
GUIDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME



INTRODUCTION

Vous vous êtes inscrit dans le dispositif Mur Mur – Maisons Individuelles et vous souhaitez entreprendre des travaux de rénovation énergétique de votre logement. En fonction des travaux envisagés, vous aurez des démarches à réaliser auprès de votre commune pour obtenir les autorisations d’urbanisme nécessaires.

Ce guide aborde la question de ces autorisations : il vous apportera des éléments de réponse pour faciliter vos démarches.

Il est important d’anticiper cette question et de s’en préoccuper sans attendre que votre projet de travaux soit très avancé. Il est en effet préférable de bien comprendre la réglementation et les contraintes qui peuvent en découler avant de définir et de chiffrer précisément les travaux avec les entreprises et, parfois, l’architecte que vous avez sollicité. Afin de vous guider, une frise des principales étapes d’un projet de rénovation est présentée dans ce document.

Ce document présente également de manière détaillée chaque étape de la constitution d’un dossier d’autorisation d’urbanisme et indique les ressources disponibles. Ceci afin de vous faciliter cette démarche, que vous soyez ou non accompagné par un architecte.

Des organismes tels que le CAUE ou l’ADIL sont là pour vous conseiller et vous aider à cette étape importante de votre projet. Vous trouverez leurs coordonnées dans ce guide.

Enfin, ce document présente également des démarches plus complexes, nécessaires dans certains cas, par exemple :

- si votre habitation est située dans le périmètre d’un site remarquable, inscrit ou classé au titre du patrimoine
- si votre logement donne directement sur le domaine public

Bonne rénovation !...

QUELQUES GRANDS PRINCIPES

Une autorisation d'urbanisme est nécessaire dès que les travaux entraînent une modification de l'aspect extérieur de votre logement (matériaux, couleurs, caractéristiques architecturales...) ou une nouvelle construction. Isolation par l'extérieur, ouverture de fenêtre, changement de menuiserie, rehausse de la toiture, ... **toutes ces interventions sont soumises à autorisation d'urbanisme.**

Selon les travaux envisagés, plusieurs cas de figure sont possibles :

- **ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme** : travaux sans création de surface, invisible depuis l'extérieur
- **nécessite le dépôt d'une déclaration préalable** : toute modification de l'aspect extérieur + création de surface de faible ampleur : voir détails sur la page du service public <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>
- **nécessite le dépôt d'un permis de construire** : tout ce qui ne relève pas de la déclaration préalable voir : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>



Plus complexes, les démarches en vue de déposer un permis de construire ne sont pas décrites dans la suite de ce document, principalement destiné aux projets de rénovation thermique.

Toutes ces démarches ont pour objectif de veiller à ce que ces modifications d'aspects soient bien conformes **aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).**

