

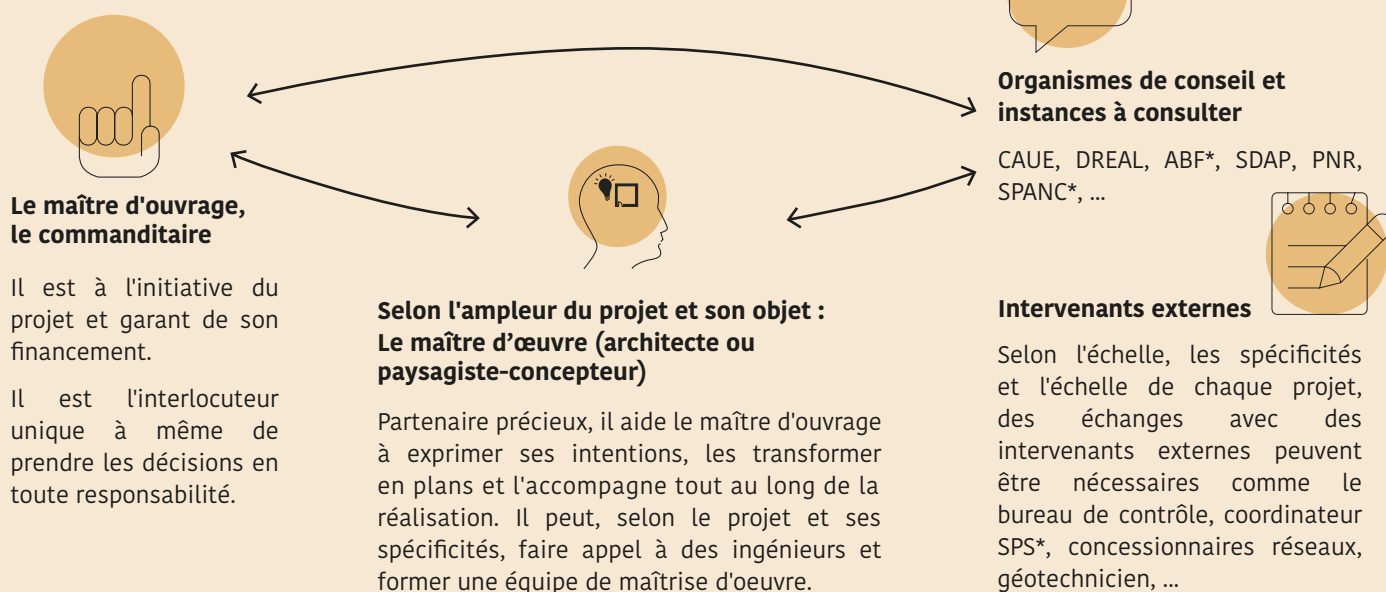
Déroulement du projet

Nous construisons en Morvan, respectons-le !

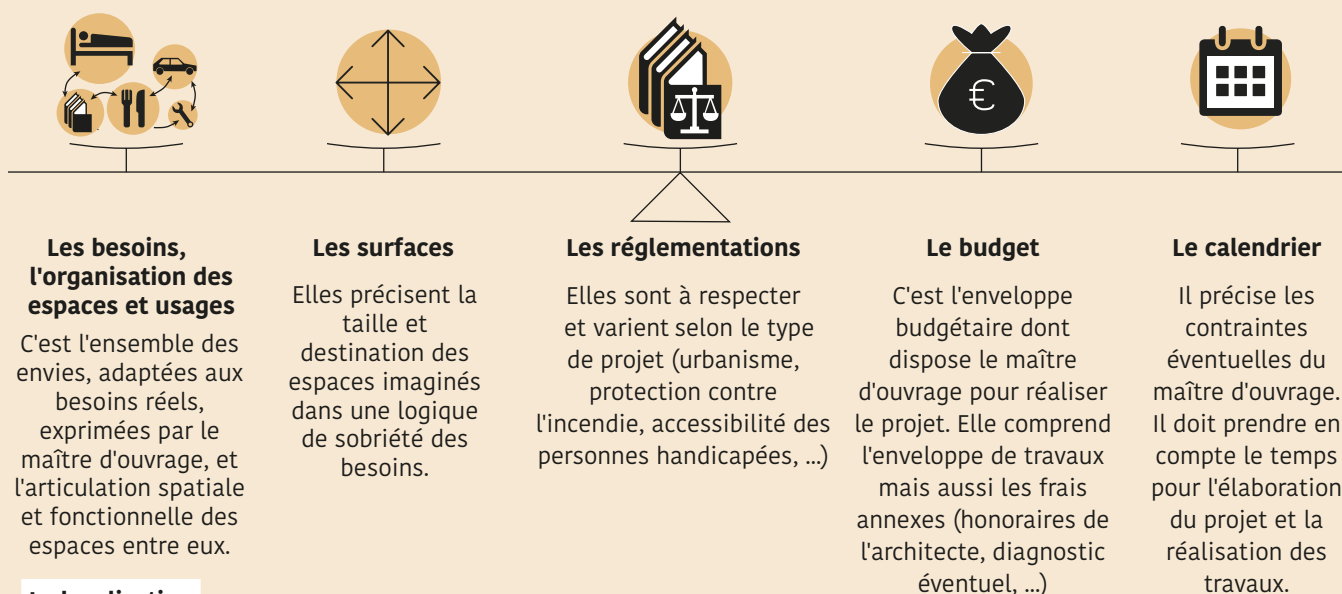
Pour construire, rénover ou aménager, il est important de prendre conscience du processus, des étapes et des temporalités nécessaires à la conception puis à la réalisation d'un projet.

