



## LE PROJET DANS TOUTES SES ÉTAPES

Que vous souhaitiez construire ou agrandir votre maison, plusieurs étapes sont incontournables pour la bonne réalisation de votre projet.

### Le choix du bien ou du terrain

Plusieurs critères sont à prendre en compte pour le choix :

- / d'un terrain : forme, pente, orientation, accès, etc.
- / d'un bâtiment existant : terrain, état du bien existant, mitoyenneté, etc.

La bonne analyse de ces critères va conditionner l'implantation et la forme architecturale de votre projet et ses éventuels surcoûts !

Préalablement à tous travaux, la première démarche consiste à se renseigner auprès du service urbanisme de la mairie sur la possibilité de réalisation des travaux et les démarches à suivre.

Vérifiez les règles d'urbanisme applicables à votre terrain. S'il est situé dans un **lotissement\***, vérifiez le règlement et le cahier des charges.

Il est possible de déposer un **Certificat d'Urbanisme\*** (CU) pour connaître la constructibilité du terrain.

### À qui confier la construction ?

Il vous faut établir, ou faire établir les plans de votre projet, déposer vos autorisations de travaux, puis suivre votre chantier.

Vous pouvez confier votre projet à :

- / un architecte ou à un maître d'oeuvre et signer un **contrat de maîtrise d'oeuvre\***, puis des **marchés de travaux\*** avec chaque entreprise choisie,
- / un constructeur et signer un **Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)\***,
- / vous charger vous même de la maîtrise d'oeuvre et signer directement des **marchés de travaux\*** avec chaque entreprise choisie.



**Attention** : le recours à un architecte est parfois obligatoire\*.

## Quelles autorisations demander ?

Tous travaux nécessitent une autorisation. Déposez en mairie : un dossier de **Déclaration Préalable\*** (DP) ou de **Permis de Construire\*** (PC) et recevez un récépissé d'enregistrement.

La durée de l'instruction de votre Déclaration Préalable sera de 1 mois (2 mois si le projet est en secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

L'instruction de votre Permis de Construire sera de 2 mois (4 mois si le projet est en secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

## Les autres démarches

Avertissez vos voisins de votre intention de faire des travaux afin de prévenir d'éventuels problèmes de mitoyenneté, d'entretien, de bruit et de recours pour trouble de voisinage.

Pendant, ou même avant l'instruction, trouvez les entreprises, si vous n'avez pas signé de contrat de construction ET signez avec elles des **marchés de travaux\***. Cela vous protégera plus qu'un simple devis contresigné.

Souscrivez une **assurance Dommage Ouvrage\*** AVANT le commencement des travaux.

Dès l'obtention par la mairie de l'autorisation de réaliser vos travaux, affichez le panneau de chantier. Une fois ce panneau déposé, nous vous conseillons de respecter le délai de recours des tiers, d'une durée de 2 mois, avant de commencer le chantier.

Le panneau de chantier doit rester ensuite affiché pendant toute la durée du chantier. Il doit être visible et lisible depuis l'espace public. Son contenu étant réglementé\*\*. Le panneau de construire devra faire apparaître : le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire ; le nom de l'architecte auteur du projet architectural ; la date de délivrance ; le numéro du permis ; la nature du projet et la superficie du terrain et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

AVANT l'ouverture du chantier, déposez à la mairie une **Déclaration d'Ouverture de Chantier\*** (DOC)\*\*\*.

À la fin des travaux, signez la **réception des travaux, avec ou sans réserves\***. Elle sera le point de départ des **garanties de fin de chantier\***. Déposez une **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux\*** (DAACT)\*\*\*\* en mairie. Selon les cas, cette DAACT doit être accompagnée d'une attestation de respect de la RT2012\* et/ou de respect de l'accessibilité handicapés\*.



**Attention** : gardez tous vos papiers et factures pendant 10 ans après la fin des travaux. Ils seront nécessaires pour une mise en oeuvre éventuelle des garanties et seront transmissibles en cas de vente du bien.

## RÉFÉRENCES

\* Cf. fiches CAUE sur ces sujets

\*\* article R.424-15 du Code de l'urbanisme

\*\*\* CERFA n° 13407

\*\*\*\* CERFA n° 13408