

HABITAT & FONCIER

L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR A l'épreuve du droit

Parce que le secteur du bâtiment représente selon le ministère de l'écologie 44 % de l'énergie consommée en France et qu'il est aussi un gros émetteur de gaz à effet de serre, faciliter les opérations d'isolation est un impératif environnemental aussi bien qu'économique, notamment dans un contexte de hausse du coût de l'énergie.

Si la réglementation locale d'urbanisme interfère rarement avec les travaux réalisés dans les combles et encadre assez peu les changements des menuiseries (éventuellement leur aspect extérieur), elle peut en revanche compromettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE).

D'autres obstacles peuvent également émerger, en particulier lorsque les travaux sont exécutés sur des bâtiments implantés sur limite séparative ou à l'alignement du domaine public : la protection attachée à la propriété voisine et au domaine public peut entraver l'action de propriétaires animés par la double intention de diminuer leur facture d'énergie et d'améliorer le confort d'été et d'hiver de leur logement.

La présente note fait un point sur les dernières évolutions législatives et réglementaires sur le sujet.

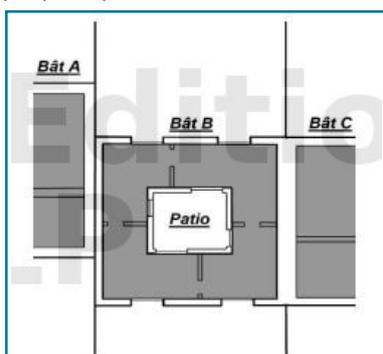
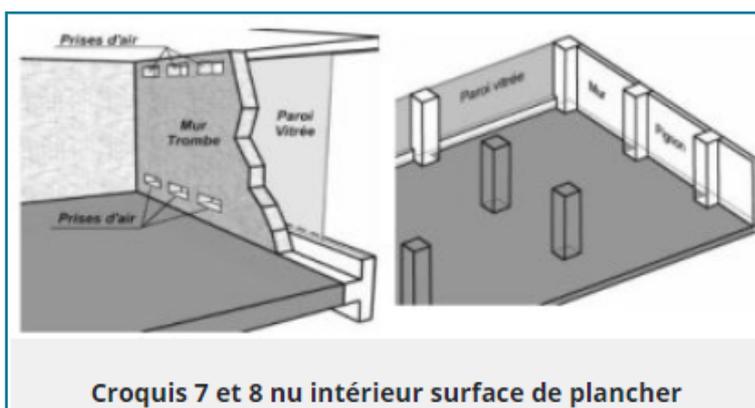
ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR ET CODE DE L'URBANISME : UNE RELATION PARFOIS COMPLIQUÉE

Quand l'épaisseur des murs empêchait les travaux d'isolation

Le temps n'est pas si loin où le propriétaire d'une habitation souhaitant l'isoler devait parfois se résoudre à patienter jusqu'à la prochaine évolution du document d'urbanisme qui rendrait alors possible son projet. La faute pouvait en incomber à la notion de « surface hors œuvre nette » (Shon)¹ qui permettait de déterminer le nombre de mètres carrés pouvant être construits sur un terrain. La Shon s'obtenait en multipliant le coefficient d'occupation des sols (Cos) applicable par la superficie du terrain. Dans l'hypothèse où le propriétaire d'une construction avait consommé la totalité du Cos en vigueur, **il se retrouvait alors dans l'impossibilité de réaliser des travaux d'isolation extérieure au motif que l'épaisseur des murs était comptabilisée dans le calcul de la Shon.**

L'entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 de la « surface de plancher » en lieu et place de la Shon allait enfin purger le code de l'urbanisme de ce non-sens écologique en excluant l'épaisseur des murs extérieurs de son calcul : « *la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction* [NDLR : notamment] : **1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.** » (art. R. 111-22 C. urb.).

La circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme éditée par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, confirme cette exclusion : elle précise que « *la surface de plancher d'un niveau se calcule au nu intérieur des murs extérieurs de la construction. Elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre...), ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants, les vides dans le cas des murs capteurs ou Trombe ou encore, les piliers isolés dans les murs périphériques.* »



Quant aux façades, elles doivent s'entendre comme l'ensemble « *des murs ou parois de pourtour, pignons inclus. Sont ainsi concernés tous les murs extérieurs d'une construction (par exemple, ses 4 côtés lorsqu'elle est rectangulaire ou carrée), y compris les murs mitoyens ou accolés à une autre construction ou encore les murs donnant sur un patio intérieur non couvert.* »

Si ces évolutions ont facilité les travaux d'ITE, d'autres obstacles juridiques restaient cependant à lever.

¹ La Shon servait au calcul de la taxe locale d'équipement (remplacée par la taxe d'aménagement) ; elle participait à la définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme et à la détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

La réglementation locale d'urbanisme source de blocage

LA DÉROGATION AUX RÈGLES DU PLU POUR DÉVERROUILLER LES POINTS DE BLOCAGE

Dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU), l'écriture de certaines dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions et à leur emprise au sol peut pénaliser la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Ce constat a été établi dans l'exposé du projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale le 30 juillet 2014.

Pour y remédier, la loi du même nom promulguée le 17 août 2015 insérait dans le code de l'urbanisme une disposition aujourd'hui codifiée à l'article L. 152-5 énonçant que « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par décret en Conseil d'État, déroger aux règles d'implantation des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser : 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 décision de déroger aux règles du PLU doit être motivée et peut comporter des prescriptions de nature à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Cependant, les possibilités de dérogation ne sont pas applicables pour les immeubles protégés au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement.

Pour rappel, si le PLU peut prévoir des exceptions à l'application d'une règle générale (le code de l'urbanisme les qualifie de règles alternatives pour bien rappeler qu'il s'agit de règles), il ne peut en revanche prévoir des cas où la règle est purement et simplement écartée : il s'agirait alors d'une dérogation. **Or, les cas dans lesquels il est possible de déroger à une règle d'urbanisme sont fixés par le pouvoir législatif**, ce que précise justement l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme qui énonce que les règles et servitudes définies par un PLU :

- Ne peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- **Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 et suivants du code de l'urbanisme.**

Les conditions permettant à l'autorité compétente d'écarter certaines règles du PLU ont été définies par le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire et retranscrites aux articles R. 152-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Il faut retenir que :

- **Seules les constructions achevées depuis plus de deux ans** à la date de dépôt de la demande de dérogation pourront bénéficier des dérogations prévues aux 1° et 2° ci-avant ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ou d'une isolation en saillie des façades est autorisée **dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres comptés respectivement depuis la hauteur maximale autorisée ou par rapport aux règles d'implantation des constructions fixées par le règlement de PLU.**

Cette dernière condition exclut du dispositif dérogatoire les constructions qui ne respecteraient pas les règles d'implantation en vigueur dans le PLU. À titre d'exemple, ce sera notamment le cas lorsque la construction est implantée à 5 mètres des limites séparatives alors que le règlement de PLU exige un retrait de 10 mètres.

Les auteurs de PLU ne peuvent donc ignorer ces cas particuliers lors de la rédaction du règlement de PLU. Il leur appartiendra de fixer des dispositions spécifiques pour ces constructions régulièrement édifiées mais devenues non conformes à la réglementation locale en vigueur à la suite d'une évolution réglementaire.

Ce principe ressort d'une décision du Conseil d'État en date du 27 mai 1988, jurisprudence Sekler, en vertu de laquelle « la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, **en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants**, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions. »

Inversement, des interdictions à la possibilité de réaliser des travaux d'ITE seront aussi prévues dans les cas où les constructions, en raison de leur intérêt culturel, historique ou patrimonial, méritent d'être protégées d'une enveloppe isolante.

Par ailleurs, **la mise en œuvre cumulée des dérogations pour réaliser une isolation en saillie des façades et une isolation par surélévation des toitures ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le PLU.** En revanche, il est précisé 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 de PLU.

Enfin, **la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture**, et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

L'INOPPOSABILITÉ DES DISPOSITIONS DÉFAVORABLES AUX DISPOSITIFS ET MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUEMENT PERFORMANTS

La porosité du PLU aux enjeux environnementaux n'est aujourd'hui plus à démontrer. Pour autant, la première génération de PLU a pu comporter certaines dispositions réglementaires s'opposant à l'utilisation de dispositifs et de matériaux écologiquement performants, notamment dans le cadre d'isolation par l'extérieur.

