

- • • • • •
- • • • • •
- • • • • •



Réussir sa maison en 5 étapes



EXEMPLES D'HABITATS ALTERNATIFS À LA MAISON INDIVIDUELLE



1 L'HABITAT INDIVIDUEL JUMELE, GROUPÉ OU «EN BANDE»

Il s'agit d'un groupe de maisons accolées ou fractionnées, sans superposition. Cet habitat offre le même ancrage au sol que le pavillon. Traversant, il propose une face sur rue avec parfois une petite cour et un versant privatif à l'arrière (sur jardin le plus souvent).

Avantages :

- une largeur de façade réduite (économies d'énergie et coût d'entretien) ;
- une disponibilité foncière plus importante ;
- un terrain plus petit pouvant réduire son coût d'achat.



2 L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Il s'agit d'une typologie d'habitat qui se situe entre l'habitat individuel et le logement collectif. Cette forme d'habitat consiste à superposer plusieurs logements (en mitoyenneté verticale) pour une hauteur maximale de trois étages (sans ascenseur).

Chacun d'eux bénéficie :

- d'un accès sur un espace extérieur privé (terrasse ou jardin privatif de la taille d'une pièce) ;
- d'une entrée et d'un espace extérieur individualisé.

Avantages :

- une localisation possible en centre-bourg ou en ville, à proximité des services ;
- une optimisation de l'emprise foncière ;
- une surface de terrain moindre réduisant les coûts d'achat et d'entretien ;
- des économies d'énergie liées à la juxtaposition des logements ;
- des coûts de réalisation réduits ;
- la réduction des charges communes (parties communes réduites) ;



Le portage juridique des projets collectifs est ouvert aux groupements de particuliers tant pour la conception et la construction des bâtiments, que pour leur gestion. Désignées sous le terme d'auto-promotion, les formes de groupement offertes par le législateur sont très variées et souples. Elles proposent des niveaux d'implication plus au moins forts de la part des membres associés. La propriété des logements peut même devenir collective, comme pour la coopérative d'habitants. Certaines formes juridiques sont parfaitement adaptées à l'intégration d'un projet de vie basé sur le partage et l'entraide. Au stade de la construction, les particuliers peuvent missionner un Accompagnateur de Projet Participatif pour les épauler dans leur rôle de maître d'ouvrage.



Construire votre maison est une opération complexe faisant appel à un large champ de compétences et savoir-faire. A destination des particuliers, la plaquette «*Réussir sa maison en 5 étapes*» présente le processus de l'acte de bâtir afin de vous éclairer sur votre rôle de Maître d'Ouvrage. Elle vous orientera également sur les questions essentielles à vous poser de façon à anticiper toutes les démarches à effectuer. Présentée sous forme de fiches-conseil, elle abordera les aspects réglementaires à connaître, la conception architecturale et technique, en passant par les conditions de financement de l'opération ou la programmation du chantier lui-même.

Elle vous permettra de faire les choix opportuns aux bons moments :

- *quel lieu et quel cadre de vie préférer ?*
- *quel type de construction choisir ?*
- *quel terrain sélectionner ?*
- *quels matériaux choisir pour réaliser des économies d'énergie ?*
- *quelles démarches administratives effectuer ?*
- *quels professionnels solliciter ?*
- *quelles assurances souscrire ?*
- *quelles garanties exiger ?*

QUEL HABITAT POUR VOTRE PROJET DE VIE ?

Pour réussir la construction de votre maison, votre implication est déterminante dès les premières étapes du projet. Aussi est-il important de vous interroger en tout premier lieu sur le choix d'une typologie d'habitat adaptée à votre mode de vie et à vos besoins. La volonté de limiter l'étalement urbain et de densifier les tissus urbains existants ont fait émerger des typologies d'habitat moins consommatrices d'espace. Conçues en alternative à la maison individuelle, elles proposent des formes d'habitat partageant des caractéristiques proches du pavillonnaire. Chaque variante d'habitat répond à des besoins et des modes de vie spécifiques. Comparez leurs avantages respectifs afin de faire un choix judicieux en accord avec vos exigences et votre budget.

EXEMPLES DE CRITERES

- la qualité de l'environnement proche ;
- des coûts de réalisation et d'entretien adaptés à vos moyens ;
- les économies d'énergie et d'eau ;
- la proximité des services, des commerces ;
- le coût des transports.

VOTRE RÔLE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

Quel que soit le mode de réalisation choisi, s'engager dans une opération de construction vous confère le rôle de Maître d'Ouvrage. Il vous appartient alors de définir une commande claire en faisant apparaître vos besoins, attentes et exigences auprès de vos interlocuteurs. L'importance de vos décisions et la qualité de votre implication est essentielle à la réussite de votre projet.



L'AUTOCONSTRUCTION

Ce mode de réalisation apporte :

- la satisfaction d'avoir construit sa maison soi-même ;
- une économie sur la main d'œuvre ;
- une maison unique.

En revanche, ce choix requiert une réelle expertise dans tous les domaines de la construction, une gestion éclairée du budget et du temps à investir. Autoconstruire vous prive de la garantie décennale.

Le recours à l'architecte est obligatoire pour tout dépôt de permis de construire pour un projet créant une emprise au sol et/ou une surface de plancher supérieure à 170 m².

Cependant ce seuil est susceptible d'évoluer. La loi «Liberté de création, architecture et patrimoine» (CAP) prévoit un abaissement du seuil de recours à un architecte à 150m². Le projet de loi CAP est en discussion..

QUEL MODE DE RÉALISATION CHOISIR POUR LA CONSTRUCTION DE MA MAISON ?

A moins d'être habile, averti et de disposer suffisamment de temps libre pour réaliser votre maison en auto-construction (attention toutefois au recours obligatoire à l'architecte : voir ci-contre), vous serez amené à choisir un ou des professionnels pour vous accompagner. Concernant les maisons individuelles, deux principaux modes de réalisation sont envisageables :

RÉALISER UN PROJET SUR MESURE AVEC UN ARCHITECTE

Vous optez pour la conception d'un projet personnalisé prenant en compte vos besoins, vos moyens, vos limites et l'évolution possible de votre famille. Vous serez amenés à rencontrer l'ensemble des acteurs de la construction :

- Les architectes ;
- Les bureaux d'étude (sondage de sol, thermique, fluide, structure, économistes...) ;
- Les services publics (mairie, service instructeur, architecte des Bâtiments de France...) ;
- Les banques, notaires, agences immobilières ;
- Les entreprises et artisans.

Travailler avec un architecte : quels avantages ?

- Il est le seul professionnel formé pour la conception architecturale ;
- Il vous aide à définir votre projet ;
- Il organise l'espace en fonction de vos goûts, vos désirs et votre façon de vivre ;
- Il se charge des démarches administratives ;
- Il vous consulte pour toute prise de décision ;
- Vous êtes constamment sollicité au moment de la conception de votre maison ;
- Vous validez chaque étape du projet.

Vous jouez un rôle actif dans la conception. Le dialogue doit être permanent avec votre architecte : la qualité de votre implication est essentielle à la réussite de votre projet.

CONTRACTUALISER AVEC UN CONSTRUCTEUR

Vous signez un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans (Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990). Le constructeur devient alors votre unique interlocuteur jusqu'à la réception du chantier et la remise des clés. Il vous proposera la réalisation d'un modèle de maison standardisé, parfois adaptable de façon mineure moyennant un réexamen des coûts. Souvent, il dispose de terrains susceptibles de répondre à vos besoins dans de nouveaux quartiers. Le constructeur se chargera de toutes les démarches administratives inhérentes au projet (demandes d'autorisation de construire notamment), puis assurera la maîtrise d'œuvre du chantier en missionnant une ou des entreprises de son choix. Les délais de conception et d'études sont écourtés et votre rôle de Maître d'ouvrage est allégé.

DES FICHES POUR VOUS AIDER À CONCRETISER VOTRE PROJET

Calquées sur les étapes-clés d'une opération de construction, ces fiches vous guideront dans vos réflexions, vos démarches administratives, le choix des professionnels à solliciter tout au long de la réalisation du projet. Elles vous rendront attentifs aux précautions à prendre pour lui donner corps dans de bonnes conditions.

ETAPE 1

RÉFLEXIONS PRÉALABLES

En amont de toute démarche de conception, il vous sera nécessaire de définir vos attentes et souhaits de mode de vie en tenant compte des évolutions possibles. Ne négligez aucun des points proposés dans cette fiche.

ETAPE 2

LE CHOIX DU TERRAIN

Le choix de votre terrain est décisif et demande une observation fine (potentialités naturelles du site, contexte urbain ou rural, accessibilité et transports, proximité des équipements et services, voisinage, constructibilité,...). Cette fiche vous guidera dans cette analyse.

ETAPE 3

LA CONCEPTION D'UNE MAISON, TOUT UN MÉTIER

Concevoir une maison consiste à élaborer le projet, des esquisses jusqu'au dépôt de permis de construire. Cette fiche vous amènera à affiner vos réflexions en abordant l'implantation de votre maison sur son terrain, l'organisation de ses espaces intérieurs et le façonnage de ses volumes, le choix d'une technique constructive.

ETAPE 4

LA PRÉPARATION DU CHANTIER

La préparation rigoureuse du chantier conditionne la réussite de la construction de votre maison. Elle consiste à organiser la consultation des entreprises en précisant finement la commande à l'aide de plans de détails et de descriptifs. Cette fiche vous aidera ensuite à sélectionner vos entreprises et à planifier le déroulement de votre chantier.

ETAPE 5

LE CHANTIER

De l'ouverture à la réception, le chantier est rythmé par des étapes réglementées. Il requiert une solide coordination où chacun des acteurs y joue un rôle précis.

Fiche-information «Coordonnées utiles»

Elle regroupe des coordonnées d'organismes de conseil et de sites internet d'information. N'hésitez pas à consulter le site du CAUE (www.caue57.com, rubrique «particuliers»). Des fiches-information complémentaires sont téléchargeables.



EN SAVOIR +

Que ce soit pour choisir un architecte ou pour regarder des exemples de réalisations, voici quelques adresses de sites à consulter :

- <http://caue-observatoire.fr>
- <http://architectespourtous.net>
- <http://lesarchitectesdaujourd'hui.archi>

RÉUSSIR SA MAISON EN 5 ÉTAPES

1

ÉTAPE 1 REFLEXIONS PRÉALABLES

Avant de vous engager dans un projet de construction, prenez le temps de vous poser toutes les questions pour bien définir vos attentes et exigences dans le respect de votre budget. A ce stade, il est d'ores et déjà recommandé de rencontrer des professionnels, les services publics, les élus locaux pour vous guider dans vos réflexions préalables (CAUE, architecte, économiste de la construction, constructeur,...). Ces échanges concrets vous permettront d'affiner vos choix et d'évaluer la faisabilité de votre projet de construction. Au fil des rencontres et réflexions, vous ébaucherez le canevas du programme de votre future maison. Le programme est une synthèse de vos besoins et intentions pour déterminer les espaces et leurs relations. Il sert de base à la conception du projet et relève pleinement de votre responsabilité de Maître d'Ouvrage.

SOLLICITEZ LES COMPÉTENCES D'UN ARCHITECTE

Ce professionnel formé pour vous guider et vous accompagner vous aidera à définir les composantes de votre projet de construction à partir de vos besoins, de vos goûts, de votre mode de vie et de l'évolution possible de votre famille. Il est possible de missionner un architecte uniquement pour la réalisation d'études préliminaires. Les domaines d'exercice des architectes sont larges et variés : il est recommandé d'en rencontrer plusieurs afin de trouver celui ou celle avec qui la confiance s'installe naturellement. A cet aspect s'ajoute celui de la compétence professionnelle : il est donc indispensable de visiter leurs réalisations, d'interroger vos connaissances pour vous orienter vers la bonne personne. Pour une première approche, vous pouvez contacter l'Ordre des Architectes (www.architecte.org) ou le CAUE. Un référentiel des réalisations architecturales de l'habitat individuel local à destination du particulier est mis à votre disposition au CAUE.

Prenez rendez-vous avec un architecte conseiller du CAUE. Quelle que soit l'envergure de votre projet, il vous aidera à définir vos besoins en vous apportant un éclairage professionnel sur toutes questions architecturales, fonctionnelles ou techniques.



Pour mieux imaginer votre maison, collectez des images de références correspondant à vos besoins et attentes.

Le centre de documentation du CAUE est abonné à de nombreuses revues d'architecture, consultables sur place. Par ailleurs, pour répondre à vos interrogations et sur simple appel téléphonique, il vous prépare une bibliographie personnalisée.

IDENTIFIEZ VOS BESOINS ET VOS CONTRAINTES

Prenez le temps de réfléchir à votre mode de vie actuel et futur, ainsi qu'à celui des membres de votre famille. Interrogez-vous sur vos goûts, vos besoins fonctionnels et contraintes : vos réponses formeront le socle de votre programme. Projetez-vous dans l'avenir pour anticiper les évolutions possibles. Envisagez les questionnements suivants selon une pensée globale incluant votre maison, le jardin et l'environnement : la maison ne peut être abordée de la même façon qu'un appartement, limité à son intérieur !

1 Commencez par définir vos souhaits de cadre de vie

- Souhaitez-vous bâtir votre maison en milieu urbain ou rural ? Ce choix peut avoir un impact sur l'accès aux ressources énergétiques, par exemple ;
- Quel rapport à l'environnement souhaitez-vous entretenir (position dominante et vues panoramiques, proximité de milieux naturels, taux d'ensoleillement, proximité d'une place...)
- Quelle proximité aux services souhaitez-vous ? (transports, santé...)
- Quels équipements souhaitez-vous ? (scolaires, commerces, loisirs...)

2 Définissez vos souhaits selon votre mode de vie actuel et son évolution

- Observez et analysez votre façon de vivre, vos activités quotidiennes. Elles peuvent varier selon les saisons ;
- Choisissez les lieux où se dérouleront vos activités ;
- Identifiez la nature des espaces de votre future maison (volumes et surfaces). Distinguez ceux de jour et ceux de nuit, les espaces nobles et ceux de service (buanderie, cellier, rangement, annexes...), ainsi que leurs relations (physique, visuelle) ;
- Prévoyez et imaginez des espaces accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Imaginez le jardin, le cheminement d'entrée pour tisser des relations physiques et visuelles entre l'extérieur et l'intérieur.

3 Pensez à organiser les espaces à l'aide de schémas

Appelés organigrammes fonctionnels, ces schémas représentent l'organisation, la disposition des pièces, leurs relations entre elles et avec l'extérieur. Les liaisons physiques et visuelles sont symbolisées par des flèches. Rapidement exécutés à main levée, ils accompagnent vos réflexions et vous aident à formaliser vos idées sous forme d'espaces. Concevoir est une longue recherche faite d'aller-retours constants entre le dessin et vos besoins fonctionnels. Ce travail vous aidera à hiérarchiser vos exigences, à faire parfois des compromis. Prenez le temps de mûrir cette recherche.

Orientez-vous vers une conception bioclimatique qui permettra d'optimiser les emplacements des espaces et les dimensions des ouvertures afin de capter la chaleur du soleil, tout en se protégeant des chaleurs estivales en installant des protections solaires.

À LIRE

La conception bioclimatique,

*S. Courgey et J-P Oliva,
éditions Terre Vivante*

EN SAVOIR +

Toutes les informations sur les labels sont sur www.effinergie.org



Pour préserver votre santé, optez pour des matériaux sans émanations toxiques disposant d'un label écologique (l'écolabel européen ou l'écolabel NF Environnement) : peintures sans solvants dangereux, bois non traités, revêtements de sol sans émissions nocives (terre cuite, carrelage...).

DÉFINISSEZ VOS EXIGENCES TECHNIQUES

Seul ou avec un professionnel, définissez le niveau des performances techniques et d'habitabilité (thermiques, lumineuses, acoustiques...) afin que le concepteur puisse y répondre au plus juste.

1 Définissez vos exigences en matière d'économie d'énergie

La Réglementation Thermique 2012 plafonne la consommation d'énergie primaire des bâtiments (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation, confort d'été...). Cependant, afin de réduire vos factures, il est dans votre intérêt d'être encore plus exigeant et de veiller dès l'amont du projet à les optimiser. Un tel effort peut être soutenu par les labels BEPOS et EFFINERGIE*. Les technologies existantes offrent un large choix d'équipements (chauffe-eau solaire, production de chaleur alimenté par une énergie renouvelable, ballon thermodynamique, chaudière à micro-cogénération...). Cependant, une conception de projet appliquant des principes bioclimatiques basées sur le bon sens améliorera l'habitabilité de votre maison et sa consommation d'énergie sans dépenses complémentaires.

2 Définissez vos attentes pour le choix des techniques et matériaux

Ils auront une incidence sur :

- le budget ;
- la pérennité de l'ouvrage : une mise en œuvre adéquate et soignée garantira les performances attendues ;
- la conception de l'enveloppe thermique du bâtiment ;
- la réduction à la source des émissions de CO₂, principal gaz à effet de serre. L'impact sur l'environnement lors de la fabrication, du transport et de la mise en œuvre sera ainsi limité ;
- la qualité de l'air intérieur et la santé, en général.

3 Définissez vos besoins de confort acoustique

Selon l'exposition de votre habitation aux nuisances phoniques extérieures (voies routières et ferrées, aéroports, bâtiments environnants, arrêt d'autobus...), définissez vos exigences en matière d'isolation aux bruits. Organisez la disposition des pièces en fonction des risques de nuisances sonores.

4 Définissez vos souhaits de respect du Développement Durable

Utilisez des matériaux de construction recyclables ou issus de ressources renouvelables. La gestion de l'eau est également importante. Choisir des appareils hydro-économes limitera la consommation d'eau (mousseurs, réducteurs de pression, mitigeurs, chasses économes). Installez un système de récupération d'eau de pluie enterré, pour ne pas dénaturer votre jardin. L'eau de pluie pourra assurer un arrosage du jardin à l'année.

VÉRIFIEZ LA FAISABILITÉ DE VOTRE PROJET

L'évaluation précise de vos capacités financières et du coût de la réalisation de la construction conditionne la poursuite ou l'ajustement de l'opération. Faites sans cesse des allers-retours entre vos souhaits et votre budget disponible, déduction faite des coûts d'entretien et frais annexes. Sachez garder une marge pour faire face aux imprévus et aléas de la construction comme à ceux de la vie.

1 Évaluez votre budget mobilisable

- vos économies disponibles (l'ensemble des vos apports personnels) ;
- le montant de l'emprunt nécessaire et les mensualisations qui en découlent ;
- les capacités financières de remboursement et leur adéquation à votre projet.

2 Sollicitez les aides financières

L'utilisation d'énergies renouvelables est fortement encouragée ouvrant droit à des crédits d'impôts notamment. Des aides moins connues, régionales peuvent également soutenir votre investissement. De plus en plus de collectivités territoriales, dans le cadre de leur plan climat énergie, proposent des subventions pour encourager l'installation des énergies renouvelables. Certains établissements bancaires attribuent également des prêts dédiés aux économies d'énergie.

3 Estimez le coût global de votre projet

- Définissez les coûts d'investissements immédiats (charge foncière, études et honoraires, coût de viabilisation et de construction, équipement) ;
- Prenez en compte les charges de l'emprunt (remboursement du capital, intérêts et assurances) ;
- Comptabilisez les frais indirects (assurances liées à la construction) ;
- Intégrez les taxes dans vos comptes (aménagement sur permis de construire, foncière et habitation) ;
- Estimez les coûts de fonctionnement et de maintenance (eau, électricité, chauffage, entretien et réparations courantes, le remplacement éventuel de matériaux, achat des appareils électroménagers) ;
- Gardez une réserve pour les surcoûts éventuels et les aléas de chantier.

OÙ SE RENSEIGNER ?

Consultez votre mairie, votre Communauté de Communes ou d'Agglomération, l'A.D.I.L., l'Espace Info-Energie le plus proche de chez vous, des banques et sociétés de financement. Selon vos revenus, la Caisse des Allocations Familiales est susceptible de vous épauler dans votre projet.



*POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE*

2 Rue Jeanne d'Arc - CS30001 - Scy-Chazelles - 57161 Moulins-lès-Metz Cedex

tél : 03 87 74 46 06 - fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com - www.caue57.com

Avant l'acquisition du terrain, un architecte conseiller du CAUE vous renseignera gratuitement sur la réglementation d'urbanisme applicable et les possibilités constructives. Il vous permettra de faire le point sur ses atouts et contraintes. Ses remarques pourront vous aider à choisir.

Avant d'acquérir un terrain, hors lotissement, obtenez impérativement un certificat d'urbanisme positif afin de vérifier sa constructibilité au regard de votre projet. Informatif, ce certificat ne vaut pas autorisation de construire.



RÉUSSIR SA MAISON EN 5 ETAPES

2

ÉTAPE 2 LE CHOIX DU TERRAIN

Le choix d'un terrain à bâtir est un moment capital dans votre projet. Il mérite toute votre attention : il s'agit ici de vérifier la compatibilité de ses caractéristiques avec le programme que vous avez défini au cours des réflexions préalables (Étape 1). La configuration du terrain aura des répercussions directes sur le coût de votre construction. A ce stade, il vous est possible de contacter des constructeurs : bien souvent, ils possèdent des terrains qu'ils peuvent vous proposer sous réserve de contractualiser avec eux pour la construction. Pour chercher des terrains à bâtir, vous pouvez contacter :

- les notaires ;
- les agences immobilières ;
- les promoteurs et lotisseurs ;
- les mairies ;
- les sites internet, la presse...

SE RENSEIGNER SUR LES CRITÈRES DE CONSTRUCTIBILITÉ

Pour être constructible, un terrain doit disposer à proximité immédiate :

- d'une voie d'accès d'une largeur suffisante pour répondre aux besoins du projet et satisfaire aux règles de desserte (défense contre l'incendie et protection civile et la sécurité publique) ;
- de réseaux d'eau potable et d'électricité aux caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble de la construction.

Si vous choisissez de construire en lotissement, la parcelle est constructible, viabilisée et raccordée aux réseaux. Vérifiez toutefois si votre projet est possible en consultant le cahier des charges, et le règlement de lotissement.

LES POTENTIALITÉS ET CONTRAINTES DU TERRAIN

Pour chaque visite de terrain, soupesez les avantages et les contraintes par rapport à vos exigences ; ils conditionneront fortement votre projet d'habitation.

