



La construction de la maison est réglementée par le code de la construction et de l'habitation (CCH).

Site <http://www.legifrance.gouv.fr/>
ou <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Obligation-de-recours-a-un.html>

Domaine d'application de la réglementation (Article R111-1-1)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables :

- dans toutes les communes
- à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments.

Définition de la maison concernée par la réglementation

Extrait de l'Article R111-1

C'est la description des pièces de la maison qui permet de définir la notion "de logement" ou "d'habitation".

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

On distingue :

- les pièces principales (séjour ou chambre)
- les pièces de service (cuisine et pièces d'eau, cabinet d'aisance, pièces de rangement)
- Le terme "cabinet d'aisance" correspond à ce que l'on appelle communément les wc.
- Le terme "dégagement" définit les espaces affectés à la circulation à l'intérieur de la maison. Ces espaces correspondent aux halls, vestibules et autres couloirs de la maison.

Extrait de l'Article R111-3

Tout logement doit :

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, .../... ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, .../...
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.
.../...

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Extrait de l'Article R111-2

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Extrait de l'Article R111-5

La disposition de la maison doit permettre de pouvoir y faire rentrer, ou en faire sortir, une personne couchée sur un brancard.

Obligation de recours à un architecte

CS144 - Le recours obligatoire à un architecte.

Les plans des travaux soumis à une autorisation de construire doivent normalement être conçus par un architecte ou un agréé en architecture inscrits au tableau régional de l'ordre des architectes.

Il existe néanmoins des exceptions.

Ne sont pas obligés de recourir à un architecte pour l'établissement d'un plan, les particuliers qui veulent effectuer par eux-mêmes :

- une construction dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 170 m² ;
- des travaux d'agrandissement d'une construction existante portant sur un logement dont la surface du bâtiment initial n'excède pas 170 m² et à condition que la surface globale après travaux (construction existante + agrandissement) soit elle-même inférieure à 170 m² ;
- des travaux d'aménagement ou d'équipement n'entraînant pas de modifications extérieures du bâtiment ;
- des travaux d'aménagement ou d'équipement d'une façade commerciale.

Sanctions : Le non respect des règles de construction du Code de la construction et de l'habitation constitue un délit, passible de sanctions pénales. Les sanctions peuvent aller jusqu'à une amende de 45000 €, portée à 75000 € et 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive.

L'achat du terrain à bâtir

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un terrain isolé, la première démarche est de demander à la mairie un certificat d'urbanisme.

C'est ce document qui confirmera le caractère constructible du terrain et les différentes normes architecturales à respecter (forme de la toiture, couleur des matériaux, etc.), qui précisera les règles de densité de construction par rapport à la surface ainsi que les contraintes d'aménagement des abords.

On consultera également avec profit le POS (plan d'occupation des sols) qui renseignera sur les règles de construction applicables localement.

C'est ce qui permet de vérifier l'évolution à venir de l'environnement et de s'assurer qu'on ne risque pas de se retrouver, par exemple, avec un immeuble sur la parcelle voisine...

Il permet aussi de contrôler la nature des éventuelles servitudes d'utilité publique (passage des canalisations, des lignes d'électricité, etc.) ou privées (droit de passage, etc.).