



du **PROJET** au
PERMIS de
CONSTRUIRE

Guide pratique pour
construire et **rénover** dans les départements
du Nord et du Pas-de-Calais





RÉFLECHIR

Construire ou rénover sa maison est un rêve que souhaitent réaliser chaque année de nombreux français. Vous aussi ?

Pour que ce rêve devienne une réalité, il faut tout d'abord RÉFLÉCHIR à l'endroit où vous souhaitez habiter (en ville ? à la campagne ?), au projet que vous envisagez (construction neuve ? réhabilitation, rénovation ?).

Vous devez donc exprimer vos exigences, mesurer vos envies, qu'il vous faudra peut-être adapter après avoir évalué financièrement votre budget. Il sera par ailleurs important de connaître les démarches administratives à effectuer à chacune des étapes du projet et de la réalisation de vos travaux. Avant de vous lancer dans un projet qui va engager votre vie durablement, la bonne gestion des premières étapes est déterminante pour répondre efficacement aux différents enjeux économiques, énergétiques, de confort ou fonctionnels.

Parmi ces étapes, vous entourer de professionnels est une question qu'il ne faut pas oublier de vous poser : un constructeur ? un maître d'oeuvre ? un architecte ? Selon leurs compétences respectives, chacun de ces professionnels vous proposera des prestations différentes.



REFLECHIR MESUREZ VOS ENVIES

Pour que votre rêve devienne réalité, il est nécessaire d'évaluer sa faisabilité. Il s'agit de définir le plus précisément possible vos besoins d'espaces ainsi que vos exigences de qualité de vie. Vos souhaits doivent ensuite être confrontés aux contraintes du lieu, réglementaires, techniques ou autres. Seul ou ensemble, mesurez vos envies !

QUELS SONT VOS BESOINS ?

Dans le cadre d'une construction neuve, il est important d'établir précisément le programme du projet en définissant vos besoins et vos souhaits vis-à-vis des espaces envisagés :

- Quels espaces nécessaires pour le logement ?
- Quelle surface pour chaque pièce ?
- Quels volumes (double hauteur, simple hauteur...) ?
- Quelles attentes en termes de confort (luminosité, vues, acoustique...) ?
- Quels liens entre les différents espaces définis ?
- Quelle flexibilité attendue (possibilité d'extension, d'indépendance...) ?
- Quel rapport entre l'intérieur et l'extérieur ?

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, il faudra déterminer non seulement les besoins auxquels doivent répondre les espaces créés ou restructurés, mais également ce que l'on souhaite améliorer dans le fonctionnement initial de la maison.

QUELLES SONT VOS EXIGENCES ?

Au-delà des besoins décrits et des réglementations en vigueur, il sera nécessaire de définir vos exigences :

- Quelle est la performance énergétique visée ?
- Quelle est la qualité sanitaire et environnementale souhaitée pour les matériaux ?
- Aujourd'hui ou demain, aurez-vous des conditions particulières d'accessibilité à respecter ? (jeunes enfants, parents âgés, etc.) .

COMMENT DÉFINIR VOTRE BUDGET ?

Vos besoins et vos exigences correspondent à des surfaces et des volumes qui ont un coût lorsqu'ils deviennent réalité. Assurez-vous de votre capacité financière pour les réaliser.

Le montage financier du projet nécessite de raisonner en « coût global » en intégrant :

- le coût de base du projet (terrain, frais de notaire, d'agence, études, construction, aménagement du terrain, taxes...),
- les aides disponibles (crédit d'impôt...),
- le surcoût initial lié aux exigences (performance thermique, matériaux, accessibilité...),
- les économies différées (économies d'énergie, évolution possible des espaces, proximité des services...).



REFLECHIR PRENEZ CONNAISSANCE DES RÈGLES ADMINISTRATIVES

Le montage d'un projet de construction neuve ou de réhabilitation/extension nécessite de bien connaître les démarches à effectuer dans chacun des cas et à toutes les étapes du projet, du choix de la parcelle à la livraison du chantier.

Ces démarches vous permettront de réaliser votre projet en toute légalité et de vous garantir vis-à-vis des tiers, de votre banque et de votre assurance.

CHOISIR MA PARCELLE

Vous visitez plusieurs parcelles, l'une d'elle retient votre attention. Afin de vous assurer de la constructibilité de la parcelle et de connaître les atouts et les contraintes qui s'y rattachent, vous pouvez demander le Certificat d'Urbanisme (CU) à la mairie de la commune.

Ce document délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés au terrain (servitudes, taxes, réglementation applicable).

Il existe deux types de certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme d'information et le certificat d'urbanisme opérationnel.

Ils sont délivrés gratuitement dans des délais réglementaires.

OBTENIR LES AUTORISATIONS

Vous devez consulter les documents d'urbanisme qui précisent les règles de constructibilité et d'aménagement de la parcelle.

Le terrain choisi et le projet dessiné, il faut obtenir les autorisations nécessaires auprès de la mairie. Les délais d'instruction sont variables selon la

nature et la situation des travaux.

Une simple déclaration préalable peut suffire pour des travaux de modification d'aspect extérieur et extensions n'excédant pas une surface définie réglementairement.

Au-delà de cette surface, il faudra déposer une demande de permis de construire.

En cas de changement de destination des locaux, cette demande est également nécessaire.

Une fois accordée, l'autorisation doit être affichée sur le terrain, toute la durée du chantier et le projet consultable en mairie durant deux mois pour informer les tiers de votre intention de construire.

Si la surface de «plancher» de votre projet est supérieure au seuil prévu par la loi, le permis de construire devra être dessiné et signé par un architecte.

Si votre parcelle comprend des constructions que vous souhaitez démolir, il suffit de les mentionner dans votre permis de construire. Un permis de démolir n'est alors pas nécessaire. Vous n'êtes cependant pas autorisé à procéder à la démolition avant réception du permis de construire.

LE CHANTIER

Le permis de construire est accordé et les entreprises sont choisies, le chantier peut alors commencer.

Au début des travaux, vous devrez transmettre une déclaration d'ouverture de chantier à la mairie.

À la fin du chantier, vous devrez faire parvenir une déclaration d'achèvement de travaux à la mairie.

Ce document doit être envoyé dans un certain délai après la réception des travaux.



REFLECHIR ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

La conception d'une maison performante nécessite, pour être menée à bien, une gestion globale et cohérente des choix qui vous sont offerts depuis la conception du projet jusqu'à la gestion du chantier et de la mise en oeuvre des matériaux.

