

Permis de démolir

Vous allez démolir entièrement ou en partie un bâtiment ? Avant sa démolition, vous devez vérifier en mairie s'il est situé dans un secteur où le permis de démolir est obligatoire. Si la démolition est suivie par une construction ou un aménagement, la demande peut être faite avec le permis de construire ou d'aménager. Nous vous présentons la marche à suivre.

Vérifier si les travaux sont concernés par un permis de démolir

Un permis de démolir est exigé avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un des secteurs suivants :

Commune où le conseil municipal a instauré ce permis

Périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, aux abords des monuments historiques ou inscrits au titre des monuments historiques

Périmètre d'une opération de restauration immobilière

Site inscrit ou site classé ou en instance de classement

Pour savoir si votre projet de démolition est soumis à permis, vous devez vous renseigner auprès du service de l'urbanisme de votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Savoir qui peut déposer un permis de démolir

La demande de permis est adressée à la mairie par une des personnes physiques ou morales suivantes :

Propriétaire(s) du ou des terrains, leur mandataire ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux

Co-indivisaire(s) ou leur mandataire, en cas d'indivision

Collectivité territoriale bénéficiant de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Remplir le dossier de permis de démolir

Les démarches sont différentes pour une **démolition suivie ou non d'une reconstruction**.

La démarche varie selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez remplir votre dossier par **voie dématérialisée** selon les dispositions prises par votre commune ou sur un **formulaire papier**. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de permis de démolir sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Votre demande de permis de démolir est à faire en utilisant un formulaire :

Si plusieurs personnes font une demande d'autorisation commune pour le même projet, elles doivent remplir une fiche complémentaire :

Dans tous les dossiers de demande de permis de démolir, vous devez fournir les pièces suivantes :

Plan de situation du terrain à l'intérieur de la commune qui précise son échelle et son orientation par rapport au nord

Plan de masse des constructions, coté dans les 3 dimensions qui précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord

Photo du bâtiment à démolir

D'autres pièces vous sont demandées pour la démolition des bâtiments suivants :

Immeuble inscrit

Bâtiment situé aux abords d'un monument historique ou en site patrimonial remarquable

Bâtiment situé dans un cœur de parc national

Bâtiment sur un site Natura 2000

Dans le formulaire de demande de permis, un **bordereau des pièces jointes** liste tous les documents que peut vous demander l'administration en fonction de la situation du bâtiment.

Vous transmettez votre dossier à la mairie, en main propre, par courrier RAR, ou par mail.

Où s'adresser ?

Mairie

Si vous déposez votre demande par voie papier, elle doit être établie en **4 exemplaires**.

- Demande de permis de démolir
- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Quand un projet de construction ou d'aménagement dépend de la démolition d'un bâtiment, le formulaire de demande de permis de construire ou d'aménagement permet également de demander l'autorisation de démolir. Vous avez 1 seul dossier à remplir.

La démarche varie selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez remplir votre dossier par **voie dématérialisée** selon les dispositions prises par votre commune ou sur un **formulaire papier**. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de permis de démolir sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Selon votre projet, vous demandez un permis de construire ou un permis d'aménager.

Votre demande est à faire en utilisant un formulaire :

Si plusieurs personnes font une demande d'autorisation commune pour le même projet, elles doivent remplir une fiche complémentaire :

Vous transmettez votre dossier à la mairie, en main propre, par courrier RAR , ou par mail.

Où s'adresser ?

Mairie

Si vous déposez votre demande en main propre ou par courrier RAR , elle doit être établie en **4 exemplaires**.

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)
- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet

Votre demande est à faire en utilisant un formulaire :

Si plusieurs personnes font une demande d'autorisation commune pour le même projet, elles doivent remplir une fiche complémentaire :

Vous transmettez votre dossier à la mairie, en main propre, par courrier RAR , ou par mail.

Où s'adresser ?

Mairie

Si vous déposez votre demande en main propre ou par courrier RAR , elle doit être établie en **4 exemplaires**.

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet

Votre demande est à faire en utilisant un formulaire :

Si plusieurs personnes font une demande d'autorisation commune pour le même projet, elles doivent remplir une fiche complémentaire :

Vous transmettez votre dossier à la mairie, en main propre, par courrier RAR , ou par mail.

