

Présentation générale

septembre 2016

La présente fiche fait partie d'un ensemble de fiches information abordant la thématique des formalités administratives liées à l'acte de construire, listées ci-contre.

Depuis sa conception jusqu'à sa démolition, la vie d'une construction ou d'un aménagement urbain est ponctuée par des formalités administratives spécifiques. La présente fiche synthétise ces obligations en suivant le déroulement du cycle de vie, découpé ici en référence à notre plaquette «Réussir sa maison en 5 étapes». Le schéma ci-dessous propose une vision synoptique avant une présentation plus complète par étape.

LES AUTRES FICHES DE LA THÉMATIQUE

- Quelle autorisation d'urbanisme pour mes travaux?
- Les surfaces de plancher et d'emprise au sol

AUTRES THÉMATIQUES DE L'ACTE DE CONSTRUIRE

- Les Performances Énergétiques
- Les responsabilités et assurances de la construction



VIE DE L'OUVRAGE

ÉTAPES 1 et 2
 RÉFLEXIONS PRÉALABLES/ CHOIX DU TERRAIN

ÉTAPE 3
 CONCEPTION DU PROJET

ÉTAPE 4
 PRÉPARATION DU CHANTIER

ÉTAPE 5
 DÉROULEMENT DU CHANTIER

ÉTAPE 6
 FONCTIONNEMENT DE L'OUVRAGE

FORMALITÉS GÉNÉRALES

Connaître la constructibilité

- Le Certificat d'Urbanisme d'information (C.U.a)
- Le Certificat d'Urbanisme opérationnel (C.U.b)

BÂTIMENT

Déposer suivant le cas

- Le Permis de Construire (P.C.)
- Le Permis de démolir
- La Déclaration Préalable de travaux (D.P.)

OPÉRATION URBAINE

Déposer suivant le cas

- Le permis d'aménager (P.A.)
- La Déclaration Préalable de travaux (D.P.)



Obtention de l'autorisation d'urbanisme

Purge du délai de recours des tiers:
 Affichage continu de l'arrêté (2 mois)

Souscrire aux assurances de la construction

Disposer des autorisations d'occupation du domaine public

Déposer

- Le Permis modificatif (si nécessaire)
- La Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.)

Ouverture du chantier

Déposer

- La Déclaration au centre foncier des impôts («hors d'eau/hors d'air», raccordement aux réseaux réalisés).

Réception des travaux

Déposer

- La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.)

Souscrire à l'assurance habitation

FORMALITÉS LIÉES AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

SELON LE CAS :

Réaliser

- une étude de faisabilité
- une étude thermique selon la méthode de calcul réglementaire

Joindre à la demande de P.C.

- l'attestation de prise en compte de la Réglementation Thermique

Réaliser

- un test d'étanchéité à l'air à l'issue du chantier (habitation/RT 2012 complète)

Joindre à la D.A.A.C.T.

- l'attestation de prise en compte de la Réglementation Thermique, établie par un professionnel

Les formalités administratives liées à l'acte de construire
 Présentation générale

Le Certificat d'Urbanisme (c.u.)

Chaque terrain est soumis à des règles d'urbanisme et des taxes spécifiques à sa situation. Il est primordial d'en avoir connaissance avant tout achat ou projet de construction, d'aménagement. Deux versions de certificat coexistent :

- **Informatif**, il synthétise les règles et taxes applicables sous forme d'une liste ;
- **Opérationnel**, il renseigne sur la faisabilité d'une opération.

Sa possession n'est pas obligatoire mais elle est cependant **recommandée**. Attention, les **servitudes de droit privé** ne sont pas mentionnées, ni instruites dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

CONCEPTION DU PROJET**L'étude de faisabilité (RT 2012 complète et existant globale)**

Engagée lors de la conception d'un projet de **construction neuve** nécessitant le dépôt d'un **Permis de Construire**, l'étude de faisabilité compare les performances énergétiques et coûts d'investissement de plusieurs variantes d'approvisionnement en énergie afin de guider le maître d'ouvrage dans ses choix. Elle requiert l'emploi de logiciels conformes dont l'usage demande de solides connaissances en matière de calculs thermiques ; il est recommandé de faire appel à un bureau d'étude ou un architecte. L'étude est **obligatoire** pour tous les bâtiments neufs depuis le 1^{er} janvier 2014, à l'exception :

- Des maisons individuelles ou accolées ;
- Des bâtiments dont la Surface de Plancher et la Surface thermique au sens de la RT sont inférieures à 50 m² ;
- Des extensions de bâtiments existants.