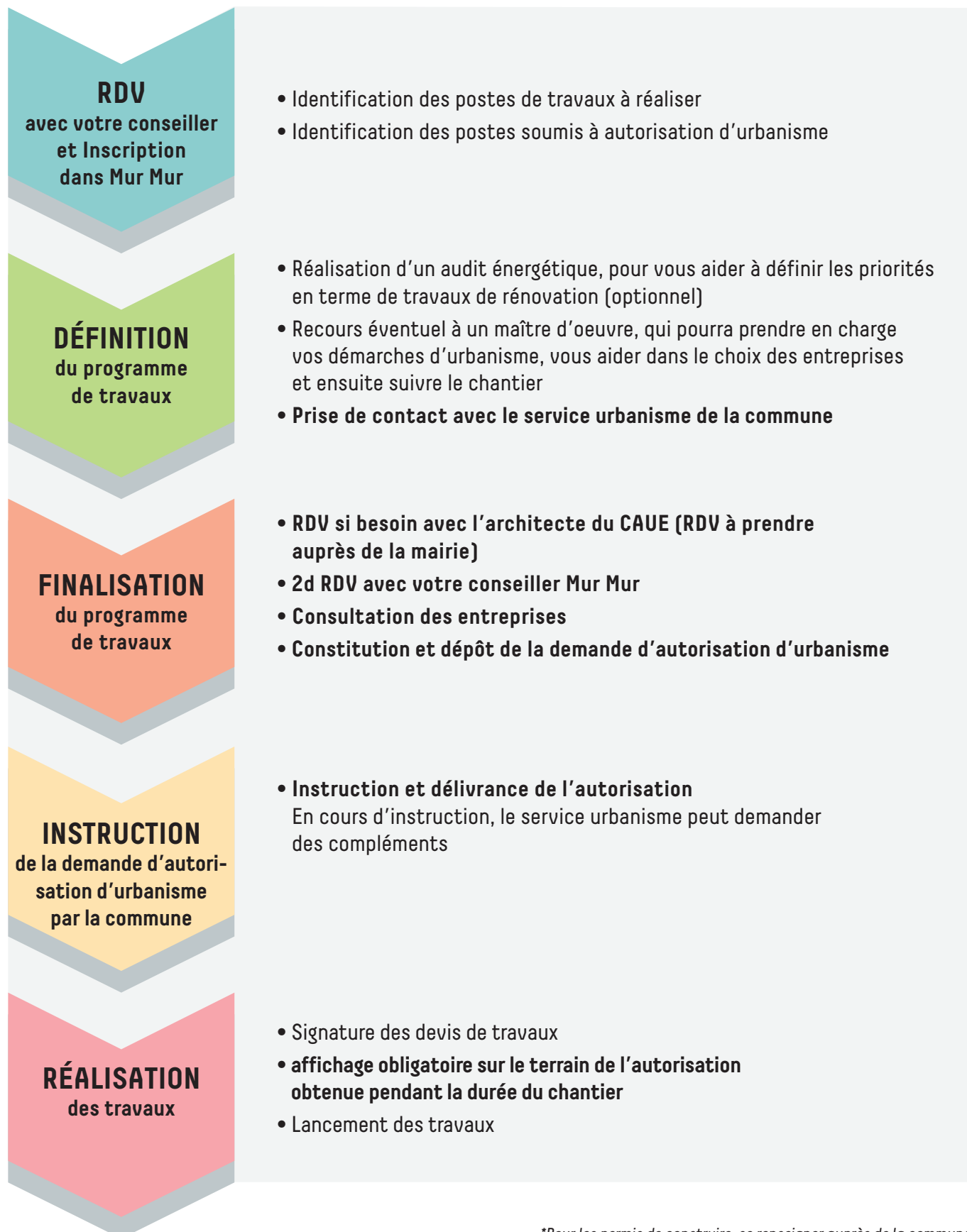
Point de vigilance : il est fréquent que les projets de rénovation thermique embarquent aussi d'autres types de travaux. Il faut donc bien s'assurer que ces travaux ne sont pas aussi soumis à autorisation.

Enfin, le présent document est un guide pédagogique visant à faciliter vos démarches. Il n'a pas l'ambition d'être exhaustif et ne revêt aucun caractère juridique.

QUELS TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE SONT SOUMIS À UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

POSTES DE TRAVAUX	TYPE D'INTERVENTION	AUTORISATION D'URBANISME REQUISE	COMMENTAIRE
Toiture	Isolation en comble perdu	Non	•
	Isolation de la toiture par l'intérieur (« sous rampant »)	Non	
	Isolation de la toiture par l'extérieur (ou sarking)	Oui	
Murs	Isolation par l'intérieur (ITI)	Non	•
	Isolation par l'extérieur (ITE)	Oui	
Planchers bas	Tous types d'isolation	Non	•
Menuiseries	Tous types de fenêtres	Oui	Sauf si changement à l'identique (hors site classé ou inscrit), et y compris pour les fenêtres de toit
Chauffage	Chauffage impliquant l'installation d'éléments à l'extérieur du logement	Oui	Unité extérieur de pompe à chaleur ou climatiseur, Panneaux solaires
	Autres types de chauffage	Non	•
Eau chaude sanitaire	Tous types	Non	OUI, si installation solaire thermique
Ventilation	Tous types	Oui	•
En cas de doute, toujours vérifier auprès des services de la commune.			

QUAND MONTER SON DOSSIER DE DÉCLARATION PRÉALABLE, EN LIEN AVEC LES ÉTAPES D'ACCOMPAGNEMENT MUR MUR ?*



**Pour les permis de construire, se renseigner auprès de la commune.*

COMMENT ASSOCIER LA COMMUNE AU PROJET DE DÉCLARATION PRÉALABLE ?

Avant tout dépôt de demande d'urbanisme, il est recommandé de présenter votre projet à la mairie afin de connaître les enjeux liés à la situation du projet et aux règlements qui s'appliquent.