Où s'adresser ?

Mairie

Si vous déposez votre demande en main propre ou par courrier RAR , elle doit être établie en **4 exemplaires**.

- Demande de permis d'aménager
- Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Connaitre les délais d'instruction du permis de démolir
--

Le délai pour instruire votre demande est de **2 mois**.

La mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes à votre dossier. Vous avez alors 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée. Le délai d'instruction débute à compter de la réception en mairie du dossier complet de permis.

Le délai pour instruire votre demande est de **2 mois**.

La mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes à votre dossier. Vous avez alors 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée. Le délai d'instruction débute à compter de la réception en mairie du dossier complet de permis.

Le délai pour instruire votre demande est de **3 mois**.

La mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes à votre dossier. Vous avez alors 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée. Le délai d'instruction débute à compter de la réception en mairie du dossier complet de permis.

Le délai pour instruire votre demande est de **3 mois**.

La mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes à votre dossier. Vous avez alors 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée. Le délai d'instruction débute à compter de la réception en mairie du dossier complet de permis.

Le délai pour instruire votre demande est de **3 mois**.

La mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes à votre dossier. Vous avez alors 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée.

Le délai d'instruction débute à compter de la réception en mairie du dossier complet de permis

Le délai pour instruire votre demande est de **4 mois**.

La mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes à votre dossier. Vous avez alors 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée. Le délai d'instruction débute à compter de la réception en mairie du dossier complet de permis.

Recevoir la décision de la mairie sur un permis de démolir

Le maire peut accepter ou refuser votre demande de permis. Il peut également suspendre sa décision (on parle de sursis à statuer).

La décision de la mairie prend la forme d'un **arrêté** signé par le maire. Cette décision vous est adressée par lettre RAR ou par courrier électronique.

Si vos travaux peuvent compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites, le permis de démolir est accordé avec des règles précises à respecter. La mairie doit justifier sa décision.

Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de sa décision, la mairie peut retirer un permis si elle estime qu'il a été délivré illégalement.

Le refus de permis de démolir prend la forme d'un **arrêté dans lequel l'administration justifie cette décision**. Il doit également indiquer les voies et délais de recours. Cette décision vous est adressée par courrier RAR ou par courrier électronique.

Dans les 2 mois suivant le refus, vous pouvez, en expliquant les motifs de votre demande, faire un recours gracieux auprès de la mairie contre la décision.

Ce recours est rédigé sur papier libre et doit être envoyé par lettre RAR.

Où s'adresser ?

Mairie

L'administration a 2 mois pour vous répondre. Si vous ne recevez pas de réponse, cela signifie que votre recours est rejeté. Quand ce délai de 2 mois est terminé et que la réponse ne vous convient pas, vous avez à nouveau 2 mois pour faire un recours contentieux devant le juge administratif.

Vous pouvez également saisir directement le juge administratif dans un délai de 2 mois suivant le refus de permis.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

Si vous n'avez pas de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction, cela signifie qu'elle ne s'oppose pas à votre projet. Vous bénéficiez d'un **permis tacite** de démolition. Vous pouvez commencer les travaux 15 jours après.

En pratique, vous avez intérêt à réclamer à la mairie un certificat attestant son absence d'opposition. Elle doit vous le délivrer sur simple demande de votre part, de préférence par lettre RAR.

Cela vous permet d'avoir une preuve de la réalité de la décision tacite.

Où s'adresser ?

Mairie

Attention

Vous ne pouvez pas obtenir de permis tacite dans certaines situations (avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France, construction située dans un parc national...).

En prenant une **décision argumentée** de sursis à statuer, la mairie peut suspendre sa décision pendant **2 ans au maximum**. La durée doit être précisée dans la décision.

Votre permis n'est ni accepté, ni refusé. Il sera examiné plus tard.

Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Dans les 2 mois qui suivent la fin du délai de validité du sursis à statuer, vous devez confirmer votre demande de permis de démolir. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire. Si vous ne la recevez pas dans ce délai, votre permis est considéré comme accordé.

Faire un recours contre un refus ou un sursis à statuer

Quand le maire refuse votre projet ou prend un arrêté de sursis à statuer, vous pouvez le contester.

