CHAT - BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:12

le choix de ce sujet était de faire un point sur les changements de juillet 2017

ou plus précisémment **du décret du 30/03/2017 qui rentrera en application au 01/07/2017**

**il faut un permis de construire PC,**

**Travaux créant une nouvelle construction**

**Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.**

**Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :**

* **des constructions dispensées de toute formalité comme les**[**piscines**](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31404)**de moins de 10 m² ou les**[**abris de jardin**](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F662)**de moins de 5 m²,**
* **et de celles qui doivent faire l'objet d'une**[**déclaration préalable**](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578)**.**

**Travaux sur une construction existante**

**Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.**

**Les règles différent selon que le projet est situé ou non en zone urbaine d'une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS).**

**Zone urbaine d'une commune dotée d'un PLU ou d'un POS**

**Un permis de construire est exigé si les travaux :**

* **ajoutent une**[***surface de plancher***](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R11405)**ou une**[***emprise au sol***](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R15257)**supérieure à 40 m² ;**
* **ou ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de 150 m².**

**Autres cas**

**Un permis de construire est exigé si les travaux :**

* **ajoutent une**[***surface de plancher***](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R11405)**ou**[***une emprise au sol***](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R15257)**supérieure à 20 m².**
* **ou modifient les structures porteuses ou la façade et qu'ils s'accompagnent d'un changement de destination (ex : commerce transformé en habitation) et sous-destination (ex : logement transformé en hébergement),**
* **ou portent sur un immeuble inscrit au titre des**[**monuments historiques**](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32190)**ou se situant dans un secteur sauvegardé.**

savez vous quelles sont les démarches pour déposer et obtenir un PC?

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:17

**déposer une demande en mairie**

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:17

t besoin d'un architecte si l'on dépasse une etaine surface non?

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:17

oui sous quelle forme

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:17

certaine\*

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:18

aucune idée, un dossier type j'imagine, un genre de " cerfa "

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:19

l'archi peut être exigé si le projet n'est pas une maison individuelle avec contrat de CCMI, dans certaines zones géographiques et en fonction du projet

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:19

**oui il faut un CERFA , déposé en 4 exemplaires**

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:19

CCMI ?

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:19

contrat de construction de maison individuelle

il faut aussi une liste de pièces à fournir

**quel est le délai d'instruction?**

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:21

Joker ... 2 mois ?

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:21

cela va dépendre du projet,

**si c'est une maison individuelle c'est 2 mois**

**sinon c'est 3 mois**

ca peut être plus long mais la mairie doit le préciser et le justifier

monument historique, parc national, impact environnemental

comment la mairie doit elle donner sa position ?

c'est important de connaître ses éléments pour bien conseiller un futur acquéreur

quelle forme prend l'accord de la mairie ?

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:24

elle délivre une autorisation manuscrite ou un refus , tout simplement non?

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:25

si elle accepte c'est par recommandé ou courrier éléctronique

sous la forme d'un arrêté

si elle refuse quel est le recours

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:26

d'accord un arrêté municipal

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:26

oui

on peut demander à la mairie pendant 2 mois de revoir sa position en envoyant un recommandé

Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception.

À l'appui du recours, vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un permis de construire

et en cas de silence de la mairie

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:29

d'accord tribunal admin.
cela peut vite trainer alors si l'on attend 2 ou 3 mois une 1ere réponse + 2 ou 3 mois la réponse au recours

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:29

oui c'est pourquoi il est impératif de se renseigner sur le sPOS et PLU des mairies

en tant que professionnel pour bien orienter le client acquéreur

donc en cas de silence, la mairie est sensée avoir donner son accord, mais il faut demander une notification d'absence d'opposition

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:31

petite question

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:31

oui

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:31

dans ma commune le PLU est en " refonte"

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:31

oui

Arthur CHATAIGNER - 16/06/2017 11:32

la mairie peut elle refuser un permis au seul motif qu'elle veut interdire une certaine zone a la construction? dans le futur PLU

je ne sais pas si c'est très clair

Valérie Raguideau - 16/06/2017 11:33

en théorie non, puisque **dans l'attente du nouveau PLU c'est l'ancien qui reste valide normalement**

et selon vous quelle est la durée de validité du PC ?

**La durée de validité d'un permis de construire est de 3 ans. Ce délai peut être**[***prorogé***](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1129)**de 2 fois 1 an**