



Les cahiers du bricolage | **Construction**

Thierry **Gallauziaux**

David **Fedullo**

Gérard **Karsenty**

Tout savoir avant de

FAIRE CONSTRUIRE

EYROLLES

Tout savoir avant de **FAIRE CONSTRUIRE**

Sommaire :

Choix du terrain | Textes de loi en vigueur | Certificat d'urbanisme | Délais d'instruction du permis de construire | Les agrandissements | Bornage | Plans | Choix des matériaux | Choix de l'énergie | Orientation | Performances énergétiques | Récupération des eaux de pluie | Le permis de construire | Formalités consécutives à son obtention | Implantation et plans | Etude des sols | Raccordement aux réseaux | Responsabilités et assurances | Exemple de dossier de permis de construire

Choisir de faire construire sa maison c'est prendre une décision qui va nous engager dans un parcours dont l'aboutissement doit être synonyme de satisfaction. On sait que les étapes sont nombreuses, que certaines d'entre elles seront plus longues ou plus difficiles à franchir que d'autres, on a une idée précise de là où l'on veut aller... mais sait-on vraiment comment s'y prendre pour bien commencer et aller jusqu'au bout ?

Avant que le projet ne se concrétise, on devra réunir beaucoup d'informations, faire de nombreuses démarches et se familiariser

avec des procédures touchant à des domaines variés, finalement aussi nombreux qu'il y a de métiers dans le secteur de la construction !

Entre le budget disponible et l'éventail des choix qui s'offrent au futur propriétaire, entre la réglementation et l'offre des professionnels du bâtiment, il conviendra d'accorder les vœux des uns – qui habiteront la maison – aux contraintes des autres – à qui l'on fera appel, le tout dans un délai qu'il faudra également prévoir et tenter de respecter. C'est cet exercice-là que les auteurs de ce petit guide ont décidé de faire réussir ici à leurs lecteurs. Désormais classique, il est entièrement à jour des nouvelles dispositions réglementaires.

Auteurs d'une trentaine d'ouvrages qui font référence chez les bricoleurs comme chez les artisans, **Thierry Gallauziaux** et **David Fedullo** se sont associés ici à **Gérard Karsenty**, ingénieur de la construction et enseignant en école d'architecture – auteur de plusieurs manuels professionnels qui font autorité – pour nous exposer avec méthode toutes les précautions qu'il faut prendre avant de se lancer dans une opération de construction. Ils détaillent ensuite la marche à suivre, exemples illustrés à l'appui. Toutes les dimensions sont une à une étudiées : du budget aux démarches administratives, de la création à la réalisation.

Dans la même collection :

L'isolation par l'extérieur
Isoler les combles

www.editions-eyrolles.com

code éditeur G14094
ISBN 978-2-212-14094-1

Thierry **Gallauziaux**
David **Fedullo**
Gérard **Karsenty**

Tout savoir avant de
**FAIRE
CONSTRUIRE**

Deuxième édition 2015

EYROLLES



ÉDITIONS EYROLLES
61, bd Saint-Germain
75240 Paris Cedex 05
www.editions-eyrolles.com

AVERTISSEMENT

Bien que tous les efforts aient été faits pour garantir l'exactitude des données de l'ouvrage, nous invitons le lecteur à vérifier les normes, les codes et les lois en vigueur, à suivre les instructions des fabricants et à observer les consignes de sécurité.

N° d'éditeur : 9510

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans autorisation de l'Éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris.

© Groupe Eyrolles, 2013, 2015, ISBN 978-2-212-14094-1

Sommaire



Le projet de construction	6
Le choix du terrain	7
La loi Alur	8
Le certificat d'urbanisme	9
Les délais d'instruction du permis de construire	15
Les agrandissements	15
Le bornage du terrain	16
Les plans du bâtiment	17
Le choix des matériaux	25
Le choix de l'énergie	36
L'orientation et les performances énergétiques	42
La récupération des eaux de pluie	44
Le permis de construire	46
Les formalités après l'obtention du permis de construire	50
Implanter le bâtiment d'après les plans	51
L'étude des sols	54
Le raccordement à la voirie et aux réseaux	57
Les responsabilités et les assurances à souscrire	65
Construire ou faire construire	69
Exemple de dossier de permis de construire	71

Le projet de construction

Faire construire est le projet d'une vie. C'est une décision que l'on ne prend pas à la légère et qui demande de nombreuses démarches et prises de renseignements afin d'éviter les écueils. Avant de pouvoir concrétiser son projet et de passer à la phase active, il convient d'effectuer un certain nombre de démarches administratives et de procéder à des travaux préparatoires, indépendamment du choix du terrain et des problèmes financiers que l'on rencontre inévitablement.

Pour progresser dans les meilleures conditions possibles, il convient de respecter certaines étapes indispensables. Vouloir les éluder ou accélérer la procédure est souvent source d'échec.

Tout d'abord, analysez vos besoins personnels et familiaux, vos goûts et vos contraintes, les points essentiels et les aspects plus superficiels afin d'arrêter un choix architectural.

Tenez compte du marché immobilier de votre région afin de déterminer si le coût total de votre projet de construction et la durée sur laquelle vous souhaitez l'occuper est une opération rentable financièrement. Pensez à la revente de votre bien, même si vous ne souhaitez pas déménager avant de longues années.

La limite de vos possibilités financières conditionnera grandement l'ampleur du projet et vos choix. Outre la capacité financière, prévoyez également beaucoup de temps, notamment pour les recherches (du terrain, des professionnels, des conseils, du suivi de chantier...). Du temps que vous consacrerez à votre projet dépendra aussi sa réussite.

Lorsque vous avez acquis un terrain et défini une idée assez précise du projet, vous pouvez commencer à élaborer des plans du bâtiment. Réalisez-les sur papier ou aidez-vous d'un logiciel spécialisé disponible à des prix abordables dans le commerce. N'hésitez pas à réaliser de nombreuses versions et ébauches. Demandez des avis divers à vos

proches. Ils auront toujours des suggestions auxquelles vous n'aurez pas pensé. Sachez attendre que vos idées couchées sur le papier prennent forme et mûrissent dans votre esprit. Laissez passer quelques semaines entre les différentes versions, ne vous précipitez pas sur de fausses bonnes idées. Soumettez le plan à votre constructeur ou à votre architecte afin de connaître sa faisabilité et d'avoir un avis professionnel.

Établissez un budget prévisionnel afin de vérifier si le projet est surestimé ou pas par rapport à vos capacités. Outre les devis des constructeurs, n'omettez pas de comptabiliser le prix du terrain et les frais annexes (notaire), les frais de raccordement aux réseaux, les expertises géologiques, le terrassement, si nécessaire, les taxes locales, les assurances et les frais de permis de construire, les frais de dossier et de prêt. Augmentez l'enveloppe globale obtenue d'une marge d'erreur ou de sécurité de dix pour cent (environ) et vous obtenez votre budget global à ne pas dépasser. Vérifiez auprès de votre banque ou d'un courtier en prêts si ce budget correspond à votre capacité d'endettement.

Après cette étape, il faut déposer une demande de certificat d'urbanisme et une demande de permis de construire.

L'implantation du bâtiment sur le terrain doit ensuite être étudiée, puis il faut procéder à une étude du sol afin de savoir s'il convient