Des organismes : CAUE*, SDAP*, DREAL* ... sont là pour vous conseiller et vous aiguiller sur la manière de réaliser un projet de qualité, de faire des économies d'énergie, d'estimer votre budget, ou encore de trouver les aides financières auxquelles vous pouvez prétendre ce, en accord avec vos besoins et envies [voir Fiche Contacts et liens].

Dans le projet, qui est qui ?



Élaborer un programme, ce qui doit être mis dans la balance :



La localisation

Le site influe sur le projet : accès, viabilisation, proximité des services, vue offerte, ... sont autant d'éléments déterminants. Aussi, pour vérifier son adéquation avec le projet, il est important d'avoir du site une connaissance [voir fiche Lecture de la parcelle] :

- + **Géométrique** : relevé de terrain, bornage, pentes, ...
- + **Climatique et géologique** : ensoleillement, vents dominants, nature du sous-sol...
- + **Foncière** : statut de propriété, classement dans les règles d'urbanisme, servitudes éventuelles ...

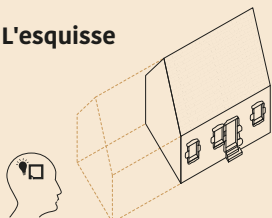
* Voir fiche Lexique

Les phases

Le relevé de l'existant



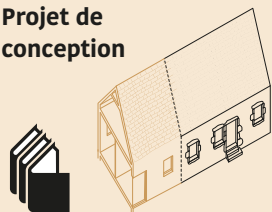
L'esquisse



Avant-projet sommaire puis détaillé

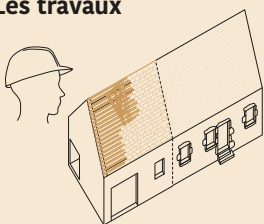


Projet de conception

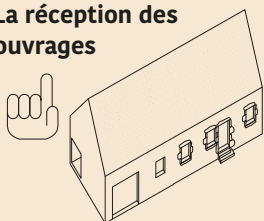


Consultation des entreprises

Les travaux



La réception des ouvrages



Les objectifs

- + **Mesurer** l'existant et mettre en forme des plans de l'état initial
- + **État des lieux** technique du bâti et/ou de la parcelle [voir fiche *Lecture de parcelle*]
- + **Spatialiser le programme**
- + **Explorer différentes solutions pour aboutir à la définition des volumes et les premières intentions**
- + **Vérifier la concordance de l'enveloppe financière du maître d'ouvrage et l'estimation prévisionnelle des travaux**
- + **Préciser** le projet et l'adapter aux conclusions des diagnostics et études complémentaires
- + **Définir les distributions, le principe technique, les ambiances**
- + **Statuer sur l'estimation prévisionnelle des travaux**
- + **Constituer** le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, ...), [voir fiche *Démarches administratives*]
- + **Définir techniquement le projet** et préciser les matériaux
- + **Décrire leur mise en œuvre par lot**, c'est à dire par corps de métier (gros-œuvre, charpente, menuiseries, ...)
- + **Analyser les offres des entreprises et négociations**
- + **Suivre le bon déroulement du chantier et faire en sorte que les travaux soient conformes aux plans**
- + **Gérer les imprévus**
- + **Réceptionner les ouvrages achevés et émettre des réserves si les travaux sont incomplets ou présentent des défauts**
- + **Lever les réserves**
- + **Suivre la garantie de parfait achèvement (GPA) des entreprises** [voir fiche *Démarches administratives*]

