

## Quelles sont les questions d'urbanisme à se poser avant de construire une maison ?

Vous allez construire une maison. Il est recommandé de vous renseigner sur les règles d'urbanisme avant de déposer votre demande de permis de construire. Nous vous présentons les informations à connaître.

### Le terrain est-il constructible ?

Pour savoir si un terrain est constructible, vous devez consulter le PLU sur internet ou auprès de la mairie :

#### Où s'adresser ?

##### Mairie

Le PLU vous indique dans quelle zone se situe votre terrain :

Zone U : zone urbaine constructible

Zone AU : zone à urbaniser à plus ou moins long terme

Zone A : zone agricole inconstructible

Zone N : zone naturelle et forestière inconstructible

Il vous précise également si votre terrain est situé dans un secteur protégé où les règles d'urbanisme sont plus contraignantes.

Il est conseillé de demander un **certificat d'urbanisme** à la mairie.

Il vous informe sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain. Il vous renseigne sur les taxes et les participations exigibles, et sur les éventuelles limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique).

Il peut vous indiquer si votre projet de construction est réalisable sur votre terrain.

Le certificat d'urbanisme fige les règles d'urbanisme et le taux des taxes et participations d'urbanisme pendant 18 mois. Si vous déposez un permis de construire dans cette période, vous êtes assuré qu'il sera instruit selon les mêmes règles et que le taux des taxes sera identique.

- Demande de certificat d'urbanisme

### Quelles sont les règles d'urbanisme ?

La consultation du PLU vous renseigne sur les **règles d'urbanisme en vigueur** :

Implantation de la construction sur le terrain

Hauteur de la construction

Surface constructible sur la parcelle

Aspect extérieur du bâtiment

Vous pouvez obtenir ces informations auprès de votre mairie :

#### Où s'adresser ?

##### Mairie

### Quelle autorisation d'urbanisme demander ?

Le type d'autorisation dépend de la surface de votre projet.

Si vous construisez une maison de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, vous devez déposer en mairie un permis de construire.

Vous pouvez faire vos démarches sur internet ou en utilisant le formulaire de permis de construire.

Vous devez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir si elle met à votre disposition un téléservice pour remplir votre dossier par internet.

#### Où s'adresser ?

##### Mairie

Les communes de plus de 3 500 habitants ont un téléservice spécifique pour la saisie et le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Si votre commune ne l'a pas mis en place, vous pouvez utiliser un service d'assistance sur internet qui vous guide à chaque étape de la constitution de votre dossier.

Vous pouvez remplir et imprimer le dossier de DP en utilisant cette assistance même si votre commune n'y est pas raccordée. Dès le début de la saisie, il vous est indiqué si votre commune est raccordée.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

Si vous construisez une maison de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, vous devez déposer en mairie une déclaration préalable de travaux (DP).

Vous pouvez effectuer vos démarches pour remplir la DP sur internet ou en utilisant un formulaire.

Vous devez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir si elle met à votre disposition un téléservice pour remplir votre dossier par internet.

#### Où s'adresser ?

##### Mairie

Les communes de plus de 3 500 habitants ont un téléservice spécifique pour la saisie et le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Si votre commune n'a pas mis en place un téléservice, vous pouvez utiliser un service d'assistance sur internet qui vous guide à chaque étape de la constitution de votre dossier. Vous pouvez remplir et imprimer le dossier de DP en utilisant cette assistance même si votre commune n'y est pas raccordée. Dès le début de la saisie, il vous est indiqué si votre commune est raccordée.

- [Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme](#)

Vous devez utiliser le formulaire suivant :

- [Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire](#)

#### Faut-il prendre un architecte ?

Quand la surface de plancher de votre construction dépasse 150 m<sup>2</sup>, vous devrez pour élaborer les plans.

#### Quand faut-il appliquer les règles d'accessibilité ?

Si vous construisez une **maison pour y habiter**, vous n'êtes pas obligé de respecter la réglementation sur l'accessibilité aux handicapés.

Par contre, les **maisons destinées à être louées, mises à disposition ou vendues** doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles quel que soit le handicap.

L'obligation d'accessibilité concerne le cheminement extérieur, le logement et le stationnement automobile.

#### Autorisations d'urbanisme

##### Questions – Réponses

- [Dans quel cas doit-on recourir à un architecte ?](#)

Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- [Certificat d'urbanisme \(CU\)](#)
- [Permis de construire \(PC\)](#)
- [Déclaration préalable de travaux \(DP\)](#)

#### Où s'informer ?

- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de déclaration préalable ou de permis de construire :  
[Mairie](#)

#### Services en ligne

- [Demande de certificat d'urbanisme](#)  
Formulaire
- [Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes \(PCMI\)](#)  
Formulaire
- [Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire](#)  
Formulaire

#### Textes de référence

- [Code de l'urbanisme : articles L421-1 à L421-9](#)  
Travaux soumis à permis de construire
- [Code de l'urbanisme : articles A410-1 à A410-5](#)  
Contenu du certificat d'urbanisme
- [Code de l'urbanisme : articles L431-1 à L431-4](#)  
Cas de recours à l'architecte obligatoire
- [Code de l'urbanisme : article R\\*431-2](#)  
Recours obligatoire à l'architecte et dérogations
- [Code de la construction et de l'habitation : articles R162-5 à R162-7](#)  
Construction d'une maison individuelle et accessibilité
- [Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions](#)  
Notion de surface de plancher et d'emprise au sol



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*