

Fiche n°6.3

Aider les pétitionnaires à préparer leur projet de maison



OBJECTIFS

- Préserver la qualité et le charme des bourgs et villages
- Maintenir des « continuités » avec l'architecture traditionnelle tout en permettant le développement d'un langage architectural contemporain.

CONTEXTE / ENJEUX

Le Pays de Nay est un territoire qui connaît un développement résidentiel important. Étape importante dans la vie d'un ménage, la construction de la maison individuelle nécessite une préparation fine pour éviter des interventions, parfois hasardeuses, sur un patrimoine bâti ou sur un terrain.

RECOMMANDATIONS A&P

➤ **Etablir un programme** : Avant de travailler sur l'aspect extérieur de votre maison, il est nécessaire d'identifier au préalable vos besoins. **Les m² coûtent cher !** Avec un travail sur croquis et avec l'aide de professionnels pour vous conseiller, vous constituez ainsi « le programme » de votre lieu de vie qui conduira à :

- Faire la liste des pièces d'habitation et des locaux annexes, même si vous n'envisagez pas dans l'immédiat leur construction.
- Définir un ordre de grandeur des surfaces correspondantes.
- Réfléchir à votre mode de vie et donc aux relations que vous souhaitez avoir entre les différents espaces.
- Penser aux types d'énergies à utiliser en réfléchissant aux économies sur le long terme.
- Définir les matériaux à mettre en oeuvre (avantages et/ou inconvénients, qualités sanitaires, économie d'énergie, durabilité...).
- Prévoir une éventuelle évolution de l'habitation (agrandissement, adaptabilité à certains handicaps).
- Déterminer votre budget suivant votre capacité financière.

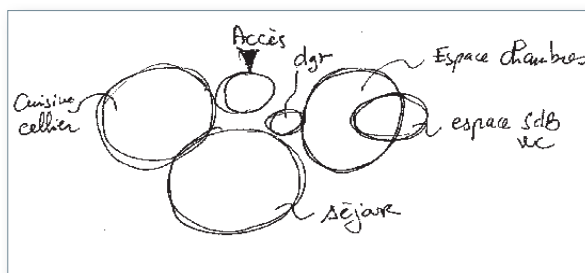
Ces éléments, qui concernent en priorité l'intérieur de votre habitation et son organisation fonctionnelle, devront **tenir compte des particularités du site où vous allez implanter votre maison**.

➤ **Choisir le site où je vais habiter** : Le choix du terrain s'effectuera en fonction de critères qualitatifs et techniques:

- **L'orientation** est une donnée importante. Il ne faut pas hésiter à se rendre plusieurs fois sur son terrain à différentes heures de la journée pour repérer les quatre points cardinaux et vérifier que la parcelle permet un large développement de façades au sud (sans être gêné par une autre habitation, un immeuble, etc...).

- **L'accessibilité du terrain** est un élément à prendre en compte. Si la voie qui le dessert passe au nord de la parcelle, les accès au garage ne pénaliseront pas le jardin côté sud, plus protégé.

- **Le relief du terrain** a un impact sur l'architecture de la construction. Un terrain plat favorise une gamme étendue de types de constructions. Un terrain en pente impose des jeux de volumes et des aménagements extérieurs pouvant générer des coûts supplémentaires dans la réalisation, mais il bénéficie souvent d'une belle vue et d'un meilleur ensoleillement. Sachez que les modèles standard proposés



Profitez de conseils gratuits sur RDV

1. CAUE64 et conseil aux particuliers :

L'architecte-conseiller du CAUE 64 a pour mission de vous aider à concrétiser vos intentions...sans toutefois se substituer au maître d'oeuvre. Il ne réalise pas de plans et ne se rend pas sur le site ou le chantier. Il vous accompagne dans la recherche d'une qualité architecturale et dans le respect du cadre réglementaire. Il vous oriente lors des différentes étapes de votre projet, vous informe et peut créer le lien vers d'autres intervenants.

4 Place Reine Marguerite 64000 PAU

Tel : 05 59 84 53 66 / fax : 05 59 84 22 31

mail : contact@caue64.fr

www.caue64.fr

2. Espace Info Energie :

Les Espaces INFO ENERGIE (EIE) est un réseau de spécialistes sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables neutres et indépendants créés par l'ADEME en partenariat avec les collectivités territoriales et porté localement par le PACT HD Béarn Bigorre.

48 bis, boulevard Alsace-Lorraine 64 000 PAU

te : 05.59.14.60.64

www.infoenergie64.org

par les constructeurs sont rarement conçus pour ce type de relief.

- **La forme du terrain** impose également des contraintes importantes sur l'implantation de la construction. Une parcelle trapézoïdale est plus difficile à aménager qu'une parcelle rectangulaire.

- **Les raccordements aux différents réseaux** (eau, gaz, électricité, assainissement et télé- distribution) ou la nécessité d'un assainissement individuel auront une incidence sur l'organisation et le coût de la construction.

- **La nature du sous-sol** ne doit pas être oubliée. Assurez-vous que le terrain n'est ni inondable, ni sujet à des infiltrations d'eau. Vérifiez que le sol n'est pas constitué de remblais trop récents qui destabiliseraient à terme la construction. Un terrain instable nécessite des fondations spéciales onéreuses.

- **L'environnement** peut avoir des répercussions sur votre vie quotidienne (bruit de voie à grande circulation, odeur de bâtiment d'élevage, ligne à haute tension) qu'il ne faut pas sous-estimer.

➤ Vérifier la constructibilité

Que contient le certificat d'urbanisme ?

Si le terrain est situé en dehors d'un lotissement, il peut être demandé un certificat d'urbanisme (la procédure n'est pas obligatoire). Délivré gratuitement, le certificat d'urbanisme est un **acte administratif** qui informe sur les possibilités d'utilisation d'un terrain.

Cette demande est envoyée ou déposée à la mairie où se trouve le terrain.

Attention ! Il ne s'agit pas d'une autorisation.

Selon votre projet, vous pouvez demander 2 types de certificat d'urbanisme :

- **Un certificat d'information** : Etabli en deux exemplaires, il renseigne sur les dispositions d'urbanisme applicables au terrain (règles du Plan Local d'Urbanisme), il permet de connaître les limites administratives au droit de propriété (existence d'une zone de protection des monuments historiques) et le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicable au terrain. Le délais d'instruction est d'un mois.

- **Un certificat opérationnel** : Etabli en quatre exemplaires, il spécifie la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés. Dans ce cas, il reprend les éléments énoncés ci-dessus et précise si le terrain concerné peut être utilisé pour cette réalisation. Enfin, il énumère l'état des équipements publics existants ou prévus qui desservent ou desserviront le terrain. Le délais d'instruction est de deux mois.

Les deux certificats d'urbanisme doivent indiquer si un sursis à statuer* serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.

* Sursis à statuer : mesure de sauvegarde à caractère conservatoire, facultative et exceptionnelle, destinée à empêcher ou à différer une autorisation portant sur un projet de nature à compromettre l'exécution d'une opération ou d'un document d'urbanisme en cours de réalisation.

Consultez le site :

www.formulaires.modernisation.gouv.fr

Demandez votre formulaire en mairie

