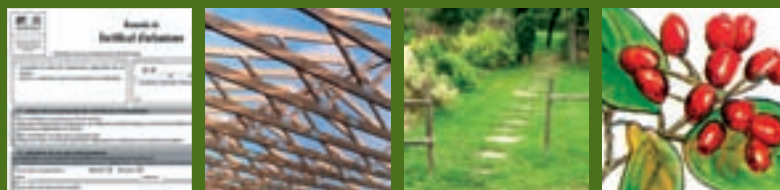




VENDÉE
CONSEIL GÉNÉRAL



BIEN CONSTRUIRE

conseils pratiques



BIEN CONSTRUIRE

conseils pratiques



Philippe DE VILLIERS

Président du Conseil Général de la Vendée

Du marais au bocage, de la dune à la plaine, des centres-villes aux hameaux, la qualité et la diversité du cadre de vie de la Vendée en font un département attractif. L'essor de la construction reflète bien ce dynamisme. Avoir sa propre maison, participer au caractère des lieux, deviennent dès lors une envie pour de nombreux vendéens.

Conserver, rénover, construire, innover ne peuvent se faire sans une approche sensible et une connaissance des choix possibles. Afin de mener à bien son projet, il faut parfois franchir de nombreuses barrières. "Bien construire: conseils pratiques" est là pour lever ces obstacles et guider tout un chacun dans cette démarche.

Mon souhait le plus cher est que cet ouvrage puisse contribuer à faire aboutir vos projets et à donner une architecture agréable à vivre comme à voir.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe DE VILLIERS', written in a cursive style. The signature is positioned on a light-colored, slightly textured background.



Joël SARLOT

Président du CAUE de la Vendée

Dans sa mission de sensibilisation et de promotion de la qualité architecturale, le CAUE de la Vendée réalise, pour le Conseil Général de la Vendée et depuis plusieurs années, une collection de guides intitulée “Bien construire dans le Pays de...”. Cette collection s’enrichit régulièrement d’un nouvel ouvrage: “Bien construire dans le Talmondais”, “Bien construire dans le Pays de Pouzauges“... Moyen de découverte de l’architecture et des paysages et guide pratique, elle diffuse à travers tout le département une connaissance précise des modes constructifs liés aux grands paysages vendéens: Bocage, Plaine, Marais poitevin, Marais breton et Littoral.

Le succès des premiers exemplaires de cette série incite à diffuser au plus grand nombre les conseils pratiques proposés dans ces ouvrages. La réforme du permis de construire, en bouleversant plusieurs chapitres, a souligné la nécessité d’une mise à jour régulière des données administratives.

Le CAUE propose donc ce tiré à part “Bien construire: conseils pratiques“ pour répondre, sur l’ensemble de la Vendée, aux attentes des particuliers qui construisent aujourd’hui. Il reprend le volet administratif mis à jour et développe davantage les techniques constructives économes en énergies. Ce dernier point, seulement évoqué dans les versions précédentes, se retrouve aujourd’hui, à juste titre, au centre des préoccupations de nombreux candidats à l’acte de construire.

Nous espérons que “Bien construire: conseils pratiques“, complétera efficacement les “Bien Construire dans le Pays de...“ déjà produits et à venir et accompagnera chacun et chacune tout au long de vos projets.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a series of loops and a final flourish.

sommaire

INTRODUCTION	09
CHOISISSEZ VOTRE TERRAIN AVEC SOIN	10
LE CERTIFICAT D'URBANISME	11
LE CADASTRE	11
LES ALÉAS SISMIQUES	12
CRÉER SON PLAN D'EAU	13
PUITS, FORAGES ET OUVRAGES SOUTERRAINS	13
RÉUSSISSEZ VOTRE MONTAGE FINANCIER	14
L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)	15
CONCEVEZ VOTRE MAISON - POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS	16
PRENEZ EN COMPTE LES RÉGLEMENTATIONS	18
Le Plan Local d'Urbanisme	18
Le Code Civil	18
Les Protections des Patrimoines Historiques et Naturels	19
PRENEZ EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT	20
COMMENT IMPLANter VOTRE MAISON	21
Inscrivez-vous dans le contexte urbain ou rural	21
Adaptez-vous à votre parcelle	24
Économisez de l'énergie avec une maison compacte	25
Organisez les espaces de la maison	25

ÉCONOMISEZ LES ÉNERGIES	26
Appliquez des principes de bon sens	26
la Réglementation Thermique 2005	26
Économies d'énergie et énergies renouvelables	27
Pour des modes de chauffage économes	31
RÉCUPÉREZ L'EAU DE PLUIE	31
MAISON SUR MESURE OU MAISON SUR MODÈLE: À QUI CONFIER LA CONCEPTION ?	32
L'assurance dommage-ouvrage	32
Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Vendée	33
Vous optez pour une maison sur mesure	34
Le contrat d'entreprise	34
Le contrat de maîtrise d'œuvre	34
Vous optez pour une maison sur modèle	35
Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)	35
RESTAUREZ, RÉNOVEZ ET RÉHABILITEZ EN HARMONIE	36
À CHAQUE TYPE DE TRAVAUX SA PROCÉDURE	38
LE RECOURS À L'ARCHITECTE	39
CALCULEZ LA SHON (SURFACE HORS ŒUVRE NETTE)	39
LE CHEMIN DU PERMIS DE CONSTRUIRE POUR LA MAISON INDIVIDUELLE	40
RÉCEPTIONNEZ LES TRAVAUX	43
AMÉNAGEZ VOTRE JARDIN	44
L'espace du jardin: dimension collective et dimension privée	44
Les usages du jardin, espace de vie	46
La végétation: que planter ?	52
Les éléments du jardin, ressources du territoire	54
L'économie du jardin	55
ANNEXES	57
Lexique	59
Carnet d'adresses	66
Bibliographie	67
Glossaire	68



INTRODUCTION

De la recherche du terrain à l'installation finale dans la maison, le chemin paraît souvent long et complexe. Le guide "Bien construire: conseils pratiques" analyse la démarche et suggère des méthodes pour vous aider à porter votre projet. Il déroule pas à pas le projet, du choix du terrain à l'aménagement du jardin. Vous retrouverez à chaque étape les éléments qui vous permettront de concrétiser le projet et de faire les choix pertinents.

Les descriptions des obligations administratives et des réglementations vous permettront d'inscrire votre projet dans un cadre légal.

Les interlocuteurs professionnels et les organismes de conseil présentés doivent faciliter votre démarche de construction ou de réhabilitation.

- Ce guide aborde tout d'abord les **étapes préliminaires** à tout bon projet: trouver le terrain correspondant à vos besoins et à vos attentes, et estimer vos capacités financières et leur adéquation au projet.

- La partie suivante décline **les points à aborder tout au cours de la conception**: les questions à se poser pour définir les besoins, la façon de s'inscrire dans le contexte, de prendre en compte l'environnement, les intervenants professionnels possibles et leurs caractéristiques. La réhabilitation est également abordée avec les éléments spécifiques à l'aménagement d'un bâtiment existant.

- Les **différentes formalités d'urbanisme** précisent les contraintes des permis et des autorisations d'urbanisme et la réglementation complète cette approche par une présentation des principaux éléments légaux à prendre en compte.

- La rubrique sur la **réception des travaux** rappelle les garanties auxquelles tout un chacun a droit et les démarches à suivre en cas d'éventuelles malfaçons.

- Dans le prolongement de la réalisation de la maison, **l'aménagement du jardin** décline conseils et astuces pour réussir la liaison entre les espaces extérieurs privés et publics et la maison.

- En conclusion, **les annexes** prolongent le propos par un glossaire, une liste de documents de référence ainsi qu'un carnet d'adresse des principaux organismes de conseil et de référence.

NB: les informations relatives au permis de construire présentées dans cet ouvrage tiennent compte de la législation actuelle et sont donc susceptibles d'évoluer. Les conseils suivants sont donnés à titre d'information et ne constituent pas une référence légale. Pour une approche rigoureuse de la loi, n'hésitez pas à vous renseigner en Mairie ou en Subdivision de l'équipement.

CHOISISSEZ VOTRE TERRAIN AVEC SOIN

Pour savoir si le terrain est favorable à votre projet, vous devrez prendre en compte les servitudes (contraintes et usages) qui lui sont liées, sa situation et ses caractéristiques.

N'hésitez pas à vous renseigner dans votre Mairie ou à la Subdivision de l'Équipement de votre secteur.

► SERVITUDES

- Demandez un **certificat d'urbanisme** (voir encadré).
- Renseignez-vous sur les **servitudes** (privées ou publiques) éventuelles.
- Pensez à la **mitoyenneté**, au droit de passage, au passage de réseaux.

► SITUATION

- Assurez-vous bien que la **viabilisation du terrain** est prévue.
- Regardez en mairie et à la DDE les **projets d'infrastructure et d'aménagement** proches du terrain.
- Faites réaliser le **bornage par un géomètre**.
- Prenez en compte sa **situation géographique** par rapport:
 - au lieu de travail,
 - aux services: commerces, services publics (poste, mairie, dispensaire...),
 - aux liaisons: transports scolaires, réseaux routiers...,
 - aux activités partagées (culture, loisirs, sports...).
- Pensez au **contexte de votre terrain** (lotissement, hameau isolé, bâti groupé).

► CARACTÉRISTIQUES

- **Le sous-sol** peut avoir une incidence forte sur le coût des fondations.
- **Orientation, relief, végétation et vue** déterminent la forme et l'implantation de la maison.

► ce qu'il faut retenir

- proximité du bourg,
- dessertes automobiles, cyclables et piétonnes,
- qualité de la végétation existante,
- raccordement aux réseaux,
- relation au voisinage.



LE CERTIFICAT D'URBANISME

QU'EST CE QUE LE CERTIFICAT D'URBANISME?

Le certificat d'urbanisme peut avoir deux objets:

- **dans le cas d'un certificat d'urbanisme d'information**, il fournit:

- les renseignements concernant les dispositions d'urbanisme applicables à la zone (PLU...) et les servitudes d'utilité publique (périmètre protégé...),
- les taxes et participations éventuelles,
- les droits de préemption.

- **dans le cas d'un certificat d'urbanisme opérationnel**:

Au vu de la note descriptive du projet envisagé accompagnée de croquis ou de photos, il énonce, en plus des informations du certificat d'urbanisme d'information, si le projet est compatible avec les dispositions applicables au terrain. Il précise également l'état des équipements publics (voies, réseaux) existants ou futurs.

A QUOI SERT-IL?

Outre sa valeur informative, le certificat d'urbanisme garantit son détenteur contre les éventuelles évolutions des règles d'urbanisme, servitudes d'utilité publique ou régime des taxes et participations qui pourraient intervenir dans les 18 mois suivant de sa délivrance.

COMMENT L'OBTENIR?

Le certificat d'urbanisme est délivré par la mairie à la demande de toute personne.

La demande doit être déposée sur le formulaire officiel:

- pour le certificat d'urbanisme d'information **en deux exemplaires**,
- pour le certificat d'urbanisme opérationnel **en quatre exemplaires avec les pièces descriptives** du projet envisagé.

Le formulaire est à retirer en mairie ou à télécharger sur www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables (MEDAD).

ATTENTION: en aucun cas un certificat d'urbanisme ne remplace un permis de construire.



LE CADASTRE

Le cadastre est un outil fiscal, technique et juridique. Il cartographie les parcelles et leur surface. Il identifie les biens et les droits des propriétaires. Les indications de surfaces cadastrales n'ont pas de valeur juridique. Les surfaces et les limites sont définies par un bornage. Le cadastre actuel est généralement consultable dans les mairies.

LES ALÉAS SISMIQUES

UN RISQUE À PRENDRE EN CONSIDÉRATION.

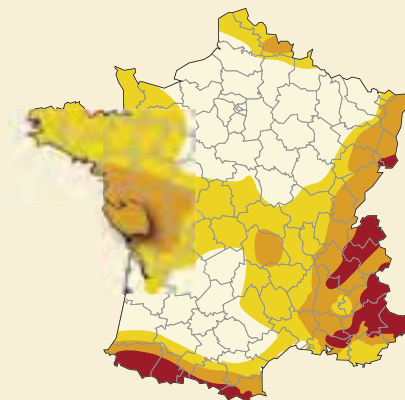
Le nouveau zonage, présenté en 2005 mais toujours en attente de validation, place l'ensemble de la Vendée en zone d'aléas sismique modéré.

Même pour un risque modéré, il convient de prendre en compte la réglementation parasismique afin de prévenir d'éventuels accidents.

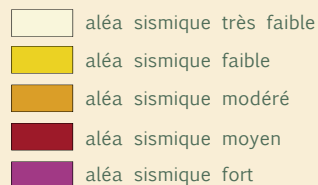
L'arrêté du 29 mai 1997 précise la classification et les règles de construction parasismique pour les bâtiments de la catégorie dite "à risque normal". Il rend obligatoire l'application des règles générales parasismiques et autorise le recours aux règles simplifiées pour les maisons individuelles métropolitaines.

Le respect de la réglementation parasismique est vital, car il préserve des effondrements de bâtiments.

textes et carte extraits et inspirés de l'affiche "Construire en zone sismique" et du site internet du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.



Carte des aléas sismiques de la France métropolitaine



► QUELQUES RÈGLES POUR LIMITER LES RISQUES SISMIQUES

• Le choix du terrain

La tenue des bâtiments en cas de séisme dépend beaucoup de la topologie et de la géologie. En effet, les terrains en pente présentent des risques de glissement. Les sols meubles peuvent amplifier les secousses. Les sols saturés en eau, comme des sables lâches, se liquéfient et le bâtiment s'enfonce. Un substratum rocheux permettant un mode de fondation homogène reste l'idéal.

• Le plan

Le plan doit être simple: évitez les formes en T, L, U, Y. Les formes complexes seront découpées en blocs rectangulaires séparés par des vides (joints parasismiques).

• La structure

Les éléments de structure seront symétriques et dans le prolongement les uns des autres, les éléments porteurs superposés. Les éléments de maçonnerie seront chaînés horizontalement et verticalement.

► CONSEIL D'ARCHITECTE

Une construction non spécialement parasismique mais de conception simple et d'exécution sérieuse a de bonnes chances de supporter convenablement des secousses d'intensité modérée. Par contre, une construction de conception irrationnelle ou de réalisation médiocre est généralement le siège d'accidents graves et, malheureusement, souvent meurtriers.

CRÉER SON PLAN D'EAU

Chaque année, 150 plans d'eau sont créés en Vendée.

En raison de leur incidence sur le milieu aquatique, la création de tout plan d'eau doit respecter la réglementation en vigueur.

1 · le PLU

Tout d'abord, il convient de vérifier que le Plan Local d'Urbanisme – PLU (ou le Plan d'Occupation des Sols – POS) autorise les modifications de terrain. Si les remblais ou les excavations sont interdits sur le secteur concerné, alors il n'est pas possible de créer un plan d'eau quelles que soient sa profondeur et sa superficie.

2 · les déclarations et autorisations

Si la création de plan d'eau ne va pas à l'encontre du PLU, il peut être envisagé, mais reste le plus souvent soumis à déclaration ou à autorisation. Ceci dépend principalement de la surface et de la profondeur du plan d'eau mais aussi de son usage ou de son impact sur le milieu naturel et le réseau hydraulique existant. Les déclarations et les demandes d'autorisations sont à déposer auprès du Préfet selon une procédure précise.

PUITS, FORAGES ET OUVRAGES SOUTERRAINS

Les installations permettant un prélèvement d'eaux superficielles ou profondes sont soumises à la réglementation. Les installations doivent être implantées et conçues afin de respecter les milieux naturels et préserver la ressource en eau (qualité et quantité). Leur création et exploitation nécessitent une autorisation individuelle. Elles doivent être entretenues et surveillées régulièrement. Les quantités et les débits prélevés autorisés varient selon les lieux, les saisons et le milieu naturel.

► pour en savoir plus

- *“Les plans d'eau, règles et conseils”*, brochure de la Préfecture de Vendée et de la DDAF (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt).
- *“Travaux, eau et milieux aquatiques: quel droit? quelles démarches?”*, dépliant de la Préfecture de Vendée et de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement).

► qui contacter

- **Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de la Vendée**, Service Eau, Cellule Police et Gestion de l'Eau: 14 place de la Vendée, BP 787 · 85020 la Roche sur Yon cedex 02 51 45 85 00 · ddaf85@agriculture.gouv.fr
- **Direction Départementale de l'Équipement de la Vendée**, Service Maritime, Cellule Qualité des Eaux Littorales: rue Gay Lussac · 85100 Les Sables d'Olonne · 02 51 23 98 75 cqel.sm.dde-vendee@equipement.gouv.fr
(pour les communes littorales, de Bouin à l'Aiguillon sur Mer, Brem sur Mer et l'Île d'Olonne).

RÉUSSISSEZ VOTRE MONTAGE FINANCIER

Estimer de façon précise les coûts du projet sans omettre le moindre élément et évaluer les ressources réellement à disposition permet de déterminer la faisabilité du projet.

► LE COÛT DU TERRAIN

En cas d'achat, estimez le coût du terrain, sans oublier :

- le bornage et l'arpentage éventuel du géomètre,
- les frais de viabilisation s'il y a lieu,
- les frais de branchement (eau, assainissement, raccordement réseaux divers...).

Une promesse de vente donne la quasi-certitude que la vente se réalisera. Demandez à votre notaire d'intégrer une condition suspensive liée à l'obtention du certificat d'urbanisme ou du permis de construire.

LE COÛT DE LA CONCEPTION

· SUR MESURE

La conception fait l'objet d'un **contrat de maîtrise d'œuvre** fixant une enveloppe financière et un calendrier avec des clauses de résiliation (santé, finances, administratives). Le mode de calcul de la rémunération doit figurer dans le contrat de maîtrise d'œuvre.

L'architecte est payé :

- à la vacation pour une simple consultation,
 - selon un forfait ou un pourcentage sur le coût des travaux pour des services plus étendus.
- En cas de mission complète, honoraires entre 10 et 15% du montant H.T. des travaux.

Le paiement est généralement échelonné par rapport aux missions accomplies.

· CLÉ EN MAIN

Il s'agit d'un **Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)** avec fourniture de plan. Il fixe les dates d'ouverture, les délais d'exécution des travaux et le montant des pénalités de retard. Le contrat doit mentionner le coût global et forfaitaire comprenant :

- l'élaboration des plans (conception incluse dans le prix de la maison clé en main),
- le coût des travaux, spécifiant le montant de ceux dont vous vous réservez l'exécution,
- les primes dues pour les diverses garanties,
- les frais d'étude de terrain,
- les taxes dues par le constructeur et les coûts des assurances.

Pensez à bien définir les options, toute modification peut alourdir la facture finale. Le paiement est échelonné en fonction de l'avancement des travaux selon la loi.

► LE COÛT DE LA CONSTRUCTION

Les prix suivants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils s'appuient sur des prix constatés en 2007 auprès de professionnels :

- annexes brutes non isolées (dalle béton, mur parpaing ciment): autour de 550 euros/m² H.T.
- parties habitables: entre 850 et 1350 euros/m² fini H.T. selon prestations.

► LE COÛT DE L'ENTRETIEN, DE LA MAINTENANCE ET DES ÉQUIPEMENTS MÉNAGERS

Prenez en compte dans votre budget et vos choix initiaux :

- l'entretien et la maintenance, notamment la tenue des matériaux (revêtements sols et murs, menuiseries, peintures),
- les appareils ménagers, et éventuellement la domotique,
- les coûts de gestion (chauffage, éclairage...).

► DÉTERMINEZ LE FINANCEMENT

Évaluez l'ensemble des apports (fonds propres, prêts, subventions...) et les conditions de remboursement des emprunts. La capacité à financer le projet détermine sa bonne réalisation.

Les contrats de conception et de construction doivent comporter une clause d'annulation en cas de non obtention des financements escomptés.

Il est recommandé de s'informer auprès de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), des banques et sociétés de prêts, et de certains organismes spécialisés comme les Espaces Info Energie (subventions liées aux énergies renouvelables).

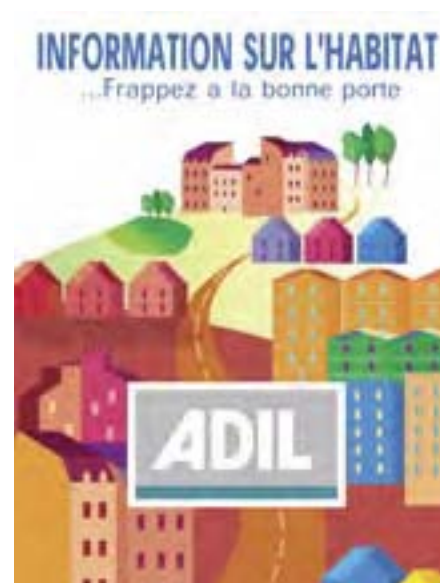
► L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

Vous cherchez à construire, acheter, vendre, louer un logement ou faire des travaux? L'ADIL vous propose un conseil complet et gratuit sur le logement: financement, contrats, location, aides à l'amélioration de l'habitat, fiscalité, copropriété, réglementation sur la qualité de l'habitat... Une équipe de juristes spécialisés est à l'écoute de vos questions.

L'ADIL publie des documents pour faciliter vos démarches (rapports locatifs, accession à la propriété, copropriété...) et propose sur son site internet un fichier recensant les offres de terrains à bâtir en lotissement disponibles sur le département.

<http://www.adil85.org>

ADIL · 196, boulevard Aristide Briand · BP 354
85009 La Roche sur Yon cedex · 02 51 44 26 60



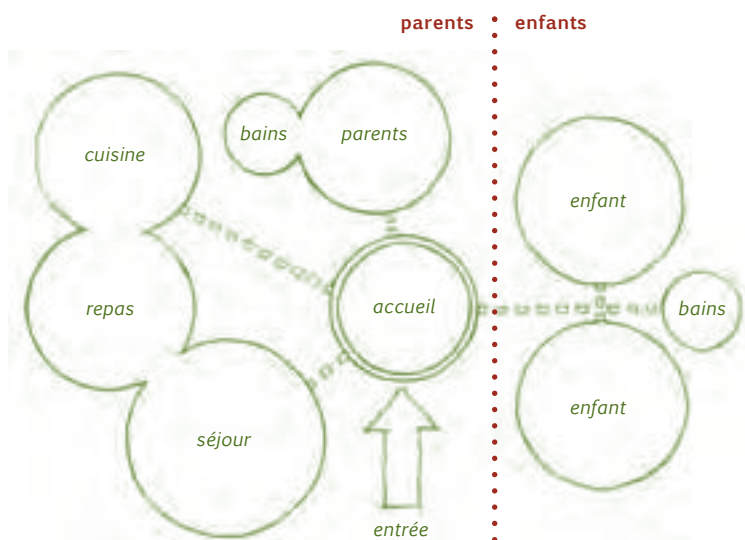
CONCEVEZ VOTRE MAISON

POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS

Une fois le terrain choisi, la conception de la maison commence par une définition des objectifs (usages, adaptation au site, possibilité d'évolution, style, prix). Les besoins et les modes de vie varient d'une famille à l'autre.

► IDENTIFIEZ VOS BESOINS SPÉCIFIQUES

Combien de personnes vont vivre dans cette maison? Quels sont les âges et les activités de chaque membre de la famille? Quels liens entre la partie jour et la partie nuit?



▲ identifiez les pièces répondant aux besoins de la famille ou à ceux d'un ou deux membres.

► ÉTABLISSEZ VOTRE RELATION À L'EXTÉRIEUR

Orientez les pièces par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants, aux vues et aux contraintes de voisinage. Prévoyez l'accès à la maison depuis la rue, l'emplacement du (des) véhicule(s), les livraisons, l'emplacement des poubelles et des compteurs. N'oubliez pas l'usage des espaces extérieurs (jeux, détente, composition paysagère, jardinage...).

► INTÉGREZ-VOUS AU VOISINAGE ET À LA COMMUNE

Tenez compte:

- des constructions avoisinantes,
- de l'identité locale de la commune,
- des composantes paysagères.

Intégration ne veut pas dire imitation: il s'agit d'apporter un enrichissement respectueux de l'existant sans s'interdire d'innover.

CONCEVEZ VOTRE MAISON

► **IMAGINEZ LE FUTUR**

Un projet s'inscrit aussi dans le temps. Les habitudes personnelles, celles de la famille, évoluent. Comment ménager une possibilité pour agrandir la maison? Certaines pièces peuvent-elles changer d'usage? Cette maison sera-t-elle fonctionnelle et accessible pour des personnes handicapées ou âgées?

Des astuces, souvent très simples, permettent de répondre à ces quelques points: parois coulissantes, pignon droit pouvant servir d'accroche à une extension, respect des normes pour la largeur des portes, absence de marches...

► **logement adapté à tous**

Concevoir un logement praticable par tous nécessite d'appliquer certaines règles. Depuis 2006 (arrêté du 1er août), le respect des normes accessibilité handicapé pour tout logement dévolu à la location est obligatoire. Il convient notamment de prévoir en rez-de-chaussée, un module de vie complet: pièce de vie (séjour, salon, cuisine), bloc sanitaire (toilette, salle de bain) et chambre. Au-delà du respect de la loi, ces normes permettent un réel gain de confort pour la vie de tous les jours et sont un atout en cas de vente du bien.

► **DÉTERMINEZ VOTRE STYLE**

La notion de Beau reste très liée à la sensibilité culturelle et à l'influence des modes. Ce qui est cher et compliqué n'est pas forcément utile et beau. Les conceptions simples et logiques, répondant bien aux contraintes du programme, doivent rester la première source d'inspiration si l'on veut rentabiliser un investissement sur du long terme.

► **ce qu'il faut retenir**

- **Écrivez clairement vos objectifs:** cela vous permettra de bien choisir vos interlocuteurs et de définir un projet pour assurer la qualité de vie au quotidien des occupants.
- **Une maison bien conçue et agréable à vivre** sera toujours plus facile à revendre, et ce quel que soit son style.

PRENEZ EN COMPTE LES RÈGLEMENTATIONS

► LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) succède au Plan d'Occupation des Sols (POS), selon les règles énoncées par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Consultable en mairie, il renseigne sur la répartition du territoire en zones d'usages différents.

Elles sont désignées par des initiales qu'il est utile de savoir décrypter :

- *les zones urbaines U* : le terrain est constructible.
- *les zones à urbaniser AU* : le terrain est constructible à terme.
- *les zones agricoles A* : seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements de service public sont admis.
- *les zones naturelles et forestières N* : secteur protégé. Le terrain est non constructible. Le bâti existant est parfois réhabilitable sous certaines conditions.

ATTENTION: Certaines communes à faible croissance urbaine ne sont pas dotées de PLU.

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique alors, éventuellement complété d'une carte communale.

► règle générale

Quand deux règlements d'urbanisme se superposent sur une même zone, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.

► LE CODE CIVIL

“Le permis de construire est délivré sans préjudice du droit des tiers.”

La compatibilité du projet avec le code civil n'est pas vérifiée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Son non-respect est souvent source de conflit entre deux propriétaires voisins, en particulier sur les points suivants :

- **la mitoyenneté**, qu'elle s'exprime par un mur ou un fossé est régie par le Code Civil, qui définit clairement les droits et devoirs de chacun pour la construction, la transformation ou l'entretien, la gestion de l'écoulement des eaux. Des distances sont prescrites à l'attention de ceux qui veulent construire contre ou à proximité de ce mitoyen (art. 653-665).
- **les ouvertures dans les murs**, dégageant des vues vers les parcelles voisines, sont réglementées en terme de hauteur, de dimension et de distance par rapport à la limite mitoyenne (art. 676).
- **les plantations** et leur entretien sont réglementées en fonction de leur nature et de leur hauteur, notamment la distance qui doit les séparer de la limite de propriété (art. 671-672).

PRENEZ EN COMPTE LES RÈGLEMENTATIONS

LES PROTECTIONS DES PATRIMOINES HISTORIQUES ET NATURELS

Autour des bâtiments classés **Monuments Historiques** ou inscrits à l'**inventaire supplémentaire des Monuments Historiques**, est institué un périmètre de protection (rayon de 500 m) dans lequel tout permis de démolir, tout permis de construire et toute déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF): avis conforme (on ne peut y déroger) s'il y a co-visibilité, avis simple (l'avis du maire est prépondérant) dans les autres cas. Renseignez-vous en mairie.

Les ZPPAUP: Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Périmètre de protection redéfini (contours et règles), les ZPPAUP visent à protéger les abords du patrimoine inscrit, classé ou remarquable (mégalithes, quartiers médiévaux, villas balnéaires...), et les paysages sensibles, mais aussi le patrimoine de pays tel que certains éléments d'architecture traditionnelle. Elles peuvent établir des contraintes particulières sur des constructions et des aménagements.

Périmètre de site classé. Les monuments naturels et les sites classés visent à protéger des lieux remarquables et à les préserver de toute atteinte grave. Tout ce qui "modifie l'aspect des lieux" est soumis à des autorisations spécifiques soit du Préfet, soit du Ministre chargé de l'environnement.

► exemple de fiche d'inventaire de ZPPAUP

TYPE: maisons de ville /rue.

LOCALISATION: 16.

STATUT: habitation et commerce.

VOLUME: implantation au droit de la rue ; Hauteur R+1 ; orientation : S-E.

FACADE: état bon; intéressant; pierre de taille, enduit, peinture; encadrements significatifs.

TOITURE: état moyen; ardoise, tuile canal, présence de lucarnes.

INTÉRÊT PATRIMONIAL:

- Cohérence d'ensemble de la rue affirmée.
- Simplicité dans les constructions.
- Symétrie prononcée des percements et des lucarnes.



PRENEZ EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

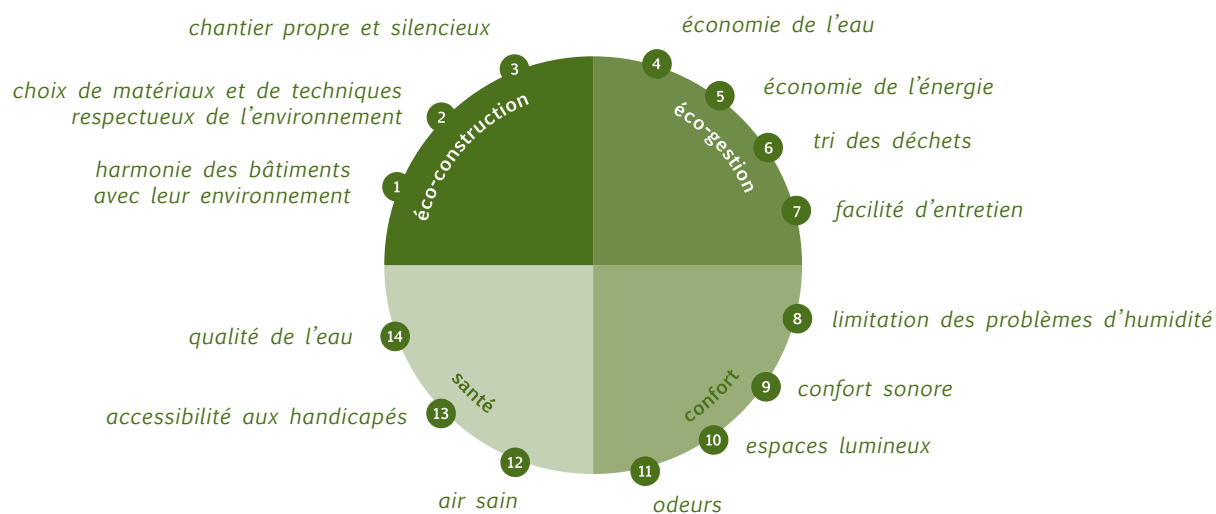
L'acte de construire comporte de nombreuses incidences sur l'environnement, au moment du chantier mais également tout au long de la "vie" de la maison. Prendre en compte l'environnement très en amont du projet réduira ces effets.

Les cibles de la Haute Qualité Environnementale, si elles ont été pensées pour des projets de grande taille et complexes, permettent de garder à l'esprit les points essentiels.

Contribuer au respect de l'environnement, c'est à la fois être attentif:

- à la construction de la maison: éco-construction,
- à la gestion et à l'entretien: éco-gestion,
- au confort,
- aux effets sur la santé.

► LES 14 CIBLES DE LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



Une approche environnementale à toutes les étapes permettra d'optimiser votre projet.

- Réfléchissez à l'inscription de votre maison dans le contexte,
- Implantez-vous au mieux sur votre parcelle selon le climat et les éléments environnants; orientez-vous pour profiter des sources naturelles de chaleur et de lumière et pour éviter les déperditions thermiques,
- Isolez et protégez-vous correctement pour obtenir un confort de vie été comme hiver,
- Intégrez les énergies renouvelables à votre projet,
- Economisez l'eau en la consommant moins et en récupérant l'eau de pluie.

Le surcoût à l'investissement d'une construction respectueuse de l'environnement par rapport à une construction "classique" est aujourd'hui de 10 à 15 %. Cet apport est très rapidement rentabilisé par les coûts de fonctionnement fortement réduits. On peut supposer que, par la formation des entreprises, le développement et la généralisation de ces techniques et les innovations, ces surcoûts vont diminuer à l'avenir.

COMMENT IMPLANTER VOTRE MAISON ?

Quatre critères peuvent influencer l'implantation de la maison :

- le rapport à la rue,
- le site (vue sur le site, perception dans le site),
- la topographie,
- l'orientation.

▶ INSCRIVEZ-VOUS DANS LE CONTEXTE URBAIN OU RURAL

La maison s'inscrit dans un ensemble : hameau, rue, quartier, présentant une organisation particulière du bâti : dans une logique traditionnelle, liée aux conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants...) et aux contraintes urbaines ou réglementaires. L'implantation des maisons sur la parcelle et les unes par rapport aux autres, leur volumétrie, leur style et les matériaux utilisés participent à la cohérence et à la qualité urbaine des lieux.

Posez-vous les bonnes questions :

- dans quel cas de figure êtes-vous ?
- quelles sont les caractéristiques paysagères, architecturales et urbaines qui identifient ou mettent en valeur les lieux ?
- en quoi votre maison fera-t-elle partie du quartier ?
- son style sera-t-il le même que les maisons voisines ? Pourquoi ?
- si non, par quels éléments s'intégrera-t-elle dans le quartier, dans le paysage ?

▶ le rapport à la rue

La continuité du bâti caractérise les centres bourgs et hameaux. Elle porte sur l'alignement des façades et des murs de clôtures par rapport à l'espace public. Elle donne une impression "d'urbanité" et exprime par sa composition d'ensemble (assemblage des volumes, orientation des toitures, percements, matériaux) l'identité du lieu. On peut comprendre que le lotissement, avec ses maisons au milieu des parcelles, sans lien autre que les clôtures, banalisera la frange entre rural et urbain.

