

FICHE N°

6

PERMIS DE
CONSTRUIRE



➤ DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire doit être déposé en **6 exemplaires** réglementaires à la mairie de Gazeran.

À NOTER : lors du dépôt du 1^{er} permis de construire, la surface de plancher devra au minimum correspondre à 50 % de la surface de plancher maximale affectée au lot faute de quoi cette dernière sera ramenée à concurrence des 50 % restants par rapport au projet déposé (cf. cahier des charges de cessions de terrain).



➤ Mairie de Gazeran

Rue de la Mairie
78125 Gazeran

01 34 83 19 15

Ouverture au public

Lundi, mardi et vendredi :
16h00 - 18h00

Mercredi : 16h00 - 18h30

Jeudi : 9h00 - 12h15

Samedi : 8h30 - 12h00

➤ INTERVENANTS

L'architecte

Le recours à un architecte agréé est obligatoire pour établir le projet architectural qui fait l'objet d'une demande de permis de construire. Le nom du professionnel et son numéro d'inscription à l'ordre des architectes sont mentionnés dans le formulaire de demande de permis de construire.

L'architecte a l'obligation légale d'établir le projet architectural. Le projet architectural, défini par des plans et documents, décrit l'implantation de la construction du bâtiment, sa composition, son organisation, l'expression de son volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Toutes les pièces constituant le projet architectural doivent donc bien être établies par l'architecte qui doit apposer sa signature sur tous ces documents afin de les authentifier.

L'architecte engage sa responsabilité professionnelle sur le projet qu'il a conçu. Il devra répondre des désordres matériels liés à un défaut de conception. Lorsqu'il établit le projet qui fait l'objet de la demande de permis de construire, l'architecte s'engage également à respecter les règles de la construction, et les règles d'accessibilité si nécessaire.

L'obligation légale de faire établir le projet architectural par un architecte ou assimilé n'empêche pas de recourir à d'autres personnes participant soit individuellement, soit en équipe, à la conception. De même, le maître d'ouvrage (personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit) peut choisir une autre personne pour diriger ensuite les travaux.

Le président de Rambouillet Territoires

Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols (déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménager...) et toute modification sur ceux-ci devront recevoir au préalable le visa du président de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, ou de son représentant, après avis du comité technique.

➤ Composition du comité technique

- Pour Rambouillet Territoires :

- le vice-président chargé du développement économique
- le directeur du service développement économique
- le directeur des Infrastructures
- le responsable du service Application du Droit des Sols

- Le maire de la commune de Gazeran

➤ PIÈCES À FOURNIR

Le permis de construire doit obligatoirement contenir les éléments suivants :

- Imprimé Cerfa n°13409*05** de permis de construire
Attention : dans le cas d'une SCI en cours de création, le permis de construire doit être déposé en nom propre et pourra, par la suite, faire l'objet d'un transfert vers la SCI. En effet, le numéro de SIRET est obligatoire.
- PC1** Un plan de situation du terrain
- PC2** Un plan de masse des constructions à édifier
- PC3** Un plan en coupe du terrain et de la construction
- PC4** Une notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PC5** Un plan des façades et des toitures
- PC6** Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- PC7** Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PC8** Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- PC13** L'attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant qu'une étude au titre du Plan de Prévention des Risques a été réalisée et que le projet la prend en compte
- PC16-1** Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie
- PC30** La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcelle
- PC33-1** Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux

De plus, selon le projet, il vous faudra fournir également, si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :

- PC25** Une justification du dépôt de la demande d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :

- PC39** Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles



➤ À noter

L'ensemble des Cerfa est disponible sur www.service-public.fr

d'accessibilité aux personnes handicapées composé de :

- Un plan côté en 3 dimensions précisant les cheminements extérieurs ainsi que les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs de l'établissement et entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments constituant l'établissement
 - Un plan côté en 3 dimensions précisant les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement et, s'il y a lieu, les locaux sanitaires destinés au public
 - Une notice expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité aux personnes handicapées en ce qui concerne : les dimensions des locaux et les caractéristiques des équipements techniques et des dispositifs de commande utilisables par le public ; la nature et les couleurs des matériaux et revêtements de sols, murs et plafonds ; le traitement acoustique des espaces ; les dispositifs d'éclairage des parties communes
- PC 40** Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité comprenant :
 - Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs
 - Un plan ou plusieurs plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tel que les dégagements, escaliers, sorties. Ce ou ces plans comportent des renseignements sommaires ou des tracés schématiques.

➤ Le « dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique » est téléchargeable sur : <http://vosdroits.service-public.fr/>

➤ DÉLAIS D'INSTRUCTION

Le permis de construire, après dépôt à la mairie, est envoyé au service Application du droit des sols (ADS) à la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires pour instruction.

Un accusé de réception vous sera fourni dans les 15 jours suivant le dépôt.

➤ Le délai maximal d'instruction est de **3 mois** quand le dossier est complet

➤ Ce délai peut être prolongé, par exemple à 5 mois, pour les Établissements Recevant du Public (ERP)

Le service instructeur a 1 mois à compter du dépôt du dossier en mairie pour vous notifier une majoration de délai et pour vous demander des pièces manquantes au dossier.

Le service ADS vérifie également la conformité de votre projet avec les règles d'urbanisme en vigueur (plan d'occupation des sols de Gazeran) et peut consulter des services extérieurs (inspection des carrières, ...).

La péremption de la décision est de trois ans à compter de la notification. En application des articles R. 424-17 à R. 424-19 du Code de l'urbanisme, le permis devient caduc :

- Si les travaux n'ont pas commencé dans le délai de trois ans
- Si les travaux ont été interrompus depuis plus d'un an

Le permis de construire peut être prorogé deux fois un an, à condition que les règles d'urbanisme n'aient pas changé. La demande doit être faite au moins deux mois avant la fin de validité du permis de construire.

De plus, le retrait de permis à l'initiative de l'administration est très encadré. Le retrait n'est possible qu'en cas de décision illégale ; le retrait de permis à l'initiative du bénéficiaire est toujours possible.

Le permis de construire devra être visiblement affiché sur le terrain dès sa délivrance et durant toute la durée du chantier.

Si vous souhaitez réaliser des travaux complémentaires sur votre parcelle et qu'un dépôt de permis modificatif est nécessaire, l'ensemble de la procédure devra être respecté à nouveau.