

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](http://www.dunod.com)

ISBN 978-2-10-079717-2

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 indispensables .....9

Une affaire de zonage .....10

Ce qu'il faut savoir pour bien démarrer .....13

- 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 administratives .....45

- 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 pendaison 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 agréablement de la tranquillité d'esprit.



↑ Des dossiers pour tout classer et ranger durablement

# Une affaire de zonage

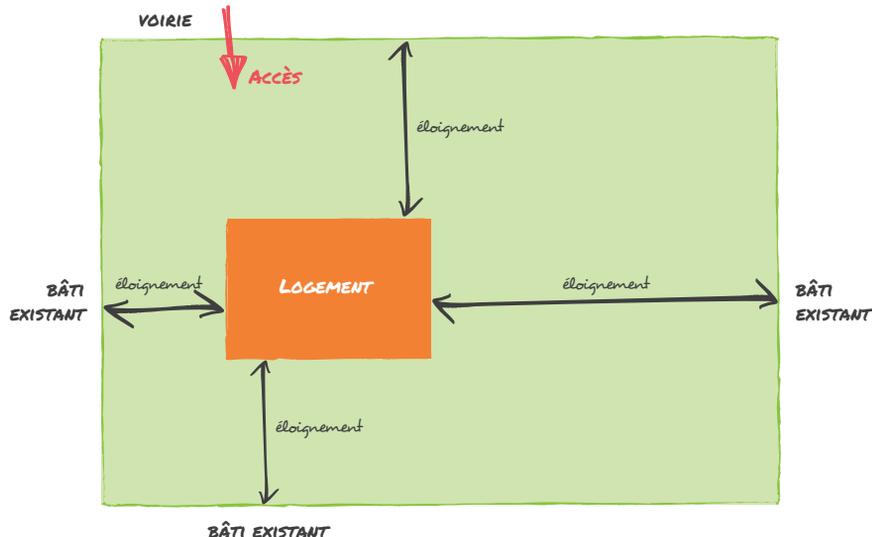
## L'APPROCHE DE CET OUVRAGE

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.





# CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR BIEN DÉMARRER

Il est important de se remémorer quelques règles générales avant de se lancer dans un projet de construction. C'est l'objet de cette partie qui regroupe l'essentiel à connaître sur l'assurance dommages ouvrage, l'accessibilité, la réglementation thermique 2012, les servitudes et le risque sismique. Ces deux derniers points sont décortiqués plus en détail.

Avant d'effectuer un premier coup de crayon, soyez prêt à justifier vos décisions en fonction des règles en vigueur et de vos connaissances.

## L'assurance dommages ouvrage

↓ L'assurance dommages ouvrage permet de garantir le paiement des travaux de remise en état dus à des imperfections préjudiciables à la solidité de la construction ou la rendant inhabitable

Rendue obligatoire par le code des assurances dans son article L. 242-1, l'assurance dommages ouvrage permet de garantir le paiement des travaux de remise en état dus à des imperfections préjudiciables à la solidité de la construction ou la rendant inhabitable. Cette garantie s'applique sans avoir à déterminer les responsabilités du constructeur. L'assurance est cependant très onéreuse et à la charge du propriétaire qui peut toutefois mandater toute autre personne – par exemple le constructeur ou le promoteur – pour repérer le bon contrat (code de la construction et de l'habitation Art. L. 111-31).



Le code de la construction et de l'habitation stipule notamment que :

- ▶ l'intégralité des intervenants sur un chantier dont la responsabilité décennale peut être engagée au titre des articles 1792 et suivants du Code civil, doit être couverte par une assurance souscrite avant le début des travaux et pour une durée de 10 ans (Art. L. 111-28) ;
- ▶ lors d'un transfert de propriété avant la fin du délai des 10 ans, la mention d'absence ou d'existence d'assurance des nouveaux propriétaires doit être indiquée dans le corps de l'acte ou en annexe (Art. L. 111-33) ;

Cela signifie notamment que le promoteur, le constructeur, les artisans, etc. doivent avoir également souscrit une assurance décennale et le futur propriétaire doit s'en assurer avant tout dépôt de signature.

Si une déclaration de sinistre devait être à l'origine de l'ouverture des garanties proposées par l'assurance dommages, il est important d'en respecter les conditions de mise en œuvre. N'hésitez pas à vous le faire confirmer auprès de votre assureur et à utiliser votre carnet à spirale pour tout noter (point de contact, délai, déroulement, imputation, courrier, méthode, assistance, etc.). Une assurance dommages ouvrage réduira la procédure de recours en justice à environs six mois au lieu de plusieurs années sans assurance dommages ouvrage. Soyez prévoyant et méthodique. Le pourcentage de sinistres est très faible comparé aux chantiers réalisés sans encombre mais c'est toujours extrêmement désagréable d'y être confronté.

