

Montagne de Reims

GUIDE PRATIQUE

CONSTRUIRE, AGRANDIR, RENOVER...
Bien organiser LES ÉTAPES DE SON PROJET

AGIR ENSEMBLE À TOUS POINTS DE VUE



Vous avez UN PROJET DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION ?

Lorsque l'on se lance dans un projet de construction, et même avec la meilleure volonté du monde, il n'est pas toujours simple de savoir dans quel ordre agir et vers qui se tourner tout en respectant un budget contraint. Les idées fusent, les envies se multiplient... et l'on se perd vite dans la multitude de possibilités et les remarques plus ou moins avisées que l'on peut entendre. Une construction est d'abord l'expression d'une demande personnelle pour vivre selon ses propres rythmes, dans un environnement qui nous ressemble, sain et agréable, que nous aurons plaisir à partager.

Mais ces impératifs ne sont pas les seuls à intervenir dans un projet. En effet, tout acte de construction engendre inévitablement un impact sur le paysage. Chacun doit donc penser son projet non seulement comme un choix propre répondant à des besoins et des goûts personnels mais aussi comme un acte d'aménagement qui impactera la collectivité. Par conséquent, il est très important de chercher à intégrer harmonieusement dans le site, son futur cadre de vie permanent, d'autant plus que celui-ci s'inscrit dans le périmètre d'un Parc naturel régional.

Le paysage est un héritage, fruit de l'action de l'homme et des caractéristiques de son lieu de vie. C'est aussi notre identité. Sa préservation est l'affaire de tous. Agir «éco», c'est d'abord faire des choix qui correspondent aux réalités de son lieu de vie. Quelques pistes sont à découvrir dans ce guide !

Edition du Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional de la Montagne de Reims
Directeur de publication : Dominique LEVEQUE
Responsable de publication : Olaf HOLM
Conception et rédaction : Caroline FENEUIL, architecte-conseil du Parc
Réalisation et Impression : Agence Archiduchesse - Juin 2018 - Imprimé sur papier recyclé certifié FSC
Crédits photographiques : © PNRMR et Caroline FENEUIL
Illustrations : Caroline FENEUIL et Armelle DROUJIN

Sommaire

PARTIE 1 Je définis mes besoins

| | |
|-------------------------------------------------------|-----|
| RÉFLÉCHIR BIEN EN AMONT DU PROJET | P.4 |
| L'EXPERTISE DES PROFESSIONNELS | P.4 |
| COMMENT DÉFINIR MES BESOINS ? | P.5 |
| QUELLES CARACTÉRISTIQUES POUR MON FUTUR LOGEMENT ? | P.6 |
| AI-JE INTÉGRÉ UNE APPROCHE EN COÛT GLOBAL ? | P.9 |

PARTIE 2 Je choisis l'implantation de mon bâtiment

| | |
|----------------------------------------------------------------|------|
| Choisir sa parcelle | P.10 |
| À QUEL ENDROIT IMPLANTER MA CONSTRUCTION DANS MA PARCELLE ? | P.11 |

PARTIE 3 Je m'informe pour l'accompagnement de mon projet

| | |
|------------------------------------------------|------|
| QUI SONT LES INTERLOCUTEURS DE MON PROJET ? | P.15 |
| PRENDRE CONNAISSANCE DE PROJETS SIMILAIRES | P.17 |
| RÉGLEMENTATIONS | P.18 |
| AIDES FINANCIÈRES : QUELQUES PISTES | P.18 |
| DEMANDER UN CONSEIL PERSONNALISÉ | P.19 |

PARTIE 1

JE DEFINIS MES BESOINS

RÉFLÉCHIR BIEN EN AMONT DU PROJET

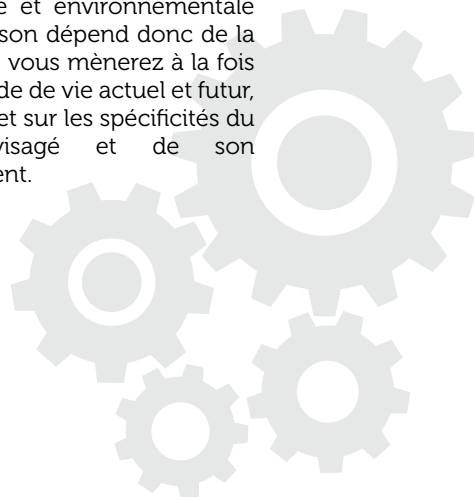
Le "temps" à dédier au projet architectural est nécessaire pour garantir sa maturation et la qualité de la construction. En architecture, il existe peu de réponses toutes faites, car une maison abrite vos activités personnelles et quotidiennes, et s'inscrit dans un site particulier

qui la rendent unique. La qualité architecturale et environnementale de votre maison dépend donc de la réflexion que vous mènerez à la fois sur votre mode de vie actuel et futur, vos moyens et sur les spécificités du terrain envisagé et de son environnement.

