

CONSEIL
ARCHITECTURE
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Fiches pratiques
de la maison individuelle

DEMANDER LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Les autorisations d'urbanisme, que sont les permis de construire et la déclaration préalable de travaux, sont pour les pouvoirs publics à la fois des outils de contrôle des règles d'urbanisme et les faits générateurs de la fiscalité liée à la construction. La demande de ces autorisations est de la responsabilité du maître d'ouvrage.



QUI DÉPOSE LA DEMANDE

La personne habilitée à déposer la demande, est le propriétaire du terrain, cela peut être aussi un mandataire ou les co-indivisaires pour lesquels, d'ailleurs, l'accord de l'ensemble n'est pas nécessaire.

QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

PERMIS DE CONSTRUIRE

A l'exception des constructions qui relèvent de la déclaration préalable ou qui sont dispensées de formalités, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Mise en application à partir de janvier 2007, la réforme du permis de construire instaure :

- **des procédures regroupées**

Les onze précédents régimes d'autorisations sont fusionnés en trois permis : le permis de construire, le permis de démolir et le permis d'aménager.

- **un champ d'application du permis de construire plus précis**

Pour les constructions nouvelles, elles sont, par principe, soumises à permis de construire. Une liste exhaustive fixe les constructions soumises à simple déclaration et celles qui sont dispensées de formalités (voir page ci-contre).

- **des délais d'instruction garantis**

Ce délai est de deux mois pour le permis de construire de maisons individuelles et le permis de démolir. Un délai différent peut être fixé lorsque certaines consultations sont nécessaires (voir dernière page).

- **une plus grande responsabilité des constructeurs**

De nombreux éléments (surfaces construites, respect des normes parasismiques, conformité des travaux à l'achèvement,...) du permis de construire deviennent déclaratifs. Le service instructeur n'a pas à assurer la vérification préalable de ceux-ci et se réserve la possibilité d'un contrôle a posteriori dans un délai de 3 mois (ou 5 mois dans les secteurs protégés).

Formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes. Le formulaire est divisé en plusieurs sections :

- 1. Informations générales :** Nom, adresse, numéro de dossier, date de dépôt.
- 2. Informations sur le projet :** Type de construction, surface, hauteur, etc.
- 3. Informations sur le terrain :** Adresse cadastrale, surface, etc.
- 4. Informations sur le propriétaire :** Nom, adresse, etc.
- 5. Informations sur le constructeur :** Nom, adresse, etc.



DÉCLARATION PRÉALABLE

Hors secteur sauvegardé et site classé, doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- toute construction dont la SHOB est comprise entre $2 \text{ m}^2 < \text{SHOB} < 20 \text{ m}^2$,
- l'édification d'un mur dont la hauteur $\geq 2 \text{ m}$,
- la réalisation d'une piscine dont la surface du bassin $\leq 100 \text{ m}^2$ non couverte ou couverte si sa hauteur $< 1,80 \text{ m}$,
- la réalisation d'une serre dont la surface $< 2000 \text{ m}^2$ et la hauteur $1,8 < H < 4 \text{ m}$,
- l'édification d'une clôture située dans un espace protégé (voir fiche « Identifiez les paysages protégés ») ou délimité au P.L.U.,
- l'installation d'une caravane, autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, lorsque la durée de cette installation > 3 mois par an (sont prises en compte toutes les périodes de stationnement consécutives ou non).



Formulaire de déclaration préalable des constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis d'aménager ou au vote des élus. Le formulaire est divisé en plusieurs sections : 1. Informations générales, 2. Description de l'opération, 3. Localisation de l'opération, 4. Informations complémentaires, 5. Informations sur le déclarant. Le formulaire est à remplir et à déposer en mairie.



CONSTRUCTIONS DISPENSÉES DE TOUTE FORMALITÉ

Hors secteur sauvegardé et site classé sont dispensées de toute formalité, les constructions nouvelles en raison :

- **soit de leur très faible importance :**
 - construction dont la hauteur $\leq 12 \text{ m}$ et $\text{SHOB} \leq 2 \text{ m}^2$,
 - piscine dont la surface du bassin $\leq 10 \text{ m}^2$,
 - serre dont la hauteur $\leq 1,80 \text{ m}$,
 - mur dont la hauteur $< 2 \text{ m}$ (sauf si cette hauteur est fixée par le P.L.U.).
- **soit de leur nature :**
 - clôture, hors cas soumis à déclaration préalable,
 - mur de soutènement,
 - canalisation, ligne, câble, souterrains.
- **soit de leur caractère temporaire :**
 - construction de durée < 3 mois,
 - baraquement de durée \leq à la durée du chantier.



