



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Création d'un droit de surplomb pour isolation thermique

Question écrite n° 21181

### Texte de la question

Mme Agnès Firmin Le Bodo interroge M. le ministre d'État, ministre de la transition écologique et solidaire, sur la création d'un droit de surplomb pour effectuer l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment. En effet certaines propriétés nécessitent pour être isolées par l'extérieur aux fins d'en améliorer la performance énergétique, d'avoir recours à un échafaudage ou autre forme de surplomb sur une propriété voisine. Or, à ce jour, si le voisin s'y oppose, le propriétaire ne peut isoler son bâtiment. Mme la députée interroge le Gouvernement sur la possibilité pour le propriétaire d'un mur, mitoyen ou non, qui procède à l'isolation thermique de son bâtiment par l'extérieur, en vertu d'une autorisation administrative de construire régulière, de bénéficier d'un droit de surplomb de la propriété voisine. Il conviendrait d'en préciser les modalités pratiques, mais la nécessité d'être vigilant sur les passoires énergétiques doit inciter à réfléchir sur les aspects de mise en œuvre de celle-ci. Il s'agirait de permettre d'imposer à un propriétaire de supporter une perte de jouissance de sa propriété afin que soit réalisée une isolation extérieure du bâtiment voisin dans le but d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Il est en effet impératif de rénover massivement le parc des bâtiments existants afin de réduire les consommations d'énergie en chauffage et la déperdition de chaleur. Cela suppose de pouvoir isoler thermiquement les façades des bâtis antérieurs à 1974, date de la première réglementation thermique en réaction au choc pétrolier de 1971. Elle souhaiterait donc connaître ses intentions à ce sujet.

### Texte de la réponse

Le Code de l'urbanisme prévoit de nombreuses dérogations permettant de faciliter la mise en œuvre de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur. L'article L. 111-16 impose d'écarter les règles d'aspect extérieur du plan local d'urbanisme afin de faciliter la pose de matériaux permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre. En outre, en application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente en matière de droit des sols peut déroger aux règles 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 la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes. Ces dispositions permettent d'assouplir les règles du plan local d'urbanisme applicables à la parcelle, elles ne permettent toutefois pas d'emporter le droit de surplomb d'une propriété privée voisine. Créé sur la base d'une autorisation du droit des sols régulière, le bénéfice de l'acquisition de la portion de propriété voisine nécessaire à la réalisation de l'isolation thermique reviendrait à porter atteinte au droit de propriété. Dans l'état actuel du droit, le droit de propriété est un droit à valeur constitutionnelle également reconnu par l'article 544 du Code civil. Il découle de ces dispositions qu'à part dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de propriété est garanti et qu'un porteur de projet privé ne peut imposer une isolation thermique extérieure en surplomb d'une propriété sans l'accord express du propriétaire de la parcelle concernée, soit par la mise en place d'une servitude, soit par le rachat de la lanière du terrain concerné. Un projet d'isolation thermique extérieure surplombant la propriété voisine ne peut donc être concrétisé sans accord du voisin. L'isolation thermique des bâtiments est certes un enjeu environnemental majeur, toutefois des solutions n'impactant pas le droit de propriété existent. Ainsi, en cas de refus du propriétaire d'une parcelle voisine, un porteur de projet qui souhaiterait isoler son bâtiment pourra recourir à des procédés d'isolation

thermique internes à la construction ne nécessitant aucune autorisation de surplomb extérieur.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Agnès Firmin Le Bodo](#)

**Circonscription :** Seine-Maritime (7<sup>e</sup> circonscription) - UDI et Indépendants

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 21181

**Rubrique :** Bâtiment et travaux publics

**Ministère interrogé :** [Transition écologique et solidaire](#)

**Ministère attributaire :** [Transition écologique et solidaire](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [9 juillet 2019](#), page 6331

**Réponse publiée au JO le :** [5 novembre 2019](#), page 9809