COMMENT IMPLANTER VOTRE MAISON

La mitoyenneté et l'implantation en limite de parcelle contribuent à créer une ambiance de rue ou de place urbaine, favorisent la qualité du paysage rural, sont source d'économie pour la collectivité comme pour l'usager et réduisent les vis-à-vis.

• Un tissu urbain plus serré

Une implantation plus "serrée" du bâti participe au maintien d'une continuité urbaine entre les quartiers anciens et les lotissements récents. En diminuant l'étalement, elle préserve un paysage de qualité.

• Une source d'économie

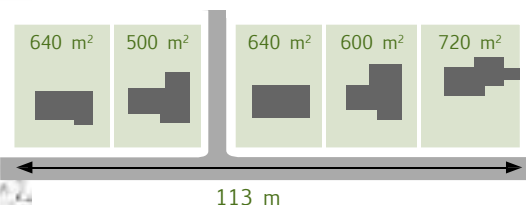
Une implantation en bordure de parcelle permet de profiter pleinement de la surface du terrain. L'implantation mitoyenne favorise une meilleure isolation (par la réduction des surfaces exposées aux vents et à la pluie) et une économie d'énergie. Elle préserve les ressources foncières de la commune. Elle réduit le coût des déplacements et des infrastructures (voirie, réseaux).

• Une réduction des vis-à-vis et une gestion d'un espace extérieur d'un seul tenant

La maison n'est plus sous le regard de tous les voisins. Le bâtiment mitoyen peut servir d'écran visuel. La place libérée sur la parcelle permet des plantations plus denses. Le jardin devient un espace de vie privatif, prolongement de la maison.



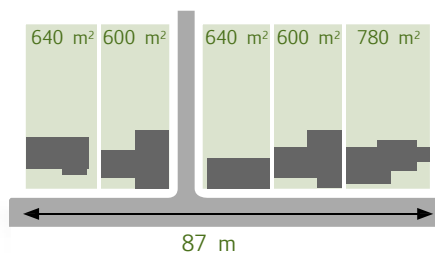
HYPOTHÈSE 1: DÉFAVORABLE



Maisons implantées au centre des parcelles, provoquant un morcellement et une absence de fonctions précises des espaces extérieurs. Les espaces latéraux sont inutilisables. L'espace côté rue est dénué d'intimité.



HYPOTHÈSE 2: FAVORABLE



Maisons implantées en mitoyenneté et à l'alignement de la rue: on obtient un effet de rue et des jardins à l'intimité préservée. La surface de loisirs d'un seul tenant autorise une grande variété d'usages.

ADAPTEZ-VOUS À VOTRE PARCELLE

L'implantation de la maison se fait en fonction de contraintes de natures différentes :

- pratiques (les accès, les vis-à-vis, l'intimité des façades, le gain de place).
- réglementaires (document d'urbanisme, règlement de lotissement).
- naturelles (topographie, orientation, vent dominant).

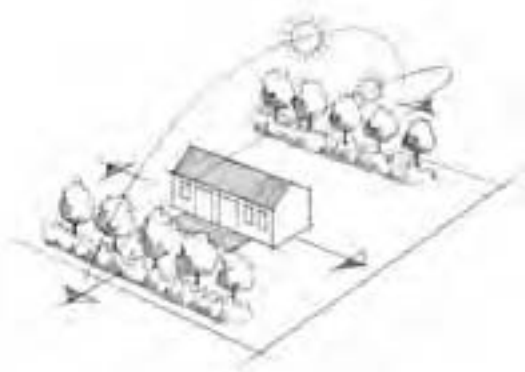
► le rapport au site

Le choix de l'implantation de la maison peut être conditionné par une configuration de terrain particulière: topographie prononcée, site remarquable... Comment la maison va-t-elle profiter de ce site? Comment va-t-elle se protéger des nuisances (sonores, olfactives, visuelles) ? Comment, à l'inverse, va-t-elle être perçue dans le paysage, naturel ou bâti ? Comment son architecture peut-elle s'appuyer sur les pentes de terrain ?

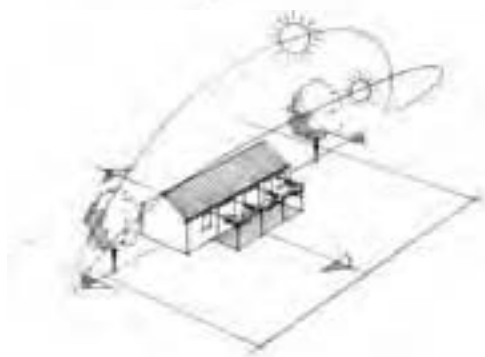
Pour choisir la meilleure implantation, pour déterminer les volumes et les ouvertures, pour organiser les espaces de vie, il s'agit de prendre en compte l'environnement proche (le relief et la végétation), les constructions qui peuvent couper du vent et faire de l'ombre, l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants.

► les orientations possibles

On peut distinguer deux grands types d'orientations différentes: Nord-Sud et Est-Ouest. Ces deux orientations induisent des effets très différents selon la course du soleil et impliquent des choix architecturaux et paysagers adaptés à chacun de ces cas. Il existe bien entendu toute une gamme d'orientations intermédiaires entre ces deux cas.



· **l'orientation Nord-Sud** est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.



· **l'orientation Est-Ouest**, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant, qui peut provoquer des surchauffes, est plus difficile à maîtriser.



► **adaptez-vous à l'orientation de la parcelle**

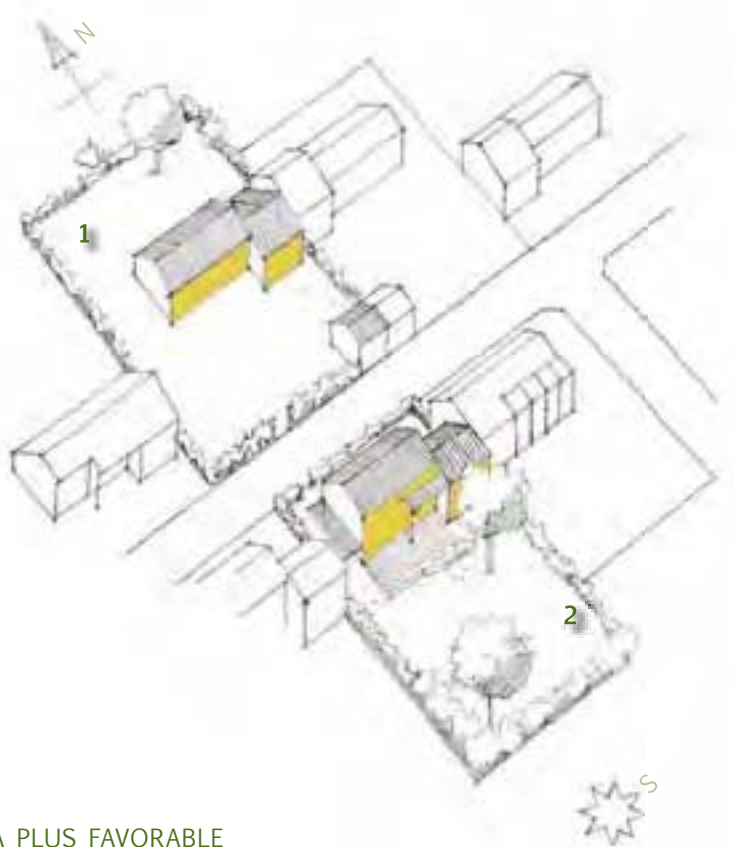
1 • LA SITUATION LA PLUS DÉFAVORABLE

- la façade est orientée au Sud côté rue.
- l'accès au garage est prévu dans le coin Sud-Ouest de la parcelle.
- côté jardin, la façade est orientée au Nord.

ce qu'il faut retenir

Dans cette situation, une maison de plain-pied est préférable à une maison à étage, afin de limiter la portée de l'ombre projetée côté jardin sur l'arrière de la maison.

L'implantation de la maison en retrait de la rue permettra de dégager un espace devant la façade sud qui ne soit pas au ras de la chaussée. L'intimité de cette façade pourra être assurée par l'implantation d'une aile au bâtiment, d'un bâtiment annexe ou d'une plantation.



2 • LA SITUATION LA PLUS FAVORABLE

- côté rue, la façade est orientée au Nord.
- l'accès au garage est prévu dans le coin Nord-Est de la parcelle.
- côté jardin, la façade est orientée au Sud.
- l'implantation voisine protège des vents dominants.

ce qu'il faut retenir

Cette situation offre la possibilité de profiter de la meilleure exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et du jardin.

► économisez de l'énergie avec une maison compacte

L'implantation de la maison se fait en fonction de contraintes de natures différentes:

- pratiques (les accès, les vis-à-vis, l'intimité des façades, le gain de place).
- réglementaires (document d'urbanisme, règlement de lotissement).
- naturelles (topographie, orientation, vent dominant).

Limitez les surfaces (sol, murs, toiture) en contact avec l'extérieur: vous diminuerez ainsi les pertes ou les apports non désirés de chaleur. Pour un même volume, une même surface et avec les mêmes matériaux, une maison plus compacte consomme moins d'énergie.

- Les formes compactes offrent des surfaces de parois réduites permettant de limiter la consommation d'énergie.
- Les formes étalées (en Y, en escalier...) augmentent les surfaces de parois en contact avec l'extérieur, donc la consommation d'énergie.



► organisez les espaces de la maison

Les espaces de vie s'organiseront en fonction de la course du soleil pour bénéficier du maximum de lumière naturelle.

► trucs et astuces

- *une pergola ou une avancée du toit devant les baies vitrées orientées au Sud:* pour se protéger du soleil l'été, tout en profitant de la lumière de l'hiver.
- *une végétation caduque devant ces mêmes baies:* couper le vent, protéger de la chaleur de l'été et laisser passer le soleil bas de l'hiver.
- *un sas d'entrée* pour éviter que l'air froid ne pénètre dans la maison.

► ce qu'il faut retenir

- **au sud:** espaces occupés en permanence durant la journée.
- **à l'est:** chambres (pour profiter du lever du soleil).
- **à l'ouest ou au nord:** espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).



ÉCONOMISEZ LES ÉNERGIES

APPLIQUEZ DES PRINCIPES DE BON SENS

Choisissez des appareils et des équipements **économés en énergie**.

Prévoyez une **isolation de qualité** pour le froid et le chaud.

- Une isolation par l'extérieur évite les ponts thermiques.
- Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation.
- Utilisez des matériaux à forte inertie qui conservent et restituent la chaleur.
- Choisissez les végétaux de votre jardin pour vous protéger du vent l'hiver et du soleil l'été.

Stores, pare-soleil et plantes grimpantes **ne consomment pas d'énergie**.

Pensez à installer une **ventilation adaptée**: VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) hygroréglable (qui s'adapte au taux d'humidité des pièces) ou double flux (avec récupération de la chaleur), ventilation naturelle... Toute bonne isolation sans ventilation de qualité risque d'aboutir à une contre performance (trop d'humidité, air vicié...).

► la Réglementation Thermique RT 2005: une nouvelle donne

La Réglementation Thermique (RT 2005) impose d'**économiser l'énergie** dans toute construction y compris la maison individuelle. Elle peut se résumer comme suit:

- toutes les consommations s'expriment en kWh par mètre carré, en énergie grise (c'est à dire l'énergie nécessaire tout au long de la chaîne pour produire celle consommée) pour comparer les performances des bâtiments quel que soit le mode énergétique.
- une économie globale de 15% par rapport à la législation précédente est visée. Sont prises en compte les consommations de chauffage, d'éclairage, de ventilation et de refroidissement, afin d'inciter à la maîtrise de l'énergie dans ces domaines.

Quelques pistes d'actions:

- **éclairage**: emploi de lampes basse consommation, recherche d'éclairage naturel.
- **ventilation**: contrôlée limitant les pertes d'énergie.
- **eau chaude sanitaire**: production par panneau solaire.
- **énergies renouvelables** (production déduite des dépenses): chaudières bois, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- **chauffage**: modes moins gourmands en énergie (panneau rayonnant à la place du convecteur, chaudière basse température comme référence, pompes à chaleur).
- **confort d'été**: prise en compte des apports solaires d'hiver et également d'été. La climatisation électrique provoque des pics de consommation en période de production délicate, dangereux vis-à-vis de l'environnement.

La réglementation thermique est revue régulièrement pour un confort optimal des habitants et un respect croissant de l'environnement. Le Grenelle de l'environnement nous promet une accélération des performances énergétiques demandées.

► en savoir plus: <http://www.logement.gouv.fr>

▶ ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Par opposition à l'énergie nucléaire ou aux énergies fossiles (pétrole et charbon) chères et épuisables, les énergies renouvelables sont une utilisation des ressources naturelles inépuisables:

- le vent (éolienne),
- le soleil (serre, panneau solaire),
- le sous-sol (géothermie),
- la gravitation de l'eau (barrage),
- les végétaux (chaudière bois, bio-gaz).

Il convient de choisir sa source d'énergie selon ses besoins, les ressources disponibles sur place et les possibilités d'investissement de chacun. On peut également ménager une possibilité d'évolution dans le futur pour ajouter une source d'énergie renouvelable (réservation d'un emplacement pour panneau solaire et chauffe-eau...).

Dans tous les cas, les énergies renouvelables doivent être pensées en terme de complémentarité, d'une part entre plusieurs sources d'énergies (ex : solaire et bois), d'autre part entre les apports passifs et actifs (ex: *panneaux solaires pour l'eau chaude avec serre pour le réchauffement de la maison*).

▶ le solaire

· le solaire passif

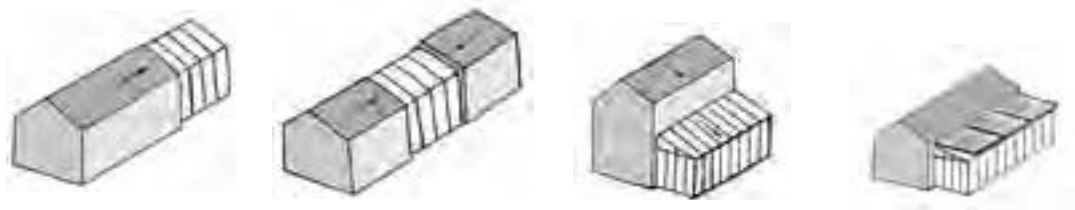
Après la réduction de votre consommation, l'économie d'énergie passe par un maximum de **récupération des énergies de votre environnement**. L'implantation de baies vitrées ou de véranda est une des options qui permet de profiter de la chaleur du soleil. Il convient, cependant, de prendre quelques précautions afin d'éviter les désagréments (surchauffe, entretien) et de conserver une esthétique de qualité.

Inscrivez le volume de votre véranda dans le volume de votre maison, comme un élément en pleine continuité.

Prévoyez des dispositifs de protection extérieurs, stores, lames inclinables, vitrages spéciaux..., qui préserveront de la surchauffe (attention: les stores intérieurs n'offrent pas l'efficacité voulue).

Envisagez une "trappe" en toiture afin d'évacuer l'air chaud qui monte.

Réfléchissez à la façon dont vous pourrez accéder aux vitrages pour les nettoyer.



▲ quelques exemples de vérandas.

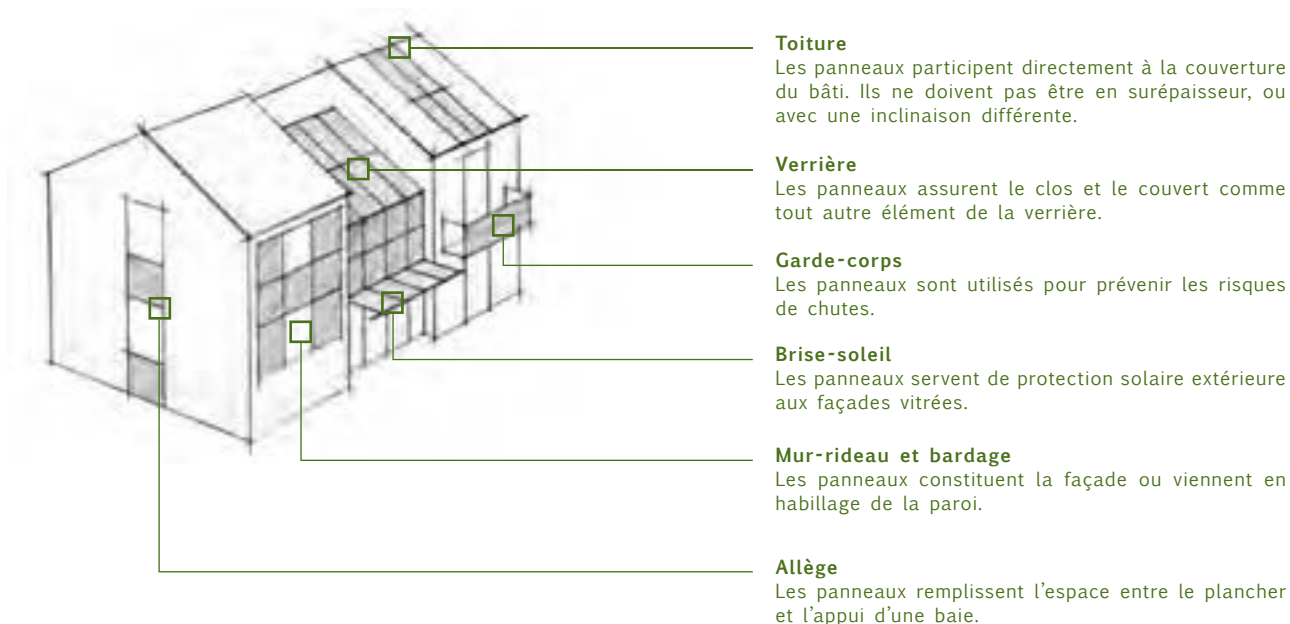
• les différents panneaux solaires

Ils peuvent fournir de l'électricité (panneaux photovoltaïques) et de l'eau chaude (panneaux thermiques). Les panneaux vitrés fournissent de la chaleur par "effet de serre".