1 Observez les caractéristiques physiques du terrain telles que :

- l'accessibilité depuis le domaine public ;
- la forme, la surface et la topographie ;
- l'orientation, les vues ;
- la présence de végétaux intéressants (arbres, haies denses et persistantes) peut créer des protections contre les vents dominants : conservez-les et protégez-les lors du chantier ;
- la nature du sol génère le type de fondations à mettre en œuvre et les éventuels surcoûts (les végétaux peuvent donner une indication sur sa qualité) ;
- la qualité du sol et les risques de pollution dus à des usages antérieurs.

2 Repérez les caractéristiques de l'environnement immédiat :

- le paysage proche (qualité des espaces publics et conditions d'accessibilité) ;
- la sécurité des abords ;
- la desserte par les transports en commun et les accès aux équipements publics.

3 Renseignez-vous sur les contraintes liées au terrain :

- les servitudes privées ou publiques éventuelles. Certaines sont apparentes (pylône électrique...) et d'autres non (passage de réseaux enterrés : conduite de gaz, électricité, assainissement ou alimentation en eau, droit de passage sur la parcelle,...) ;
- les nuisances acoustiques telles que les voies à grande circulation, les voies ferrées ou un établissement bruyant ;
- les nuisances olfactives liées à la pollution de l'air par des industries ou l'élevage ;
- les risques de pollution chimique, électrique ou électromagnétique (lignes à haute tension, antennes-relais,...).

4 Renseignez-vous en mairie sur les règles d'urbanisme, celles préventives face aux risques naturels :

- elles peuvent imposer le respect d'un alignement particulier au domaine public, des conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives et fixer des gabarits (volumétrie, aspect extérieur).



larges vues sur le paysage

N'hésitez pas à échanger avec les riverains pour connaître les éventuels nuisances (bruits, odeurs, fumées, saisons,...). Assurez-vous de la pérennité de l'environnement immédiat. Les apports solaires sont à valoriser en priorité par le choix de l'orientation et l'emplacement de la parcelle. Leur bonne prise en compte vous permettra de faire des économies de chauffage. Visitez le terrain à différentes heures de la journée pour comprendre son ensoleillement. Renseignez-vous également sur son exposition aux vents dominants.

Demandez les extraits cadastraux en mairie, ils vous informeront sur la géométrie de la parcelle et ses caractéristiques fiscales.



façade ensoleillée protégée

EN SAVOIR+

La mairie vous renseignera sur les règles d'urbanisme applicables, les servitudes, les équipements à prévoir pour le raccordement aux réseaux collectifs... Elle vous indiquera également si le terrain est soumis à des prescriptions spéciales (secteur sauvegardé, abords de Monuments Historiques), les droits de préemption, ainsi que sur les projets programmés de développement de la commune (création d'équipement...).

POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE

2 Rue Jeanne d'Arc - CS30001 - Scy-Chazelles - 57161 Moulins-lès-Metz Cedex

tél : 03 87 74 46 06 - fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com - www.caue57.com

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

est la personne physique ou morale pour laquelle l'opération est réalisée. Il en est le responsable principal et le seul décideur.

LE MAÎTRE D'ŒUVRE

conçoit le projet en répondant aux attentes et besoins définis par le Maître d'Ouvrage. Il contrôle l'exécution des travaux, si cette mission lui est confiée. Il peut s'agir d'une équipe pluridisciplinaire aux compétences complémentaires comprenant un ou des architectes, un paysagiste, un économiste, des bureaux d'études structure, fluide, acoustique, thermique...



RÉUSSIR SA MAISON EN 5 ETAPES

3

ÉTAPE 3

LA CONCEPTION D'UNE MAISON, UN MÉTIER

Concevoir votre projet est une mise en forme de vos attentes et exigences en corrélation avec les caractéristiques physiques et techniques du terrain que vous avez choisi, votre budget mobilisable et les règles d'urbanisme applicables.

Plus au moins longue, la démarche de conception consiste à déterminer l'organisation des espaces intérieurs et extérieurs, ainsi que leurs relations. Elle étudie également l'implantation de votre maison dans son environnement proche et immédiat. Son architecture dépendra fortement du choix des techniques de construction et des matériaux. Concevoir se fait avec méthode et s'appuie sur une recherche formelle utilisant le dessin à main levée appelé aussi croquis et le dessin technique. Son aboutissement se concrétise par la confection des plans et le dépôt de la demande de permis de construire. Donnez-vous du temps pour formuler et approfondir toutes les questions abordées au stade des réflexions préalables (étape 1) : un projet demande de la maturation. Il se construit patiemment au fil des réponses que vous y apporterez. N'hésitez pas à solliciter l'accompagnement d'un professionnel pour vous guider dans vos réflexions tels qu'un architecte, économiste de la construction, ou constructeur.

CONCEVOIR, UN SAVOIR-FAIRE

Cette recherche s'inscrit à la suite des réflexions préalables menées à l'étape 1, à partir des schémas d'organisation fonctionnels et des éléments de programme déjà ébauchés. Elle intègre les potentialités et contraintes de votre terrain : articulées à vos besoins, elles conditionnent l'implantation de votre maison et l'organisation des espaces. Nommés «allers-retours», les réajustements seront permanents entre vos besoins et leur traduction. Cet exercice demande de réelles connaissances techniques et réglementaires. Il ne se résume en aucun cas au simple acte de dessiner. Les logiciels de dessins bon marché destinés au grand public avec une perspective en 3D générée en quelques clics ne remplacent pas le savoir-faire du professionnel !

L'ARCHITECTE CONSEILLER DU CAUE A VOTRE SERVICE

A partir d'un modèle ou d'une intention architecturale, il saura vous en préciser les forces et les faiblesses, mais également comment il s'intègre dans le site.



insertion réussie

Avant de commencer à esquisser le projet, faites réaliser un levé topographique du terrain par un géomètre. Implanter sa maison adossée à la limite séparative libère un maximum d'espace d'intimité et de possibilités d'extension.

EN SAVOIR +

Les garanties et engagements inscrits dans le Contrat de Construction de Maison Individuelles sont dictés par la Loi n° 90-1129 du 19/12/1990.

POUR TÉLÉCHARGER FORMULAIRES ET NOTICES

www.service-public.fr

VOTRE MAISON DANS SON SITE

Avertissement : bien que présentées séparément et de façon non exhaustive, les thématiques de réflexions suivantes sont en relation constantes entre-elles.

1 L'insertion de votre maison dans son environnement

Votre maison, par son aspect et son implantation, participera au paysage collectif. Pour réussir son intégration, recherchez une harmonie d'ensemble : préférez un plan et des volumes simples, une orientation de faitage parallèle ou perpendiculaire à la rue si la réglementation le permet et évitez les teintes vives en façade. Respectez rigoureusement les règles d'urbanisme, rédigées sur la base d'analyses architecturales et urbaines du site. Elles vous apportent les éléments de réponse adaptés au contexte pour une insertion cohérente. Si votre terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme par exemple votre projet devra respecter certaines contraintes en complément des règles issues du règlement national d'urbanisme comme :

- L'emprise au sol ;
- La distance du bâti par rapport à la voie et bandes constructibles ;
- La distance du bâti par rapport aux limites séparatives ;
- La distance entre des bâtiments distincts ;
- L'aspect extérieur (hauteurs, volumétries, matériaux, clôtures, teintes, adaptation au sol) ;
- Le stationnement des véhicules.

2 L'implantation de votre maison sur le terrain

- Si votre terrain le permet, préservez un espace pour une éventuelle extension et conservez une belle profondeur de jardin avec des vues ;
- Prenez en considération les relations avec le voisinage (intimité, sécurité, proximité...) ;
- Ménagez des vues pour vos espaces intérieurs, repérez le potentiel existant et composez le jardin en conséquence ;
- Pensez aux locaux annexes et aux aménagements extérieurs, même s'ils ne sont pas réalisés dans l'immédiat.

3 La gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Chacun est incité à prendre toutes les dispositions pour infiltrer, ralentir le ruissellement et collecter les eaux pluviales sur son terrain. Elles peuvent être stockées dans des mares et bassins, infiltrées par des noues et des revêtements de sol perméables. L'utilisation des eaux dites pluviales dans votre maison est envisageable pour l'arrosage, les toilettes et la machine à laver. En revanche, elles ne sont pas destinées à la consommation.



Entrée protégée du vent et de la pluie



pièces à vivre conçues dans la continuité

VOTRE MAISON, PIÈCE PAR PIÈCE

Chaque espace, qu'il s'agisse d'une pièce principale, de service ou d'un dégagement, devra être ajusté aux usages que vous souhaitez lui assigner. Tout mètre carré inutile et inapproprié génère des surcoûts pouvant compromettre la réalisation de votre projet. N'oubliez pas de positionner le mobilier et de tenir compte du débattement des portes et ouvertures, ...

1 L'entrée, espace de transition entre dehors et dedans (3 à 10 m²)

Pensez à la lisibilité de votre entrée depuis la rue : elle doit être facilement repérable. Elle peut être traitée en loggia, sous forme de porche, mise en valeur par un escalier ou un perron, être protégée contre la pluie et les intempéries par un sas thermique. Le traitement de son accès doit proposer un cheminement aux visiteurs, guidé par une allée, des plantations et un éclairage. Coté intérieur, elle sera suffisamment spacieuse pour accueillir plusieurs personnes, permettre de se dévêtir et de ranger ses effets. Conçue comme un filtre ou un espace de transition, elle assure la liaison avec les espaces de vie et l'extérieur.

2 La cuisine, un lieu pratique avec espaces de rangement (12 à 15 m²)

Prenez exemple sur votre cuisine actuelle, mesurez-la ainsi que ses équipements. Vous pourrez ainsi y apporter des améliorations en terme de disposition des éléments, d'accès, de rangements... Si vous ne disposez pas de cellier, pensez à l'encombrement nécessaire pour assurer la gestion sélective des déchets. Pensez à une terrasse directement accessible. Si vous optez pour une cuisine ouverte, installez un système de ventilation performant.

3 Le séjour, lieu de détente (20 à 30 m²)

Ce lieu de repos, de loisirs et de rencontre doit convenir à tous les membres de votre famille. Évitez de le surcharger pour conserver une ambiance sereine et préférez une organisation sectorielle. Pensez aux cloisons amovibles ou à des meubles de rangement tels que placards, bibliothèques, cheminée pour moduler la pièce !

4 Les chambres, espaces de nuit (10 à 18 m²)

La chambre est un lieu de personnalisation privilégié, surtout pour les enfants et les adolescents. Ces pièces et leur ameublement sont susceptibles d'évoluer selon l'âge de chacun et la composition de la famille : prévoyez une souplesse d'aménagement pour ces espaces évolutifs et modulables.

5 La salle de bains, pour profiter d'un moment à soi (8 à 15 m²)

Il est préférable d'aménager de petits espaces de toilette et de séparer les sanitaires afin que toute la famille puisse y accéder facilement. La pose d'un miroir peut agrandir visuellement un espace réduit en lui donnant de la profondeur. L'installation d'un chauffage d'appoint pour l'intersaison permettra d'assurer un confort permanent.

Pensez à aménager vos espaces en tenant compte d'une éventuelle perte d'autonomie, même temporaire. Aussi, est-il prudent de disposer d'une suite indépendante facilement accessible de plain pied au rez-de-chaussée (chambre, espace de toilette, dressing). Prévoyez, au moins à ce niveau, des dégagements et des largeurs de passage suffisamment dimensionnés pour la manœuvre d'un fauteuil roulant. Les différences de niveau trop importantes sont difficiles à adapter (seuil d'entrée...). Sachez que l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est désormais obligatoire pour toute habitation destinée à la vente ou à la location.

EN SAVOIR +

Toutes les règles d'accessibilité sont sur :
www.accessibilite-batiment.fr

ARCHITECTURE ET TECHNIQUE

Restez sobre et évitez toute démesure ou complexité engendrant des surcoûts, déperditions thermiques, points faibles techniques ou une perte de lisibilité des volumes...

1 Volumétries et typologies architecturales

- Adaptez vos choix à la configuration du terrain en respectant son profil naturel (maison en succession de plateaux, sur pilotis...). Les coûts de terrassement et d'entretien seront ainsi réduits. Les accès et les relations entre espaces intérieurs et extérieurs seront facilités ;
- Veillez à la compacité du volume de votre maison pour limiter les surfaces de transferts et déperditions thermiques. La compacité est un rapport de proportion entre les surfaces de plancher et celles des parois extérieures ;
- Utilisez la juxtaposition de techniques constructives et de revêtements pour marquer les différentes fonctions du bâti et différencier ainsi l'habitation des annexes ;
- Les toitures-terrasses végétalisées permettent de stocker les eaux pluviales, en plus de constituer un isolant thermique. Elles nécessitent cependant un coût d'entretien annuel en fonction de la végétation utilisée.

2 Optez pour un principe constructif

- Le **mur porteur isolé par l'intérieur** permet une rapide mise en température des locaux. En revanche, il possède une faible inertie thermique. Les ponts thermiques sont difficiles à gérer dans une maison à étage ;
- Le **mur porteur isolé par l'extérieur** possède l'avantage de limiter facilement les ponts thermiques. Il régule l'hygrométrie intérieure, bénéficie d'une bonne inertie thermique. Enfin, il est un bon protecteur face aux amplitudes thermiques extérieures ;
- Le **mur à isolation répartie** combine isolation et gros-œuvre en évitant d'adjoindre un isolant rapporté. Ce principe permet d'obtenir un seul matériau ayant, la double fonction : porteur et isolant (les monomatériaux comme la brique terre cuite ou le bloc de béton cellulaire). De plus, il offre un bon compromis entre inertie et isolation thermique et régule bien l'hygrométrie de l'air intérieur. Sa mise en œuvre nécessite un savoir faire afin de répondre notamment aux exigences d'étanchéité à l'air de la réglementation thermique 2012 ;
- Le **mur à ossature**, isolé entre ses montants, permet la réalisation de parois plus fines à performances thermiques égales. Pouvant être préfabriqué en atelier, sa mise en œuvre sur chantier est rapide. Les détails techniques (ponts thermiques, étanchéité à l'air) sont faciles à gérer. Le manque d'inertie thermique pourra être compensé en choisissant des isolants à forte capacité thermique.

3 Principes de conception bioclimatique et RT 2012

Les kilowattheures non consommés sont les moins chers. Pensez à intégrer la course du soleil, les masques d'ombres (plantations, constructions voisines), le sens des vents dominants et les écrans naturels dans votre choix d'implantation du bâti et l'organisation de ses espaces intérieurs. Protégez vos pièces à vivre des rigueurs d'une exposition nord en utilisant les locaux de services comme espace tampon.

*POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE*

2 Rue Jeanne d'Arc - CS30001 - Scy-Chazelles - 57161 Moulins-lès-Metz Cedex

tél : 03 87 74 46 06 - fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com - www.caue57.com



Implantation sur un terrain en pente



Habitation et annexes différenciés



- Limiter les ouvertures en façade nord pour réduire les déperditions par les vitrages ;
- Maximiser l'épaisseur de la lame d'air dans le vitrage pour augmenter l'isolation du vitrage ;
- Utiliser des vitrages peu émissifs ;
- Prévoyez de bonnes fermetures nocturnes pour augmenter la résistance thermique des ouvertures et limiter ainsi les pertes.

M A R S 2 0 1 6

ÉTAPE 4

LA PREPARATION DU CHANTIER

À l'issue de l'obtention du permis de construire, vous préparez la phase chantier. Cette étape consiste à définir les techniques et les matériaux à mettre en œuvre et à sélectionner les artisans, entreprises à qui vous confierez la réalisation des travaux. Elle requiert une attention particulière surtout si vous décidez d'en assurer la maîtrise d'œuvre, selon vos aptitudes et connaissances techniques. Ne sous-estimez pas la complexité et le temps à y consacrer. Il est toutefois préférable de solliciter l'accompagnement d'un professionnel, architecte ou maître d'œuvre.

Dans le cas où vous auriez contractualisé avec un constructeur de maisons individuelles, cette étape est entièrement à sa charge.

LES ACTEURS D'UN CHANTIER ET LEURS RELATIONS

← relation contractuelle →

LA MAÎTRISE D'OUVRAGE (MOA)

- **Le maître d'ouvrage** est la personne physique ou morale pour laquelle la maison est réalisée. Il est le responsable principal et le seul décideur ;
- **Le mandataire**, ou maître d'ouvrage délégué, représente et agit au nom du maître d'ouvrage. Ce cas de figure est rare dans le domaine de la construction de maisons individuelles.

LA MAÎTRISE D'ŒUVRE (MOE)

- **Le maître d'œuvre** conçoit la maison, dirige et contrôle l'exécution des travaux. Il est chargé des missions techniques et économiques. Il peut s'agir d'architectes, d'ingénieurs, de bureaux d'études techniques ;
- **Le contrôleur technique** veille à l'application des règles et des normes garantissant la solidité et la sécurité des ouvrages. Le missionner est vivement recommandé ;
- **Le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS)** prévient des risques résultant de l'exécution des travaux. Le missionner est obligatoire dès qu'il y a co-activité d'entreprises sur le chantier ;
- **Le pilote ou coordonnateur de chantier** planifie les actions des intervenants dans le respect des délais d'exécution des travaux. Son efficacité sera appréciée dans la réalisation d'un projet complexe ou en cas de respect impératif d'un délai.

LES ENTREPRISES

- **L'entreprise générale tous corps d'état ou le groupement d'entreprises**, passe un marché unique avec le maître d'ouvrage, réalise la totalité des travaux ;
- **L'entreprise titulaire d'un seul lot**, n'est engagée qu'à l'égard des travaux de son lot (maçonnerie, charpente, électricité...);
- **L'entreprise sous-traitante** est liée à l'entreprise qui lui soustrait des travaux, sous réserve de l'accord du maître d'ouvrage.



Attention : chaque intervenant a un rôle spécifique à jouer ; ses devoirs et responsabilités sont en correspondances. Si vous choisissez de vous engager dans la préparation, le suivi et le contrôle des travaux, vous endossez légalement le rôle de maître d'œuvre en plus de celui de maître d'ouvrage. Assurez-vous !

EN SAVOIR⁺

L'inertie thermique d'un matériau permet de stocker la chaleur pour la restituer ensuite. Le temps de transfert de la chaleur, ou déphasage, est aussi utilisé pour assurer le confort d'été. La température intérieure est ainsi régulée. Il en est de même pour l'hygrométrie de l'air intérieur, grâce à des matériaux perspirants comme le bois et ses dérivés. La perspiration d'une paroi définit sa capacité à laisser transiter la vapeur d'eau.



Le devis est légalement gratuit. Toutefois certaines entreprises le facturent et parfois le déduisent du montant de leur prestation.



A LIRE

Le guide de l'habitat sain,
Drs Suzanne et Pierre DEOUX,
éditions MEDIECO

AFFINER LE PROJET ET CONSULTER LES ENTREPRISES

Pour vous remettre une offre précise, les entreprises doivent connaître les limites de leurs prestations. Il vous appartient de définir la nature, la qualité et la quantité des matériaux et produits choisis, ainsi que leurs techniques de mise en œuvre. Vous devez impérativement estimer l'incidence financière pour respecter votre enveloppe budgétaire. Les délais d'approvisionnement, de fabrication et de pose sont des critères de choix. Par ailleurs, ceux-ci devront être précisés dans un planning prévisionnel de travaux.

1 Comment choisir les techniques et matériaux ?

- Ces choix sont déterminants pour le confort d'ambiance. Outre les propriétés isolantes définies par la résistance thermique ($Wh/m^2.K$), pensez à exploiter l'inertie (masse volumique) et la capacité perspirante des matériaux. Ces qualités complémentaires s'exprimeront pleinement avec une étanchéité à l'air ;
- Les matériaux respectueux de la santé n'émettent pas de substances nocives tels que les Composés Organiques Volatils (C.O.V.) ou les Formaldéhydes, présents dans les colles et autres peintures par exemple ;
- Les matériaux d'origine locale sont à privilégier pour limiter la consommation d'énergie grise nécessaire à leur transport. La facilité de recyclage en fin de vie fait partie des critères de choix ;
- La difficulté de mise en œuvre ou le choix d'un procédé spécifique et complet engendre des surcoûts et des dépassements de délais non négligeables ;
- Les matériaux doivent impérativement bénéficier d'un avis technique à jour pour que leur mise en œuvre soit couverte par les assurances. L'avis technique garantit la pérennité du matériau et ses performances annoncées.

2 Comment préparer la consultation des entreprises ?

Le dossier de consultation sert à préciser la commande et comprend :

- Des documents graphiques (plans, coupes, façades et détails techniques selon besoins) dont le niveau de définition doit éclairer sur l'implantation de chaque ouvrage et équipement. Ils ne doivent en aucun cas remplacer les dessins de plans d'exécution destinés à dimensionner les ouvrages ;
- Des descriptifs qualitatifs et quantitatifs apportent des informations complémentaires aux documents graphiques.

Il est possible de proposer des variantes de réalisation pour les comparer financièrement.

EN SAVOIR

N'hésitez pas à contacter :

- la Fédération Française du Bâtiment 57* (F.F.B.) ;
- la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment* (C.A.P.E.B.) ;
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle ;
- le Centre National d'Innovation pour le Développement Durable et l'Environnement dans les Petites Entreprises* (CNIDEP) ;
- la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Moselle* (C.C.I.57), Groupement Interprofessionnel de Promotion de l'Economie du Bois en Lorraine* (GIPEBLOR).



Privilégier l'offre de prix la mieux-disante. Une proposition moins-disante peut sous-estimer une complexité de réalisation, ou utiliser des matériaux bon marché

CHOISIR LES BONNES ENTREPRISES

Il est vivement recommandé de rencontrer les entreprises au moment de la remise du dossier de consultation, lors d'une visite sur le terrain par exemple. Leur investissement témoignera de leur sérieux et intérêt pour votre projet. Établir une relation de confiance est indispensable à la réussite de l'opération.

1 Comment consulter les entreprises ?

- Sélectionner celles dont les compétences sont en corrélation avec les systèmes constructifs retenus ou les procédés spécifiques à mettre en œuvre ;
- Privilégier à valeur équivalente des entreprises localisées à proximité du chantier ;
- Vérifier leur immatriculation au répertoire des métiers ;
- Consulter trois candidats au minimum par corps d'état ou lot afin de pouvoir comparer différentes propositions.

2 Quelles précisions demander en plus de leur offre de prix ?

- Leur engagement par rapport au respect de l'environnement dans la gestion du chantier et des déchets ;
- Leur aptitude à respecter les délais (moyens matériels et humains) ;
- La sous-traitance de tout ou partie de leurs prestations ;
- La présentation de réalisations similaires ;
- Les qualifications, agréments et labels ;
- Les attestations d'assurances en cours de validité, en responsabilité civile et en garantie décennale pour les ouvrages à réaliser ;
- Le chiffrage de l'étanchéité à l'air doit être détaillé pour chaque lot.

3 Quels critères de sélection retenir ?

- La conformité de leur offre par rapport aux dossiers de consultation ;
- La compatibilité des propositions alternatives ou variantes avec le projet ;
- Le détail par poste et la complétude de leur offre de prix. Un sous-détail de prix peut être demandé pour un ouvrage complexe ou lorsque le prix proposé semble sous ou sur-évalué ;
- La cohérence des performances des matériaux et équipements avec les préconisations de l'étude thermique RT 2012 ;
- Les certificats, avis techniques ou procès-verbaux des matériaux ;

TRAVAILLER AVEC UN ARCHITECTE

En cas d'intervention de plus de deux entreprises sur le chantier, missionner un Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) est obligatoire. Cette mission peut être confiée à l'architecte, ainsi que celle de Coordinateur des actions des différents intervenants pendant la durée du chantier (Ordonnancement, Pilotage Coordination).



Soyez vigilant au montant de l'avance forfaitaire et sa modalité de versement, définis à la signature du devis. Il est recommandé de privilégier un paiement de la valeur de la prestation une fois celle-ci effectuée.



Où télécharger la déclaration d'ouverture de chantier (D.O.C.)

Les formulaires Cerfa sont à retirer en mairie ou à télécharger sur le site www.service-public.fr

PASSER COMMANDE ET ORGANISER LE CHANTIER

Une fois les entreprises sélectionnées pour chaque lot, vous signez un contrat avec chacune d'elles. Si vous avez opté pour le choix d'une entreprise «tous corps d'état», vous n'en signerez qu'un seul.

1 Chaque contrat doit détailler par écrit :

- La nature et l'étendue de la mission que vous confiez à l'entreprise ;
- Le devis descriptif détaillé de l'entreprise ;
- Le montant des prestations ;
- La date de démarrage et de fin de travaux, en prévoyant des pénalités à charge de l'entreprise en cas de retard conséquent ;
- Un calendrier de réalisation des travaux par corps d'état ;
- Un échéancier de paiement ;
- Une retenue de l'ordre de 5 % du prix total permettant d'assurer la levée des réserves émises au moment de la réception du chantier (voir Etape 5 - Le chantier).

2 En tant que Maître d'Ouvrage, il vous appartient de :

- Déposer la **Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.)** en mairie ;
- Souscrire une **assurance dommage-ouvrage**. Elle permet la réparation rapide des mal-façons en vous garantissant la prise en charge des travaux, indépendamment de la recherche de responsabilités. Durant la période de garantie décennale, elle couvre les vices et mal-façons compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination ;
- Missionner un Coordinateur S.P.S. : il évaluera ses honoraires en fonction du montant global du marché et de la durée du chantier ;
- Contacter les concessionnaires des réseaux desservant le terrain pour estimer et programmer les travaux de viabilisation ou d'adaptation, si nécessaire ;
- Organiser un constat d'huissier attestant de l'état des ouvrages des tiers avant travaux. Il se fait en leur présence, en cas de construction en limite de propriété notamment ;
- Faire borner le terrain par un géomètre.

*POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE*

2 Rue Jeanne d'Arc - CS30001 - Scy-Chazelles - 57161 Moulins-lès-Metz Cedex

tél : 03 87 74 46 06 - fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com - www.caue57.com



Il est recommandé de prévoir une souplesse dans le calendrier prévisionnel des travaux de manière à intégrer les aléas du chantier (intempéries, défaillance d'une entreprise...).

EN SAVOIR +

Le compte-rendu de réunion de chantier est un moyen de communication important entre les intervenants. En cas de contentieux, il constitue une pièce de référence. La rédaction requiert un soin particulier.

Dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé, des agents de l'U.R.S.S.A.F. et de l'inspection du travail effectuent des visites inopinées sur les chantiers. Assurez-vous que les entreprises intervenant sur votre chantier sont en règle.

RÉUSSIR SA MAISON EN 5 ETAPES

5

ÉTAPE 5 LE CHANTIER

L'étape du chantier correspond à la réalisation des travaux de votre maison, depuis la déclaration d'ouverture de chantier jusqu'à celle d'achèvement. Ici, la maîtrise d'œuvre prend toute son importance et de sa rigueur dépend la réussite de l'opération. Il s'agit d'un rôle à part entière engageant la responsabilité de celui qui choisit de l'assurer.

CONNAÎTRE LE RÔLE DU MAÎTRE D'ŒUVRE

1 Il planifie en détail l'organisation du chantier :

- En coordonnant l'intervention de chacun dans un planning prévisionnel des travaux. Plus détaillé qu'au stade de la consultation, il prend en compte les délais de fabrication en atelier ou sur chantier, ceux des commandes et des livraisons (études techniques, matériaux). Ce calendrier permet d'assurer l'enchaînement des tâches de façon continue tout au long du chantier ;
- En veillant au respect des délais.

Le planning devra être approuvé et contresigné par tous les intervenants.

2 Il dirige et suit le chantier :

- En organisant les réunions de chantier hebdomadaires, suivies de la rédaction des compte-rendus destinés à tous les intervenants ;
- En assurant la gestion financière du chantier. Il valide les situations de travaux présentées par les intervenants en conformité avec les prestations effectuées ;

Il fait la synthèse des plans d'exécution (réservations pour les fluides, pour les épaisseurs des matériaux...).

3 Il contrôle la conformité de l'exécution des ouvrages :

- En vérifiant que les matériaux mis en œuvre sur chantier correspondent aux descriptifs contractuels et aux plans d'exécution fournis ;
- En sollicitant le concours d'intervenants extérieurs pour effectuer tests, contrôles et essais techniques et de fonctionnement des installations (étanchéité à l'air, Consuel...).

EN SAVOIR +

Le permis de construire perd sa validité lorsque la Déclaration d'Ouverture de Chantier n'a pas été déposée dans un délai de trois ans.



N'hésitez pas à réaliser un test d'étanchéité à l'air intermédiaire avant la pose des doublages, c'est une solution simple permettant de déceler rapidement les fuites résiduelles et d'y pallier. Les fuites d'air représentent 10 % des déperditions thermiques totales d'un bâtiment neuf.

Attention aux modifications du projet à ce stade de la réalisation ! Elles peuvent nécessiter le dépôt soit d'un permis modificatif, soit d'une nouvelle demande de permis selon l'importance des éléments à modifier.

Pour mémoire, une modification mineure peut obliger à rectifier les ouvertures, les types de revêtements extérieurs... Il conviendra d'ajuster les contrats passés avec les entreprises par avenant.

VOTRE RÔLE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

Si vous n'assurez pas la maîtrise d'œuvre du chantier, vous ne pouvez pas donner des ordres et imposer des choix techniques aux intervenants qui pourraient se retourner contre vous en cas de malfaçons. (immixtion du Maître d'ouvrage)

1 Au démarrage du chantier, vous êtes amené à :

- Déposer la Déclaration d'Ouverture de Chantier en mairie ;
- Signer l'ordre de service ordonnant officiellement l'ouverture du chantier ;
- Approuver le planning général ;
- Signaler aux intervenants et au maître d'œuvre toute situation foncière particulière attachée au terrain (servitudes, droits de vue, jours de souffrance...) ;
- Assurer toutes les démarches auprès des concessionnaires des réseaux, y compris pour les installations provisoires de chantier (électricité, téléphone, eau) ;
- Obtenir les autorisations d'occupation du domaine public pour y installer les échafaudages, bennes de déchets, grues...