Les **rénovations énergétiques** lourdes (coût prévisionnel > 25% de la valeur de l'immeuble) de bâtiments dont la **Surface Hors Œuvre Nette est > 1000 m²** sont également concernées (voir fiche «la RT existant globale»).

L'étude thermique («RT 2012 complète ou partielle» et «existant globale»)

Réalisée à l'aide d'un logiciel conforme employant des moteurs de calculs réglementaires, cette étude **obligatoire** évalue l'efficacité énergétique du bâtiment projeté résultant de l'application de principes de conception bioclimatique (coefficient **Bbio**). Elle quantifie également sa **Consommation d'énergie primaire** (coefficient **Cep**) et son confort d'été (coefficient **Tic**). Les seuils sont définis selon l'usage, le type d'intervention, la zone climatique et l'altitude du site. Dans la version **partielle de la RT 2012**, seul le coefficient **Bbio** est exigé.

L'attestation de prise en compte de la Réglementation Thermique («RT 2012 complète ou partielle» et «existant par élément»)

Pour les bâtiments devant respecter les réglementations thermiques, une **attestation de prise en compte de la réglementation thermique** doit être jointe **obligatoirement** à la demande de **Permis de Construire**.

Il existe deux types de formulaires :

- L'**attestation RT 2012** pour les projets soumis aux exigences de la **RT 2012** ;
- L'**attestation RT 2012 «adaptées»** pour les projets soumis aux exigences de la **RT existant par élément**.

L'attestation RT 2012 consigne les résultats de l'étude thermique, ainsi que les conclusions de l'étude de faisabilité. Disposer du **Récapitulatif Standardisé de l'Étude Thermique** (fichier au format xml) fournie par le bureau d'étude est indispensable pour générer l'attestation en ligne sur le site www.rt-batiment.fr. L'attestation engage la responsabilité du maître d'ouvrage quand aux résultats annoncés et à leur réalisation.

Le recours à l'architecte

Il est obligatoire pour tous dès qu'il y a dépôt d'un **Permis de Construire**. Cependant, une mesure dérogatoire définit des conditions d'application pour les projets non agricoles portés par des personnes physiques. Depuis le 8 juillet 2016 (Loi LCAP), sa surface de plancher et son emprise au sol doivent être < 150 m² pour être dispensé. Le décret d'application est attendu. Quant aux projets de constructions agricoles, ils bénéficient de seuils supérieurs en fonction de leur portage et de leur nature.

Surface de Plancher :

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs de façade. Sont déduits les stationnements (aires de manœuvre comprises).

Emprise au sol :

Projection verticale au sol d'une construction.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 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



GLOSSAIRE

Ouvrage :

Mise en œuvre de matériaux sur un chantier, travaux exécutés sur ces matériaux et résultat concret des travaux.

Contrat de louage d'ouvrage :

Aussi appelé contrat d'entreprise, il engage le professionnel à réaliser un ouvrage ou un service pour une tierce personne selon un procédé, un prix et un délai définis.

Responsabilité décennale :

La responsabilité décennale, ou garantie décennale, est une obligation légale incombant aux professionnels quant à la qualité de leurs prestations ou fournitures. Son champ d'application inclut les dommages compromettant la solidité de la construction ou nuisant gravement à son usage normal. Sont également concernés les éléments d'équipements indissociables du gros oeuvre ne pouvant être déposés sans détériorer un élément structurel. Les dommages affectant des éléments d'équipement dissociables (faux plafond, carrelage, radiateur...), ceux d'ordre esthétique et les travaux inachevés en sont exclus.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 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

L'autorisation d'urbanisme

Disposer d'une autorisation d'urbanisme est **obligatoire** avant l'ouverture d'un chantier de construction ou d'aménagement. A l'issue de la conception du projet et selon la nature des travaux à engager, le dépôt d'une demande de **Permis de Construire, de démolir, d'Aménager ou d'une Déclaration Préalable** est requis pour obtenir cette autorisation. Certaines interventions mineures sont dispensées de toute formalité. Par exemple, les piscines non couvertes d'une surface de moins de 10 m², les terrasses de plain-pied dépourvues de fondation, les extensions ou constructions de moins de 5 m² en sont exemptées.