L'EXPERTISE DES PROFESSIONNELS

Il est souhaitable de se faire accompagner le plus en amont possible afin de mieux définir ses projets. Des professionnels divers (architectes, artisans, conseillers infos énergies, chargés de mission du Parc naturel régional de la Montagne de Reims...) répondent à chaque demande.

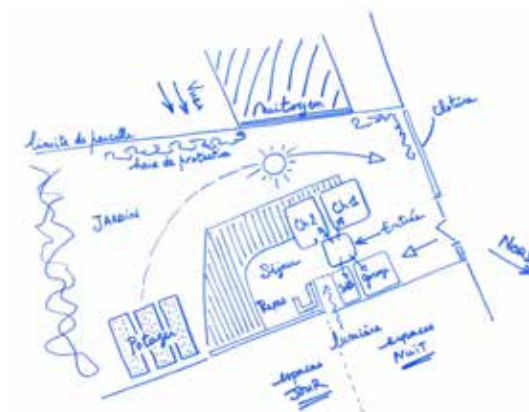
Les professionnels vous apportent leur expertise en vous aidant à révéler objectifs et attentes, tout en conciliant réglementation, développement durable, évaluation budgétaire, économie, contraintes et identité du site. Leur action peut prendre la forme de conseils ponctuels ou d'études plus approfondies.



COMMENT DÉFINIR SES BESOINS ?

Faire une esquisse de programme

Commencez à réfléchir à ce que vous voulez, à ce que vous aimez, comment vous vivez, comment vous utilisez l'espace de votre habitation, comment vous voulez profiter de l'extérieur... Rassemblez vos idées et construisez progressivement la trame de votre projet. Sans préjuger de la forme de la maison, établissez une liste des activités ou des fonctions dont vous avez besoin : salon, bureau, cuisine, salle de bains, chambres, garage, cellier...



Interrogez-vous sur vos préférences

Pièces isolées ou espaces polyvalents ? Maison avec étage ou entièrement en rez-de-chaussée ? Grands volumes ou espaces intimes : par exemple, grandes chambres individuelles ou petites chambres avec un espace commun aux enfants ?

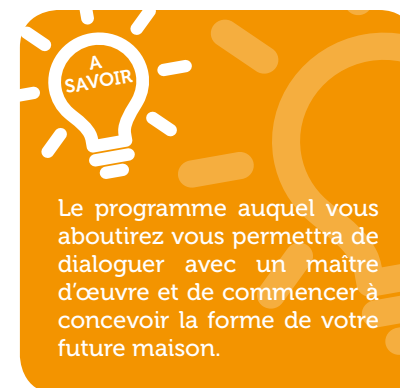
Définissez l'organisation des différents espaces

Façon de circuler, degré d'intimité pour chaque pièce, vues depuis l'intérieur... mais aussi usages complémentaires à l'habitation : garage, stockage, chaufferie, cellier, atelier de bricolage, abri de jardin, terrasse, potager, aire de jeu... L'enjeu est d'économiser les surfaces bâties et donc de réduire les coûts de construction et d'entretien (dépenses de chauffage notamment).

Enfin, hiérarchisez vos envies. Pour cela, définissez vos priorités : ce qui est indispensable et ce qui est accessoire, ce qui est permanent et ce qui est ponctuel dans la vie familiale. Sur quoi est-il possible de faire des concessions ?

N'oubliez pas de prévoir l'évolution future de la construction

Agrandissement, changement d'usage... Il est bien plus facile et plus économique d'anticiper avant les travaux plutôt que devoir réadapter une construction par la suite.




QUELLES CARACTÉRISTIQUES POUR MON FUTUR LOGEMENT ?

L'expression architecturale

L'expression architecturale d'un bâtiment se traduit essentiellement dans les volumes et le dessin des façades (percements, matériaux). La forme d'un bâtiment doit être le résultat d'un programme (les besoins) et d'un environnement (règlements, contexte paysager, particularités du terrain et du bâti environnant).

Pour une conception architecturale locale réussie, il est impératif d'articuler chaque projet à son environnement naturel et culturel. La relecture intelligente du patrimoine rural, une poursuite des continuités de volumétries et des matériaux doivent alimenter des démarches nouvelles, sans pastiche ni imitation ou décoration artificielle.

Chacun peut y trouver son compte : Choisir une architecture et des matériaux correspondants aux habitudes locales facilite l'intégration mais une architecture différente, peut elle aussi apporter une identité et une plus-value non négligeable à la commune, du moment qu'elle crée une relation avec l'existant.



Une construction compacte, qui minimise la surface et le nombre de parois en contact avec l'extérieur, permet de minimiser les pertes de chaleur. Et limiter la profondeur du bâtiment permet d'éclairer naturellement les pièces sur toute leur surface.



Performance énergétique et environnementale

Les indicateurs de performance d'une habitation peuvent concerner l'énergie, le choix des matériaux, la santé, le confort... Appuyez-vous sur des référentiels et labels du bâtiment existants.