• comment intégrer des panneaux solaires

Les panneaux solaires, thermiques comme photovoltaïques, du fait de leur impact visuel, doivent être envisagés comme un élément architectural à part entière. Cette approche est d'autant plus vraie pour les panneaux photovoltaïques dont la prime à l'intégration architecturale influe fortement sur le prix de l'électricité rachatée (base de rachat: 0,30 €/kWh; rachat avec la prime à l'intégration au bâti: 0,55 €/kW soit 0,30€+ 0,25 €/kW).

Pour un projet neuf, inscrivez les panneaux comme un élément constituant de votre projet. Préférez, à une variation minimale de rendement (légère différence d'inclinaison ou d'orientation), un gain architectural important (suivi de la pente de toiture...). Réfléchissez à la façon dont vous aller nettoyer vos panneaux afin de préserver un rendement élevé.



▲ différentes options d'intégration de panneaux solaires photovoltaïques s'appuyant sur la forme architecturale.

► la géothermie

La géothermie consiste à récupérer la chaleur du sol par un réseau de capteurs enterrés. Ils sont couplés avec une Pompe A Chaleur (PAC) qui assure la récupération des calories. On distingue deux types de géothermie aux fonctionnements différents. Il conviendra de choisir entre ces deux modes selon la nature du sol, les possibilités techniques et le coût.

- **la géothermie horizontale**: c'est le procédé le moins coûteux. Le réseau de capteurs est enterré entre 0,60 m et 1,20 m. Elle nécessite une surface importante de terrain libre de toute emprise. Le réseau doit couvrir entre 1,5 à 2 fois la surface de l'habitation, étage compris. Il doit être implanté à plus de 2 m de tout arbre, plus de 1,50 m des réseaux non hydrauliques et à plus de 3 m des fondations, puits, fosses septiques et réseaux hydrauliques (risque de gel). Cette technique est plus adaptée aux zones de marais, mais ne doit pas cependant être installée dans un sol trop argileux.

- **la géothermie verticale**: moins contraignante par son emprise au sol, elle est cependant plus coûteuse. Le forage correspond à un puits de 50 à 80 m qui récupère la chaleur des sols profonds. Elle est adaptée aux sols rocheux (granite, schiste...) et donc plus performante dans le bocage. Un sol meuble ou argileux ne convient pas.

Pensez à prévoir la PAC dans la conception de votre logement. Elle est souvent bruyante, volumineuse et pas toujours esthétique. Prévoir un emplacement technique, isolé phoniquement et intégré architecturalement, peut éviter certains désagréments. De nouveaux dispositifs plus silencieux sont mis au point.



▲ géothermie horizontale



▲ géothermie verticale

► le bois

Le bois peut être utilisé comme combustible sous différentes formes: bois en bûches, bois en copeaux, bois en granulés.

On distingue deux grands types de chauffage par le bois:

- **les cheminées, poêles et inserts:** ils alimentent généralement la maison en chaleur soit directement, soit par le sol ou les radiateurs. Les poêles et inserts assurent des rendements (75 à 80 %) très supérieurs à la cheminée à foyer ouvert (moins de 10 %). Dans une logique d'économie d'énergie, ils sont à favoriser.

- **les chaudières bois:** elles remplacent une chaudière classique et alimentent la maison en eau chaude et chauffage. On les retrouve pour le moment sur des sites pilotes (réseaux de chauffage communaux) ou prédisposés (exploitation agricole).

Dans les deux cas, il faut se poser la question de l'alimentation en bois (fournisseur, coûts, stockage, lieu de séchage pour les bûches).

► l'éolien

Si elle représente une source d'énergie renouvelable, l'utilisation de l'énergie du vent par des éoliennes individuelles reste délicate de par l'impact paysager et les nuisances sonores qu'elles peuvent engendrer. L'éolienne individuelle reste une solution réservée au site isolé difficile à alimenter en énergie.

► l'Espace Info Énergie

Les spécialistes des Espaces Info Energie répondent gratuitement à vos questions et vous conseillent. Ils tiennent à votre disposition une documentation pratique pour vous aider à prendre les bonnes décisions.

Espace Info Energie · 3 rue du Maréchal Juin · 85000 La Roche sur Yon · 0 810 036 038

► POUR DES MODES DE CHAUFFAGE ECONOMES

Vos besoins ou vos contraintes ne vous permettent pas de faire appel uniquement aux énergies renouvelables. Il existe des modes de chauffage consommant peu d'énergie ou des appareils intégrant de nouvelles technologies et donc moins gourmands que les modèles plus anciens.

► la P.A.C. (Pompe à Chaleur)

La Pompe A Chaleur (PAC) permet de récupérer la chaleur dans un milieu environnant et de la restituer dans un autre. Lorsqu'elle récupère l'énergie dans le sol, on parle de géothermie. Lorsqu'elle récupère l'énergie dans l'air, on parle d'aérothermie. La température du sol, plus stable, permet d'obtenir un meilleur rendement, mais nécessite un investissement plus lourd. L'aérothermie nécessite quant à elle une vigilance accrue sur l'esthétique et les nuisances sonores.

La PAC utilise de l'électricité en faible quantité pour son alimentation et des gaz pour son fonctionnement. De nouveaux modèles fonctionnant avec des gaz plus neutres que ceux utilisés actuellement sont en cours d'élaboration.

► la chaudière à condensation et la chaudière à basse température

La chaudière à condensation fonctionne grâce à une énergie fossile (gaz, fioul) et n'est donc pas une réponse idéale. Cependant, elle offre des rendements très supérieurs à ceux des modèles plus anciens car elle récupère l'énergie des fumées en les condensant.

La chaudière à basse température offre des rendements légèrement inférieurs à ceux de la chaudière à condensation, mais reste néanmoins intéressante.

Ces chaudières nécessitent un raccord sur un plancher chauffant ou des radiateurs "chaleur douce".

RÉCUPÉREZ L'EAU DE PLUIE

L'utilisation de l'eau de pluie reste limitée à un usage exclusivement extérieur pour des raisons sanitaires: arrosage du jardin et des plantations, nettoyage des terrasses et espaces extérieurs.

La récupération de l'eau de pluie permet tout de même de substantielles économies de l'ordre de 10% de la consommation habituelle.

Par ailleurs, l'eau récupérée peut assurer un arrosage à l'année, notamment en période de sécheresse, pendant laquelle l'usage des autres sources d'eau est souvent restreint.

Pensez à intégrer le récupérateur d'eau de pluie dans votre projet: dimensions, emplacement (enterré, en hauteur, intégration esthétique), fonctionnement (protection contre le soleil, les animaux, pompe pour les cuves enterrées, entretien...).

MAISON SUR MESURE, MAISON SUR MODÈLE: À QUI CONFIER LA CONCEPTION ?

Le maître d'ouvrage a le choix de confier la conception et le suivi de la réalisation du projet à différents professionnels: architectes, constructeurs, entrepreneurs...
Ce choix doit répondre à ses attentes et doit donc se faire sur des éléments concrets.

► PETIT LEXIQUE

- **maître d'ouvrage**: celui qui commande l'ouvrage à construire, généralement le futur propriétaire.
- **maître d'oeuvre**: celui qui conçoit et assure la bonne exécution de l'ouvrage.
- **architecte**: personne titulaire d'un diplôme, certificat ou autre titre obtenu au terme d'un cycle d'études ou de formation professionnelle reconnu par l'Etat.
- **agrée en Architecture**: titre créé par la loi de 1977. Celui-ci permet aux maîtres d'oeuvre "agréés" par une commission nationale d'exercer la profession d'architecte. Cet agrément est subordonné à un dossier prouvant le savoir-faire et la pratique professionnelle.
- **bureau d'étude**: prestataire intervenant dans la conception du projet, suivant sa spécialité (structure, fluides, électricité...). Il peut regrouper plusieurs compétences pour un même projet.
- **constructeur de maison individuelle**: entreprise proposant une maison sur modèle moyennant un prix forfaitaire.
- **entrepreneur**: l'entreprise se charge de la réalisation des travaux pour lesquels elle est qualifiée sur la base du plan fourni.

► l'assurance dommage-ouvrage

Quel que soit le choix du mode de conception, vous devez souscrire une assurance dommage-ouvrage obligatoire. Elle vous permet de corriger les malfaçons rapidement avant toute recherche de responsabilité.

C'est l'assureur qui se retourne contre l'entreprise défailante et entame les poursuites. Peu de sociétés d'assurances proposent ces contrats. Le BCT (Bureau Central de Tarification) peut vous proposer une assurance à un tarif imposé réglementairement.

MAISON SUR MESURE, MAISON SUR MODELE: À CONFIER LA CONCEPTION ?

▶ Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Vendée

Le CAUE, structure départementale, assure des missions de service public dans un cadre associatif. Un objectif: la qualité du cadre de vie par la valorisation et la sensibilisation au paysage et à l'architecture.

• Un conseil en architecture

Le conseil aux particuliers en architecture est assuré gratuitement sur l'ensemble du département par des permanences dans certaines Mairies ou Subdivisions de l'Équipement. Les architectes du CAUE ont pour mission d'aider les particuliers, de faciliter la préparation des dépôts de permis de construire ou de répondre à leurs questions. Permanences des architectes consultants: se renseigner en Mairie, en Subdivision de l'Équipement ou au CAUE.

• Un conseil en paysage

Un architecte-paysagiste peut vous conseiller et vous orienter gratuitement pour l'aménagement ou l'entretien de votre jardin selon vos envies et vos moyens. Permanence de paysagistes sur RDV.

CAUE de la Vendée · 16 cours Bayard · BP 685 · 85017 La Roche sur Yon cedex · 02 51 37 44 95
www.caue85.com // à partir de l'été 2008: 45 boulevard des États-Unis · BP 685 · 85 017 La Roche sur Yon cedex · 02 51 37 44 95 www.caue85.com



▲ les six secteurs des architectes consultants du CAUE de la Vendée.

▶ VOUS OPTEZ POUR UNE MAISON SUR MESURE

La maison sur mesure est une maison unique, à l'identité forte, conçue pour des attentes et un cadre précis: besoins du maître d'ouvrage (le programme), caractéristiques du site de construction (climat, pente et nature du sol, végétation, bâtiments avoisinants...).

▶ vous vous faites assister par un maître d'oeuvre.

L'architecte, l'agréé en architecture ou le bureau d'étude conçoivent des maisons sur mesure et dirigent leur réalisation. Vous jouez un rôle actif dans la conception. Le résultat ne sera pas forcément une maison chère. Vous signez:

- **un contrat de maîtrise d'oeuvre** avec le maître d'oeuvre,
- **un contrat d'entreprise** avec chaque entrepreneur.

Contactez plusieurs maîtres d'oeuvre afin de connaître leurs styles et leurs méthodes de travail, et de juger de vos affinités car il sera votre interlocuteur de confiance et votre porte-parole auprès des entreprises et des administrations.

- *Dans le cadre d'une mission complète de maîtrise d'oeuvre*: étude du projet, permis de construire, sélection des entreprises, rédaction des contrats, direction des travaux, réception des travaux formulation des réserves, suivi des réparations).
- *Dans le cadre d'une mission minimum*: conception du projet jusqu'au permis de construire.

▶ le contrat de maîtrise d'oeuvre

Signé avec l'architecte, l'agréé en architecture ou le bureau d'étude, il comprend, en général:

- la conception du projet,
- la constitution du dossier de permis de construire (obligatoire pour toute construction de plus de 20m²),
- l'appel d'offre aux entreprises,
- le suivi du chantier,
- la réception des travaux.

Le maître d'oeuvre ne doit pas avoir de lien contractuel avec les entreprises chargées du chantier.

Ses honoraires doivent être totalement séparés des devis d'entreprises. Ses compétences lui permettent d'intervenir rapidement et de rectifier le travail des entreprises.

Il ne prendra pas de décision sans avoir consulté son client auparavant.

▶ le contrat d'entreprise

Le contrat d'entreprise, signé avec un entrepreneur, décrit en détail les travaux qui seront effectués.

Il précise les matériaux, les techniques et les dimensions ainsi que les délais de réalisation. En s'engageant sur ce contrat, l'entreprise prend une obligation de réaliser l'ensemble du descriptif tel qu'il est écrit.

A la fin des travaux, le contrat d'entreprise peut prouver que certains points n'ont pas été respectés.

MAISON SUR MESURE, MAISON SUR MODÈLE: À QUI CONFIER LA CONCEPTION ?

► vous concevez votre maison vous-même, l'entrepreneur la réalise.

Dans certains cas, par son expérience ou son vécu, le maître d'ouvrage souhaite concevoir seul sa maison. **Ceci est possible pour une Surface Hors Oeuvre Nette de moins 170 m².** Vous assumez vous-même toutes les fonctions de maître d'oeuvre. Vous devez négocier le contenu de chaque contrat d'entreprise et gérer le chantier de A à Z.

Sollicitez l'avis d'organismes spécialisés tels que le CAUE ou rencontrez les instructeurs de permis de construire avant le dépôt du dossier: cela évite souvent d'aller vers des refus ou des notifications de dossier incomplet. Vous signez avec chaque entreprise **un contrat d'entreprise.**

Vous fournissez le plan. Une seule entreprise, avec d'éventuels sous-traitants, se charge d'exécuter au minimum le gros oeuvre, les travaux de couverture, de menuiserie et de vitrerie (hors d'eau, hors d'air). Vous effectuez seul la réception des travaux.

► VOUS OPTEZ POUR UNE MAISON SUR MODÈLE

La maison est conçue à partir d'une série de modèles adaptables. Elle peut être livrée "clé en main" ou "prête à décorer", ce qui permet de personnaliser l'intérieur.

La qualité des détails de finition (couleurs, textures, jardin) procurera à la maison son caractère particulier. Se poser les bonnes questions sur les habitudes du foyer est important pour obtenir une maison adaptée aux futurs occupants.

► vous optez pour un constructeur

Les offres et les styles varient souvent d'un constructeur à l'autre. Comparer différentes propositions, visiter des réalisations et s'informer permet de choisir celle qui vous convient. Vous signez avec le constructeur un **Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) avec fourniture de plan.**

Le constructeur:

- adapte le modèle selon vos attentes (conception de la maison),
- s'occupe des démarches administratives,
- traite avec les entreprises de son choix,
- dirige et surveille les travaux.

Vous intervenez donc peu sur la conception de la maison. Vous effectuez seul la réception des travaux.

► le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

Il comprend la conception et les travaux. Les entreprises sont les sous-traitants du constructeur. L'étendue et la qualité des prestations de tous les travaux doivent être précisées (matériaux, adaptation au sol, fondations, drainage, isolation, type de menuiseries, charpente, couverture, pluvial, sanitaires, revêtements de sol, raccordements, remise en état du terrain...). Il est recommandé de préciser les options et les modifications souhaitées avant toute signature.

RESTAUREZ, RÉNOVEZ ET RÉHABILITEZ EN HARMONIE

► RÉNOVER: REBÂTIR À NEUF.

Vérifiez que les règles d'urbanisme l'autorisent. En cas de voisinage proche, un état des lieux préalable par huissier permettra d'évaluer votre part de responsabilité dans d'éventuels dommages constatés postérieurement.

► RESTAURER: REDONNER AU BÂTIMENT SON CARACTÈRE.

Un bon moyen d'éviter les désordres de tout genre: employer les matériaux d'origine selon les techniques d'époque. La restauration demande un savoir-faire de spécialiste.

► RÉHABILITER: APPORTER LE CONFORT DES NORMES D'AUJOURD'HUI.

Employez les techniques et les matériaux actuels: isolation, menuiseries, salle d'eau, électricité... Les changements d'aspect extérieur et les changements de destination (d'usage) nécessitent des autorisations d'urbanisme (renseignement en mairie).

Certains architectes ou maîtres d'oeuvre sont compétents et expérimentés dans le domaine. Leur mission se décompose alors ainsi:

- **phase initiale de relevé et de diagnostic:** établissement des plans de l'état existant, expertise technique de la construction,
- **mission classique de maîtrise d'oeuvre:** esquisses puis projet selon le programme, les contraintes physiques du bâtiment et les conséquences financières de l'option choisie.

Contrairement au neuf, en réhabilitation, il faut composer avec l'existant et parfois savoir revoir le programme, d'où l'importance d'établir avec son concepteur une relation de confiance. Il n'est pas toujours possible d'examiner le gros oeuvre avant le début des travaux. Prévoyez d'éventuels surcoûts.



▲ la réhabilitation: de la prise en compte du volume initial à la mise en valeur des matériaux anciens.

POUR UNE RÉHABILITATION DE QUALITÉ

Deux attitudes existent face à un bâti de qualité.

