

Faire
construire
sa maison

Philippe Leblond

Faire construire sa maison

Toutes les étapes pour faire les bons choix

DUNOD

Malgré tout le soin apporté à la rédaction de cet ouvrage, des modifications apportées aux textes de loi cités dans ce livre ne peuvent être intégrées. Il convient au lecteur de s'assurer de la dernière version des textes en vigueur.

Graphisme de couverture : Hokus Pokus Créations

Mise en page : Belle Page

Illustrations intérieures : Maud Warg

© Dunod, 2015, 2017, 2019

11 rue Paul Bert, 92240 Malakoff

www.dunod.com

ISBN 978-2-10-080009-4

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

Remerciements

à Mme ZEVACO-FROMAGEOT, professeur de Lettres classiques et
membre de l'association Défense de la langue française (DLF) pour
sa relecture,
aux architectes pour leur collaboration,
à tous ceux qui m'ont soutenu, sans les citer pour n'oublier personne.
à l'éditeur pour sa confiance.

Table des matières

Deux outils de travail indispensables9

Une affaire de zonage10

Ce qu'il faut savoir pour bien démarrer13

- L'assurance dommages ouvrage 14
- L'accessibilité, dispositions générales 16
- La réglementation thermique RT 2012 22
- Les servitudes 25
- Le risque sismique 33

PENSER SON PROJET DE CONSTRUCTION

Les contraintes administratives45

- Un état des lieux initial 46
- Où trouver les documents ? 47
- La limite de propriété 49
- La zone constructible 53
- La clôture du terrain 59
- Voirie, réseau divers (VRD) 62
- Le permis de construire (PC) 85
- Le règlement du lotissement, le cahier des charges 88
- Le plan local d'urbanisme (PLU) 89
- Ce qu'il faut retenir 96

Les contraintes environnementales.99

■ Le terrain	100
■ La climatologie	108
■ Le voisinage et son habitat	117
■ L'avenir local public et privé	118
■ L'assainissement disponible ou imposé	119
■ La vie quotidienne	119
■ Les accès	120
■ L'état des lieux	121
■ Ce qu'il faut retenir	123

LANCER SON PROJET DE CONSTRUCTION

Du compromis de vente à la première pierre 129

■ Les délais et les formalités	130
■ Les différents plans à établir	134
■ Concevoir la structure	136
■ Choisir ses matériaux de construction	140
■ Choisir son mode de construction	146

Du suivi de chantier à la crémaillère. 153

■ Le suivi de chantier	154
■ Les dégâts	156
■ L'historique	156
■ Les contrôles	157
■ L'accès aux réseaux	158
■ La livraison	158
■ La pendaïson de crémaillère	169

POUR ALLER PLUS LOIN

Plans d'exécution structure	172
L'isolation thermique.....	186
Exemple de notice descriptive	195
Le risque mэрule en France.....	204
Le risque termites en France.....	205

Conclusion	208
------------------	-----

Bibliographie	210
---------------------	-----

Références de textes intégraux	212
--------------------------------------	-----

Adresses utiles	226
-----------------------	-----

Index	230
-------------	-----

Crédits photographiques.....	233
------------------------------	-----

Deux outils de travail indispensables

Un carnet à spirale pour ne rien oublier

Votre premier achat est un carnet à spirale. Il est conseillé de l'utiliser sans modération pour figer vos coups de cœur (fond et forme) d'après les suggestions de présentations visitées. Cela sera pratique le soir au coin du feu pour résumer la situation et élaborer un dessin sommaire de l'ensemble. Ce carnet à spirale est un véritable carnet de bord qui vous permettra de contrôler vos consommations futures.



↑ Le carnet indispensable pour une bonne préparation du projet

Un ou deux grands classeurs à dos large

C'est le deuxième achat à effectuer car l'accès à la propriété est à l'origine de très nombreux documents à conserver précieusement et durablement. Tout au long de l'avancement du projet et même une fois celui-ci achevé, il vous sera sûrement nécessaire d'y faire référence pour dénicher l'information demandée par la banque, le constructeur, le fisc, le notaire, etc. Il convient donc d'être rigoureux et méthodique. N'hésitez pas à utiliser des intercalaires pour parfaire votre méthode de classement. N'hésitez pas non plus à placer des index en tête de chaque classeur et des parties établies. En procédant de cette manière, la perte de temps perçue lors de ce rangement se transformera très rapidement en un gain de temps agrémenté de la tranquillité d'esprit.