Isolation et ventilation

L'objectif de l'isolation est le confort de l'habitant par la recherche d'un équilibre thermique en se protégeant du froid et du chaud. Elle doit être pensée en même temps que la conception globale de l'habitat avec le souci de limiter au maximum les dépenses d'énergie. Il faut avant tout limiter les déperditions en faisant la chasse aux fuites d'air et aux ponts thermiques (interruption dans la continuité de l'isolant : dalle, balcon...), et s'équiper de protections solaires pour éviter les surchauffes.

Énergie

L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas. Aussi, en premier lieu, il faut faire des choix qui permettent de diminuer les consommations : d'abord, une bonne isolation qui permet d'avoir un bâtiment efficace énergétiquement, ensuite, des équipements de chauffage (chaudière, radiateurs, dispositifs de régulation...) et de production d'eau chaude performants (chaudière, ballon), ainsi que des appareillages électriques économes (éclairage et électroménager).

Lorsqu'une maison est bien isolée, le renouvellement d'air est indispensable pour éliminer les excès d'humidité comme les particules polluantes issues des activités quotidiennes. Cette ventilation peut être favorisée naturellement (grilles d'aération) ou être contrôlée. La ventilation mécanique contrôlée (VMC) permet un renouvellement d'air continu et maîtrisé.

Dans un deuxième temps, on peut avoir recours à des systèmes de production d'énergie. Ceux-ci, plutôt onéreux en termes d'investissement, doivent être adaptés aux besoins, en évitant les surdimensionnements. Il est ainsi impératif de raisonner en "coût global" (coût d'acquisition du matériel, d'entretien, d'utilisation sur la durée).



Pour produire de l'énergie, il existe différents types de ressources renouvelables : le solaire, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie... et le bois. L'énergie produite comporte deux filières :

- thermique (production d'eau chaude pour le chauffage et les sanitaires) via des panneaux solaires et le chauffe-eau solaire individuel, des pompes à chaleur ou des équipements bois énergie (insert, poêles à bûches, de masse ou à granulés, chaudières à bois) ;
- production d'électricité via des panneaux solaires photovoltaïques essentiellement.

Faire appel à une énergie renouvelable contribue à la réduction des gaz à effet de serre et autres polluants, réduit les prélèvements de ressources énergétiques non renouvelables et favorise une baisse des charges.



Certains bâtiments peuvent même produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment. On dit qu'ils sont passifs.

Gestion de l'eau

A l'intérieur

Il faut maîtriser sa consommation d'eau potable : faire la chasse aux fuites, installer des équipements économes en eau : chasses d'eau à volume variable, limiteurs de débit, aérateurs... adaptés sur les douches ou les robinets ; robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau consommées en fournissant rapidement une eau chaude à la température souhaitée ; ou encore appareils ménagers performants (lave-linge, lave-vaisselle).



A l'extérieur

L'eau de pluie récupérée peut être employée pour l'arrosage des espaces verts, le lavage de voitures, le nettoyage, l'alimentation des chasses d'eau des toilettes et éventuellement l'alimentation de lave-linge. La récupération de l'eau

de pluie consiste, le plus souvent, à la collecter via la gouttière de la toiture, la filtrer et la stocker dans une cuve protégée du gel, de la lumière et de la chaleur pour éviter le développement de micro-organismes.

Qualité de l'Air Intérieur

Nous passons quasi 80% de notre temps dans des espaces intérieurs (bureaux, habitations, etc.). Le bâtiment est donc notre premier environnement. L'air peut pourtant y être plus pollué qu'à l'extérieur par les matériaux de notre logement, les activités que nous y réalisons ou l'insuffisance du renouvellement d'air. Ces polluants peuvent avoir des effets sur le confort et la santé, de la simple gêne (odeurs, somnolence, irritations) jusqu'au développement de pathologies, comme les allergies respiratoires.



On désigne fréquemment les matériaux fortement transformés comme seuls responsables mais les matériaux naturels ou recyclés peuvent aussi comporter des dangers pour la santé !

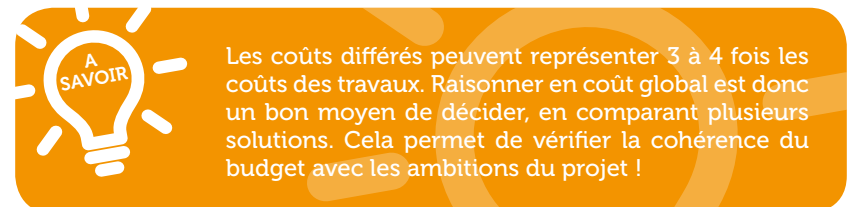


Un habitat sain est avant tout construit avec des matériaux non polluants. Leur choix est donc crucial. Pour connaître la composition et la qualité des matériaux mis en œuvre reportez-vous à leur niveau d'émission potentielle en composés organiques volatiles (COV). Les questions de ventilation, d'étanchéité, d'hygrométrie, d'éclairage et de bruit, certes plus techniques, sont également importantes. Le renouvellement d'air est primordial pour amener de l'air propre dans la maison.