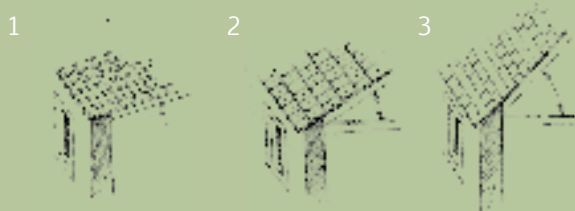
- La **transformation personnalisée** comme mode d'appropriation. Elle tend à rompre un équilibre esthétique pour le remplacer par un autre, très éloigné du premier. Cette démarche nécessite tout l'art et le savoir-faire d'un professionnel qualifié.
- La recherche du **maintien du caractère esthétique initial** en intégrant les innovations techniques.

Toiture

Conservez les matériaux d'origine ou leurs équivalents actuels, qui sont adaptés à des inclinaisons de toit précises (pour des raisons d'infiltration et de bonne tenue aux intempéries).

Le choix de la couleur reste l'élément primordial. Elle doit s'inspirer des nuances des toitures proches.

Corniches et génoises: à restaurer à l'identique, voire à créer si envie.



1/ pente de 25% à 38%: tuile tige de botte, remplaçable par des tuiles canal, romanes ou romane-canal, sauf sur le bâti à caractère historique.

2/ pente autour de 50%: tuile mécanique.

3/ pente autour de 70% à 100%: tuile ardoise.

Enduits

Impérativement à la chaux sur tous les murs en pierre. Ce principe correspond à une nécessité physique de laisser respirer les maçonneries anciennes dépourvues de fondations et de barrière anti-remontée capillaire. Le gobetis d'accrochage (la sous-couche) doit lui aussi être à base de chaux. Le soubassement ou les bandeaux donnent du caractère à l'édifice et sont à conserver.

Ouvertures

Les respecter autant que possible. En cas de création ou de modification:

- s'inspirer de celles existantes sur la construction ou sur des modèles similaires,
- respecter les proportions et les encadrements en pierre ou en brique,
- éviter de créer de larges ouvertures qui déstabilisent les murs de pierre,
- ne pas boucher, même partiellement, les grandes portes de grange.
- bien ventiler évite les problèmes de moisissures et d'humidité des parois.

Menuiseries

Deux options :

- la reprise formelle des menuiseries d'origine ou de même époque que le bâtiment: profils (largeur visible des montants) et couleurs.
- la simplification des menuiseries: choix de profils le plus discrets possibles (finesse, voire invisibilité des montants), vitrages uniques. Cet effacement des menuiseries met l'accent sur les qualités des volumes et de matériaux, notamment celles des constructions rurales : granges, annexes agricoles.

Extérieurs

Privilégiez l'harmonie entre le bâti et son environnement.

Se souvenir que les constructions rurales sont souvent une émanation du sol sur lequel elles reposent.

Pêcher des recettes sur des réalisations similaires pour l'habitat urbain ou balnéaire.

Dans tous les cas: **“Nulle construction ne doit porter atteinte à l'intérêt du paysage rural ou urbain environnant”.**

À CHAQUE TYPE DE TRAVAUX SA PROCÉDURE: PERMIS DE CONSTRUIRE, DE DÉMOLIR ET DÉCLARATION PRÉALABLE

Les rubriques suivantes indiquent quelles sont les procédures obligatoires dans la majorité des cas selon les caractéristiques de la construction. Attention: certains secteurs (secteurs protégés et sauvegardés, zones délimitées dans le PLU...) et certains édifices (éoliennes, piscines, murs...) sont soumis à des obligations de permis ou de déclaration selon des critères différents.

► SONT EXONÉRÉS DE TOUTES DÉMARCHES

- Les installations temporaires (moins de 3 mois).
- Les installations temporaires de chantier nécessaires à la conduite des travaux.
- Tous les ouvrages dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 12 m au-dessus du sol.
- Les réhabilitations sans modification d'aspect extérieur et sans changement de destination.

► PERMIS DE DÉMOLIR

Il vise à protéger le patrimoine bâti non classé mais qui participe à la richesse culturelle des lieux. Il est nécessaire pour toute démolition partielle ou complète d'un bâtiment dans les secteurs protégés et dans certaines communes (se renseigner en Mairie ou à la Subdivision de l'Équipement).

► DÉCLARATION PRÉALABLE

- Les bâtiments d'une SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) comprise entre 2 et 20 m².
- Les constructions de moins de 2 m² et de plus de 12 mètres de hauteur.
- Les modifications de l'aspect extérieur et ravalement, sans changement de destination.
- Les clôtures dans les secteurs protégés et dans certaines communes (se renseigner en Mairie ou à la Subdivision de l'Équipement).

► PERMIS DE CONSTRUIRE

- Toute construction (y compris les abris de jardin) ou extension (y compris les surélévations) dont la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) créée est supérieure à 20 m².
- Toute modification sur un bâtiment existant augmentant sa SHOB de plus de 20 m².
- Tout changement de destination d'une construction modifiant sa structure porteuse ou son aspect extérieur.

► PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

- Les modifications mineures sur un permis délivré, en cours de validité, avant la déclaration de fin de travaux.

À CHAQUE TYPE DE TRAVAUX SA PROCÉDURE

► **bon à savoir: transformation des garages en pièces à vivre**

- Pour une transformation de SHOB en SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de **moins de 10m²** et sans changement d'aspect extérieur, pas de formalité d'urbanisme.
- Pour une surface normale de **garages accolés à l'habitation**, pour une simple création de pièce supplémentaire: il n'y a pas de changement de destination et la demande d'autorisation relève de la déclaration préalable, donc est exemptée de recours obligatoire à l'architecte.
- **Pour les garages séparés de l'habitation** ou pour les transformations importantes, par exemple la création d'un logement indépendant: cette transformation est assimilée à un changement de destination; le permis de construire est requis et le recours à l'architecte s'impose selon la loi, si la SHON finale est supérieure à 170 m².

► **un cas particulier: les piscines**

Pour une piscine non couverte ou ayant une couverture de moins de 1,80 m de hauteur:

- piscine d'une surface de moins de 10 m², pas de formalité d'urbanisme,
- piscine d'une surface entre 10 et 100 m² soumise à déclaration préalable,
- piscine d'une surface de plus de 100 m² soumise à permis de construire.

Pour une piscine ayant une couverture de plus de 1,80 m de hauteur:

- soumise à permis de construire, y compris si la couverture est modulable.

► **LE RECOURS À L'ARCHITECTE**

Le recours à un architecte est obligatoire si votre construction est soumise au permis de construire et si sa Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) est supérieure à 170 m². Les plans d'un permis de construire nécessitant le recours à un architecte ne doivent pas être "présentés" par ce dernier mais établis par lui-même.

La loi, le code des devoirs professionnels, ainsi que le code des assurances font interdiction absolue à un architecte de signer des plans qu'il n'a pas lui-même établis. Faute de quoi, on parle de signature de complaisance, lourdement sanctionnée lorsqu'elle est dénoncée. Sont sanctionnés de la même manière les honoraires d'architectes inclus dans les devis d'entreprise. Un architecte peut se voir refuser sa couverture en responsabilité professionnelle s'il a commis de telles fautes, même dans le cas où il aurait acquitté la prime correspondante, avec tous les risques sur ses biens propres que cela suppose.

► **CALCULEZ LA SHON (SURFACE HORS OEUVRE NETTE)**

■ **SHOB** (Surface Hors Oeuvre Brute): somme des surfaces de chaque niveau, y compris les murs et les cloisons.

■ **SHON** = (SHOB - a - b - c - d - e) x 0,95

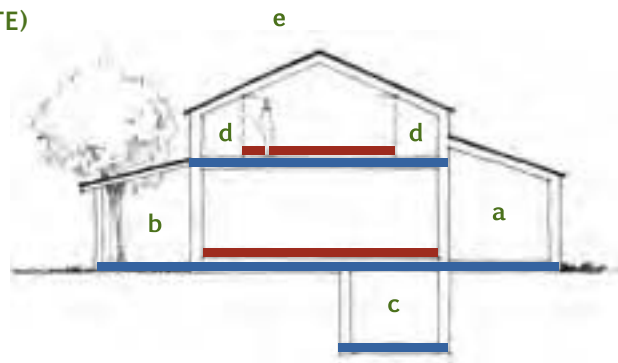
a = parties affectées au stationnement des véhicules,

b = balcons, loggias, surfaces non closes en rez-de-chaussée,

c = caves en sous-sol si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (sauf prises d'air),

d = locaux et parties de comble de hauteur inférieure à 1,80 m,

e = parties de combles non aménageables, en raison de leur encombrement ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge.



LE CHEMIN DU PERMIS DE CONSTRUIRE POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

1: DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Vous devez fournir un dossier de demande de permis de construire en 4 (ou 5 exemplaires en secteur protégé) comprenant le formulaire spécifique de demande de permis de construire et une série de pièces jointes permettant de comprendre le projet. Un bordereau mentionnant les pièces à joindre selon votre cas accompagne le formulaire. Il vous permet de vérifier que votre dossier est bien complet.

Les principales pièces demandées sont :

- un plan de situation du terrain,
- le plan de masse de la construction à édifier ou à modifier,
- un plan en coupe du terrain et de la construction.

Ces trois premières pièces sont demandées en 5 exemplaires en plus des dossiers pour l'instruction par les services techniques.

- une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- un plan des façades et des toitures,
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement *,
- une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche *,
- une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain *.

(* Ces pièces ne sont pas exigées si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager).

Des pièces supplémentaires sont demandées selon la situation, la nature ou les caractéristiques du projet.

► où s'adresser ?

Formulaires à prendre en mairie ou à télécharger sur le site www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables (MEDAD).

2: LE PERMIS DÉPOSÉ

► qui prend la décision ?

En règle générale, c'est le Maire qui prend la décision :

- au nom de la commune, si celle-ci est dotée d'un POS ou d'un PLU.
- au nom de l'État en cas d'absence de document d'urbanisme.

Le Préfet peut être décisionnaire dans certains cas.

Pour les secteurs situés en site classé : la décision finale est conditionnée par l'accord du Ministère de l'Environnement au vu de l'avis de la commission des sites.

2: LE PERMIS DÉPOSÉ

► qui instruit et sur quels critères ?

Lorsque la commune dispose d'un POS ou PLU, ce peut être:

- soit les services de la commune elle-même ou un service intercommunal,
- soit, le plus souvent, la DDE, notamment pour les communes de moins de 10000 habitants.

Lorsque la commune ne dispose pas de POS ou PLU, c'est obligatoirement la DDE.

Il s'agit essentiellement de vérifier la conformité du projet avec les règles d'urbanisme (RNU, PLU OU POS) et de consulter les services concernés (ABF...). L'instruction consiste également à déterminer le montant des taxes et des participations d'urbanisme.

► dans quels délais ?

Sur le récépissé du dépôt, la mairie mentionne le «délai de base» d'instruction, en général:

- 1 mois pour les déclarations préalables,
- 2 mois pour les permis de construire de maisons individuelles et permis de démolir,
- 3 mois pour tous les autres permis.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande (avec un numéro d'enregistrement): la mairie affiche l'avis de dépôt de demande de permis pour information du public.

Dans le mois qui suit le dépôt du permis, l'autorité compétente doit, par recommandé avec accusé réception:

- réclamer si besoin toutes les pièces manquantes ou incomplètes du dossier,
- majorer s'il y a lieu les délais d'instruction lorsque des consultations de services sont obligatoires.

Au delà du délai d'1 mois, les délais d'instruction ne peuvent pas être majorés.

► attention

L'absence de réponse dans le délai d'instruction est considérée, **sauf exception**, comme un accord tacite.

Dans les zones soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescription, émis dans son délai de consultation (4 mois), **empêche l'accord tacite**. L'ABF doit adresser cet avis au maire et une copie est adressée par recommandé à la personne qui demande le permis. De plus, prenez en compte les délais de recours légal de l'administration et des particuliers (voir *Dans quels cas peut être contesté un permis?*) qui peuvent aboutir à une annulation du permis.

Dans les zones situées en site classé: les délais sont plus longs car l'instruction nécessite une autorisation du Ministère de l'Environnement.

3: UNE FOIS LE PERMIS OBTENU

Le permis de construire est valable **deux ans à compter de la décision** (explicite ou tacite). Si les travaux n'ont pas commencé plus de deux ans après l'obtention du permis de construire, ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an : demande d'un nouveau permis.

► **affichage et déclaration**

- Avant le début des travaux et pendant toute leur durée: affichage sur le terrain d'un panneau d'au moins 80 cm de côté, mentionnant notamment le nom du propriétaire, la date du permis, la nature des travaux entrepris, et les modalités de recours des tiers (voir Dans quels cas peut être contesté un permis ?).

- Lors de l'ouverture du chantier: adresser une déclaration d'ouverture du chantier à la mairie, en trois exemplaires.

- Une fois le chantier fini, vous devez adresser une Déclaration Attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) à la mairie. L'autorité peut contrôler l'exécution des travaux dans un délai de 3 mois (ou 5 mois dans certains secteurs). Passé ce délai, il sera considéré qu'elle ne conteste pas la conformité.

Vous pouvez demander une attestation écrite de non opposition.

► **taxes**

Les personnes ayant obtenu un permis de construire doivent payer les taxes d'urbanisme appliquées dans la commune. Si le permis est annulé ou périmé, il est possible d'obtenir le remboursement des taxes.

► **dans quel cas peut être contesté un permis ?**

Après obtention du permis et durant trois mois à compter de sa délivrance, l'administration peut retirer l'autorisation en cas d'illégalité.

Tout tiers ayant "intérêt à agir" peut contester le permis auprès de l'autorité compétente ou du Tribunal Administratif, dans les deux mois à partir de son affichage sur le chantier. Le bénéficiaire du permis de construire et l'auteur de l'acte doivent en être informés par le tiers sous peine de nullité du recours.

► **bon à savoir**

Le défaut de permis de construire ou l'exécution de travaux non conformes à celui-ci entraîne des sanctions pénales.

RÉCEPTIONNEZ LES TRAVAUX

La fin des travaux est conclue par un procès-verbal de réception des travaux. La réception de la construction marque le point de départ des différentes garanties légales contre les défauts de construction.

La réception des travaux est faite par l'acquéreur, maître d'ouvrage, qui a le droit de se faire assister par un professionnel du bâtiment.

Elle signale par écrit :

- tout défaut de construction apparent,
- tout élément non conforme au contrat de construction, y compris des "réserves de principe en l'absence de fonctionnement possible de l'équipement".

A défaut de caution déposée par l'entreprise, le maître d'ouvrage peut consigner jusqu'à 5% du prix pour garantir la levée des réserves.

En cas de défaut très important, le maître d'ouvrage doit refuser le logement et demander à l'entreprise de reprendre les grosses malfaçons signalées, et réceptionner seulement après, en appliquant les éventuelles pénalités de retard.

L'entrée dans les lieux du propriétaire ne nécessite pas la signature d'une réception sans réserve. Une telle contrainte est illégale, même si elle est portée au contrat.



▲ quels que soient les travaux, soyez présent à toutes les étapes du chantier.

► en cas de défauts

Lors d'une analyse plus détaillée (manque d'isolation phonique ou thermique...), certains défauts, non constatés lors de la réception, peuvent ressortir. Faites alors fonctionner les garanties sur la base de vos contrats ou du respect des normes.

Vous pouvez alors invoquer :

- **la garantie de parfait achèvement** qui couvre les dommages ayant fait l'objet de réserves et ceux révélés la première année après réception.
- **la garantie biennale**, dite garantie de bon fonctionnement: elle couvre pendant les deux premières années le mauvais fonctionnement des équipements dissociables de la construction (portes, radiateurs...).
- **la garantie décennale** couvre pendant dix ans les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage et son usage normal.

L'ESPACE DU JARDIN, DIMENSION COLLECTIVE ET DIMENSION PRIVEE

► DÉSIR(S) D'ESPACE(S)

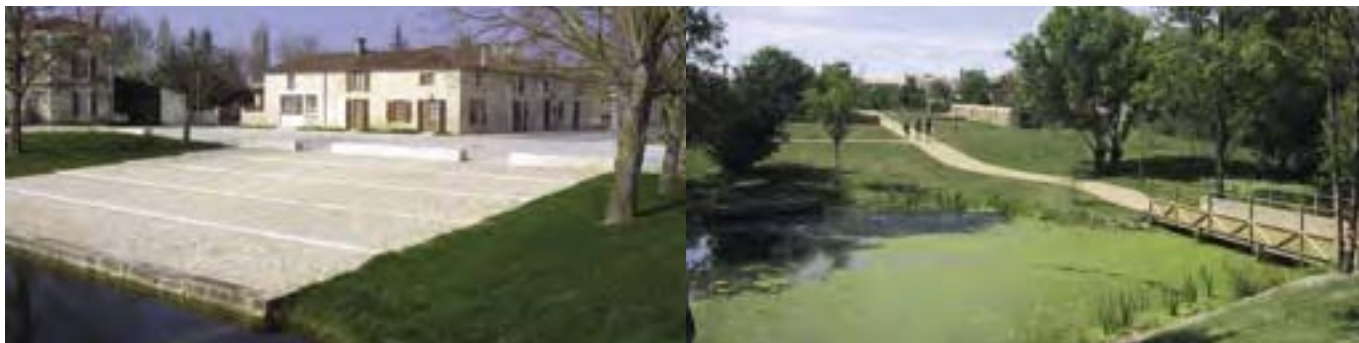
Le désir d'espace, qui reste attaché "à la campagne", d'un espace à soi, se porte bien souvent sur de grands terrains. Si légitime soit-il, ce désir doit être mis en relation avec des enjeux collectifs où inter agissent d'autres acteurs du territoire.