La conception du projet

Le chantier

Ce que fait le maître d'ouvrage

- + Faites réaliser les **diagnostics et études complémentaires** éventuellement nécessaires (sondage des sols, diagnostics amiante, ...)
 - + **Déposez en mairie** le dossier d'autorisation d'urbanisme éventuel (permis de construire, déclaration préalable, ...)
- Attendre l'obtention des autorisations d'urbanisme avant de démarrer les travaux
- + À obtention des autorisations d'urbanisme, **affichez un panneau de mention de votre autorisation** et ce, jusqu'à la fin du chantier.
 - + **Choisissez une ou plusieurs entreprises de travaux**
- Tout ou partie des travaux peuvent être réalisés en auto-construction ! Attention cependant aux assurances.
- + Déposez en mairie une **déclaration d'ouverture de chantier**
 - + **Contractez une assurance Dommage-Ouvrage** [voir fiche *Démarches administratives*]
 - + Déposez en mairie une **déclaration d'achèvement des travaux**
 - + Déposer en mairie **une mise à jour du dossier d'autorisation d'urbanisme**, si nécessaire



Démarches administratives

Pour tout projet de construction, extension, réhabilitation, modification, vous devrez réaliser un certain nombre de démarches et suivre des procédures d'urbanisme réglementaire qui peuvent varier selon la commune.

Demandes de renseignements ou d'autorisations d'urbanisme

Certificat d'urbanisme (CU) d'information

En amont du projet, le certificat d'urbanisme renseigne sur les réglementations et droits d'urbanisme applicables à la parcelle, les servitudes éventuelles, les taxes locales et les participations d'urbanisme.

Délais d'instruction : 1 mois

Délais de validité : 18 mois

Certificat d'urbanisme (CU) opérationnel

Pour un projet en cours, il indique, outre les informations précédentes, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des voies et réseaux publics le desservant (eau, assainissement, électricité, ...).

Délais d'instruction : 2 mois

Délais de validité : 18 mois

Déclaration préalable de travaux (DP)

La DP est une autorisation d'urbanisme exigée dans les cas suivants :

- + **Création ou modification** d'une ouverture en façade et toiture.
- + **Ravalement de façade.**
- + **Extension d'un bâti existant** dont la surface de plancher (SP)*est comprise entre 5m² et 20m².
- + **Transformation** d'un garage, de combles de plus de 5m² en pièce d'habitation.
- + **Nouvelle construction** comprise entre 5m² et 20m² de SP
- + **Autre :** création d'une piscine légère, réalisation d'une caravane, mise en oeuvre d'une clôture, changement de destination d'une construction, ...

Délais d'instruction : 1 mois + 1 mois en cas de consultation de services extérieurs (Architecte des Bâtiments de France, ...).

Délais de validité : 3 ans

Permis de construire (PC)

Le PC est une autorisation d'urbanisme exigée pour toute construction de plus de 20m² de surface de plancher* (SP) ou d'emprise au sol. La signature d'un architecte est exigée à partir de 150m² de SP pour la conception du projet et le dépôt du PC. Le PC concerne :

- + **Construction** nouvelle ou extension d'un bâti existant.
- + **Création** d'une piscine (voir modalités).
- + **Transformation** de combles en pièces d'habitation de plus de 20m². Si la surface totale de plancher de la maison agrandie est supérieure à 150m², le recours à l'architecte est obligatoire.
- + **Création** d'un abri de jardin, garage, cabane, lorsque la SP est supérieure à 20m².
- + **Changement de destination** d'une construction modifiant la structure porteuse ou la façade du bâtiment.
- + **Reconstruction** à l'identique.

Délais d'instruction : 3 mois + 1 mois en cas de consultation de services extérieurs (Architecte des Bâtiments de France, ...).

Délais de validité : 3 ans

Permis d'aménager (PA)

Le PA est une autorisation d'urbanisme exigée pour des travaux ayant une portée urbaine ou paysagère :

- + **Création d'un lotissement.** Attention, lorsque le terrain est supérieur à 2500m², la signature d'un architecte ou d'un paysagiste-concepteur est exigée.
- + **Création d'une aire de jeux et de sports.**
- + **Création d'une aire de stationnement** ouverte au public.
- + **Autre :** remembrement, terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, parc d'attraction, aire d'accueil des gens du voyage, ...

