

# Isolation par l'extérieur

## Occupation du domaine public, questions juridiques



Avril 2010

Cette fiche propose aux collectivités locales des pistes d'action pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments situés sur leur territoire, et qui se heurtent à des problèmes d'occupation du domaine public.

### Contexte

L'isolation par l'extérieur des bâtiments est la solution généralement la plus efficace pour réduire les consommations énergétiques d'un bâtiment. Alors que les méthodes de mise en œuvre sont aujourd'hui éprouvées, cette solution se heurte encore à des problèmes d'ordres juridiques et réglementaires. En effet cette technique, en créant une "surépaisseur" sur les murs de l'ordre de dix à vingt centimètres, peut venir "empiéter" sur le domaine public, en particulier, sur la voirie, la rue. La question relativement nouvelle prend cependant de l'ampleur dans le contexte actuel de la territorialisation du Grenelle de l'environnement ; les propriétaires envisagent concrètement cette solution technique et plusieurs communes – et non des moindres – modifient leur PLU pour autoriser ou inciter à isoler par l'extérieur.

Ces problèmes juridiques devraient être levés dans les années à venir, comme cela est prévu dans la loi du 3 août 2009 dite « Grenelle I ».

En attendant les modifications législatives et réglementaires nécessaires, et pour encadrer ces occupations de la voie publique, les personnes publiques responsables doivent composer avec le droit de la propriété des personnes publiques, qui n'est cependant pas adapté à cette problématique. La procédure de déclassement et de vente du domaine public concerné par les travaux d'isolation étant complexe, longue et coûteuse, **la procédure d'autorisation de l'occupation du domaine public est la seule réellement opérationnelle à court terme**. Cette procédure permet de s'assurer que les travaux de façade qui seront autorisés n'engendreront pas des problèmes de circulation ou de sécurité. En particulier, la procédure permettra de vérifier que les travaux ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes handicapées.

**Afin d'accompagner les personnes publiques concernées qui le souhaitent, et en particulier les Maires d'Ile-de-France, dans leurs démarches de facilitation des projets d'isolation par l'extérieur de leurs administrés, quelques pistes de solutions, à droit constant, portant sur les autorisations d'occupation du domaine public, sont proposées ci-dessous.** Le cadre juridique est précisé, ainsi que les incertitudes qui en résultent.



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement  
et de l'Aménagement d'Ile-de-France

## Cadre général

Le cadre général de ces autorisations d'occupation du domaine public est le suivant :

- elles sont précaires et révocables ;
- elles doivent donner lieu au paiement d'une redevance ;
- à l'issue du titre d'occupation, qui ne peut pas excéder 70 ans, les ouvrages installés sur le domaine public doivent être démolis, sauf si le titre d'occupation prévoit le contraire ou si l'autorité compétente renonce à la démolition ; si les ouvrages ne sont pas démolis, ils deviennent la propriété de la personne publique.

## Possibilités de facilitation à droit constant

À **droit constant**, les autorités compétentes peuvent, pour faciliter les occupations du domaine public en cas d'isolation par l'extérieur, prévoir plusieurs mesures, dont certaines ne sont toutefois pas totalement sécurisées juridiquement.

L'instruction du permis de construire ou de la déclaration préalable permettant d'identifier les obstacles techniques éventuels à l'isolation par l'extérieur (gabarit, normes, etc..), son lien avec la délivrance de l'autorisation d'occupation du domaine public est la principale mesure proposée.

Les dispositions que peuvent prendre les autorités compétentes sont les suivantes :

- **autoriser dans le PLU des « surépaisseurs » pour les bâtiments existants** à isoler par l'extérieur, à l'instar de communes comme Paris ;
- **mettre en cohérence les délais d'instruction** des autorisations pour occupation du domaine public routier avec ceux de la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable, de toutes façons nécessaire quand les travaux portent sur les façades ; les délais d'instruction des autorisations d'occupation du domaine public ne sont en effet pas encadrés par les textes, ce qui peut freiner les propriétaires à s'engager dans une telle procédure ;
- **organiser une instruction conjointe de ces deux procédures** – permis de construire ou déclaration préalable d'une part, autorisation d'occupation du domaine public d'autre part, lorsqu'elles relèvent de la même personne publique ;
- ne pas exiger d'autorisation pour les travaux d'isolation qui sont réalisés à partir du premier étage des immeubles, cette question n'étant cependant pas encore fiabilisée juridiquement. La question qui se pose est en effet celle de savoir s'il y a "occupation" du domaine public et nécessité d'un permis de stationnement en étage des bâtiments ;
- fixer un **faible tarif de redevance**, ou une redevance compensée sur des critères locaux ;
- veiller à ce que les autorisations d'occupation prévoient bien que les ouvrages ne seront pas détruits à l'expiration du titre d'occupation.

