



ARTICLES RÉDIGÉS
POUR LA RUBRIQUE «COURRIER SERVICE»
DU RÉPUBLICAIN LORRAIN

OCTOBRE 2013 à FÉVRIER 2018

CAUE de la Moselle

habitat

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Moselle est une association créée à l'initiative du Conseil Général le 3 juin 1980, en application de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977.

Il est à la disposition des collectivités locales soucieuses de connaître les meilleures possibilités de réalisation et d'insertion de leurs projets d'urbanisme, ou d'architecture.

Dans les écoles, il intervient pour sensibiliser les élèves à leur cadre de vie quotidien. Il participe avec les professionnels à l'amélioration et à la promotion de l'architecture, et il répond également aux sollicitations des particuliers.

Les conseils du CAUE reposent sur une approche globale, à l'écoute de chacun.



CAUE de la Moselle. Photo DR

Avant tout projet, le particulier peut rencontrer un architecte conseiller du CAUE. Les entretiens ont lieu sur rendez-vous et les conseils sont gratuits. Les interventions excluent toutefois la maîtrise d'œuvre.

- Dans l'optique d'une construction envisagée : l'intéressé est accompagné dans ses réflexions (critères de choix du terrain, type d'habitation, approche budgétaire, aspect énergétique...)

- S'il s'agit d'une réhabilitation, des pistes d'améliorations sont exposées : transformation d'une habitation, révision du mode de chauffage, rénovation de la toiture, ravalement de façade...

- Dans le cas d'une restructuration, l'architecte évoque les possibilités de restauration, d'isolation, de création d'une nouvelle ouverture, d'extension ou d'aménagement d'un espace de vie...

Le CAUE informe sur les démarches administratives, la réglementation, et oriente vers les professionnels compétents (aides financières, réglementation particulière...)

Ses locaux sis 2, rue Jeanne-d'Arc à Scy-Chazelles disposent d'un centre de documentation, riche et spécialisé dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Une mine d'informations accessible au grand public.

Par ailleurs, le CAUE assure des missions de sensibilisation au cadre de vie, au patrimoine bâti, aux projets publics d'urbanisme et d'architecture au travers d'expositions, de publications, de visites, conférences, tables rondes...

Nous vous proposons de retrouver les conseils et informations du CAUE dans cette rubrique chaque premier vendredi du mois.



habitat



Pourquoi choisir un architecte ?

Vous envisagez de construire, étendre ou rénover votre maison ?

- si vous désirez une maison personnalisée, adaptée au site, fonctionnelle et esthétique, à la mesure de vos besoins, avec un coût maîtrisé pour son usage,
- si vous avez des préoccupations environnementales,
- si vous voulez un habitat économe en énergies,
- si vous souhaitez rénover ou étendre une construction existante

Faites appel à un architecte dès que vous voulez concrétiser votre projet ou dès l'achat du terrain pour une construction neuve ! C'est un spécialiste de l'art de bâtir, un professionnel assermenté inscrit au tableau de l'Ordre des architectes.

Quelles sont ses missions ?

Il peut intervenir à tous les niveaux du projet : de la conception à la réalisation. C'est le contrat ^(?) qu'il passe avec le maître d'ouvrage qui définit l'étendue de sa mission.

Comment choisir son architecte ?

Par un partage d'expériences avec vos proches, vos amis, la visualisation de réalisations in situ ou en consultant des références sur internet ou dans la presse.

Quel est le moyen de contact le plus simple ?

Un premier contact téléphonique vous permettra de prendre rendez-vous. Ce sera l'occasion pour lui de vous montrer ses réalisations et de vous inviter à les visiter, de vous préciser sa méthode de travail et ses orientations.

Exprimez vos besoins et vos souhaits afin d'évaluer si ses orientations vous conviennent, si le dialogue fonctionne. Précisez les missions que vous lui confierez et questionnez-le sur le montant de ses honoraires.

N'hésitez pas à rencontrer plusieurs architectes en notant méthodiquement toutes les informations recueillies afin de pouvoir comparer et choisir.

Prenez le temps de réfléchir ! La réussite de votre projet repose sur la confiance et la compréhension mutuelles.



Consultation d'un particulier. Photo CAUE de la Moselle

NB : Le recours à un architecte est obligatoire dès que la surface totale de plancher d'un bâtiment à modifier ou à construire atteint 170m². Pour vous aider à la définir, consultez la fiche information en ligne sur www.cae57.com ou le centre de documentation du CAUE (tél. 03 87 74 46 06).

^(?) Missions de l'architecte et contrats type : Ordre des architectes de Lorraine tél : 03 83 35 08 57 ou sur internet www.architectes.org.



Définir la surface de plancher

La loi Grenelle 2 du 1^{er} juillet 2010 a introduit la notion de surface de plancher dans le Code de l'Urbanisme. Elle a pour objectif de simplifier les calculs (*l'épaisseur des murs n'est plus prise en compte*) et de favoriser l'isolation thermique.

A quoi sert-elle ?

C'est la surface de référence en urbanisme depuis le 1^{er} mars 2012. De façon rétroactive, dans tous les documents d'urbanisme publiés avant cette date, la surface de plancher se substitue aux notions de Surface hors œuvre nette (SHON) et Surface hors œuvre brute (SHOB).

Comment la définir et la calculer ?

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces des planchers d'une construction de chaque niveau clos et couvert (*sous-sol, rez-de-chaussée, étage, combles aménagés*).

Le calcul d'un niveau s'opère en deux étapes :

- La première étape détermine la surface globale du nu intérieur des façades : celui que l'on voit quand on est à l'intérieur du bâtiment (*au-dessus de la plinthe*). La mesure ne prend donc pas en compte l'épaisseur du mur ni les ouvertures faites dans le mur pour recevoir une porte ou une fenêtre (*embrasures*).



Source www.urbinfos.com

- La deuxième définit les surfaces à déduire :
 - Les vides et les ouvertures du plancher afférant aux escaliers, aux ascenseurs, aux gaines, aux cheminées, etc. (*trémies*).
 - Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
 - Les parties de combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles.

Dans le cas d'un immeuble collectif ou d'un groupe de bâtiments :

- Les locaux techniques tels que chaufferie, local électrique, local poubelle.
- Les caves ou celliers annexes aux logements.
- 10 % des surfaces affectées à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Ces indications n'étant pas exhaustives, retrouvez des informations complètes sur le site de l'Ordre des architectes www.architectes.org

habitat

Derrière les mots...



Certaines appellations tendent vers un même objectif : concevoir une architecture plus respectueuse de l'environnement. Néanmoins, elles répondent à des logiques différentes.

Certaines s'intéressent à la technologie et à la gestion, d'autres privilégient la santé de l'homme. Le respect de la nature peut encore être au centre de leurs préoccupations.

L'architecture écologique ou durable

Respectueuse de l'environnement, de l'écologie et de la santé de l'homme, elle intervient tout au long du projet architectural, de sa conception à sa réalisation. Ses impacts tout au long de sa durée de vie sont étudiés.

Cela se traduit par des choix, pour la construction elle-même et au-delà. Il s'agira de tenir compte de la proximité des transports en commun, de réduire les surfaces à bâtir au strict nécessaire, d'économiser les ressources (*rénovation ou neuf ?*). Préférera-t-on les maisons groupées ou l'habitat intermédiaire à une maison individuelle au centre de sa parcelle ? Pourra-t-on s'orienter vers des matériaux biosourcés ou des modes d'énergie renouvelables par exemple ?

L'architecture bioclimatique

L'environnement et le climat sont pris en compte. Les pièces seront orientées en conséquence. Les débords de toitures, les plantations, le nombre, la dimension et l'orientation des ouvertures, le choix des matériaux, seront fonction du site retenu pour la construction du bâtiment.

Ce mode de conception a pour objectif d'obtenir un confort et un agrément de vie en utilisant au maximum des moyens architecturaux et des énergies renouvelables disponibles sur le site (*solaire, éolienne, géothermique...*).

Elle s'inscrit dans une démarche de développement durable car elle permet :

- de réduire les besoins énergétiques (*chauffage et climatisation*) en profitant du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air ;
- de participer au confort et à la santé des habitants par le choix des matériaux.

L'architecture solaire « passive »

Elle consiste à concevoir des bâtiments à très basse consommation d'énergie d'où leur nom de « *maison sans chauffage* ».

Le concept est basé sur l'utilisation de la chaleur passive du soleil, sur une très forte isolation (*des murs, des fenêtres, etc.*), l'absence de ponts thermiques, une grande étanchéité à l'air de l'enveloppe, ainsi que la maîtrise de la ventilation.

La Haute Qualité Environnementale ou HQE

Ce concept date du début des années quatre-vingt-dix. Une certification « *NF Ouvrage Démarche HQE®* » a été mise en place. Une marque commerciale a été déposée.

La HQE s'appuie sur quatorze cibles avec pour objectif de limiter l'impact environnemental des bâtiments et de créer un environnement intérieur sain et confortable. Elle implique la prise en compte de l'environnement à toutes les étapes de l'élaboration et de la vie des bâtiments : programmation, conception, construction, gestion, utilisation, démolition, recyclage.

• **En savoir plus ? Contacter le CAUE de la Moselle au 03 87 74 46 06**

habitat

La réglementation thermique 2012



Depuis le choc pétrolier de 1973, les réglementations thermiques (RT 1975, RT 1988, RT 2000, RT 2005) se succèdent afin de réduire progressivement la consommation énergétique maximale autorisée des bâtiments. Aujourd'hui la nouvelle réglementation thermique 2012 (RT 2012) a été mise en place pour répondre

aux exigences du Grenelle de l'environnement dans le domaine du bâtiment.

Son objectif est de limiter la consommation énergétique des bâtiments neufs. S'appliquant à tous les permis de construire établis depuis le 1er janvier 2013, elle fixe des exigences de résultats et de moyens.

Les exigences de résultats sont évaluées selon trois critères.

L'efficacité énergétique du bâtiment

Elle introduit la notion de conception bioclimatique. Il s'agit de savoir comment le bâtiment s'inscrit dans son site et utilise les potentiels de son environnement : utilisation et gestion des apports solaires, volumétrie, emprise, etc.

La consommation énergétique du bâtiment

Elle fixe une limite maximale de consommation d'énergie primaire par an (*consommation d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, la ventilation*). En Lorraine elle doit passer à moins de 65 kWh/m².

Le confort en été

Il instaure un seuil de température maximal pour les périodes de forte chaleur afin d'éviter le recours à la climatisation.

Ces exigences se mesurent avec des indices de performance : Bbio pour le besoin bioclimatique, Cep pour le calcul de l'énergie primaire, et Tic pour la température intérieure.

Globalement, la RT 2012 oblige à une conception rigoureuse qui s'appuie sur différents moyens :

- Le traitement de l'étanchéité à l'air (*test de la porte soufflante*).
- Une surface minimale de baies vitrées (*1/6 de la surface habitable*).
- La mise en place de dispositifs permettant d'estimer et de mesurer la consommation d'énergie de l'habitation.
- La mise en place de systèmes de régulation du chauffage ou du refroidissement et d'éclairage des locaux.
- Le traitement des ponts thermiques.
- Le recours à au moins une énergie renouvelable pour les maisons individuelles ou accolées.

La RT 2012 implique le recours à des professionnels, de la conception à la réalisation.

Un système d'attestation de prise en compte de la RT 2012 au moment du dépôt de permis de construire et un contrôle après les travaux permet de garantir la bonne application de la réglementation.



En savoir plus ?

Consulter le site du CAUE de la Moselle www.caue57.com, voir la fiche conseil concernée à la rubrique « élus ».

habitat

Vous envisagez de construire une maison ?

Pour une majorité d'entre nous, il s'agit d'un projet de vie majeur. Avant de vous engager dans cette aventure, il est important de maîtriser les différentes orientations possibles et de connaître les étapes ⁽¹⁾ de construction.

Il est nécessaire d'explorer un ensemble de questions qui interagissent entre elles. La qualité des réponses apportées conditionnera la réussite de votre projet.

Quel habitat pour quel mode de vie ?

En premier lieu, il faut s'interroger sur ce que l'on souhaite, dans le respect de son enveloppe budgétaire.

L'image idyllique de la maison individuelle neuve au milieu d'un terrain est fortement présente. Pourtant, il faut vérifier la pertinence de cette représentation avec réalisme.

Ce qui compte avant tout, c'est que votre habitation réponde au mieux à votre mode de vie actuel ou futur.

Sa localisation est déterminante. L'environnement composé des constructions existantes, des espaces publics et naturels formera votre cadre de vie quotidien. La présence ou non de services de proximité (*écoles, crèches, médecins, commerces*), les temps de parcours et l'existence de transports en commun ne sont pas à négliger

Définir ses besoins et son budget

Cette étape correspond à ce que les professionnels appellent *programme*. Ce document fondamental clarifie les besoins actuels et futurs et définit les exigences que le projet architectural devra prendre en compte

Il est préférable de l'envisager avec un architecte dont c'est le métier de composer les espaces. Il saura vous proposer différentes solutions (*surfaces des pièces, agencements et organisations intérieures, liens avec l'extérieur, volumes, matériaux*).

Les *modes d'habiter* peuvent évoluer avec le temps : naissance ou départ d'enfants, perte d'autonomie, accueil d'une personne âgée, souhait d'indépendance d'un enfant... Tout cela, il faut y penser dès la conception.

Sélectionner un terrain

Le choix du terrain à bâtir est un moment capital dans le projet et mérite toute votre attention : ses caractéristiques ont des répercussions directes sur le coût de la construction.

Choisir le professionnel

Architecte ? Maître d'œuvre ? Constructeur ? Chacun ne vous offrira pas les mêmes prestations et les mêmes compétences.

Conduire son projet

De la définition précise de la commande (*plans détaillés, descriptifs techniques, quantitatifs, planification...*) jusqu'à la phase de réception des travaux, en passant par la sélection des entreprises, cette étape vous permettra de définir précisément les délais, les conditions de réalisation, les meilleures garanties pour mener à bien votre projet de construction.



⁽¹⁾ Chacun de ces thèmes sera développé chaque vendredi dans cette rubrique.

En savoir plus ? Contactez le CAUE de la Moselle au 03 87 74 46 06 ou consultez les fiches conseils sur son site caue57.com

logement

Quel habitat pour quel mode de vie ?

Avant de vous engager dans un projet de construction, prenez le temps de vous poser les questions indispensables, de bien définir vos attentes et vos exigences, dans le respect de votre budget.

Si vous optez pour une maison individuelle

Comparez les solutions qui s'offrent à vous, en termes de mode de vie, de coût global et de développement durable :

- **La maison mitoyenne** est accolée à une autre maison sur un ou deux côtés. Elle permet de réduire les surfaces de façades (*économie d'énergie et d'entretien*), d'optimiser la surface de la parcelle, de construire sur un terrain plus petit, d'associer des locaux peu chauffés tels que garage, buanderie, atelier...

- **L'habitat intermédiaire** se situe entre la maison et le petit collectif.

Acquérir un logement dans ce type de construction ne dépassant pas deux niveaux (R + 1) permet de réduire les charges et les dépenses énergétiques tout en proposant une entrée individuelle depuis l'extérieur, et des espaces privatisés (*jardin ou terrasse*).

- **L'habitat participatif** : encore à ses débuts en France, ce concept permet à des particuliers de réaliser ensemble une opération immobilière (*de cinq à vingt logements*).

Le principe est de composer des espaces privés (*les logements*) et des espaces partagés (*buanderie, salle commune, chambre d'amis, espaces verts, aire de jeux...*). Cette façon de vivre ensemble implique de participer, de la conception à la gestion de l'immeuble.

N'hésitez pas à comparer ces différents types d'habitat. Visitez des réalisations, cherchez des références, collectez des images. Renseignez-vous auprès du centre de documentation du Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement de la Moselle. Listez les avantages et les inconvénients de chaque solution.

Enfin, n'oubliez pas que votre façon de vivre va évoluer dans le temps : composition de la famille, autonomie... Votre habitation devra s'adapter.

Dans tous les cas, pensez :

- à la qualité de l'environnement proche selon le choix de la localisation (centre-ville, périphérie, village...),
- à la proximité des services, des commerces,
- au coût des transports,
- à l'emploi de matériaux sains et écologiques,
- aux économies d'énergie et d'eau.

Ces données, simples à évaluer, doivent être croisées pour déterminer vos priorités et vos souhaits ; elles découleront sur votre choix d'habitation.



L'habitat intermédiaire, un exemple à Borny.

©CAUE de la Moselle



La semaine prochaine, nous étudierons la définition des besoins.

En savoir plus ? Contactez le CAUE de la Moselle (tél. 03 87 74 46 06) ou les fiches conseils sur son site caue57.com.

habitat

Définir ses besoins

Comme nous l'évoquions dans notre article précédent, votre projet de construction passe par une étape essentielle que les professionnels appellent la définition du programme.

Il s'agit de préciser vos demandes, vos attentes face aux professionnels de la construction en déterminant les demandes de la famille pour organiser les lieux.

Au préalable, identifiez les activités et les besoins de chacun : réfléchissez à votre mode de vie. Dans ce but, énumérez les activités quotidiennes et situez précisément les lieux où vous souhaitez qu'elles puissent se dérouler. Notez bien les contraintes de chacune d'entre elles : tranquillité, isolement, surveillance, bruit... Puis, établissez la liste des pièces d'habitation et des locaux annexes nécessaires ou souhaités.

Cernez les activités qui peuvent se dérouler dans un même lieu, en même temps ou dans un seul endroit, matérialisez les relations entre les espaces avec des traits ou des fils de couleur...

Organiser l'espace



Essayez ensuite de vous représenter l'organisation des espaces avec les outils que vous préférez : liste, organigramme, papiers découpés...

Précisez leur relation avec l'extérieur : comment entre-t-on dans la maison ? A partir de quelle(s) pièce(s) accède-t-on au jardin ? Où se situe la (ou les) terrasse(s) ? Où stationnent les voitures ?

Pensez à des événements particuliers ou des besoins futurs : mobilité réduite, indé-

pendance d'un jeune adulte, accueil d'une personne âgée. Votre maison doit pouvoir évoluer dans le temps.

Ces éléments de réflexion qui concernent l'organisation intérieure de votre habitation et ses liens devront tenir compte du terrain où sera implantée la maison : sa forme, son orientation et sa surface, les relations avec l'environnement proche, la présence du végétal vont influencer les choix.

Votre programme prend forme !

Gardez à l'esprit qu'il est préférable de l'envisager avec un architecte dont c'est le métier de composer les espaces. Il saura vous proposer différentes solutions.

Selon votre enveloppe budgétaire, vous serez peut-être obligés de faire des choix, mais pensez que votre maison peut évoluer dans le temps, s'agrandir ou se réorganiser.



La semaine prochaine, nous vous parlerons du budget.

En savoir plus ? Contactez le CAUE de la Moselle (tél. 03 87 74 46 06) ou les fiches conseils sur son site caue57.com.

Construire

Une étape : définir le budget de l'opération

Vous avez arrêté votre programme (cf. RL du 4 avril 2014). Le nombre de pièces est défini et le lien entre les différents espaces fixé. Vous avez une idée des surfaces nécessaires. L'étape suivante consiste à évaluer le coût total de votre projet qui doit pouvoir se réaliser selon votre budget.

N'oubliez pas que chaque mètre carré a un coût, que surface ne rime pas forcément avec qualité d'espace. C'est un ensemble de données à prendre en compte, une « alchimie » entre articulation des volumes, jeux de hauteurs sous plafond, distribution, gestion de la lumière naturelle qui doit aboutir à un projet adapté à vos envies et votre style de vie.

Elaborer le projet en mettant en adéquation le programme, le terrain et le budget... C'est le rôle de l'architecte.

L'achat du terrain et le coût de construction de la maison ne représentent qu'une part du budget nécessaire. Les frais annexes ne sont pas négligeables. Par conséquent, il faudra bien prendre en compte l'opération dans son ensemble.

- **Définissez les investissements immédiats** : l'achat du terrain, les études (*relevé topographique, bornage, étude pédologique*), les honoraires d'architecte et de bureaux d'études techniques, les travaux de construction et d'aménagement des abords et des espaces extérieurs (*accès, stationnement, jardin*), les frais de branchement aux réseaux (*eau, assainissement, électricité, gaz, câble, etc.*), les frais de viabilisation le cas échéant.

- **Évaluez les charges de l'emprunt et des assurances** : n'oubliez pas les frais indirects : les assurances liées au chantier (*dommage ouvrage*) et habitation.

- **Calculez les taxes liées à la construction** : la taxe d'aménagement liée au dépôt du permis de construire puis chaque année, la taxe foncière, la taxe d'habitation, les redevances (assainissement et d'ordures ménagères).

- **Estimez les charges de fonctionnement et de maintenance** (chauffage, éclairage, ventilation...), les travaux d'entretiens préventifs annuels. Ajoutez les prestations particulières : appareils ménagers et sanitaires, aménagement de la cuisine, domotique, alarme volumétrique, etc.

- **Mesurez les conséquences de l'opération sur d'autres dépenses** : par exemple le coût du transport lié à l'augmentation de la distance domicile-travail. N'oubliez pas les frais de déménagement.

Si vous devez faire des ajustements de budget, ne transigez jamais sur la qualité des espaces et des matériaux. Différez plutôt certains travaux (de décoration ou de finition) et échelonnez vos investissements dans le temps si vous prévoyez de les réaliser vous-même.

Maintenant que vous connaissez le budget nécessaire et que vous savez comment le financer, vérifiez que vous serez en capacité de faire face aux travaux d'entretien courants, aux aléas du projet et de la vie. Mieux vaut être en mesure de se reconstituer une petite épargne dès l'emménagement afin de faire face aux dépenses de remplacement ou de gros entretien.



La semaine prochaine, nous vous parlerons du choix du terrain.

En savoir plus ? Contactez le CAUE de la Moselle (tél. 03 87 74 46 06) ou les fiches conseils sur son site caue57.com.

habitat

Choisir son terrain

Le choix du terrain à bâtir est un moment capital du projet de construction ; il mérite toute votre attention. Sa localisation et ses caractéristiques ont des répercussions directes sur votre qualité de vie et sur le coût global de la construction.

Proche de la ville ou à la campagne, votre choix va avoir un impact sur le coût des déplacements et la proximité des services.

Contraintes locales

Dans un lotissement ou sur une parcelle libre, prenez connaissance des règlements d'urbanisme qui s'appliquent pour évaluer les potentialités de construction : mitoyenneté, retrait par rapport aux voies et aux espaces publics, hauteurs, volumes, forme de toiture, matériaux. Toutes ces données vont influencer directement sur votre projet.

Informez-vous également sur les servitudes liées au terrain : droit de passage, emplacement réservé, périmètre protégé au titre des Monuments Historiques ; sur la nature du sous-sol qui peut nécessiter des fondations spéciales.

Renseignez-vous sur l'éventualité des projets futurs comme la construction d'infrastructures ou d'équipements à proximité de votre habitation. Évaluez les risques de pollution liés à des activités industrielles, des champs électriques ou magnétiques.

Si vous êtes dans un lotissement, prenez connaissance du cahier des charges et du règlement. Si le terrain est situé en dehors d'un lotissement, vérifiez sa constructibilité : faites une demande de Certificat d'Urbanisme (CU).

Tous ces renseignements sont en général disponibles en mairie.

La meilleure situation possible

Sur place, observez les potentialités et les inconvénients de la parcelle par rapport à votre projet d'habitation. Étudiez attentivement la surface et la forme de la parcelle. Observez l'accessibilité depuis la rue et soyez attentif au dénivelé. Repérez son orientation : les espaces principaux tels que le séjour, le coin repas, les chambres doivent pouvoir bénéficier des apports solaires directs pour réduire les consommations d'énergie dédiées au chauffage.

Rendez vous sur place à différentes heures de la journée pour évaluer les masques potentiels, c'est-à-dire les ombres portées par la végétation ou les bâtiments environnants.

Renseignez-vous sur les vents dominants : l'information est mentionnée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme ou sur le site de Météo France.

Discutez avec les riverains pour connaître les atouts du lieu (*tranquillité, services de proximité, desserte des transports en commun*) mais également les nuisances éventuelles : bruits, odeurs, fumées...

Si le terrain est déjà arboré, préservez les arbres et haies lors du chantier : ils vous abriteront du vent, du soleil et des vues voisines, dès votre arrivée dans la maison.

En savoir plus ?



L'architecte conseiller du CAUE de la Moselle est à votre écoute.

Il peut vous aider à évaluer atouts et handicaps d'un lieu et saura vous guider pour optimiser votre choix.

Contactez-le au 03 87 74 46 06.

Découvrez aussi ses fiches conseils sur son site caue57.com.

habitat

Choisir le professionnel adapté à votre projet de construction

Vous avez sélectionné votre terrain, défini votre budget et votre programme. Il s'agit maintenant de choisir le professionnel qui va concevoir votre habitation. Deux possibilités s'offrent à vous : un constructeur ou un maître d'œuvre.

Le titre de maître d'œuvre n'est pas protégé. Il regroupe des professionnels de la construction dont les architectes. Dans le cas d'une maison d'habitation, le recours à ces derniers est obligatoire si la surface de plancher est égale ou supérieure à 170 m². Dans tous les cas, votre maître d'œuvre doit être assuré au titre de l'assurance décennale.

La maison sur modèle

Si vous optez pour ce type d'habitat, vous signez avec le constructeur un contrat de construction de maison individuelle qui comprend la conception et les travaux. Votre maison est conçue à partir d'une série de modèles adaptables. Comparez les différentes propositions et visitez les réalisations pour choisir celle qui vous convient.

Vérifiez que la maison retenue s'adapte bien à votre terrain (*orientation, accès, dénivelé...*).

Le contrat de construction doit préciser la qualité et l'étendue des travaux (*notamment les matériaux mis en œuvre, le type de fondations, l'isolation, les équipements sanitaires, les revêtements, les prestations complémentaires telles que voirie, raccordements aux réseaux, remise en état du terrain...*).

Définissez bien les options et les modifications souhaitées avant de signer le contrat : toute modification ultérieure peut alourdir les conditions de réalisation et la facture finale.

Le constructeur adapte le modèle selon vos attentes, s'occupe des démarches administratives, traite avec les entreprises de son choix, dirige et surveille les travaux.

La maison sur mesure

Si vous optez pour une maison sur mesure, vous signez avec l'architecte un contrat de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une maison individuelle.

Votre maison sera unique, conçue en fonction de vos besoins, de votre façon de vivre, de l'évolution possible de votre famille et des caractéristiques du terrain.

L'architecte est le seul professionnel formé pour la création et la conception architecturales : il vous aide à définir votre projet, peut vous assister dans le choix du terrain, organise les espaces dans le respect de votre budget.

Vous aurez un rôle actif dans la conception et la réalisation de votre maison : le dialogue avec l'architecte sera constant tout au long du processus. Il vous appartiendra de valider les choix et de vérifier leur impact sur votre budget.

Comment choisir l'architecte ? En partageant les expériences de vos proches, en repérant des réalisations dans la presse, in situ, sur internet. N'hésitez pas à visiter des réalisations, à dialoguer avec les propriétaires.

Le choix du concepteur reste personnel et déterminant pour la bonne conduite de votre projet.



L'architecte conseiller du CAUE de la Moselle est à votre écoute. Il saura vous guider pour définir les critères de choix.

Une fiche d'information « Pourquoi choisir un architecte ? » est téléchargeable sur le site du CAUE de la Moselle, rubrique particuliers www.caue57.com

habitat

Conduire son projet d'habitation

Programme, budget et terrain sont définis. Vous avez choisi le concepteur : architecte, maître d'œuvre ou constructeur. En tant que maître d'ouvrage, c'est à vous qu'il appartient désormais de cadrer le travail de tous les acteurs de la construction.

Les principales étapes

Sa conception passe par deux phases :

- **L'esquisse** définit l'implantation de la maison, fixe les idées directrices en plans et en volume, donne une approche du coût par ratios. Cette phase est essentielle et peut prendre du temps.
- **Le projet** précise les principes constructifs, l'aspect et les matériaux.

C'est à ce moment que vous déterminez le niveau de performance énergétique à atteindre, les types d'énergie, les équipements. L'approche du coût du projet se fait par avant-métré.

Cette phase précède la demande de permis de construire ; vérifiez une dernière fois l'adéquation entre vos souhaits et les contraintes du projet.

L'obtention des autorisations légales

L'instruction du permis de construire prend deux mois à compter de l'accusé de réception. Dès l'obtention du permis, procédez à son affichage réglementaire sur le lieu du chantier : il ouvre le délai légal du recours des tiers (deux mois).

Le dossier de consultation et le choix des entreprises

Votre concepteur établit les plans d'exécution, les descriptifs quantitatifs et le calendrier prévisionnel des travaux. Il consulte les entreprises, et prépare les marchés de travaux. Vous êtes partie prenante pour chacune de ces étapes. Prenez votre temps pour examiner les documents, discuter des prestations. N'oubliez pas de souscrire l'assurance dommage ouvrage.

La gestion du chantier

C'est votre maître d'œuvre qui gère le chantier et tient le calendrier de l'opération. Il vous propose les situations de travaux mensuels pour paiement. Il doit vous informer et vous saisir de toutes difficultés (*retard, qualité de matériaux...*).

Si vous optez pour un constructeur, ces étapes se répartissent en deux temps :

- A la signature du contrat de construction pour une maison individuelle, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix.
- Le paiement des travaux s'échelonne ensuite selon leur avancement comme le stipule le contrat.

La réception des travaux :

Votre maître d'œuvre organise la réception des travaux ; veillez à être présent pour consigner les réserves éventuelles.

Dans le cas d'un contrat avec un constructeur, la réception de l'ouvrage implique le paiement du solde et le transfert du bien.

L'emménagement peut s'envisager quand les réserves sont levées, quand vous avez validé les décomptes définitifs des entreprises et envoyé la déclaration d'achèvement des travaux.

En savoir plus...



- www.caue57.com, rubrique particuliers pour l'assurance dommage ouvrage
- www.architectes.org (Ordre des architectes) pour le contrat de maîtrise d'œuvre
- vosdroits.service-public.fr pour le permis de construire

habitat

Le ravalement de façade

Le ravalement de votre maison peut être l'occasion de valoriser son aspect. Le premier objectif est d'éviter sa dégradation en assurant une protection adaptée aux murs. C'est aussi le moment de s'interroger sur l'opportunité d'isoler la maison par l'extérieur.

Le ravalement de façade est un projet qui nécessite une phase de préparation où doivent être abordées les questions techniques, économiques, administratives et esthétiques.

Les étapes clés du projet

1. S'entourer d'un conseiller objectif et désintéressé

Le ravalement est une opération technique qui nécessite une dépense importante dans le budget domestique. Il est indispensable d'avoir un conseil désintéressé dont l'objectif sera d'assurer la pérennité et la mise en valeur de la maison

Le C.A.U.E. de la Moselle peut vous accompagner gratuitement dans votre démarche.

2. Connaître le caractère et l'histoire de sa maison

Le style architectural de votre maison, ses caractéristiques, la nature de la construction vont déterminer les choix techniques et esthétiques du projet de ravalement.

3. Faire des choix techniques et esthétiques appropriés

Évaluer la nature et l'état du revêtement mural et des autres éléments qui composent la façade (*encadrements, menuiseries, volets...*) pour apprécier le type de travaux à entreprendre.

C'est le caractère de votre maison qui va déterminer le choix des matériaux, les aspects de finition et les couleurs possibles.

4. Choisir les couleurs

Les couleurs doivent être au service de l'architecture du bâtiment et de son environnement.

5. Identifier les travaux complémentaires à réaliser

Le chantier de ravalement est l'occasion de vérifier et d'entretenir les chéneaux, la toiture, les souches de cheminées en profitant de l'échafaudage en place.

6. Comparer les prestations et les coûts des travaux

Les types de travaux à réaliser et la qualité des matériaux à mettre en œuvre seront définis avec le même descriptif afin de comparer les devis des entreprises sur la même base.

7. Obtenir les autorisations nécessaires

Le ravalement de façades doit faire l'objet d'une « *déclaration préalable* » en mairie (cf. site *service-public.fr*).

8. Solliciter les éventuelles subventions

Renseignez-vous auprès de votre mairie.

9. Faire réaliser les travaux dans de bonnes conditions

En tant que commanditaire, vous devez être disponible tout au long du chantier. Assurez-vous de la bonne réalisation des travaux.

10. Assurez un entretien régulier

La pérennité du ravalement sera assurée par un entretien régulier : dépoussiérage et démoussage, vérification des descentes d'eau et chéneaux, remise en peinture des menuiseries et ferronneries....



Le C.A.U.E. de la Moselle est à votre disposition pour vous conseiller et vous guider dans votre projet. Vous pouvez télécharger le guide : « *J'organise le ravalement de ma maison* » sur le site *caue57.com*. Il peut également vous être envoyé sur simple demande.

■ HABITAT

Les plantations en limite de propriété

Les plantations doivent être en harmonie avec l'environnement et respecter des règles simples pour éviter d'être une source de litiges entre voisins.

Les règles de bon sens

Avant toute réalisation, il est conseillé d'imaginer l'effet des plantations à taille adulte et selon les saisons. Pour cela, choisissez des essences en accord avec le paysage environnant. Interrogez-vous sur leur croissance, leur hauteur et leur volume définitifs. Prenez en compte leur entretien régulier, comme les tailles, et assurez-vous un accès facile en conséquence.

Avertissez les voisins de votre projet. Vous pourrez ainsi prévenir d'éventuels contentieux, mais aussi enrichir votre intention en prenant en compte leurs attentes. Ce sera aussi l'occasion de convenir de modalités d'accès, si besoin.

Consultez les services de la mairie sur les dispositifs particuliers à respecter.

Les règles de base

Essentiellement issues du Code Civil, elles s'appliquent en l'absence de dispositions particulières, issues d'autres textes (*Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, Rural.*), d'une réglementation locale plus précise (*Plan Local d'Urbanisme, Règlement de lotissement, de voirie...*) ou d'usages locaux.

Il peut également être convenu, par acte notarié, d'appliquer des règles spécifiques entre voisins ou colotis.

• **Les distances minimales à respecter** pour la plantation d'arbres, arbrisseaux et arbustes depuis la limite séparative sont de :

- 50 cm si leur hauteur définitive est inférieure à 2 m ;
- 2 m si leur hauteur définitive dépasse les 2 m.

Cette distance est calculée horizontalement depuis l'axe du tronc, à sa base ; la hauteur se mesure à partir du niveau du sol, du pied de la plantation jusqu'à son sommet.

• **Une servitude de plantation peut cependant exister :**
- à la suite de la division d'une propriété en plusieurs lots, en vue d'une vente. Les acquéreurs doivent alors supporter la présence des arbres, même si leur implantation ne respecte pas les distances minimales réglementaires, quelle que soit leur date de mise en terre ;

- si les différents propriétaires successifs n'ont pas réagi pendant 30 ans face à une plantation illégale. Le délai de la prescription trentenaire débute à la date où l'arbre a dépassé la hauteur réglementaire.

En cas de non-respect des distances minimales et de trouble anormal de voisinage, un voisin peut saisir la justice pour :

- faire arracher, déplacer ou ramener les plantations à leur hauteur légale ;
- obliger à l'élagage si la couronne dépasse la limite séparative, même pour un arbre bénéficiant d'une servitude de plantation.

Toutefois, même en cas de respect des règles de plantation, il est possible de faire supprimer et réparer des troubles anormaux de voisinage par l'arrachage ou l'élagage des plantations concernées. Une indemnisation peut être également versée.



Le CAUE conseille dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Rendez-vous sur son site : www.caue57.com

■ HABITAT

Construire en limite de propriété

Implanter une construction en limite séparative peut s'avérer être un choix judicieux, notamment du fait de la configuration de la parcelle à bâtir. On peut vouloir profiter de la présence d'une construction voisine pour s'y accoler et ainsi mieux protéger sa maison du froid ou avoir pour objectif d'optimiser l'aménagement du terrain qui restera disponible autour de la construction à réaliser.

Certaines contraintes sont ici à prendre en compte.

D'un point de vue réglementaire

Dans les communes disposant d'un PLU (*Plan Local d'Urbanisme*), d'un POS (*Plan d'Occupation des Sols*) ou d'un règlement municipal de construction, des contraintes réglementaires peuvent être fixées localement, en fonction du secteur visé. Pour les connaître, il faut s'adresser à la mairie de la commune concernée par le projet. Si la construction se situe dans un lotissement, il conviendra de se référer à son règlement.

A défaut de contraintes locales, ce sont les articles R111-18 à R111-20 du code de l'urbanisme qui s'appliquent.

Maintenir les bonnes relations de voisinage

Afin d'éviter tout litige avec le voisin concerné, l'intégrité de son bien devra être strictement respectée :

- Aucun élément de la future construction ne devra empiéter sur le fond voisin : le nu extérieur du mur de la construction, y compris son enduit de finition, devra se situer strictement sur la limite, sans aucun débord.

De même, aucune partie aérienne ou souterraine de la construction (*débord de toiture, gouttière, fondation, réseaux d'évacuation ou réseaux d'alimentation par exemple*) ne devra se situer sur le fond voisin ou en surplomb de ce dernier.

- Les eaux pluviales devront être collectées sur la parcelle, sans pouvoir être rejetées sur le fond voisin.

- Afin de préserver l'intimité, les ouvertures autorisées dans un mur à bâtir en limite de propriété sont strictement réglementées par les articles 676 à 680 du code civil et excluent toutes possibilités de vues directes. Seuls des jours (*ouvertures ne laissant passer que la lumière et non la vue*), dont la hauteur minimum est imposée, peuvent être pratiqués.

En contrepartie, le voisin ne pourra s'opposer à l'occupation de son terrain lors de la construction ou de l'entretien ultérieur du mur situé en limite séparative.

