



Du permis aux fondations

SOPHIE GOMMÉ-MOREAU

COMME CHAQUE MOIS, NOUS VOUS RETROUVONS POUR SUIVRE LE PARCOURS D'ANTHONY D. QUI FAIT ACTUELLEMENT CONSTRUIRE AU PERREUX-SUR-MARNE (94). ALORS QUE CELUI-CI NOUS FAISAIT PART PRÉCÉDEMMENT DE SES DIFFICULTÉS POUR ACHETER UN TERRAIN PUIS DE SON PARCOURS POUR TROUVER LE BON CONSTRUCTEUR, NOUS ABORDONS CE MOIS-CI UNE ÉTAPE IMPORTANTE : L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE...

Après avoir contacté quatre constructeurs, Anthony a finalement fait son choix et retenu Les Maisons Montoit, une entreprise installée à Noisy-le-Grand, en Seine-Saint-Denis. Quelques jours plus tard, Anthony et son épouse signaient un contrat de construction. Le permis peut maintenant être déposé. Michel Monteiro, commercial chez les Maisons Montoit, et Anthony nous expliquent le déroulement de cette étape et le démarrage des travaux...

Faire Construire : Qui s'est occupé du dépôt de permis de construire ? Anthony D. : C'est le constructeur ! Le contrat de construction intègre

cette phase, tout est compris dans le prix. Et nous n'avons pas eu de démarche à faire, il y a même eu un très bon échange entre l'architecte des Maisons Montoit et les services techniques de la mairie. Nous avons seulement participé à la réalisation de l'avant-projet.

UNE BONNE PRÉPARATION

Qu'entendez-vous par avant-projet ? Cela fait-il partie des étapes préliminaires ?

Michel Monteiro : Oui. Un projet de construction se prépare et nous travaillons toujours avec un avant-projet que nous dessinons dans notre bureau d'études. Celui-ci est une base de travail que nous peaufinons avec le client dans les moindres détails. Le terrain de Monsieur D. étant en secteur sauve-

gardé, nous avons donc pris rendez-vous avec l'architecte des Bâtiments de France et nous l'avons rencontré avec cet avant-projet justement pour qu'il vérifie si l'habitation était conforme aux prescriptions architecturales qui s'appliquent dans le secteur. Cette consultation est importante car elle permet d'apporter d'éventuelles modifications au projet avant le dépôt de permis. Ce qui est un gain de temps. En ce qui concerne la maison de Monsieur D., nous avons dû faire quelques petits changements, notamment pour les fenêtres, qui ont été rétrécies en largeur mais agrandies en hauteur, la couleur du ravalement a également été revue... Bref, ce n'était que de petites modifications de façade. Une fois que ces transformations

ont été apportées sur le papier, nous sommes allés voir la DDE (Direction départementale de l'équipement) et le service urbanisme de la commune pour vérifier si le projet respectait bien les règles d'urbanisme, d'autant que le terrain est à la fois en secteur sauvegardé et en zone inondable. Dès que nous avons eu les avis de chaque intervenant, nous avons pu déposer le dossier de permis.

Le fait que la maison soit en zone inondable, cela vous a-t-il gêné ou retardé pour le permis ?

Michel Monteiro : Pas du tout ! Puisque nous savions que le terrain était en zone inondable, nous avons donc pris toutes les précautions nécessaires. Nous avons bien observé les règles d'urbanisme et nous avons bâti le pro-

jet autour de ces règles. Il est plus délicat à mon avis d'être en secteur sauvegardé, car les Bâtiments de France se basent sur une appréciation personnelle, il n'y a pas de texte qui leur dicte ce qu'ils doivent accepter ou ne pas accepter...

Anthony D. : Le fait d'être en « zone bleue », en zone inondable, peut être gênant dans un projet de construction puisque cela nous a obligé à construire en hauteur, c'est-à-dire à ne pas utiliser le sous-sol. Toutes les chaudières par exemple ont été placées à l'étage. En revanche, nous avons un sous-sol total pour le garage...

UN VOISINAGE BIEN INFORMÉ

Combien de temps s'est-il écoulé entre la signature du contrat et l'obtention du permis ?

Michel Monteiro : Il s'est passé à peu près trois semaines entre la signature du contrat et l'élaboration du plan de permis et environ quatre mois entre la signature du contrat et l'obtention du permis.

Le permis obtenu, les travaux ont pu commencer... ?

Michel Monteiro : Pas tout à fait. Dès que nous avons eu l'arrêté du permis, nous avons refait une réunion avec le client pour l'élaboration des plans d'exécution. Il arrive parfois que le client change d'idée en ce qui concerne la disposition des pièces par exemple ; nous préférons donc discuter une nouvelle fois avec lui avant de remettre les plans définitifs au maçon. Et puis le terrain sur lequel nous devions intervenir était construit, il fallait donc démolir la maison qui était dessus... Enfin, troisième étape : nous consultons toujours les voisins avant de démarrer les travaux. Ce chantier n'a donc pas échappé à notre règle. Nous nous sommes rendus chez les voisins de gauche et de droite pour leur expliquer d'abord le projet, que des grues allaient venir dans quelques jours, qu'on allait démolir la maison d'à côté, que tout cela allait faire du bruit, de la poussière... Bref, cette visite nous permet d'entretenir de bonnes relations avec le voisinage, les gens ne sont pas surpris. Et puis, dans un second temps, nous demandons

à un huissier de passer chez ces mêmes voisins pour vérifier l'état de leur maison et en particulier l'état des murs mitoyens. Il mentionne toutes les fissures ou autres défauts s'il y en a et il fait son rapport. Ce constat nous permet de ne pas être accusé à tort. Car certains propriétaires pourraient profiter de la situation et se plaindre que la démolition de la maison a par exemple suscité des vibrations qui ont créé des fissures dans leurs murs. Bref, nous prenons toutes nos dispositions pour éviter les problèmes de ce genre. L'huissier observe également l'état des trottoirs afin que la commune ne nous fasse pas non plus de reproches. Cette démarche ne peut qu'être positive car elle permet d'instaurer un bon climat avec les voisins, chacun apprend à se connaître... d'autant que nous allons nous côtoyer pendant plusieurs mois ! Enfin, après avoir effectué toutes ces visites de courtoisie et de contrôle, nous avons démolé la maison, effectué la mise à nu du terrain, avec le déblaiement des gravats et nous avons pu attaquer le terrassement.

La parcelle se trouvant en zone inondable, nous avons d'abord bien drainé le sol pour l'assainir au maximum avant le coulage des fondations spécialement adaptées à ce type de terrain.

Le projet d'Anthony D. comprend également la réalisation d'une piscine. Les deux constructions - maison et piscine - ont-elles commencé en même temps ?

Michel Monteiro : Oui. Nous avons fait une réunion avec le pisciniste lors de l'élaboration des plans d'exécution. Et nous avons établi des plannings d'intervention pour ne pas se gêner mutuellement et travailler dans de bonnes conditions. Mais les deux constructions doivent être menées en parallèle. Le pisciniste va nous demander par exemple de lui laisser du ferrailage à tel endroit, il va nous indiquer l'emplacement de la machinerie, le passage des gaines en attente afin que lui puisse par la suite faire ses évacuations d'eau, qu'il mette en place ses alimentations électriques... Bref, c'est un véritable travail d'équipe !