Délais d'instruction : 3 mois + 1 mois en cas de consultation de services extérieurs + 1 mois lorsque le projet est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

Délais de validité : 3 ans

Autres autorisations

Permis de démolir, Permis de construire modificatif, Autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public, ...

Certaines modalités peuvent évoluer, aussi, rapprochez-vous du service instructeur de votre commune pour vérifier quelle procédure est à suivre dans le cadre de votre projet.



* Voir fiche Lexique

Comment faire sa demande ?

+ **Remplissez le formulaire Cerfa** correspondant et élaborer un dossier comprenant l'ensemble des pièces demandées en annexe. En cas de recours à un architecte ou paysagiste-concepteur, il peut se charger de constituer le dossier.

+ **Imprimez le nombre d'exemplaires** demandés dans le Cerfa et signez toutes les pièces

Les documents d'urbanisme à consulter

Règlements d'urbanisme

Demandez en mairie quel document d'urbanisme s'applique à votre commune.

Selon la commune, différents documents peuvent s'appliquer :

- + **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** : ce document d'urbanisme régit les orientations d'aménagement des communes de l'intercommunalité, définit les droits et règles de constructions de chaque terrain selon le type d'espace concerné.
- + **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : un PLU est similaire au PLUi, mais s'applique exclusivement à une commune.
- + **La Carte communale** : la carte communale est un document d'urbanisme plus simple que le PLU qui indique les zones où les nouvelles constructions sont autorisées ou interdites.
- + **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** : en l'absence de PLU ou PLUi, c'est le RNU qui s'applique à tout le territoire national.

Protections patrimoniales

Votre parcelle peut être située sur une zone de protection d'un patrimoine architectural, paysager ou naturel. Selon la nature de la protection, les constructions peuvent être soumises à des avis ou autorisations spéciales. C'est le cas pour les protections suivantes :

- + **Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP, anciennement ZPPAUP)**
- + **Secteur de protection** d'un Monument historique
- + **Site inscrit ou classé**
- + **Site patrimonial remarquable**
- + **Secteur sauvegardé**
- + **Zone Natura 2000, arrêté de protection de biotope, réserve, ...**

Le site de l'Atlas des Patrimoines (atlas.patrimoines.culture.fr) et **le site géoportail** (www.geoportail.gouv.fr) présentent un certain nombre de ces zones protégées.

Protection patrimoniale au sein du PNR

D'autres classements existent et permettent de révéler la forte valeur patrimoniale, culturelle et paysagère d'un territoire. **C'est le cas du Parc naturel régional du Morvan qui, au travers de sa charte, offre un projet concerté de développement durable.**

Les autres obligations liées à la construction

Assurance dommages ouvrage (DO)

Ce contrat prémunit le maître d'ouvrage* en cas de sinistre durant les 10 ans suivant la réception de l'ouvrage. Les travaux de réparation des désordres seront préfinancés par son assurance DO, à charge pour l'assureur de se retourner contre les acteurs du chantier, eux-mêmes assurés en garantie décennale.

Assurance décennale

Tout constructeur (architecte, ingénieur, entreprise de construction, lotisseur, promoteur, ...) engage sa responsabilité en cas de dommage à l'égard du maître d'ouvrage* pour une durée de 10 ans.

Pour couvrir cette responsabilité, il a l'obligation de contracter une assurance de responsabilité civile et une garantie décennale qu'il doit présenter avant toute signature de contrat.

Garanties de parfait achèvement et de bon fonctionnement

Le maître d'ouvrage bénéficie d'une garantie de parfait achèvement pendant 1 an après livraison du chantier, imposant à l'entreprise de travaux de réparer tout désordre signalé. Il bénéficie aussi de la garantie de bon fonctionnement pour le remplacement des équipements défectueux dans les 2 ans suivant la livraison.

Réglementation thermique (RT) et Energétique (RE)

Dans le but d'amélioration thermique et de réduction des consommations globales, tout projet se doit de répondre aux réglementations thermiques.

Pour les constructions neuves, la RT2012 s'applique et sera bientôt remplacée par la RE2020, visant le concept de bâtiment à énergie positive.

Pour les interventions sur bâtiment existant, la RT globale ou la RT élément par élément peut s'appliquer.

Pour information, une attestation de prise en compte de la réglementation thermique sera demandée pour le dépôt du permis de construire.

Autres règles de construction

Règles de sécurité incendie, normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, code de la construction, code du travail, code de l'environnement, règles de l'art, ...

De nombreuses règles s'appliquent selon le type de projet. Les architectes sont là pour vous conseiller et vous guider.