Dans certaines mairies, il est possible de prendre rendez-vous avec l'architecte-conseiller du CAUE de la commune. Ce rendez-vous est préconisé, notamment si :

- Les travaux ont lieu dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords d'un monument historique, dans un site inscrit ou dans un site classé. Il pourra alors vous être conseillé de transmettre votre pré-projet, pour avis, à l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Isère (UDAP), avant le dépôt du dossier en mairie afin d'intégrer les préconisations émises par l'ABF (Architecte des bâtiments de France) avant instruction. Les dossiers situés en site inscrit ou classé sont en effet, dans tous les cas, transmis à l'UDAP par l'instructeur de la commune.
- Si votre habitation présente des enjeux architecturaux spécifiques (encadrements des fenêtres particuliers, modénatures en façade, enjeux de cohérence dans un ensemble bâti homogène...).



Si votre bien est situé dans un lotissement (copropriété horizontale ou autre statut), il vous faudra veiller à bien recueillir l'accord des habitants du lotissement préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorisation par le Maire au titre de l'urbanisme étant délivrée sous réserve du droit des tiers.

COMMENT DÉPOSER VOTRE DOSSIER DE DÉCLARATION PRÉALABLE ?

Vous trouverez ci-dessous les éléments à connaître pour déposer une déclaration préalable auprès de votre mairie, au format papier ou en ligne.

■ DÉPOT EN FORMAT PAPIER

Vous pouvez déposer votre dossier en format papier (CERFA + pièces jointes) à la mairie de la commune où se situe le logement concerné.

■ DÉPOT EN LIGNE

vous pouvez déposer vos dossiers d'urbanisme en format dématérialisé, sur la plateforme du Guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU) :

Les formulaires CERFA sont disponibles sur les sites suivants :

[service-public.fr/particuliers/vosdroits/
F17578](https://service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578)

depotdau.lametro.fr/gnau

Après avoir créé un compte GNAU, vous pouvez déposer votre dossier de déclaration préalable (DP ou DPPI pour les maisons individuelles).

QUELLES SONT LES PIÈCES À JOINDRE AU DOSSIER ?

Plusieurs documents annexes détaillés ci-dessous devront être joints à votre formulaire CERFA.
En cas de difficultés, vous pouvez vous rapprocher de vos artisans pour l'élaboration des pièces.

pièce DPI

Un plan de situation permettant de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune.
Ce plan peut être généré à partir des sites :