Afin de **purger le recours des tiers** une fois l'autorisation acquise, son **affichage est obligatoire** en mairie et sur le terrain simultanément. Les informations mentionnées sur le panneau d'affichage doivent être lisibles depuis le domaine public. L'objectif de cet affichage est d'informer les voisins et riverains de l'existence du projet de façon à leur permettre de pouvoir exercer leur droit de recours. Sa durée est de **deux mois consécutifs**, correspondant au délai accordé aux tiers pour contester l'autorisation si le projet leur porte préjudice. Il est possible d'en faire constater la présence par un huissier. **Il est vivement recommandé d'attendre la purge du recours des tiers avant le démarrage des travaux, soit deux mois francs après l'affichage de l'arrêté autorisant la construction.**

Pour mémoire, les informations suivantes sont obligatoirement mentionnées sur le panneau d'affichage :

- Le nom du bénéficiaire et sa raison ou dénomination sociale ;
- La date et le numéro de l'autorisation ;
- La nature du projet et la superficie du terrain ;
- La surface de plancher et la hauteur de la construction ;
- L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ;

ÉTAPE 4

PRÉPARATION DU CHANTIER

Le Permis modificatif

Par le dépôt d'un permis modificatif, le bénéficiaire d'un **Permis de Construire ou d'Aménager** peut apporter des modifications mineures à son projet. Ce permis ne constitue pas une nouvelle autorisation. Pour mémoire, tant que la Déclaration Attestant l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.) n'est pas déposée, déposer un permis modificatif demeure possible.

La souscription aux assurances de la construction

Pour la réalisation de travaux où la responsabilité décennale des professionnels intervenants est engagée, une **obligation** de souscription d'assurance existe et concerne respectivement les professionnels **et** le maître d'ouvrage. S'adressant spécifiquement aux professionnels, l'assurance «**Responsabilité Décennale**» couvre la réalisation d'ouvrages définis contractuellement dont la liste est mentionnée sur l'attestation d'assurance. Parallèlement, tout ouvrage de la construction doit être assuré par une police dite «**dommages-ouvrage**» garantissant la réparation des désordres ou sa remise en l'état approprié à sa fonction, hors de toute recherche de responsabilité des intervenants. Cette obligation de souscription incombe au maître d'ouvrage. Les deux assurances doivent impérativement être souscrites **avant** la date figurant sur la Déclaration d'Ouverture du Chantier (D.O.C.).

CONSEIL RT 2012

L'étanchéité à l'air de la construction est soumise à obligation de résultat, validée par un test d'infiltrométrie réalisé à l'issue du chantier. Réaliser une étanchéité à l'air demande un soin particulier et il est souvent nécessaire d'entreprendre des travaux correctifs pour que le test final soit positif. Pour limiter ces reprises et garantir un résultat de test satisfaisant d'emblée, il est conseillé d'effectuer un test intermédiaire avant la pose des doublages, une fois le «hors d'air» de la construction réalisé.

Sanctions :

Pendant la durée du chantier et durant un délai de 3 ans suivant l'achèvement des travaux, la conformité d'un projet peut être vérifiée par un agent de l'État dans le cadre du Contrôle du respect des Règles de la Construction (CRC). Toute infraction ou obstruction fait l'objet d'un Procès-Verbal. Une sanction peut être prise à l'encontre du maître d'ouvrage et/ou des professionnels intervenants sous forme d'une amende pouvant atteindre 40 000 € ou un emprisonnement.

ÉTAPE 5

L'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (A.O.T.)

