

>> LES DEROGATIONS AU PLU

Fiche 5

LA DEROGATION POUR L'ISOLATION DU BATIMENT

Rozen Noguellou, Conseillère d'Etat

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme met en place une série de dérogations destinées à garantir la possibilité d'isoler des bâtiments. L'isolation par l'intérieur du bâtiment conduit en effet à réduire la surface de plancher utile et n'est donc pas très attractive pour les opérateurs. Inversement, les dispositions des plans locaux d'urbanisme (règles d'emprise au sol, de hauteur, de distances entre les bâtiments...) peuvent rendre difficile une isolation par l'extérieur, qu'il s'agisse des façades ou des toits. C'est donc pour faciliter ce qui apparaît comme une priorité pour limiter les dépenses énergétiques que le législateur a autorisé la délivrance de dérogations.

Comme pour toutes les dérogations, celles relatives à l'isolation des bâtiments sont octroyées par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de construire, par une décision qui doit être motivée. Cela exclut toute possibilité de dérogation tacite mais laisse ouverte la question de savoir quelle est la marge de manœuvre de cette autorité pour délivrer ou refuser une dérogation au titre de cet article L. 152-5 du code de l'urbanisme. L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme indique que le maire « peut » délivrer la dérogation demandée, mais l'encadrement prévu par le code pour ces dérogations est très précis et, au regard de l'importance de l'isolation pour réduire la consommation énergétique, on peut se demander si l'octroi des dérogations remplissant les conditions prévues par le code ne devrait pas être de droit.

1. DEROGATIONS POSSIBLES AU TITRE DE L'ISOLATION

Quatre types de dérogations peuvent être octroyées et peuvent d'ailleurs être cumulées. Elles ont pour objet :

- « 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ».

La ou les dérogation(s) ainsi octroyée(s) peut porter sur les règles du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Seules les règles du plan local d'urbanisme sont concernées par cette possibilité de dérogation, ce qui exclut toute autre disposition d'urbanisme.

La mise en œuvre de ces différentes dérogations est précisée dans la partie réglementaire du code (articles R. 152-5 et suivants).

Ainsi, les dérogations pour l'isolation des façades et celle pour la surélévation des toitures ne sont applicables qu'aux constructions achevées depuis plus de deux ans (art. R. 152-5). Au regard de ce que sont désormais les contraintes pesant sur les constructeurs, les immeubles récents doivent en principe être beaucoup plus vertueux en la matière.

Par ailleurs, une règle de 30 centimètres est globalement posée pour encadrer l'ensemble de ces dérogations : ainsi la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le plan local d'urbanisme. Il en va de même pour l'installation d'un dispositif contre le rayonnement solaire en saillie des façades (art. R. 152-6). Seul le dépassement de l'emprise au sol résultant de ces dérogations n'est pas limité, l'article R. 152-6 C. urb. se contentant d'indiquer que « l'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions (...) pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ». Pour la dérogation au titre de l'isolation du toit, supposant une surélévation, c'est également une limite de 30 centimètres par rapport aux règles de hauteur prévues par le plan local d'urbanisme qui est posée (art. R. 152-7).

Dans la mesure où il est possible de cumuler les différentes dérogations, le code prévoit que cette mise en œuvre cumulée « ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme » (C. urb., art. R. 152-8).

Enfin, une garantie est posée pour éviter que l'immeuble ne soit défiguré par le procédé d'isolation mis en place. L'article R. 152-9 du code de l'urbanisme interdit que la surépaisseur ou la surélévation porte atteinte à « la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant ».

2. PROTECTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE

Tous les immeubles ne sont pas concernés par les dérogations destinées à assurer une meilleure isolation. Pour des raisons patrimoniales évidentes, l'article L. 152-5 écarte de son champ d'application les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques mais aussi, plus largement, les immeubles protégés au titre des abords (article L. 621-30 du code du patrimoine), ceux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (article L. 631-1 du code du patrimoine) ou encore les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Cette dernière hypothèse correspond à la possibilité, pour le règlement du plan local d'urbanisme, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et d'identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces

publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

La liste des cas dans lesquels il ne sera pas possible de demander une dérogation pour réaliser une isolation est donc particulièrement large. C'est notamment le cas en cœur de ville, où l'on se trouve fréquemment, en raison du patrimoine historique français, dans une zone protégée au titre des abords.