cadastre.gouv.fr

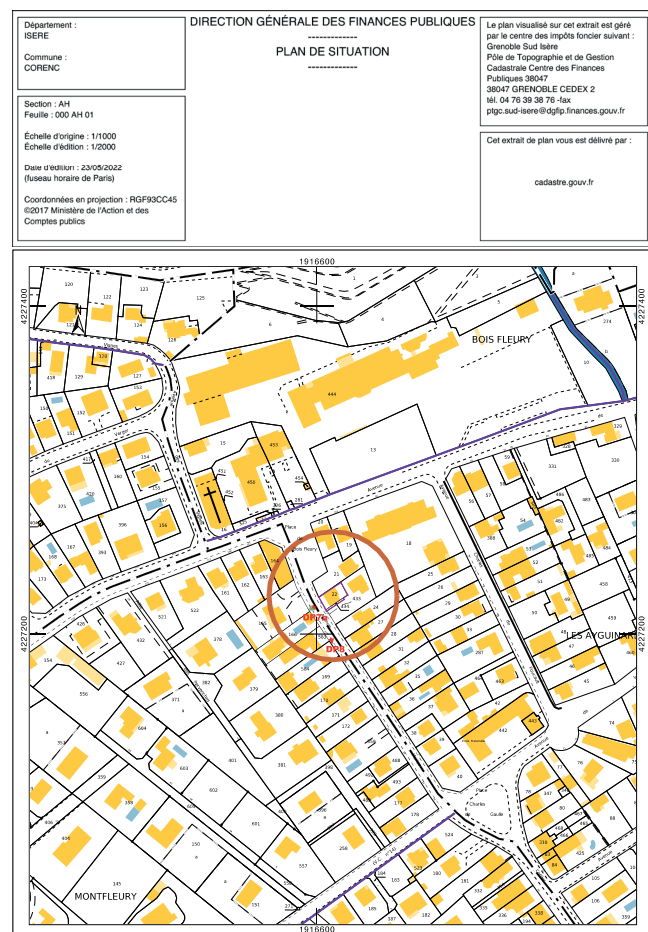


geoportail.gouv.fr

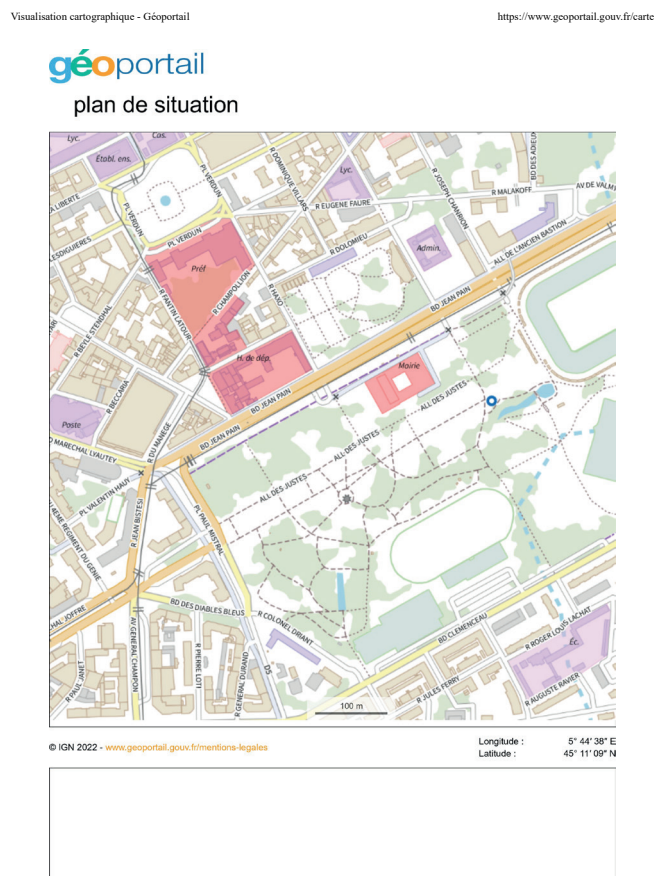


Sur ce plan, vous devez indiquer l'endroit à partir duquel les 2 photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises ainsi que l'angle de prise de vue.

Exemple 1 : Réalisé à partir du cadastre

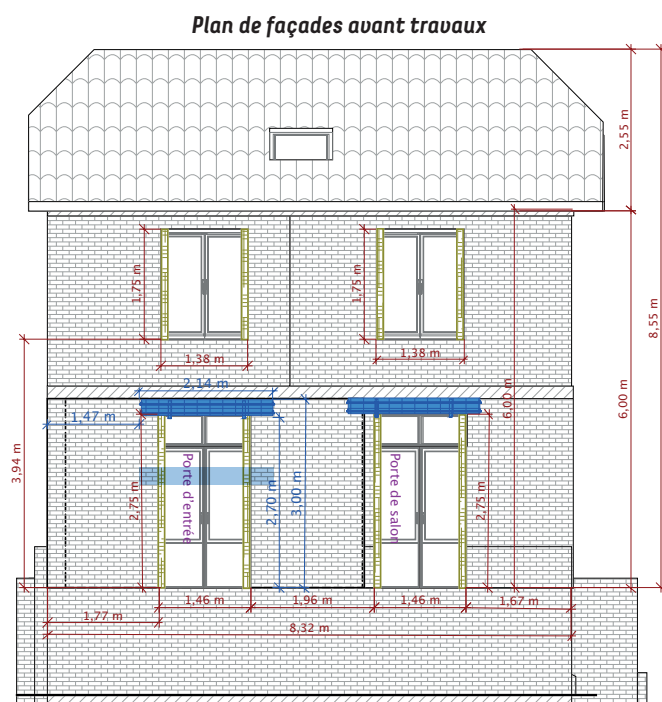


Exemple 2 : Réalisé à partir d'un plan IGN

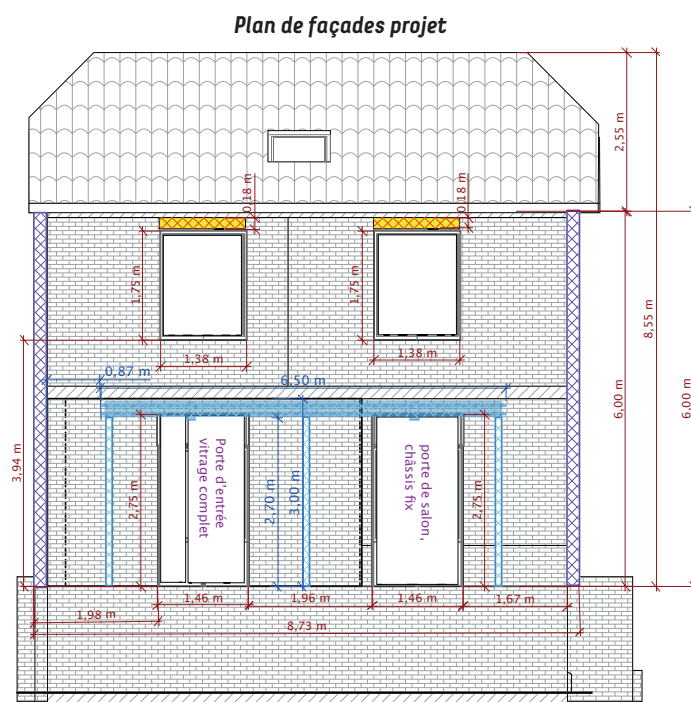


Pièce DP4

Un plan des façades et des toitures permettant d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. Vous devez alors représenter toutes les façades concernées par le projet : l'état initial et futur.



Façade Sud-Ouest

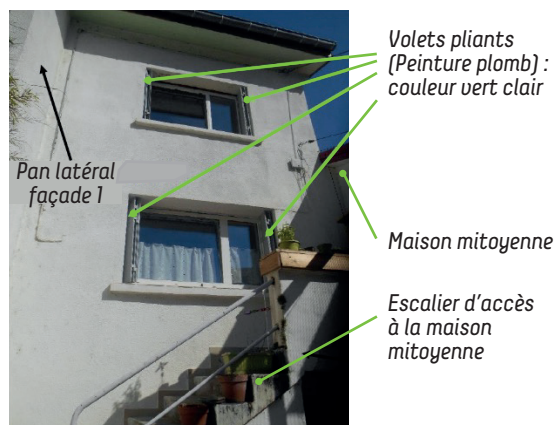


Façade Sud-Ouest

Pièce DP5

Une représentation de l'aspect extérieur de la construction si le plan des façades et des toitures ne suffit pas pour montrer les modifications prévues par le projet (Exemple : photomontage).

Façades sud : avant travaux



Façade sud : après travaux



Pièce Attestation énergie PLUi

Dans tous les cas, vous devez renseigner - et joindre à votre dossier - l'attestation de bonne prise en compte des exigences énergie dans le projet, demandée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Les travaux de rénovations déclarés (isolation des murs, isolation des combles et reprise de la couverture, changement des menuiseries...) doivent respecter l'article 10 des règles communes du PLUi (dans dispositions générales du PLUi).

L'attestation pour les maisons individuelles est disponible sur le site de Grenoble Alpes Métropole.

TÉLÉCHARGEZ CES DOCUMENTS DANS LE SOMMAIRE : DOCUMENTS UTILES

- les dispositions générales du PLUi
- l'attestation pour les maisons individuelles

grenoblealpesmetropole.fr/murmurmaison

De plus, si votre projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans un site classé au titre du patrimoine (se rapprocher de la mairie pour savoir si votre projet est concerné), alors vous devez également fournir les pièces suivantes :

Pièce DP6

Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement, par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages. Contrairement à la DP5, la DP6 doit représenter une vue depuis le domaine public.



Pièce DP7

Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche.

Pièce DP8

Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

Pièce DP11

Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Pièce demandée seulement pour les projets situés en périmètre d'un site classé au titre du patrimoine.