Les éventuelles précautions à prendre

Avant de réaliser la construction, la prudence recommande, par rapport à son voisin, de faire :

- matérialiser par un géomètre les limites exactes du terrain sur lequel sera située la future construction,

- établir un constat d'huissier mettant en évidence l'état du fond voisin. Ce document permettra de vérifier que les travaux réalisés n'ont occasionné aucun désordre, ou au besoin, que le fond voisin a été remis dans un état identique à celui préexistant.

N.B. : il faut savoir que les règles de recul des constructions par rapport aux voies publiques ne relèvent pas des mêmes principes.



En savoir plus

Contactez le CAUE de la Moselle au 03 87 74 46 06 ou consultez les fiches conseils sur le site internet caue57.com

MITOYENNETÉ

Les ouvertures

Les vues et les jours de souffrance donnant sur la propriété voisine sont réglementés par les articles 675 à 680 du Code civil.

Qu'est-ce qu'une vue ?

Sont considérées comme telles les ouvertures pratiquées dans un bâtiment (*portes, fenêtres ou lucarnes de toit*) permettant le regard, de même que les éléments de type balcons ou terrasses.

La vue est dite « droite » lorsque que le regard peut porter sur le fonds voisin sans avoir à s'écarter de l'axe de l'ouverture.

A l'inverse, elle est considérée comme « oblique » dans les cas où il faut se tourner sur le côté ou se pencher vers l'extérieur pour apercevoir le fonds voisin.

Qu'est-ce qu'un jour de souffrance ?

Contrairement aux vues, les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard.

Que dit le Code civil ?

Dans un mur mitoyen, aucune ouverture ne peut être pratiquée sans l'accord du voisin (ni vue, ni jour).

En revanche, dans un mur non mitoyen situé le long de la limite séparative avec le voisin, seuls sont autorisés les jours de souffrance ou fenêtres à châssis fixes, équipés d'un grillage dont les mailles ont une ouverture de 10 cm maximum.

Ces ouvertures doivent être situées à au moins 2.60 m au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction et à au moins 1.90 m au-dessous du sol d'un étage.

Dans les autres cas, on ne peut avoir de vue droite que si l'ouverture à créer se situe au moins à 1.90 m de distance de la limite séparative. Cette distance est réduite à 0.60 m dans le cas de vues obliques. S'il s'agit d'un balcon, la distance se calcule à compter de celui-ci et non pas du mur sur lequel il s'appuie.

Peut-on déroger aux distances légales ?

La jurisprudence tolère l'existence d'ouvertures à des distances inférieures aux distances légales, lorsque les vues ne donnent que sur des murs pleins ou sur un toit aveugle.

Qu'est-ce qu'une servitude de vue ?

Un propriétaire peut consentir à son voisin, par voie de convention, une servitude de vue plus ou moins étendue sur son fonds. Pour s'appliquer aussi aux futurs acquéreurs, cet accord devra être déposé chez un notaire pour publication à la Conservation des hypothèques.

En dehors de son établissement par convention ou par destination du père de famille, une servitude de vue peut naître lorsqu'une ouverture a été pratiquée de manière irrégulière et que sa présence continue et apparente n'a donné lieu à aucune assignation en justice pendant les trente ans qui ont suivi sa création.

Notez enfin que les autorisations d'urbanisme (*permis de construire, déclaration préalable, etc.*) sont délivrées uniquement sur la base du respect du projet, par rapport aux règles fixées par le code de l'urbanisme et par les règlements d'urbanisme locaux (*POS, PLU, règlement de lotissement...*).

Par conséquent, le bénéficiaire de l'autorisation doit s'assurer que son projet respecte bien les règles imposées par le Code civil.



Toutes informations complémentaires sur www.caue57.com

■ HABITAT

Panneaux photovoltaïques

« Je constate qu'en Allemagne, les panneaux photovoltaïques sont posés au-dessus des tuiles. En France, ils se substituent aux tuiles. N'y aura-t-il pas de problèmes d'humidité ? S'agit-il d'une réglementation française ? » R. P., Sierck-les-Bains

L'emploi d'installations photovoltaïques intégrées dans le plan de couverture est privilégié en France.

Il résulte d'une incitation politique visant à limiter leur impact visuel, tant à l'échelle du bâtiment qu'à celle du paysage. Cet argument est également retenu par l'Architecte des Bâtiments de France.

La principale incitation est cependant financière : le candidat à la production d'électricité est orienté dans ses choix par des critères conditionnant l'accès aux différentes tarifications de rachat de l'énergie par le gestionnaire du réseau auquel l'installation est rattachée. Ces derniers sont légalement définis dans l'arrêté du 4 mars 2011 (modifié le 7 janvier 2013).

Parmi eux, la notion d'intégration de l'installation dans le bâtiment est prépondérante. Selon la relation du système photovoltaïque à la couverture, elle sera classée dans les trois catégories suivant

tes :

- « **Intégration complète au bâti** » : ouvrant droit à la meilleure tarification (27,94 c€/kWh* pour une puissance de crête maximum de 9 kWc) ;
- « **Intégration simplifiée au bâti** » : ouvrant droit à une tarification réduite (14,16 c€/kWh* pour une puissance de crête maximum de 36 kWc) ;
- « **Autre installation** » : ouvrant droit à une tarification minorée (7,17 c€/kWh*).

* Ces indications tarifaires sont valables pour le deuxième trimestre 2014 (cf. www.developpement-durable.gouv.fr)

L'intégration complète au bâti

Pour toute demande de raccordement complète déposée à partir du 1er janvier 2012 et lorsqu'une installation concerne partiellement un pan de couverture, elle sera réputée intégrée au bâti si elle répond simultanément aux deux conditions sui-

vantes :

- Elle doit être parallèle au plan de couverture ;
 - Elle doit remplacer des éléments de couverture et assurer un rôle d'étanchéité. La hauteur de dépassement des éléments de couverture environnants doit être inférieure ou égale à 20 millimètres.
- Réalisée sur la totalité d'un pan de couverture ou d'un toit-terrasse, une installation est réputée « complètement intégrée ».

Le conseil de l'Architecte

La conception des profilés de certains systèmes par panneaux ne résout pas toujours convenablement l'évacuation des eaux de ruissellement.

L'humus se dépose avec le temps, occasionnant des infiltrations d'eau. Exposés à de fortes amplitudes thermiques, les profilés métalliques se dilatent beaucoup plus que les matériaux de



Panneaux solaires. Photo Julio PELAEZ

couverture environnants. Soumis à ces cisaillements répétitifs, les joints d'étanchéité perdent parfois de leur efficacité. Choisir une membrane ou des tuiles photovoltaïques agréées CSTB limite ces risques.

Pour la mise en œuvre des installations, il est recommandé de s'adresser à un professionnel

qualifié, dûment assuré pour son activité principale et pour le système photovoltaïque proposé.

Rappelons ici que, pour engager les travaux, une autorisation de construire est nécessaire.

• Cette réponse est faite en collaboration avec le CAUE de la Moselle www.caue57.com

HABITAT

Les usoirs

Des règles et des droits

Spécifique aux villages lorrains, l'usoir est le terrain compris entre la chaussée et la façade sur rue des maisons. Cet endroit constituait naguère pour les villageois un espace commun utile aux activités rurales et à la vie sociale. Il formait le prolongement extérieur des habitations qu'il bordait et présentait l'aspect animé d'une vaste cour de ferme collective.

Il était aussi le lieu de dépôt des matériaux et instruments agricoles qui ne trouvaient pas place dans les granges.

L'évolution des modes de vie a fait progressivement perdre à l'usoir ses fonctions agricoles. Dès lors, des ambiguïtés et des revendications sont apparues du fait de nouveaux usages.

Cependant, le statut et la propriété de l'usoir restent clairs. Ils sont régis par les dispositions des articles 57 à 65 de la codification des usages locaux à caractère agricole du département de la Moselle.

Du point de vue du foncier

L'article 58 de cette codification stipule qu'« *en règle générale, le terrain qui se trouve devant les maisons appartient à la commune, à moins qu'un titre spécial ne prouve le contraire* ». Il en résulte que l'usoir est la propriété de la commune, bien que directement attenant à la propriété privée d'un riverain.

Ce même article précise, en ce qui concerne les riverains, que : « *les propriétaires ont le droit d'en user, mais ne peuvent revendiquer comme propriété que le tour du volet* ».

Cette bande de terrain en pied de façade, de 50 centimètres à 1 mètre de large, accueille généralement les prolongements extérieurs de la maison (*emmarchements, accès de caves, pavage, banc, auge, etc.*).

Propriété communale, l'usoir relève :

- Soit du domaine public communal, dès lors qu'il est affecté à l'usage du public. Dans ce cas, il est inaliénable, sauf déclassement, et son utilisation par le riverain est imprescriptible, même suite à un usage de plus de trente ans,
- Soit du domaine privé de la commune.

Du point de vue de l'usage

Le riverain immédiat peut utiliser l'usoir public communal qui se trouve devant chez lui. Mais, il ne peut pas y entraver la circulation des autres personnes, riveraines ou non, dont le passage ne doit pas occasionner de gêne considérable à son utilisation.

Le riverain n'a donc pas la possibilité de clôturer ou de s'approprier d'une quelconque façon cet espace, ni d'y édifier quoi que ce soit.

L'aménagement des usoirs incombe à la commune. Bien qu'elle n'ait pas à obtenir l'accord des riverains, elle devra de préférence établir son projet d'aménagement en concertation avec les habitants qui en auront l'usage, afin de prendre en considération leurs besoins. Elle sollicitera l'aide d'un professionnel de l'aménagement qui permettra la mise en valeur de ces lieux spécifiques et assurera la cohérence générale du projet.

En savoir plus ?



Le CAUE de la Moselle est à votre service pour vous conseiller ou répondre à vos questions au **03 87 74 46 06**.

Une brochure gratuite intitulée *Les Usoirs en Moselle* est disponible sur simple demande.

URBANISME

Aménager les usoirs

Composante essentielle de nos villages lorrains, les usoirs étaient naguère utiles aux activités rurales et à la vie sociale qui pouvaient se développer à l'avant de chaque maison. L'évolution des modes de vie, ainsi que la raréfaction des activités agricoles, les destine aujourd'hui à d'autres usages. Désormais, ce lieu de stockage des matériaux et instruments agricoles, de passage des charrettes et animaux sortant des granges ou de « couarail » doit le plus souvent satisfaire au stationnement et à l'accès des riverains vers leur maison.

Comment valoriser ces espaces si spécifiques à nos villages, tout en permettant de répondre aux nouveaux besoins des riverains ?

Telle est la question à résoudre par les communes qui souhaitent réaménager ces espaces publics, en concertation avec leurs habitants. Préserver l'identité des lieux implique de maintenir ces espaces ouverts, offrant des vues dégagées sur l'alignement des façades qu'ils bordent. L'ensemble doit être cohérent et homogène.

Éléments paysagers adaptés



Aménager les usoirs. Photo DR

Le choix des végétaux, des matériaux de revêtement de sol, ainsi que la composition des aménagements, doivent être faits en fonction des caractéristiques locales, des dimensions du lieu, tout en prenant en compte les contraintes techniques. Il faut aussi veiller à limiter les besoins en entretien.

Plusieurs objectifs doivent par conséquent être visés :

- permettre un accès aisé aux habitations,
- renforcer la sécurité des riverains,
- organiser le stationnement,
- préserver le caractère du village,
- mettre en valeur les façades.

Des aménagements simples et sobres, en rapport avec les capacités financières de chaque commune, devront être recherchés. Afin de traiter l'ensemble de ces problématiques et obtenir les réponses appropriées, il est préférable qu'elles s'entourent de professionnels (*architectes, paysagistes, urbanistes etc.*). Un projet global sera ainsi élaboré avec la participation des riverains. En effet, ces derniers n'ont pas le droit d'aménager individuellement cet espace public.

En savoir plus sur les usoirs ou bénéficier d'un accompagnement ?

Le CAUE de la Moselle se met au service des élus et des particuliers du département pour apporter les conseils et les informations utiles à l'aménagement des espaces publics et notamment des usoirs. N'hésitez pas à le contacter au 03 87 74 46 06.



HABITAT

Réussir sa rénovation

A l'échelle de votre habitation, vous pouvez réaliser des travaux pour isoler vos combles ou vos façades, remplacer vos anciennes fenêtres par du double ou du triple vitrage, changer de chaudière pour un équipement plus performant, rechercher une autre source d'énergie... Voici une liste non exhaustive d'actions qui pourraient vous permettre de diminuer sensiblement vos consommations d'énergie.

Différents travaux peuvent entraîner d'importantes économies, visibles sur les factures, tout en améliorant le confort de votre intérieur.

Un projet de loi

Parce que le parc immobilier existant est le secteur qui offre à lui seul le plus gros potentiel d'économie d'énergie, la loi sur la « *transition énergétique pour la croissance verte* », **actuellement en débat**, prévoit, entre autres, d'accroître la rénovation des logements collectifs et individuels.

Ses principales mesures consistent :

- à mettre en place de nouveaux outils d'information et de sensibilisation des habitants sur leur consommation énergétique ;
- à compléter les aides techniques et financières existantes ;
- et à agir sur les règlements d'urbanisme.

Son objectif est d'imposer, avant 2030, la rénovation énergétique des bâtiments dont la consommation dépasse 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an.

Le rôle du CAUE

Parce que chaque rénovation est à considérer comme un cas particulier, le CAUE de la Moselle met ses compétences à votre service pour vous conseiller et vous apporter toutes informations utiles.

Ses architectes-conseillers sont à votre disposition, sur rendez-vous, lors de consultations gratuites. Ils vous accompagneront dans une approche globale de votre projet et vous orienteront, en fonction de vos besoins spécifiques et en toute neutralité, vers les réponses les plus adaptées aux caractéristiques architecturales de votre bâtiment.

En outre, son centre de ressources tient à la disposition des intéressés un dossier documentaire spécifique à l'amélioration des performances énergétiques et thermiques de l'habitation. Il regroupe l'ensemble des informations utiles sur les obligations, les dispositifs d'aides et d'accompagnement et la démarche à initier.

En savoir plus ?



Le CAUE de la Moselle interviendra régulièrement dans cette rubrique pour traiter de cette thématique, abordant entre autres la question de l'isolation des façades.

Pour faire de votre rénovation une opportunité face aux obligations qui s'imposent à vous, il propose encore différentes actions de sensibilisation et d'information sur la transition énergétique, l'aspect thermique, voire écologique, de la rénovation de l'habitat.

Pour prendre connaissance de son programme d'activités, appelez le 03 87 74 46 06 ou consulter son site internet : www.caue57.com.

HABITAT

Les performances thermiques

Aujourd'hui, le panel de travaux à réaliser pour améliorer les performances thermiques de son habitation semble vaste. On peut donc être tenté de faire des choix avant même d'avoir une idée claire de l'ensemble des points faibles à corriger.

Parce que chaque cas de rénovation est unique et dépend des problématiques spécifiques du bâtiment concerné, il faut tout d'abord faire évaluer ses performances thermiques. Cette démarche sert à définir les travaux qui vont véritablement améliorer votre confort et permettre de réduire votre consommation d'énergie.

Avant toute prise de décision, la réalisation d'un état des lieux par des professionnels (*architectes ou bureaux d'études*) devra mettre en évidence les éléments à améliorer et vous apporter les solutions les mieux adaptées.

Le Diagnostic de Performance Energétique

Obligatoire en cas de vente de votre habitation, de conclusion ou de renouvellement d'un bail, de projet de construction ou, dans certains cas, de réalisation d'une extension, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) renseigne sur la consommation d'énergie et sur l'impact de votre logement en termes d'émission de gaz à effet de serre. Cet examen simplifié des lieux ne prend pas en considération l'ensemble des problématiques permettant d'établir un véritable projet de rénovation.

L'audit énergétique

A établir avant le 1^{er} janvier 2017 dans le cas de certaines grosses copropriétés, il donne lieu à une étude plus complète avec la réalisation, par un bureau d'études spécialisé en thermique, d'un rapport synthétique. Ce dernier vous permettra d'apprécier la qualité du bâtiment et de juger de la pertinence des travaux proposés.

Ce qui permettra d'établir votre projet

Quel que soit votre cas et au-delà de l'aspect obligatoire de ces documents, il convient, pour pouvoir bien orienter votre projet de rénovation, de faire procéder à une étude thermique globale de votre logement. Informé de ses faiblesses énergétiques, vous pourrez établir un programme de travaux efficaces et hiérarchisés. Seront alors pris en compte votre budget, le niveau de performance que vous souhaitez atteindre et vos besoins spécifiques.

Selon l'ampleur de votre projet et les problématiques mises en évidence, les solutions à envisager pourront être de diverses natures. Elles pourront consister, entre autres, à renforcer l'isolation de votre logement (*toit, murs extérieurs, fenêtres, portes, etc.*), à remplacer les équipements techniques insuffisamment performants (*installation de chauffage, de ventilation, etc.*) ou à réaliser des modifications d'ordre architectural comme transformer des ouvertures de façades (*meilleur apport solaire ou meilleure protection du froid*), ou encore à modifier la répartition intérieure des pièces de vie en fonction de leur orientation.

En savoir plus ?



Bénéficiez d'un conseil neutre, global et gratuit des architectes conseillers du CAUE en prenant rendez-vous au 03 87 74 46 06.

Vous pouvez aussi consulter son site internet www.caue57.com.

■ HABITAT

Améliorer le confort thermique

Dès lors que vous entreprenez des travaux susceptibles d'améliorer la performance énergétique de votre habitation, vous devez respecter les exigences de la réglementation thermique qui s'applique aux bâtiments existants. Son objectif est d'augmenter d'une façon significative le confort thermique de votre logement tout en permettant de réduire vos factures d'énergie.

Vous devrez ainsi vous référer aux articles L.111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à leurs arrêtés d'application.

En fonction de l'ampleur des travaux envisagés, vous devrez respecter soit :

La réglementation thermique « globale »

Elle impose, après travaux, que la consommation globale d'énergie du bâtiment soit inférieure à une valeur limite qui s'échelonne entre 80 et 165 kWh/m² par an, selon le type de chauffage et le climat.

Elle ne s'applique que sur les bâtiments :

- dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²,
- dont le coût de rénovation thermique est supérieur à 25 % de sa valeur hors foncier,
- dont la date d'achèvement est postérieure au 1^{er} janvier 1948.

La réglementation thermique « élément par élément »

Elle concerne tous les bâtiments auxquels la réglementation thermique globale ne s'applique pas. Elle fixe, pour chacun des éléments dont le remplacement ou l'installation peut permettre d'améliorer la consommation énergétique de la maison, un niveau minimum de performance à atteindre.

Par conséquent, elle s'impose dès lors qu'il s'agit d'installer ou de remplacer, par exemple, votre chaudière, vos fenêtres, votre isolation, vos radiateurs, votre cumulus, votre climatiseur, etc.

Au-delà de ces contraintes réglementaires, l'amélioration du confort thermique ne peut être obtenue que si les problématiques spécifiques à votre bâtiment ont été bien diagnostiquées en amont et que les travaux envisagés sont opportuns.