Dans cette démarche, il est nécessaire de vous entourer de professionnels compétents et capables de s'adapter aux particularités de votre projet.

LA MAITRISE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est le commanditaire du projet de construction, en l'occurrence, vous. Il est le donneur d'ordre, responsable principal de l'ouvrage. Le maître d'ouvrage est chargé de choisir le processus selon lequel le projet sera réalisé, de formaliser l'expression de ses besoins ainsi que ses exigences de qualité. Il est également chargé de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux. C'est lui qui contrôle la conformité des travaux par rapport au cahier des charges qu'il a préalablement défini.

LE MAITRISE D'OEUVRE

Le maître d'oeuvre est la personne qui conçoit le projet et dirige sa réalisation. Il peut s'agir d'un constructeur, d'un maître d'oeuvre indépendant ou d'un architecte ou même de vous.

- Le **CONSTRUCTEUR** vous propose des modèles de maisons individuelles, plus ou moins adaptables selon vos souhaits. Il prend en charge les travaux jusqu'à leur réception et la remise des clés.

Il ne propose pas ou rarement, cependant, de solutions adaptées lorsque votre terrain nécessite des interventions spécifiques (déclivité, sols, orientation...).

- Le **MAÎTRE D'OEUVRE** non architecte est un professionnel qui établira votre projet en connaissance de la réglementation, pourra déposer la

demande de permis de construire et coordonner les entreprises pour sa réalisation, si la surface totale de la construction ou de la réhabilitation reste inférieure au seuil à partir duquel le recours à l'architecte est obligatoire.

- L'**ARCHITECTE** étudie votre projet pour l'adapter en fonction de vos propres désirs, de vos moyens. Il appartient à une profession réglementée : il est responsable des constructions qu'il conçoit, au-delà de leur livraison. Faire appel à lui est donc une garantie pour tous les projets, quelle que soit leur taille.

Le rôle de l'architecte est avant tout de vous écouter, de vous aider à définir un projet sur mesure adapté à votre terrain et son environnement, mais aussi par rapport à votre mode de vie.

Sur le chantier, l'architecte coordonne également le travail des entreprises. Sa mission peut être partielle (étude de faisabilité, esquisse, dépôt de la demande de PC) ou complète (de la faisabilité jusqu'à la réception des travaux).

Le montant de ses honoraires est calculé sur le coût réel de la construction et varie suivant l'étendue de sa mission votre terrain et son environnement, mais aussi par rapport à votre mode de vie.

Sur le chantier, l'architecte coordonne également le travail des entreprises. Sa mission peut être partielle (étude de faisabilité, esquisse, dépôt de la demande de PC) ou complète (de la faisabilité jusqu'à la réception des travaux). Le montant de ses honoraires est calculé sur le coût réel de la construction et varie suivant l'étendue de sa mission

LA MAIRIE

C'est à la mairie que sont retirés et déposés les dossiers de permis de construire. Elle vous renseigne sur la réglementation du droit des sols. Si elle en possède la compétence, elle peut instruire et délivrer le permis de construire.

La Mairie peut être amenée à consulter certains services (DDTM, UDAP...), ou vous orienter vers des structures qui pourront vous informer (CAUE, ADEME...).

LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

La DDTM vous renseigne sur la réglementation du droit des sols et la constructibilité des terrains.

L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

En espaces protégés, l'autorisation de construire est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

Dans ce cas, vous pouvez vous renseigner auprès du UDAP sur les conditions que votre projet doit respecter, avant son instruction par l'ABF.

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.» (article 7 - Loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

L'ESPACE INFO ENERGIE

L'Espace Info Énergie vous informe gratuitement et de manière objective sur l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables et le changement climatique.

Il peut également vous orienter vers les aides publiques concernant ces domaines. Il est financé par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).

AUTRES STRUCTURES DE CONSEIL

À l'échelle de votre territoire d'autres structures de conseil peuvent aussi vous accompagner, comme les Parcs Naturels Régionaux, la Maison de l'Habitat Durable (Métropole Européenne de Lille), etc.



OBSERVER

Que vous envisagiez d'acquérir une parcelle ou que vous soyez déjà propriétaire d'un terrain nu ou bâti, sa situation aura des conséquences décisives qu'il faudra prendre en compte dans votre projet. Dans un cas comme dans l'autre, il est important de bien OBSERVER les abords immédiats et plus éloignés. Il faut prendre en considération les environs, le paysage proche ou lointain tel que vous pouvez le voir depuis votre parcelle, les vues à privilégier, ou au contraire à atténuer, les repères.

Il faut s'interroger sur la manière dont votre terrain et votre future maison seront visibles depuis le voisinage. Il faut aussi être attentif au milieu bâti, le caractère et l'organisation des constructions qui entourent la parcelle à construire, la maison à réhabiliter, les particularités du village ou du quartier que vous allez habiter. Les contraintes du site sont source de créativité. Ne les négligez pas !

Il sera nécessaire, de vous renseigner sur comment vous inscrire dans un réseau de services disponibles à proximité. Ce sont les aspects pratiques du quotidien qui auront des incidences profondes sur votre futur mode de vie. Car votre projet devra bien s'adapter à son milieu environnemental, social et économique, et non l'inverse, pour développer ce que vous en attendez, tout ce qui répond à vos envies.



OBSERVER PRENEZ EN CONSIDERATION LES ENVIRONS

Si vous devez choisir votre terrain, il est important qu'il vous plaise pour son environnement avant de l'acquérir.

Si vous en êtes déjà propriétaire et que son environnement vous est déjà familier, les avantages qu'il offre pour vous doivent vous guider pour y faire votre projet. Tant pour une construction neuve qu'une réhabilitation, que vous ayez choisi votre parcelle ou que vous en soyez déjà propriétaire, votre projet doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

LE PAYSAGE

Recherchez les éléments qui vous attirent dans les caractéristiques du paysage.

Ce seront autant d'atouts pour l'intégration du projet dans son environnement :

- la végétation renvoie aux différentes formes végétales présentes (buissons, arbres,...) et à l'évolution du paysage en fonction des saisons (feuillages persistants ou caducs).

- la topographie fait référence au relief du site. Le terrain pourra être plat ou en pente (protection ou exposition au vent, aux intempéries, vues sur le paysage environnant...).

- le réseau hydrographique (présence d'un cours d'eau) peut être source d'agrément ou de contraintes (risques liés à la présence de l'eau, stabilité des sols,...).

- l'environnement bâti correspond aux bâtiments construits entourant la parcelle. Il peut générer des contraintes d'implantation qui nécessitent d'évaluer son impact (vues, ensoleillement, ombrage, courant d'air).