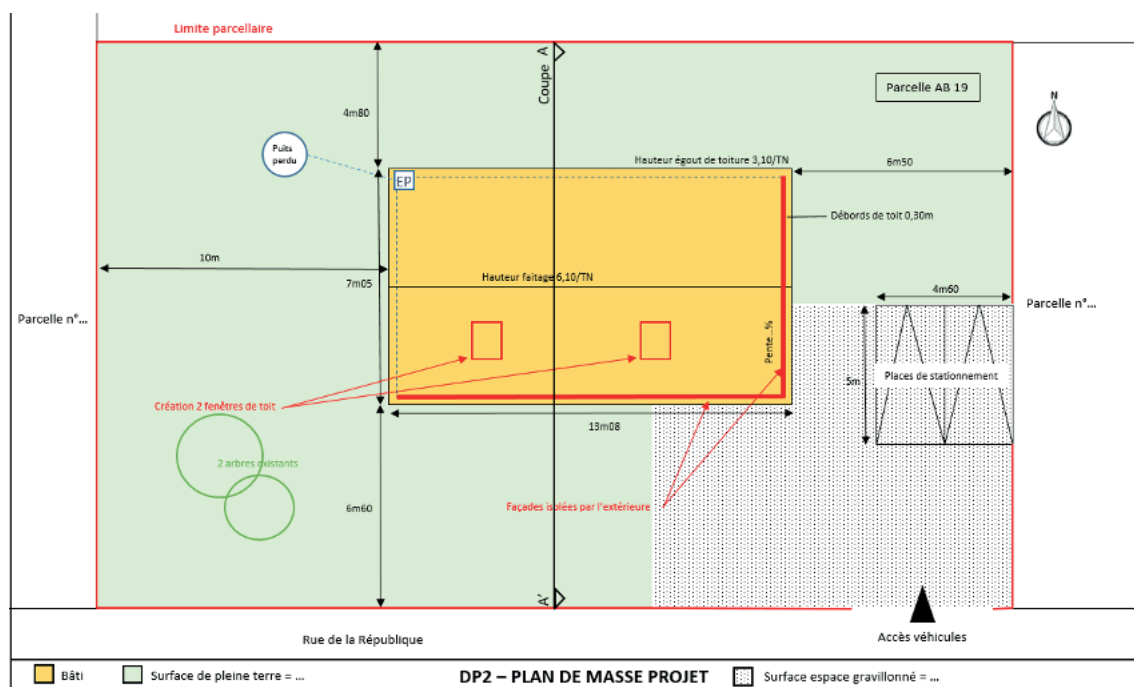
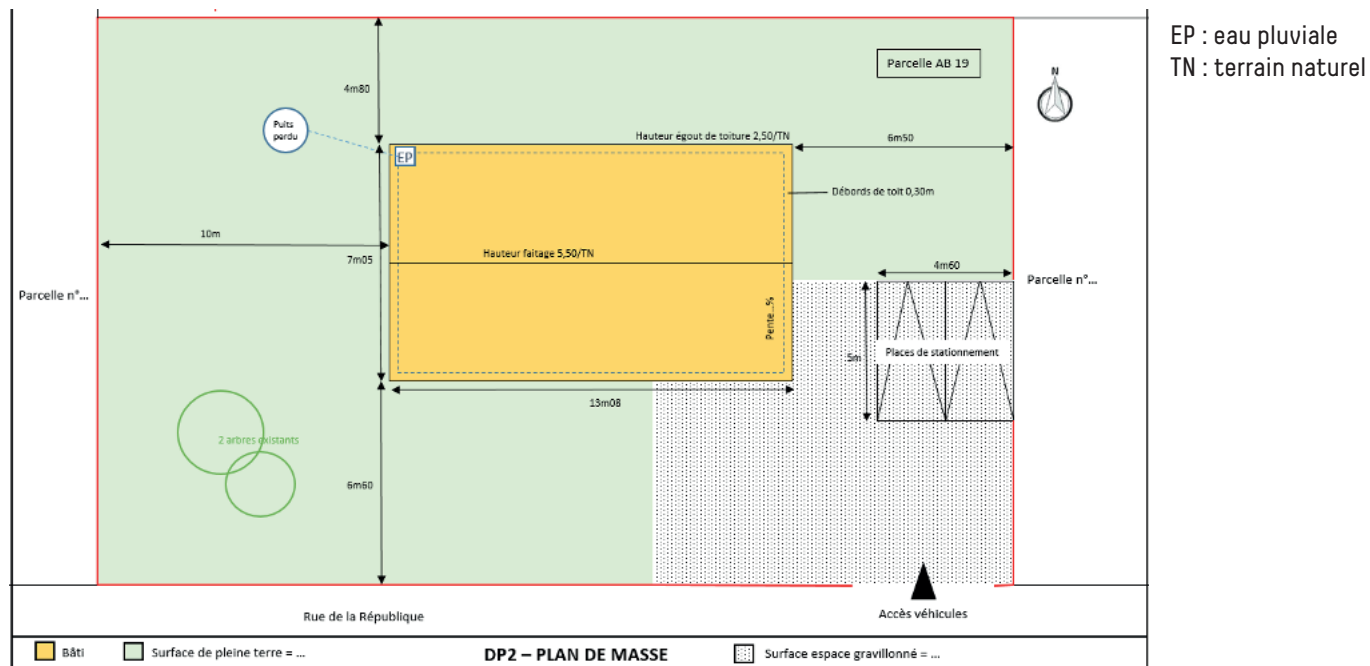
Pièces complémentaires

