

L'isolation extérieure d'une façade effectuée après coup nécessite-t-elle un permis de construire?

En vertu de l'article 6, alinéa 1, lettre c du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire¹, l'entretien et la modification (y compris le changement d'affectation) de constructions et d'installations ne sont pas soumis à l'octroi d'un permis de construire lorsque ces mesures ne touchent à aucun élément déterminant du point de vue du droit des constructions ou de la protection de l'environnement. «Toucher à un élément déterminant du point de vue de la protection de l'environnement» signifie porter «atteinte à l'environnement», aux termes de l'article 1a de la loi sur les constructions². Le fait que l'isolation extérieure d'une maison doit respecter les dispositions de l'ordonnance cantonale sur l'énergie³ ne signifie pas qu'il est nécessaire d'obtenir un permis, comme le montrent l'article 63 de la loi cantonale sur l'énergie⁴ et le rapport qui l'accompagne (rapport concernant la loi cantonale sur l'énergie, dans lequel l'actuel art. 63 porte le n° 67). Le maître d'ouvrage doit veiller lui-même au respect des exigences minimales en matière d'utilisation de l'énergie lors de l'exécution d'un projet non soumis à l'octroi du permis de construire.

En outre, l'isolation extérieure d'une façade ne touche pas à un élément déterminant du point de vue du droit des constructions du moment que l'aspect de la façade ne change pas, c'est-à-dire que le matériau, la couleur et les fenêtres ne subissent pas de modifications. Malgré le fait que la façade est avancée de 20 centimètres, les mesures restent les mêmes, en vertu de l'article 26 de l'ordonnance sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction⁵, qui prévoit que si les murs sont habillés après coup d'une isolation extérieure, la forme initiale du toit reste déterminante pour le mesurage de la hauteur totale ou de la hauteur de façade du bâtiment et que l'ouvrage de maçonnerie brute initial reste déterminant pour le mesurage des distances, de la longueur et de la largeur du bâtiment ainsi que pour le calcul des mesures d'utilisation du sol.

Par contre, l'isolation extérieure d'une maison est soumise à l'octroi du permis de construire si la forme de cette dernière est modifiée (nouvelles fenêtres ou balcons, etc.) ou s'il s'agit d'un monument historique.

¹ Décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire ([DPC](#); [RSB 725.1](#))

² Loi du 9 juin 1985 sur les constructions ([LC](#); [RSB 721.0](#))

³ Ordonnance cantonale du 26 octobre 2011 sur l'énergie ([OCEn](#); [RSB 741.111](#))

⁴ Loi cantonale du 15 mai 2011 sur l'énergie ([LCEn](#); [RSB 741.1](#))

⁵ Ordonnance du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction ([ONMC](#); [RSB 721.3](#))

Précision concernant la rubrique «ONMC: abris pour voiture et toits de station-service» (cf. [bulletin n° 15 d'octobre 2013](#))

Si le règlement de construction de la commune (RCC) fixe une profondeur minimale pour l'avant-toit, les façades fictives ne courent pas le long du bord extérieur de l'avant-toit, mais sont décalées vers l'intérieur, de la profondeur minimale prescrite.

>>> Jurisprudence <<<

Dans cette rubrique, l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) présente sans ordre spécifique des décisions concernant la construction hors de la zone à bâtir revêtant un intérêt particulier.

Révocation d'un permis de construire après plus de 14 ans

La commune de B a octroyé en 1998 un permis de construire au gérant d'un garage pour deux parkings, comprenant l'un 18 et l'autre 24 places, situés dans la zone agricole. Le permis avait été octroyé selon la procédure simplifiée, sans qu'une autorisation des autorités cantonales ait été délivrée⁶. Lors de la révision des plans d'aménagement local en 2009, une partie des places de stationnement a été attribuée à la nouvelle zone d'habitation et d'artisanat, tandis que le reste des places est resté dans la zone agricole. La commune a réalisé alors que les parkings, qui plus est situés dans un périmètre de conservation du site, n'avaient pas obtenu de permis en bonne et due forme. Des recherches ont montré que le permis accordé des années auparavant présentait des lacunes considérables et qu'il n'était pas admissible sur le plan juridique. Vu la proximité du départ à la retraite du gérant du garage, la commune a décidé de régulariser la situation. Il convenait d'éviter à tout prix que les parkings soient transmis à un nouveau propriétaire ou gérant. La commune de B a révoqué le permis en automne 2012 en vertu de l'article 43 LC et ordonné le démantèlement complet des parkings jusqu'au départ du gérant, mais au plus tard jusqu'à fin 2015. La personne concernée a recouru contre cette décision devant la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie, qui a rejeté le recours dans sa totalité et confirmé que les mesures de rétablissement de l'état antérieur ordonnées étaient pertinentes et proportionnées. La transmission du garage à un tiers a été explicitement interdite.

Vous trouverez d'anciens numéros du bulletin sur le site de l'OACOT ou en cliquant [ici](#).

⁶ Il s'agit aujourd'hui de l'OACOT et de l'Office des eaux et des déchets (OED).