



RÉALISER

Votre projet est constitué. Vous avez choisi un terrain ou une maison à réaménager, réuni les plans de votre projet, le descriptif complet des travaux. C'est maintenant le moment de RÉALISER.

La première étape de la réalisation est celle des autorisations administratives obligatoires, obtenir votre permis de construire , avant de vous engager dans les travaux.

Cette formalité achevée, vous pourrez consulter les entreprises en leur soumettant le projet autorisé, afin de faire le choix le plus adapté à vos moyens et vos exigences.

Une fois les entreprises retenues pour l'exécution de votre projet, il faudra organiser le chantier . Cette phase du projet nécessite aussi des compétences spécifiques pour laquelle il est conseillé de s'entourer de professionnels expérimentés.



RÉALISER OBTENEZ VOTRE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction ou modification d'un bâtiment existant nécessite une autorisation administrative préalable avant son exécution. Cette démarche s'effectue à la mairie de la commune où se situe le terrain de votre projet. Vous y trouverez toutes les informations réglementaires s'appliquant à la nature des travaux, ainsi que les formulaires pour déposer votre demande ou votre déclaration.

Ceux-ci sont également disponibles en ligne.

L'instruction de votre demande nécessite un certain délai. Vous ne pourrez pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu cette autorisation.

DEMANDE DE PERMIS OU DÉCLARATION ?

Le cas général qui s'applique à toute demande d'autorisation de travaux est le permis de construire.

Il existe cependant plusieurs formes de demandes selon la nature des travaux ou leur importance :

- la déclaration préalable est une dérogation au cas général qui s'applique pour les travaux comme les petites extensions, les constructions de faible importance ou certaines modifications de constructions existantes,

– le permis de démolir est nécessaire dans certaines conditions avant toute démolition,

– le permis de construire modificatif est demandé lorsque l'exécution des travaux impose des dispositions modifiant le projet initial dans son aspect, sa structure ou sa surface,

– le permis d'aménager concerne les projets s'organisant sur de grandes parcelles, modifiant le terrain ou prévoyant son partage, avec les équipements nécessaires (voirie, assainissement...).

Le délai de l'instruction vous est signifié dans le récépissé du dépôt de votre demande ou votre déclaration. Il peut être prolongé dans certaines situations ou présence de servitudes. Dans ce cas, vous serez informé peu après le dépôt de votre demande ou déclaration :

– de la date d'expiration du délai d'instruction,

– de la situation de votre demande ou votre déclaration à l'issue de ce délai : permis ou rejet, non opposition ou opposition ; il est conseillé d'attendre l'information sur la décision.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire (PC) est obligatoire pour toute construction, dont la surface ou la hauteur sont supérieures aux seuils définis dans le code de l'urbanisme, ainsi que pour les modifications de façades avec changement de destination de l'immeuble.

Le dépôt de la demande s'effectue à la mairie, qui lui attribuera un numéro et un reçu de dépôt. Le dossier de votre demande doit être complet pour décrire précisément votre projet. Il est notamment constitué :

– du formulaire « CERFA » renseigné,

– d'un plan de situation,

– de toutes les pièces décrivant le terrain dans son état existant (plans, photographies, notice),

– de toutes les pièces décrivant précisément votre projet et son insertion dans l'environnement...

Dans le cas d'une autorisation tacite, vous aurez intérêt à demander le certificat d'autorisation tacite à l'autorité concernée.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

La déclaration préalable (DP) concerne les travaux de modification d'aspect de constructions existantes, ainsi que les constructions ou extensions de surface ou de hauteur inférieures aux seuils fixés par le code de l'urbanisme.

Le dépôt de la déclaration se fait à la mairie, dans les mêmes conditions que la demande d'autorisation.

Le dossier doit décrire précisément les travaux, leur nature et leur importance. Il est constitué :

– du formulaire « CERFA » renseigné,

– d'un plan de situation,

– de toutes les pièces décrivant les parties concernées dans leur état existant,

– de toutes les pièces décrivant les travaux envisagés.

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est requis dans les communes qui ont inscrit cette obligation dans leur plan local d'urbanisme, ainsi que dans tous les espaces protégés au titre des sites ou du patrimoine.

La demande est constituée d'un formulaire « CERFA » renseigné, d'un plan de situation, d'un plan de masse du terrain existant indiquant les constructions à démolir, ainsi qu'un plan de l'état du terrain après démolition.

Si la démolition, partielle ou totale, est suivie d'une reconstruction, il suffit de signaler les parties à démolir dans une seule demande de permis de construire.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Cette demande est effectuée lorsque des adaptations du projet initial –dans sa structure, son aspect ou les surfaces déclarées– ont été nécessaires ou souhaitées.

La procédure et ses délais sont identiques à celle du permis de construire et le numéro du dossier initial est le même, avec un indice. L'obtention de l'autorisation est toujours préalable à l'exécution des travaux.

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Le principe du permis d'aménager (PA) est similaire au régime des autres demandes d'autorisations, avec des dispositions adaptées (végétation, voirie, etc.).

Il comprend cependant une notice descriptive plus complète sur son impact, ses aspects paysagers, etc. Si le projet prévoit une ou plusieurs constructions, ou des démolitions, les pièces nécessaires pour chacune d'entre elles sont jointes au dossier de la demande de PA.

AFFICHAGE DE LA DÉCISION

Après l'obtention du permis, et une fois le délai de recours purgé, vous pouvez commencer les travaux (veillez toutefois à ne pas dépasser la date d'expiration du permis).