Le projet doit prendre en compte les formes architecturales et urbaines locales. Il peut tirer profit des accroches possibles au bâti environnant : une accroche en mitoyenneté minimise les déperditions thermiques, la quantité de matériaux à utiliser ; elle permet aussi de tirer le meilleur parti de la surface du terrain.

LE CLIMAT

Il est également important de comprendre le climat environnant la parcelle. On peut distinguer : le climat local qui correspond aux caractéristiques climatiques de la région ou du département, et le microclimat créé par les éléments présents sur le site et aux alentours (orientation, vents dominants, végétation, relief, bâti environnant, cours d'eau...).

Ces éléments sont primordiaux pour concevoir une construction confortable, économe en énergie et en entretien, mais également importants pour évaluer les possibilités de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire...), si vous souhaitez en bénéficier.



OBSERVER SOYEZ ATTENTIF AU MILIEU BÂTI

Le village ou l'agglomération où se situe votre parcelle de terrain constitue le milieu bâti dans lequel votre projet doit s'intégrer.

La plupart des constructions ont adapté leurs formes aux conditions environnementales du lieu, à sa situation géographique, sa topologie, son histoire...

Les documents d'urbanisme tiennent compte de ces conditions locales pour mettre en place une réglementation particulière, adaptée au milieu, bâti et paysager, pour conserver son identité.

Cette réglementation vous aidera donc utilement pour votre projet et les orientations possibles dans l'aménagement de votre parcelle.

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Parmi les règles administratives, certaines concernent particulièrement la commune où est située votre parcelle, ce sont les documents d'urbanisme. Il vous faudra les consulter.

Que ce soit dans le cadre d'une construction neuve, d'une réhabilitation ou d'une extension, ce sont les documents d'urbanisme qui vous renseigneront sur les conditions de constructibilité et les potentiels de la parcelle que vous envisagez d'aménager : respect d'un alignement, orientation des toitures, organisation des volumes, forme des ouvertures, choix des matériaux, des couleurs, implantation en mitoyenneté, pose de panneaux solaires, isolation par l'extérieur et pose de bardage, etc.

Lors du choix de votre parcelle pensez également :
– à vérifier si le terrain est situé dans un secteur protégé (abords de monument historique, périmètre

d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine –AVAP– ou zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager –ZPPAUP–, site inscrit ou site classé...) : ces documents sont consultables en mairie ;

– à vous renseigner sur la nécessité d'obtenir d'autres autorisations parallèlement au permis de construire : dispositif d'assainissement individuel, autorisation éventuelle de défrichement...

– à appréhender les contraintes de sol, l'existence de réseaux ou de servitudes privées ;

– à vérifier si le terrain est borné.

Dans le cas contraire, il faudra intégrer au budget global le bornage du terrain afin d'éviter tout litige ultérieur.

LES POINTS IMPORTANTS :

Le projet devra notamment tenir compte :

– de la distance du bâti par rapport à la voie,

– de la distance du bâti par rapport aux limites séparatives,

– de la distance imposée entre les bâtis édifiés sur un même terrain,

– des gabarits maximum autorisés,

– des vues et des percements de la façade

– de la présence de servitude(s),

– des distances des plantations par rapport aux limites du terrain,

– de la présence d'arbres protégés en EBC (Espace Boisé Classé),

– de toutes les réglementations spécifiques destinées à valoriser les qualités architecturales et urbaines de votre quartier.



OBSERVER INSCRIVEZ-VOUS DANS UN RESEAU DE SERVICES

Votre projet devra satisfaire en priorité aux exigences de votre futur mode de vie :

- proximité des services, des commerces (poste, mairie...),
- distance par rapport au lieu de travail, aux écoles...
- facilité des liaisons, transports publics, réseaux routiers...
- accessibilité à des activités partagées (sport, loisirs, culture...),
- infrastructures permettant d'utiliser des transports actifs en toute sécurité (bicyclette...).

Cette réflexion préalable sur vos attentes permet de bien définir vos priorités.

De même, les possibilités offertes par les réseaux de services proches peuvent faire naître de nouvelles envies.

LA PROXIMITÉ DES SERVICES

Un accès aisé aux équipements et aux pôles de service favorisera une bonne intégration au sein de la commune ou du quartier. Au moment du choix de la parcelle, pensez à :

- évaluer la proximité des services nécessaires au quotidien ainsi que les moyens de transport par lesquels ils sont accessibles.
- recenser les équipements existants et le temps de trajet nécessaire pour y accéder : école, piscine, gymnase, cinéma,...
- appréhender les nuisances potentielles de certains équipements existants ou prévus en termes de vues, de bruit, d'odeurs.

DESSERTE DES TRANSPORTS

L'insertion dans le réseau des transports locaux favorisera vos déplacements et votre qualité de vie avec une économie de moyens.

Pour les déplacements réguliers, pensez à :

- évaluer l'accessibilité à des modes de transports variés : routier, ferroviaire, actifs (pistes cyclables, chemins piétonniers).

Elle aura un impact énergétique et financier non négligeable et elle offrira plus ou moins d'autonomie de déplacement à chacun des membres de la famille.

- déterminer les dessertes possibles de la maison (attention à l'imperméabilisation des sols occasionnée), ainsi que les possibilités de stationnement sur la parcelle ou à proximité.
- observer les nuisances éventuelles dues à la proximité des réseaux de transport en ne vous limitant pas à l'environnement proche (le vent peut porter très loin ces nuisances).

VIABILISATION DE LA PARCELLE

Le raccordement d'une parcelle non-viabilisée occasionne un surcoût conséquent, alors avant de vous décider, il faudra également :

- recenser les réseaux desservant le terrain : électricité, eau courante, assainissement collectif, gaz de ville, téléphone, haut débit, câble, etc.
- se renseigner auprès de la mairie sur les modalités de mise en place d'un assainissement autonome si le raccordement au réseau collectif n'est pas possible.



IMAGINER

À partir des observations faites sur le terrain, sa situation, les règles d'urbanisme applicables, il faudra **IMAGINER** comment votre construction va se placer sur la parcelle et s'organiser selon votre mode de vie. Il existe un certain nombre d'éléments à prendre en compte pour une implantation qui se veut respectueuse de son environnement :

- la nouvelle construction aura des impacts bien au-delà des limites propres de la parcelle et doit donc, avant tout, bien s'implanter suivant le voisinage ,
- de la nature du terrain dépendront les qualités des espaces intérieurs qui pourront tirer profit de l'orientation en fonction du contexte immédiat,
- enfin, pour créer un rapport de qualité entre le bâti et le terrain, le projet doit être mûrement réfléchi pour articuler votre maison à son jardin , le plus soigneusement possible.

