

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

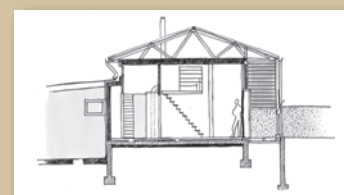
La parcelle constitue l'unité dans laquelle s'implante le bâti. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

CE QU'IL FAUT FAIRE EN PREMIER

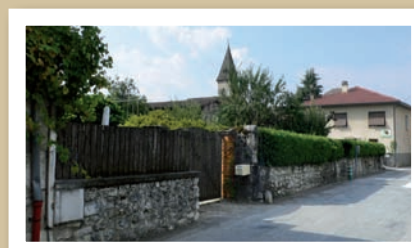
Identifier ses caractéristiques, ses qualités, ses contraintes: micro-reliefs, la nature du sol, son orientation, les vues, la présence de l'eau, du végétal, les accès, les limites...

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

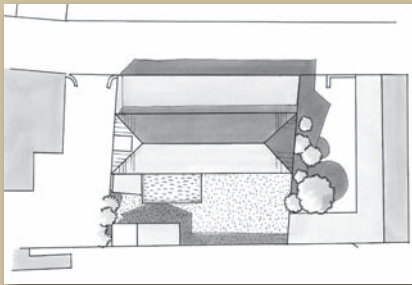


PC7 - une photographie de près : elle permet de situer le terrain dans le paysage de proximité.
Art.R.431-10 d) du code de l'urbanisme



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)



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.

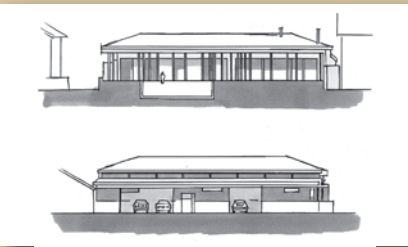
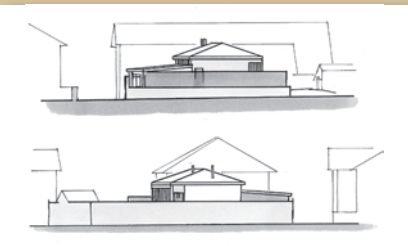
CE QU'IL FAUT FAIRE EN PREMIER

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 m². 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/m².

* 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



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
- Direction départementale des territoires de l'Isère
www.isere.equipement.gouv.fr
<http://ddaf.isere.agriculture.gouv.fr/>
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
www.culture.gouv.fr
- Ordre des architectes
www.architectes.org



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

Document réalisé en juin 2010 avec le concours financier de l'État et du CAUE de l'Isère