↑ Des dossiers pour tout classer et ranger durablement

Une affaire de zonage

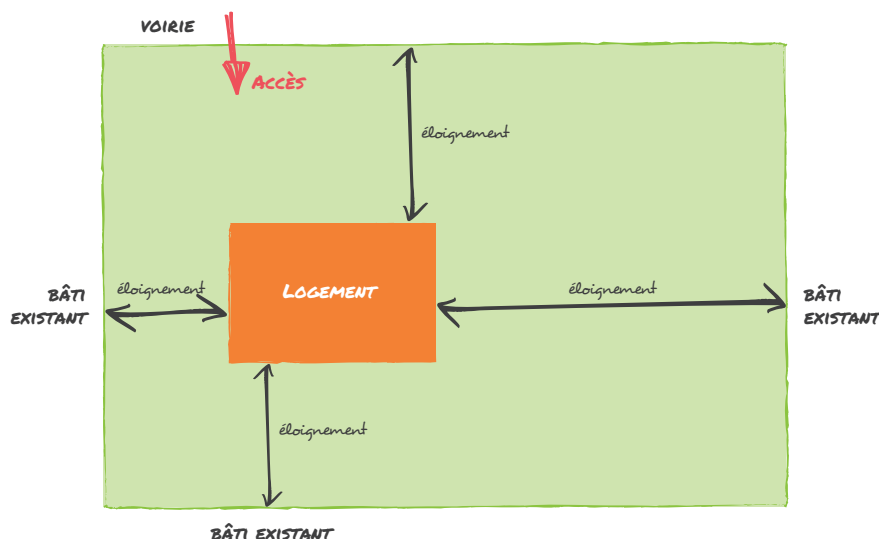
L'APPROCHE DE CET OUVRAGE

Cet ouvrage technique et détaillé doit vous permettre d'implanter votre maison conformément à vos envies en évitant des erreurs grossières, dites « de débutant ». Toute implantation exigeant précision et calculs, vous y trouverez les rappels mathématiques indispensables ainsi que les prescriptions techniques, réglementaires et administratives qui doivent être respectées.

Lors de la conception intérieure de votre maison, il est nécessaire d'effectuer une répartition des pièces en fonction des usages particuliers qui leur sont affectés : c'est le zonage intérieur. Comme son nom l'indique, il n'aborde qu'une partie du sujet.

En ce qui concerne **l'extérieur**, le zonage prend une dimension différente avec un découpage virtuel du terrain pour obtenir la zone publique et la zone privée. Ce partage doit être en premier lieu réfléchi puis réalisé sans tâtonnement. Faute de quoi, votre mode de vie peut se retrouver irrémédiablement modifié. Pour un résultat optimum, plusieurs critères sont à prendre en compte :

- l'environnement immédiat avec le bâti, la végétation, les infrastructures terrestres et les accès,



- ▶ l'avenir professionnel de la famille car une mutation inattendue peut engendrer une revente,
- ▶ l'avenir privé de la famille qui peut s'agrandir et qui évolue en âge,
- ▶ les coûts induits des longueurs des circulations et d'enfouissement des réseaux,
- ▶ vos envies et vos possibilités financières.

Bien qu'une prise en compte intégrale de ces critères soit nécessaire, gardez à l'esprit que le compromis final et le choix d'implantation établi doivent vous permettre d'obtenir les deux zones souhaitées.

La forme du terrain, sa longueur faciale, sa nature, son environnement et le coût induit de vos choix d'implantation – entendez le rapport coût/distance – vont être prépondérants dans les décisions à prendre. N'oubliez pas que les coûts induits peuvent devenir prohibitifs.

Que vous aimiez la tranquillité ou la proximité, il vous faudra faire des choix importants et irréversibles pour tenter d'obtenir le nid douillet que tout un chacun espère détenir un jour.

AVERTISSEMENT

Cet ouvrage n'a pas la prétention de remplacer les années d'études de spécialistes : notaires et architectes. Il donne seulement quelques précisions qu'un néophyte doit savoir avant d'entreprendre une transaction. Il indique également les règles et les obligations contenues dans les textes réglementaires étatiques ou locaux qu'il convient de respecter.

Les notaires ont pour fonction de vous conseiller, n'hésitez en aucun cas à les consulter avant tout dépôt de signature. Les architectes ayant pour fonction de concevoir, n'hésitez pas à les contacter et à leur faire corriger vos plans.