Le projet que vous allez retenir doit vous apporter le confort, mais il faut penser à son usage quotidien. Il est donc très important de pouvoir économiser l'énergie : il faut adapter vos surfaces à vos besoins, bien orienter votre maison en fonction du soleil et des vents dominants, bien choisir les matériaux.



IMAGINER IMPLANTEZ-VOUS EN FONCTION DU VOISINAGE

Votre parcelle n'est certainement pas isolée et fait sans doute partie d'un quartier ou d'un groupement de constructions.

Ce quartier ou cette rue constituent le paysage «proche» de votre future maison. Il est important de prendre en compte cet environnement pour l'insertion de votre projet.

En limitant l'impact de votre implantation vis-à-vis du voisinage et en agissant pour une implantation adaptée, vous vous facilitez les relations futures avec vos voisins.

Cette approche vous sera plus ou moins facile en fonction de la forme et la surface de la parcelle à aménager.

POUR UNE IMPLANTATION ADAPTÉE

Une implantation écoresponsable vise à limiter l'impact de la construction de la maison sur l'environnement, elle passe par :

- un éloignement minimal de la maison par rapport aux réseaux, voiries et réseaux divers (électricité, eau, gaz,...). Leur installation est coûteuse et implique une intervention lourde sur le jardin.
- une implantation en mitoyenneté à chaque fois que cela est possible, afin de limiter les déperditions thermiques du logement.
- une réflexion sur les potentiels offerts par l'implantation et sur la capacité à s'adapter aux besoins de demain : extension, revente d'une partie du terrain, densification future, mutualisation de certains espaces (aire de stationnement, local poubelles, local vélos,...)

LA FORME ET LA SURFACE DE LA PARCELLE

La taille et la forme de la parcelle sont également des points importants. Toutes les parcelles n'auront pas le même potentiel d'aménagement. En fonction de la configuration du terrain (large ou étroit, grand ou petit,...), il faudra déterminer la meilleure implantation du point de vue économique, environnemental et paysager.

Pour cela, situez votre parcelle sur un plan cadastral et essayez d'analyser les caractéristiques du quartier dans lequel elle s'insère. Quelle position occupe votre parcelle dans ce quartier ?

Parcourez la commune et la rue : depuis quels endroits du quartier votre parcelle est-elle visible ?

Observez votre quartier. Comment sont organisées les parcelles : en lanière, avec de larges façades ?

Comment sont implantées les constructions sur la rue : en recul, à l'alignement ? Et sur leurs parcelles : sans mitoyenneté, en mitoyenneté double ou simple ; avec pignon ou chéneau sur rue ?

Renseignez-vous sur les règles d'implantations prévues dans votre quartier dans les documents d'urbanisme.

Quelle est la proportion des espaces bâtis et des espaces non bâtis ? Quels sont les volumes et les formes de constructions ?



IMAGINER TIREZ PROFIT DE L'ORIENTATION

Une maison transforme la parcelle dans laquelle elle s'implante.

À vous de tirer parti des caractéristiques du terrain (ensoleillement, vents dominants, bruits, vues...) en adaptant votre maison au site d'implantation, et bien sûr à vos souhaits !

De manière générale, il s'agira de choisir l'orientation du projet suivant le climat, de veiller à la prise en compte du bâti et de la végétation (s'appuyer sur la végétation en place, valoriser la biodiversité,...), à prendre en compte au mieux la qualité des sols et le respect du relief pour limiter l'impact du bâti sur le site.

L'ORIENTATION DU PROJET SUIVANT LE CLIMAT

Pour implanter la maison de manière à tirer parti au maximum des apports du soleil, il sera intéressant, dans la mesure du possible, de privilégier les ouvertures au sud. Cette façade reçoit en effet de rayons solaires plus pénétrants l'hiver, moins l'été.

Ainsi, plus les ouvertures seront grandes sur cette façade, plus les apports solaires passifs seront importants pendant les mois d'hiver.

Par ailleurs, vous pourrez déjà commencer à réfléchir à l'organisation globale des espaces en fonction des vents dominants et de la course du soleil : une zone de «tampon thermique» regroupant les pièces de «services» qui nécessitent moins de chauffage (sanitaire, cellier, garage) peut être prévue au nord et à l'ouest (ou du côté de la façade soumise aux vents froids), tandis que les pièces de vie peuvent être regroupées au sud, pour profiter de la lumière et de la chaleur du soleil.

LA PRISE EN COMPTE DU BÂTI ET DE LA VÉGÉTATION

Le respect des éléments du paysage local est primordial pour une bonne intégration. Il faudra pour cela :

- observer la végétation existante et le bâti environnant. Ils peuvent porter ombre et limiter les apports solaires passifs et les vues, ou au contraire protéger le logement des nuisances extérieures (vent froid l'hiver, surchauffes dues au soleil l'été,...)
- déterminer les vues à privilégier, et les vis-à-vis à éviter.

LE RESPECT DU RELIEF

Il faudra prendre en considération le relief existant en proposant une implantation nécessitant un minimum de transformation du terrain naturel et en évitant la création de talus artificiels.

Ces opérations de terrassement, en plus d'être coûteuses, tendent à dénaturer le paysage dans sa globalité. Le relief doit être utilisé comme un atout pour le projet et non comme une contrainte. C'est à la construction de s'adapter au terrain et non l'inverse. Exploitez le relief de votre parcelle (sens de la pente, présence de talus) pour implanter votre maison et ses annexes, vous préserverez non seulement l'identité paysagère du site, mais surtout vous vous garantirez un confort de vie, en profitant d'espaces extérieurs aux pentes moins accentuées.

Soyez également attentif aux tranchées d'accès aux garages, coûteuses, difficiles à maintenir, difficiles d'accès par temps hivernal et propices aux inondations. En limitant les maniements de terre et en préservant les fossés, vous éviterez aussi de perturber l'écoulement naturel des eaux de pluies.



IMAGINER ARTICULEZ VOTRE MAISON À SON JARDIN

Pour s'intégrer durablement dans son environnement, votre projet doit à la fois proposer une insertion paysagère de qualité, mais aussi créer un environnement soigné autour du bâti. L'aménagement du jardin devra être étudié au même titre que l'intérieur du logement (pour quelles utilisations ? à quelles saisons ?...).

