



## L'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur (I.T.E.) est une solution qui peut être potentiellement efficace pour réduire la consommation énergétique d'un bâtiment mais qui peut également appauvrir les qualités architecturales des façades. Dans tous les cas, elle ne peut pas être réalisée sans formalité(s) préalable(s).

Certaines entreprises peu scrupuleuses « omettent » de rappeler à leurs clients que « les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant » doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R421-17 du Code de l'Urbanisme). Avant de signer un devis et d'autoriser le démarrage du chantier, renseignez-vous en Mairie.

### Etape 1 : je me renseigne en Mairie pour connaître la réglementation applicable à mon projet

Le territoire de ma commune peut être couvert par un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale) ou soumis aux règles du Règlement National d'Urbanisme codifiées dans la Code de l'Urbanisme. En outre, mon bâtiment peut être concerné par une servitude (périmètre de protection autour des Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable, Plan d'Alignement ...).

**Avant d'aller plus loin dans votre projet, vérifiez si, dans les différents règlements applicables, des dispositions particulières sont à prendre en compte.**

Je souhaite ...	Je ...
... prendre connaissance des règles et servitudes d'urbanisme applicables	... me renseigne en <b>Mairie</b> ou je consulte le site du <b>Géoportail de l'Urbanisme</b> <a href="http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a>
... comprendre les règles applicables et obtenir des renseignements en raison de la proximité d'un édifice classé Monument Historique	... prends contact avec l' <b>UDAP</b> Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 3 rue Monge - BP 52 89010 AUXERRE 03 86 52 38 84 <a href="mailto:udap.yonne@culture.gouv.fr">udap.yonne@culture.gouv.fr</a>
... obtenir des conseils gratuits par rapport à la réalisation de mon projet	... prends contact avec le <b>CAUE 89</b> Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Yonne 8 avenue du 4 <sup>ème</sup> RI 89000 AUXERRE 03 58 43 80 33 <a href="mailto:accueil@caue89.fr">accueil@caue89.fr</a>

### Etape 2 : je constitue mon dossier de déclaration préalable

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les demandes d'autorisation d'urbanisme peuvent être adressées aux communes par voie électronique. Renseignez-vous auprès de votre Mairie pour connaître la procédure à respecter.

A noter que cette nouvelle faculté qui vous est offerte n'empêche pas le dépôt d'une demande en version papier.

Votre projet de travaux porte sur ...	J'utilise le cerfa n° ...
... une maison individuelle et / ou ses annexes	... 13703
... un bâtiment autre qu'une maison individuelle et / ou ses annexes	... 13404



### Etape 3 : j'attends d'obtenir la décision sur mon dossier de déclaration préalable

Le délai d'instruction de droit commun applicable à une demande de déclaration préalable est de **1 mois**.

Pendant cette période, l'Administration peut vous écrire pour vous indiquer soit :

- **Que votre demande est incomplète** : dans ce cas, vous disposerez d'un délai de **3 mois** à compter de la réception de la lettre de demande de pièces complémentaires pour compléter votre dossier (à défaut, votre demande fera l'objet d'une opposition tacite).
- **Qu'un autre délai d'instruction est applicable** : c'est notamment le cas lorsque le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ce qui, dans ce cas, porte le délai d'instruction à **2 mois**.

*NB : les délais d'instruction mentionnés (1 mois ou 2 mois) sont les délais dont dispose l'Administration pour examiner votre projet et rendre une décision ; ce sont des délais maximums qui n'impliquent pas qu'il faille attendre nécessairement 1 ou 2 mois pour obtenir la réponse, la décision pouvant être rendue bien avant. Toutefois, si vous ne recevez pas de décision à la fin du mois (ou du deuxième mois) qui suit le dépôt de votre déclaration, vous bénéficierez d'une autorisation tacite.*

« Selon le principe d'indépendance des législations, une autorisation obtenue au titre du Code de l'Urbanisme ne vaut pas autorisation pour des dispositions qui sont soumises à un autre Code. C'est notamment le cas lorsque le projet d'I.T.E. doit empiéter sur le terrain voisin ou sur le domaine public.

### Cas particulier n°1 : la façade à isoler est en limite séparative

Pour encourager l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite « Loi Climat et Résilience », introduit un nouvel article dans le Code de la Construction et de l'Habitation, l'article L113-5-1, qui prévoit que le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de 35 cm au plus lorsqu'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 excessive. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à 2 m au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice.

Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin. Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit de surplomb. Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues dans l'article. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

### Cas particulier n°2 : la façade à isoler est en limite du domaine public

A l'image des dispositions prises dans le cadre d'un empiètement sur une parcelle voisine, le législateur 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 concernés.

« Vous avez obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la réalisation de votre projet ? N'oubliez pas les éventuelles demandes d'arrêtés pour la pose d'un échafaudage sur le domaine public, l'interdiction ponctuelle de stationner ou de circuler à proximité du chantier ...