C'est dans ce cadre que la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit **un dispositif codifié à l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme visant à rendre inopposables les dispositions des documents d'urbanisme locaux entravant les performances environnementales et énergétiques de certains dispositifs et matériaux.** Cet article, résumé par la célèbre formule « il est interdit d'interdire », déclare que « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.* »

Mentionnée à l'article R. 111-23 du code de l'urbanisme, la liste identifie parmi les matériaux ne pouvant être interdits « **les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façades ou en toiture.** » Autrement dit, il est possible pour un propriétaire de recourir à un matériau pour isoler sa maison alors même que le PLU l'interdirait. Il n'est pas nécessaire pour la commune de faire évoluer son document pour « gommer » cette interdiction : la loi rend purement et simplement inopposable une telle limitation.

Des tempéraments à cette interdiction de principe sont cependant prévus à l'article L. 111-17 à des fins de protection de certains sites ou monuments. Ainsi, les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques ;
- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- Dans un site inscrit ou classé ;
- À l'intérieur d'un parc national ;
- Aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé ;
- Dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales ou urbaines.

Enfin, il faut noter que toute règle nouvelle - qui à l'intérieur des périmètres ci-avant interdit ou limite l'installation des dispositifs écologiquement performants - doit impérativement faire l'objet d'une motivation particulière.

Incontestablement, face à l'urgence climatique, le législateur a pris la mesure des points de blocage que pouvait constituer la rédaction des documents d'urbanisme locaux. Pour autant, notre propriétaire vertueux et soucieux des occupants du logement devra surmonter de nouvelles difficultés si la construction à envelopper est implantée sur limite séparative et/ou à l'alignement : **des démarches supplémentaires devront être accomplies dans le cas où la surépaisseur est posée en surplomb de la propriété voisine et/ou du domaine public.**

LES DIFFICULTÉS LIÉES À LA RÉALISATION DE TRAVAUX D'ISOLATION EN SURPLOMB

Le droit de surplomb du fonds voisin

L'implantation de constructions sur limite séparative rend hypothétique la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur. Selon une réponse du 13 décembre 2016, le projet ne peut aboutir qu' « *en obtenant l'accord du propriétaire de la parcelle concernée, soit en concluant un contrat de vente, soit en établissant une servitude privée sur la lanière de terrain concerné* » : un refus du voisin suffit pour doucher l'espoir d'une maison bien isolée et donc confortable pour ses occupants.

C'est la raison pour laquelle **la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a complété le code de la construction et de l'habitation par un article L. 113-5-1 en instaurant un droit de surplomb du fonds voisin**. Compte tenu de l'atteinte au droit de propriété, **son instauration est strictement encadrée**. **La publication du décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment rend désormais effectif ce droit**.

Les conditions pour faire valoir son droit au surplomb

Si un certain formalisme entoure la mise en place du droit au surplomb, sa mise en œuvre n'est rendue possible qu'à la double condition suivante :

- Aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ;
- Si cette solution existe, elle présente un coût ou une complexité excessifs.

Dans le cas où l'ITE est finalement retenue et que le voisin ne s'oppose pas aux travaux réalisés en surplomb de sa propriété, le droit au surplomb est soumis à deux nouvelles conditions : **l'épaisseur de l'isolation ne peut excéder 35 cm²** ; mais surtout « ***l'ouvrage ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge³ ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.*** » (art. L. 113-5-1 CCH).

A défaut d'accord sur une hauteur inférieure, l'enveloppement complet d'une maison de plain-pied serait alors compromis comme le montre la photo : le propriétaire devra alors se tourner vers d'autres solutions, comme l'isolation par l'intérieur, mais bien moins efficace thermiquement. Loin de traiter l'ensemble des ponts thermiques, elle aura pour effet de réduire la superficie des pièces concernées.



² Pour rappel, la dérogation pouvant être accordée au titre de l'article R. 152-6 du code de l'urbanisme est de 30 cm.

³ L'héberge correspond à la ligne à la jonction de deux maisons de hauteur inégale.