#### ↓ Comparatif des codes indiqués

Code de la construction et de l'habitation	Code civil
L. 111-13 : responsabilité du constructeur	1792
L. 111-14 : définition du constructeur	1792-1
L. 111-15 : éléments d'équipement formant indissociablement corps avec l'ouvrage	1792-2
L. 111-16 : autres éléments d'équipement et garantie de bon fonctionnement	1792-3
L. 111-17 : fabricant d'un ouvrage et sa responsabilité	1792-4
L. 111-18 : clause de limitation de responsabilité	1792-5
L. 111-19 : réception et garantie de parfait achèvement (1 an)	1792-6
L. 111-20 : fin des responsabilités et garanties (10 ans après réception)	1792-4-2
Code de la construction et de l'habitation	Code des assurances
L. 111-30 : règles relatives à l'assurance dommages obligatoire	L. 242-1

## EXTRAIT DE L'ARTICLE L. 242-1 DU CODE DES ASSURANCES

### Repris par le code de la construction et de l'habitation à l'article L. 111-30

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

...

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration de délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- ▶ avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;
- ▶ après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

## L'accessibilité, dispositions générales

### ↓ En pratique

Les dispositions énoncées aux paragraphes suivants sont à prendre en compte dès le premier coup de crayon. Il est important de concevoir une maison de cette façon afin d'optimiser l'espace disponible à la construction et de prévoir tout changement de motricité des futurs occupants. En cas de mobilité réduite – accident ou maladie –, les dimensions des pièces deviennent prépondérantes pour une bonne qualité de vie quotidienne. Imaginez une personne désirant se coucher qui ne peut se placer dans le bon sens à côté de son lit mais ne peut exécuter la manœuvre adéquate dans sa chambre et doit en sortir pour faire demi-tour ; que penser des toilettes qui ne permettraient pas de se placer correctement pour une translation rapide, aisée et sans trop d'effort ? Ces exemples ne concernent que l'intérieur du logement mais il en existe aussi pour l'extérieur comme :

- ▶ Que faire si une fois le véhicule garé, son chauffeur ne peut pas en sortir sans gêne ?
- ▶ Que faire si la personne à mobilité réduite ne peut se déplacer à cause d'un sol trop inégal ?
- ▶ Que faire si la place de stationnement trop éloignée de l'habitation oblige à dix minutes de déplacement sous la chaleur ou le froid ?



Actuellement, les normes imposent seulement une largeur mais passent parfois sous silence la longueur. Or cette dimension peut se trouver augmentée avec l'évolution des fauteuils qui permettent maintenant de ne plus se cogner les pieds grâce à l'allongement des repose-pieds. Il arrivait que des orteils soient cassés sans que la personne ne s'en aperçoive du fait de son handicap. Cet allongement a permis de résoudre ce problème mais oblige à faire évoluer les longueurs minimales des pièces. Ne l'oubliez pas !

Dans le cas d'un handicap plus prononcé, la présence impérative d'un auxiliaire de vie engendre un besoin supplémentaire d'espace de vie pour un usage quotidien pratique et approprié. Dès lors qu'une conception initiale est adaptée, les visiteurs ne remarqueront pas les aménagements effectués. Preuve que le résultat de ce travail est pleinement intégré au bâti et ne dépare pas l'ensemble.

De la largeur des portes à la surface des toilettes en passant par le positionnement des prises électriques, tout est à revoir lorsque vous êtes confronté à une situation de handicap et le coût engendré par ces adaptations à réaliser deviendra très vite prohibitif.

## ↓ Généralités

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, l'accessibilité, déjà en place pour les locaux recevant du public, est imposée sous conditions pour les locaux d'habitation individuelle **neuve**. Aujourd'hui, l'accessibilité s'applique intégralement pour une construction neuve ou pour une rénovation. Une maison conçue avec un étage aura plus d'intérêt et de valeur à la revente si au rez-de-chaussée ont été prévus des toilettes, une salle d'eau et au moins une chambre pour parer à toute éventualité.

C'est maintenant l'arrêté du 24 décembre 2015 (NOR : ETL1511145A) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction et paru au Journal officiel n° 300 du 27 décembre 2015 qui s'applique intégralement. Il fixe les dispositions pour l'application des articles R.\* 111-18 à R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-4 à R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation. Les articles R.\* 111-18-8 à R.\* 111-18-10 du même code sont applicables pour les travaux sur bâtiments existants. L'arrêté du 24 décembre 2015 a été modifié par l'arrêté du 23 mars 2016 (NOR : LHAL1607762A) paru au Journal officiel n° 0072 du 25 mars 2016.

