

Chaque semaine, des particuliers viennent chercher des conseils individualisés auprès des architectes et paysagistes du CAUE. Ces conseils s'adressent à une personne mais concernent en réalité une grande partie des propriétaires ou futurs maîtres d'ouvrages. Nous souhaitons ici partager ces questions, et diffuser nos conseils.

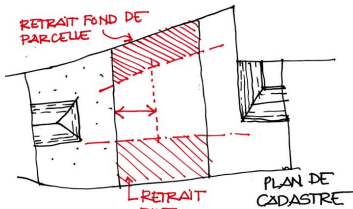
le conseil de l'architecte



LA QUESTION :

Je souhaite faire une extension, sans architecte. **Par quoi commencer ?**

LES RÈGLES D'URBANISME



Avant de vous lancer dans le projet, il faut vérifier ce que votre terrain et votre maison peuvent recevoir de surface construite supplémentaire. Le PLU, disponible généralement sur le site internet de votre commune, est composé d'un plan de zonage, dans lequel il vous faut **repérer la zone dans laquelle s'inscrit votre parcelle.** (Le PLUI remplace le PLU lorsqu'il est porté non plus par les communes mais par les communautés de communes.)

Une fois la zone déterminée, c'est le **règlement du PLU** qui fera office de cadre à suivre précisément. Le chapitre des conditions générales concerne toutes les zones, ainsi que les quelques pages «disposition applicables à la zone XXX». Dans l'idéal, à partir d'un plan de cadastre, vous tracerez selon le règlement, **le périmètre de constructibilité.**

Par exemple, barrer la partie de parcelle sur les 5 premiers mètres de profondeur à partir de la rue si le document indique «les constructions et installations s'implantent en retrait de 5 mètres par rapport aux voies...» Ainsi de suite.

Si votre projet comporte des démolitions, le dossier de demande de permis de construire sera associé à une demande de permis de démolir.

Tous les cerfa sont disponibles sur le site internet de l'Ordre des Architectes :

<http://www.architectes.org/permis-de-construire-formulaires-cerfa-et-dossier>

LES AUTRES RÈGLEMENTATIONS



D'autres cas de figure peuvent ajouter des règles.

-Si votre parcelle se situe à proximité d'un **Bâtiment de France** : ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), votre dossier sera soumis aux architectes des Bâtiments de France de votre département. Des pièces supplémentaires dans le dossier de déclaration préalable et permis de construire seront demandées. (Le délai d'instruction sera allongé d'un mois.) (Règlement sur le site de votre commune)

-Le **code de l'urbanisme**. (Règles sur les vues, les plantations...) Est majoritairement utilisé en absence de PLU ou PLUI.

-Le **règlement sanitaire départemental**. Ressource juridique en matière de décence des logements. (Éclairage, surface, ventilation...)

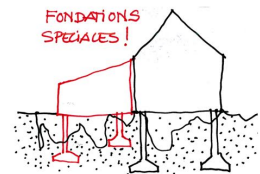
-La **réglementation thermique 2012**. Obligations en matière de performances énergétiques en cas de construction et de rénovation. Selon les cas, la RT varie. RT bâtiments neufs, RT existant, RT élément par élément si la rénovation est partielle. Information et exceptions accessible sur le site officiel de la RT :

<http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/obligation-disolation/obligation-disolation-en-cas-de-travaux-importants.html>

-En cas d'établissement recevant du public (ERP) de logement locatif meublé ou d'impact environnemental, d'autres règles seront à vérifier.

-Vérifiez également les obligations en matière d'assainissement, **zone inondable** et raccordement aux **réseaux**.

UN BUDGET PREVISIONNEL FIABLE



Une fois les règlements vérifiés, les contraintes couchées sur papier, vous rédigerez vos intentions :

-**Programme** de votre nouvelle construction (quelles pièces, quelles envies)
-Votre **budget** disponible
-Vos **contraintes de délais**
-Vos **contraintes de chantier** (si vous devez habiter autre part pendant le chantier, ou vous reclus dans une partie de la maison, si les engins de travaux peuvent accéder au chantier, si il faut prévoir de demander des autorisations d'échafaudages ou de mitoyenneté à des copropriétaires ou voisins etc...)

Une fois ces contraintes maîtrisées, vous pourrez solliciter des entreprises pour étudier les solutions techniques. Afin de ne pas partir sur des surfaces trop grandes, il est possible d'estimer très vaguement un budget sur la base d'environ 2000 euros par m2 construits ou rénovés. (Ce budget est très variable, il peut aller de 1000 euros (auto-construction) à 4000 euros et + si s'ajoutent au budget de base : des fondations spéciales, une structure complexe, l'ajout de mobilier, un accès au chantier impossible, des matériaux nobles etc...)

Toutes ces données seront à étudier avec les **entreprises et les bureaux d'étude** au fur et à mesure de l'avancement de votre projet. Certaines entreprises sont associées à des bureaux d'études et bureaux de contrôle, d'autres pas. **L'assurance** Dommage-ouvrage sera à contracter séparément, et les assurances décennales seront à demander auprès des entreprises.