



CONDITIONS PREALABLES A L'ACTE DE CONSTRUIRE

ETUDE DE FAISABILITE

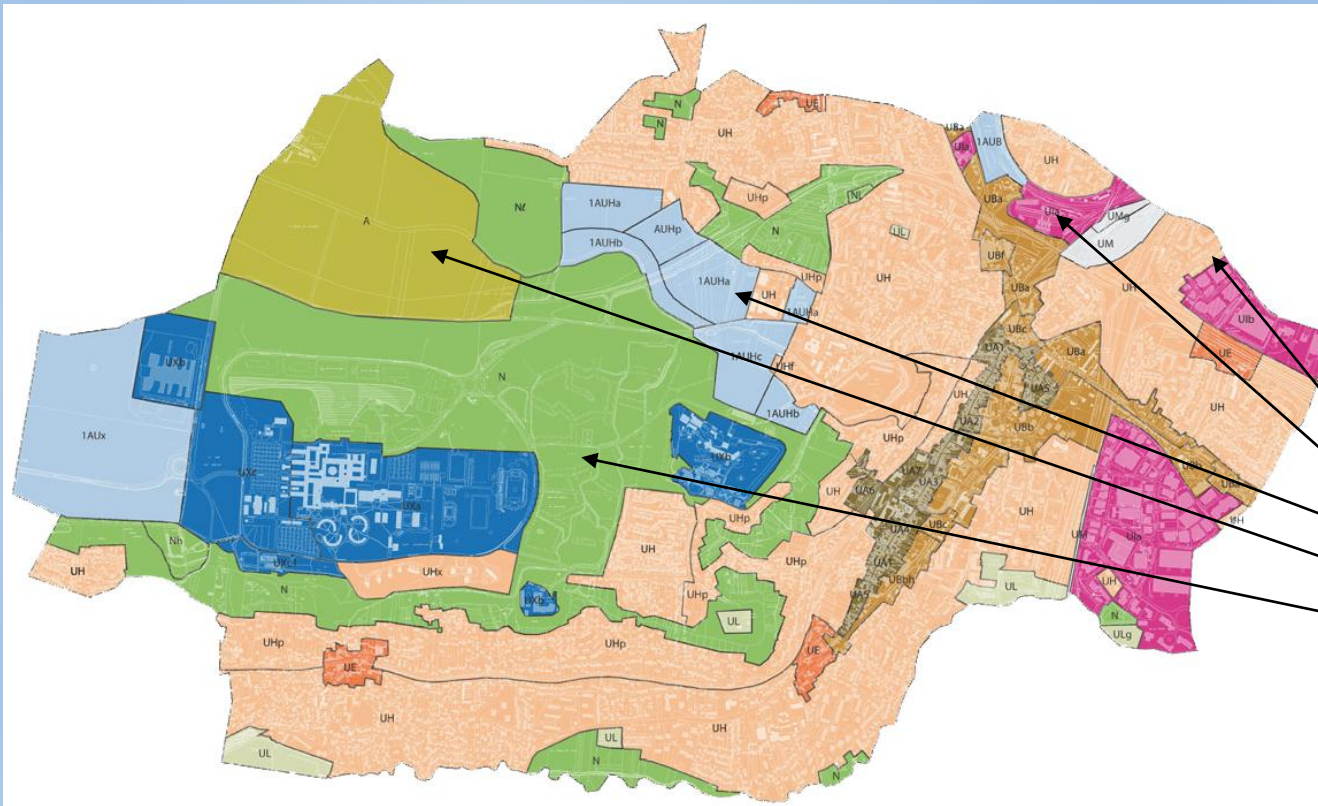
- UN PROPRIETAIRE ET UN FINANCEMENT (le maître d'ouvrage)
- UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE
- DES PLANS DU PROJET.A.P.S/ A.P.D.. (et donc un maître d'œuvre)
- LE RESPECT DES REGLES DE CONSTRUCTION
- LE PERMIS DE CONSTRUIRE
- UNE OU DES ENTREPRISES
- DES MATERIAUX
- DU MATERIEL
-



Les Premières interrogations:

Le terrain est - il constructible ?