Ai-Je intégré une approche en coût global ?

Intégrer une approche en coût global lors de la conception du projet permet d'avoir une vision à long terme. Cette approche identifie les coûts différés du projet au-delà du simple investissement lié à sa réalisation (foncier, études, travaux, équipements...). Il s'agit de s'intéresser à :

- son fonctionnement au quotidien : charges des consommations énergétiques, consommation d'eau...
- et sa maintenance : équipements et matériaux



Les coûts différés peuvent représenter 3 à 4 fois les coûts des travaux. Raisonner en coût global est donc un bon moyen de décider, en comparant plusieurs solutions. Cela permet de vérifier la cohérence du budget avec les ambitions du projet !

PARTIE 2

JE CHOISIS L'IMPLANTATION DE MON BÂTIMENT

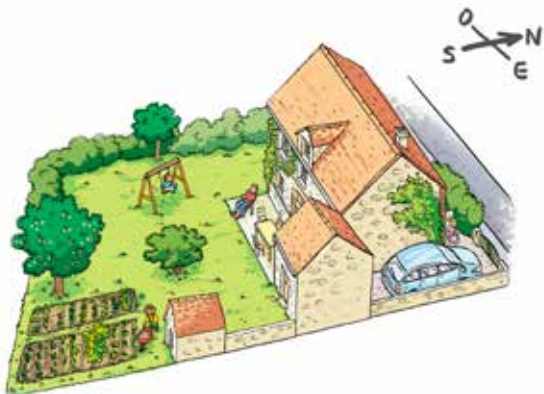


Choisir sa parcelle

Economiser le foncier est un élément déterminant du développement durable, face aux problèmes entraînés par l'étalement urbain (perte irréversible de terres agricoles, érosion de la biodiversité, risques naturels augmentés, allongement des temps de transport et dépenses en carburant, uniformisation des paysages). Ainsi, les questions d'implantation de nouvelles constructions deviennent de plus en plus cruciales. Un grand nombre de bâtiments, de parcelles ou de friches sont aujourd'hui disponibles dans les villages. Un très bon projet cherchera à s'inscrire dans l'enveloppe urbaine existante de la commune, qui offre des parcelles souvent de qualité, ainsi qu'une vraie vie de village.

Une parcelle adaptée à mes besoins

Inutile de choisir systématiquement la plus grande parcelle possible ! D'une part, l'argent que vous ne dépenserez pas dans le foncier sera disponible pour enrichir votre future construction, ce qui est bien plus profitable au quotidien. D'autre part, vous éviterez de devoir assurer un entretien démesuré, coûteux en termes de temps ou d'argent (en cas d'appel à un prestataire).



Une parcelle plus petite mais bien aménagée, où bâti et végétaux servent d'écrans aux éventuelles nuisances extérieures (bruits et vues depuis la rue ou le voisinage...), vous assurera une vie confortable et agréable en toute intimité, avec un entretien simplifié.

A SAVOIR

Réfléchissez bien aussi aux déplacements quotidiens que vous devrez effectuer : Une fois installé, ne ferez-vous pas trop de trajets pour aller au travail et accéder aux services ?

S'intégrer dans le paysage

Toute nouvelle construction s'inscrit dans un ensemble (rue, quartier...) présentant une organisation particulière liée aux contraintes locales. En choisissant un terrain, vous choisissez un village qui a sa propre identité : son architecture, ses paysages... En faisant ce choix, et d'autant plus lorsque vous optez pour une commune incluse dans un Parc naturel régional, vous vous engagez moralement à participer à son histoire. Et donc vous vous engagez à construire ou à rénover dans le respect de l'existant, pour préserver et valoriser l'image de ce village que vous avez apprécié.

La recherche d'une concordance entre la construction et le paysage ne peut qu'être bénéfique à l'ensemble, par exemple au moyen des matériaux et des teintes pour la façade, en accord avec les caractéristiques architecturales locales.



A QUEL ENDROIT IMPLANTER MA CONSTRUCTION DANS MA PARCELLE ?