Le logement ne se limite pas seulement à la construction. Les espaces extérieurs à la maison, le jardin, l'entrée sur rue, prolongent les pièces intérieures. Accès et stationnement, cour et jardin, annexes, sont des lieux de vie conditionnant la qualité des transitions entre espaces privés et publics.

À ce titre, les revêtements de sol, les plantations, les clôtures, doivent être pensés avec soin. Construire sa maison, c'est aussi faire de l'aménagement du terrain un véritable projet paysager !

LES REVÊTEMENTS DE SOL

Les revêtements de sol de la parcelle sont à choisir en fonction des usages des espaces (accès à la maison, au garage, aire de jeux, potager ...).

L'accès à la parcelle privée participe directement à l'ambiance de la rue. Rendez cet espace accueillant en vous aidant de plantations.

Vous devez aussi veiller à organiser vos accès le plus simplement possible pour ne pas imperméabiliser à outrance votre terrain : l'eau ne peut plus s'infiltrer sur place, remonte dans les maçonneries, au moindre défaut d'étanchéité, plutôt que de retourner directement dans la nappe phréatique.

LES PLANTATIONS

Les essences locales pour les plantations assurent une meilleure insertion paysagère du projet tout en favorisant la biodiversité.

Le jardin est un écosystème composé de nombreuses espèces animales et végétales avec des interactions étroites entre elles. Une grande diversité d'espèces

crée un équilibre entre les différents maillons de la chaîne alimentaire. Préserver la biodiversité permet de se défendre contre les ravageurs (espèces aux effets nuisibles sur votre jardin) en accueillant des espèces bénéfiques pour rétablir un équilibre naturel.

Pour faciliter la mise en place de cet écosystème, la nature du sol et les conditions climatiques doivent guider votre choix. Les plantations peuvent également participer à l'aménagement des limites de la parcelle : sur des accotements en herbe, en pieds de murs, sous la forme de haies ou de clôtures végétales.

Évitez cependant les plantes envahissantes, les plantations dont vous ne serez plus en mesure de gérer la croissance à terme. Lors de leur plantation, prenez en compte la taille des végétaux à l'âge adulte afin d'éviter tout litige de voisinage, et vérifiez les réglementations en vigueur.

Attention, les aménagements extérieurs et les plantations ont une influence sur les sous-sols et peuvent causer des désordres (tassements, infiltrations) aux constructions s'ils sont mal conçus : un professionnel (architecte ou paysagiste) vous conseillera utilement.

LES CLÔTURES

La qualité des limites entre l'espace public et l'espace privé détermine l'ambiance du quartier. L'importance des clôtures dans le paysage urbain ou rural a conduit certaines communes à réglementer leur hauteur et leur aspect, ainsi qu'à soumettre leur édification à autorisation.

Les clôtures filtrantes, qui laissent passer le regard, marquent une limite en permettant une continuité visuelle entre espaces intérieurs et extérieurs. Les clôtures opaques, bâties ou végétalisées, favorisent une continuité dans les alignements sur rue. En créant une limite végétale aux essences diversifiées, vous participez à développer la nature sur le territoire, qu'il soit urbain ou rural, et vous confortez la biodiversité. Mais attention à concevoir un projet que vous serez en mesure d'entretenir.



IMAGINER ÉCONOMISEZ L'ÉNERGIE

Saviez-vous que la consommation énergétique de la construction du résidentiel-tertiaire était estimée à 44 % de l'énergie finale consommée en France en 2007 et que cette consommation était en hausse de 42 % depuis 1970 ?

Saviez-vous que le secteur du bâtiment et des travaux publics génère annuellement environ un tiers de la production totale des déchets en France ?

Prendre en compte l'ensemble des impacts de votre construction afin d'économiser l'énergie, les ressources naturelles, et de générer le minimum de déchets, participe à la préservation de votre santé, de votre environnement et de la planète.

LA FORME ET L'IMPLANTATION DE VOTRE MAISON

Quel que soit votre projet, adaptez vos surfaces à vos besoins ! Optez pour une maison compacte, afin de réduire les surfaces d'échanges entre intérieur et extérieur, et donc les déperditions de chaleur.

Pensez à vous coller à la construction voisine pour limiter les façades exposées, voire même à imaginer un projet avec vos voisins pour optimiser l'isolation des bâtiments.

Orientez votre habitation pour ouvrir au maximum les pièces de vie vers le sud : si la façade sur rue est la mieux exposée, reculez la construction, faites-la pivoter ou optez pour des pièces traversantes afin de bénéficier d'un meilleur ensoleillement.

Prenez le temps de réfléchir à votre mode de vie afin de privilégier la lumière naturelle dans les espaces les plus fréquentés, aujourd'hui et demain.

LE CHOIX DES MATÉRIAUX, L'ISOLATION ET LA VENTILATION

La préférence pour des matériaux locaux (qui limitent les coûts de transport), l'emploi de matériaux et produits recyclables mais aussi la gestion des déchets tout au long de la vie du bâtiment, depuis sa construction (chantier vert) jusqu'à sa déconstruction (recyclage) sont autant d'engagements en faveur de l'environnement. Prenez le temps d'avoir une vision globale des performances proposées par chacun des matériaux,

procédés ou installations, afin d'être cohérent dans vos choix constructifs ou techniques (entre coûts d'investissement maîtrisés et amortissement attendu). Un éventail important s'offre à vous en matière de matériaux et techniques constructives.

Veillez simplement à adapter vos choix au contexte spatial du bâtiment, à ses usages et aux caractéristiques de la construction existante s'il s'agit d'une réhabilitation.

L'ancienneté de la construction reste, par exemple, un critère déterminant pour le choix de l'isolation (par l'intérieur ou par l'extérieur) et de la ventilation.

En construction neuve, la brique monomur, le bois, la terre crue sont quelques matériaux aux qualités écologiques indéniables.

Faites votre choix en pensant aussi aux performances thermiques de votre maison : des murs à forte inertie thermique, couplés, si nécessaire, à une isolation par l'extérieur permettent de restituer, la nuit, la chaleur emmagasinée le jour par les murs.

De nombreux isolants écologiques existent, réduisant les impacts sur l'environnement et sur votre santé : liège, chanvre, paille, lin, laine de mouton, fibre de bois, laine textile, ouate de cellulose....

Une isolation optimale va de pair avec une ventilation performante : elle assure la salubrité de votre logement, ainsi que la santé et la sécurité de toute votre famille.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le choix de l'énergie s'inscrit également dans cette vision d'ensemble du projet. Adaptez-le à votre maison, neuve ou ancienne, et à sa performance thermique.