## ACCÈS AU BÂTIMENT

- Le niveau d'accès principal au bâtiment doit être en continuité avec le cheminement extérieur accessible.
- Tout dispositif autorisant ou restreignant l'accès au logement doit être facilement repérable par contraste visuel et tactile, signalétique adaptée et placée en dehors d'une zone sombre.
- Une place adaptée doit permettre à un usager en fauteuil roulant de quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

## PLUS D'INFOS



[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)  
Pour accéder au texte de l'arrêté  
modifié du 24 décembre 2015,  
flashez ce code.

À noter, l'arrêté du 24 décembre 2015 a été modifié par les décisions n° 397360 et 397361 du 22 février 2018 parues au JORF n° 0051 du 2 mars 2018 (NOR : CETX1805891S) :

- la définition de l'impossibilité d'accès précisée dans l'article premier a été supprimée ;
- les caractéristiques dimensionnelles d'un sas d'isolement ont été supprimées.

## PLUS D'INFOS



[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

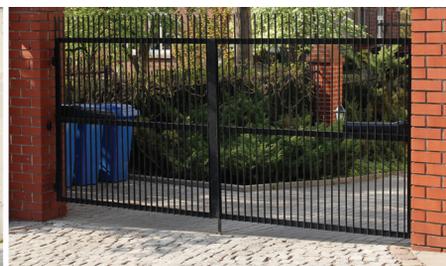
Pour accéder à la dernière version  
de la circulaire DGUHC 2007-53  
du 30 novembre 2007, flashez ce code.

→ Les portes et portails d'accès à la propriété doivent être conformes aux normes d'accessibilité. Sur ces exemples, quatre entrées possèdent un seuil hors normes (seules celles en haut à droite et en bas à droite sont conformes)

Une circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007 (NOR : MLVU0766613C) rappelle de façon illustrée ces dispositions. Les valeurs indiquées dans les textes réglementaires ne sont que des minima modifiables dès que possible ; la notion de qualité d'usage équivalente comprend distance et qualité de traitement de surface.

Les textes tiennent compte des difficultés engendrées par une mobilité réduite naturelle ou accidentelle et donnent les dispositions diverses pour :

- ▶ les cheminements extérieurs ;
- ▶ les stationnements automobiles ;
- ▶ les équipements, dispositifs de commande et de service ;
- ▶ les portes et portails ;
- ▶ etc.



## ACCESSIBILITÉ

Ce texte ne s'applique pas pour une construction destinée à son propre usage (Art. R\* 111-18-4 du code de la construction et de l'habitation).

## ↓ Les difficultés

La principale difficulté réside dans les textes officiels qui prévoient que les maisons individuelles construites pour le propre usage de leurs propriétaires respectifs ne sont pas concernées par les dispositions prévues pour améliorer l'accessibilité (code de la construction et de l'habitation : Art. R. 111-18-4). On peut citer les constructions dont le maître d'ouvrage n'est pas un professionnel construisant pour autrui, les contrats de constructions d'entreprises ou de maîtrise d'œuvre, les maisons construites par leur maître d'ouvrage. En revanche, les maisons individuelles construites pour être louées, mises à disposition ou être vendues sont soumises à ces dispositions qui concernent également les circulations extérieures, les places de stationnement automobile et les équipements résidentiels.

En outre, les constructions vendues en l'état futur d'achèvement sont soumises à ces obligations car le vendeur reste le maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (code de la construction et de l'habitation : Art. L. 261-3 et code civil : Art. 1601-3).

## ↓ Les dispositions

Une mobilité réduite naturelle ou accidentelle impose de prendre en compte les difficultés engendrées : c'est le but des dispositions décrites dans ce paragraphe.

### Les cheminements extérieurs

On entend par cheminement extérieur accessible le tracé permettant d'atteindre l'entrée du logement depuis l'accès au terrain et en facilitant la transition avec le monde extérieur (public). Une personne handicapée indépendante doit pouvoir emprunter ce cheminement sans l'aide d'un auxiliaire de vie. Si cela n'est pas possible en raison des accidents de terrain, une place de stationnement accessible et un chemin accessible la reliant au logement doivent être aménagés.

#### ► Repérage et guidage :

- contraste visuel et tactile.

#### ► Caractéristiques dimensionnelles :

- exceptionnellement 8 % sur 2 mètres de long ;
- exceptionnellement 10 % sur 0,5 mètre de long ;
- un palier de repos en haut et en bas de chaque plan incliné ;
- un palier de repos tous les dix mètres si la pente est au moins de 5 % ;

↓ Un chemin élaboré mais ne facilitant pas la tâche aux personnes à mobilité réduite !