Optimiser sa parcelle

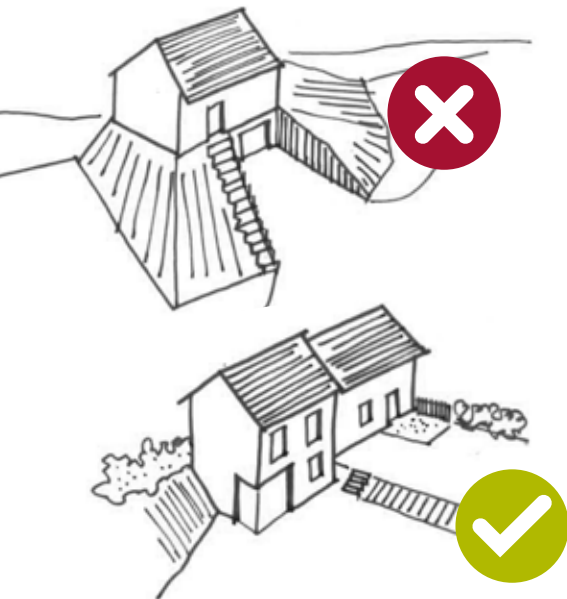
L'implantation doit permettre un mode d'utilisation optimale du sol... On évitera de créer des espaces résiduels (bande engazonnée de 2 à 4 m de chaque côté de la maison sans réelle fonction).

Au contraire, on privilégiera une implantation intelligente par rapport à l'économie d'espace (le long d'une des limites parcellaires par exemple) et à la création d'un espace d'intimité à l'abri des vues.

Construire avec la topographie : C'est le projet qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse !

Le bâtiment doit être positionné en s'adaptant aux caractéristiques physiques de la parcelle ; mieux vaut qu'il épouse la géométrie du site plutôt que de créer des ruptures. En pente, remblais et déblais sont à minimiser, afin d'en maîtriser le coût et de respecter la structure naturelle du terrain. Les niveaux de plancher sont à concevoir selon le terrain naturel pour optimiser les relations directes entre les espaces intérieurs et extérieurs.

De même il faut bien penser les cheminements et les accès des véhicules, afin de limiter les murs de soutènement et les rampes trop pentues. Les aménagements doivent créer des espaces extérieurs accessibles et aux pentes praticables. Des mouvements massifs des sols, une habitation en fort surplomb, un terrain mis à nu marquent fortement le paysage.



A SAVOIR

Le garage en sous-sol est peu adapté aux terrains plats. On privilégiera des solutions de garage accolé ou en annexe à rez-de-chaussée, directement accessible depuis le terrain naturel. De plus, opter pour un carport plutôt qu'un garage permet d'obtenir un volume de maison moins imposant, diminue le chauffage (donc les charges) et coûte souvent moins cher à la construction.

Bien orienter le bâti / Profiter des apports naturels du site

Par définition, l'architecture bioclimatique est l'art de tirer le meilleur parti des conditions d'un site (forme du terrain, vues, course du soleil, vents dominants, végétation, topographie, qualité du sol, eaux superficielles...) et de son environnement (climat local : températures, ensoleillement, vents, précipitations...) pour une architecture naturellement plus confortable pour ses utilisateurs (confort thermique, acoustique et visuel et maîtrise des consommations d'énergie).

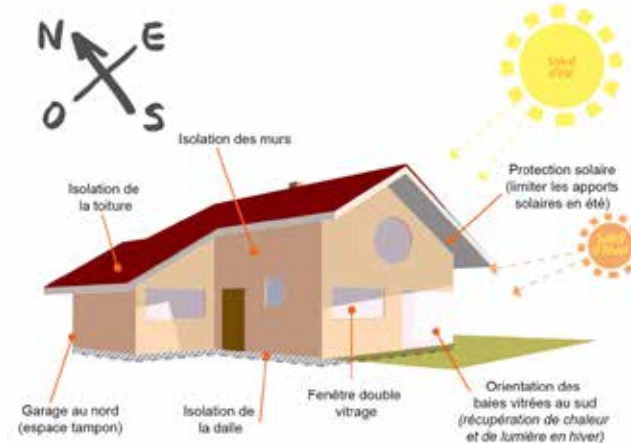
Ces éléments vont déterminer la forme architecturale, l'implantation, l'orientation, le traitement des espaces extérieurs, la disposition des pièces, pour réduire les besoins en chauffage, favoriser les apports solaires gratuits l'hiver et protéger de la chaleur l'été.

S'adapter à la course du soleil

L'optimisation des apports solaires minimise les consommations liées au chauffage et limite l'utilisation de l'éclairage artificiel au profit des apports de lumière naturelle. L'énergie solaire qui entre dans l'habitation par les fenêtres, est absorbée par les murs, les planchers, le mobilier, puis restituée sous forme de chaleur. Il s'agit donc de profiter au maximum de ces apports en hiver (en hiver, le soleil bas sur l'horizon peut aisément pénétrer dans le bâtiment), et de se protéger des surchauffes en été (en été, presque à la verticale, il est facile de faire obstacle au rayonnement).

Des protections solaires fixes (casquettes, brise-soleil, avancées de toit, décrochements de façade) ou mobiles (volets, volets roulants, stores) peuvent être prévues, en particulier sur les façades ouest et sud et sur les surfaces vitrées horizontales ou inclinées, pour plus ou moins laisser passer le rayonnement solaire selon les saisons.