LES FORMALITÉS A ACCOMPLIR AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

Avant le début des travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie à son voisin son intention de réaliser une ITE et de profiter du droit d'accéder temporairement à sa propriété car le droit de surplomb emporte logiquement le droit d'accès au fonds voisin. Celui-ci est néanmoins limité à la mise en place des installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux⁴.

La notification est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice et comporte les éléments suivants :

- Les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques du ou des propriétaires du bâtiment à isoler et, le cas échéant, ceux de son ou de ses représentants légaux ou statutaires ;
- Un descriptif détaillé de l'ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur, accompagné d'un plan des façades et, le cas échéant, des toitures modifiées par le projet, en faisant apparaître l'état initial et l'état futur ;
- Les justificatifs démontrant qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs ;
- Une proposition relative au montant des indemnités préalable en contrepartie du droit de surplomb et, destiné à être publié au fichier immobilier ;
- Le projet d'acte authentique qui précise les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb ;
- Une reproduction de l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation relatif au droit de surplomb.

Un projet de convention qui précise les modalités du droit d'accès accompagne cette notification. Il comprend au minimum :

- La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber à prévoir pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ainsi que la durée à prévoir de cet accès ;
- La nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur et les conditions de cette mise en place notamment pour la protection du fonds à surplomber ;
- L'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires ;
- Le cas échéant, les mesures prévisionnelles de remise en état du fonds voisin.

LE DROIT D'OPPOSITION

Au-delà du formalisme qui entoure la notification de l'intention de réaliser une ITE, **cette notification constitue aussi le point de départ du délai d'opposition de six mois, offert au propriétaire du terrain surplombé**. Cette opposition peut porter sur l'exercice du droit de surplomb ou du droit d'accès. Ce délai peut aussi être mis à profit par le propriétaire pour demander au juge la fixation du montant des indemnités auxquelles il peut prétendre.

Les motifs pour lesquels le propriétaire s'oppose au surplomb de son fonds doivent reposer sur un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou au non-respect de l'épaisseur ou de la hauteur de l'isolation (qui ne peut excéder 35 cm ou de la hauteur de l'ouvrage, qui ne peut être posé à moins de deux mètres au-dessus du pied du mur, de l'héberge ou du sol, sauf accord entre les deux propriétaires sur une hauteur inférieure).

S'agissant de l'opposition au droit d'accès et à la mise en place des installations provisoires, elle ne sera admise que si la destination, la consistance ou la jouissance du fonds surplombé en sont affectées de manière durable ou excessive.

Dans tous les cas, le propriétaire du fonds surplombé doit saisir le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, qui statuera.

CAS OU L'IMMEUBLE SURPLOMBÉ EST UNE COPROPRIÉTÉ

Le syndicat des copropriétaires peut s'opposer au droit de surplomb et au droit d'accès par décision motivée. Les copropriétaires sont convoqués en assemblée générale par le syndic qui inscrit à l'ordre du jour : d'une part la question de la saisine du juge en opposition à l'exercice des droits de surplomb et d'autre part, la question de la saisine du juge en fixation des indemnités.

Pour se prononcer, les membres de l'assemblée générale doivent avoir été destinataires de l'ensemble des informations notifiées au syndicat des copropriétaires. À ce propos, l'article R. 113-21 du code de la construction et de l'habitation indique que la date à laquelle doit se tenir l'assemblée générale doit préserver la faculté du syndicat des copropriétaires de saisir le juge judiciaire.

⁴ Précisons ici que cet accès temporaire ne vaut que pour les travaux d'isolation : le dispositif mis en place par le décret du 23 juin 2022 n'a pas vocation à permettre les travaux de ravalement. Pour ceux-ci existe une servitude dite du tour d'échelle. Cette servitude relève des règles d'usage qui permettent, en l'absence d'autres solutions, de passer chez le voisin avec son accord, pour faire des travaux.

UNE NOTIFICATION COMPLÉMENTAIRE

Une notification complémentaire est effectuée par le propriétaire du bâtiment à isoler au propriétaire du terrain surplombé. Cette notification, qui intervient dès qu'il a fait son choix, précise les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques des intervenants et, s'il s'agit d'une entreprise, son numéro d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements, ainsi que son ou leur numéro de police pour l'assurance (assurance responsabilité décennale et assurance responsabilité garantissant les dommages).