Pour la réalisation des travaux, l'utilisation d'une portion de trottoir ou de la chaussée peut être nécessaire pour y installer un échafaudage, une benne à gravas ou y déposer des matériaux destinés au chantier, par exemple. Au préalable, une demande d'**Autorisation d'Occupation Temporaire** doit **obligatoirement** être formulée auprès du gestionnaire du domaine public (commune, communauté de communes, par exemple). Toute personne peut engager cette demande en utilisant le formulaire **Cerfa n°14023*01** disponible sur le site www.service-public.fr. Pour mémoire, l'A.O.T. regroupe deux sortes d'autorisations. La première est la **permission de stationnement**, concernant les interventions temporaires dites «sans emprise» telles que décrites ci-dessus. En revanche, le scellement d'une clôture ou la création d'un trottoir bateau face à un accès de garage constituent une intervention «avec emprise» nécessitant une **permission de voirie**.

Parfois, les travaux impliquent l'arrêt ou la modification temporaire de la circulation : l'**arrêté de circulation** sera alors obtenu auprès de l'autorité compétente, préalablement à l'installation des panneaux de signalisation spécifiques.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.)

L'ouverture du chantier ayant fait l'objet d'un **Permis de Construire** doit **obligatoirement** être précédée du dépôt de la **Déclaration d'Ouverture de Chantier** en mairie. Cette déclaration définit la date officielle de l'ouverture du chantier faisant foi auprès des assurances et des administrations. Pour mémoire, en l'absence du dépôt d'une D.O.C. dans un délai de trois ans après l'obtention du permis de construire, celui-ci devient caduc (il est toutefois possible de le proroger selon conditions). Les travaux relevant de la **Déclaration Préalable** de travaux en sont exemptés.

AU COURS DU CHANTIER

La déclaration au centre des impôts fonciers

Destinée au recensement des constructions neuves, au suivi de l'évolution des constructions existantes et à la définition la valeur locative cadastrale, cette **déclaration** se fait **obligatoirement dans un délai maximum de 90 jours suivant l'achèvement** des travaux (sens fiscal - voir glossaire page suivante). Elle concerne les constructions à **usage d'habitation, tertiaire et/ou industriel** conduites par une maîtrise d'ouvrage privée. Les impôts locaux directs (taxes foncière, d'habitation et cotisation foncière des entreprises notamment) sont perçus par l'État au profit des collectivités locales (commune, département, Établissement Public de Coopération Intercommunale). Ils sont déterminés sur la base de la déclaration présentée ici dont la responsabilité relève du maître d'ouvrage. Pour mémoire, le calcul des surfaces intérieures se fait de plinthe à plinthe, quelle que soit la hauteur sous plafond. Tout défaut ou retard déclaratif est sanctionné par une limitation ou une perte d'exonération temporaire de taxe foncière pouvant aller jusqu'au redressement ou à l'amende fiscale.

Les tests liés au respect de la RT 2012 (habitations)

Avant la réception des travaux, les habitations devant respecter la RT 2012 doivent être soumises à des tests prouvant leur performance. Ainsi, un **test d'étanchéité à l'air** doit être effectué par un **infiltromètreur** professionnel n'étant intervenu ni dans la phase de conception, ni dans celle de réalisation du bâtiment. Il doit être reconnu compétent par le ministère (www.rt-batiment.fr).

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 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

GLOSSAIRE

Achèvement au sens fiscal :

Une construction est réputée achevée lorsqu'elle est raccordée aux réseaux et que le «hors d'eau/hors d'air» est réalisé.

Achèvement au sens du Code de la Construction :

L'article R 261-1 précise qu'il y a achèvement lorsque sont exécutés les ouvrages ou installés les équipements indispensables à l'utilisation de la construction selon sa destination.

Mise «hors d'eau» :

Étape de la construction correspondant à l'achèvement des travaux de gros-œuvre et de couverture.

Mise «hors d'eau/hors d'air» :

Étape de la construction correspondant au clos et couvert du bâtiment, une fois la pose des menuiseries extérieures réalisée. A cette étape, les travaux de second œuvre peuvent être entrepris (plâtrerie, électricité, chauffage/plomberie/sanitaire, finitions).

EN SAVOIR +

Sur le site de l'ADIL 57 (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement):
www.adil57.org

Avec le site officiel de l'administration française, rubrique «logement»:
www.service-public.fr

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 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

La Réception des travaux

La **réception des travaux** est un acte **officiel** par lequel le maître d'ouvrage constate l'achèvement des travaux au sens du Code de la Construction, leur bonne exécution et leur conformité au contrat convenu.