Le cas échéant, si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante, vous devrez fournir la pièce complémentaire suivante :

Pièce DP2

Un plan de masse permettant de représenter le projet dans le terrain.

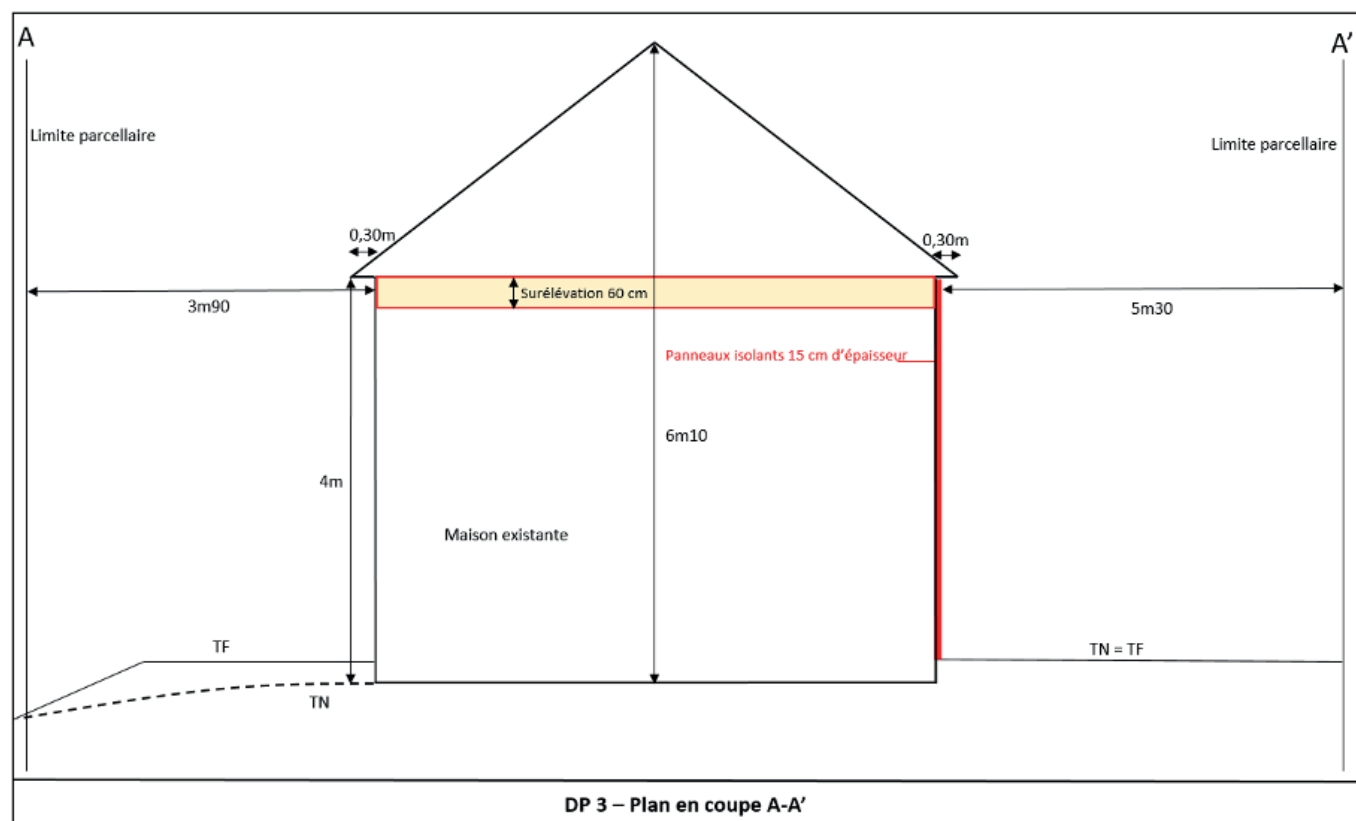
Il permet de vérifier que les futures constructions et travaux sur existant (isolation par l'extérieur) respectent les règles d'implantation et de hauteur. Le plan de masse doit être coté dans les 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur).



