



Toulouse Métropole Renov'

Un accompagnement personnalisé à chaque étape du projet de rénovation énergétique de votre logement

Maison de l'Énergie - 1 Allée Jacques Chaban-Delmas, 31500 Toulouse

Téléphone : 05.34.24.59.59 / Courriel : renov@toulouse-metropole.fr / Site internet : <https://renov.toulouse-metropole.fr/>



avec



Cofinancé par



Cofinancé par l'Union Européenne

Demandes d'autorisations pour mettre une isolation des murs par l'extérieur

Juillet 2024

Pour pouvoir isoler vos façades par l'extérieur vis-à-vis de la législation, il faut obtenir plusieurs autorisations avant de pouvoir lancer vos travaux. Selon votre situation, trois demandes sont à effectuer : auprès de l'urbanisme, auprès du voisinage si vous êtes en limite de propriété, et auprès de votre pôle territorial si vous êtes en limite de propriété sur le domaine public. Cette fiche a pour but de vous aider dans ces différentes démarches.

Pour une copropriété : c'est le syndic en pratique qui fait ces démarches, mais il peut bien sûr s'appuyer sur le conseil syndical ou la commission travaux. En parallèle, la copropriété peut préparer la mise au vote d'un diagnostic énergétique pour la prochaine AG.

Demande à l'urbanisme

Il faut faire une Déclaration Préalable de travaux (DP) auprès de la mairie de votre commune : retrouvez leur coordonnées sur le [site du service public](#) (cliquez sur *3-remplir la déclaration préalable de travaux*). Selon les communes, vous avez la possibilité de déposer votre demande en papier et/ou en ligne. Quel que soit le cas, nous vous invitons à télécharger la [DP \(cerfa 13404\) avec le bordereau de dépôt des pièces jointes](#) ainsi que [la notice](#) qui apporte des précisions sur les pièces à joindre au dossier (à partir de la page 53). Vous aurez à minima les champs suivants à remplir :

- [Page 6 : 5.1-Nature des travaux envisagés](#) : cocher « Travaux ou changement de destination sur une construction existante » + faire une courte description du projet du type « *Il s'agit d'un projet de ravalement de façade complété d'une isolation thermique par l'extérieur, la finition extérieure est prévue avec un enduit du même type avec un coloris similaire à celui existant.* »
- [Page 9 : 6-Informations pour l'application d'une législation connexe](#) : Seulement si la parcelle se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.
NOTA : Pour savoir si votre bâtiment est concerné il faut contacter directement l'urbanisme pour qu'ils vérifient selon l'adresse. Sur Toulouse environ 80 % de la ville est dans ce périmètre.
- [Page 13 : 1-Pièces obligatoires pour tous les dossiers](#) : DP1
- [Page 13 : 2-Pièces complémentaires](#) : DP2
- [Page 14 : 3-Pièces complémentaires](#) : DP9, DP10
- [Page 14 : 4-Pièces complémentaires](#) : DP11 si périmètre d'un site patrimonial remarquable.

Pour les plans, vérifiez d'abord s'ils existent : demandez en premier lieu à votre syndic si vous êtes en copropriété, ou, à défaut, prenez attache auprès du notaire, du service de l'urbanisme de votre commune, ou encore des [archives départementales](#). S'ils n'existent pas ou que vous ne les retrouvez pas, vous pouvez bien sûr les faire établir par un professionnel (architecte, dessinateur...) ou, si vous êtes à l'aise les réaliser vous-même, de préférence avec un logiciel spécialisé. En voici quelques-uns adaptés au grand public et gratuits (en version essai, suffisant pour un projet) : Kokikaza, SweetHome3D, SketchUp et QCAD.

Si vous éprouvez des difficultés à monter le dossier, n'hésitez pas à contacter le service urbanisme de votre commune. Ce sont ces derniers qui instruiront votre dossier en principe sous 1 mois, ou 2 voire 3 mois, notamment s'il s'agit d'une parcelle en secteur « ABF » (avis des Architectes Bâtiment de France nécessaire)

NOTA : Par dérogation au PLU, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades peut être autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation prévues dans le document d'urbanisme. Aussi, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement peut également être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU.

Enfin, en cas d'emprise sur la voie publique, le service de l'urbanisme étudiera également le projet afin qu'il ne compromette pas la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concernés. Sur Toulouse Métropole, le règlement communal de voirie autorise un empiètement de 16 cm maximum

Demande au voisinage

Depuis juin 2022, la loi climat et résilience a introduit un « droit de surplomb » pour favoriser la mise en place d'une isolation par l'extérieur sur des façades en limite de propriété. Ce droit permet à un propriétaire d'empiéter, sous certaines conditions et en contrepartie d'indemnités (calculées en multipliant la surface de la bande surplombée par le prix moyen du m² foncier du secteur) sur le fonds voisin et d'accéder temporairement à la parcelle limitrophe pour permettre la réalisation des travaux. Il s'appuie sur le [Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022](#) qui précise la procédure à engager par le représentant du bâtiment concerné. En résumé, il faut réaliser les étapes suivantes pour chaque voisin concerné :

- Transmettre un courrier recommandé avec AR ou acte d'huissier contenant les éléments mentionnés dans l'[article R. 113-19 du CCH](#)
- A partir de cette notification, la propriété voisine a 6 mois pour transmettre sa réponse. S'il s'agit d'une copropriété, la décision doit être prise en AG dans un délai qui préserve la faculté du syndicat des copropriétaires de saisir le juge.
- Durant ce délai, le propriétaire du fonds à surplomber peut saisir le juge pour s'opposer : soit au droit de surplomb pour un motif sérieux et légitime (tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions de surplomb), soit au droit d'accès et de mise en place des installations provisoires en cas d'atteinte durable ou excessive à la destination, consistance ou jouissance de son fonds. Toujours dans ce délai, le voisin peut également saisir le juge en fixation du montant des indemnités.
- Enfin, avant de démarrer les travaux, ces droits de surplomb et d'accès doivent être constatés respectivement par un acte authentique et une convention en cas d'accord, ou, à défaut, par décision de justice.

Demande d'autorisation de chantier sur le domaine public

Dernière demande qui peut vous être demandée selon la situation (mis en place d'un échafaudage, une installation de chantier...), la demande d'autorisation de chantier sur le domaine public, cette démarche est à faire auprès de votre commune quelques semaines avant le démarrage du chantier. Généralement à ce stade d'avancement du projet, vous serez sûrement accompagnés par un maître d'œuvre ou une entreprise vous faire cette demande.

Notre conseil pour les copropriétés

Lorsque votre copropriété est motivée pour se lancer dans un projet de rénovation et que l'isolation des murs fait partie de vos axes d'amélioration prioritaires, commencez vos demandes d'autorisation le plus tôt possible afin d'embarquer ou d'écarter les possibilités d'isolation au stade de la conception. L'idéal est d'avoir les réponses officielles avant que le bureau d'études n'étudie les scénarios de travaux lors de la phase audit énergétique.

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes questions liées à votre projet

Si vous avez des questions d'ordre juridique, vous pouvez contacter nos collègues de l'ADIL 31 qui nous ont aidé à produire cette fiche : <https://www.adil31.org/>

