



Département de la GIRONDE
Arrondissement de Blaye

MAIRIE

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 sa
déclaration préalable

Abri de jardin, piscine, clôtures ... 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

DECLARATION PREALABLE.....	3
LES PIECES GRAPHIQUES A FOURNIR POUR UNE DECLARATION PREALABLE A JOINDRE AVEC LE FORMULAIRE CERFA	5
LES BONNES ADRESSES.....	12

DECLARATION PREALABLE

La déclaration préalable concerne tout projet créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 5 m² sans dépasser 20m² en zone non urbaine ou 40 m² en zone urbaine de la commune couverte par le plan local d'urbanisme.

Le délai d'instruction :

- 1 mois à partir de la date du dépôt de la déclaration préalable.
- 2 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, la déclaration préalable est rejetée.
- Le délai d'instruction redémarrera à la date du dossier complet.

Elle concerne souvent ce type de projet :

❖ Agrandissement : surélévation, véranda, extension ...

- Agrandissement compris entre 20 m² et 40 m² (en zone urbaine).

/ !\ Si l'agrandissement porte la surface totale à plus de 150 m² de surface de plancher, il faut demander un permis de construire et recourir à un architecte.

❖ Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment et ravalement de façade

- Porte, fenêtres, toitures, coloris ...

❖ Panneaux photovoltaïques sur la toiture

❖ **Transformation d'un garage en pièce d'habitation**

- Garage de plus de 5 m² de surface close et couverte transformé en une pièce de vie.

En transformant ce garage, une place de stationnement est supprimée. Il faudra par conséquent la compenser sur le terrain du projet.

❖ **Construction nouvelle entre 5m² et 20m²**

- abri de jardin
- garage
- pergola
- carport
- ...

❖ **Piscine**

- La construction d'une piscine non couverte quand la superficie de bassin est supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m². Si le projet concerne une piscine couverte, la couverture fixe ou mobile doit avoir une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 m.
- Une piscine plus petite devra respecter les règles du PLU même si elle n'est pas soumise à déclaration.
- Une piscine hors-sol installée pendant plus de 3 mois dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m².

❖ **Serres**

- Une serre dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres et la surface au sol inférieure à 2 000 m².

❖ **Clôtures et mur sur limite de voie et limite séparative**

❖ **Changement de destination d'une construction sans modification de structure porteuse**

LES PIÈCES GRAPHIQUES À FOURNIR POUR UNE DÉCLARATION PRÉALABLE À JOINDRE AVEC LE FORMULAIRE CERFA

Attention : Les documents doivent être lisibles et précis (dimensions clairement indiquées, échelle adaptée au contexte) afin de faciliter leur compréhension par les personnes qui instruisent le dossier.

❖ LE PLAN DE SITUATION : DP 1



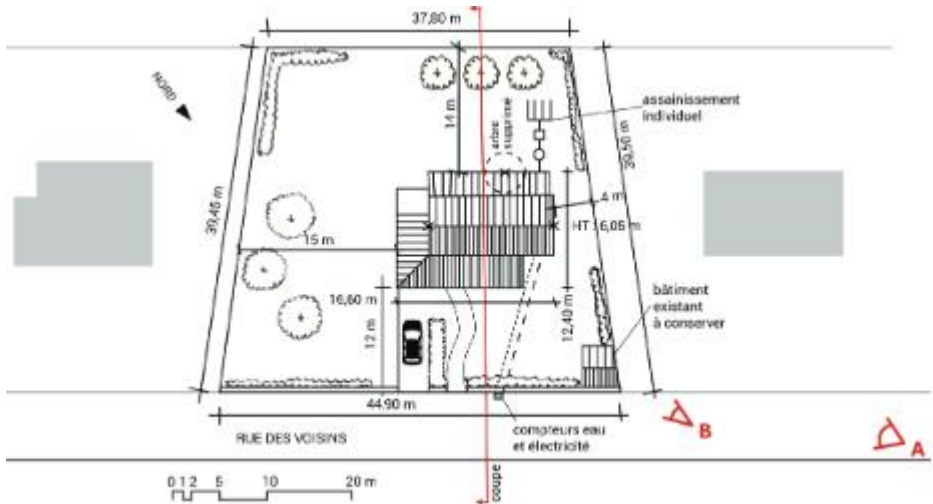
Plan de localisation



Extrait cadastral

Le plan de situation sert à situer le terrain dans la commune. Il est réalisable gratuitement à l'aide de sites internet. Par exemple, sur les sites www.geoportail.gouv.fr ou www.cadastre.gouv.fr, il suffit simplement d'entrer l'adresse exacte du terrain pour obtenir un fond de carte IGN ou un extrait de plan cadastral. Attention, il faut choisir si possible une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune (1/200 ou 1/500).

