

Construire ou aménager, c'est participer durablement à l'évolution des territoires et des relations sociales. C'est une image que l'on donne à voir, un ajout dans l'organisation d'un bâti existant, un signal dans le paysage. Toute construction, dans son organisation, ses matériaux, son implantation, mais aussi le mode de vie et de déplacements qu'elle entraîne, doit contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et constituer un acte citoyen. C'est pourquoi des règles existent, mais aussi des aides et des conseils pour être sûr de ne pas se tromper, de réaliser le meilleur projet, pour soi et pour les autres.

# PERMIS DE CONSTRUIRE MODE D'EMPLOI





## LE PROJET A L'ECHELLE DU PAYSAGE

Le paysage traduit les relations intimes qui existent entre les hommes et un territoire. Construire, c'est donc influencer sur l'évolution du paysage.

### CE QU'IL FAUT FAIRE EN PREMIER

Observer le paysage pour comprendre les relations entre les différents éléments: le relief, le végétal, l'eau, les pratiques humaines, le bâti pré-existant...

### LES QUESTIONS A SE POSER

- ▶ Comment s'implanter dans le paysage sans le contrarier ?
- ▶ Quelles sont les vues à privilégier depuis la construction ?
- ▶ Comment la construction ou les modifications apportées seront-elles perçues depuis différents points du paysage ?

## DANS LE DOSSIER DE DEMANDE



**PC1\* - le plan de situation :** il indique le contexte général auquel se rattache le terrain sur la commune. Sur une carte au 1/25000° ou un plan au 1/5000° la localisation géographique renseigne sur les ensembles architecturaux, végétaux, la topographie, l'hydrographie...  
*Art.R.431-7 a) du code de l'urbanisme*



**PC8 - une photographie de loin :** elle permet de situer le terrain dans le paysage lointain.  
*Art.R.431-10 d) du code de l'urbanisme*

## QUATRE ECHELLES DE GRANDEUR



## LE PROJET A L'ECHELLE DE LA PARCELLE

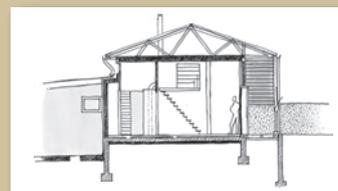
La parcelle constitue l'unité dans laquelle s'implante le bâti. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

### CE QU'IL FAUT FAIRE EN PREMIER

Identifier ses caractéristiques, ses qualités, ses contraintes: micro-reliefs, la nature du sol, son orientation, les vues, la présence de l'eau, du végétal, les accès, les limites...

### LES QUESTIONS A SE POSER

- ▶ Le terrain est-il en pente ?
- ▶ D'où vient le vent ?
- ▶ Où est le sud ?
- ▶ L'eau est-elle présente et sous quelle forme ?
- ▶ Comment accéder le plus simplement possible et sans bouleverser le terrain ?
- ▶ Comment composer avec les constructions voisines existantes ou à venir ?



**PC3 - la coupe sur la construction et le terrain :** elle précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel et aux limites de parcelle. Elle permet d'exprimer le respect de la topographie, les mouvements de terrain...  
*Art.R.431-10 b) du code de l'urbanisme*



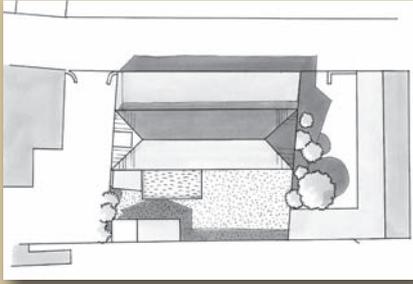
**PC7 - une photographie de près :** elle permet de situer le terrain dans le paysage de proximité.  
*Art.R.431-10 d) du code de l'urbanisme*



**PC6 - le document graphique :** souvent en vue 3D, en élévation ou en photomontage, cette représentation graphique illustre l'impact visuel du projet et son insertion par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage de proximité.  
*Art.R.431-10 c) du code de l'urbanisme*