Il faut tenir compte de la température ressentie et des courants d'air. C'est pourquoi il faut prioritairement :

- veiller à la bonne isolation de votre habitation,
- localiser et limiter les fuites d'air non contrôlées,
- assurer une ventilation maîtrisée de l'intérieur des locaux.

Les solutions techniques peuvent être multiples et doivent être choisies en fonction des particularités de votre maison.

En savoir plus ?

Afin de vous accompagner dans cette réflexion préalable, ces points spécifiques seront développés dans notre rubrique mensuelle, le vendredi 3 juillet sous le titre : **Performances thermiques : hiérarchiser ses interventions.**

Les architectes-conseillers du CAUE sont également à votre disposition pour vous aider à analyser votre bâtiment et vous conseiller dans le choix des options les plus adaptées.



Pour plus d'informations et bénéficier de leurs conseils gratuits, n'hésitez pas à les contacter.

> Tél. 03 87 74 46 06

> Site internet www.caue57.com.

HABITAT

Performances thermiques

Hiérarchiser ses interventions

Bien isoler sa maison du froid permet de limiter les besoins en matière de chauffage et donc de réduire sa consommation d'énergie.

Pour réussir à atteindre cet objectif et améliorer de façon efficace le confort thermique de votre habitation, il faut, dans un premier temps, aborder le problème de façon globale et mettre en évidence les sources de déperdition de chaleur les plus importantes sur l'ensemble de votre maison.

Une fois ces points faibles identifiés, vous pourrez, avec l'aide de professionnels, trouver les solutions les plus performantes en fonction de vos besoins. C'est seulement à ce moment-là que vous pourrez envisager la réalisation de travaux opportuns.

L'origine des déperditions thermiques

Pour vous aider dans cette réflexion préalable, quelques chiffres sont parlants.

On estime, par exemple, que dans le cas d'une maison individuelle construite avant 1975 et non isolée, l'origine des déperditions est répartie ainsi :

- 25 à 30 % mettent en cause la toiture,
- 20 à 25 % sont liées aux façades,
- 20 à 25 % sont dues à l'aération et la ventilation qui ne sont pas suffisamment contrôlées,
- 10 à 15 % proviennent des menuiseries extérieures (*portes et fenêtres*) qui ne sont pas suffisamment étanches à l'air,
- 7 à 10 % sont issues du plancher bas par manque d'isolation,
- 5 à 10 % sont provoquées par des ponts thermiques mal maîtrisés, en façades et en toiture.

L'isolation de la toiture constitue donc généralement le premier point à améliorer ou à vérifier pour pouvoir gagner en confort.

Il convient ensuite d'examiner les façades et les sources d'aération et de ventilation, puis les autres éléments cités, pour vérifier leur efficacité ou envisager les éventuelles améliorations possibles.

Bien sûr, en fonction de votre habitation et notamment de son emplacement, de sa configuration, de ses matériaux de construction, de son état, ainsi que des équipements dont elle dispose, chaque cas constitue un cas unique dont il convient d'exploiter les points forts et d'éliminer les faiblesses.

Pour ce faire, les solutions à envisager doivent être les mieux adaptées d'un point de vue technique, mais aussi d'un point de vue architectural et esthétique car elles peuvent avoir des incidences sur l'aspect de votre maison et entraîner des modifications plus ou moins lourdes qu'il convient d'intégrer à votre projet.

Etre bien informé

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder avec vous les différents aspects de votre projet, Les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultation gratuite, sur simple demande de rendez-vous.

Pour bénéficier de leurs conseils, appelez le **03 87 74 46 06** ou connectez-vous sur son site internet **www.caue57.com**.



HABITAT

Dans quel cas isoler par l'extérieur ?



Photo RL

Le ravalement peut être l'occasion d'isoler son habitation par l'extérieur dans l'objectif d'améliorer sa performance thermique et de réduire sa consommation de chauffage.

Ce choix, qui offre l'avantage de n'avoir à réaliser aucune modification intérieure, permet de ne pas réduire sa surface habitable. Toutefois, il existe certaines limites qui peuvent être d'ordre réglementaire, technique ou architectural.

D'un point de vue réglementaire

Dans un premier temps, vérifiez que le projet envisagé soit en conformité avec les documents d'urbanisme existants dans votre secteur. Renseignez-vous en mairie sur les demandes d'autorisations à déposer (*déclaration préalable ou permis de construire selon l'ensemble des travaux envisagés, demande d'occupation temporaire du domaine public en cas d'installation de l'échafaudage sur le trottoir, etc.*).

D'un point de vue technique

L'isolation extérieure est plus adaptée aux bâtiments dont la volumétrie est simple et dont les surfaces vitrées sont limitées. Les balcons, loggias, et autres bow-windows sont autant de ponts thermiques à traiter.

Il convient aussi de s'assurer que les matériaux choisis et leur mise en œuvre est compatible avec l'état et la nature de vos murs extérieurs. Cela permettra notamment d'éviter les problèmes d'humidité ou de condensation.

Du point de vue architectural

La pose d'une isolation extérieure transforme la physionomie globale d'une maison. Outre les décors de façades qui seront recouverts, les proportions des ouvertures de portes et de fenêtres seront plus profondes ; les débords de toitures seront modifiés. Le choix des revêtements de finition, ainsi que des teintes de façades peuvent avoir un fort impact.

La question de la préservation de l'aspect extérieur de votre habitation, au regard de sa qualité architecturale et patrimoniale, doit donc se poser avec discernement, afin d'éviter les éventuelles dénaturations irréversibles que ce type de travaux peut occasionner sur le bâti, ancien notamment.

Enfin, le choix d'une isolation extérieure doit se faire au regard du coût de l'investissement et des économies futures.

En savoir plus ?



Les architectes du CAUE sont à votre disposition pour vous conseiller en toute neutralité. La consultation, gratuite, a lieu sur simple demande de rendez-vous.

Contact :
> Tél. 03 87 74 46 06
> Site internet www.caue57.com

HABITAT

Isoler par l'extérieur transforme les façades

La mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur implique, selon la technique choisie, soit le recouvrement des murs de votre habitation par des panneaux de vétures, soit le recours à un isolant à protéger par un enduit, un parement ou encore un bardage.

Ces travaux ont inévitablement pour conséquence un changement plus ou moins visible de l'apparence extérieure de votre habitation.

Dans le cas où elle ne présente initialement ni une qualité esthétique particulière, ni un intérêt patrimonial qu'il conviendrait de préserver, la pose de ce nouvel habillage peut être l'occasion de recomposer vos façades. Outre l'amélioration de la performance thermique de votre habitation, la modification de son aspect architectural doit être une donnée à intégrer à votre projet.

Le choix des revêtements



©CAUE

Parmi les critères à prendre en compte en ce qui concerne le choix des revêtements de finition, leur aspect, mais aussi leur facilité d'entretien et de réparation, leur résistance aux chocs et aux vents, leur étanchéité à l'eau et leur comportement au feu doivent être étudiés.

La sélection se fera parmi la large palette de matières, de finitions, de formats et de teintes disponibles, en fonction de l'expression architecturale recherchée, mais aussi du cadre environnant dans lequel il est toujours souhaitable de s'insérer harmonieusement.

Selon l'effet voulu, différents types de revêtements (*dont les enduits, les bardages bois, les panneaux en fibre-ciment ou en aluminium laqué, par exemple*), ainsi que de teintes, pourront être combinés afin de donner naissance à des harmonies ou à une nouvelle modénature. De même, un jeu sur la pose des bardages, sur le rythme des découpes des plaques ou sur les différentes épaisseurs de revêtements pourra être envisagé.

Ce travail de recherche d'une qualité esthétique ne peut être dissocié de la prise en compte des différentes contraintes techniques et réglementaires qui s'imposent à chaque projet de ravalement, en fonction du bâtiment et des lieux concernés.

En savoir plus ?

Selon la complexité du projet envisagé, le recours à un architecte, même s'il n'est pas obligatoire dans le cas du ravalement de votre maison ou de votre immeuble, peut donc s'avérer largement souhaitable.

Pour plus d'informations et bénéficier de conseils gratuits, n'hésitez pas à contacter le CAUE en téléphonant au 03 87 74 46 06 ou en vous connectant sur son site internet www.caue57.com.



HABITAT

Isoler par l'extérieur

Quels matériaux choisir ?

Outre la finition, sous forme d'enduit ou de bardage, qui donnera l'aspect final de votre maison, l'une des principales questions qui se posent lors de travaux d'isolation des murs par l'extérieur est le choix de l'isolant.

Solutions possibles

Avec des produits en constante évolution, l'offre en la matière n'a jamais été aussi riche qu'aujourd'hui. Ils se déclinent principalement en trois grandes familles :

- les isolants synthétiques du type polystyrène expansé ou extrudé ;
- les isolants en laine minérale du type laine de verre ou laine de roche ;
- les isolants naturels d'origines végétales ou animales tels que la fibre de bois, la paille, le chanvre, le lin, le liège, la ouate de cellulose, la laine de mouton, etc.

Principalement présentés sous la forme de panneaux, de rouleaux ou de produit en vrac, la performance de chacun d'eux est caractérisée par sa résistance thermique à la chaleur (R).

R = résistance thermique

Celle-ci dépend de deux paramètres : sa conductivité thermique et son épaisseur. Exprimée en $m^2.K/W$, plus cette valeur est élevée, plus le matériau est isolant.

En rénovation, il faut a minima choisir des valeurs de performances qui répondent aux exigences :

- du crédit d'impôt,
- de l'éco-prêt à taux zéro
- et des Certificats d'Economies d'Energie (C.E.E)

si vous souhaitez pouvoir bénéficier de ces dispositifs d'aides. Il faudra aussi faire appel, pour la réalisation des travaux, à un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (R.G.E).

Dans le cas de l'isolation des façades et des pignons, le niveau de performance des isolants est fixé à $R \geq 3,7 m^2.K/W$. Pour connaître le niveau du produit qui vous est proposé, vous pouvez consulter les informations figurant sur son emballage.

En plus des qualités thermiques de l'isolant, sa technique de mise en œuvre, mais aussi ses autres propriétés parmi lesquelles sa tenue dans le temps, sa résistance au feu et à la vapeur, son impact sur l'environnement et sur la santé, sont autant de critères de choix à prendre en compte, au regard de votre budget.

Enfin, les caractéristiques de l'environnement extérieur (par exemple : l'exposition de la façade au vent, à la pluie, aux risques de chocs, etc) peuvent être déterminantes.

En savoir plus ?

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder avec vous



les différents aspects de votre projet de rénovation, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultation gratuite, sur simple demande de rendez-vous. Pour bénéficier de nos conseils, n'hésitez pas à nous contacter au 03 87 74 46 06 et à consulter notre site internet à l'adresse suivante www.caue57.com.

HABITAT

Isoler par l'intérieur

Afin d'améliorer la performance thermique d'une habitation, le recours à l'isolation intérieure reste encore aujourd'hui la méthode la plus couramment mise en œuvre.

Cette solution qui ne modifie pas l'aspect extérieur de la maison ne nécessite donc pas d'autorisation d'urbanisme. De plus, les travaux peuvent être, si nécessaire, réalisés pièce par pièce en fonction de votre budget.

Les avantages

Du point de vue de l'amélioration du confort, la pose d'une isolation intérieure permet de supprimer l'effet ressenti des parois froides, ainsi que leur phénomène de condensation.

Si vous habitez un logement collectif ou un secteur exposé aux bruits, le choix d'un système thermo-acoustique vous permettra aussi d'atténuer les sons venant de l'extérieur.

Les solutions

Multiplées, elles sont à choisir essentiellement en fonction de la configuration des lieux à isoler, de l'état, ainsi que de la nature des murs.

Il pourra s'agir de panneaux préfabriqués, composés d'un isolant et d'un parement de plaques de plâtre à coller ou à visser directement sur un mur lisse et propre. Dans le cas de murs irréguliers, prévoyez une contre-cloison maçonnée ou à ossature métallique, derrière laquelle sera posé l'isolant. Ce doublage permet de masquer, au besoin, d'éventuelles gaines d'électricité et d'alimentation en eau.

Dans tous les cas, le coût de réalisation des travaux sera inférieur à celui d'une isolation extérieure. En revanche, le recours à une isolation intérieure réduit la surface habitable des pièces concernées et des modifications telles que le déplacement des radiateurs, des prises, des appliques et des interrupteurs, notamment, peuvent s'avérer nécessaires.

La programmation de tels travaux nécessite, comme dans le cas de la pose d'une isolation par l'extérieur, de traiter aussi les combles, le plancher bas et les ouvertures (*portes et fenêtres*) afin de limiter l'ensemble des zones de déperdition et d'obtenir un résultat véritablement efficace. De plus, il conviendra d'assurer le renouvellement de l'air intérieur par un système de ventilation contrôlée.

En savoir plus ?

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder avec vous les différents aspects de votre projet de rénovation, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultation gratuite, sur simple demande de rendez-vous.

Pour bénéficier de leurs conseils, n'hésitez pas à les contacter en téléphonant au 03 87 74 46 06. A voir aussi leur site internet à l'adresse suivante www.caue57.com.



ARCHITECTURE ET URBANISME

Habiter aujourd'hui

Habiter aujourd'hui, c'est, pour chacun, réaliser un projet adapté à son mode de vie, ainsi qu'à ses besoins dont les évolutions doivent être anticipées.

C'est aussi construire ou rénover son logement, en intégrant de manière maîtrisée à son budget, la recherche d'une réduction de l'impact environnemental de son projet. Afin de préserver l'avenir de la planète, la réduction de la consommation d'espace, d'énergie et de ressources naturelles, ou encore l'emploi de matériaux écologiques, sont autant de cibles à viser.

Pour ceux qui ont un projet de construction neuve

Ces questions se superposent notamment à celles du choix du terrain, de l'insertion de la construction dans son site, des contraintes réglementaires et techniques à prendre en compte. Il conviendra aussi de déterminer le projet en termes d'attentes, d'exigences et d'envies, ainsi que le rôle des différents acteurs (*maîtres d'œuvre, élus et services instructeurs*) sur lequel vous devez être éclairé.

Pour ceux qui ont un projet de rénovation

La rénovation d'un logement passe aujourd'hui par l'adaptation de son usage, par l'amélioration de son aspect architectural.

Toutefois, ne doivent pas être négligés :

- ses performances techniques (*avec sa remise aux normes, l'amélioration de son accessibilité aux personnes à mobilité réduite...*),
- l'analyse de ses qualités écologiques (*avec l'amélioration de son isolation thermique, le recours à des énergies renouvelables et à des matériaux recyclables ou à faible impact sur l'environnement*),
- son aspect sanitaire (*par l'utilisation de matériaux sains ou encore l'amélioration de la qualité de l'air intérieur*).

Le CAUE de la Moselle est au service de tous les particuliers du département



Pour vous sensibiliser à ces questions et vous informer, les articles de cette rubrique seront, tout au long de l'année, consacrés aux thématiques relatives à l'habitat.

Vous pourrez disposer d'informations plus complètes auprès du centre de documentation du CAUE qui est

ouvert au public sur simple demande et consulter son site internet caue57.com

Pour vous donner les renseignements utiles et vous apporter des conseils, en toute neutralité, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la rénovation de votre habitation, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, pour une consultation gratuite, sur simple demande de rendez-vous au 03 87 74 46 06. Il ne s'agira pas de concevoir votre projet, mais de définir vos besoins et d'envisager les solutions les plus adaptées, ainsi que d'apporter les réponses à toutes vos interrogations.

Découvrez le programme d'activités de l'année détaillé sur son site internet qui annonce des événements, des animations et des publications ciblés.

HABITAT

Réussir sa maison

Construire sa maison est une opération complexe, faisant appel à un large champ de compétences et de savoir-faire. Dans ce cadre, le CAUE peut vous apporter ses conseils et son assistance.

Afin de vous orienter sur les questions essentielles à vous poser si vous êtes un particulier, avant de vous lancer dans un projet de maison individuelle, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) a élaboré une brochure intitulée *Réussir sa maison en 5 étapes*. Elle sera disponible à l'occasion du Salon de l'Habitat de Metz, dès le 18 mars.

Présentée sous la forme de fiches-conseil, l'objectif est de vous éclairer sur votre rôle en tant que maître d'ouvrage. Depuis le début de votre projet jusqu'à la phase de réception du chantier, tous les points essentiels y sont abordés.

Étape par étape

En phase de réflexions préalables, il vous faut définir vos besoins, vos contraintes, vos exigences, et vérifier la faisabilité financière de votre projet.

Lors de l'étape du choix du terrain, il convient de vous renseigner sur sa constructibilité, d'analyser ses potentialités et ses éventuelles contraintes, tout en vérifiant sa compatibilité avec votre projet.

En phase de conception, vous serez amené à vous questionner sur l'accompagnement par un professionnel. Il faudra affiner la réflexion en ce qui concerne l'insertion de votre maison dans son environnement, son implantation sur le terrain, son aspect architectural, l'organisation des espaces intérieurs et des volumes, ainsi que sur le choix des techniques constructives.

Enfin, en phase de chantier, vous devrez connaître les différents intervenants, leurs rôles et leurs relations dans l'objectif de concrétiser votre projet, de consulter les entreprises, de passer commande, d'organiser le chantier et de veiller à son bon déroulement jusqu'à sa réception, si vous n'êtes pas accompagné par un maître d'œuvre.

Calquée sur ces étapes-clé d'une opération de construction, cette brochure, vous permettra de vous questionner à chaque phase et vous fournira les informations nécessaires.

Salon de l'Habitat

Pour compléter ces informations, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultation, sur simple demande de rendez-vous. Ce mois-ci, n'hésitez donc pas à les retrouver au Salon de l'Habitat et de la Décoration qui se déroulera du 18 au 21 mars 2016 au Parc des Expositions de Metz.

Ils seront présents sur leur stand (hall A) aux côtés de l'ADIL 57 (*Agence Départementale d'Information sur le Logement*) pour répondre à toutes vos questions, vous informer et vous conseiller dans l'élaboration de votre projet.



Pour toutes demandes de conseils ou d'envoi de documentation, contactez le CAUE au 03 87 74 46 06 ou consultez leur site internet

www.caue57.com

HABITAT

Rénover et adapter son habitation

Vous envisagez de rénover un bâtiment existant plutôt que de construire du neuf ? Afin de mener à bien **ce projet**, il est conseillé, dans un premier temps, de bien identifier les caractéristiques de la maison que vous souhaitez acquérir et le secteur dans lequel elle se situe.

Renseignez-vous en mairie sur les règles d'urbanisme à prendre en compte. Le vendeur pourra vous informer sur les servitudes dont le bien peut être grevé.

Analysez les diagnostics techniques qui vous sont fournis dans le cadre de l'achat du bien, de façon à prévoir les travaux de remise aux normes à effectuer.

N'hésitez pas à consulter les archives de la mairie afin de retrouver le permis de construire qui pourra servir de plan de référence.

Avec le soutien de professionnels

Enfin, vous devrez vous interroger sur les caractéristiques de la maison et sur sa compatibilité avec votre projet, dans le respect de votre budget. Si l'état du bâtiment vous pose question, n'hésitez pas à demander l'avis technique d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou d'un bureau d'études.

