

Construire une maison

Démarches préalables

Construire une maison est une expérience parfois délicate. Avant de s'engager dans une telle démarche, mieux vaut être sûr d'avoir examiné les autres solutions : achat, réhabilitation, extension, location, etc. Une fois la décision prise, l'aventure commence.

Choisir son terrain

S'il est préalable, le choix d'un terrain doit se faire en ayant une idée de son programme. Ceux-ci doivent se convenir mutuellement. Outre sa viabilité, il est important d'appréhender :

- les **contraintes d'occupation du sol** (constructibilité, servitudes, règlement d'un éventuel P.L.U.¹, appartenance à un secteur sauvegardé, une Z.P.P.A.U.P.² ou à un périmètre de monument historique...);
- l'**orientation cardinale**, afin de déterminer l'ensoleillement et l'exposition aux vents dominants;
- la **pente du terrain** qui, avec la situation des accès, peut être déterminante pour la configuration du projet;
- la **nature du sol** pouvant imposer un certain type de fondations ou anéantir l'idée d'un sous-sol;
- le **voisinage bâti et naturel** avec lequel devra dialoguer la future construction.

Réaliser son programme

Le programme doit constituer le travail le plus important du maître d'ouvrage³. Lui seul est capable de définir :

- ses **besoins** (nombre, taille et distribution des pièces);
- ses **moyens** (financiers⁴ et en autoconstruction);
- et, ce que l'on oublie le plus généralement, ses **envies** globales et particulières (ambiances, luminosités, vues vers l'extérieur, etc.)

Un programme doit être rédigé. Il peut être agrémenté de photos-références illustrant ses envies. S'il peut évoluer au cours de l'élaboration du projet, il doit néanmoins être le plus précis possible dès le départ.

De la qualité du programme dépend directement celle du projet.

¹ P.L.U. : Plan local d'urbanisme, anciennement P.O.S., Plan d'occupation des sols.

² Z.P.P.A.U.P. : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

³ Maître d'ouvrage : personne commandant et finançant le projet de construction.

⁴ Des ratios simples peuvent être appliqués de façon à éviter de grossières incohérences entre la définition des besoins et son enveloppe budgétaire.

Choisir un maître d'œuvre

La conception d'une maison relève d'un métier qui ne s'improvise pas : la maîtrise d'œuvre. L'architecte offre la garantie d'un projet travaillé en commun, tenant compte des contraintes spécifiques de chaque programme et de chaque terrain. Le recours à un constructeur ou à un maître d'œuvre indépendant est envisageable sous certaines conditions.

Le choix du maître d'œuvre est également une tâche délicate et essentielle du maître d'ouvrage. Liés entre eux par un contrat, le commanditaire et le concepteur doivent travailler étroitement ensemble dans l'objectif du projet le mieux adapté. Plus que par les différences minimales d'honoraires finalement négligeables au regard du coût d'un bâtiment dans le temps, le choix du maître d'œuvre doit s'intéresser à d'autres critères : le sérieux, le respect des délais et des coûts, la confiance, la qualité des références et la créativité.

L'autorisation de construire

L'édification d'un bâtiment nécessite une autorisation délivrée, selon les cas, par la commune ou par l'Etat. Une demande de Permis de construire doit donc être déposée. Sauf dans le cas d'une personne physique concevant pour son propre compte une construction, à usage d'habitation, d'une surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) inférieure à 170 m², le recours à un architecte est obligatoire. Pour certains projets dont la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) est inférieure à 20 m², une Déclaration de travaux peut suffire.

Conseils et renseignements pratiques

Consultez le site Internet et les architectes conseillers du C.A.U.E. de Meurthe-et-Moselle pour un conseil indépendant et gratuit :

- **C.A.U.E.** (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement)
48, rue du Sergent Blandan – C.O. 19 – 54035 NANCY CEDEX – Tél. : 03 83 94 51 78
Mél : caue@caue54.cg54.fr
Site Internet : **caue54.com**

Vous pouvez également vous renseigner auprès :

- de votre **mairie**
- de votre **subdivision de l'Équipement**
- du **S.D.A.P.** (Service départemental de l'architecture et du patrimoine)
Architecte des bâtiments de France
1, rue Louis Majorelle – 54000 NANCY – Tél. : 03 83 41 68 68
- de l'**A.D.I.L.** (Association départementale d'information sur le logement)
48, rue du Sergent Blandan – 54000 NANCY – Tél. : 03 83 27 62 72
Site Internet : **anil.org**
- de l'**Ordre des architectes**
24, rue du Haut Bourgeois – 54000 NANCY – Tél. : 03 83 35 08 57

