

Philippe LEBLOND

INCLUS DES
PLANS D'EXÉCUTION
D'UN PROJET
DE CONSTRUCTION

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.

Photos de couverture, de gauche à droite : © mce 128 – istockphoto.com ;

© Supering – fotolia.com ; © thieury – fotolia.com

Graphisme de couverture : Pierre-André Gualino, graphiste

Mise en page : Belle Page

Illustrations intérieures : Maud Warg

Le pictogramme qui figure ci-contre même une explication. Son objet est d'avertir le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1^{er} juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée dans les établissements

d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour

les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée. Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).



© Dunod, 2015

5 rue Laromiguière, 75005 Paris

www.dunod.com

ISBN 978-2-10-071570-1

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2^o et 3^o 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.

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
- Check-list avant de vous lancer 125

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 132
- Concevoir la structure 136
- Choisir ses matériaux de construction 140
- Choisir son mode de construction 146
- Check-list avant la construction 150

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 mérule en France	204
Le risque termites en France	205
Conclusion	208
Bibliographie	210
Références de textes intégraux	212
Adresses utiles	222
Index	226