❖ LE PLAN DE MASSE : DP 2



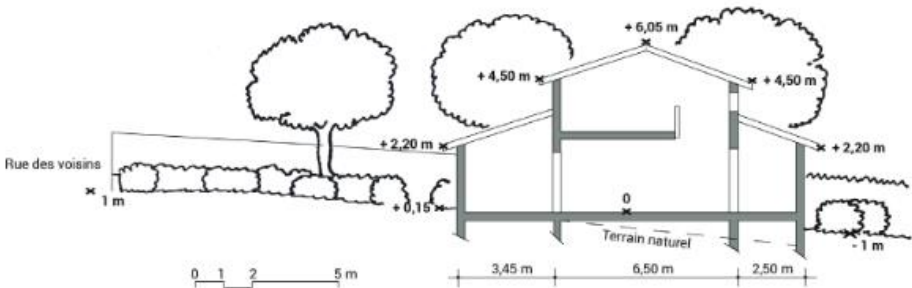
Le plan de masse permet de décrire le terrain et d'y situer la construction. Si votre projet concerne une extension ou une annexe, un plan de masse état des lieux et un plan de masse projet sont nécessaires pour la clarté du projet. Le plan de masse doit être à une échelle lisible.

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 : DP 3

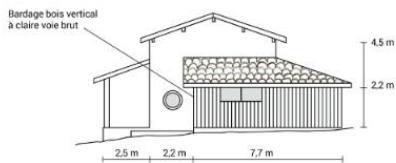


Le plan en coupe montre le volume de la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente. Le plan en coupe est aussi bien à fournir pour une piscine qu'une clôture.

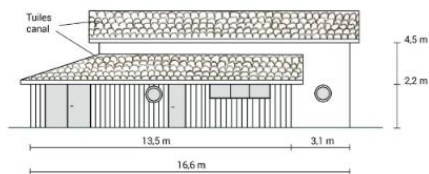
Sur le plan coupe, il faut faire apparaître :

- 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

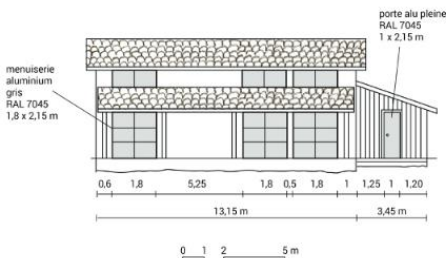
❖ LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES : DP 4



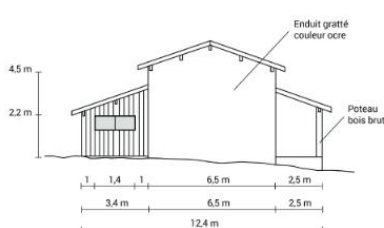
FAÇADE EST



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, vous pouvez 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 : DP 5/ DP 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.

Pour les projets non visibles depuis l'espace public, la pièce DP6 est remplacée par la DP5, perspective montrant l'aspect extérieur du projet (depuis le jardin arrière, par exemple).

❖ LES PHOTOGRAPHIES : DP 7 - DP 8



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 : DP 11

NOTICE ENVIRONNEMENT PCA

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 135m et d'une largeur moyenne de 25m, 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 blocs rocheux ou pour inondation selon de PPRN datant de 2003.

La parcelle se situe dans la zone "IAD" du PLU, cette zone est destinée pour la création de d'habitat, le présent projet d'inscrit parfaitement dans ce usage. L'objectif du présent prospecte bien les préconisations du zonage à savoir plus de 35m de la RD, et 4m des parcelles voisines.

Le projet

- L'aménagement du terrain :

Le projet implanté sur la parcelle B30 ne modifie en rien le terrain et ses abords. La topographie du terrain sera conservée, seules quelques plantations mineures réduites à leur minimum seront effectuées.

- 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 la parcelle 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 certaine 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 pour aménager une partie de la maison dans des sous 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, à une pente de 50%. Les pignons de toitures seront :

- de 1.00m pour les façades EST et OUEST,
- Et de 1.90m pour les façades NORD ET SUD.

- Le traitement de la construction

La future construction sera de type « cloisonné, associée au norme de construction (Norme RT 2012) pour satisfaire au Bâtiment de Basse Consommation d'Énergie. Peu d'ouverture en façade Nord, les ouvertures en baies vitrées seront situées essentiellement en façade EST et OUEST afin de bénéficier d'un bon ensoleillement.

- Les matériaux et les couleurs des façades

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

Les menuiseries seront en PVC de teinte blanc, les châssis 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 stationnements 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 RD604.

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 - 33110 ARTEMARRE	
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 Boucicaud - 33240 Saint-André-de-Cubzac

Permanence tous les 2èmes et les 4èmes mardis de chaque mois, rendez-vous à prendre au 05 57 43 96 37

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