A ce stade, il vous faudra préciser vos besoins en terme de surface, vos attentes en terme de fonctionnement et d'ambiance, votre degré d'exigence concernant la valorisation patrimoniale et architecturale de votre habitation, le niveau de performance de ses équipements, son confort intérieur ou encore le choix des matériaux.

Votre engagement devra prendre en compte le coût du projet dans sa globalité : *montant de l'achat, frais d'agence et de notaire, coût des missions de l'architecte et des bureaux d'études, montant des travaux, du prêt, de l'assurance dommage-ouvrage, etc.*

Vous devrez aussi faire vos choix au regard des coûts générés tout au long de la vie du bâtiment (*entretien, chauffage, électricité, eau, etc.*). Voyez si vous pouvez bénéficier d'aides financières ou de dispositifs fiscaux.

Enfin, lors de la phase de réalisation, il vous faudra, si nécessaire, attendre l'autorisation administrative avant de débiter les travaux. Dans ce cas, posez le panneau d'affichage sur la maison et faites votre déclaration d'ouverture du chantier en mairie. Souscrivez une assurance dommage-ouvrage.

En savoir plus ?

Nous vous invitons à découvrir du 17 mai au 13 juillet 2016, l'exposition intitulée « **Habiter, tout un projet : vers une conception réfléchie et sensible** » présentée dans les locaux du CAUE situés 2, rue Jeanne-d'Arc à Scy-Chazelles.

Vous disposerez d'informations complémentaires sur son site internet à l'adresse suivante :

www.caue57.com.

Vous pourrez bénéficier de conseils auprès d'architectes-conseillers, lors de consultations gratuites.

Pour toute demande d'information ou de rendez-vous, n'hésitez pas à les contacter

Tél. 03 87 74 46 06



■ HABITAT

L'habitat intermédiaire, une alternative à l'habitat « traditionnel » ?

Bien que le logement collectif et la maison individuelle soient les deux modes d'habitat les plus traditionnellement répandus, d'autres alternatives tendent à se développer depuis quelques années. Il s'agit notamment de l'habitat semi-collectif, plus largement appelé « l'habitat intermédiaire ».

L'habitat intermédiaire, qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'un regroupement de logements individuels au sein d'un même bâtiment. Généralement superposés ou accolés les uns aux autres, les logements disposent d'un accès individuel direct depuis l'extérieur. Chaque logement bénéficie, dans certains cas, d'espaces extérieurs privatifs : terrasse, loggia ou jardin par exemple.

La caractéristique de ce genre de bâtiment est donc, contrairement aux immeubles collectifs, de ne pas avoir de locaux communs (*ni hall d'entrée, ni cage d'escalier, ni couloir*) à partager collectivement.

En ce sens, ce type d'habitat, dont la réalisation est assurée par un maître d'ouvrage unique (*généralement un aménageur ou un promoteur immobilier*), offre un intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif.

Quelles sont ses qualités ?

Les surfaces individuelles à bâtir étant regroupées au sein d'une même construction, cette option permet de limiter l'étalement urbain par rapport à une maison individuelle et engendre un coût de construction par logement moins élevé. De plus, les charges collectives de la copropriété sont réduites du fait de l'absence de locaux communs.

Ne regroupant généralement que quelques appartements par bâtiment, l'opération permet à ses occupants de bénéficier de la qualité de vie d'un logement individuel, tout en étant le plus souvent situé en milieu urbain.

L'habitat intermédiaire ouvre une troisième voie, alternative entre le logement individuel et le collectif ; il permet de s'éloigner des schémas préétablis en terme de mode de vie, d'abandonner un certain systématisme de conception et de production et de considérer la recherche de son logement comme celle d'un nouveau mode d'habiter.

En savoir plus ?



Pour vous conseiller dans vos choix de projets, vous pouvez bénéficier des conseils et informations utiles lors de consultations gratuites avec les architectes conseillers du CAUE, sur simple demande de rendez-vous : tél. 03 87 74 46 06.

Vous pouvez aussi disposer d'informations complémentaires sur son site internet www.caue57.com

N'hésitez pas à découvrir du 17 mai au 30 juin, l'exposition intitulée *Habiter, tout un projet : vers une conception réfléchie et sensible*, présentée dans ses locaux situés 2 rue Jeanne-d'Arc à Scy-Chazelles.

■ URBANISME

L'habitat participatif

Qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'une opération immobilière dont la réalisation se fait à l'initiative d'un regroupement de particuliers qui mutualisent leurs ressources pour concevoir, construire et financer de façon conjointe leur logement. La loi ALLUR, approuvée en mars 2014, a permis de renforcer son cadre juridique et la reconnaissance de l'habitat participatif en tant que « démarche citoyenne ».

Suivant les groupes, qui sont généralement constitués d'une diversité d'occupants (*familles, personnes âgées, jeunes couples, etc.*), les projets peuvent se fonder sur des valeurs humaines telles que la solidarité, la mixité sociale et intergénérationnelle, la non-spéculation. Ce peut être aussi la recherche d'un habitat sain et écologique à concevoir, à bâtir et à vivre.

Les volontaires constituent un groupe qui se fédère autour d'un projet de vie pour élaborer le programme et définir l'organisation des logements privatifs, des espaces communs, mais aussi le financement, les aspects juridiques et techniques de la réalisation.

Au sein de l'opération qui peut prendre différentes formes architecturales, des espaces complémentaires aux logements privatifs sont le plus souvent mutualisés. Une salle commune, une laverie, un atelier sont parfois envisagés mais aussi des espaces extérieurs tels que le jardin ou le potager, utiles à tous les habitants.

Quelles sont ses qualités ?

Bien que ce type de projet nécessite un long temps de maturation et de nombreuses concertations entre les différents intervenants, l'habitat participatif permet à chaque habitant de s'approprier individuellement les décisions et responsabilités dans l'acte de construire et d'entretenir son habitat.

Il permet de générer, au sein du regroupement de personnes qui mènent à bien ce type de projet, des liens sociaux, de l'entraide, de la mixité et d'inventer une vie collective plus riche, tout en respectant les aspirations individuelles de chacun en termes de logement et de vie sociale.

Si les coûts de réalisation sont inférieurs à ceux de l'habitat individuel en raison de commandes groupées de la conception et de la construction, ils sont plutôt équivalents à la promotion immobilière avec une répartition différente. Le recours d'un assistant à la maîtrise d'ouvrage est souvent nécessaire.

Pour son projet, le groupe s'adresse à un seul architecte qui assure la maîtrise d'œuvre de l'opération dont la construction peut être, selon les cas, confiée à des professionnels ou réalisée en autopromotion par les habitants eux-mêmes dans le cadre d'une démarche participative.

Pour permettre le développement de l'habitat participatif en ville, partout en France, de plus en plus de communes proposent aux groupes constitués l'achat de terrains à bâtir dans le cadre d'appels à projets.

Un conseil d'architecte



Toute personne intéressée peut bénéficier de conseils et d'informations utiles lors de consultations gratuites avec les architectes conseillers du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, sur simple demande de rendez-vous.

Contact : 03 87 74 46 06.

■ URBANISME

Déclaration préalable ou permis de construire ?

Avant de commencer vos travaux de construction ou de rénovation, renseignez-vous sur les éventuelles autorisations d'urbanisme exigées. Ces formalités administratives auront ensuite pour objectif de vérifier que votre projet respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur sur votre secteur.

La déclaration préalable de travaux

Elle est obligatoire notamment dans les cas suivants :

- La création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m². Ce seuil est porté à 40 m² s'il s'agit d'une construction existante, située dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou par un plan d'occupation des sols (POS).
- La construction d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m.
- La construction d'une piscine dont le bassin a une superficie maximale de 100 m², non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (remplacement d'une fenêtre ou d'une porte par un autre modèle, percement d'une ouverture, etc.).
- Les travaux de ravalement dans un secteur protégé (par exemple, en abord d'un Monument Historique).
- Le changement de destination d'un local (transformation d'un local commercial en local d'habitation...) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

Le permis de construire

Dans le cas d'une nouvelle construction, le permis de construire est obligatoire, à l'exception des constructions :

- soumises à déclaration préalable.
- dispensées de toute formalité (piscines de moins de 10 m² ou abris de jardin de moins de 5 m²).

S'il s'agit d'un bâtiment existant, il est nécessaire si vous :

- ajoutez une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m², voire à 40 m² dans le cas où vous êtes en zone urbaine d'un PLU ou d'un POS ;
- ajoutez entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et que cela a pour effet de porter la surface totale de la construction à plus de 170 m² ;
- modifiez la structure porteuse ou la façade et que le bâtiment change de destination ;
- intervenez sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Où déposer votre dossier ?

Dans tous les cas, les documents concernés seront à déposer à la mairie de la commune sur laquelle se situe votre projet. En cas de doute, vous pouvez contacter le service instructeur en charge de votre secteur.

En savoir plus ?



Pour toute information complémentaire, consultez les architectes-conseillers du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle. Pour prendre rendez-vous, appelez le 03 87 74 46 06.

Site internet : www.caue57.com

URBANISME

Des règles à respecter

Dès lors que vous envisagez de réaliser des travaux de rénovation ou de construction qui nécessitent l'obtention d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, votre projet devra respecter les règles d'urbanisme qui sont en vigueur.

Dans le cas où il n'existe aucun règlement d'urbanisme



Immobilier neuf. Photo Jérémy PELAEZ

spécifique à votre secteur, votre projet devra être conforme au RNU (Règlement National d'Urbanisme). Ses règles générales figurent aux articles R111-1 à R111-27 du code de l'urbanisme. Elles ont pour objectif d'encadrer la localisation et la desserte de future construction, mais aussi son implantation, sa volumétrie, ainsi que son aspect extérieur.

En fonction de l'emplacement retenu, différents types de règlements d'urbanisme, plus contraignants, peuvent aussi avoir été mis en place localement, à l'échelle de la commune notamment. Dans ce cas, il s'agit le plus généralement d'un :

- PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal),
- d'une carte communale.

voire, pour les plus anciens documents, des quelques POS (Plan d'Occupation des Sols) qui sont encore actuellement en vigueur. La loi ALUR les rendra caducs dès le 27 mars 2017.

Il peut aussi s'agir de RMC (Règlement Municipal de Construction), pour les communes d'Alsace-Moselle qui s'en sont dotées.

Enfin, le Règlement National d'Urbanisme, ainsi que les différents règlements locaux, peuvent être complétés par d'autres documents d'urbanisme, tels que les règlements de ZAC ou de lotissement dès lors que votre projet se situe au sein de ce type d'opération.

Se renseigner à la mairie

La première démarche consiste donc à se renseigner auprès de la mairie du lieu de construction, afin d'obtenir l'ensemble des informations nécessaires. L'analyse des règlements locaux vous permettra de vérifier la faisabilité de votre projet et de l'orienter en fonction des contraintes indiquées.

En savoir plus



Pour vous conseiller, vous pouvez bénéficier de consultations gratuites avec les architectes conseillers du C.A.U.E., sur rendez-vous au 03 87 74 46 06.

www.caue57.com.

Le rejet de l'air vicié

« Existe-t-il une réglementation concernant l'orientation et les distances à respecter pour les conduits d'évacuation des vapeurs et odeurs de cuisine ainsi que pour les systèmes de ventilation des logements ? » J.-H., Forbach

Le renouvellement d'air des bâtiments à usage d'habitation est réglementé par l'article R 111.9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ses modalités d'application sont déterminées par les arrêtés du 24 mars 1982 et du 28 octobre 1983.

Le rejet de l'air vicié extrait, est à effectuer directement vers l'extérieur. Le texte de 1982 distingue l'utilisation du tirage naturel de celle d'un dispositif mécanique.

Tirage naturel

Impérativement positionné en toiture, le conduit de sortie d'air fonctionnant par tirage naturel respecte deux conditions :

- il doit bénéficier d'une mise en dépression suffisante pour éviter tout reflux vers les logements ;
- il doit être suffisamment éloigné des conduits de fumée pour éviter le siphonnage par les soufches.

Pour créer une mise en dépres-

sion adéquate, il convient d'appliquer la règle de fumisterie suivante :

- L'orifice du terminal (partie extérieure du conduit) doit dépasser de 40 cm le point le plus haut situé dans un rayon de 8 m.

L'influence de vents dominants marqués est à prendre en compte. Cette règle présumait également des gênes occasionnées au voisinage.

Ventilation mécanique

Concernant leur rejet d'air, logements du refoulement d'air vicié (ou son renvoi) est indiquée, sans que soit déterminée une implantation spécifique.

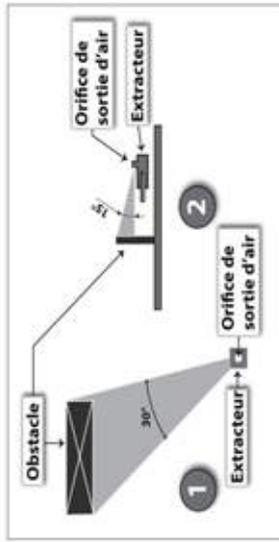
À ce sujet, l'article 6.5 du DTU 66.3 du 22 juin 2013, traitant de l'ensemble des typologies de Ventilations Mécaniques Contrôlées (VMC), préconise un recul minimum :

- de 40 cm par rapport à toute baie ouvrante ;
- de 60 cm par rapport à une entrée d'air de ventilation.

Rejet en saillie : lorsque le terminal de rejet d'air, et/ou d'insufflation selon le modèle de VMC équipant l'habitation, sort en saillie du nu du mur ou de la toiture, les règles d'urbanisme s'appliquent, notamment au sujet du recul de la construction par rapport à une propriété voisine. Il peut s'agir d'un règlement de lotissement ou d'un Plan Local d'Urbanisme, par exemple.

Il est généralement précisé que les distances minimum et gabarits à respecter se comptent en tout point du bâtiment, y compris les débords de toitures, les gouttières et tous autres éléments présents en saillie de l'enveloppe bâtie, dont les conduits de cheminées et de rejet d'air.

- Cette réponse est faite avec le **CAUE de la Moselle**.



1. Les obstacles vus, en projection horizontale, sous un angle inférieur à 30° ne sont pas pris en compte.
2. Les verticaux doivent être vus sous un angle inférieur à 15°.

A retenir

Bien que les rejets d'air ne soient pas spécifiquement évoqués dans les règles du Code Civil, préservant les intérêts de chacun dans les relations de voisinage, il est régulièrement rappelé de n'occasionner aucune gêne de quelque nature que ce soit. Aussi, est-il conseillé de faire preuve de bon sens en l'absence de règles plus précises.

URBANISME

En bord de rue

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques

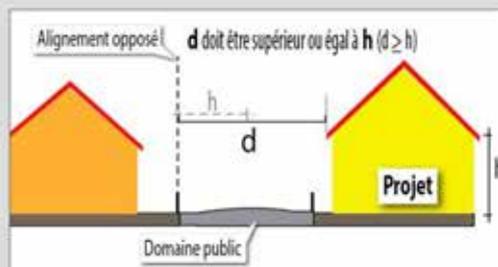
L'implantation d'une nouvelle construction sur un terrain est un acte déterminant, qui a des impacts à la fois sur le bâtiment concerné, mais aussi plus généralement sur le lieu dans lequel il s'insère.

Afin de s'intégrer harmonieusement par rapport à la rue, il est, le plus souvent, souhaitable que la nouvelle construction se réfère à l'implantation des maisons voisines et se situe dans le prolongement de leur alignement. Que dit la réglementation ?

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

En l'absence de toute autre règle locale, le RNU prévoit que : lorsque le projet est édifié en bordure d'une voie publique, la distance « d » comptée horizontalement de tout point du futur bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude « h » entre ces deux points (*article R111-16 du Code de l'Urbanisme*).

L'alignement opposé correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés faisant face au projet. Cette règle d'implantation peut être synthétisée par la formule suivante : $d \geq h$.



La hauteur doit être mesurée à partir du sol, tel qu'il existe avant tous travaux.

Dans le cas où votre projet présente un toit plat (du type toiture-terrasse, par exemple), le point le plus haut est mesuré depuis son acrotère.

Les règles locales

Dans le cas où un règlement local existe (par exemple : un PLU, un POS, un règlement de ZAC ou de lotissement ou encore un règlement municipal de construction) ou qu'un plan d'alignement a été instauré sur le territoire de votre commune, ces derniers peuvent fixer d'autres règles d'implantation auxquelles votre projet devra se conformer.

Il convient donc de vous renseigner en mairie pour disposer des informations nécessaires sur les règles applicables à votre secteur.

En savoir plus



Pour vous conseiller, vous pouvez bénéficier de consultations gratuites avec les architectes conseillers du CAUE, sur rendez-vous au 03 87 74 46 06.

www.caue57.com

HABITAT

Isoler ses combles

Pourquoi est-ce si important ?

Lorsqu'une paroi extérieure est mal isolée (*toiture, façade, porte ou fenêtre*), elle est froide au toucher et participe au rafraîchissement de l'air intérieur de la maison. Elle peut aussi être source de courant d'air. Ces désagréments nécessitent de surchauffer son habitation et provoquent des factures de chauffage élevées. Or, on estime, dans le cas d'une maison individuelle construite avant 1975 et non isolée, que les plus grosses déperditions thermiques (environ 25 à 30 % de pertes de chaleur) sont dues à sa toiture.

Afin de limiter les sources d'air froid et de conserver un maximum de chaleur dans votre habitation, isoler les combles est donc un choix à prioriser.

Quels types de techniques et d'isolants choisir ?

Les choix dépendent essentiellement de l'utilisation de vos combles, de leur configuration et de leur accessibilité, ainsi que de votre toiture.

Dans le cas de combles perdus, c'est-à-dire d'un espace inhabitable du fait d'une hauteur sous plafond insuffisante ou d'une charpente trop encombrante, la pose d'un isolant sur le plancher peut s'avérer efficace, rapide, peu coûteuse et être ainsi rapidement rentabilisée.

Si vos combles sont facilement accessibles, un isolant du type laine souple, en rouleaux, peut être déroulé sur le sol. En revanche, si vos combles perdus sont difficilement accessibles, il conviendra plutôt d'opter pour le soufflage d'un isolant en vrac dont les flocons pourront s'intercaler dans les moindres interstices (ex : ouate de cellulose, laine minérale soufflée).

Dans le cas de combles aménagés, on peut, depuis l'intérieur, isoler sous rampant. L'isolant présenté sous forme de rouleaux ou de panneaux est alors appliqué sur la charpente. Cette solution nécessite de créer un parement de finition intérieur, généralement à l'aide de plaques de BA 13 ou de lambris et réduit la hauteur restante sous plafond.

Enfin, dès lors que les travaux d'isolation sont couplés avec le remplacement de la toiture, on peut opter pour la pose d'un isolant depuis l'extérieur, entre la volige et la couverture. L'isolation est alors réalisée au moyen de panneaux porteurs (procédé Sarking, panneaux sandwichs ou caissons chevrons) et sera recouverte par la nouvelle couverture. Cette solution, qui ne nécessite aucune intervention par l'intérieur, est aussi plus efficace car elle permet de réduire les ponts thermiques. En revanche, son coût est plus élevé.

L'objectif étant d'assurer l'étanchéité à l'eau et à l'air, la mise en place d'un isolant est le plus souvent à compléter par la pose d'une membrane pare vapeur ou d'un écran de sous-toiture.

Le crédit d'impôt

Pour en bénéficier, les travaux doivent être réalisés par une entreprise qualifiée RGE et la résistance thermique doit être :

- $\geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ pour les planchers de combles perdus,
- $\geq 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ pour les rampants de toiture et plafonds de combles,
- $\geq 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ pour les toitures-terrasses.

En savoir plus



N'hésitez pas à contacter les architectes conseillers du CAUE, lors de consultations gratuites, sur simple demande de rendez-vous au 03 87 74 46 06. www.caue57.com

HABITAT

Changer ses fenêtres

« J'aimerais remplacer les fenêtres de ma maison pour des raisons thermiques et acoustiques sans nuire à l'esthétique. Il existe de nombreuses variétés. Comment faire les bons choix ? » L. A., Metz

Les performances de vos fenêtres (vitrages et cadres compris) ont des incidences directes sur le bilan thermique de votre maison ainsi que, plus généralement, sur votre confort intérieur.

Décriptage

De ce point de vue, les trois principaux coefficients à prendre en compte sont les suivants :

- **Le coefficient Uw** (qui s'exprime en $W/m^2.K$) indique le niveau d'isolation de la fenêtre ; plus il est bas, moins la chaleur présente à l'intérieur de votre maison aura tendance à s'échapper vers l'extérieur.

Actuellement, les fenêtres les plus performantes affichent un coefficient Uw proche de $1 W/m^2.K$.

- **Le coefficient Sw** (qui s'exprime sans unité) indique la capacité du vitrage à transmettre la chaleur du soleil à l'intérieur de l'habitation.

Compris entre 0 et 1, plus ce coefficient est haut, plus la quantité de chaleur transmise est importante, pouvant permettre de réduire les besoins en chauffage.

- **Le coefficient TLw** (qui s'exprime



sons unité) indique la capacité de la fenêtre à transmettre le rayonnement lumineux d'origine solaire à l'intérieur de la maison. Plus il est élevé, plus la quantité de lumière qui traverse le vitrage sera élevée ; il réduit le besoin d'éclairage artificiel.

Des matériaux aux propriétés diverses

Les fenêtres peuvent être entièrement en bois, en PVC, en aluminium ou peuvent être mixtes (menuiserie bois ou PVC recouverte d'un revêtement extérieur en aluminium). Chacun de ces matériaux possède des qualités et des inconvénients.

- **Le bois** est un produit naturel, noble et recyclable. En revanche, il nécessite un entretien régulier afin de prolonger sa durabilité.
- **Le PVC** est un matériau économique, sans entretien. Il offre de bonnes performances thermiques mais son aspect esthétique est moins satisfaisant.

De plus, il est toxique en cas d'incendie, non biodégradable et n'est pas adapté au grand format.

- **L'aluminium** offre la plus grande durabilité du point de vue de sa résistance et de son aspect. Il ne nécessite aucun entretien, permet de réaliser des menuiseries fines, dans une gamme de couleur illimitée.

Il est idéal pour les fenêtres coulissantes ou de grandes tailles.

En revanche, les menuiseries en aluminium, sans rupture de pont thermique, sont à proscrire en raison de la forte conductivité thermique de ce matériau.

- **Enfin, les menuiseries mixtes** offrent les qualités des deux matériaux qui les composent, mais restent les plus coûteuses.

Il conviendra donc de faire le bon choix en fonction de votre contexte, de vos contraintes et de votre budget.

Le conseil d'architecte

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder plus généralement avec vous les différents aspects de votre projet de rénovation, les architectes conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites, sur simple demande de rendez-vous en appelant le 03 87 74 46 06.



www.caue57.com

renovation

La qualité du vitrage

Le choix du vitrage doit se faire en fonction de différents facteurs tels que l'orientation des fenêtres, la localisation de la maison, son exposition aux bruits, etc.

Une fenêtre double vitrage est composée de deux vitres entre lesquelles sont emprisonnés des gaz rares (argon, krypton ou xénon). La nouvelle génération de double vitrage est à isolation renforcée et possède un pouvoir isolant deux à trois fois supérieur à celui d'un double vitrage ordinaire.

La fenêtre à triple vitrage offre la meilleure performance thermique, mais son rapport coût/avantage nécessite d'être étudié.

Il conviendra donc toujours d'analyser au mieux votre situation pour trouver le meilleur compromis.

HABITAT

L'architecte

Dans quels cas le recours à un architecte est-il obligatoire pour construire une maison individuelle ?

Personne morale

Toute personne morale (par exemple : une SCI, une société commerciale, une collectivité territoriale ou toutes autres), doit obligatoirement faire appel à un architecte pour établir son projet de construction neuve ou tout projet de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment existant. Ceci est valable qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou plus généralement de tout type de bâtiment (local professionnel, commercial ou d'activité, bâtiment public ou autre), dès lors que cette réalisation nécessite une demande de permis de construire.

Personne physique

En revanche, une personne physique qui souhaite, pour son propre usage :

- **construire une habitation neuve** : le recours à un architecte n'est obligatoire que si la surface de plancher du projet excède 150 m²,

- **agrandir une habitation existante** : l'obligation ne vaut que si l'extension a pour effet de porter l'ensemble de la construction (surface existante et agrandissement) à plus de 150 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Dans ces deux cas, le seuil de 150 m² s'impose à tout permis de construire déposé depuis le 1^{er} mars 2017.

Si vous faites le choix de faire appel à un architecte alors que vous êtes en dessous du seuil obligatoire, l'autorité compétente peut réduire son délai d'instruction. Pour le savoir, renseignez-vous à la mairie du lieu de votre projet.

Le choix de l'architecte

Dans tous les cas, faites appel à un professionnel inscrit au tableau de l'Ordre des architectes. A défaut, votre demande de permis de construire ne pourra pas être instruite.

Le fait de faire appel à ce professionnel vous permettra d'obtenir un projet qui sera adapté à vos souhaits, à vos besoins et à votre budget, tout en prenant en compte les contraintes techniques et réglementaires.

Vous bénéficierez aussi de toutes les garanties en ce qui concerne ses compétences, ses obligations et ses assurances professionnelles.

Afin de disposer de toutes les informations et des engagements nécessaires, il vous proposera de passer un contrat écrit qui précisera l'objet de sa mission, son mode de rémunération, ainsi que le montant de ses honoraires.

En savoir plus ?

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder plus généralement les différents aspects de votre projet de construction ou de rénovation, les architectes conseillers du C.A.U.E. sont à votre disposition, lors de consultations gratuites. Prenez rendez-vous en appelant le 03 87 74 46 06.

Des informations complémentaires sont également disponibles sur son site internet à l'adresse suivante www.caue57.com.

Vous pourrez aussi consulter leur centre de documentation et obtenir sur simple demande des plaquettes d'informations.



■ HABITAT

Décryptage

« A quoi correspondent les chiffres et les lettres d'un numéro de permis de construire ? » M. B., Holving

Le numéro est attribué par la mairie du lieu du projet et comprend 15 caractères. Il se décompose selon la codification suivante :

> Les lettres PC (pour permis de construire) ou PA (pour permis d'aménager) sont fonction du type de dossier déposé.

> 3 chiffres indiquent le numéro du département (057 pour la Moselle).

> 3 chiffres correspondent au code attribué à la commune.

> 2 chiffres correspondent à l'année de dépôt de la demande (par ex : 17 pour l'année 2017).

> 5 chiffres donnent le numéro de référence du dossier, attribué chronologiquement par ordre de dépôt en mairie.

Cette codification est la même dans toute la France, quel que soit le lieu du projet.



• Cette réponse est faite avec le **CAUE** (Conseil architecture urbanisme et environnement) de Moselle

HABITAT

Eclairer les combles

« Je veux aménager mes combles et les éclairer par des ouvertures. Que me conseillez-vous ? Faut-il des autorisations ? »

T. R., Metz

Vous devez rechercher le type de solution le plus pertinent pour pouvoir bénéficier d'un bon éclairage naturel, sans dénaturer l'aspect extérieur de votre habitation. La création de fenêtres de toit ou d'ouvertures en façade sera fonction de sa volumétrie générale, de son emplacement, de sa configuration, de son orientation, de la composition de ses façades, mais aussi des contraintes liées aux locaux à aménager.

Le plus souvent, il n'est pas souhaitable d'opter pour l'ajout d'une lucarne (*chien-assis*) sur un bâtiment qui n'en a jamais possédé car elle nécessite d'importants travaux de charpente et de couverture et elle modifie la volumétrie générale.

Les fenêtres de toit

Elles sont encastrées dans le pan de toiture (*du type Velux ou équivalent*). Vous bénéficierez de 40 % de luminosité de plus qu'avec des fenêtres verticales, de dimensions similaires. En fonction de leur exposition, le choix d'un modèle présentant des performances thermiques élevées pourra s'avérer nécessaire, pour filtrer les rayons du soleil et limiter les apports de chaleur, source d'inconfort en été.

Afin de permettre leur bonne intégration, il est préférable de les implanter dans l'axe des ouvertures (*portes ou fenêtres*) existantes en façade. Dans le cas où vous souhaiteriez en installer plusieurs sur un même pan de toiture, il faudra veiller à aligner tous les bas de leurs châssis sur un même rang de tuiles (*même si le plancher de vos combles présente des différences de niveaux*) et à limiter leur nombre au strict nécessaire afin d'en réduire l'impact visuel.

Autorisations requises

Qu'il s'agisse de fenêtres à créer en toiture ou en façade, ces travaux imposent des modifications de charpente ou de maçonnerie pour lesquels il est préférable de vous adresser à des professionnels. Vérifiez qu'ils sont couverts par une assurance décennale qui, en cas de problèmes, vous fera bénéficier de toutes les garanties.

Enfin, avant de pouvoir percer de nouvelles ouvertures en façade ou en toiture, même dans le cas où celles-ci ne seront pas visibles depuis le domaine public, vous devrez disposer des autorisations nécessaires.

Dans tous les cas, il s'agira de déposer en mairie, une demande de déclaration préalable. De plus, si les combles dont vous êtes propriétaire se situent dans un immeuble collectif, il faudra l'autorisation de la copropriété pour pouvoir modifier la toiture ou la façade, car ces éléments appartiennent aux parties communes de l'immeuble.

S'informer avec le CAUE



Contactez les architectes-conseillers du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle, les consultations sont gratuites. Pour prendre rendez-vous, appelez le 03 87 74 46 06.

Des plaquettes d'informations sont disponibles sur son site internet www.caue57.com ainsi que dans son centre de documentation.

■ URBANISME

La destination des locaux

conseil d'architecte

« Dans quels cas doit-on considérer que des locaux changent de destination ? Quelles sont les démarches à effectuer lorsqu'on entreprend des travaux en modifiant un bâtiment ? » F. A., Moselle

Le changement de destination d'un local ou d'un bâtiment est le fait de passer, même partiellement, de l'une à l'autre des catégories de destinations qui sont énumérées limitativement par le code de l'urbanisme.

Les différentes

catégories existantes

Elles dépendent du type de document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

1. Si votre projet se situe dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme « Alurisé », cinq types de catégories de destinations sont retenus pour des locaux : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
Ces différentes catégories

sont fixées par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. Elles se déclinent en 20 sous-destinations, énoncées à l'article R.151-28 et précisées dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

2. Pour toutes les autres communes, il existe neuf types de catégories : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

Ces catégories ont été fixées par l'article R.123-9 (dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015) du code de l'urbanisme qui reste alors applicable.

Démarches à suivre pour changer de catégorie

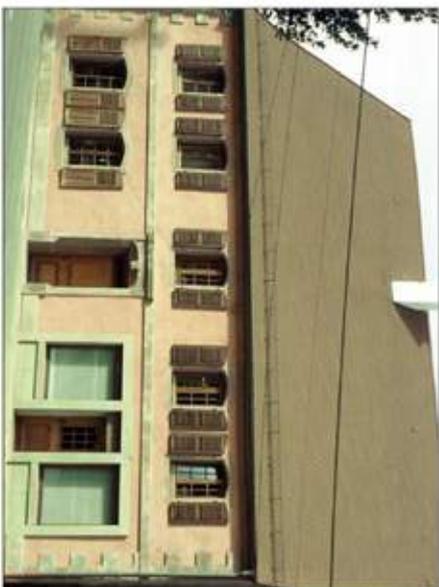
Si vous envisagez de changer la destination de locaux existants (par exemple transformer

un commerce en logement ou créer un local professionnel dans votre habitation), il conviendra, d'abord :

- de vérifier que votre projet n'est pas contraire au règlement d'urbanisme de la commune,
- s'il s'agit d'une copropriété, de vous assurer que le règlement de copropriété ne l'interdit pas et d'obtenir l'accord des copropriétaires réunis en assemblée générale.

De plus, en fonction de votre projet et des travaux envisagés, il faudra déposer en mairie, la demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire :

- un permis de construire si les travaux ont pour effet de modifier les structures portantes ou les façades du bâtiment existant, ou encore si vous envisagez de construire une extension dont l'emprise au sol sur la surface de plancher est supérieure à 20 m² (voire à 40 m² dans certains cas).



Une maison ancienne. ©CAUE

Il conviendra ici de vérifier si vous devez faire appel à un architecte.

- Une déclaration préalable, dans tous les autres cas où vous envisagez un changement de

Le saviez-vous ?

Pour vous conseiller en toute



neutralité et aborder plus généralement avec vous les différents aspects de votre projet, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites. Il faut préalablement prendre rendez-vous au 03 87 74 46 06. Des informations complémentaires sont aussi disponibles sur son site internet www.cauue57.com. Son centre de documentation vous fournira, sur simple demande, des plaquettes d'information.

Les isolants thermiques

« Je suis en train de faire des travaux de rénovation dans ma maison et je souhaite connaître les types d'isolants thermiques à utiliser. Pouvez-vous m'indiquer quels sont les différents produits existants ? » L. G., Montigny-lès-Metz

On distingue trois grandes familles de matériaux :

- les isolants d'origine minérale,
- les isolants synthétiques, dérivés de la pétrochimie,
- les isolants bio-sourcés, d'origine végétale ou animale.

Origine minérale

Il s'agit essentiellement des laines de verre et des laines de roche, issues respectivement du soufflage du sable et du traitement des roches volcaniques.

Ils sont parmi les moins chers et permettent de réduire efficacement les déperditions thermiques en hiver et offrent une bonne résistance au feu.

En revanche, ils ne permettent pas d'assurer un bon confort d'été, car leur temps de déphasage (soit le temps nécessaire à la chaleur pour les traverser) est court.

Du fait de leur caractère irritant, leur pose requiert l'usage

de protection (masque, lunette, gants et vêtements fermés). Leur fabrication nécessite une importante consommation d'énergie grise.

Les synthétiques

Les plus répandus sont le polystyrène et le polyuréthane, couramment utilisés sous forme de panneaux ou d'éléments pré-fabriqués.

Ils réduisent de façon conséquente les déperditions thermiques, ils offrent une bonne résistance à la compression, ce qui permet de les utiliser pour isoler des parois verticales, comme des parois horizontales. Ils conviennent à une isolation par l'extérieur.

Chacun de ces produits possède des caractéristiques propres : le polystyrène extrudé n'est pas sensible à l'eau, mais n'isole pas d'un point de vue phonique.

Le polystyrène expansé

(blanc) est le plus économique, mais le moins performant d'un point de vue thermique.

Le polystyrène expansé gra-phité (gris) est plus cher, mais performant thermiquement et acoustiquement.

Enfin, le polyuréthane étant très isolant thermiquement, son épaisseur peut donc être réduite, mais sa fabrication nécessite une très importante quantité d'énergie grise.

En revanche, aucun d'entre eux ne permet d'assurer un bon confort d'été et ces matériaux peuvent dégager, en cas d'incendie, des émanations toxiques qui peuvent être mortelles.

Les bio-sourcés

Cette catégorie regroupe tous les isolants obtenus à partir de matières premières renouvelables et naturelles. Il s'agit des isolants végétaux, issus notamment de la transformation du bois, du chanvre, du lin, du



Pose de ouate de cellulose. ©Ouve

coton ou encore de la paille, mais aussi des isolants issus du recyclage tels que la ouate de cellulose et le textile recyclé.

On peut encore citer, bien que rarement utilisés, les isolants d'origine animale tel que la laine de mouton ou la plume.

Ce sont eux qui présentent le

meilleur bilan du point de vue environnemental, ainsi que les risques les plus réduits pour la santé. Ils permettent de réguler l'humidité ambiante en offrant à nos intérieurs un air plus sain.

Les coûts et performances sont très variables, d'un matériau à l'autre.

Bon à savoir

A chacun des produits, correspond un coefficient de conductivité thermique « lambda », qui est indiqué en W/m°C. Plus sa valeur est faible, plus le matériau est isolant.

Outre ce coefficient, d'autres critères, qu'il conviendra de hiérarchiser en fonction de vos attentes principales et des travaux envisageables entrent en jeu pour le choix d'un isolant, parmi lesquels : ses répercussions sur la santé, ses impacts sur l'environnement, sa tenue dans le temps, son coût, sa présentation (en vrac, en panneaux, en rouleaux, etc.), ou encore son type de pose (à coller, à souffler, à projeter, à floquer, etc.).

Pour vous conseiller, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites, sur rendez-vous (tél. 03 87 74 46 06).

Des plaquettes d'information sont fournies sur simple demande.

www.caue57.com

URBANISME

L'obligation d'isoler

« J'envisage de ravalier les façades d'un bâtiment dont je suis propriétaire et j'aimerais savoir s'il existe des obligations concernant la réalisation de travaux d'isolation thermique ».

Depuis le 1^{er} janvier 2017, il est obligatoire de procéder à des travaux d'isolation thermique, uniquement dans les cas où vous envisagez de ravaier au moins 50 % d'une ou de plusieurs façades d'un bâtiment et que ces dernières sont constituées, à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.

L'obligation d'isoler ne concerne donc pas les bâtiments construits en moellons ou en pierres de taille. De plus, elle ne s'impose que sur les parois des locaux qui sont chauffés et qui donnent sur l'extérieur.

Dans ce cadre, le niveau d'isolation à atteindre est fixé par la réglementation thermique en vigueur qui impose actuellement que les murs en contact avec l'extérieur présentent une résistance thermique minimale de 2,3 m²K/W.

Afin d'atteindre ce niveau de



Pose d'une isolation extérieure. © CAUE

performance, la pose de l'isolant peut être envisagée en intérieur ou en extérieur, selon les spécificités de votre bâtiment.

Cette obligation découle du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016, ainsi que du décret n° 2017-919 du 9 mai 2017.

Elle s'impose à tous, particuliers, maîtres d'ouvrage privés et publics, architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, entreprises et artisans.