Ces notifications sont effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles n'ont pas pour effet de modifier le point de départ du délai d'opposition.

LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET SES SUITES ÉVENTUELLES

Les travaux d'isolation extérieure ne peuvent débuter qu'après la signature de l'acte authentique et de la convention ou après la décision de justice devenue définitive lorsque le propriétaire du fonds impacté a fait valoir son droit à s'opposer aux travaux. Dans ces deux hypothèses, les indemnités prévues doivent également avoir été versées.

L'instauration d'un droit au surplomb pour l'isolation extérieure doit être conciliée avec le droit d'opposition du propriétaire du fonds surplombé. Cela va, fatalement, retarder la réalisation des travaux. L'augmentation du coût de la matière première, la difficulté à trouver un professionnel reconnu garant de l'environnement (afin de percevoir des aides financières attribuées pour cette catégorie de travaux), le fait que le montant de l'aide versée par les fournisseurs d'énergie n'est garanti que pour une période donnée, doivent désormais se combiner avec le droit d'opposition ouvert au propriétaire. Ces éléments font peser sur le propriétaire qui souhaite isoler son bâtiment de nombreuses incertitudes.

Enfin, il faut noter que le droit de surplomb n'emporte pas transfert de la bande de terrain surplombée par l'isolation. **Si bien que le propriétaire du fonds surplombé qui souhaite réaliser des travaux sur limite séparative pourra, après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, exiger la dépose de l'isolation extérieure : les frais en incombent au propriétaire du bâtiment isolé.** L'indemnité de surplomb demeurera acquise au propriétaire du fonds surplombé. Mieux vaut donc entretenir de bonnes relations avec son voisin...

LA DURÉE DE VALIDITÉ DU DROIT AU SURPLOMB

Le droit au surplomb s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation. En revanche, il ne s'éteint pas avec la vente du bien isolé.

Les travaux d'isolation en surplomb du domaine public

Répondant à une question posée sur la problématique des isolations de façade réalisées en surplomb du domaine public, le ministre a rappelé dans sa réponse du 13 décembre 2016 que « *la loi ne prévoit pas non plus la possibilité de s'affranchir des règles relatives à l'occupation du domaine public. Il est donc nécessaire d'obtenir de la collectivité compétente une autorisation d'occupation du domaine public permettant de s'assurer que le projet ne compromet pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné.* » L'étroitesse des trottoirs, les difficultés de circulation pour la circulation des personnes handicapées... pourraient justifier un refus de la part du gestionnaire de donner son accord.

L'article R. 431-13 du code de l'urbanisme assure l'articulation entre la demande de permis de construire et l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public en énonçant que « *Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.* »

Cette disposition est plus souple que les anciennes dispositions de l'article R. 421-1-1 du code de l'urbanisme qui exigeaient de joindre l'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public. Cet accord peut être formalisé par un courrier (TA Nantes, 3 novembre 2010). L'absence d'accord du gestionnaire pour engager la procédure d'AOT entraîne l'irrégularité du permis de construire.

Il doit être précisé ici que les formulaires relatifs aux autorisations d'urbanisme ont été récemment mis à jour. Si le formulaire n° 13406*10 portant sur une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions fait mention de la nécessité de joindre l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, il est en revanche étonnant de constater que la mention de cet accord n'apparaît pas si les travaux d'isolation engagés (qui ont simplement pour effet de modifier l'aspect extérieur de la construction) ne nécessitent qu'une simple déclaration préalable.

la note juridique

Si la réglementation locale d'urbanisme interfère rarement avec les travaux réalisés dans les combles et encadre assez peu les changements des menuiseries (éventuellement leur aspect extérieur), elle peut en revanche compromettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE).

D'autres obstacles peuvent également émerger, en particulier lorsque les travaux sont exécutés sur des bâtiments implantés sur limite séparative ou à l'alignement du domaine public : la protection attachée à la propriété voisine et au domaine public peut entraver l'action de propriétaires animés par la double intention de diminuer leur facture d'énergie et d'améliorer le confort d'été et d'hiver de leur logement.

La présente note fait un point sur les dernières évolutions législatives et réglementaires sur le sujet.