Si votre projet modifie le profil du terrain du fait des travaux projetés et en cas de surélévation et/ou isolation par l'extérieur, vous devrez fournir la pièce complémentaire suivante :

Pièce DP3

Un plan en coupe du terrain et de la construction permettant de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant. Il doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.



TN : terrain naturel
TF : terrain fini

QUELS SONT LES DÉLAIS ?



Le délai d’instruction d’une déclaration préalable est de 1 mois.

Dans certains cas le délai peut être majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

CAS DES LOGEMENTS SITUÉ EN LIMITE DE DOMAINE PUBLIC

Si votre habitation donne directement sur la rue ou sur la route, des contraintes supplémentaires sont à prendre en compte, en particulier en cas d’isolation des murs par l’extérieur qui empiète alors sur le domaine public.

Plusieurs règles essentielles sont à retenir et à intégrer dès la conception de votre projet :

- **Pour les constructions existantes avant le 20/12/2019 (date d’approbation du PLUi)**, un dépassement de 30 cm maximum par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé. L’isolation thermique par l’extérieur ne peut pas dépasser 30 cm d’épaisseur.
- **Cette épaisseur maximale ne doit pas, en outre, réduire la largeur du trottoir à moins de 140 cm**, afin d’en préserver l’accessibilité. Dans le cas où le trottoir existant fait 140 cm ou moins, alors l’isolation par l’extérieur en rez-de-chaussée sera refusée.
- **Si le trottoir est inférieur à 140 cm** alors l’isolation thermique par l’extérieur est autorisée uniquement à partir de 2,50 m de hauteur.
- **Les revêtements et isolations extérieurs sur façade** de constructions existantes en surplomb du domaine public devront faire l’objet d’une autorisation d’occupation du domaine public.
- **En cas d’absence de trottoir**, l’autorisation d’isoler par l’extérieur en rez-de-chaussée peut-être donnée si les 2 conditions ci-dessous sont réunies :
 - **Une distance d’au moins 4 m** entre façades doit continuer d’exister après isolation
 - **Une bande de roulement de 3 m** au moins doit continuer d’exister après isolation
- **L’accès aux organes de coupures** (gaz...) doit rester accessible.

Aucune démarche spécifique n’est nécessaire pour obtenir ces autorisations au titre du règlement de voirie. Le service voirie de Grenoble Alpes Métropole sera automatiquement consulté lors de l’instruction du dossier d’autorisation d’urbanisme.

DÉMARCHES AVEC LE VOISINAGE

Il peut être aussi nécessaire d’engager des démarches avec vos voisins si :

- **La mise en œuvre des travaux nécessite l’accès à la propriété de votre voisin** (servitude « du tour d’échelle ») qui peut généralement se traiter dans le cadre d’un accord à l’amiable
- **L’installation isolante dépasse la limite de la propriété** (en cas, par exemple, d’isolation thermique par l’extérieur sur une maison mitoyenne) qui nécessite l’accord de votre voisin, ce dernier n’étant pas dans l’obligation d’accepter en vertu de son droit de propriété.

CONTACTS UTILES :

CAUE Isère

22, rue Hébert - 38000 GRENOBLE

Tél : 04 76 00 02 21

Site : <https://caue-isere.org/>

ADIL

2, boulevard du Maréchal Joffre
- 38000 Grenoble

Tél : 04 76 53 37 30

Email : contacts@adil-isere.com

Site : <https://www.adil38.org/>

UDAP Isère

17, boulevard Joseph Vallier
- BP 45 - 38040 Grenoble - cedex 09

Tél : 04 56 59 46 13

Lundi de 11 h à 12 h

Mardi au vendredi de 9 h à 12 h

Email : udap.isere@culture.gouv.fr