Elle s'applique aussi, lorsqu'il s'agit d'aménager des locaux en vue de les rendre habitables ou

de procéder au remplacement d'au moins 50 % de votre toiture (quel qu'en soit le revêtement).

Les bâtiments concernés sont ceux à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'enseignement, ainsi que les hôtels.

A l'inverse, sont exclus de cette obligation :

- les bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure,
- les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans,
- les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m².

Elle s'impose à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement.

ravalement de façade

Bon à savoir

Dérogations possibles

Il existe quatre causes de dérogations possibles, qui doivent, dans certains cas, être attestées par un justificatif :

- les impossibilités techniques liées à des risques de pathologie, à attester par un homme de l'art,

- les causes juridiques et réglementaires liées à l'urbanisme ou au droit de la propriété privée,

- la dégradation de la qualité architecturale du bâtiment concerné, à attester par un architecte,

- la non rentabilité économique des travaux dès lors que le retour sur investissement est supérieur à dix ans, à justifier par une note de calcul.

les bâtiments servant de lieux de culte,

les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire, lorsque l'application des dispositions du décret aurait pour effet de modifier leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable.

Où se renseigner ?

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder plus généralement avec vous les différents aspects de votre projet, les architectes conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites.



sur demande de rendez-vous au 03 87 74 46 06. En outre, son centre de documentation fournit, sur simple demande, des plaquettes d'information.

www.caue57.com

■ URBANISME

Isolation extérieure

« Je souhaite isoler ma maison par l'extérieur mais l'une de mes façades est directement implantée le long de la rue. Est-il envisageable que mon isolation empiète sur le domaine public ? »

F. L. Moselle

Dans le cas d'une façade bordant directement un espace public, la pose d'une isolation thermique extérieure est envisageable à condition toutefois de bénéficier des autorisations nécessaires.

Vous aurez, d'une part, une autorisation d'urbanisme à obtenir auprès de votre mairie. Il pourra s'agir, selon les cas, d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Si votre projet se situe dans un secteur soumis à un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'article 7 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (loi n°2015-992), ainsi que son décret d'application (décret n°2016-802 du 15 juin 2016), permettront à l'autorité compétente de vous délivrer cette autorisation. Ces textes lèveront les éventuels freins qui seraient liés aux règles locales concernant les distances d'implantation et la hauteur (avec un dépassement maximum de 30 cm), l'emprise au sol ou encore l'aspect extérieur de votre maison.

D'autre part, vous devrez obtenir auprès de la collectivité compétente une autorisation d'occupation du domaine public. Pour ce faire, la pose de votre isolation ne devra compromettre ni la sécurité, ni la circulation des véhicules ou des piétons sur le domaine public.

De la même façon, dans le cas d'une façade implantée en limite de propriété avec le voisin, on ne peut envisager la pose d'une isolation extérieure empiétant sur la parcelle privée voisine qu'à condition d'avoir obtenu préalablement l'accord du propriétaire concerné. Dans ce cas, cet accord peut faire l'objet : soit d'un contrat de vente, soit de l'établissement d'une servitude privée portant sur la lanière de terrain qui s'en trouve affectée.

Informez-vous



Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder plus généralement avec vous les différents aspects de votre projet de rénovation ou de construction, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites, sur demande de rendez-vous au 03 87 74 46 06. Son centre de documentation fournit sur simple demande, des plaquettes d'informations.

• www.caue57.com.

■ CONSTRUCTION

Mur porteur ou non

« Certains prétendent que l'on peut supprimer des cloisons dans un logement, sans risque pour l'édifice. Est-ce vrai ? »

M. K., Arcachon

Tout dépend si le mur concerné a un rôle porteur ou non. Dès lors qu'il s'agit d'une cloison non porteuse, cet élément ne participe pas à la stabilité de l'édifice et n'a pour rôle que de séparer deux pièces. Dans ce cas uniquement, le mur peut être modifié, voire supprimé sans que cela n'ait de conséquence sur la stabilité de l'ensemble.

En revanche, dès lors qu'il s'agit d'un mur porteur ou semi-porteur, sa modification ou sa suppression ne doit pas s'envisager sans réaliser les modifications qui s'imposent du point de vue de la structure du bâtiment.

Avant tout, il faut donc bien faire le distinguo entre ces différents types d'éléments et s'entourer de professionnels compétents.

• Cette réponse a été préparée en collaboration avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle.

■ ARCHITECTURE

Transformer une grange

« J'habite une maison lorraine qui se compose d'une habitation et d'une grange attenante. Je veux utiliser une partie de la grange pour agrandir le logement. Comment puis-je modifier sa porte charretière sans dénaturer ma façade ? » P. H., Moselle

La porte de grange, du fait de ses dimensions, est l'élément monumental des façades de nos maisons paysannes lorraines. Contribuant à leur caractère régional, elle est l'élément majeur indissociable de leur identité rurale.

Elle se compose de deux éléments :

- un encadrement constitué de deux jambages et surmonté d'un linteau. Ce dernier peut être en pierre de taille, en bois ou en métal et de forme cintrée, à arc surbaissé, à anse de panier ou droit.

- un vantail correspondant à la menuiserie vient refermer l'ouverture. Ce vantail est généralement en bois. Il comporte deux battants ouvrants à la française ou un panneau coulissant pour les plus récents.

Avec l'évolution de nos modes de vie, les granges auxquelles ces portes donnent accès ont bien souvent perdu

de l'ouverture initiale soit perché afin de ne pas dénaturer le caractère de la façade, tout en permettant le changement d'usage des lieux.

Pour cela, la conservation de l'intégralité de l'encadrement de la porte de grange, ainsi que de la proportion initiale de cette ouverture, est toujours à privilégier. Le plus souvent, l'adaptation ou le remplacement du vantail en fonction du nouvel usage du lieu permet de dissimuler la plupart des modifications intérieures. Cela évite de détériorer irrémédiablement l'aspect de la façade en modifiant sa maçonnerie.

Qu'elle soit opaque, partielle-ment vitrée, fixe ou ouvrante, la nouvelle menuiserie devra être sobre et sans élément de décor afin de s'intégrer au mieux au reste de la façade. De plus, son dessin, ses proportions, sa matière et sa teinte devront être choisis avec soin.

Conserver l'ouverture initiale et choisir un vantail adapté au nouvel usage limite les risques d'erreurs. Mais, chaque projet reste un cas unique qu'il conviendra d'aborder avec discernement, avec l'aide de professionnels compétents.

Où se renseigner

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder plus généralement avec vous les différents aspects de votre projet de rénovation ou de construction, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition. La consultation est gratuite, sur demande de rendez-vous en appelant le



03 87 74 46 06.

Des plaquettes d'information sont mises à la disposition du public. Site internet www.caue57.com



Maison lorraine. © caue57

encore permettre une activité artisanale, par exemple.

Autre fonction

Si des planchers ou dalles sont nécessaires en étages, il importe que l'aspect extérieur

leur fonction agricole, mais elles peuvent aisément, du fait de leurs vastes dimensions et de leur adaptabilité, accueillir de nouvelles fonctions. Elles peuvent être transformées en garage, atelier, pièce de vie ou

■ ASSURANCE

Dommmages-ouvrage

« Pour bâtir ma maison, je vais faire appel à une entreprise. Les travaux seront couverts par son assurance décennale mais on me conseille de prendre une assurance dommages-ouvrage. De quoi s'agit-il ? » J.-B. D., Metz

Le particulier qui fait directement appel à une entreprise de construction doit effectivement être couvert par deux types d'assurance.

La garantie décennale

Elle doit être souscrite par tout professionnel (entrepreneur, promoteur, constructeur de maison individuelle, architecte, maître d'œuvre ou bureau d'études) qui participe à la construction ou à la rénovation d'un bâtiment. Elle engage sa responsabilité pendant les dix ans qui suivent la date de réception du chantier.

Cette garantie couvre exclusivement les dommages qui compromettent la solidité du bâtiment et ceux qui affectent l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement. Ils doivent avoir pour conséquence de rendre le bâtiment impropre à sa destination.

Avant de vous engager, exigez une attestation de cette assurance. Vous pourrez ainsi vérifier que l'entreprise respecte cette obligation professionnelle et garantit les travaux. Par ailleurs, si des désordres apparaissent et que l'entre-

La « dommages-ouvrage »

Elle doit être souscrite par la personne qui fait réaliser, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, des travaux de construction en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire.

Il s'agit notamment des promoteurs immobiliers ou des vendeurs, des syndicats de copropriété, des constructeurs de maison individuelle ou des particuliers maîtres d'ouvrage lorsque ces derniers traitent directement avec un constructeur (entrepreneur, architecte, etc.).

Obligatoire, la souscription de cette assurance, doit être faite par le commanditaire des travaux avant l'ouverture du chantier.

Cette assurance dommages-ouvrage permet, en cas de sinistre, de procéder aux remboursements ou à l'exécution de toutes les réparations faisant l'objet de la garantie décennale. Il n'est pas nécessaire d'attendre qu'intervienne une décision de justice statuant sur les responsabilités de chaque protagoniste intervenu dans la construction. Le souscripteur de

cette assurance est donc rapidement indemnisé. Son assureur se chargera ensuite de faire un recours contre le ou les responsables.

Cette assurance expire dix ans après la date de réception du chantier.

Notez qu'en cas de revente de votre bien, ces contrats seront automatiquement transférés aux différents propriétaires successifs, et ce durant toute leur durée de validité.

Pour vous informer

Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder plus généralement avec vous les différents aspects de votre projet, les architectes conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites. Prenez rendez-vous au 03 87 74 46 06. Vous pouvez aussi obtenir sur simple demande, leurs plaquettes d'informations. Des informations complémentaires sont disponibles sur leur site internet www.caue57.com.



Maisons en construction. Photo Jérémy RELAZZ

prise a cessé son activité, vous disposerez des coordonnées de l'assureur concerné le temps de la garantie.

■ MITOYENNETÉ

Les ouvertures

« L'une des façades de la maison qui borde directement ma propriété était munie de pavés de verre. Or, mon voisin les a remplacés dernièrement par une fenêtre haute, qui s'ouvre sur mon terrain. Est-ce légal ? » L. A., Moselle

Étant donné que les pavés de verre sont des éléments scellés, c'est-à-dire qu'ils font partie intégrante du mur dans lequel ils sont insérés, qu'ils sont fixes et qu'ils ne permettent que le passage de la lumière, ils ne constituent ni une vue, ni un jour de souffrance. Ils peuvent par conséquent être situés, sous réserve que votre voisin ait obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire, dans un mur donnant directement sur une propriété voisine, comme c'est le cas ici.

En revanche, les autres types d'ouvertures sont strictement réglementés par le code Civil. Il distingue les jours de souffrance et les vues (articles 675 à 680 du code Civil).

Les jours de souffrance

Ils ne sont destinés qu'à laisser passer la lumière et ne doivent permettre ni l'aération ni la vue sur le voisin. Comme les pavés de verre fixes, ils peuvent être implantés sur une façade située directement le long d'une propriété voisine, à condition de respecter l'ensemble des contraintes concernant leur emplacement et leur équipement.

Ces ouvertures doivent être placées à plus de 2,60 m de hauteur par rapport au plancher d'une pièce située au rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m de hauteur par rapport au plancher d'une pièce située en étage. De plus, elles doivent être munies d'un châssis fixe (c'est-à-dire non ouvrant) et équipées d'un grillage dont les mailles ont un espacement de 10 cm maximum.

Par ailleurs, le propriétaire dont la façade est éclairée par des pavés de verre ou par des jours de souffrance, en l'occurrence, votre voisin, ne bénéficie d'aucun droit à les conserver, puisque ce type d'ouvertures ne peut pas faire naître de quelconque servitude ni entraîner d'acquisition par prescription. Vous aviez donc la possibilité de les obstruer par des plantations ou, le cas échéant, de construire contre.

Les vues

En revanche, si votre voisin a remplacé ses pavés de verre par un châssis dont l'emplacement et les caractéristiques ne correspondent pas à un jour de souffrance, cette fenêtre, qui s'ouvre sur votre terrain et permet l'aération et le regard, doit être considérée comme une vue. Or, la création d'une vue directe sur un fond voisin depuis une façade située en limite de propriété est interdite par le code Civil. Vous pouvez donc demander à votre voisin la suppression de cette vue irrégulière.

Reste éventuellement pour lui la possibilité soit de remettre des pavés de verre, soit de créer un jour de souffrance qui corresponde à l'ensemble des caractéristiques imposées.

Où s'informer ?



Pour vous conseiller en toute neutralité, les architectes conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultation gratuite, sur demande de rendez-vous au 03 87 74 46 06.

Vous pouvez aussi consulter leur centre de documentation et obtenir sur simple demande, nos plaquettes d'informations.

Site internet : www.caue57.com.

PATRIMOINE → Préservation

Restaurer un mur en pierre sèche

« J'ai dans mon jardin, un mur en pierre sèche que je souhaite réparer. Il semble qu'il soit en pierre sèche. Pourriez-vous me donner des conseils pour le restaurer ? »
L. B., Château-Salins

Les murs en pierre sèche sont assez répandus sur certains territoires ruraux. Les quin, Saint-Quirin, Tinury ou plus généralement dans les villages de ceinture du Pays messin, du Pays flou et encore du Pays des Étoiles. Contribuant à façonner les paysages, ils ont la particularité d'être composés de pierres locales assemblées sans mortier.

Un assemblage et un assemblage sont des pierres assurant la cohésion et le maintien de l'ensemble.

Cette technique traditionnelle a été essentiellement utilisée pour fermer des murs de soutènement ou de clôtures de jardins, à l'aide de pierres de taille.

Matériaux et outillages

Pour réparer ce type de mur, il suffit le plus souvent de réaliser les pierres éboulées. Si en revanche, d'autres peuvent être préférées sur une autre voûte à la disposition ou, en cas contraire, aucun mortier, sable, chaux ou ciment n'est nécessaire.

L'outillage est réduit : pic, pioche et brouette servant au déplacement de la terre, règle, niveau, fil à plomb, marteau, serre-joints, cordons et piquets seront utilisés pour le montage du mur.

Préparation du chantier

Dans un premier temps, éliminez toute végétation, notamment les taillis et arbustes qui envahissent les fondations du mur.

Enlèvez les pierres éboulées et dégagez l'ouvrage jusqu'à retrouver l'ancien niveau de sol. Le mur sera démonté jusqu'à atteindre une assise saine et stable.

Triez les pierres : d'une part les grosses pierres présentant un pied rectangulaire (à ranger si possible par épaisseur) et d'autre part les petites pierres et les éclats. Bien vouloir stocker les pierres de mortier dans leur creux de pose initial.

Planter les piquets servant à tracer les cordons de manière à respecter le « fruit » du mur dont l'épaisseur s'accroît généralement vers le haut.

Tantôt utilisés pour refermer les terres en bord de chemin, former des terrasses de cultures ou protéger les vergers, les murs en pierres sèches sont des éléments du patrimoine à valoriser.

Réparation du mur

Sur une assise stable et plane, procéder par la pose de rangs de pierres successives, dont chaque hauteur et largeur seront déterminées à l'aide des cordons.

Pour chaque rang, utiliser des

pièces d'épaisseur similaire

La face la plus régulière sera posée en extérieur et alignée sur les cordons disposés des deux côtés du mur.

Comblés le vide entre les deux rangs de pierre former le rangé avec des pierres de tailles moyennes et des éclats, de manière à bien caler les pierres de posément qui ne devront plus bouger.

À l'occasion, poser une pierre correspondant à la largeur du mur afin d'améliorer la cohésion des deux parements.

C'est la qualité de ce travail de positionnement et de calage qui assure à lui seul la solidité des pierres entre elles et la durabilité de l'ouvrage.

Une fois le rangé terminé, relevez les cordons. Répositionnez-les pour caler le rangé suivant.

Caler ensuite les pierres selon le même principe que décrit ci-dessus et recommencez ces opérations jusqu'à atteindre la hauteur du mur initial.

Le couronnement

Les murs en pierre sèche présentent des couronnements variés, allant d'une rangée de pierres soigneusement dressées en pointe à de la pierre précédemment taillée en dalle ou en demi-rond.

La largeur de ces pierres de couronnement correspond toujours à celle du mur dont elles assurent le finissement final, c'est pourquoi il importe de réaliser le mur avec sa hauteur et son « fruit » d'origine.



Un savoir-faire à transmettre. Photo : © CAUE

Bon à savoir

Pour vous conseiller en toute neutralité dans vos projets de rénovation ou de construction, les architectes-conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites, sur demande de rendez-vous au 05 87 74 46 06.

Des informations complémentaires sont disponibles sur son site Internet www.caue57.com. Vous pourrez ainsi obtenir, sur simple demande, des plaquettes d'informations.



URBANISME > Réglementation

Construire une piscine

« Je souhaite construire une piscine dans mon jardin. Quelles sont mes obligations ? »
P. H., Metz

Couverte ou non, enterrée ou hors sol, avec ou sans fondations, une piscine est une construction. C'est pourquoi une demande d'autorisation de construire peut être obligatoire avant d'engager les travaux nécessaires.

La démarche va dépendre de la durée de l'installation, de la surface du bassin, de la couverture ou non de la piscine.

Règles d'urbanisme applicables

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions, sauf si des dispositions contraires figurent dans le document d'urbanisme. Sont également exclues les piscines hors sol posées moins de trois mois dans l'année.

Le bassin et ses margelles, la plage ou la terrasse formant l'espace de vie, s'ils constituent un tout solidaire, sont soumis aux règles d'urbanisme. Des distances d'implantation peuvent être imposées par rapport aux limites séparatives, à la voie publique, entre deux constructions...

De plus, sous réserve de dispositions contraires figurant au document d'urbanisme, une piscine découverte peut être considérée, eu égard à sa destination, comme une extension d'une habitation existante dès lors qu'elle se situe à proximité immédiate de cette dernière et forme avec elle un même ensemble architectural.

Autorisations d'urbanisme

Pour déterminer à quel type d'autorisation sont soumises les piscines, deux critères cumulatifs sont utilisés : la superficie du bassin et, le cas échéant, la hauteur de la couverture.

Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture n'excède pas 1,80 m de haut :

- Pas de formalité si la superficie du bassin est inférieure ou égale à 10 m².

- Une déclaration préalable si elle est supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m².

- Un permis de construire pour une superficie de bassin supérieure à 100 m².

Pour les piscines dont la couverture dépasse 1,80 m de haut :

- Si la superficie du bassin est inférieure ou égale à 10 m², il faut une déclaration préalable si l'ensemble de la partie couverte est inférieur à 20 m². Au-delà, un permis de construire est exigé.

- Pour les bassins dont la superficie est supérieure à 10 m², un permis de construire est nécessaire quelle que soit la surface de la partie couverte.

- Pour les bassins dont la superficie est supérieure à 100 m², il faut un permis de construire. Si la surface de plancher créée est supérieure à 150 m², le recours à l'architecte est obligatoire. Il en est de même si la surface de la piscine, considérée comme une extension, cumulée à celle de la maison dépasse 150 m² de surface de plancher ou que la maison en elle-même dépasse déjà ce seuil.



Photo Shutterstock

Sécurité des piscines

Les piscines privées, dont le bassin est enterré ou semi-enterré, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité qui peut être de type :

- Barrière de protection d'accès au bassin ;
- Alarme de piscine ;
- Couverture de sécurité ;
- Abri couvrant le bassin (*structures légères ou vérandas*).

Il n'existe pas de dispositif spécifique de sécurité réglementant les piscines hors sol, gonflables ou démontables. En revanche, elles sont soumises à l'obligation générale de sécurité définie par le code de la consommation.

Bon à savoir



Pour vous conseiller en toute neutralité et aborder plus généralement avec vous les différents aspects de votre projet, les architectes conseillers du CAUE sont à votre disposition, lors de consultations gratuites (rendez-vous au 03 87 74 46 06).

Des informations complémentaires sont disponibles sur son site internet www.caue57.com. Vous pouvez aussi obtenir sur simple demande, des plaquettes d'informations.

ENVIRONNEMENT > Économie d'énergie

Le puits canadien

« Qu'est-ce qu'un puits canadien ?
Comment est-il construit et quel est
son mode de fonctionnement ?
Quels sont ses avantages ? »
R. B., Ars-sur-Moselle

Le puits climatique ou puits canadien fait partie des techniques dites « passives ». Celles-ci permettent de réduire les consommations énergétiques pour les usagers et d'améliorer le confort de l'habitat. C'est un équipement géothermique qui utilise les calories gratuites stockées dans le sol, à proximité du bâti, pour réchauffer ou refroidir l'air neuf entrant. Il en découle une diminution des besoins de chauffage et de refroidissement.

En été, l'air extérieur est rafraîchi en passant par le puits qui devient un système de rafraîchissement naturel. En hiver, l'air extérieur est réchauffé en passant par le préchauffage naturel.

Le réseau aéraulique

Il se compose d'éléments extérieurs enterrés où l'air circule grâce à un système de ventilation.

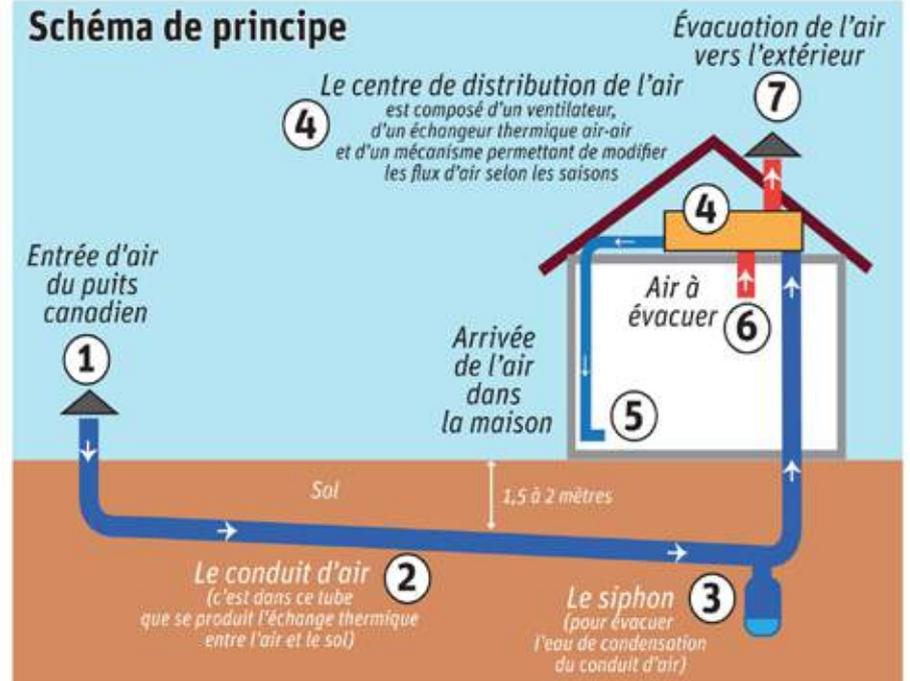
Il est constitué :

- de gaines pentées pour évacuer les condensats positionnés entre 1,5 et 3 m de profondeur, là où la température de la terre varie très peu tout au long de l'année ;
- d'une entrée d'air équipée d'un filtre. Elle est placée à un mètre du sol pour éviter les aspirations de pollution et la pénétration des animaux.

Avantages et inconvénients

Le puits canadien présente de nombreux avantages : il est une solution pour le confort d'été. Il est possible de le combiner à un système de ventilation double flux. Demandant peu d'entretien, il présente en outre une économie d'énergie. Il y a lieu toutefois

Schéma de principe



d'émettre quelques réserves. Les performances sont variables suivant la nature du sol. C'est une solution intéressante dans les régions continentales, là où l'écart de température entre l'été et l'hiver est supérieur à 20 °C.

Par ailleurs, le système nécessite une emprise foncière suffisante et peut présenter un risque d'insalubrité de l'air par défaut d'entretien : une installation mal conçue, mal mise en œuvre ou mal entretenue peut dégrader la qualité de l'air et présenter un risque sanitaire.

Il faut savoir qu'il existe une nouvelle génération de puits canadiens qui utilisent des tubes d'eau glycolée. Il s'agit d'un système

relativement rentable : la pose est facilitée, le terrassement est réduit, et les risques de pollution éliminés. Le puits canadien est une solution intéressante, particulièrement en été pour éviter un système de climatisation. Prévu dès la conception de votre logement, il sera plus facile à installer et permettra de réduire le coût global du système. En revanche, la conception et la gestion de l'ouvrage doivent être globales et particulièrement soignées. L'intervention de professionnels garantira une bonne qualité d'air intérieur.

57 Moselle
caue
Caisse d'Allocations Familiales
et de Retraites

> Source :
CAUE de la Moselle
www.caue57.com

URBANISME > Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

L'aménagement d'un usoir

« La commune a-t-elle la possibilité d'aménager un parking sur l'usoir situé juste devant ma maison ? »

S. L., Thionville

Spécificité des villages lorrains, l'usoir correspond à la bande de terrain communal qui sépare la route des bâtiments qui la bordent. L'usoir appartient au domaine public communal. Et même dans le cas où vous en auriez assuré l'entretien, la prescription acquisitive trentenaire ne peut pas s'appliquer en votre faveur car le domaine public est imprescriptible.

Vous ne pouvez, en tant que riverain direct, que revendiquer la propriété du « tour de volet ». Il s'agit de la bande de terrain qui longe le pied de votre façade : sa largeur peut varier de 0,5 mètre à 1 mètre.

Les usoirs se distinguent en cela des terrains privés, c'est-à-dire des terrains sur lesquels un propriétaire est en mesure de produire un acte notarié ou de démontrer l'inscription de la parcelle au livre foncier mentionnant son nom. Même lorsqu'ils sont situés à l'avant des maisons et qu'ils bordent la route ou l'usoir, les terrains privés ne rentrent pas sous la dénomination d'usoir et seuls leurs propriétaires peuvent y réaliser des aménagements.

En revanche, au même titre que pour tout autre espace public communal, l'aménagement des usoirs relève bien des communes.

Une réglementation particulière

Ils bénéficient cependant d'un régime juridique spécifique : la « codification des usages locaux à caractère agricole », dont les règles ont été établies par la Chambre d'Agriculture et approuvées par le Département.

L'article n°60, vous donne, en tant que riverain immédiat, un droit d'usage. Il consiste à pouvoir vous servir de l'usoir princi-



Usoir aménagé en parking à Hémilly. ©CAUE

palement comme chemin d'accès à votre bâtiment. Ce peut être aussi un lieu de dépôt de votre bois ou autres matériaux, ainsi que des machines et tous objets qui vous seraient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, commerciale, artisanale ou autres.

Création d'un parking

Dans le cas de la création d'un parking par votre commune sur l'usoir qui borde votre maison, ce lieu va changer d'affectation pour devenir un parking public. L'article

n°65 de ce texte prévoit que votre commune a « le droit de supprimer tout ou partie de l'usoir et d'en modifier la consistance, mais à la condition que l'exploitation et la circulation au profit des riverains continuent à être possibles dans la même mesure que par le passé ».

Il conviendra donc, dans votre cas, de veiller à ce que les aménagements réalisés par la commune ne vous privent pas de vos droits, ou le cas échéant, d'envisager une demande d'indemnisation.

En savoir plus ?

Le CAUE mettra prochainement à votre disposition une plaquette intitulée « Les usoirs en Moselle ». Vous pourrez la télécharger sur son site internet www.caue57.com ou en demander une version papier.

Par ailleurs, concernant l'aménagement des usoirs, les communes peuvent bénéficier des conseils du CAUE, sur simple demande.



URBANISME > *Domaine public*

Usoirs : le droit des riverains

« En tant que riverain, quels sont mes droits par rapport à l'usoir situé devant chez moi ? »
F. D., Moselle

Les usoirs appartiennent au domaine public communal. Par conséquent, vos droits en tant que riverain sont limités.

Ils sont fixés par les articles 57 à 65 de la « codification des usages locaux à caractère agricole ». Ces règles ont été établies par la chambre d'agriculture, puis approuvées par le Département.

Pour quel usage ?

Dans votre cas, l'usoir étant situé devant chez vous, vous en êtes un riverain immédiat. A ce titre, vous avez essentiellement le droit de vous en servir :

- Comme chemin d'accès vers votre bâtiment, qu'il s'agisse d'une habitation ou autre (*cela veut dire que vous pouvez traverser l'usoir et non pas l'aménager*) ;
- Comme lieu de dépôt pour le bois et autres matériaux ;
- Dans le cas où vous exerceriez une activité agricole, commerciale, artisanale ou autres, comme lieu de dépôt des machines et objets nécessaires à l'exercice de votre activité.

Aménagements particuliers

Sous réserve d'avoir obtenu l'accord préalable de la commune par le biais d'une convention d'occupation précaire et révo-



Le village d'Ommeray et ses usoirs. ©CAUE

ble du domaine public, d'autres types d'occupation privative peuvent vous être accordés. Ainsi, vous pouvez envisager l'engazonnement et la réalisation de plantations, par exemple. La circulation des tiers doit rester possible.

De même, vous pouvez créer de nouvelles ouvertures depuis la façade de votre propriété vers l'usoir sans qu'aucune règle de

distance ne vous soit imposée. Il faut néanmoins avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

- En revanche, vous n'avez
- ni le droit d'utiliser le sous-sol de l'usoir (*donc pas la possibilité d'y installer une fosse septique par exemple*),
 - ni le droit de le bâtir ou de le clôturer car vous ne pouvez y empêcher, de façon permanen-

te, la circulation des autres riverains ou des tiers.

Droit prioritaire

Il est à noter que, dans le cas où l'usoir borde différentes propriétés, le droit d'usage est réservé en priorité aux propriétaires dont la façade principale donne directement sur cet usoir.

Il s'agit de la façade où se situe l'entrée principale du bâtiment.

Où se renseigner et se documenter ?

Pour plus d'informations, le CAUE met à votre disposition une plaquette intitulée « Les usoirs en Moselle ». Vous pouvez la télécharger sur son site internet www.caue57.com ou en demander une version papier. Posez vos questions en appelant le 03 87 74 46 06.

Par ailleurs, l'aménagement des usoirs incombe aux communes qui peuvent également bénéficier des conseils du CAUE sur simple demande.

57 Moselle
caue
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

URBANISME > *Déclaration de travaux obligatoire*

Isolation extérieure

« Mon voisin envisage de poser une isolation sur la façade de sa maison qui est en limite de propriété. Que dit la réglementation ? Suis-je obligé de laisser passer les ouvriers chez moi ? »
C. U., Amnéville

L'isolation thermique des murs par l'extérieur est une solution très efficace, règlementée pour les locaux chauffés. Elle nécessite une modification extérieure du bâtiment.

Selon l'article R421-17a du code de l'urbanisme, une déclaration de travaux est obligatoire avant de commencer le chantier. Elle se fait à l'aide du formulaire Cerfa n°13404*01 qui doit être adressé en trois exemplaires à la mairie concernée. Dans certains cas particuliers, tel qu'un logement classé, un permis est nécessaire.

Sur le plan technique, l'isolation de façade sur un bâtiment existant chauffé est soumise à la Réglementation thermique par élément depuis le 1^{er} novembre 2017. En fixant les caractéristiques minimales des murs à isoler, ce texte vise à maîtriser les dépenses d'énergie.

Lorsque la construction voisine est positionnée en limite séparative, l'isolation peut effectivement constituer un débord ou un empiètement sur votre parcelle. Sachez que la loi ne prévoit pas de disposition permettant d'empiéter sur un terrain privé sans convention entre les propriétaires.

Servitude de tour d'échelle

Si votre voisin doit passer par votre propriété, il est impératif de disposer d'une servitude de tour d'échelle. C'est un accès temporaire sur le terrain pour y effectuer les travaux.

Ce droit est limité aux travaux d'entretien indispensables au logement. Il résulte toujours d'un accord amiable entre les deux propriétaires.

En cas de refus injustifié, il est possible de recourir à un juge qui confirmera ou non la servitude du tour d'échelle et l'éventuelle indemnisation pour le trouble de jouissance occasionné.

57 Moselle
caue
Conseil d'arrondissement, d'urbanisme et de développement

> Source : CAUE
de la Moselle
www.caue57.com

MOSELLE Patrimoine

Architecture et paysages

« Je suis photographe amateur. J'ai entendu dire qu'un concours sur l'architecture était organisé par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle. Quelles sont les modalités d'inscription ? »
D. A., Moselle

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Moselle, dans le cadre de sa mission de sensibilisation au cadre de vie, organise effectivement un concours photographique.

Il est exclusivement réservé aux amateurs et les photographies devront être prises en Moselle autour de deux thématiques.

« L'architecture autour de l'eau en Moselle »

L'habitat humain s'est naturellement construit autour de cet élément vital pour l'homme, comme source de vie quotidienne mais aussi élément de construction ou de production artisanale, de déplacement entre villes et villages...

Les prises de vues s'orienteront vers :

- les habitations et petits ensembles urbains liés à l'eau, groupements de constructions légères sur l'eau,
- les petits éléments de patrimoine (fontaine, lavoir...),
- les ouvrages d'artisanat et

de production utilisant l'eau (moulin, atelier, industrie),

- les ouvrages d'art (pont et franchissement d'étendue d'eau, aqueduc, construction architecturale liée au transport fluvial).

« Mon village dans le paysage Mosellan »

Le second thème retenu se rapporte à l'architecture rurale dans son contexte environnemental, à une échelle globale et élargie.

Il vise l'implantation du village dans la topographie, au creux d'une vallée proche d'un cours d'eau, à flanc de coteau dans les vignes ou les vergers, au sommet d'une colline dominant un panorama...

Les photographies ne s'attarderont pas sur des détails architecturaux ou paysagers, mais chercheront à faire comprendre le rapport qu'entretient le village ou le centre-bourg avec son paysage environnant.

Cette recherche ciblera tant les villages dans leur caractère historique et patrimonial, que dans ses transformations contemporaines.

Les lauréats

Cinq lauréats de chaque thème seront primés lors du vernissage de l'exposition des meilleures photographies.

Toutes les photos collectées seront publiées par le CAUE de la Moselle.

CONCOURS PHOTO

architectures et paysages : regards sur la Moselle

2 thèmes :

- l'architecture autour de l'eau en Moselle -
- mon village dans le paysage mosellan -

Conditions de participation

Le concours et l'enregistrement des participations se dérouleront du 1^{er} mai 2019 à 9h jusqu'au 15 septembre 2019 minuit. La fiche d'inscription est téléchargeable sur le site www.caue57.com. Ce concours est ouvert uniquement aux amateurs. L'autorisation parentale est requise pour les mineurs.

Un maximum de trois photos par thème et par personne est accepté. Les photographies ne devront pas être retravaillées, ou seulement à la marge (luminosité, contraste et clarté...). Le côté artistique n'est pas l'objectif premier. Ainsi seront exclus le noir-et-blanc, les photomontages et l'utilisation abusive de filtres.

> **Contact : CAUE de la Moselle, Julian PIERRE**
 tél. 03 87 74 46 06 - contact@caue57.com

SERVICE PUBLIC Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Le rôle du CAUE

« Le CAUE répond à certaines des questions posées par vos lecteurs. Quelle est exactement sa mission. Depuis quand existe-t-il ? Le particulier peut-il le solliciter directement ? »

R. H., Marty

Créé par la volonté du Département, en application de la loi sur l'architecture de 1977, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Moselle est une association neutre et indépendante. Elle a vocation à contribuer, par ses conseils, à l'embellissement du cadre de vie sur l'ensemble du territoire départemental.

Le CAUE, fort d'une approche objective et globale suscite des idées et donne une envie d'architecture de qualité. Sa connaissance du territoire lui permet de croiser les échelles : celle du site, de la commune, de l'intercommunalité et du département. Il travaille avec une approche pédagogique, culturelle et technique.

Les collectivités locales soucieuses de connaître les meilleures possibilités de réalisation et d'insertion de leurs projets d'urbanisme ou d'architecture peuvent le solliciter. Le CAUE intervient aussi dans les écoles pour sensibiliser les élèves à leur cadre de vie quotidien.

Il s'adresse tant aux professionnels qu'aux particuliers.

Ainsi, avant tout projet (*renovation, aménagement, extension*), vous pouvez, sur rendez-vous, rencontrer un architecte conseiller du CAUE. Il vous guidera gratuitement dans vos démarches, en fonction de vos attentes.

■ Vous souhaitez construire

Le CAUE vous aidera à réfléchir sur les critères de choix du terrain, le type d'habitation, l'approche budgétaire, l'aspect énergétique, etc.

■ Vous réhabilitez une maison

L'architecte vous proposera des idées pour transformer une habitation, repenser votre chauffage, rénover une toiture, ravalier votre façade, etc.

■ Vous désirez la restructurer

Vous serez guidé pour restaurer, isoler, créer une nouvelle ouverture, aménager un espace de vie ou créer une extension.

■ Vous voulez faire des économies d'énergie

Le CAUE vous renseignera sur les démarches administratives, la réglementation, les aides financières et vous indiquera les types de professionnels dont vous avez besoin.

Notiez bien que ses missions se limitent au devoir de conseil, en toute neutralité, en s'interdisant d'assurer la conception ou la maîtrise d'œuvre d'une opération.



L'architecte-conseil oriente l'utilisateur. Photo CAUE

Un centre de documentation ouvert au public



Le CAUE dispose également d'un centre de documentation, riche et spécialisé dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Des plaquettes d'information sont fournies sur simple demande.

Sachez enfin que le CAUE est aussi un lieu de rencontre, de débat, de diffusion de la culture architecturale. Il assure des missions de sensibilisation au cadre de vie, au patrimoine bâti, aux projets publics d'urbanisme et d'architecture au travers d'expositions, de publications, de visites, de conférences et de tables rondes.

► Pour prendre rendez-vous, il suffit d'appeler le 03 87 74 46 06 ou d'utiliser le formulaire de contact de son site internet www.caue57.com.