\*PC = Permis de Construire (nomenclature officielle des pièces à fournir)

## LE PROJET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



**PC2 - le plan masse :** il aide à comprendre l'implantation de la maison sur le terrain et les aménagements extérieurs. Ce plan doit faire apparaître l'orientation, l'échelle, les limites de la parcelle, les hauteurs du bâtiment, les reliefs, les écoulements d'eau, les raccordements, les voiries, les bâtiments à proximité, les plantations, les accès prévus...  
*Art.R.431-9 du code de l'urbanisme*

Chaque commune possède un caractère paysager reconnu, une organisation urbaine singulière, une typologie architecturale identifiée.

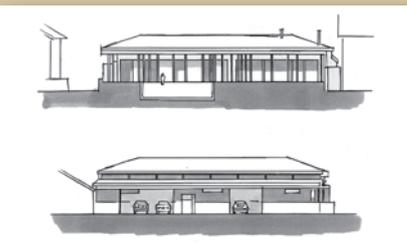
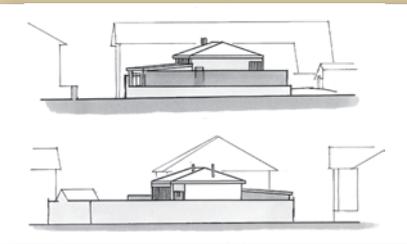
### CE QU'IL FAUT FAIRE EN PREMIER

Visiter, observer, essayer d'identifier les caractéristiques architecturales de la commune, les espaces publics, la végétation, repérer les techniques constructives locales (maçonnerie, bois, terre...).

### LES QUESTIONS A SE POSER

- ▶ Comment se situe le terrain dans la commune ?
- ▶ Comment les constructions existantes sont-elles implantées entre elles vis-à-vis des caractéristiques du site, des espaces publics, des dessertes ?
- ▶ Où se situeront les accès, les espaces végétalisés, les aires de stationnement... ?

## POUR ELABORER VOTRE PROJET



**PC5 - le plan de façades et des toitures :** il permet d'apprécier l'insertion du bâti sur le terrain, sa volumétrie, le rythme des percements, le choix des matériaux.  
*Art.R.431-10 a) du code de l'urbanisme*

## LE PROJET A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION



En arpentant la parcelle, on peut imaginer l'habitabilité des lieux; il faut savoir que la compacité et les volumes simples sont les plus économes en énergie, en espace et facilitent les évolutions futures...

### CE QU'IL FAUT FAIRE EN PREMIER

Observer l'architecture traditionnelle des lieux afin d'alimenter la réflexion sur l'implantation, les volumes, les matériaux, les couleurs... Souvent, cette observation conduit à la recherche de la simplicité des volumes et des matières.

### LES QUESTIONS A SE POSER

- ▶ Comment implanter les volumes en tenant compte de l'orientation, du climat, du paysage et du voisinage (principes bioclimatiques) pour bénéficier au maximum des atouts du site et limiter la consommation énergétique ?
- ▶ Quel système constructif mettre en œuvre ?
- ▶ Comment anticiper d'éventuelles évolutions futures de la construction ?
- ▶ Quels matériaux employer ? D'où proviennent-ils ? Sont-ils respectueux de l'environnement (impact écologique de leur production et de leur transport, impact sur la santé des occupants...)?



**PC4 - la notice explicative :** elle constitue la véritable déclaration d'intention et d'engagement. Elle doit décrire: le contexte paysager global, l'état initial du terrain et de ses abords, les partis architecturaux retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement, l'aménagement du terrain (plantation, accès, stationnement...), l'implantation, l'organisation, la composition et les volumes des constructions, les matériaux et les couleurs.  
*Art.R.431-8 du code de l'urbanisme*

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LA LOI

**La demande de permis de construire et la déclaration préalable\* sont des actes administratifs relevant du code de l'urbanisme. Les dispositions de ce code mettent bien l'accent sur la notion de projet architectural qui doit être défini dans sa globalité au travers des différentes pièces à fournir. Cette démarche donne l'occasion à chacun d'expliquer son projet, de faire comprendre des choix et de les faire partager.**

### Article L. 431-2 du code de l'urbanisme

« Le projet architectural définit, par des plans et des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords ».