"Habiter" est une dimension importante de la vie et, de ce fait, légitime une attention forte. Mais elle ne se limite pas au fait de se construire un toit. Elle inclut d'autres aspects essentiels de la vie: se nourrir, se chauffer, se soigner, se divertir... qui sont aussi mobilisateurs d'espace et des ressources du territoire. Un projet de construction s'inscrit donc dans une réalité complexe et doit être appréhendé au regard des autres besoins d'espace et de ressources.



► ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX

Le désir d'espace à la campagne doit notamment être évalué au regard des enjeux collectifs que sont la préservation des espaces agricoles et naturels. Une urbanisation qui consomme de grandes surfaces de terrains amenuise petit à petit, mais de manière bien souvent irréversible, la capacité productive du territoire et accentue la pression environnementale sur les espaces restant. Votre projet, dans sa conception, sa réalisation et son fonctionnement au quotidien mobilisera espace et ressources. Il importe de bien les mesurer dans votre projet.



► HABITER UNE PARCELLE, C'EST HABITER LA RUE, LE QUARTIER, LA COMMUNE.

Votre parcelle est une partie d'une commune, d'un village où vie privée et vie sociale doivent s'équilibrer. La taille des parcelles se détermine donc en lien avec la nécessaire réalisation d'espaces publics: rues, places, chemins piétonniers et cyclables, espaces naturels. Les espaces publics jouent un rôle important dans la vie de quartier et permettent aussi à tous de parcourir librement le territoire, produisant cette impression particulière "d'espace".

Ainsi définie, **la localisation de votre terrain, sa taille et sa forme** constituent les premières données du site avec lesquelles vous devez composer pour concevoir votre jardin.

Les potentialités de votre parcelle dépendent également des **règles d'urbanisme** définies dans votre quartier. Il convient de bien les étudier afin de positionner au mieux votre maison au regard des espaces extérieurs qu'elle dessinera.

La maison au milieu du terrain, position très peu satisfaisante pour la qualité des espaces du jardin, n'est pas une fatalité. L'accroche de la maison à l'alignement de la rue et/ou en mitoyenneté d'une ou deux parcelles voisines, son orientation générale (parallèle ou perpendiculaire à la route) peut vous permettre de maximiser la taille utile de votre terrain.

► l'empreinte écologique

L'empreinte écologique, notion forgée il y a une quinzaine d'années, permet de traduire l'ensemble des besoins humains en quantité d'espace nécessaire pour fournir les ressources correspondant à notre mode de vie. Elle mesure ces besoins en ressources selon 4 classes de critères: la nourriture, le logement, les transports, et les biens et services.

Ainsi, on estime que pour satisfaire ses besoins de ressources, en France, chaque habitant mobilise 5,3 ha du territoire (*données 1999 - sources: ADEME, WWF*). L'empreinte écologique de la France est donc de 5,3 ha par habitant. Mais la surface productive disponible par personne n'étant que de 2,9 ha, la France doit mobiliser des ressources sur d'autres régions du globe. Cependant à l'échelle mondiale, la capacité productive est également limitée.

La question des ressources disponibles est donc un enjeu important, en lien avec la façon dont nous utilisons l'espace et le territoire producteur de ces ressources.

Sur la période 2000 et 2005, la consommation de terrains à bâtir en lotissements en Vendée, avec une moyenne de 860 m² par terrain, équivaut à urbaniser une surface de 2300 ha soit l'équivalent d'une commune moyenne comme Aubigny (*Source ADIL - Rapports mars 2005 et mars 2006*). A cette consommation de terrain, il faut ajouter la part (non évaluée) des terrains constructibles hors lotissements, dont la surface moyenne est encore plus importante (1900 m²). Ces secteurs hors lotissements peuvent représenter une part importante de la construction - jusqu'à 75 % des projets, notamment en partie Sud-Est de la Vendée (*Source ADIL - mars 2005*).

LES USAGES DU JARDIN, ESPACE DE VIE

Le jardin fait partie de l'engouement pour la "maison individuelle". Désir d'espace, il s'ancre également dans l'idée d'un univers que chacun se crée selon ses aspirations, ses goûts, son mode de vie. Recherche du beau, quête de sens, le jardin remplit aussi nombre de fonctions de notre vie quotidienne. Le jardin est un milieu de vie. C'est le lieu de notre écologie rapprochée.

► LES CLÔTURES

SE PROTÉGER DES ÉLÉMENTS NATURELS

SE CRÉER UN ESPACE PERSONNEL (INTIMITÉ, SENTIMENT DE SÉCURITÉ, RELATIONNEL...)

Le premier geste de réalisation du jardin tient dans sa délimitation. Simplement dessinée au sol (par la surface d'une pelouse par exemple) ou élevée, la limite dessine la zone de contact entre votre jardin et le paysage alentour. **Le fait d'enclore le jardin n'est pas systématique**; la délimitation ne peut être que symbolique ou partielle (nombre de fermes anciennes n'étaient pas closes, mais ouvertes sur les champs alentour).

La clôture répond cependant le plus souvent à une nécessité de protection contre les agents climatiques (vent, soleil...) et à la recherche d'intimité. La clôture est à la fois un élément de composition du jardin et un élément du paysage collectif, urbain ou rural dans lequel elle s'insère.

Identifiez les éléments valorisants ou dévalorisants de votre environnement pour ménager des ouvertures sur le paysage environnant, ou au contraire créer des espaces plus fermés, plus intimes.

Divers dispositifs de clôture peuvent être utilisés. L'architecture en constitue bien souvent un élément de base: la maison elle-même à l'alignement de la rue, des bâtiments annexes et/ou des murs (murs hauts ou murs bahuts) jouent ce rôle.



► **la clôture à dominante minérale**

Une clôture à dominante minérale permet d'assurer une continuité architecturale et urbaine dans les bourgs et hameaux denses, renforçant l'idée d'unité, structurant la rue.

Choisissez des matériaux et des couleurs en cohérence avec votre maison. Privilégiez la simplicité, optez pour des matériaux locaux et de qualité. Evitez la surabondance de matériaux différents. D'usage traditionnel par le passé, la construction de murs hauts pourrait être pertinente encore aujourd'hui dans certaines situations de bourgs et hameaux. Cependant, un tel usage ne pourrait être envisageable qu'à la condition d'une réalisation très soignée de ces murs. A défaut, la réglementation actuelle a tendance à les interdire.



► **la clôture à dominante végétale**

Traitée comme un élément d'accompagnement de limites architecturées ou constituant elle-même les limites, la clôture végétale peut prendre des formes diverses: plate-bande fleurie, haie, bosquet ou alignement d'arbres...

Diversifiez les formes, jouez avec les végétaux en fonction de leur volume, de leur couleur... Évitez les haies standardisées.

La réalisation de clôtures végétales demande une bonne prise en compte des conditions de sol et de climat. La végétation existante constitue une base de composition de la clôture intéressante à conserver.



les usages du jardin, espace de vie | SE REPOSER, SE NOURRIR, SE DIVERTIR...

On peut habiter son jardin comme on habite sa maison. Comme la maison, votre jardin peut s'organiser en espaces fonctionnels (accueil, coin repas, détente...) en lien avec la distribution intérieure des pièces. La conception du jardin est liée à celle de la maison.

► UN ESPACE D'ACCUEIL

Si la maison est implantée en recul de la voie, elle définit un espace de jardin situé en bord de rue. Cet espace peut acquérir une véritable qualité d'accueil, valorisant la façade de votre habitation. Richement planté ou de caractère ouvert, il accompagne vers l'entrée de la maison. Composez les masses végétales en rapport aux volumes bâtis... La végétation ménage des transitions douces.



► UN ESPACE DE STATIONNEMENT

Implantez le garage de façon à ce qu'il impacte au minimum le jardin. Préférez l'implantation en appui de la maison pour contribuer au confort thermique de celle-ci et rechercher un lien avec les pièces utilitaires (cuisine, buanderie...). Evitez une implantation en fond de jardin (consommateur d'espace et onéreux).

Un espace de stationnement supplémentaire pourra compléter le garage (soit allée d'accès au garage, soit emplacement contre le garage). Ne le surdimensionnez pas: 12 m² (5 m x 2,50 m) suffisent pour une voiture. Cet espace, aménagé simplement, pourra rester ouvert sur la voie (non clos), facilitant les manoeuvres. Prévoyez d'y intégrer les éléments techniques (compteurs, boîte à lettres).



les usages du jardin, espace de vie | SE REPOSER, SE NOURRIR, SE DIVERTIR...

► DES PASSAGES

Les passages permettent d'accéder à la maison et de distribuer les espaces du jardin. Outre leur aspect fonctionnel, ils dynamisent le jardin. Tracés, choix des matériaux, participent fortement à l'ambiance et à la beauté du jardin.



► UN COIN REPAS

En lien avec la cuisine, la salle à manger, cet espace peut-être composé d'une terrasse. Pensez à l'ombrager par un arbre, une tonnelle couverte de plantes grimpantes... Privilégier les espèces caduques (la chute des feuilles permet de laisser passer le soleil en hiver). Créez une intimité particulière en le bordant de massifs florifères ou de plantes culinaires.



► UN ESPACE DE DÉTENTE

En prolongement du salon, d'un bureau, c'est un espace polyvalent. Des espaces plus intimes peuvent être ménagés sur le pourtour par des massifs. Plantez-y un ou plusieurs arbres pour l'ombrage l'été.

Les ambiances (reposantes ou toniques) seront composées par le choix des couleurs de floraison, ainsi que par les relations tissées avec l'environnement du jardin (vue sur un bâtiment remarquable, le grand paysage...).

► LE JARDIN UTILITAIRE

Pour le potager choisissez un espace abrité du vent et ensoleillé. Si votre surface est limitée, vous pouvez organiser des carrés de légumes associés à des plantes aromatiques, à des plates-bandes fleuries ou au verger. Le verger peut faire partie intégrante de l'espace de détente, avec des arbres fruitiers conduits en port libre. Si la place manque, les fruitiers peuvent être palissés le long d'un mur. Des haies de petits fruits (groseilliers, framboisiers...) peuvent créer une clôture.

Prévoyez un espace pour recycler vos déchets verts. Le compostage présente à la fois l'intérêt de vous fournir un "terreau" de qualité et de réduire la masse des déchets à traiter.



► LES ABRIS DE JARDIN

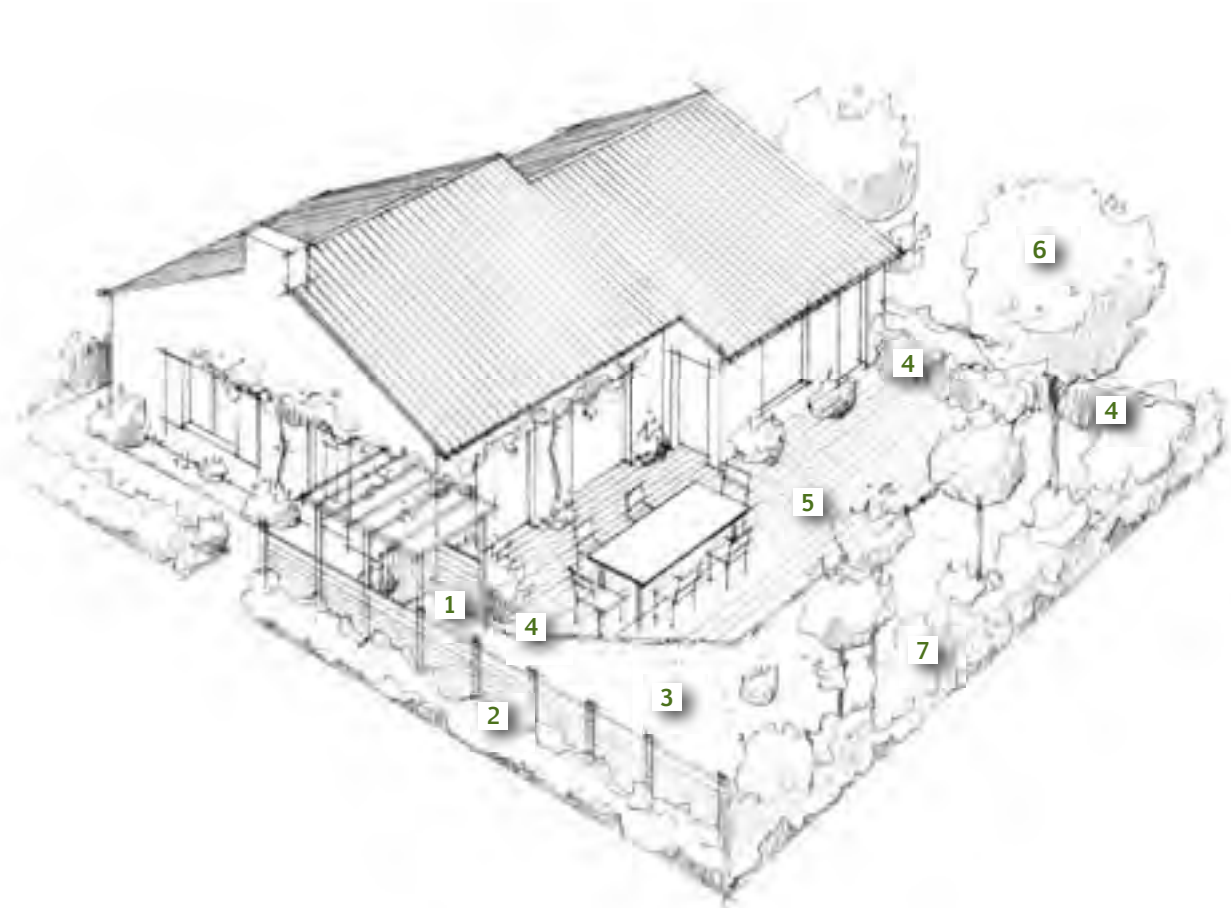
Implantés le plus souvent en fond de parcelle, ils contribuent à la fois à la qualité de votre jardin, à la qualité paysagère du quartier et aux bonnes relations de voisinage. Ils sont soumis à la réglementation: volume, distance par rapport aux limites de parcelle...



les usages du jardin, espace de vie | SE REPOSER, SE NOURRIR, SE DIVERTIR...

► QUELQUES ASTUCES POUR ORGANISER VOTRE JARDIN

L'articulation des différents espaces fait la qualité du projet. De l'intérieur vers l'extérieur, de l'extérieur vers l'intérieur, la maison et le jardin entretiennent un rapport intime. Les différentes parties du jardin dialoguent entre elles pour un meilleur confort et concourent à une ambiance agréable.



1 un portail discret, surmonté d'une pergola, donne accès au jardin d'agrément.

2 un treillage en bois, habillé de plantes grimpantes, isole le jardin des regards.

3 l'espace de pelouse allège la composition du jardin et constitue un espace de jeux.

4 de part et d'autre de la terrasse, de larges plate-bandes de plantes vivaces parfumées apportent une touche colorée.

5 la terrasse, sur toute la longueur de la façade, constitue une véritable salle à manger extérieure.

6 à proximité de la terrasse, un arbre de grand développement apporte un ombrage et une présence majestueuse.

7 au fond du jardin, des arbustes champêtres sont plantés pour compléter la haie existante de façon "naturelle".

LA VÉGÉTATION: QUE PLANTER ?



Appuyez votre composition sur la végétation existante, en recherchant la meilleure valorisation possible dans votre projet. Au moment de la plantation, préférez les végétaux de petite taille (20/40 cm pour les arbustes, 1 m/1,4 m pour les arbres). Les végétaux s'implanteront très bien dans le sol et auront une bonne croissance.

Laissez les arbres se développer selon leur port naturel, en port libre (non taillé) en choisissant vos arbres et arbustes en fonction de leur développement. La taille est bien souvent la cause de maladies ou de retards de croissance.

Pour les haies, privilégiez une composition en mélange de différentes essences. Les haies composées d'une seule essence, sont banalisantes (thuyas ou laurier palme...), et sont sensibles à la propagation des maladies. Le mélange d'essences caduques et d'essences persistantes permet d'obtenir un meilleur effet brise-vent que les haies composées exclusivement de persistants.

Raisonnez la composition de votre jardin par un choix de floraisons aux différentes saisons. Par le choix des essences, il est possible d'obtenir des floraisons de mars à octobre, voire au cœur de l'hiver pour certaines.

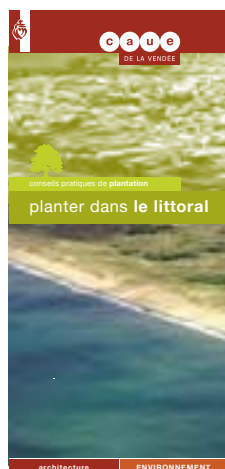
Les végétaux permettent par leurs volumes, leurs textures, leurs couleurs et leurs parfums de définir différentes ambiances.



LA VÉGÉTATION: QUE PLANTER ?

► **nature des sols et plantations**

Choisissez des essences adaptées au sol et au climat. Observez la flore spontanée présente dans la campagne alentour. Elle constitue une bonne base et permet d'inscrire le jardin dans le paysage. Vous pourrez y associer d'autres essences, plus horticoles, variant les effets esthétiques.

► **pour aller plus loin**

Le CAUE de la Vendée vient de réaliser cinq dépliants, proposant des essences particulièrement adaptées aux différents types de paysage vendéens.

Planter dans le Bocage, Planter dans la Plaine, Planter dans le Littoral, Planter dans le Marais Poitevin et Planter dans le Marais Breton seront autant utiles aux novices à la recherche d'idées de plantation pour leur jardin, qu'aux professionnels soucieux de pratiquer un paysagement intelligent et respectueux de l'environnement.

LES ÉLÉMENTS DU JARDIN, RESSOURCES DU TERRITOIRE

► LE SOL

Le sol est un élément essentiel de la qualité de votre jardin. Il conditionne le type de végétation et sa qualité. La composition du sol varie en fonction des secteurs. Sa qualité varie également selon les pratiques agricoles antérieures.

La préservation de la qualité du sol est un point important à maîtriser lors du chantier de la maison. Demandez aux entreprises de limiter au maximum les atteintes portées au sol : décapage de la "terre végétale" avant travaux et stockage hors chantier, limitation de l'emprise de manœuvre des engins, gestion des déchets de chantier et substances à risques...

Évitez d'imperméabiliser les sols par de vastes surfaces minérales.



► L'EAU

Valorisez l'eau pluviale par récupération des eaux de toitures pour l'arrosage et la mise en scène du jardin (bassins...)

Limitez l'arrosage en utilisant des plantes adaptées au sol et au climat et en plantant les végétaux sur un paillage qui, l'été, conservera l'humidité du sol. Le paillage évitera également le désherbage chimique, polluant pour les nappes phréatiques. Privilégiez des paillages d'origine naturelle, biodégradables (écorces et copeaux de bois, herbe de tonte, paille...).

► L'ÉNERGIE SOLAIRE

Chaque plante est naturellement une petite "usine" de valorisation et de transformation de l'énergie solaire. Vous en tirerez parti directement au potager et au verger, et indirectement dans la bonne croissance des plantes qui agrémenteront votre jardin.

Mais attention, toutes les plantes n'ont pas les mêmes exigences d'exposition au soleil. La plupart supporte une exposition directe; d'autres nécessitent une exposition mi-ombragée.

L'ÉCONOMIE DU JARDIN

Comme pour la maison, la réalisation du jardin s'inscrit dans une économie de projet, notamment à travers le choix des matériaux (des clôtures, du mobilier, des revêtements de sols d'allées, de terrasses...). Soumis à plusieurs critères (qualité esthétique, mise en œuvre, durabilité, facilité d'entretien...) le choix des matériaux a une dimension économique forte.

Sans rien sacrifier à cette démarche économique, il convient de bien la remettre en perspective avec les autres enjeux du développement durable et notamment celle de la qualité écologique des matériaux utilisés.

Aujourd'hui, si nombre de produits industriels apparaissent moins chers que les produits naturels, c'est parce qu'une partie de ces coûts ne sont pas pris en compte dans le prix de revient et de vente. Ces coûts "indirects", "externalisés", sont supportés par la collectivité (sur le plan de la santé, dans le domaine du traitement des déchets, de la dépollution, en terme d'emploi) et par les milieux naturels.

La démarche économique se doit donc de considérer tout ce qui entre en ligne de compte dans la fourniture d'un produit: l'exploitation des ressources, l'impact des procédés de fabrication, les déchets produits, les transports générés... Parallèlement aux matériaux et modèles proposés par l'industrie, les matériaux naturels et locaux méritent donc d'être revalorisés autant pour leurs qualités économiques que pour leurs qualités techniques ou esthétiques.

► ressources

Chaque Pays dispose de ressources naturelles et de savoir-faire à valoriser: carrières et sablières, pépinières, scieries...

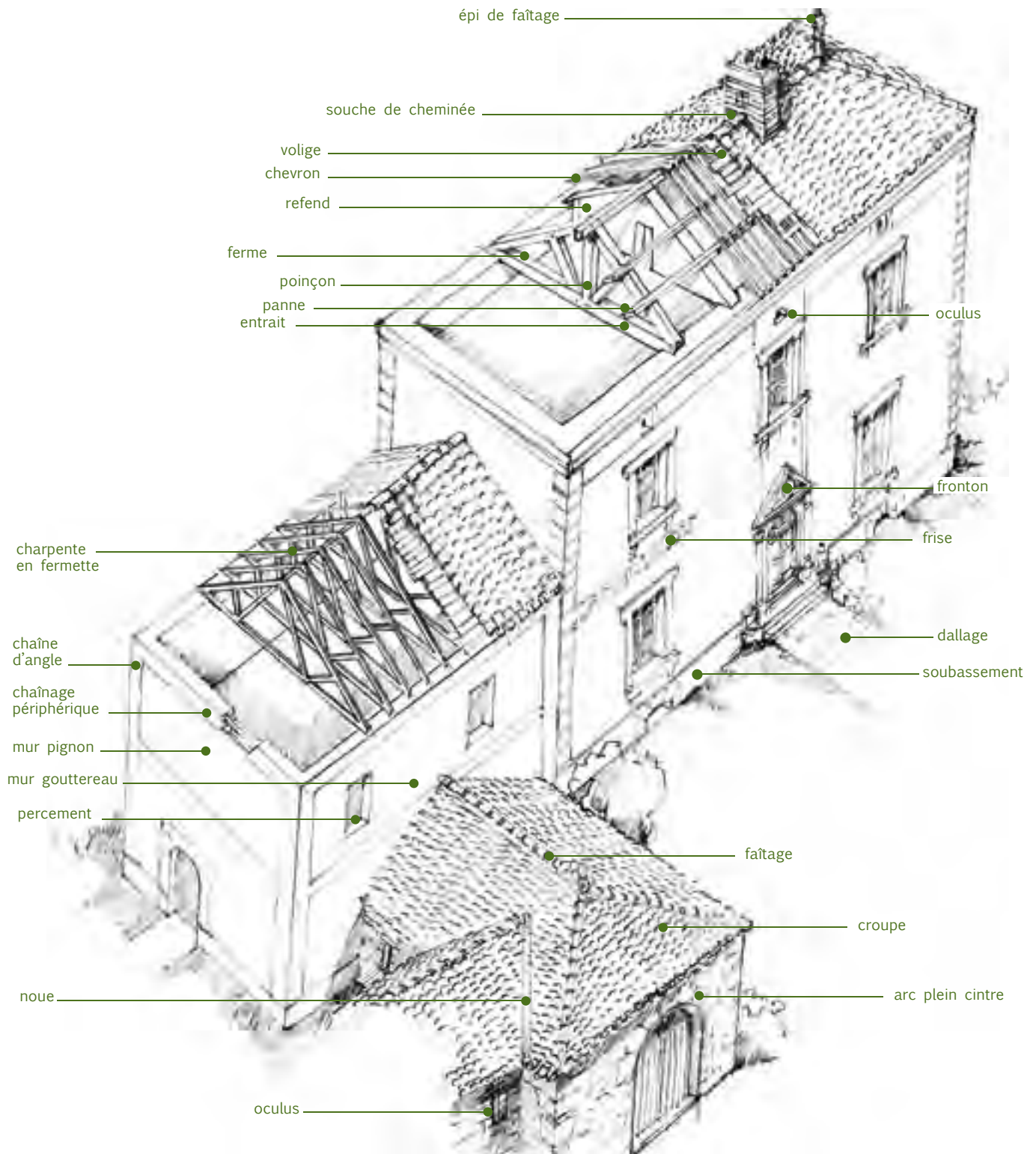
Sans rien perdre de la modernité, les matériaux naturels locaux permettent une grande variété d'usages et d'effets. **Votre projet participe de l'économie locale.**





ANNEXES

Les pages qui suivent proposent des informations complémentaires destinées à vous assister concrètement dans vos démarches. Vous y trouverez un lexique des termes techniques architecturaux employés, un carnet d'adresses et une liste de publications permettant de prolonger votre réflexion.



A

Aluminium anodisé: aluminium oxydé en surface, afin d'en améliorer la résistance à la corrosion et à la coloration.

Aluminium laqué: aluminium couvert d'une couche de peinture laquée (souvent au four) pour en améliorer la résistance à la corrosion.

AMT/AOR/APS/APD: voir **contrat de maîtrise d'œuvre**.

Appareillage: disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie (voir **Pierre**).

Appentis: bâtiment annexe à un versant de toiture, adossé au bâtiment principal.

Appui (de fenêtre): partie horizontale du bas d'un percement sur laquelle la fenêtre s'appuie. L'appui doit favoriser l'écoulement des eaux de pluie pour éviter leur pénétration dans le mur. Pierre taillée, brique, zinc ou enduit lissé jouent ce rôle sur les bâtiments anciens en finissant la maçonnerie.

Arc: élément courbe formant le haut d'une ouverture, composé, soit de pierres ou de briques appareillées, soit d'une pièce unique de bois, de métal ou de pierre.

B

Badigeon: lait de chaux, pouvant être coloré, pour la protection et la décoration des enduits extérieurs et l'assainissement des enduits intérieurs.

Baie: ouverture pratiquée dans un mur et son encadrement (voir *percement*).

Bandeau: assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers, des appuis et des linteaux.

Bardage: revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie (bardeaux, panneaux ou planches de bois, autres matériaux...).

Béton cellulaire: béton dont la fabrication ménage des micro-vides d'air dans le matériau, ce qui l'allège et lui donne de bonnes qualités d'isolation thermique.

Bossis: talus plus ou moins large, séparant deux marais et servant le plus souvent de pâturage.

Brique creuse: brique comportant des vides par extrudage de l'argile avant cuisson. Cela confère à ce produit de bonnes qualités d'isolation thermique.

C

CCTP: voir **contrat de maîtrise d'œuvre**.

Chaînage: armature destinée à empêcher l'écartement des murs d'une construction en maçonnerie.

Dans le cas d'un chaînage périphérique, elle est placée en haut des murs ou au niveau de chaque plancher.

Chaîne d'angle: assemblage de pierres superposées alternativement dans le sens du grand et du petit côté (assemblage "harpé"), qui forme la rencontre de deux murs en angle.

Charraud: chemin desservant le marais. Formant talus, il résulte de l'accumulation des argiles retirées pour creuser les étiers et former les digues.

Chaux: liant de construction obtenu par la calcination de roches calcaires plus ou moins pures.

La classification actuelle des chaux de construction distingue deux types de chaux naturelles: la chaux aérienne (CL ou DL) dont la prise s'effectue sous l'action du gaz carbonique de l'air et la chaux hydraulique (NHL) dont la prise s'effectue sous l'action de l'eau. La chaux grasse est une chaux aérienne en pâte.

Chéneau: rigole ménagée à la base d'un toit, en zinc ou en creux dans la maçonnerie, collectant les eaux de pluie.

Cintre: courbure d'un arc ou d'une voûte. Un arc plein cintre est en demi-cercle.

Coaltar: goudron de houille, noir et visqueux, utilisé en traitement du bois pour ses propriétés fongicides (contre les moisissures ou les champignons) et insecticides.

Communs: ensemble des bâtiments d'une grande propriété utilisés pour le service.

► **Contrat de maîtrise d'œuvre**: il comprend les étapes suivantes.

1- PHASE DE CONCEPTION

- APS, Avant Projet Sommaire: dessin des éléments significatifs du parti architectural: plan, façade principale ou volumétrie d'ensemble.
- APD, Avant Projet Définitif ou Détaillé: dessin de tous les éléments du projet et élaboration d'une notice descriptive estimative.
Cette phase se conclut par une définition du coût et de la forme.
- DPC, Dossier de Demande de Permis de Construire.

2- PHASE DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

- PCG, Projet de Conception Générale: dessin des plans techniques à grande échelle et établissement du cahier des charges (CCTP: Cahier des Clauses Techniques Particulières).
- DCE, Dossier de Consultation d'Entreprises, estimatif affiné du coût.
- MDT, Mise au point des marchés de travaux.
- AMT, Assistance à la passation des Marchés de Travaux: analyse des offres des entreprises et choix.

3- PHASE DE RÉALISATION DES TRAVAUX

- DET, Direction et Exécution des marchés de Travaux: réunions de chantier et comptes-rendus, comptabilité du chantier.
- AOR, Assistance aux Opérations de Réception: vérification du bon achèvement des travaux. Établissement des procès verbaux de réception de travaux.
Engagement des garanties du maître d'œuvre.
- DOE, Dossier des Ouvrages Exécutés, coordination de chantier.

Corniche: ensemble des moulures qui, situées en partie haute d'un mur de façade, permettent de supporter le dépassement de la toiture. De pierre, de brique ou de bois, elle participe au décor de la façade.

Coursive: ce terme désigne à la fois les galeries de circulation extérieures d'un bâtiment et les passerelles d'un navire.

Couverture: éléments couvrant un bâtiment.

Croupe (toit en): extrémité triangulaire ou arrondie d'un toit.

D

Dalle: plaque de pierre ou de béton servant à recouvrir une surface. Appellation locale (Grand Ouest) des gouttières et chéneaux. *Dalle nantaise*: chéneau à l'aplomb d'un mur (utilisé en limite séparative).

Décor: ensemble des motifs d'ornement d'un ouvrage. Diffère de la modénature.

DET: voir **contrat de maîtrise d'œuvre**.

Domotique: techniques servant à intégrer les automatismes dans l'habitat (chauffage, énergie, lumière, sécurité...).

DTU (Dossier Technique Unifié): dossier servant de référence pour l'usage et la mise en œuvre des matériaux.

E

Encadrement: partie de la maçonnerie saillante ou peinte qui entoure un percement.

Enduit: mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une maçonnerie afin de la protéger. En général projeté à la machine, il existe plusieurs finitions à la main:

- *enduit taloché*: lissé à l'aide d'une taloche, planchette munie d'une poignée.
- *enduit lissé*: serré et lissé à la truelle.
- *enduit gratté*: gratté à la truelle avant sa prise complète.

Épi de faîtage: éléments de zinc ou de terre cuite qui couronnent les deux extrémités du faîte d'un toit.

Essences (de bois): qualifie la nature et l'origine du bois utilisé dans la construction et l'ameublement.

Etier: cours d'eau permettant d'alimenter les marais en eau ou d'évacuer l'excédent à marée basse.

F

Faîtage: partie de la toiture reliant horizontalement les extrémités supérieures de ses versants.

Faîtière (tuile): tuile spécialement conçue pour le recouvrement du faîtage. Les faîtières en tige de botte étaient posées à faible recouvrement, puis maçonnées (pigeonnées) au mortier de chaux hydraulique.

Ferme: assemblage de pièces de bois ou de métal triangulées, posées à intervalles réguliers pour supporter les versants d'une toiture.

Fermette: petite ferme posée à intervalles très rapprochés. Elles sont souvent préfabriquées.

Frise: bande plane décorée, soulignant parfois les corniches ou les soubassements.

Fronton: partie triangulaire couronnant la façade de certains bâtiments.

G

Galerie: espace couvert en longueur.

Génoise: corniche constituée d'un ou de plusieurs rangs de tuiles, éventuellement alternées avec des rangs de briques.

Gouttereau (mur): mur portant une gouttière ou un chéneau, situé sous le versant du toit opposé au pignon.

Gouttière: petit canal recueillant les eaux de pluie à la base d'un toit pour les conduire à la descente d'eau, constitué de cuivre, de zinc, ou de PVC, selon les moyens des propriétaires.

H

Hameau: petit groupe isolé de maisons rurales. Le terme "hameau" sous-entend un groupement plus petit que celui de "village". En Vendée, les deux termes ont souvent la même signification.

Huisserie: partie fixe constituant le cadre des ouvertures.

I

Îlot: groupe de maisons délimité par les rues l'entourant.

J

Jambage: élément vertical situé de part et d'autre d'un percement et qui sert à supporter le linteau. La pierre et la brique étaient souvent mises en œuvre pour réaliser ces pièces de maçonnerie, qui devaient être bien assises pour soutenir le linteau. Leur mise en évidence contribue également au décor.

L

Lait de chaux: chaux aérienne diluée dans l'eau. Sert de badigeon.

Linteau: partie horizontale qui sert à soutenir le mur au-dessus d'un percement. Il peut être de bois, de pierre, de brique, de métal ou de béton. Dans les murs épais, le linteau est souvent double et peut être constitué de deux matériaux différents. Le linteau affleure le nu du mur extérieur afin de ne pas retenir l'eau de pluie.

Liteau: pièce de bois de section carrée, placée horizontalement pour supporter les tuiles ou les ardoises.

M

Maillage de haies: quadrillage de haies, plus ou moins continu, délimitant les parcelles agricoles.

Le maillage est qualifié de dense quand la continuité est bonne et les parcelles petites.

Dans le cas inverse, il est qualifié de lâche.

Maître d'œuvre: personne qui conçoit et dirige un projet à la demande d'un maître d'ouvrage (conception, technique et savoir-faire).

Maître d'ouvrage: commanditaire d'un projet (moyens financiers et besoins).

Maraîchin(e): qui se rapporte aux marais poitevin et breton.

Mégalithe: pierre de grande taille, utilisée pour ériger des édifices préhistoriques. Les menhirs sont un seul mégalithe, les dolmens et cromlechs en sont des assemblages.

Modénature: ensemble des profils ou des moulures d'un édifice: leur proportion, leur disposition. De nombreux éléments, qui apparaissent comme décor sur les façades en pierres taillées, ont avant tout une fonction technique, structurelle ou de protection du mur contre les écoulements d'eau.

