

LES TROIS ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION

ÉTAPE 1 CONNAÎTRE LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTIMENT EXISTANT ET LES TRAVAUX AUTORISÉS

1

Pour s'engager dans un projet de rénovation avec clairvoyance, il est dans votre intérêt de rassembler les éléments de connaissance du bâtiment et de vous poser quelques questions indispensables.

SE RENSEIGNER SUR LES TRAVAUX AUTORISÉS

Avant d'acquérir un bien en vue de le rénover ou avant d'imaginer un projet de rénovation sur votre bien actuel, il est primordial de savoir quels travaux sont autorisés.

// Les règles d'urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme (Art. R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme), le Plan Local d'Urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols, le règlement municipal de construction, le règlement de lotissement sont les règles qui définissent les travaux envisageables :

- les hauteurs maximales des constructions, les pentes de toitures,
- les distances à respecter par rapport aux limites de la propriété,
- les matériaux, etc.

Où vous renseigner ? En mairie, vous pouvez consulter les règles applicables et demander des copies des documents d'urbanisme ; parfois ils sont disponibles sur le site internet de la commune.

// L'habitation est dans le périmètre d'un bâtiment patrimonial protégé

Dans ce cas, l'Architecte des Bâtiments de France donnera un avis sur votre projet. Si votre projet modifie l'aspect extérieur du bâtiment, il est préférable de prendre rendez-vous dès l'esquisse du projet avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine* (S.T.A.P.) afin de vérifier que votre projet est susceptible d'être autorisé quand il sera au stade de l'instruction administrative.

Où vous renseigner ? En mairie pour savoir si l'habitation est dans le périmètre d'un bâtiment protégé.

// L'habitation est dans une zone à risques

Les risques peuvent être de natures différentes : risques naturels (inondation, mouvement de terrain), risques miniers ou industriels. Si votre habitation est dans une zone à risque une réglementation supplémentaire s'applique à la construction nommée «Plan de Prévention des Risques».

Où vous renseigner ? Vérifiez en mairie que le bâtiment n'est pas dans une zone à risque et quelles sont les règles.

// Les servitudes de la parcelle

- la **servitude de passage** (art.682 du Code civil),
- la **servitude non aedificandi, non altius tollendi** (secteur dans lequel on ne doit pas construire et pas dépasser une certaine hauteur),
- la **servitude d'écoulement des eaux** (art.640 du Code civil),
- la **servitude de vue** pour préserver la vie privée entre voisins (art.678 du Code civil).

Où vous renseigner ? Auprès du vendeur ou consulter l'acte de vente du bien.

RASSEMBLER DES INFORMATIONS SUR SON BÂTIMENT

- Quelle est la date ou la **période de construction** ?
- Quel est son **mode constructif** ?
- Le bâtiment fait-il partie d'un **ensemble urbain ayant une cohérence** qui va au-delà de l'habitation elle-même, par exemple une cité ouvrière ou militaire, un quartier construit en même temps dont chaque bâtiment participe à l'ensemble ?
- Le **permis de construire** du bâtiment est-il disponible au service des archives de la mairie ? Si oui, vérifiez l'exactitude des plans et des façades.
- Si vous l'avez acheté récemment, rassemblez les **diagnostics** fournis avec l'acte de vente et en particulier :

- > le diagnostic amiante
- > le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- > le diagnostic plomb
- > les diagnostics gaz et électricité
- > le diagnostic termites

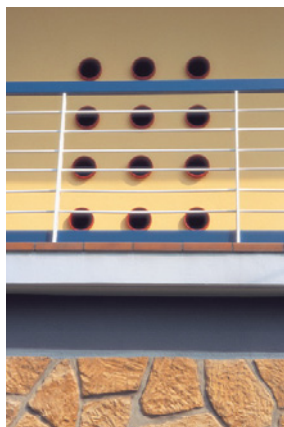
- **Les façades et les ouvertures** sont-elles orientées de manière à capter l'énergie gratuite du soleil ? La rénovation sera l'occasion de percer ou d'agrandir des ouvertures pour augmenter les apports solaires. Au contraire, les murs exposés plein Nord ou Ouest nécessiteront des travaux en vue de protéger le bâtiment des vents et des précipitations (isolation renforcée, limitation de la taille et du nombre des ouvertures).



MONUMENT



HISTORIQUE



CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
BP 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

EN SAVOIR +

Ressources documentaires
du CAUE

- **La rénovation écologique,**
Terre vivante
- **Rénovez votre maison :**
Des solutions écologiques,
Dunod

DEMANDER L'AVIS DES PROFESSIONNELS

Faire un état des lieux global du bâtiment (patrimonial, technique, énergétique) avec l'aide de professionnels, c'est éviter d'avoir de mauvaises surprises après, c'est identifier les points faibles à corriger et c'est éviter de détériorer des éléments de valeur.

// Le regard global de l'architecte du C.A.U.E.*

Quelle que soit l'ampleur de la rénovation, l'architecte du C.A.U.E. vous apportera en toute neutralité sa vision de professionnel pour déterminer : les atouts et les faiblesses du bâtiment, de ses abords, les éléments à conserver, à valoriser.

Il vous ouvrira de nouvelles perspectives en vous donnant des pistes de projet (extension, surélévation, percements, réorganisation intérieure) auxquelles vous n'aviez peut être pas pensées.

L'architecte du C.A.U.E. vous aidera à trouver l'équilibre entre la qualité esthétique de votre habitation, les possibilités d'ajouts contemporains (nouveaux percements, extension, etc.), la démarche environnementale (matériaux sains, qualité de l'air intérieur, confort visuel) et l'amélioration énergétique du bâtiment.

// Les aspects techniques

En fonction de l'ampleur de la rénovation (modification lourde du gros œuvre, extension ou surélévation) et de l'état initial du bâtiment, il est parfois indispensable de demander un diagnostic technique du bâtiment auprès d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou d'un bureau d'études techniques structures.

Quel est l'état de la construction ?

En particulier pour un bâtiment présentant des désordres apparents (fissurations, déformations des murs ou de la toiture), demandez une expertise de la structure à un architecte qui saura vous réorienter vers un bureau d'études en cas de besoin.

Où passent les réseaux ?

La position des réseaux contraindra les possibilités d'aménagement. Le professionnel identifiera où passent les diverses gaines et localisera les raccordements aux réseaux collectifs.

Quelle est la nature du sol ?

En cas de rénovation engendrant une extension ou une surélévation importante, une étude de sol géotechnique sera indispensable pour évaluer la nature des fondations à réaliser et éviter le risque de déstabiliser le bâtiment existant.

A qui s'adresser ? Pour être en possession de relevés et de diagnostics fiables du bâtiment existant, vous pouvez confier à un architecte les éléments de mission suivants, sans obligation de vous engager avec lui pour la conception de votre projet :

- relevés du bâtiment existant et établissement des plans, coupes et façades,
- relevé des désordres du bâtiment existant,
- établissement d'un dossier photographique,
- diagnostic technique et architectural,
- règles et contraintes applicables au projet,
- viabilité, étude de sol, fondations, ossature, équipements.

Pour des diagnostics spécifiques qui ne relèvent pas de la compétence d'un architecte, consultez des bureaux d'études ou des entreprises spécialisées pour : les pollutions amiante, plomb, de sol et de sous-sol et les mesures de dépollution.

// L'audit énergétique

L'audit permet de comprendre les points faibles du bâtiment d'un point de vue thermique et donc d'intégrer des travaux d'amélioration énergétique à l'occasion d'une rénovation globale. Il permet de phaser les travaux d'amélioration thermique en fonction de son budget.

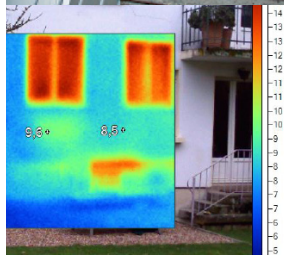
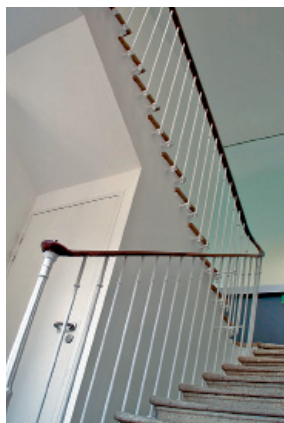
Les éléments contenus dans l'audit :

- Un diagnostic de l'enveloppe du bâtiment et des solutions techniques chiffrées : toit, fenêtres, portes, murs, plancher bas, sous-sol, lieux de faiblesse (trappe d'accès aux combles, conduit de cheminée ouverte, etc.).
- Un diagnostic des installations techniques existantes et des solutions techniques chiffrées : la production de chaleur (chaudière, PAC, ...), la distribution de chaleur (conduites calfeutrées ou non), les émetteurs de chaleur (convecteurs, radiateurs, ...), le système de ventilation, les outils de gestion existants (thermostats par pièce, robinets thermostatiques).

A qui s'adresser ? Cet audit thermique peut être réalisé par un bureau d'études thermiques spécialisé, avec recommandations sur les travaux prioritaires et les temps de retour sur investissement, le tout rédigé dans un rapport écrit.

Si vous souhaitez dans un premier temps avoir des conseils individualisés, neutres et gratuits, contactez un **Espace Info Energie***. Vous pourrez profiter du regard d'un professionnel de la thermique sur votre habitation.

* Retrouvez leurs coordonnées complètes sur la fiche information « coordonnées utiles »



**POUR UN CONSEIL
INDIVIDUALISÉ
SUR VOTRE PROJET
CONTACTEZ LE
CONSEIL
D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA MOSELLE**

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
BP 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com