Pour couvrir vos besoins en électricité, chauffage, ventilation, eau chaude sanitaire, pensez aux énergies renouvelables : elles constituent une solution respectueuse de l'environnement, notamment au niveau des gaz à effet de serre et peuvent vous permettre d'acquérir une certaine autonomie énergétique et de réaliser des économies à moyen et long termes.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), les installations géothermiques, les pompes à chaleur, les puits canadiens, les chaudières ou poêles de masse (à bois notamment) sont autant d'équipements qui exploitent l'énergie du soleil, de l'air ou de la terre, gratuite et durable !



RÉALISER

Votre projet est constitué. Vous avez choisi un terrain ou une maison à réaménager, réuni les plans de votre projet, le descriptif complet des travaux. C'est maintenant le moment de RÉALISER.

La première étape de la réalisation est celle des autorisations administratives obligatoires, obtenir votre permis de construire , avant de vous engager dans les travaux.

Cette formalité achevée, vous pourrez consulter les entreprises en leur soumettant le projet autorisé, afin de faire le choix le plus adapté à vos moyens et vos exigences.

Une fois les entreprises retenues pour l'exécution de votre projet, il faudra organiser le chantier . Cette phase du projet nécessite aussi des compétences spécifiques pour laquelle il est conseillé de s'entourer de professionnels expérimentés.



RÉALISER OBTENEZ VOTRE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction ou modification d'un bâtiment existant nécessite une autorisation administrative préalable avant son exécution. Cette démarche s'effectue à la mairie de la commune où se situe le terrain de votre projet. Vous y trouverez toutes les informations réglementaires s'appliquant à la nature des travaux, ainsi que les formulaires pour déposer votre demande ou votre déclaration.

Ceux-ci sont également disponibles en ligne.

L'instruction de votre demande nécessite un certain délai. Vous ne pourrez pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu cette autorisation.

DEMANDE DE PERMIS OU DÉCLARATION ?

Le cas général qui s'applique à toute demande d'autorisation de travaux est le permis de construire.

Il existe cependant plusieurs formes de demandes selon la nature des travaux ou leur importance :

- la déclaration préalable est une dérogation au cas général qui s'applique pour les travaux comme les petites extensions, les constructions de faible importance ou certaines modifications de constructions existantes,

- le permis de démolir est nécessaire dans certaines conditions avant toute démolition,

- le permis de construire modificatif est demandé lorsque l'exécution des travaux impose des dispositions modifiant le projet initial dans son aspect, sa structure ou sa surface,

- le permis d'aménager concerne les projets s'organisant sur de grandes parcelles, modifiant le terrain ou prévoyant son partage, avec les équipements nécessaires (voirie, assainissement...).

Le délai de l'instruction vous est signifié dans le récépissé du dépôt de votre demande ou votre déclaration. Il peut être prolongé dans certaines situations ou présence de servitudes. Dans ce cas, vous serez informé peu après le dépôt de votre demande ou déclaration :

- de la date d'expiration du délai d'instruction,

- de la situation de votre demande ou votre déclaration à l'issue de ce délai : permis ou rejet, non opposition ou opposition ; il est conseillé d'attendre l'information sur la décision.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire (PC) est obligatoire pour toute construction, dont la surface ou la hauteur sont supérieures aux seuils définis dans le code de l'urbanisme, ainsi que pour les modifications de façades avec changement de destination de l'immeuble. Le dépôt de la demande s'effectue à la mairie, qui lui attribuera un numéro et un reçu de dépôt. Le dossier de votre demande doit être complet pour décrire précisément votre projet. Il est notamment constitué :

- du formulaire « CERFA » renseigné,

- d'un plan de situation,

- de toutes les pièces décrivant le terrain dans son état existant (plans, photographies, notice),

- de toutes les pièces décrivant précisément votre projet et son insertion dans l'environnement...

Dans le cas d'une autorisation tacite, vous aurez intérêt à demander le certificat d'autorisation tacite à l'autorité concernée.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

La déclaration préalable (DP) concerne les travaux de modification d'aspect de constructions existantes, ainsi que les constructions ou extensions de surface ou de hauteur inférieures aux seuils fixés par le code de l'urbanisme.

Le dépôt de la déclaration se fait à la mairie, dans les mêmes conditions que la demande d'autorisation.

Le dossier doit décrire précisément les travaux, leur nature et leur importance. Il est constitué :

- du formulaire « CERFA » renseigné,

- d'un plan de situation,

- de toutes les pièces décrivant les parties concernées dans leur état existant,

- de toutes les pièces décrivant les travaux envisagés.

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est requis dans les communes qui ont inscrit cette obligation dans leur plan local d'urbanisme, ainsi que dans tous les espaces protégés au titre des sites ou du patrimoine.

La demande est constituée d'un formulaire « CERFA » renseigné, d'un plan de situation, d'un plan de masse du terrain existant indiquant les constructions à démolir, ainsi qu'un plan de l'état du terrain après démolition.

Si la démolition, partielle ou totale, est suivie d'une reconstruction, il suffit de signaler les parties à démolir dans une seule demande de permis de construire.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Cette demande est effectuée lorsque des adaptations du projet initial –dans sa structure, son aspect ou les surfaces déclarées– ont été nécessaires ou souhaitées.

La procédure et ses délais sont identiques à celle du permis de construire et le numéro du dossier initial est le même, avec un indice. L'obtention de l'autorisation est toujours préalable à l'exécution des travaux.

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Le principe du permis d'aménager (PA) est similaire au régime des autres demandes d'autorisations, avec des dispositions adaptées (végétation, voirie, etc.).

Il comprend cependant une notice descriptive plus complète sur son impact, ses aspects paysagers, etc. Si le projet prévoit une ou plusieurs constructions, ou des démolitions, les pièces nécessaires pour chacune d'entre elles sont jointes au dossier de la demande de PA.

AFFICHAGE DE LA DÉCISION

Après l'obtention du permis, et une fois le délai de recours purgé, vous pouvez commencer les travaux (veillez toutefois à ne pas dépasser la date d'expiration du permis).

Vous devez déposer en mairie une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et procéder à l'affichage de votre autorisation sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

La durée de validité du permis est de deux ans, prorogeable une seule fois d'une année.



RÉALISER CONSULTEZ DES ENTREPRISES

Soyez vigilant en choisissant les entreprises pour réaliser le projet, c'est une étape importante. Le suivi de chantier est un vrai métier !

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), c'est le constructeur qui dirigera les entreprises en faisant éventuellement appel à des sous-traitants.