C'est en mairie que nous aurons les réponses en situant notre terrain sur la carte du **PLU** Plan Local d'Urbanisme et en consultant le **règlement de la zone**



Les ≠ ZONES

Ua à Uh urbaine
AU à urbaniser
A agricole
N naturelle

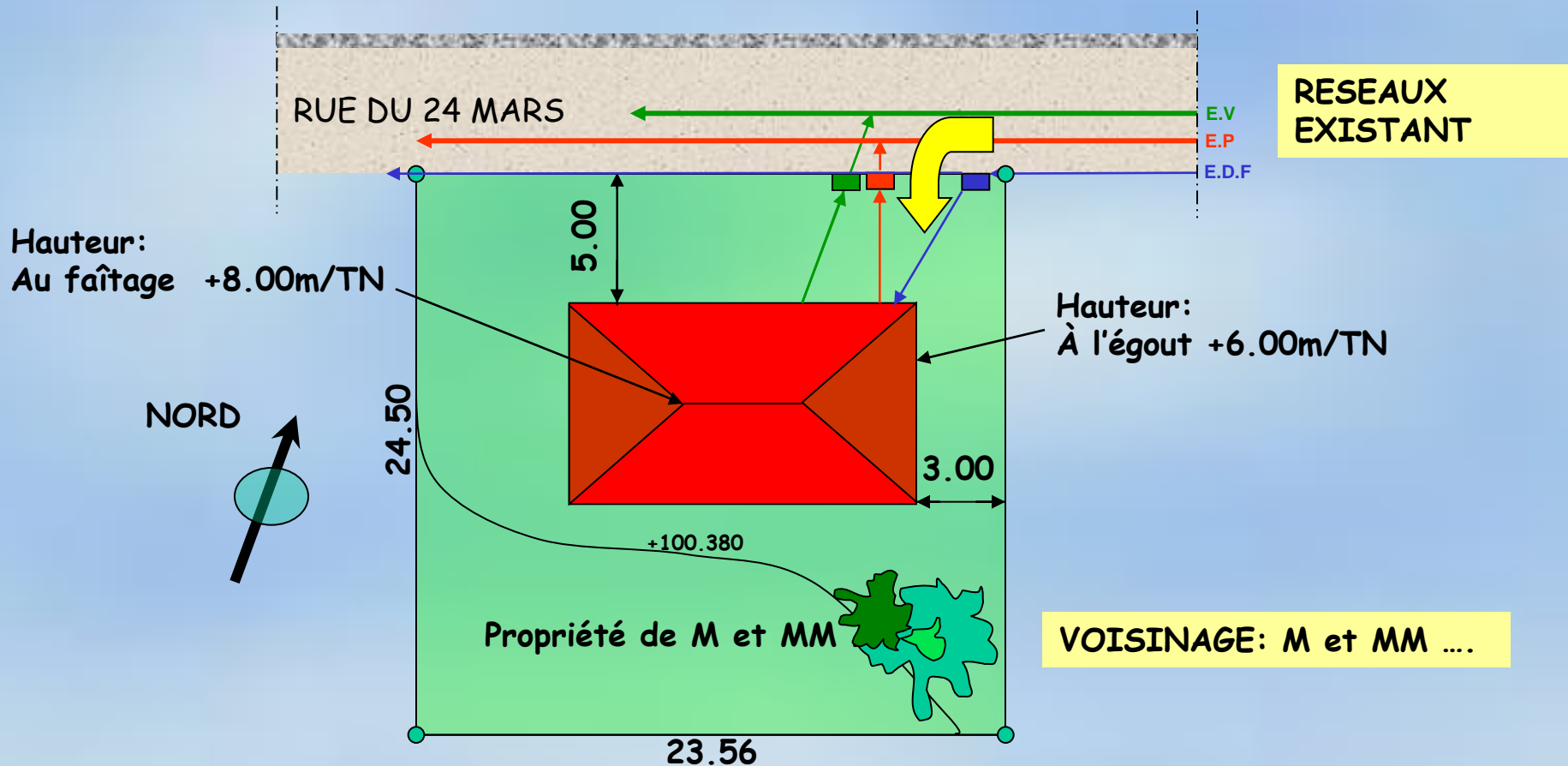
Le **PLU** Plan Local d'Urbanisme intègre aussi:

les **ZAC** zones d'aménagement, les **ZAE** zones artisanales, les **ZI** zones industrielles, les espaces publics, les plans de prévention des risques (inondations, avalanches, sismique ...), les servitudes, alignements, protections, ...

Que peut-on faire sur le terrain ?

Les communes ont établi dans le **PLU** un cahier des charges d'urbanisme qui définit les contraintes de la future construction :

surface du terrain, type de construction autorisé, alignements et limites de construction par rapport à la rue et aux voisins, hauteur des constructions, zone de servitudes, nature des matériaux, etc.



Exemple plan de masse \ code urba

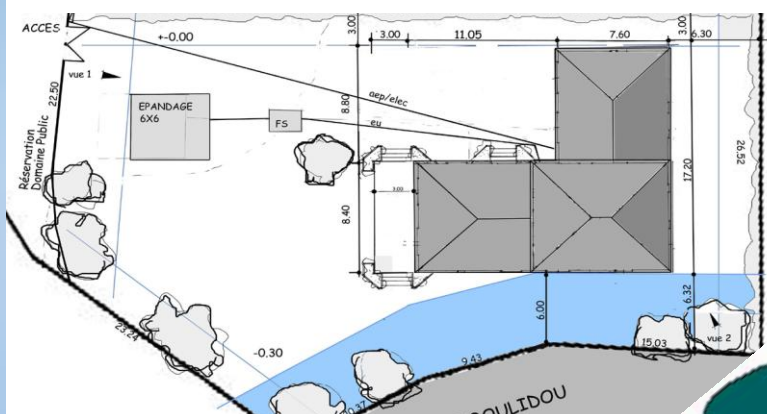


LA REALISATION DU DOSSIER DE P.C ?

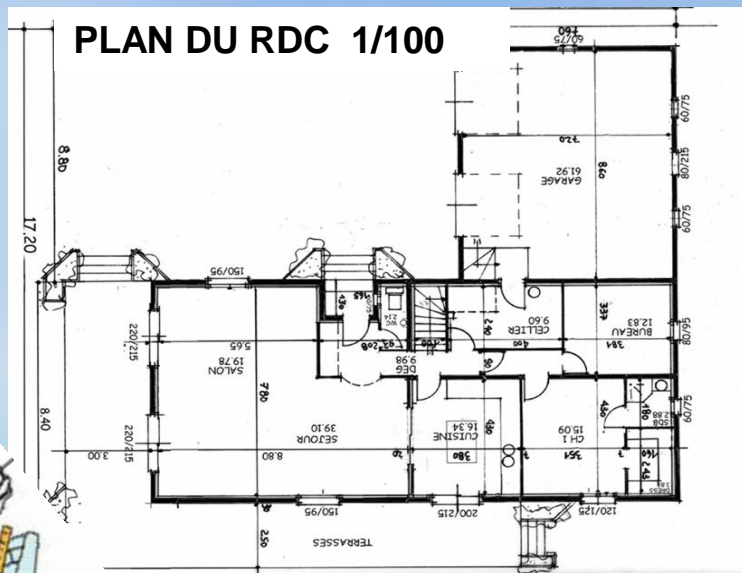
En respectant les données du PLU on peut élaborer les plans définitifs (c'est le rôle du **Maître d'œuvre : l'Architecte**) pour celui qui commande la construction (**le Maître d'ouvrage: c'est celui qui paye**)

A partir des plans approuvés on effectue auprès de la commune une demande de Permis de Construire (PC) qui comporte:
le formulaire administratif, le plan de situation, de masse, les plans du projet: façades, niveaux, coupes et intégration dans l'environnement.....

PLAN DE MASSE 1/200



PLAN DU RDC 1/100



Intégration dans le site



Coupe AA





L'INSTRUCTION DU DOSSIER DE P.C. ?

La commune répond sous 2 mois (*) avec affichage en Mairie pendant 1 mois.
Le P.C. doit également être affiché sur le terrain 1 mois avant les premiers travaux et jusqu'à la fin du chantier.

La **conformité aux règles d'urbanisme** est alors demandée par le Maître d'ouvrage et n'est attribuée qu'après vérification par les services d'urbanisme de la commune.

(*)mini en fonction de la situation de la commune



PANNEAU DE CHANTIER

- NOM ou RAISON SOCIALE
- DATE ET N° DE L'AUTORISATION
- NATURE DES TRAVAUX
- NOMBRE DE LOTS (lotissement)
- SUPERFICIE DU TERRAIN
- SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE
- HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION
- ADRESSE DE LA MAIRIE
où le dossier peut être consulté



les principaux intervenants dans la construction ?