Moellons: pierres grossièrement taillées ou non, de petites dimensions. Servaient à construire les murs et étaient généralement enduits.

Monolithe: pierre d'un seul bloc.

Mortier: mélange constitué de sable et d'un liant (la chaux par exemple), servant à lier différents éléments.

N

Néolithique: (*étymologie: pierre nouvelle*) période de la préhistoire aux changements sociaux et économiques nombreux: domestication des animaux, sédentarisation, amélioration des techniques et de l'outillage.

Nu (du mur): surface du parement fini d'un mur.

O

Oculus: petite baie circulaire ou ovale, sans fenêtre, ménagée dans un mur. Cette ouverture est très présente sur certaines granges pour l'éclairage et la ventilation. Entourée de brique ou de tuffeau, elle est souvent axée sur les entrées ou les pignons.

P

Pan: face d'un ouvrage de maçonnerie ou d'un toit.

Parement: matériaux de construction: pierre, brique, bois, moellon, etc... visibles en façade.

Parement (mise en oeuvre): voir **sur lit**.

PCG: voir **contrat de maîtrise d'œuvre**.

Percement: ouverture ou passage dans un mur.

Pierre sèche: appareillage traditionnel d'une maçonnerie constituée de pierres posées les unes sur les autres sans aucun mortier.

Pierre vue: finition d'un mur où l'enduit affleure le nu des pierres, de façon à n'en laisser voir que les arêtes et les faces les plus saillantes.

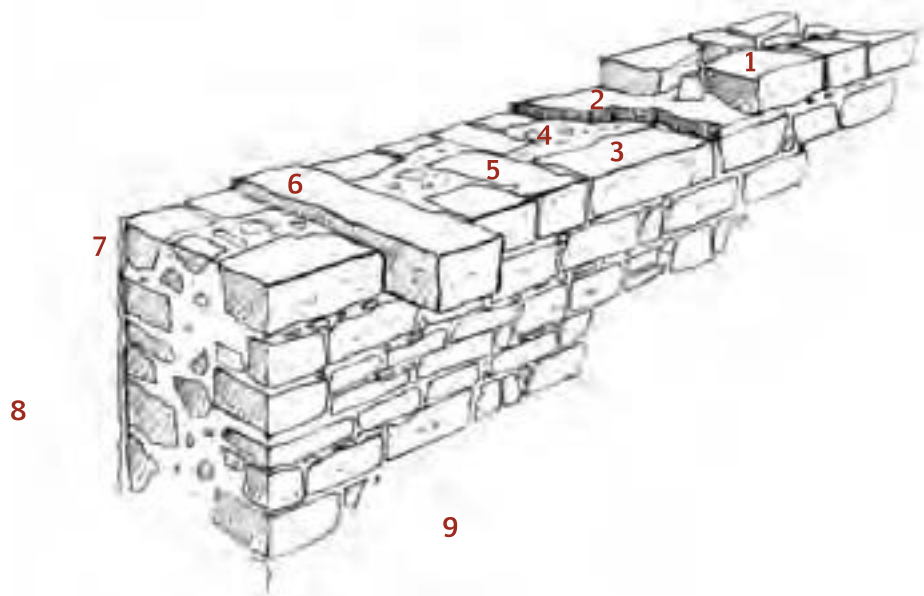
Pigeonnée (tuile): manière de bloquer les tuiles au mortier de chaux pour éviter leur déplacement, fréquent en site exposé et pour les tuiles de faîtage et d'arêtier.

Pignon: partie triangulaire d'un mur qui supporte les deux versants d'un toit. Par extension, mur qui supporte le pignon, en opposition au mur situé sous le versant, le mur gouttereau.

Placage: revêtement d'une surface par un matériau plus résistant ou plus précieux.

PVC: Poly Chlorure de Vinyle, plastique d'usage courant pour les volets. Le PVC est prisé pour sa facilité de mise en oeuvre et son peu d'entretien. Généralement utilisé blanc, sa version colorée, plus esthétique, se rencontre de plus en plus.

- 1 lit de pose
- 2 lit d'attente
- 3 pierre paneresse
- 4 remplissage
- 5 boutisse
- 6 parpaing (traverse le mur)
- 7 enduit
- 8 côté intérieur
- 9 parement vu du côté extérieur



R

RAL: norme européenne de référence des couleurs à laquelle tous les fabricants de peintures et de matériaux colorés font référence.

Ria: bras de mer entrant dans les terres à l'embouchure d'un cours d'eau.

S

Saumâtre: se dit d'un milieu où la teneur en sel est plus élevée que la moyenne.

Soubassement: partie inférieure d'un mur. En façade, le soubassement est souvent traité, jusqu'à hauteur des appuis de fenêtre, de façon plus robuste que le reste du parement, pour conforter l'assise d'un mur et le protéger des dégradations. Cette distinction de matériaux ou de traitement interfère dans la composition et l'esthétique de la façade.

Souche de cheminée: partie d'un conduit de fumée en maçonnerie qui émerge au-dessus de la couverture.

Sur lit (mise en oeuvre): construction d'un mur de pierres, où celles-ci sont disposées selon la cohérence de l'accolement de leurs faces inférieures et supérieures. A l'inverse, la mise en oeuvre en parement prend en compte l'aspect visuel de la façade, ce qui implique des mortiers à prise plus forte.

T

Talweg: ligne joignant les points les plus bas du fond d'une vallée.

Tuile en terre cuite: utilisée couramment dans l'architecture vendéenne, elle est utilisée pour des pentes de 28 à 35 %. Selon leur emplacement, on distingue les tuiles de courant, face concave vers le haut où court l'eau et les tuiles de couvrant, face convexe vers le haut qui sont les plus vues.

- *tuile canal*: elle correspond aux types tuile creuse, tuile ronde et tuile tige de botte.

Munie d'ergots, elle est alors appelée tuile canal à verrou.

- *tuile stop*: tuile de courant plate.

- *tuile romane*: tuile constituant le courant et le couvrant d'un seul bloc.

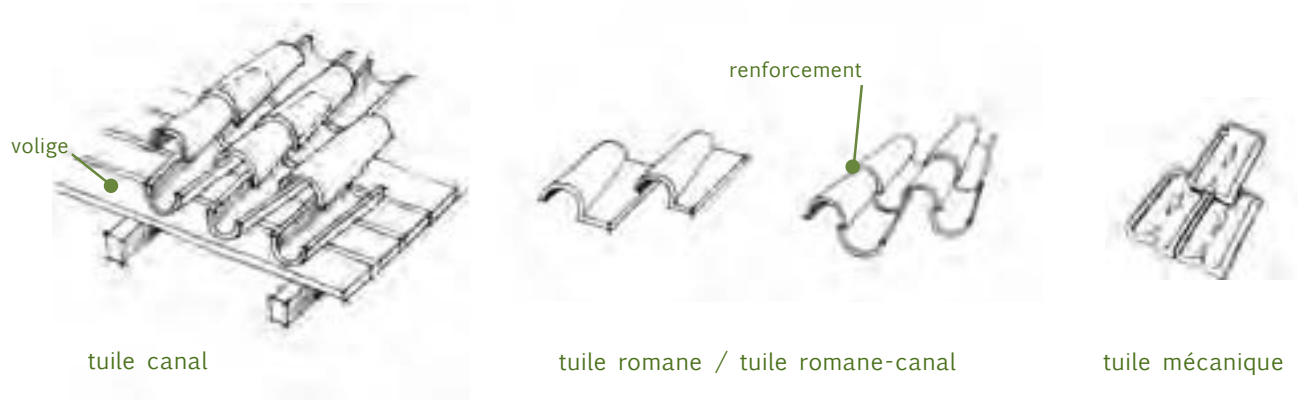
- *tuile romane canal*: tuile romane renforcée en son milieu par un bourrelet.

Tout-venant: mélange brut des moellons, tels qu'ils ont été extraits d'une carrière et assemblés pour constituer le mur.

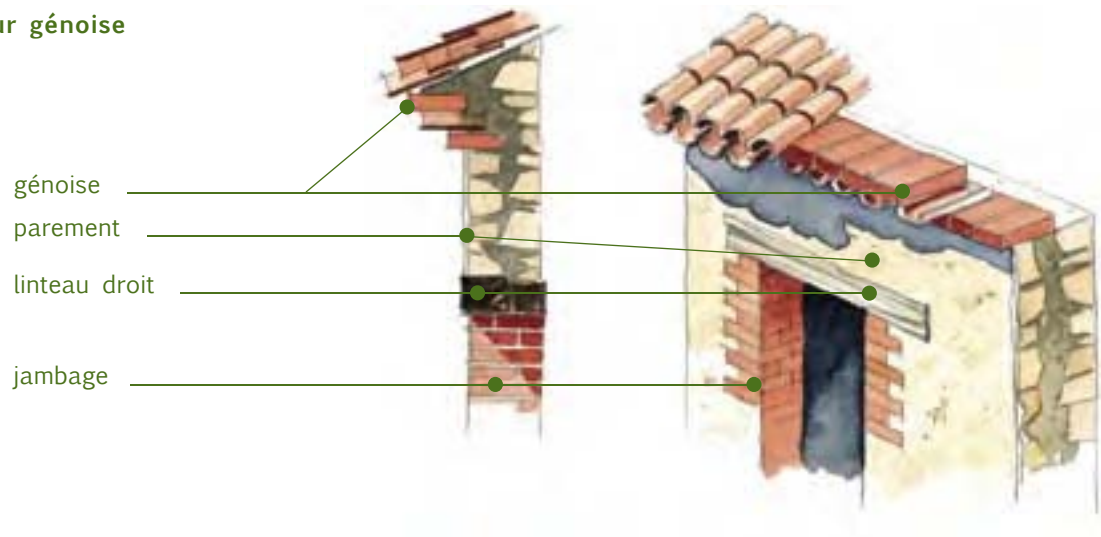
V

Volige: planches de bois, qui, posées en continu, supportent les tuiles ou les ardoises. La pose sur volige est plus stable que la pose sur liteaux (tasseaux de bois), mais aussi plus coûteuse.

► les différents types de tuile



► coupe sur génoise



CARNET D'ADRESSES

► mairies, intercommunalités et département

Maison des Communes de Vendée

65, rue Képler · 85000 La Roche sur Yon (à partir de l'été 2008) · www.cdg85.fr

Conseil Général de la Vendée

40, rue du Maréchal Foch · 85923 La Roche sur Yon Cedex 9 · 02 51 34 48 48 · communication@vendee.fr
site: www.vendee.fr

partenaires institutionnels et associatifs

ADIL de la Vendée Association Départementale d'Information sur le Logement de la Vendée

196 Bd A. Briand · BP 354 · 85009 · La Roche sur Yon cedex · 02 51 44 26 60 · site: www.adil85.org

CAUE de la Vendée Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Vendée

nouvelle adresse, à partir de l'été 2008: 45, bd des États-Unis · BP 685 · 85017 · La Roche sur Yon cedex
02 51 37 44 95 caue85@caue85.com · site: www.caue85.com

CROA des Pays de la Loire Conseil Régional de l'Ordre des Architectes des Pays de la Loire

63 rue Saint Nicolas · 49100 Angers · 02 41 87 63 14 · site: www.architectes.org

Espace Info Energie de la Vendée

3 rue du Maréchal Juin · 85000 La Roche sur Yon · 0 810 036 038

Fondation du Patrimoine - délégation de la Vendée

34 rue Gaston Ramon · BP 104 · 85003 La Roche sur Yon Cedex · 02 51 62 00 35
delegation-vendee@fondation-patrimoine.com

MPF Maisons Paysannes de France

maisons.paysannes@wanadoo.fr · site: <http://www.maisons-paysannes.org>

SDAP/ABF Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine / Architectes des Bâtiments de France

154 Bd A. Briand · 85000 La Roche sur Yon · 02 51 37 25 49

Direction Départementale de l'Équipement

19, rue Montesquieu · 85000 La Roche sur Yon · 02 51 44 32 32

VMF Vieilles Maisons Françaises

<http://www.vmf.net>

BIBLIOGRAPHIE

► sur l'architecture

- **Coffres de volets roulants: habillage ou dissimulation**, CAUE de la Vendée, 2003.
- **Enduits à la chaux aérienne, mode d'emploi**, CAUE de la Vendée, 2007.
- **Carrières et Sablières en Vendée**, CAUE de la Vendée, 1995.
- **Fraicheur sans clim', le guide des alternatives écologiques**, Thierry SALOMON, Claude AUBERT, Terre vivante, 2004.
- **L'habitat écologique, quels matériaux choisir ?**, Friedrich KUR, Terre vivante, 2002.
- **L'architecture écologique, 29 exemples européens**, Dominique GAUZIN-MÜLLER, Editions du Moniteur, 2001.
- **25 maisons individuelles**, Christine DESMOULINS, AMC, Éditions du Moniteur, 2002.
- **La maison de Pays, acheter, restaurer, aménager**, René FONTAINE, Guides pratiques Seghers, 1977.
- **Les couleurs de la France, Maisons et Paysages**, Jean-Philippe & Dominique LENCLOS, Editions du Moniteur, 1982.
- **Le patrimoine des communes de la Vendée - Pays de la Loire**, Flohic Éditions, 2001.
- **Achitecture, Bois & Développement Durable**, Atlanbois et CAUE 44, 2003.

► sur l'environnement végétal

- **Grandes idées pour petits jardins, concevoir, aménager, décorer**, Octopus Publishing Group Limited/Hachette-Livre, 2003.
- **Le Jardin, une source inépuisable d'inspiration**, Terence CONRAN, Dan PEARSON, Librairie Gründ, 1998.
- **La couleur au jardin**, Andrew LAWSON, La Maison Rustique, 1997.
- **Grande Encyclopédie des Plantes et Fleurs de Jardins**, Larousse-Bordas, 1997.
- **Planter dans...: dépliants planter dans le bocage, planter dans la plaine, planter dans le littoral, planter dans le Marais Poitevin et planter dans le Marais Breton**, CAUE de la Vendée, 2007.
- **Jardins de lotissement: comment imaginer la vie au jardin: parcelles de 450 m², 750 m², 900m² et 1000 m²**, CAUE de la Vendée, 2002.
- **Haie champêtre, les premières années**, CAUE de la Vendée, réédition 2006.

► dans la même collection

- **Bien construire dans le Talmondais**, Conseil Général de la Vendée, CAUE de la Vendée, 2005.
- **Bien construire dans le Pays de Pouzauges**, Conseil Général de la Vendée, CAUE de la Vendée, 2006.
- **Bien construire dans le Pays de Beauvoir sur Mer**, Conseil Général de la Vendée, CAUE de la Vendée, 2007.
- **Bien construire dans le Pays de Vendée, Sèvre, Autise**, Conseil Général de la Vendée, CAUE de la Vendée, 2008.

Les ouvrages publiés par le CAUE de la Vendée sont disponibles gratuitement.

L'ensemble des ouvrages est consultable au CAUE de la Vendée.

Nouvelle adresse, à partir de l'été 2008: 45, bd des États-Unis · BP 685 · 85017 · La Roche sur Yon cedex · 02 51 37 44 95
caue85@caue85.com · site: www.caue85.com. Ouverture du lundi au vendredi 9h-12h, 14h-17h.

GLOSSAIRE

ABF Architecte des Bâtiments de France.

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

ADEV Association de Défense de l'Environnement en Vendée.

ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement.

ANAH Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

AVAL Association Vendéenne pour l'Amélioration du Logement - Pact ARIM.

AVEP Atelier Vendéen du Patrimoine.

AVQV Association Vendéenne pour la Qualité de la Vie.

CAPEB Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment.

CAUE de la Vendée Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Vendée.

CDT de la Vendée Comité Départemental du Tourisme de la Vendée.

CNOA Conseil National de l'Ordre des Architectes.

CROA Conseil Régional de l'Ordre des Architectes.

DDAF Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

DDASS Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

DDE Direction Départementale de l'Équipement.

DIREN Direction Régionale de l'Environnement et de la Nature.

DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles.

DRIRE Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et l'Environnement.

FDUR Fonds Départemental d'Urbanisme Rural.

FFB Fédération Française du Bâtiment.

FNCAUE Fédération Nationale des CAUE.

HLL Habitats Légers de Loisir.

IGN Institut Géographique National.

MOP Maîtrise d'Oeuvre Publique.

MPF Maisons Paysannes de France.

OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

ORAH Opération de Réhabilitation Architecturale de l'Habitat.

PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

POS Plan d'Occupation des Sols.

PVIC Plan de Valorisation de l'Identité Communale.

PDU Plan de Déplacement Urbain.

PLU Plan Local d'Urbanisme.

PRL Parc Résidentiel de Loisir.

REVE Régie d'Électrification de la Vendée.

SCOT Schéma de Cohérence Territoriale.

SDAP Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

SRU (Loi) Solidarité et Renouvellement Urbain.

SyDEV Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de la Vendée.

TDCAUE Taxe Départementale du CAUE.

TDENS Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles.

URCAUE des Pays de la Loire Union Régionale des CAUE des Pays de la Loire.

ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.



VENDÉE
CONSEIL GÉNÉRAL

caue
DE LA VENDÉE

“*Bien construire: conseils pratiques*” est un guide du **Conseil Général de la Vendée**,
réalisé par le CAUE de la Vendée.

Le CAUE de la Vendée tient à remercier l'ensemble des personnes
qui ont participé à cet ouvrage.

Conception / réalisation: CAUE de la Vendée.
Illustrations: Jean-Pierre ARCILE.

février 2008

ISBN: 2-9527003-8-9