Si vous avez choisi un architecte pour une mission complète, il constituera un dossier de consultation des entreprises (DCE) traduisant vos besoins et vos attentes. Ses connaissances et son expérience sont un atout pour le choix des entreprises, la qualité de l'exécution et la maîtrise des coûts.

Enfin, si vous gérez seul le suivi des travaux, préparez avec soin votre dossier : il faut avoir une idée précise de ce que vous attendez, ne rien oublier, mettre les entreprises en concurrence...

Soyez attentif aux qualifications et références qui vous renseigneront sur la compétence de ces professionnels.

LE CAHIER DES CHARGES

C'est un document essentiel qui vous permettra de décrire en détail les travaux envisagés et de définir clairement vos attentes vis-à-vis des entreprises.

Votre demande, à effectuer auprès de plusieurs professionnels d'un même corps d'état (exemple : 2 ou 3 électriciens), doit être identique afin de pouvoir comparer leurs réponses.

Sur la base de votre demande, ces entreprises vous remettront un devis décrivant les solutions techniques proposées, les coûts et délais.

Elles préciseront par ailleurs un certain nombre d'informations administratives vous permettant de vérifier leur régularité et leur sérieux.

Il est primordial d'analyser finement les propositions, en termes de conformité technique au cahier des charges et de prix proposés. Ainsi, votre choix pourra se faire entre la qualité de prestations et le prix.

LE COÛT DES TRAVAUX

Afin de garantir la conformité des travaux par rapport au permis de construire, il est primordial de vérifier l'adéquation entre votre budget et le coût prévisible des travaux.

En effet, si les offres des entreprises ne vous conviennent pas et amènent à faire évoluer votre projet, vous devrez modifier votre permis de construire. En missionnant un architecte ou un maître d'oeuvre, vous éviterez ces déboires : leur capacité d'anticipation du coût de la construction est tout à votre intérêt ! A noter que votre budget inclut également les taxes d'urbanisme et redevances liées aux travaux.

LE CHANTIER VERT

Dès le choix des entreprises, annoncez la couleur !

Opter pour un chantier vert permet d'affirmer votre engagement en faveur de l'environnement. Le chantier vert a en effet pour ambition de réduire les nuisances, à deux échelles :

- Celle du chantier et de sa proximité, en diminuant les nuisances ressenties par les ouvriers, les riverains et les usagers du site (bruits, poussières, flux de véhicules, etc. ...)
- Celle de l'environnement en général, en veillant à préserver les ressources naturelles et à réduire l'impact du chantier sur l'environnement (pollution, déchet, etc...).



RÉALISER ORGANISER LE CHANTIER

Le chantier va voir se matérialiser votre projet !

S'y investir implique de coordonner les entreprises, faire respecter les délais, gérer l'arrivée des matériaux en veillant à limiter les nuisances par rapport aux voisins !

Cela nécessite des compétences particulières : êtes-vous en capacité d'y faire face ? L'architecte ou le maître d'oeuvre sont formés pour ces missions : leur confier votre chantier vous allège d'une lourde responsabilité.

Si vous avez signé un contrat avec un architecte pour suivre vos travaux, si vous avez opté pour un constructeur de maisons individuelles, ces professionnels seront vos seuls interlocuteurs. Ils engagent leur responsabilité sur les travaux : c'est à eux que vous adresserez toute remarque ou décision à communiquer aux entreprises. Vous les avez mandatés pour cette mission, dès lors, vous ne devez plus prendre de décisions avec l'entrepreneur sans les consulter. Votre rôle de maître d'ouvrage reste, de conclure les contrats avec les entreprises choisies.

LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Votre première obligation est de vous conformer aux travaux déclarés sur votre permis de construire ou déclaration préalable et aux éventuelles prescriptions figurant dans l'arrêté d'autorisation ou de non opposition.

Vous engagez ici votre responsabilité : responsabilité par rapport aux tiers (le voisinage notamment), responsabilité de la conformité des travaux pour l'obtention d'aides diverses et responsabilité du respect des normes en vigueur (pour garantir l'assurance de la construction).

L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

En tant que maître d'ouvrage du projet, votre responsabilité est engagée tout au long du projet.

Avant l'ouverture de votre chantier, vous êtes tenu de contracter une assurance « dommages ouvrage » (ADO). Elle vous couvrira dans le cas de sinistres ou malfaçons touchant à la solidité de la construction relevant de la garantie décennale, à savoir :

- les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de la construction, même s'ils résultent d'un vice du sol, et des désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemple, fissures importantes des murs, affaissement de plancher, effondrement de toiture, infiltrations d'eau par une fissure de la façade, ou par la toiture, défauts d'isolation thermique des murs),
- les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement qui ne peuvent pas être dissociés de l'ouvrage.

Les biens d'équipement indissociables sont ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abimer ou enlever une partie de l'ouvrage fondamental qui lui sert de support.

Cette assurance dommages ouvrage permettra une réparation plus rapide des désordres, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.



HABITER

L'aventure est presque terminée. Après avoir réfléchi, observé, imaginé votre projet, il a pris sa forme. Votre rêve se réalise et vous allez pouvoir l'HABITER. Une dernière étape reste à franchir : faire les derniers contrôles, lever les réserves et réceptionner les travaux pour, enfin, prendre possession des lieux .

Mais une autre aventure commence. Le chemin que vous avez parcouru a guidé votre choix et vous ouvre une nouvelle vie, un nouvel entourage, de nouvelles habitudes...

Tout est nouveau pour vous, mais ce lieu de vie que vous avez choisi vous accueille : votre maison prend maintenant sa place dans votre rue, votre quartier, votre ville dont vous êtes devenu l'un des habitants.

Vous allez pouvoir vivre votre présent avec votre voisinage et préparer votre avenir . Vous mesurerez alors l'importance de toutes les étapes de votre démarche et leur utilité.



HABITER PRENEZ POSSESSION DES LIEUX

Votre chantier touche à sa fin ! Vous avez pris soin de respecter les travaux présentés dans votre permis de construire ou votre déclaration préalable
Avant de profiter de votre nouveau logement posez vous toutes les questions importantes.

ÊTES-VOUS EN CONFORMITÉ ?

N'oubliez pas d'envoyer en mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) dès la fin de votre chantier.
D'éventuels contrôles de travaux peuvent être effectués afin de vérifier leur conformité à l'autorisation délivrée et vous pouvez être mis en demeure, si nécessaire, de mettre vos travaux en conformité.

POUVEZ-VOUS LEVER LES RÉSERVES SUITE À LA RÉCEPTION DES TRAVAUX ?