2 Au cours du chantier, vous êtes amené à :

- Donner votre avis pour toute modification technique ou architecturale ;
- Déterminer les coloris et aspects de matériaux à partir d'échantillons ou prototypes de mise en œuvre proposés (revêtements de façade, sols muraux, essais de peinture, quincaillerie, meubles intégrés, appareillages électriques, bouches de ventilation...) ;
- Formuler par courrier au Maître d'œuvre, vos observations sur les compte-rendus de chantier ;
- Payer les entrepreneurs dans le respect des conditions prévues dans les contrats de travaux. Tout règlement doit être signalé au Maître d'œuvre ;
- Établir la Déclaration fiscale de votre maison dès qu'elle est utilisable (hors d'eau/ hors d'air et raccordée aux réseaux).

3 A l'issue du chantier, vous êtes amené à :

- Réceptionner le chantier avec les entreprises et les concessionnaires (électricité, gaz, eau...) ;
- Déposer la Déclaration d'Achèvement de Travaux en mairie attestant de la conformité des travaux au permis de construire et à la prise en compte de la réglementation thermique RT2012 ;
- Assurer votre habitation ;
- Souscrire des contrats de maintenance (chaudière, climatisation...)

EN SAVOIR+

Obligatoire depuis le 31 décembre 1993, le Coordonnateur Sécurité prévient des risques d'accidents liés à l'intervention simultanée de plusieurs entreprises. Il veille à l'application des dispositions garantissant la sécurité et la santé de chacun au cours de la construction et l'utilisation des ouvrages à réaliser.

Depuis le 13 juillet 1992, le tri sélectif est obligatoire. Les pratiques de brûlage et de dépôt sauvage sont interdites. Pour mémoire, la quantité de déchets liés à la construction est comparable à celle des ordures ménagères.



Pour une maison individuelle d'une surface de plancher de 120 m² réalisée en maçonnerie d'agglomérés et dans des conditions standards, la durée des travaux est d'environ 10 mois. Celle-ci sera ramenée à 8 mois pour une maison en ossature bois : la technique ne requiert pas de temps de séchage et se réalise pour partie en atelier, hors intempéries.

LE DÉROULEMENT DU CHANTIER

Un chantier doit être entièrement clôturé et fermé au public. Le port du casque et des chaussures de sécurité est obligatoire pour tous les intervenants, les maîtres d'œuvre et d'ouvrage et les services extérieurs invités. La sécurité sur le chantier est de votre responsabilité.

Le déroulement du chantier est rythmé par les réunions hebdomadaires in situ où votre présence est la bienvenue. Vous pourrez ainsi jauger de l'avancement des travaux et y rencontrer les intervenants. Elles ont un caractère formel où les entreprises et le coordonnateur S.P.S. sont convoqués. Les services extérieurs (administration, services techniques, concessionnaires réseaux...) peuvent également y être conviés au besoin. A l'issue de ces réunions, un compte-rendu rédigé par le Maître d'œuvre est diffusé à tous.

1 Objets de la première réunion de chantier :

- Prise de contact entre tous les intervenants ;
- Présentation du projet ;
- Présentation de l'organisation du chantier (jours de réunion...);
- Mise en place de l'installation de chantier (implantation des bâtiments provisoires, aires de stockage, accès et circulation...) et de la gestion des déchets.

2 Les réunions de chantier hebdomadaires ont pour vocation de :

- Constater l'avancement des travaux dans le respect du planning ;
- Repérer les ouvrages défectueux ou non conformes aux plans et descriptifs contractuels, puis ordonner la réparation ;
- Déceler les difficultés de réalisation ou d'organisation à venir et trouver les solutions techniques et organisationnelles appropriées ;
- Vérifier la conformité et la qualité des matériaux approvisionnés ;
- Collecter les demandes et besoins de chacun pour la bonne suite du chantier ;
- Vérifier la sécurité, la propreté, l'hygiène du chantier et des installations pour le personnel ;
- Valider les échantillons et prototypes présentés.

LES GARANTIES

Durant un an après la réception, la garantie de parfait achèvement engage l'entrepreneur à réparer tous les désordres signalés par le Maître d'ouvrage.

Durant deux ans après la réception, la garantie biennale de bon fonctionnement couvre les équipements non concernés par la garantie décennale (luminaires, ventilation...).

Durant dix ans après la réception, la garantie décennale engage l'entrepreneur à réparer les dommages, même résultant d'un vice du sol, compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.



EN SAVOIR +

L'attestation RT 2012 de fin de chantier peut être établie par :

- Un contrôleur technique ;
- Un organisme certificateur accrédité ;
- Un architecte,
- Un diagnostiqueur DPE.

Pour vérifier la conformité de réalisation, en phase d'achèvement des travaux, la personne qui établit l'attestation vérifie la concordance des travaux mis en œuvre et la synthèse de l'étude thermique ; pour cela elle s'appuiera sur les résultats du test d'étanchéité, les factures des entreprises justifiant des isolants posés. La surface et la résistance thermique des isolants doivent figurer sur les factures.

Ce contrôle est complété par une visite sur site qui permet de vérifier le recours à une source d'énergie renouvelable, l'isolation des parois opaques du bâtiment, les systèmes et les protections solaires...

LA RÉCEPTION DU CHANTIER AVEC LES ENTREPRISES

La réception des travaux est une étape très importante car elle marque la fin des travaux et le point de départ des périodes de garanties contre les défauts de construction. Votre présence est indispensable car elle formalise votre reconnaissance de la conformité des travaux tant aux contrats d'entreprises qu'aux règles de l'art. Faites-vous assister par un Maître d'œuvre ou un architecte.

1 Le déroulement d'une réception se déroule comme suit :

- une visite de pré-réception avec tous les intervenants a pour vocation de lister toutes les réserves ;
- une visite contradictoire de réception, au cours de laquelle les procès-verbaux de réception définitifs sont rédigés et signés en cas d'accord.

2 Si vous choisissez d'effectuer seul la réception, n'oubliez pas de :

- vérifier la conformité des travaux par rapport aux marchés signés ;
- contrôler le fonctionnement de tous les équipements ;
- faire contrôler la prise en compte de la réglementation thermique et de l'étude thermique effectuée au stade de la conception du projet (production d'énergie, étanchéité à l'air, isolation...).

La réception est prononcée par vos soins, avec ou sans réserves. Les réserves regroupent l'ensemble des défauts, malfaçons et vices de construction apparents. Si aucune réserve n'est constatée, l'ouvrage est réputé «en parfait état d'achèvement». En cas de défaut, il vous appartient de refuser la réception et de demander la reprise des malfaçons signalées. En présence de réserves ou d'une non réception de votre part, l'entreprise concernée devra être avertie par lettre recommandée en lui précisant le délai dans lequel les réparations doivent être effectuées. Soyez intransigeant sur les malfaçons et les non-conformités qu'il convient impérativement de consigner dans le procès-verbal. Dès que les désordres auront été rectifiés, la réception des travaux définitive pourra avoir été prononcée. Les retenues de garanties pourront alors être libérées.

Dans tous les cas, veillez à ne pas emménager dans votre maison avant la réception des travaux!

N'oubliez pas de demander à chaque entreprise la restitution d'un **Dossier des Ouvrages Exécutés (D.O.E.)**. Il regroupe l'ensemble des composantes techniques de la maison comprenant les plans d'exécution mis à jour, le plan de recollement des réseaux, les notices techniques et certificats de garantie des matériaux et appareils installés.

*POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE*

2 Rue Jeanne d'Arc - CS30001 - Scy-Chazelles - 57161 Moulins-lès-Metz Cedex

tél : 03 87 74 46 06 - fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com - www.caue57.com