Vous devez déposer en mairie une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et procéder à l'affichage de votre autorisation sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

La durée de validité du permis est de deux ans, prorogeable une seule fois d'une année.



RÉALISER CONSULTEZ DES ENTREPRISES

Soyez vigilant en choisissant les entreprises pour réaliser le projet, c'est une étape importante. Le suivi de chantier est un vrai métier !

Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), c'est le constructeur qui dirigera les entreprises en faisant éventuellement appel à des sous-traitants.

Si vous avez choisi un architecte pour une mission complète, il constituera un dossier de consultation des entreprises (DCE) traduisant vos besoins et vos attentes. Ses connaissances et son expérience sont un atout pour le choix des entreprises, la qualité de l'exécution et la maîtrise des coûts.

Enfin, si vous gérez seul le suivi des travaux, préparez avec soin votre dossier : il faut avoir une idée précise de ce que vous attendez, ne rien oublier, mettre les entreprises en concurrence...

Soyez attentif aux qualifications et références qui vous renseigneront sur la compétence de ces professionnels.

LE CAHIER DES CHARGES

C'est un document essentiel qui vous permettra de décrire en détail les travaux envisagés et de définir clairement vos attentes vis-à-vis des entreprises.

Votre demande, à effectuer auprès de plusieurs professionnels d'un même corps d'état (exemple : 2 ou 3 électriciens), doit être identique afin de pouvoir comparer leurs réponses.

Sur la base de votre demande, ces entreprises vous remettront un devis décrivant les solutions techniques proposées, les coûts et délais.

Elles préciseront par ailleurs un certain nombre d'informations administratives vous permettant de vérifier leur régularité et leur sérieux.

Il est primordial d'analyser finement les propositions, en termes de conformité technique au cahier des charges et de prix proposés. Ainsi, votre choix pourra se faire entre la qualité de prestations et le prix.

LE COÛT DES TRAVAUX

Afin de garantir la conformité des travaux par rapport au permis de construire, il est primordial de vérifier l'adéquation entre votre budget et le coût prévisible des travaux.

En effet, si les offres des entreprises ne vous conviennent pas et amènent à faire évoluer votre projet, vous devrez modifier votre permis de construire. En missionnant un architecte ou un maître d'oeuvre, vous éviterez ces déboires : leur capacité d'anticipation du coût de la construction est tout à votre intérêt ! A noter que votre budget inclut également les taxes d'urbanisme et redevances liées aux travaux.

LE CHANTIER VERT

Dès le choix des entreprises, annoncez la couleur !

Opter pour un chantier vert permet d'affirmer votre engagement en faveur de l'environnement. Le chantier vert a en effet pour ambition de réduire les nuisances, à deux échelles :

- Celle du chantier et de sa proximité, en diminuant les nuisances ressenties par les ouvriers, les riverains et les usagers du site (bruits, poussières, flux de véhicules, etc. ...)
- Celle de l'environnement en général, en veillant à préserver les ressources naturelles et à réduire l'impact du chantier sur l'environnement (pollution, déchet, etc...).



RÉALISER ORGANISER LE CHANTIER

Le chantier va voir se matérialiser votre projet !
S'y investir implique de coordonner les entreprises, faire respecter les délais, gérer l'arrivée des matériaux en veillant à limiter les nuisances par rapport aux voisins !

Cela nécessite des compétences particulières : êtes-vous en capacité d'y faire face ? L'architecte ou le maître d'oeuvre sont formés pour ces missions : leur confier votre chantier vous allège d'une lourde responsabilité.

Si vous avez signé un contrat avec un architecte pour suivre vos travaux, si vous avez opté pour un constructeur de maisons individuelles, ces professionnels seront vos seuls interlocuteurs. Ils engagent leur responsabilité sur les travaux : c'est à eux que vous adresserez toute remarque ou décision à communiquer aux entreprises. Vous les avez mandatés pour cette mission, dès lors, vous ne devez plus prendre de décisions avec l'entrepreneur sans les consulter. Votre rôle de maître d'ouvrage reste, de conclure les contrats avec les entreprises choisies.

LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Votre première obligation est de vous conformer aux travaux déclarés sur votre permis de construire ou déclaration préalable et aux éventuelles prescriptions figurant dans l'arrêté d'autorisation ou de non opposition.

Vous engagez ici votre responsabilité : responsabilité par rapport aux tiers (le voisinage notamment), responsabilité de la conformité des travaux pour l'obtention d'aides diverses et responsabilité du respect des normes en vigueur (pour garantir l'assurance de la construction).

L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

En tant que maître d'ouvrage du projet, votre responsabilité est engagée tout au long du projet.

Avant l'ouverture de votre chantier, vous êtes tenu de contracter une assurance « dommages ouvrage » (ADO). Elle vous couvrira dans le cas de sinistres ou malfaçons touchant à la solidité de la construction relevant de la garantie décennale, à savoir :

- les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de la construction, même s'ils résultent d'un vice du sol, et des désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage (par exemple, fissures importantes des murs, affaissement de plancher, effondrement de toiture, infiltrations d'eau par une fissure de la façade, ou par la toiture, défauts d'isolation thermique des murs),

- les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement qui ne peuvent pas être dissociés de l'ouvrage.

Les biens d'équipement indissociables sont ceux dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans abimer ou enlever une partie de l'ouvrage fondamental qui lui sert de support.

Cette assurance dommages ouvrage permettra une réparation plus rapide des désordres, sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun.