



Département de la GIRONDE
Arrondissement de Blaye

MAIRIE
de
CUBZAC LES PONTS
33240 CUBZAC LES PONTS
Téléphone : 05 57 43 02 11
Télécopie : 05 57 43 92 47
Email : mairie@cubzaclesponts.fr
Site : www.mairie-cubzaclesponts.com

Un projet de construction ?

Toutes les informations pour bien déclarer son
Permis de Construire ou Permis de Démolir

Maison individuelle, garage, pool-house, démolition d'une construction ... tant de projets qui se déclarent en mairie afin de permettre à la commune de vérifier que votre projet respecte les règles et codes de l'urbanisme en vigueur. Quels sont les points clés pour se repérer dans ces démarches ?

Ce guide a été conçu par le service urbanisme de la commune de Cubzac-les-Ponts pour vous accompagner dans la constitution de votre dossier, vous guider dans la réalisation de divers plans et vous permettre de ne pas oublier de documents indispensables qui retarderaient le traitement de votre déclaration.

Le service urbanisme reste à votre disposition pour répondre à d'éventuelles questions complémentaires.

TABLE DES MATIERES

PERMIS DE CONSTRUIRE	3
PERMIS DE DEMOLIR	4
LES PIECES GRAPHIQUES A FOURNIR POUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE/DEMOLIR A JOINDRE AVEC LE FORMULAIRE CERFA	5
LES BONNES ADRESSES.....	12

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire concerne toutes les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m².

Le délai d’instruction :

- 2 mois à partir de la date du dépôt du permis de construire.
- 3 mois dans un secteur protégé (abords des monuments historiques).
Un courrier sera envoyé pour notifier le délai supplémentaire.

Si des pièces sont manquantes à la suite du dépôt du permis de construire :

- 1^{er} mois de délai, la mairie envoie un courrier pour notifier l’incomplet.
- 3 mois de délai s’enclenche pour compléter la demande, à l’issue de ce temps, si les pièces manquantes ne sont pas fournies, le permis de construire est rejeté.
- Le délai d’instruction redémarrera à la date du dossier complet.

Elle concerne souvent ce type de projet :

❖ **Construction d’une maison individuelle**

- Un permis de construire est obligatoire pour la construction d'une maison individuelle de plus de 20 m². Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de la construction si sa surface de plancher dépasse 150 m².

❖ **Agrandissement d’une maison individuelle existante**

- En zone urbaine du plan local d’urbanisme, un permis de construire est obligatoire pour un agrandissement de plus de 40m². Le recours à un architecte est obligatoire dès 20 m² d’extension si la surface de plancher de la maison est portée à 150 m² après travaux.

❖ Piscine et abri de piscine

- Piscine découverte avec un bassin supérieur à 100 m².
- Piscine couverte avec un bassin entre 10 et 100 m² et une couverture, fixe ou mobile, d'une hauteur au-dessus du sol supérieur à 1,80 m.
- Abri de piscine construit dans les abords des monuments historiques.

❖ Abri de jardin, garage, cabane....

- Création d'un bâtiment indépendant de la maison dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 20 m² en zone non urbaine du plan local d'urbanisme.

❖ Changement de destination

- Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Un commerce peut par exemple devenir une habitation. Il faut faire une demande de permis de construire si le changement de destination s'accompagne de travaux qui modifient la structure porteuse ou la façade de la construction.

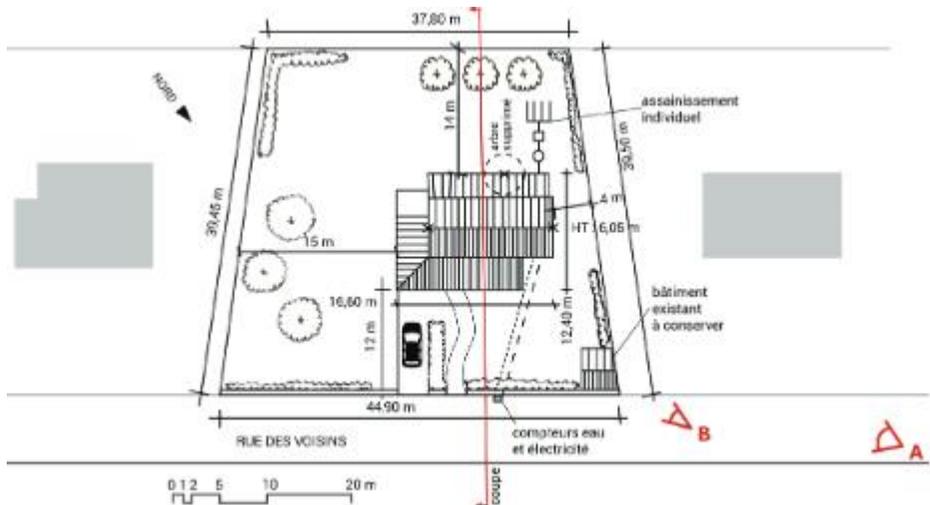
❖ Reconstruction à l'identique

- Le propriétaire d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans a le droit de le reconstruire à l'identique malgré les éventuelles modifications des règles d'urbanisme.

PERMIS DE DEMOLIR

Ce permis est à déposer dans le cas d'une démolition partielle ou totale d'une construction située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménagement.

❖ LE PLAN DE MASSE : PC 2 / PC MI 2 / PD 2



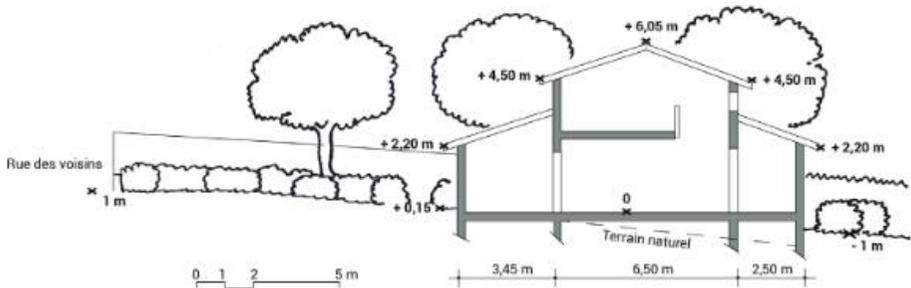
Le plan de masse permet de décrire le terrain et d'y situer la construction. Si le projet concerne une extension ou une annexe, un plan de masse état des lieux et un plan de masse projet sont nécessaires pour la clarté du projet. Le plan de masse doit être à une échelle lisible.

Sur le plan de masse, il faut préciser :

- son orientation (le nord)
- ses côtes dans les 3 dimensions ((longueur, largeur et hauteur)
- les bâtiments existants, à conserver ou à démolir
- les plantations (à abattre, à planter), les clôtures
- les distances du projet par rapport aux limites du terrain et aux bâtis existants
- les places de stationnement, accès, voirie interne
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel

/!\ Si le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

❖ LE PLAN EN COUPE : PC 3 / PC MI 3

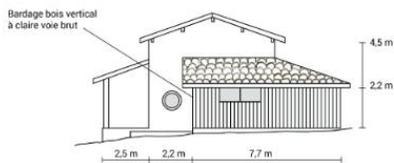


Le plan en coupe montre le volume de la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente. Le plan en coupe est aussi bien à fournir pour une piscine qu'une clôture.

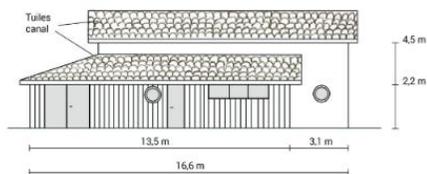
Sur le plan coupe, il faut faire apparaître :

- le profil du terrain naturel avant et après les travaux
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain
- le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions

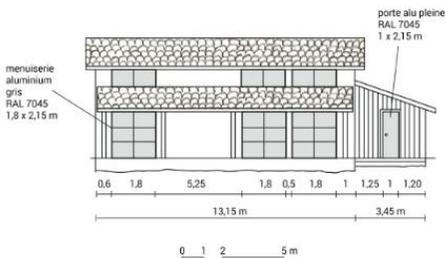
❖ LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES : PC 5 / PC MI 5



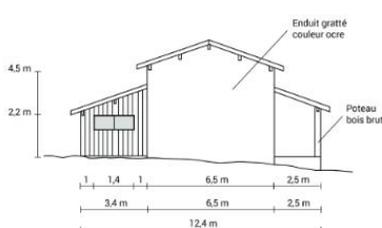
FAÇADE EST



FAÇADE NORD



FAÇADE SUD



FAÇADE OUEST

Le plan des façades montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction. Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Si le projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures (c'est-à-dire à la date de dépôt du dossier) et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, il est possible de faire deux plans distincts).

Sur le plan des façades, il faut préciser :

- les dimensions de la construction (longueur, hauteur)
- les dimensions et positions des ouvertures,
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.)
- la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur
- une échelle lisible

❖ LE DOCUMENT GRAPHIQUE : PC 6/ PC MI 6



L'insertion du projet est un document graphique qui montre comment le projet sera intégré dans le paysage environnant.

- Prendre une photographie du terrain tel qu'il est actuellement.
- Représenter sur la photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords soit par 1 croquis à la main, 1 montage photographique ou 1 simulation informatique.

❖ LES PHOTOGRAPHIES : PC 7 - PC 8 / PC MI 7 - PC MI 8 / PD 3



Les photographies montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.

- Photos de loin (A) : Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades. Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.
- Photos de près (B) : Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants... Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

Reporter les points de prises de vues sur le plan de situation et sur le plan de masse.

❖ LA NOTICE : PC 4 / PC MI 4 / PD 4

NOTICE ENVIRONNEMENT PC4

Etat initial du Terrain et des Abords.

Le présent projet prévoit la construction d'une maison individuelle.

Le terrain de Madame XX et de Monsieur XX est situé à l'entrée de la commune de XX dans le département de XX, il est constitué de la parcelle B30. Le terrain se trouve le long de la route de XX au lieu-dit « EN NOVEL ». La superficie du terrain est de 3675m². Il est plat (pente environ 1%) et ne comporte ni bâtiment, ni arbres. Très long plus de 130m et d'une largeur moyenne de 30m, il est bordé à l'ouest par un lotissement et à l'est par un champs. Le terrain est surplombé par le château de XX.

Le terrain n'est pas situé en zone à risque pour la chute de bloc rocheux ou pour inondation selon de PPRN datant de 2003.

La parcelle se situe dans la zone 1AU du PLU, cette zone est destinée pour la création de d'habitat, le présent projet s'inscrit parfaitement dans le cadre de ce zonage. L'implantation du projet respecte bien les préconisations du zonage à savoir plus de 50m de la RD, et 4m des parcelles voisines.

Le projet

- **L'aménagement du terrain :**

Le projet implanté sur la parcelle B30 ne modifiera en rien le terrain et ses abords. La topographie du terrain sera conservée. Les coupes d'entretien et les travaux mineurs nécessaires à leur minimum seront effectués.

- **L'implantation du projet :**

Compte tenu de la forme est de l'orientation du terrain l'implantation de la maison est parallèle aux limites de parcelles EST et OUEST, à 3 mètres de la limite EST pour permettre un meilleur accès des véhicules en limite OUEST.

Le choix de Madame XX, et de Monsieur XX est de réaliser une maison à caractère contemporain, gardant une grande simplicité et sobriété de conception pour se conformer aux constructions voisines de même type.

La maison sera constituée d'un volume sobre sur 2 niveaux, et des combles perdus aménagés en chambre de la maison sera en dessous de 1.80m au niveau des chambres situé au NORD est au SUD, l'implantation de la maison sera de forme rectangulaire simple.

La toiture sera à 2 pans symétriques avec une hauteur au faîtage de 7.00m (soit une pente de 25%). Les débords de toitures seront :

- de 1.00m pour les façades EST et OUEST.
- Et de 1.85m pour les façades NORD ET SUD.

- **Le traitement de la construction**

La future construction sera de type traditionnel, associée aux normes de construction (Norme RT 2012) pour satisfaire au Bâtiment de Basse Consommation d'Énergie. Peu d'ouverture en façade Nord, les ouvertures en bacs vitrés seront situées essentiellement en façade Est et OUEST pour bénéficier d'un ensoleillement.

- **Les matériaux et les couleurs**

Les murs seront de teinte sable selon accord à définir avec les services communaux.

Les menuiseries seront en PVC de teinte blanc, les portes roulant en occultations. Couverture en tuiles en terre cuite de teinte rouge selon accord à définir avec les services communaux.

- **Le traitement des espaces libres**

L'aménagement restant libre hors construction accueillera une piscine extérieure creusée, le reste des espaces verts sera remis en état après les travaux.

- **L'organisation et l'aménagement des accès au terrain**

Le projet prévoit des places de stationnement non couvertes pouvant accueillir au minimum 2 véhicules.

La voie et l'espace de manœuvre seront traités en tout venant stabiliser.

L'accès au projet se fera par la RD064.

Les Réseaux d'alimentations et d'évacuations seront raccordés selon les prescriptions de la commune.

Construction d'une maison résidence principale	
Lieu de la construction : parcelle B 30 - EN NOVEL - 01510 ARTEMARIE	
M. XX et Mme XX	PCMI 4
NOTICE	

La notice est un complément des documents graphiques elle permet de justifier vos choix : conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

La notice présente sommairement les points suivants :

- état initial du terrain et des abords (construction, végétation, élément paysagers existants ...)
- aménagement prévu pour le terrain (végétation, murs, ...)
- implantation et composition du projet
- couleurs et matériaux prévus pour le projet
- accès

Il faut faire attention à être cohérent dans ce qui est indiqué entre la notice, le CERFA et les pièces graphiques.

Source : Fiche Pratique du CAUE de la Gironde et service-public.fr.

LES BONNES ADRESSES

MAIRIE DE CUBZAC LES PONTS

Je souhaite des informations

49 Avenue de Paris - 33240 Cubzac-les-Ponts

Accueil téléphonique : 05 57 43 02 11

urbanisme@cubzaclesponts.fr

ARCHITECTE

Je recherche un architecte pour mon projet

<https://www.architectes.org/>

ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF) - UDAP DE LA GIRONDE

Avant projets – Conseils pour les projets situés dans le périmètre ABF

Couvent de l'Annonciade - 54 rue Magendie, CS41229 - 33074 BORDEAUX

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 14h00 à 16h00 : 05.56.00.87.10

udap.gironde@culture.gouv.fr

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (CA.U.E)

Avant projets – Conseils

Maison des Services Publics

365 avenue Boucicaut - 33240 Saint-André-de-Cubzac

Permanence sur rendez-vous tous les 2èmes et les 4èmes mardis de chaque mois : 05 57 43 96 37

<https://www.cauegironde.com/>