La **réception du chantier** s'effectue en présence du maître d'ouvrage et des entrepreneurs ou constructeurs soumis au contrat de louage d'ouvrage. Lors de cette réception, un **procès-verbal** est établi soit pour attester que le maître d'ouvrage accepte de recevoir l'ouvrage en l'état, soit pour mentionner les éventuelles **réserves** devant faire l'objet de réparation. Dans son propre intérêt, le maître d'ouvrage doit donc vérifier si les travaux réalisés sont bien conformes à ceux prévus et si les éléments d'équipements fonctionnent correctement (fenêtres, chauffage, robinets...). Dans le cas où des réserves sont émises, une **retenue de garantie** sur le prix des prestations est consignée dans l'attente de la réalisation des travaux de réparation. Le délai imparti pour leur réalisation est d'un an maximum à compter de la date du procès-verbal de réception. Il est souhaitable de solliciter l'accompagnement d'un professionnel (architecte, maître d'œuvre par exemple). La réception des travaux est aussi le point de départ des garanties de la construction (garanties de parfait achèvement - d'une durée de 1 an, de bon fonctionnement - d'une durée de 2 ans et décennale - d'une durée de 10 ans).

ÉTAPE

6

FONCTIONNEMENT DE L'OUVRAGE

La Déclaration Attestant le parfait Achèvement des Travaux (D.A.A.C.T.)

Suite à la réception des travaux ayant fait l'objet d'un **Permis de Construire, d'Aménager ou d'une Déclaration Préalable**, déposer en mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement et de la Conformité des Travaux est **obligatoire**. La date d'achèvement des travaux mentionnée dans cette déclaration fait foi auprès des assurances et administrations. Lorsque les travaux ont impliqué le respect des règles d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, une attestation rédigée par un contrôleur technique ou un architecte doit être jointe à la D.A.A.C.T. Le recours au contrôleur technique pour la rédaction d'une attestation est également nécessaire dans le cas d'une obligation de respect de règles techniques spécifiques (parasismiques notamment).

La D.A.A.C.T. responsabilise le maître d'ouvrage dans l'acte de réception des travaux et dans son rôle quant à la **conformité** des travaux exécutés au regard des autorisations d'urbanisme dont il dispose. Des contrôles de l'administration, appelés «**récolements**», peuvent être effectués sur place dès l'ouverture du chantier jusqu'à 3 mois après le dépôt de la D.A.A.C.T. Ce délai peut être étendu à 5 mois en secteurs sensibles (protection Monuments Historiques ou risques naturels, par exemple). Au delà de ces délais, la conformité des travaux n'est plus contestable : une attestation de non-contestation de la conformité des travaux peut être délivrée sur demande. En cas d'infraction constatée, le maître d'ouvrage peut être contraint de déposer une demande d'autorisation (**Permis Modificatif, Déclaration Préalable**) tenant compte des modifications réalisées ou de démolir les ouvrages réalisés s'ils ne respectent pas les règles d'urbanisme applicables.

Le maître d'ouvrage effectue la D.A.A.C.T. en remplissant le formulaire **cerfa n°13408*02** (disponible en mairie ou sur le site: www.service-public.fr rubrique Logement, Urbanisme puis Travaux). Il est à déposer en un exemplaire contre récépissé à la mairie où se situe le terrain ou à envoyer par courrier en recommandé avec Avis de Réception.



L'attestation de prise en compte de la Réglementation Thermique (RT 2012 complète et partielle, existant par élément dans le cas d'extensions)

Pour toute construction neuve ou d'extension nécessitant le dépôt d'un **Permis de Construire**, joindre une attestation de prise en compte de la Réglementation Thermique à la D.A.A.C.T. est **obligatoire**. Établie par un professionnel, elle consigne les résultats des tests d'étanchéité à l'air, de vérification de la Consommation d'énergie primaire (Cep) et de la Température de confort intérieur (Tic). Le défaut de dépôt de l'attestation est un motif suffisant pour que la conformité des travaux au regard de l'autorisation de construire accordée soit contestée par l'administration.

Ces attestations se génèrent également en ligne sur le site www.rt-batiment.fr.

Pour mémoire, un diagnostiqueur, un architecte, un bureau de contrôle ou un organisme certificateur sont habilités à établir cette attestation, contresignée par le maître d'ouvrage.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 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