Le Maître d'Ouvrage : Le Client, particulier, collectivité, promoteur...

ETUDES

Les plans et le chantier : l'Architecte (maître d'œuvre)

Le bornage et l'implantation : le Géomètre

Les études techniques : les Ingénieurs

Les études économiques: l'économiste



GROS OEUVRE

Le Terrassement : le Terrassier

Le Gros œuvre : le Maçon

La Charpente : le Charpentier

La Couverture : le Couvreur

L'Étanchéité : l'Etancheur

Les Enduits : le Façadier



SECOND OEUVRE

Les Plâtres et plaques : le Plâtrier et/ou Plaquiste

L'électricité : l'Électricien

La Plomberie/chauffage eau : le Plombier, chauffagiste.

Le Carrelage : le Carreleur

Les Peintures: le Peintre

Les Menuiseries : le Menuisier (Poseur)



AMENAGEMENTS

Les clôtures, le jardin et les plantations, les accès, la piscine, ...



Quelles qualifications ont-ils ?

La qualification est un LABEL symbolisé par un LOGO, attribué par une organisation paritaire d'entrepreneurs, d'architectes, et de maîtres d'ouvrages, afin de regrouper les intervenants qualifiés pour leurs qualités.



Exemples de QUALIFICATIONS

Qualification de la **CHAMBRE DES METIERS**

Artisan attribuée par le diplôme homologué (CAP ou BEP) et une expérience professionnelle,
Maître Artisan attribuée par un Brevet de maîtrise et une expérience reconnue.

Qualification délivré par **QUALIBAT**

L'organisme prend en compte tous les métiers du Bâtiment, sauf Electricité (Qualifelec) et Chauffage Gaz (Qualigaz) et est révisable tous les 5 ans.



Qualification délivré par **CEQUAMI (Certif. Qualité en Maison Individuelle)**

Elle est délivrée pour 3 ans uniquement pour les entreprises respectant le Contrat de Construction de Maison Individuelle de la loi Besson.

Tous les intervenants sont couverts par une assurance professionnelle obligatoire

Quelles sont les règles de construction ?

La construction doit répondre à des normes qui sont:



Les normes d'ESSAIS

Qui définissent techniquement les essais pour assurer une comparaison des résultats.
Il existe environ 1000 normes Européennes d'essais.



Les normes de PRODUITS

Qui permettent de comparer les produits utilisant les mêmes normes d'essais entre eux.
Elle sont mises en place à l'échelle Européenne pour environ 600 premières normes Produits.

Les normes d'EXECUTION

Qui définissent les Techniques de mise en Œuvre des produits normés:
Ce sont les D.T.U ou Documents Techniques Unifiés.

Ces normes comportent :

Les C.C.T. : cahiers des Clauses Techniques (conditions techniques pour le choix et la mise en œuvre des produits).

les C.C.S. Cahiers des Clauses Spéciales (obligations et limites de prestations entre corps d'état).

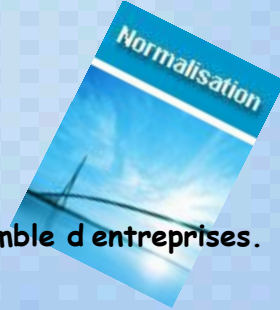
Le respect des D.T.U permet de bénéficier des garanties d'assurance du bâtiment.

Pour les marchés publics la référence aux normes est obligatoire lorsque ces normes correspondent aux besoins du marché : chaque norme, pour être applicable, doit être alors identifiée dans les pièces du marché.

Par ailleurs, les DTU s'imposent dans les marchés publics lorsqu'ils sont cités dans le CCTG Travaux, dont la composition est définie par voie de décret.

Le respect des normes et des DTU permet de bénéficier des garanties définies dans le code des Assurances.





● Qu'est-ce qu'une norme ?

- Un document de référence rédigé la plupart du temps de façon volontaire et contractuelle par un ensemble d'entreprises.
 - Le principal outil permettant l'ouverture et la libéralisation des marchés.
 - Le facteur clé d'innovation et de l'évolution des entreprises.
 - Peut être rendue obligatoire quand son domaine est lié à la sécurité, la santé, la protection de l'Environnement, L'hygiène ou aux marchés publics.
- En cas de litige, les textes officiels sont également primordiaux pour les experts et les assurances.

● Comment est-elle utilisée ?

- Comme la Référence : elle simplifie et clarifie les relations contractuelles entre partenaires.

● A quoi sert-elle ?

- Elle apporte des solutions à des problèmes techniques et commerciaux concernant des produits.

● Les normes actuelles ?

- Normes françaises (NF) Elles sont au nombre de 19.000.
- Normes européennes (EN et ETS) : Elles sont au nombre de 5 800. Le marquage CE atteste que les produits satisfont aux dispositions de la réglementation européenne.
- Normes internationales (ISO et CEI) : Elles sont au nombre de 14 500.

Association française de
normalisation



GROUPE
AFNOR
BOUTIQUE



Document Technique Unifié: le D.T.U.



Qu'est-ce qu'un D.T.U. ?



- Un document de référence applicable à l'ensemble du bâtiment
- Traite des techniques traditionnelles et se réfère dans la plupart des cas à des normes de produits pour les matériaux



A quoi sert-il ?

- Reconnu et approuvé par les professionnels de la Construction, sert de référence aux experts des assurances et tribunaux
- Constitue des règles de l'art pour la construction traditionnelle



Familles de produits concernées

- Couverture
- Etanchéité de toiture
- Divisions intérieures
- Enveloppes extérieures
- Etanchéité des parois verticales
- Installation techniques
- Isolation
- Menuiseries et fermetures
- Ouvrages divers
- Revêtements
- Structures
- Systèmes complets
- Vitrage

AVIS TECHNIQUES

Qu'est ce qu'un Avis technique (AT) ?

- un instrument d'information technique sur l'aptitude à l'emploi d'un produit à caractère innovant et de communication entre tous les acteurs de la Construction.
- S'adresse à la fois au prescripteur, à l'utilisateur impliqué dans la réalisation de l'ouvrage envisagé et au contrôleur technique intervenant sur le chantier.

Comment est-il élaboré ?

- Document général établi par des groupes spécialisés (GS au nombre de 20) fournissant des compléments d'informations nécessaires pour certaines familles de produits.

Quelle est la validité d'un AT ?

- Il est élaboré pour une durée limitée à l'issue de laquelle le GS souhaite revoir l'Avis qu'il a formulé.
- Il peut être à tout moment révisé ou annulé ou amendé par des additifs, extensions ou modificatifs.



AGRÉMENTS TECHNIQUES EUROPÉENS

Définition

- Spécification technique harmonisée au sens de la directive communautaire sur les produits de la construction. Il prouve l'aptitude à l'emploi des produits innovants dont la liste est établie par la Commission Européenne.
- S'applique à un produit pour un usage déterminé et est valable cinq ans.
- Délivré par un organisme habilité, désigné auprès de la Commission Européenne par l'Etat dont il dépend, sur des critères de compétence et d'indépendance.
- Complété par le marquage CE, il constitue une obligation préalable à la mise sur le Grand Marché Européen.

Comment est-il élaboré ?

- Est délivré, à la demande et aux frais de l'industriel, par un organisme d'agrément désigné par l'un des Etats membres de l'Union Européenne sur des critères de compétence et d'indépendance.
- Est délivré pour une durée en principe de **5 ans**.

Marquage CE

- Autorisation de mise sur le marché Européen qui impose aux industriels de l'Union Européenne et des autres zones géographiques, des exigences minimales à respecter en terme de sécurité, au regard de la réglementation en vigueur en Europe.
- Il est apposé sous la responsabilité du fabricant.
- Il ne signifie pas que le produit soit fabriqué en Europe

CERTIFICATION

Définition

- Sans être obligatoire pour mettre un produit sur le marché, la certification, est une démarche volontaire des industriels qui ont choisi de faire reconnaître la qualité de leurs produits par le CSTB.

Les différents types de certification

- CSTBat

Pour les produits nouveaux et pour lesquels il convient de vérifier qu'ils respectent bien des spécificités techniques particulières pour garantir leur aptitude à l'emploi.

- NF

Pour les produits traditionnels

- ACERMI

Pour les produits d'isolation thermique

- La certification Acotherm, associée à NF ou CSTbat garantit les performances acoustiques et thermiques des fenêtres

- La certification UPEC en complément de NF pour les revêtements de sols, garantit leurs niveaux de performances vis à vis de sollicitations, en fonction du local auquel il sont destinés.

Association française pour
l'assurance de la qualité