La réception est l'acte juridique qui vous permet de vérifier que les travaux ont été réalisés conformément au contrat ou devis signé avec le constructeur ou les entreprises.
Toutes les parties prenantes assistent à cette réception, le maître d'ouvrage, le maître d'oeuvre, les entreprises : si vous avez fait appel à un maître d'oeuvre, il vous assistera dans cette phase importante du projet
C'est à vous que revient la responsabilité de signer le

procès-verbal de réception, avec ou sans réserve.
N'oubliez pas que tout paiement du solde des travaux sans écrit faisant part des réserves vaut acceptation tacite des travaux.

VOS TRAVAUX SONT-ILS BIEN ASSURÉS ?

Si vous constatez des désordres après la réception des travaux, vous pouvez agir à l'encontre du constructeur et des entreprises grâce aux garanties qui vous couvrent :

- la garantie de parfait achèvement : 1 an
Elle vous garantit la réparation de toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.
- la garantie biennale : durée 2 ans
Elle impose au constructeur ou à l'entreprise de remplacer, pendant toute la durée de la garantie, tout équipement dont le fonctionnement n'est pas opérationnel.
- la garantie décennale : durée 10 ans
Elle oblige le constructeur ou l'entreprise à réparer les dommages qui compromettent la solidité de la structure de la construction (par exemple : désordres liés à un glissement de terrain, mauvaise tenue de la charpente) ou qui rendent le logement impropre à sa destination (par exemple : défaut d'étanchéité à l'air, fissurations importantes).



HABITER VIVEZ VOTRE PRÉSENT, PRÉPAREZ VOTRE AVENIR !

Votre projet est devenu réalité. Après avoir pris possession des lieux, une fois les dernières formalités accomplies, vous oublierez vite les obstacles de tout le chemin que vous avez parcouru.

Vous prenez désormais plaisir à vivre au quotidien dans votre maison, appréciant son confort, le coût raisonnable de son entretien. Vous prenez plaisir dans votre jardin, appréciez son ensoleillement, ses espaces... Le lieu que vous avez retenu vous permet de disposer de services à proximité, de transports accessibles, d'équipements publics pour les activités de votre foyer, de vivre ensemble. Pensez aussi à établir le dossier technique du logement. Quels que soient les matériaux et les techniques employées, une maison a toujours besoin d'être entretenue.

Vous habitez maintenant ce lieu parmi vos voisins : c'est votre rue, c'est votre quartier... Vous pouvez construire votre vie, vous tourner vers l'avenir.

VIVRE AU QUOTIDIEN

Tout au long de votre démarche, vous avez construit patiemment votre nouveau cadre de vie dont vous mesurez aujourd'hui les avantages.

Vous avez fait face à toutes les difficultés, vous ne les avez pas contournées : vous avez d'abord réfléchi à votre projet, à son économie, à toutes les difficultés qu'il fallait affronter, aux conseils dont il fallait vous entourer. Puis vous avez pensé à tous les éléments qui feraient la qualité de ce cadre de vie, avant que ce projet prenne forme et puisse se réaliser.

Votre maison apporte la réponse attendue aux besoins de votre foyer, ses exigences, que vous avez maîtrisées en fonction de votre budget. Le respect des procédures, l'accompagnement par des professionnels vous apportent les garanties nécessaires et la sécurité pour un avenir tranquille. En suivant ces conseils, en réfléchissant à l'implantation de votre maison, à son orientation, vous préservez l'intimité de votre vie privée ; par un aménagement réfléchi de votre jardin, vous pouvez profiter d'un bon ensoleillement en hiver, de suffisamment d'ombre en été...

VIVRE ENSEMBLE

En adaptant votre projet aux volumes des constructions voisines, la maison que vous habitez maintenant porte votre identité, elle est intégrée à sa rue, à son quartier. Cela ne se limite pas au seul aspect de votre maison dans sa rue. Le choix réfléchi, établi en étudiant bien le terrain pour imaginer le projet, doit naturellement favoriser votre insertion dans l'environnement que vous intégrez à présent, par les habitants du quartier et par vos voisins immédiats.

En retenant cet endroit, vous avez aussi mesuré les services de proximité qu'il pouvait vous offrir : commerces, écoles, transports en commun, loisirs... Pouvoir en disposer sans dépendre de sa voiture est appréciable ! Vous déplacer « autrement » vous fait mieux échanger avec les autres, vous permet de vous intégrer à ce lieu où vous prenez désormais vos habitudes, que vous « habitez ».

DOSSIER TECHNIQUE DU LOGEMENT

Pour que les travaux d'entretien ou de transformation à venir vous soient plus aisés, gardez précieusement l'historique des travaux que vous venez d'achever : les systèmes d'isolation, les parcours des gaines électriques, des conduites d'eau ou de chauffage...

Ces informations constituent en quelque sorte le « Carnet de santé » de votre logement, retraçant l'histoire de sa construction et de ses transformations. Elles vont vous permettre de gérer avec plus de facilités les évolutions à venir et les travaux d'entretien à anticiper, et de gérer au mieux vos consommations énergétiques. C'est pourquoi ce dossier technique du logement est d'ores et déjà proposé dans la loi de transition énergétique sous le nom de « Carte vitale ».

TOURNEZ-VOUS VERS L'AVENIR

L'aboutissement du chemin parcouru n'est cependant qu'une étape de votre vie. Si votre rêve est devenu bien réel, la vie continue ! Votre foyer évolue, s'agrandit, se réduit... Peut-être faudra-t-il quitter et revendre, ou agrandir ce lieu, le réaménager... Qui sait ? Une autre aventure commence, elle sera passionnante, non ?



Ce document constitue une étape importante dans l'élaboration du dispositif « Du Projet Au Permis de Construire », proposé par la Direction régionale des affaires culturelles du Nord-Pas-de-Calais, dans le cadre du plan national des actions ATEP du Ministère de la Culture (DGP).

Le comité de pilotage, mis en place par la DRAC, associe notamment les structures suivantes participant activement à l'élaboration du « DPAPC » :

- La DRAC Nord-Pas-de-Calais et ses services : le service architecture, cadre de vie et développement durable, les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP) du Nord et du Pas-de-Calais,
- Les directions départementales des territoires et de la mer du Nord et du Pas-de-Calais.
- Les CAUE du Nord et du Pas-de-Calais.

Sont également associés à l'élaboration de ce dispositif :

- La direction régionale de l'environnement, l'aménagement et le logement du Nord-Pas-de-Calais,
- Le Conseil régional de l'Ordre des architectes du Nord-Pas-de-Calais.

