée et la police d'assurance (voir détail dans l'article R113-24 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation).



■ **Héberge** : Niveau d'un mur à partir duquel deux bâtiments, mitoyens au-dessous, commencent à se séparer.

### Textes de références

Article 172 de la loi climat et résilience du 2021-1104 du 22 août 2021.

Articles L. 113-5-1, R. 113-19 à R. 113-24 du code de la construction et de l'habitation.



# L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR DES BÂTIMENTS EXISTANTS

## ASPECTS JURIDIQUES

Cette fiche aborde quatre aspects juridiques qui règlementent l'ITE. Certains textes la rendent obligatoire, d'autres permettent de déroger aux règles d'urbanisme pour faciliter sa mise en place ou l'éviter, notamment pour des raisons patrimoniales.

### 1 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE 30 CM PAR RAPPORT AUX REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette possibilité de dérogation s'applique uniquement dans le cadre de communes couvertes par un PLU ou un PLUi.

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols **peut déroger aux règles** d'un PLU/PLUi relatives à **l'emprise au sol, l'implantation et l'aspect extérieur** des constructions **achevées depuis plus de 2 ans** lors de la demande de dérogation, afin d'autoriser la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades d'une construction existante.

Cette dérogation n'est pas valable pour :

- les Monuments Historiques classés ou inscrits,
- les immeubles protégés au titre des abords des monuments historiques,
- les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- les immeubles identifiés comme identitaires ou remarquables au PLU/PLUi.

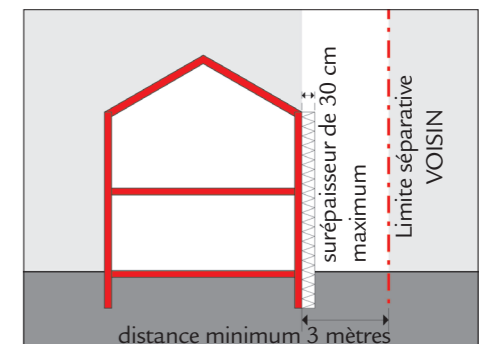
Cette dérogation est autorisée **dans la limite d'un dépassement de 30 cm** par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU/PLUi en vigueur.

L'isolation doit dans tous les cas **être adaptée au mode constructif** et aux **caractéristiques techniques et architecturales** du bâtiment, et **ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant**.

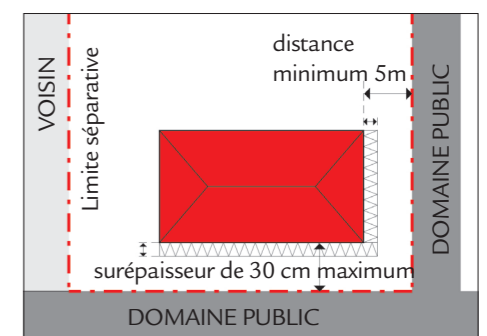
La demande de **dérogation doit s'accompagner d'une note** précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées notamment à l'article L.152-5 et aux articles R.152-4 à R.152-9 du code de l'urbanisme. La réglementation ne précise pas qui est chargé de rédiger cette note justificative.

### Bon à savoir pour les communes réglementées par le RNU

■ Même si le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**, est complété par un Règlement Municipal des Constructions, les communes **ne peuvent pas mettre en place ces possibilités de dérogation**. Néanmoins, des dérogations aux règles d'implantation peuvent être accordées **par décision motivée de l'autorité compétente** (EPCI par exemple cas), mais ces dérogations ne sont pas détaillées.



■ Exemple d'un bâtiment, achevé depuis plus de 2 ans, implanté à 3 mètres de la limite séparative. L'épaisseur maximum d'ITE qui peut être autorisée est de 30 cm.



■ Exemple d'un bâtiment, achevé depuis plus de 2 ans, implanté à 5 mètres de la limite sur rue. L'épaisseur maximum d'ITE qui peut être autorisée est de 30 cm.

### Textes de références

Code de l'urbanisme  
Art. L. 152-5, R. 152-5 à R. 152-9,  
R. 111-19, R.431-31-2.

en partenariat avec