Dans les **2 mois** qui suivent la date de la notification de la décision, vous pouvez faire un recours gracieux par lettre RAR auprès de la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Si la mairie ne vous répond pas, cela signifie que votre recours gracieux est refusé.

Si votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours contentieux devant le tribunal administratif. Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme demandée.

Vous devez saisir, par lettre RAR, le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe votre commune.

Où s'adresser ?

Tribunal administratif

Connaitre la durée de validité d'un permis de démolir

Le permis de démolir a une durée de validité de **3 ans**.

L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.

Le délai de validité du permis peut être prolongé 2 fois pour 1 an. Vous devez en faire la demande 2 mois au moins avant la fin de la validité du permis. Cette demande de prolongation doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie.

La prolongation est accordée si la mairie ne vous adresse aucune décision dans un délai de 2 mois suivant la réception de votre demande.

Où s'adresser ?

Mairie

Afficher le permis de démolir sur votre terrain

L'affichage de l'autorisation ou du permis tacite sur le terrain est obligatoire. Vous devez procéder à cet affichage dès la notification de l'arrêté de permis ou dès que le délai d'instruction de votre dossier est terminé (permis tacite).

L'affichage doit rester **en place pendant toute la durée du chantier** et être visible de l'extérieur.

Vous devez utiliser un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être **lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public**.

L'affichage doit mentionner la **possibilité pour les tiers d'exercer un recours** et d'en prévenir le titulaire du permis, dans les 15 jours qui suivent leur recours.

À noter

Un extrait du permis est affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent la délivrance de l'autorisation, pendant 2 mois.

Déclarer l'achèvement et la conformité de vos travaux

Vous avez obtenu un permis de construire ou un permis d'aménager qui s'accompagne d'une démolition. Quand tous vos travaux sont terminés, vous devez faire, en mairie, une déclaration d'achèvement et de conformité de vos travaux (DAACT).

La démarche varie selon que vous êtes en province ou à Paris.

Vous devez déposer votre DAACT en mairie :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)

Par lettre RAR

En main propre

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez déposer votre DOC par internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre DAACT sur le formulaire suivant :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez déposer votre DOC au Basu par voie dématérialisée.

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

À noter

Si vous avez obtenu un permis de démolir, vous n'avez pas à faire de DAACT.

Contactez les impôts

Votre projet peut avoir un impact sur les impôts locaux. Pour plus de renseignements, il faut contacter le centre départemental des impôts fonciers :

Où s'adresser ?

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Urbanisme – BTP

Autorisations d'urbanisme

Certificat d'urbanisme (CU)

Permis de construire d'un bâtiment professionnel, commercial ou agricole

Permis de construire modificatif

Permis d'aménager

Permis de démolir

Travaux concernant un monument historique ou ses alentours

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Déclarations de travaux

Déclaration préalable

Déclaration de travaux à proximité de réseaux (DT-DICT)

Permis de stationnement et permission de voirie

Déclaration d'ouverture de chantier

Déclaration d'achèvement

Garantie décennale des constructeurs

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

Questions – Réponses

- Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?
- Infractions aux règles d'urbanisme : quels sont les délais de prescription ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Permis de construire (PC)
- Permis d'aménager
- Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager
- Transfert du permis de construire, du permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux
- Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain

Où s'informer ?

- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de permis :
Mairie
- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de permis à Paris :
Paris : Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu)

Services en ligne

- Demande de permis de démolir
Formulaire
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)
Formulaire
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
Formulaire
- Demande de permis d'aménager
Formulaire
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
Formulaire
- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Téléservice

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R*421-26 à R421*-29
Travaux concernés
- Code de l'urbanisme : articles R*423-1 et R*423-2
Dépôt des demandes et des déclarations
- Code de l'urbanisme : articles R451-1 à R*451-7
Contenu de la demande de permis de démolir
- Code de l'urbanisme : article R452-1
Décision
- Code de l'urbanisme : article R*423-6
Affichage de l'avis de dépôt de demande de permis de démolir en mairie
- Code de l'urbanisme : article R*424-15
Affichage sur le terrain
- Code des relations entre le public et l'administration : article L411-2
Recours administratifs



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