Il faut en moyenne 17% de surface vitrée par rapport à la surface habitable, pour optimiser le rapport gain de chauffage par les apports solaires gratuits / déperditions, tout en maximisant l'éclairage naturel qui réduit d'autant les consommations d'éclairage artificiel. De même, il est recommandé de positionner 40% des baies vitrées sur la façade orientée sud.



Choisir un emplacement optimal pour chaque pièce

La conception des pièces joue un grand rôle pour maîtriser les conditions de confort et les consommations d'énergie (chauffage, éclairage). Les différentes pièces doivent être positionnées en fonction de leur usage, de la course du soleil et des apports d'éclairage naturel. L'orientation sud sera privilégiée pour les pièces à vivre, principalement le séjour si possible doté d'une grande baie vitrée et d'une terrasse au sol clair qui réfléchit la lumière et la chaleur dans la maison en hiver.

L'orientation ouest sera évitée pour les chambres afin de limiter les rayons horizontaux de la fin d'après-midi entraînant des surchauffes importantes en été. Les pièces ayant moins besoin d'éclairage naturel et d'apports solaires (salle de bains, toilettes, buanderie, cage d'escaliers, couloirs, garage...) seront placées au nord et formeront ainsi une façade opaque plus isolante. Une cuisine et des chambres à l'est sont toujours appréciables pour profiter du soleil du matin.

Se servir de la végétation

En construisant en milieu rural, on choisit une proximité avec la nature. Paradoxalement, toute trace de végétation existante est souvent éliminée pour préparer le terrain. Pourtant, garder les arbres et végétaux déjà présents permet d'avoir des espaces extérieurs déjà "habillés" et l'insertion paysagère se fait plus facilement.



Les arbres peuvent servir à se protéger des apports solaires l'été. Il est alors conseillé de planter des arbres à l'ouest et/ou au sud pour créer une ombre l'après-midi et les choisir à feuilles caduques (notamment des arbres fruitiers). Ainsi, ils perdent leurs feuilles l'hiver, ce qui permet de bénéficier de l'ensoleillement durant la saison froide et de l'ombrage lors de fortes chaleurs. D'autres solutions consistent à installer une pergola végétalisée pour abriter une terrasse, une treille au-dessus d'une fenêtre plein sud, voire une façade ou une toiture terrasse végétalisée.



Les écrans naturels (haies, arbres...) protègent des bruits émanant du voisinage (route, voie ferrée, atelier...). Réalisés simultanément au bâtiment, voire avant (pré-verdissement), ils participent à l'intégration de celui-ci.



En extérieur, il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement et les rejets rapides d'eau dans les réseaux (en écrétant les pointes de débit). Vous pouvez prévoir des stockages naturels : mare ou fossé existant, création d'une noue plantée... ou des revêtements extérieurs comme des graviers, pavés, dalles béton ou ciment à joints perméables, pierres poreuses, dalles à gazon... La gestion des eaux en surface réduit les coûts globaux, facilite l'entretien et permet de cumuler les fonctions de rétention et d'espace vert récréatif.

PARTIE 3 JE M'INFORME POUR L'ACCOMPAGNEMENT DE MON PROJET

Qui sont les interlocuteurs de mon projet ?

Un projet de construction nécessite la plupart du temps le soutien d'un professionnel expérimenté



Les entrepreneurs et les artisans construisent l'ouvrage : entreprise générale engagée pour la totalité des travaux, entreprise titulaire d'un seul lot (maçonnerie, peinture, électricité...) ou sous-traitante. Dans ce cadre, ils ont une obligation de conseil. Vous pouvez faire directement appel à un entrepreneur pour des études techniques et la coordination de différents travaux, notamment en entretien et en rénovation.

Le maître d'œuvre est celui qui vous assiste : il conçoit le projet (traduit en termes techniques vos besoins) selon l'enveloppe budgétaire que vous lui avez indiquée et dirige pour vous la réalisation des travaux (conception des cahiers des charges, sélection des entreprises, passation des marchés et rédaction des contrats, coordination et surveillance du chantier, réception des ouvrages...). Les maîtres d'œuvre peuvent être des architectes, des ingénieurs-conseils, des bureaux d'études techniques... ou pour une maison individuelle, un constructeur qui a alors en charge les fonctions de maître d'œuvre et d'entrepreneur.



Pourquoi faire appel à un architecte ?


L'architecte vous aidera à trouver la meilleure réponse entre vos besoins, vos moyens financiers, les contraintes, le respect des différentes réglementations (urbaines, thermiques, sanitaires...) et la qualité architecturale que vous recherchez. Indépendant, il s'adapte à vos souhaits pour vous faire la maison de vos rêves avec des plans totalement sur-mesure.

Vous pouvez solliciter un architecte pour des missions partielles (diagnostic, faisabilité...) ou des missions de maîtrise d'œuvre complète... Le coût de la mission est calculé, selon la nature du service rendu et la complexité du projet, forfaitairement ou selon le montant du coût prévisionnel des travaux. Au-delà de 150 m² de surface de plancher, le recours à un architecte est obligatoire.



Vérifiez les assurances

Il existe trois garanties obligatoires pour tous les professionnels du bâtiment (maître d'œuvre, architecte, constructeur...) et tous les corps de métier (maçons, électriciens...) :



Vérifiez que l'attestation de garantie décennale stipule bien les types de travaux à réaliser chez vous et que sa validité correspond à la date de réalisation de vos travaux (attention cependant, certaines prestations ne requièrent pas de garantie décennale).

La garantie de "parfait achèvement" oblige le professionnel à réparer toutes les malfunctions survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

La garantie "biennale" impose au professionnel de remplacer tout équipement dont le fonctionnement n'est pas opérationnel au cours des 2 années qui suivent la réception des travaux.

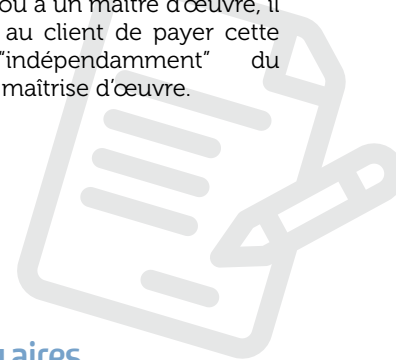
La garantie "décennale" dure 9 ans et succède à la garantie de parfait achèvement (soit 10 ans au total). Elle concerne tous les vices ou dommages qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent inhabitable. Avant toute signature de devis, l'entreprise doit présenter son assurance décennale. Sans elle, pas de contrat possible, l'entreprise n'est pas en conformité avec la loi.

Assurances à la charge du client

L'assurance du chantier est facultative : elle protège votre chantier des accidents ou dégradations liés à des facteurs extérieurs : vandalisme, incendie... Son coût est généralement de moins de 100 € (selon assurance).

L'assurance "Dommages-Ouvrage" est obligatoire aux yeux de la loi. Comme la garantie décennale, elle concerne la solidité du bâti et permet, en cas de dommages, de prendre en charge immédiatement les réparations nécessaires.

L'assureur se fait ensuite rembourser par l'entreprise fautive. On peut situer son coût autour de 3000 à 5000 €. En cas de recours à un architecte ou à un maître d'œuvre, il appartient au client de payer cette facture "indépendamment" du contrat de maîtrise d'œuvre.



PRENDRE CONNAISSANCE DE PROJETS SIMILAIRES

Pour compléter votre réflexion et choisir les intervenants de votre projet, n'hésitez pas à vous documenter : revues spécialisées, internet, foires... Mais surtout, allez visiter des biens qui correspondent à vos attentes, rencontrez des propriétaires, connaissances ou amis qui ont fait construire pour qu'ils vous fassent part de leurs expériences, demandez à différents maîtres d'œuvre de vous donner des références que vous pourrez constater de visu. Prenez des notes, car elles vous serviront ultérieurement.



RÉGLEMENTATIONS

Avant toute concrétisation d'un projet de construction, il convient de se renseigner sur les contraintes d'urbanisme qui peuvent s'imposer :

Document d'urbanisme de la commune (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, Règlement National d'Urbanisme) : consultable en mairie, il définit les règles de construction et d'utilisation de chaque terrain.

Charte architecturale et paysagère : dans certaines communes, elle rappelle les caractéristiques architecturales et les recommandations, soit pour les constructions neuves, soit pour les réhabilitations.

Règlement et cahier des charges de lotissement : le cahier des charges renseigne sur les droits et les obligations des propriétaires (règles internes du lotissement et vie collective). Le règlement impose quant à lui des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions. Ces règles peuvent être beaucoup plus strictes que celles prévues par le document d'urbanisme applicable sur la commune.



Tous les travaux de construction (même "démontables" ou sans fondation), de restauration, d'extension, de même que la réalisation d'une clôture, doivent être précédés d'une demande d'autorisation.

Aides financières : quelques pistes

FONDATION DU PATRIMOINE CHAMPAGNE-ARDENNE
21 rue Andrieux - BP 2738 - 51060 Reims cedex
Tél. : 03 26 97 81 72
Courriel : champagneardenne@fondation-patrimoine.org

La Fondation du patrimoine a pour but essentiel de sauvegarder et de valoriser le patrimoine rural non protégé. Elle aide les propriétaires publics et associatifs à financer leurs projets, et permet aux propriétaires privés d'un bâtiment présentant un caractère patrimonial intéressant de défiscaliser tout ou partie de leurs travaux. Enfin, la fondation mobilise des entreprises sur des actions de mécénat.

AGENCE NATIONALE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)
Direction départementale des territoires (DDT) de la Marne
40 boulevard Anatole France - BP 60554 - 51022 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03 26 70 82 69
Courriel : ddt-guichet-renovation-energetique@marne.gouv.fr

L'Anah accorde des aides financières (sous conditions) à des propriétaires occupants ou bailleurs pour des travaux d'amélioration de l'habitat, dont la rénovation thermique, dans le cadre d'opérations programmées (plus d'infos sur www.anah.fr).

Pour les aides spécifiques aux économies d'énergie (crédit d'impôt, éco prêt, certificat d'économie d'énergie, ...) adressez-vous aux plateformes locales de rénovation de l'habitat :

EDDIE - plateforme de la rénovation énergétique du Grand Reims
12 avenue du Général Bonaparte - 51100 Reims
Tél. : 03 26 35 37 13 - Courriel : eddie@grandreims.fr

Plateforme de rénovation énergétique de l'habitat
Pays d'Epervain - Pays de Brie et Champagne
Place du 13^e Régiment de Génie - 51200 Epervain
Tél. : 03 26 53 36 09
Courriel : pauly@pays-epervain.fr

Les plateformes sont des espaces d'information sur le développement durable en général. Neutres et indépendantes, elles conseillent particuliers et petites entreprises sur la maîtrise de l'énergie, les énergies renouvelables, l'éco rénovation et les aides financières.

Demander un conseil personnalisé

PARC NATUREL RÉGIONAL DE LA MONTAGNE DE REIMS
Chemin de Nanteuil - 51480 Pourcy
Tél. : 03 26 59 44 44 - Courriel : contact@parc-montagnedereims.fr
www.parc-montagnedereims.fr

Pour aider particuliers et collectivités à monter des projets en harmonie avec les sites et les paysages environnants et répondant aux orientations de la charte du PNR, le Parc propose la consultation gratuite d'un architecte-conseil.

CONSEIL RÉGIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES GRAND EST
68 rue Léon Bourgeois - 51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03 26 68 45 71 - Courriel : contact@croa-ge.org

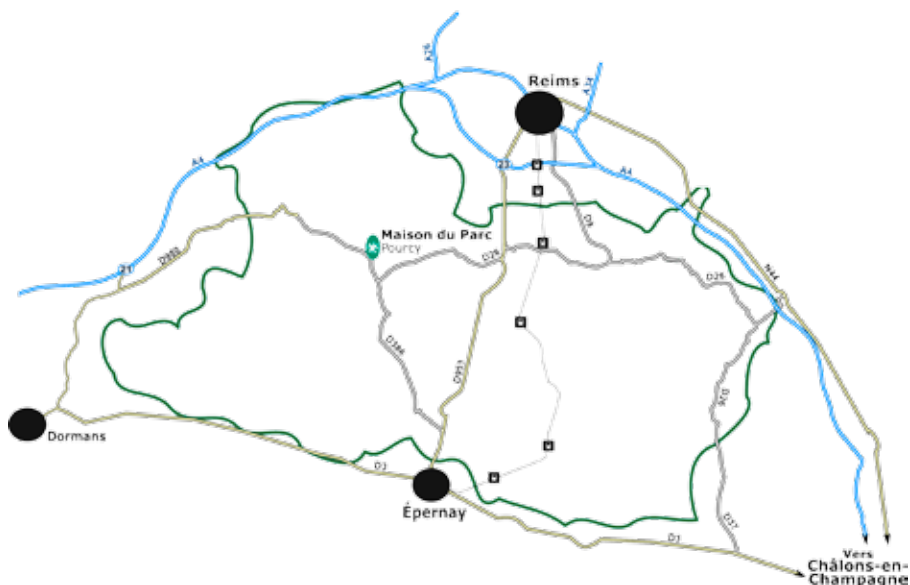
UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA MARNE
38 rue Cérés - BP 2530 - 51081 Reims
Tél. : 03 26 47 74 39 - Courriel : udap.marne@culture.gouv.fr

Pour tout projet situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique ou d'un Site patrimonial remarquable (SPR), les Architectes des Bâtiments de France (ABF) assurent des missions de service public dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme.

MAISONS PAYSANNES DE FRANCE - DÉLÉGATION MARNE
Mme Véronique AVIAT
Tél. : 06 03 61 62 64 - Courriel : veronique.aviat@laposte.net
www.maisons-paysannes.org

MPF est une association nationale de sauvegarde du patrimoine rural bâti et paysager, reconnue d'utilité publique. C'est l'organisme de référence à contacter pour tout renseignement sur un projet concernant le bâti rural ancien.

Lorsque l'on se lance dans un projet de construction, et même avec la meilleure volonté du monde, il n'est pas toujours simple de savoir dans quel ordre agir et vers qui se tourner tout en respectant un budget contraint. Découvrez quelques pistes dans ce guide avec le Parc naturel régional de la Montagne de Reims pour promouvoir une architecture de qualité et encourager les propositions novatrices développant des démarches de qualité environnementale !



Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Maison du Parc, Chemin de Nanteuil, 51480 Pourcy

Tél. : 03 26 59 44 44

contact@parc-montagnedereims.fr

www.parc-montagnedereims.fr

 : @ParcMontagnedeReims



Avec le soutien financier de :