### Articles R. 431-1 et suivants du code de l'urbanisme

Les dispositions générales du code visent à la simplification de la procédure et à la responsabilisation du demandeur. Votre responsabilité est engagée à travers la signature du dossier de demande de permis de construire que vous déposez.

### Recours à l'architecte

Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire pour une construction dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 170 m<sup>2</sup>. Cependant, l'architecture ne s'improvise pas et travailler avec un architecte apparaît toujours souhaitable. Par une approche globale, et en créant un véritable dialogue avec vous, l'architecte saura intégrer toutes les problématiques liées à l'acte de construire pour créer un projet pertinent répondant aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui.

### Loi Grenelle 1 du 3 août 2009

#### Article 5

L'État se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020 et de rénover ainsi 400 000 logements par an à compter de 2013.

Pour y parvenir, il s'engage à rénover ses propres bâtiments et à inciter les collectivités territoriales, dans le respect de leur libre administration, ainsi que les personnes privées, à participer à cet effort sur leur parc respectif.

#### Article 4

Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir de la fin 2012 (2010 pour les bâtiments publics ou affectés au secteur tertiaire) devront présenter une consommation d'énergie primaire annuelle inférieure, en moyenne, à 50 kWh/m<sup>2</sup>.

\* Certains types de travaux ne relèvent pas du permis de construire mais de la déclaration préalable.

Direction départementale  
des territoires  
17, boulevard Joseph-Vallier  
38040 Grenoble cedex 9  
Tél. 04 56 59 46 49



Service départemental  
de l'Architecture et du Patrimoine  
3 chemin des Marronniers  
38100 Grenoble  
Tél. 04 38 49 84 00

## LA CONSULTANCE ARCHITECTURALE



Vous désirez construire, aménager, acheter un terrain, une maison... Avant de vous engager, dès les premiers croquis, profitez des conseils d'un professionnel.

**Le rôle de l'architecte conseiller :** améliorer les projets architecturaux et assurer leur bonne insertion dans les sites.

Ses conseils sont gratuits et ouverts à tous. Il étudie votre dossier, vous donne son avis, et, si besoin, se rend avec vous sur le site de votre projet.

Le réseau des architectes et paysagistes conseillers a été mis en place par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Isère en partenariat avec les collectivités locales et le Conseil général de l'Isère.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement

[www.caue-isere.org/consultance/archiconseil.php](http://www.caue-isere.org/consultance/archiconseil.php)



### VOTRE PREMIER INTERLOCUTEUR : LA MAIRIE

consulter le cadastre

- ▶ consulter les documents d'urbanisme (carte communale, POS, PLU...)
- ▶ recueillir des renseignements sur les servitudes, les risques naturels, les protections liées aux sites et paysages
- ▶ retirer un formulaire de demande de permis de construire
- ▶ discuter, éventuellement, de votre projet avec l'équipe municipale

### EN SAVOIR PLUS

- ▶ Formulaire de demande de permis de construire  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)
- ▶ Direction départementale des territoires de l'Isère  
[www.isere.equipement.gouv.fr](http://www.isere.equipement.gouv.fr)  
<http://ddaf.isere.agriculture.gouv.fr/>
- ▶ Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine  
[www.culture.gouv.fr](http://www.culture.gouv.fr)
- ▶ Ordre des architectes  
[www.architectes.org](http://www.architectes.org)



Conseil d'Architecture,  
d'Urbanisme et de l'Environnement  
22, rue Hébert 38000 Grenoble  
Tél. 04 76 00 02 21